The logo for JLR, consisting of the letters 'JLR' in a stylized, white, sans-serif font.A white circle containing the text '30 ANS DE SOLUTIONS FONCIÈRES' and '1986 - 2016' in a purple, sans-serif font.

30 ANS DE
SOLUTIONS
FONCIÈRES
1986 - 2016

A photograph of a residential neighborhood with various houses, including a prominent red one and a grey one. A large white zigzag line is overlaid on the image, starting from the bottom left and moving towards the top right.

ÉTUDE **JLR**

Tendances des mauvaises créances au Québec

Septembre 2016

VOLUME MENSUEL DES PRÉAVIS D'EXERCICE ET DES DÉLAISSEMENTS AU QUÉBEC

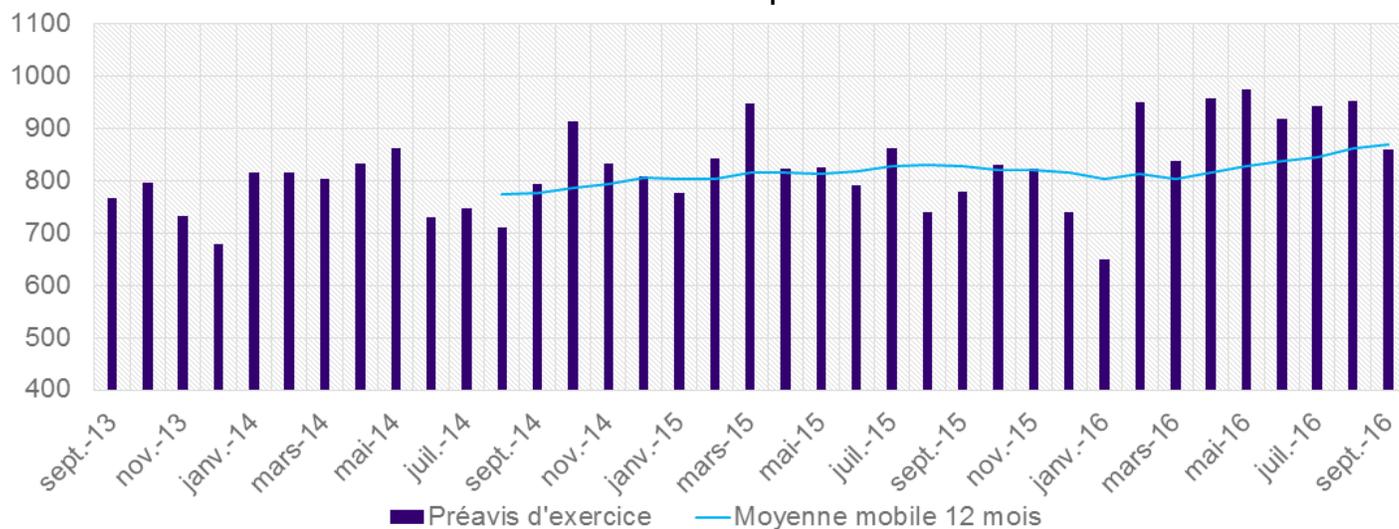
FAITS SAILLANTS

- En septembre 2016, 861 préavis d'exercice ont été émis et publiés au Registre foncier, soit un bond important de 11 % relativement à la même période l'année dernière.
- 207 délaissements (ex : reprises bancaires) ont été compilés le mois passé, ce qui représente une augmentation de 2 % par rapport à septembre 2015.
- Aucune région administrative n'a connu de diminution des deux types de mauvaises créances sur une période de 12 mois.
- Au contraire, les préavis d'exercice et les délaissements ont particulièrement bondi au Bas-Saint-Laurent, en Mauricie, en Estrie, en Abitibi-Témiscamingue et en Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine. Des hausses mineures ont également été notées dans plusieurs autres régions.

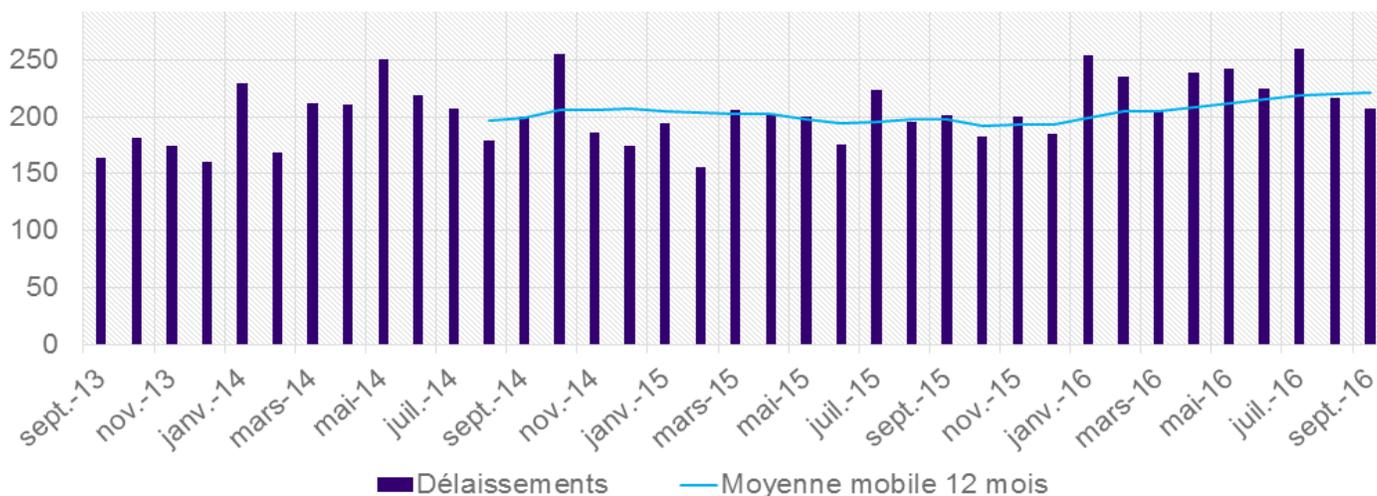
Selon les actes publiés au Registre foncier et colligés par JLR, 861 préavis d'exercice ont été émis en septembre 2016 sur une ou des propriétés au Québec, soit un bond de 11 % relativement à la même période en 2015. La tendance à la hausse se poursuit donc pour un 6^e mois consécutif. Par contre, cette tendance perd un peu de vigueur avec la 2^e montée la plus faible des 6 derniers mois. De plus, le total de préavis d'exercice publié pour le mois est descendu sous la barre des 900 ce qui n'avait pas été vu depuis mars dernier.

Sur 12 mois, 10441 préavis d'exercice ont été publiés dans l'ensemble de la province ce qui représente une croissance de 5 % comparativement à la période d'octobre 2014 à septembre 2015. Les dernières hausses ont propulsé le total sur 12 mois à un niveau inégalé en 7 ans.

Évolution du nombre de préavis d'exercice



Évolution du nombre de délaissements



En septembre 2016, 207 délaissements ont été compilés, soit 2 % de plus qu'à la même période en 2015. Malgré une 6^e hausse consécutive, l'augmentation pour ce mois est très faible et laisse croire à un début de ralentissement de la croissance. Sur 12 mois, la progression est de 12 % pour atteindre 2 652 délaissements.

ANALYSE ÉCONOMIQUE

La tendance haussière persiste avec un 6^e mois consécutif d'augmentation des deux types de mauvaises créances. Par contre, la croissance semble vouloir ralentir et les hausses s'amenuisent. Pour les 12 derniers mois, le nombre de préavis d'exercice a atteint un sommet en dépassant même légèrement les totaux enregistrés en fin 2009 et début 2010. Quant aux délaissements, malgré les nombreuses hausses récentes, le total sur 12 mois demeure sous ceux enregistrés en 2010 et au début de 2011.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer la croissance des mauvaises créances et leur niveau élevé. D'un côté, la dette en proportion du revenu disponible des ménages atteint des sommets au Canada avec un ratio de 169,85 au 2^e trimestre de 2016 selon les données de Statistique Canada, une valeur en constante progression. De plus, après quelques mois d'amélioration du taux de chômage au Québec, selon les données désaisonnalisées de Statistique Canada, le taux a augmenté de 0,1 % en août comparativement en juillet pour atteindre 7,1 %. Néanmoins, l'emploi a légèrement progressé, mais la hausse de population active a été plus élevée ce qui a fait en sorte que le taux de chômage a crû.

Un autre facteur important qui a une influence sur les mauvaises créances est le délai de revente. Malgré une reprise des ventes en 2016, les délais de revente demeurent relativement longs selon les données publiées par la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ). Les copropriétés sont particulièrement touchées par ce phénomène tout comme les régions plus éloignées. Un long délai de revente implique une plus grande difficulté à revendre à bon prix afin de rembourser le ou les prêteurs en cas de problèmes financiers. De ce côté, toutefois, il devrait y avoir amélioration étant donné la reprise du marché de la revente. Cela pourrait aider à contenir la hausse des mauvaises créances.

DÉTAILS PAR RÉGION ADMINISTRATIVE

Le tableau à la page suivante présente les résultats détaillés par région administrative pour les mois d'octobre 2015 à septembre 2016 ainsi que la variation par rapport aux mêmes dates l'année précédente. Le calcul des mauvaises créances sur une période de 12 mois est privilégié à l'analyse mensuelle puisque cela permet de mieux identifier la tendance advenant le cas qu'un faible nombre d'avis soit émis pour un mois dans une région. Les hausses de mauvaises créances semblent être présentes partout au Québec puisqu'aucune région n'a connu une amélioration des deux types de mauvaises créances au cours des 12 derniers mois. Néanmoins, les régions de Montréal, du Centre-du-Québec, de Chaudières-Appalaches, de la Capitale-Nationale et de la Montérégie présentent des portraits assez stables par rapport aux 12 mois précédents. Pour quelques régions, les hausses sont plus marquées. Il faut toutefois faire attention, car le nombre de transactions est relativement faible. Par conséquent, la situation peut changer rapidement. Les régions les plus durement touchées par les augmentations au cours des derniers mois sont le Bas-Saint-Laurent, la Mauricie, l'Estrie, l'Abitibi-Témiscamingue et la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine.

DÉFINITIONS

Préavis d'exercice : Avis par lequel une personne porte à la connaissance d'un autre individu son intention d'exercer son recours quant à l'exercice de son droit hypothécaire (prise en paiement, vente sous contrôle de justice, vente par le créancier et prise de possession à des fins d'administration). Les préavis pour défaut de paiement d'impôts fonciers ne sont pas inclus. .

Délaissements : Il s'agit soit d'un immeuble hypothéqué abandonné volontairement au profit de son créancier hypothécaire (prêteur) ou d'un jugement qui ordonne le délaissement (forcé) d'un immeuble suite au défaut de paiement de la créance.

POUR TOUT SAVOIR SUR L'IMMOBILIER

Consultez l'étendue des publications à cette adresse : blog.jlr.ca/publications Consultez le Radar immobilier pour obtenir des statistiques sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur, à cette adresse : www.jlr.ca/radarimmobilier

Détails pour la période des 12 derniers mois de chaque région

12 derniers mois	Préavis d'exercice			Délaisements		
	Région administrative	Octobre 2015 — septembre 2016	Octobre 2014 — septembre 2015	Variation	Octobre 2015 — septembre 2016	Octobre 2014 — septembre 2015
Province	10 441	9947	5 %	2652	2372	12 %
Bas-Saint-Laurent	220	188	17 %	106	54	96 %
Saguenay — Lac-Saint-Jean	404	321	26 %	105	128	-18 %
Capitale-Nationale	687	687	0 %	156	142	10 %
Mauricie	391	376	4 %	160	108	48 %
Estrie	448	366	22 %	144	104	38 %
Montréal	1617	1573	3 %	166	159	4 %
Outaouais	752	705	7 %	239	208	15 %
Abitibi-Témiscamingue	183	144	27 %	48	43	12 %
Côte-Nord	132	107	23 %	34	24	-
Nord-du-Québec	22	26	-	11	5	-
Gaspésie — Îles-de-la-Madeleine	131	118	11 %	54	46	17 %
Chaudière-Appalaches	429	386	11 %	128	140	-9 %
Laval	487	518	-6 %	102	60	70 %
Lanaudière	1069	1039	3 %	303	271	12 %
Laurentides	1343	1332	1 %	332	297	12 %
Montérégie	1900	1852	3 %	467	499	-6 %
Centre-du-Québec	287	295	-3 %	99	94	5 %

*Pour certaines régions, le nombre de préavis d'exercice ou de délaisements émis est trop faible pour calculer une variation représentative.

Détails pour la période mensuelle de chaque région

Mensuel	Préavis d'exercice			Délaisements		
	Septembre 2016	Septembre 2015	Variation	Septembre 2016	Septembre 2015	Variation
Région administrative						
Province	861	779	11 %	207	202	2 %
Bas-Saint-Laurent	26	21	-	9	4	-
Saguenay — Lac-Saint-Jean	22	30	-27 %	9	10	-
Capitale-Nationale	65	61	7 %	15	10	-
Mauricie	30	31	-3 %	7	10	-
Estrie	36	34	6 %	15	11	-
Montréal	132	125	6 %	13	12	-
Outaouais	74	48	54 %	21	20	-
Abitibi-Témiscamingue	16	14	-	5	3	-
Côte-Nord	15	6	-	1	3	-
Nord-du-Québec	4	2	-	1	0	-
Gaspésie — Îles-de-la-Madeleine	9	14	-	2	3	-
Chaudière-Appalaches	38	29	31 %	11	17	-
Laval	41	33	24 %	3	3	-
Lanaudière	79	77	3 %	25	16	-
Laurentides	103	98	5 %	30	27	-
Montérégie	149	135	10 %	37	41	-10 %
Centre-du-Québec	23	27	-	3	12	-

*Pour certaines régions, le nombre de préavis d'exercice ou de délaisements émis est trop faible pour calculer une variation représentative.



SOLUTIONS FONCIÈRES

À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

AVIS LÉGAL

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

© 2016, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca
info@jlr.ca