

The logo for JLR, consisting of the letters 'JLR' in a stylized, white, sans-serif font on a dark purple background.A white circle containing the text '30 ANS DE SOLUTIONS FONCIÈRES' and '1986 - 2016' in a dark purple font. The background of the entire page features a photograph of a residential neighborhood with houses in various colors (grey, red, white) and a large white zigzag line graphic overlaid on the image.

30 ANS DE
SOLUTIONS
FONCIÈRES
1986 - 2016

ÉTUDE **JLR**

Tendances des mauvaises créances au Québec

Octobre 2016

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

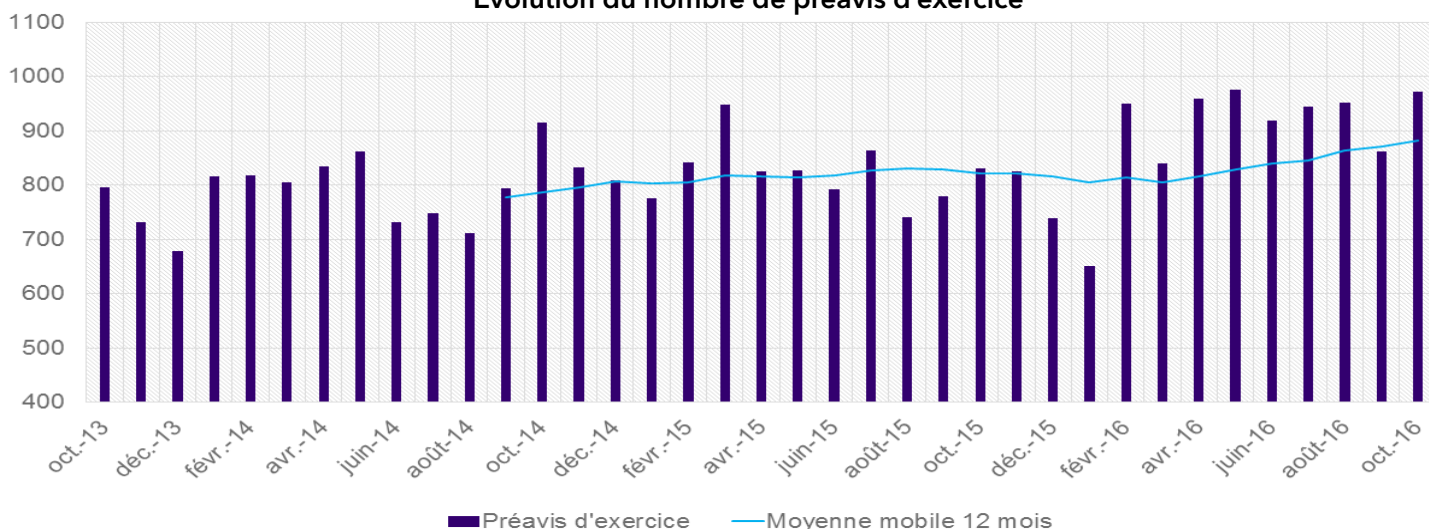
FAITS SAILLANTS

- En octobre 2016, 971 préavis d'exercice ont été émis et publiés au Registre foncier, soit un bond important de 17 % relativement à la même période l'année dernière.
- 252 délaissements (ex : reprises bancaires) ont été compilés le mois passé, ce qui représente une augmentation de 38 % par rapport à octobre 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.

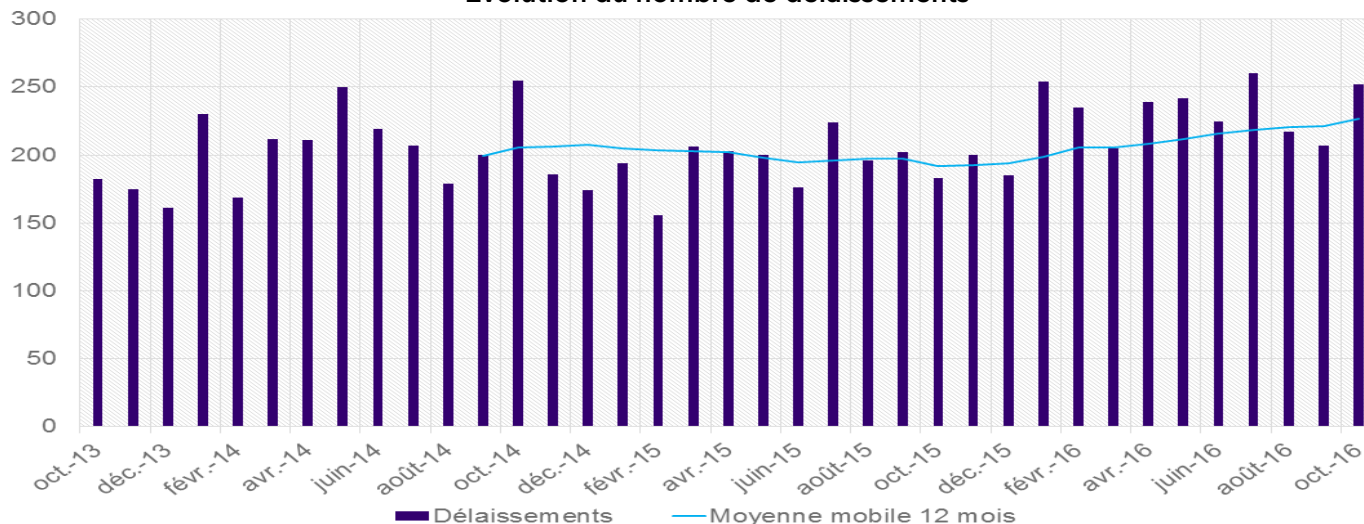
Selon les actes publiés au Registre foncier et colligés par JLR, 971 préavis d'exercice ont été émis en octobre 2016 sur une ou des propriétés au Québec, soit un bond important de 17 % relativement à la même période en 2015. Le total mensuel est près de celui de mai dernier. Au final, la tendance à la hausse se poursuit pour un 7e mois consécutif.

Sur 12 mois, 10 582 préavis d'exercice ont été publiés dans l'ensemble de la province ce qui représente une croissance de 7 % comparativement à la période de novembre 2014 à octobre 2015. Le total sur 12 mois continue donc de grimper. Il a atteint en octobre un niveau jamais égalé depuis que la compilation est effectuée, c'est-à-dire en 2009. Néanmoins, le nombre est seulement légèrement plus élevé que ce qui avait été enregistré en 2009 lors de la récession économique.

Évolution du nombre de préavis d'exercice



Évolution du nombre de délaissements



En octobre 2016, 252 délaissements ont été compilés, soit 38 % de plus qu'à la même période en 2015. Il s'agit là aussi d'une 7e hausse en autant de mois et la plus forte augmentation sur la période. Sur 12 mois, la progression est de 18 % pour atteindre 2 721 délaissements, un total légèrement inférieur à ce qui avait été observé à la fin de 2010 et au début 2011.

ANALYSE ÉCONOMIQUE

La tendance haussière persiste pour un 7 mois consécutif et les croissances sont particulièrement importantes pour octobre 2016 relativement à l'année dernière. La situation en ce qui concerne les mauvaises créances ressemble à ce qu'on observait durant la précédente récession au Canada. Plusieurs facteurs peuvent expliquer l'augmentation des mauvaises créances et leur niveau élevé. Les données concernant la dette en proportion du revenu disponible des ménages ne sont pas encore accessibles pour le 3e trimestre de 2016. Toutefois, la tendance était encore à la croissance au 2e trimestre de 2016 selon les données de Statistique Canada.

Les modifications à la réglementation annoncées le 3 octobre dernier par le ministre des Finances du Canada, Bill Morneau, devraient à terme contribuer à une diminution du nombre de mauvaises créances. En fait, par le biais d'un «stress test», la nouvelle mesure réduit le montant maximal pouvant être emprunté par la majorité des acheteurs dont le prêt est assuré. Cela devrait limiter l'endettement excessif et donc les problèmes financiers qui peuvent s'en suivre. Par contre, à court terme, cette politique risque de refroidir le marché en restreignant certains acheteurs potentiels dans le montant qu'ils accorderont à l'acquisition de leur propriété. Ainsi, les délais de revente déjà historiquement longs pourraient s'accroître. Par conséquent, les propriétaires avec des problèmes financiers pourraient avoir encore plus de difficulté à revendre rapidement pour rembourser leur créancier.

DÉTAILS PAR RÉGION ADMINISTRATIVE

Le tableau à la page suivante présente les résultats détaillés par région administrative pour les mois de novembre 2015 à octobre 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, car 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 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.

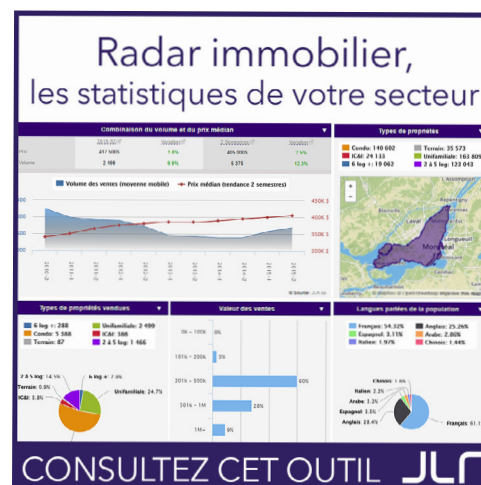
DÉFINITIONS

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	Novembre 2015 — octobre 2016	Novembre 2014 — octobre 2015	Variation	Novembre 2015 — octobre 2016	Novembre 2014 — octobre 2015	Variation
Province	10 582	9 862	7 %	2 721	2 300	18 %
Bas-Saint-Laurent	224	185	21 %	109	57	91 %
Saguenay — Lac-Saint-Jean	431	314	37 %	120	121	-1 %
Capitale-Nationale	707	682	4 %	166	136	22 %
Mauricie	398	363	10 %	166	110	51 %
Estrie	472	358	32 %	145	105	38 %
Montréal	1 646	1 589	4 %	163	152	7 %
Outaouais	762	694	10 %	234	204	15 %
Abitibi-Témiscamingue	183	152	20 %	51	42	21 %
Côte-Nord	142	104	37 %	41	20	-
Nord-du-Québec	25	24	-	10	4	-
Gaspésie — Îles-de-la-Madeleine	135	116	16 %	61	43	42 %
Chaudière-Appalaches	440	390	13 %	141	130	8 %
Laval	461	520	-11 %	105	55	91 %
Lanaudière	1 066	1 033	3 %	305	254	20 %
Laurentides	1 338	1 314	2 %	338	299	13 %
Montérégie	1 939	1 810	7 %	462	487	-5 %
Centre-du-Québec	274	299	-8 %	106	91	16 %

*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		
Région administrative	Octobre 2016	Octobre 2015	Variation	Octobre 2016	Octobre 2015	Variation
Province	971	830	17 %	252	183	38 %
Bas-Saint-Laurent	21	17	-	9	6	-
Saguenay — Lac-Saint-Jean	48	21	-	18	3	-
Capitale-Nationale	68	48	42 %	18	8	-
Mauricie	44	37	19 %	17	11	-
Estrie	46	22	-	10	9	-
Montréal	166	137	21 %	9	12	-
Outaouais	69	59	17 %	10	15	-
Abitibi-Témiscamingue	13	13	-	7	4	-
Côte-Nord	16	6	-	7	0	-
Nord-du-Québec	3	0	-	0	1	-
Gaspésie — Îles-de-la-Madeleine	14	10	-	8	1	-
Chaudière-Appalaches	42	31	35 %	18	5	-
Laval	28	54	-	7	4	-
Lanaudière	106	109	-3 %	25	23	-
Laurentides	106	111	-5 %	39	33	18 %
Montérégie	170	131	30 %	37	42	-12 %
Centre-du-Québec	16	29	-	13	6	-

*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