

The logo for JLR, consisting of the letters 'J', 'L', and 'R' in a stylized, white, sans-serif font. The 'J' and 'L' are connected at the top, and the 'R' is positioned to the right of the 'L'.

JLR

A white circle containing the text '30 ANS DE SOLUTIONS FONCIÈRES' in a bold, purple, sans-serif font. The circle is positioned to the right of the JLR logo.

30 ANS DE
SOLUTIONS
FONCIÈRES

The text 'ÉTUDE JLR' in a bold, purple, sans-serif font, positioned above a horizontal purple line.

ÉTUDE JLR

Tendances des mauvaises créances au Québec

Avril 2017

FAITS SAILLANTS

- En avril 2017, 568 préavis d'exercice ont été émis et publiés au Registre foncier, soit 28 % de moins qu'à la même période l'année dernière.
- 179 délaissements ont été compilés le mois dernier ce qui représente un total 25 % plus bas qu'en avril 2016. Il faut noter que les bons résultats sont partiellement attribuables au faible nombre de jours ouvrables en avril 2017.
- Des baisses du nombre de préavis d'exercice et de délaissements ont été observées sur 12 mois à Montréal, en Outaouais, à Laval et en Montérégie. D'un autre côté, ces deux types de mauvaises créances ont grimpé au Bas-Saint-Laurent et en Côte-Nord.

VOLUME MENSUEL DES PRÉAVIS D'EXERCICE, DES DÉLAISSEMENTS ET DES AVIS DE VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE AU QUÉBEC

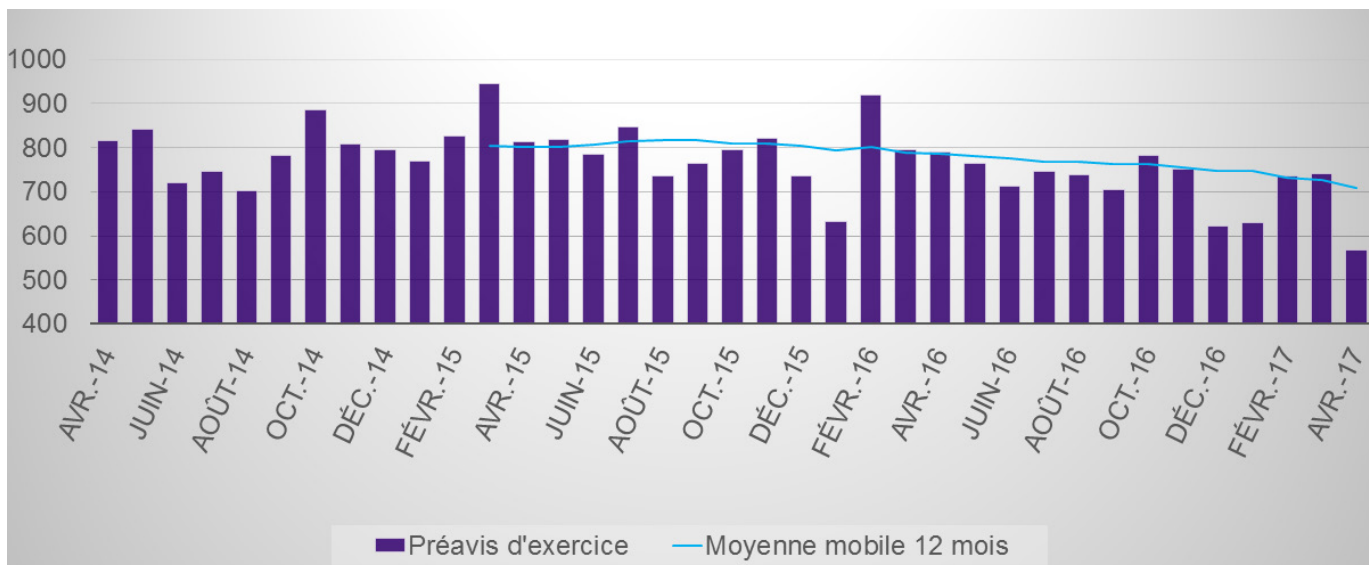
Selon les actes colligés par JLR, 568 préavis d'exercice ont été émis et publiés au Registre foncier en avril 2017 ce qui représente une diminution de 28 % relativement à avril 2016.

Il s'agit d'une baisse importante qu'il faut cependant nuancer. Cette année, Pâques a eu lieu en avril alors que l'année dernière la fête était en mars. Ainsi, le nombre de jours ouvrables en avril 2017 était plus faible qu'en avril 2016. Cela peut expliquer une partie de la baisse. Il s'agit toutefois d'un recul marqué qui fait suite à plusieurs autres. La reprise du marché immobilier combinée à la bonne tenue de l'emploi ont probablement causé une partie de la diminution aussi

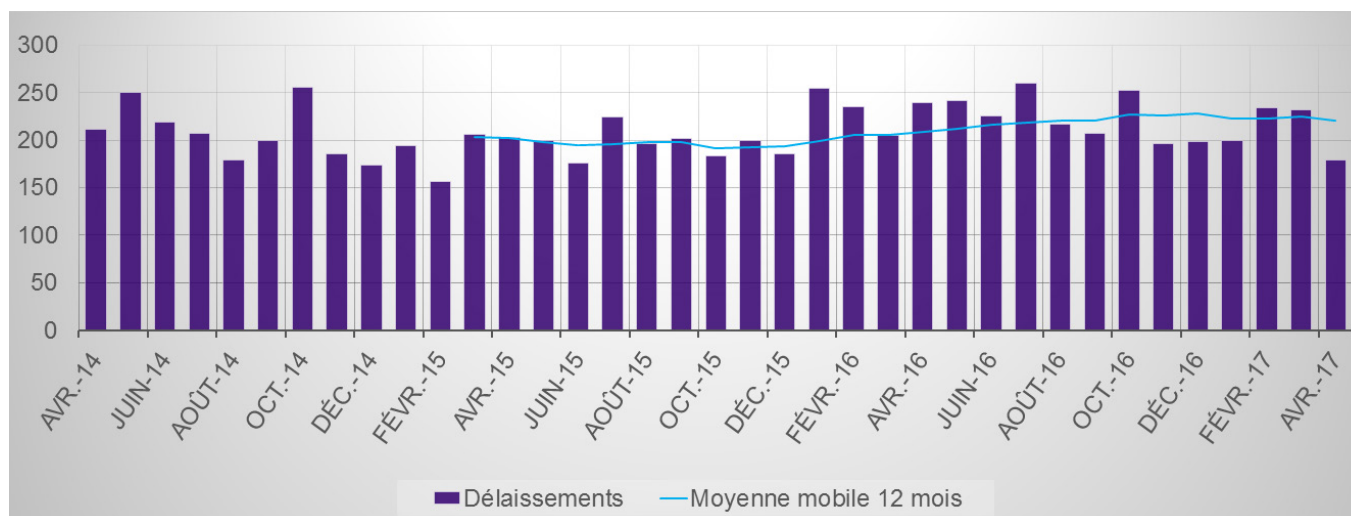
Au cours des 12 derniers mois, le nombre de préavis d'exercices a fléchi de 10 % pour atteindre 8 498 actes publiés au Registre foncier entre mai 2016 et avril 2017.

Du côté des délaissements, ils ont baissé de 25 % en avril 2017 comparativement à ceux comptabilisés en avril 2016. Cette amélioration est probablement due aux mêmes causes que celles évoquées pour les préavis d'exercices. Au total, 179 délaissements ont été enregistrés en avril dernier.

Évolution du nombre de préavis d'exercice



Évolution du nombre de délaissements



Malgré les résultats encourageants des derniers mois, le nombre de délaissements a crû sur 12 mois. Cette hausse est principalement causée par les forts bonds, l'été dernier, du nombre d'actes de ce type émis. Ainsi, 6 % plus de délaissements ont été publiés au cours des 12 derniers mois que durant les 12 précédents.

En avril, 140 avis de vente sous contrôle de justice ont été émis dans l'ensemble du Québec. Ce total est légèrement inférieur à l'année dernière, mais cela pourrait principalement s'expliquer par le nombre de jours ouvrables plus faible. Puisque l'historique du nombre d'actes de ce type ne peut être utilisé avant avril 2016, il est difficile de déterminer une tendance pour l'instant. La nouvelle législation concernant la publication de ces avis est survenue en janvier de 2016, mais ceux-ci ont seulement commencé à être plus nombreux en avril de cette même année. Au total, 2 140 avis ont été publiés au Registre foncier depuis mai 2016.

ANALYSE ÉCONOMIQUE

Depuis quelques mois, davantage de baisses des mauvaises créances que de hausses ont été enregistrées. Deux principales raisons peuvent expliquer cette tendance. D'une part, l'emploi se porte très bien au Québec.

En mars dernier, le taux de chômage était de 6,4 % ce qui implique une baisse de 1 point de pourcentage relativement à l'année passée.

Le Québec est présentement en phase d'expansion du cycle économique ce qui permet de bons résultats dans plusieurs secteurs. L'économie québécoise vigoureuse contribue à maintenir un marché de la vente de propriétés actif. Ainsi, malgré les derniers resserrements hypothécaires, le nombre de propriétés vendues demeure en croissance. Les délais de revente commencent même à reculer dans plusieurs régions selon les données de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Au final, la bonne tenue de l'économie diminue le nombre de ménages en difficulté de paiement. Puis, en cas de problème, la reprise du marché immobilier permet une revente plus rapide de sa propriété.

DÉTAILS PAR RÉGION ADMINISTRATIVE

Le tableau à la page 5 présente les résultats détaillés par région administrative pour les mois de mai 2016 à avril 2017 ainsi que les variations par rapport à la même période l'année précédente. Le calcul des mauvaises créances sur une période de 12 mois est privilégié à l'analyse mensuelle pour les tendances régionales puisque cela permet de mieux observer les variations advenant le cas qu'un faible nombre d'avis soit émis pour un mois dans une région. En Outaouais, à Montréal, à Laval et en Montérégie, les délaissements et préavis d'exercice ont diminué. Pour le Bas-Saint-Laurent et la Côte-Nord, la situation est toutefois moins positive avec des croissances majeures des deux types de mauvaises créances analysées.

DÉFINITIONS

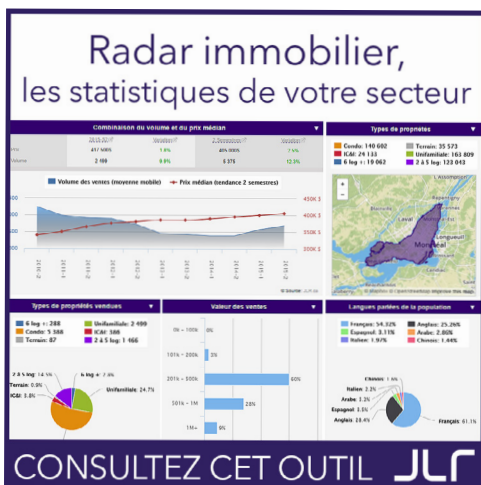
Préavis d'exercice : Avis par lequel une personne porte à la connaissance d'un autre individu son intention d'exercer son recours quant à l'exercice de son droit hypothécaire (prise en paiement, vente sous contrôle de justice, vente par le créancier et prise de possession à des fins d'administration).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

Avis de vente sous contrôle de justice : Cette catégorie inclut les ventes sous contrôle de justice et les ventes sous l'autorité de justice. Il s'agit d'un avertissement par lequel une personne porte à la connaissance d'un autre individu le fait qu'elle a posé un acte, pris la décision d'exercer son recours quant à l'exercice de son droit hypothécaire qu'est la vente sous l'autorité de la justice ou la vente sous contrôle de justice de l'immeuble suite à la non-conformité du propriétaire de respecter ses obligations.

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		
	Mai 2016 — avril 2017	Mai 2015 — avril 2016	Variation	Mai 2016 — avril 2017	Mai 2015 — avril 2016	Variation
Province	8498	9440	-10 %	2642	2499	6 %
Bas-Saint-Laurent	201	188	7 %	113	82	38 %
Saguenay — Lac-Saint-Jean	333	360	-8 %	148	102	45 %
Capitale-Nationale	607	632	-4 %	177	153	16 %
Mauricie	316	344	-8 %	150	142	6 %
Estrie	327	376	-13 %	149	128	16 %
Montréal	1499	1514	-1 %	153	165	-7 %
Outaouais	617	647	-5 %	187	243	-23 %
Abitibi-Témiscamingue	142	156	-9 %	60	36	67 %
Côte-Nord	132	104	27 %	49	33	48 %
Nord-du-Québec	16	16	-	7	8	-
Gaspésie — Îles-de-la-Madeleine	117	123	-5 %	60	51	18 %
Chaudière-Appalaches	320	405	-21 %	147	125	18 %
Laval	418	471	-11 %	55	94	-41 %
Lanaudière	801	983	-19 %	290	269	8 %
Laurentides	1006	1211	-17 %	365	295	24 %
Montérégie	1492	1721	-13 %	438	480	-9 %
Centre-du-Québec	205	274	-25 %	97	97	0 %

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

Détails pour la période mensuelle de chaque région

Mensuel	Préavis d'exercice		Délaissement		Avis de vente sous contrôle de justice	
	Avril 2017	Variation	Avril 2017	Variation	Avril 2017	Variation*
Région administrative						
Province	568	-28 %	179	-25 %	140	-
Bas-Saint-Laurent	13	-	5	-	5	-
Saguenay — Lac-Saint-Jean	26	-	10	-	7	-
Capitale-Nationale	47	-6 %	11	-	2	-
Mauricie	19	-	11	-	11	-
Etrie	25	-	9	-	5	-
Montréal	100	-25 %	17	-	7	-
Outaouais	30	-35 %	8	-	12	-
Abitibi-Témiscamingue	12	-	6	-	1	-
Côte-Nord	8	-	2	-	3	-
Nord-du-Québec	1	-	1	-	1	-
Gaspésie — Îles-de-la-Madeleine	15	-	8	-	4	-
Chaudière-Appalaches	20	-	11	-	2	-
Laval	30	-14 %	2	-	7	-
Lanaudière	61	-27 %	18	-	27	-
Laurentides	53	-46 %	16	-	28	-
Montérégie	96	-33 %	34	-11 %	16	-
Centre-du-Québec	18	-	10	-	2	-

*Le nombre d'avis de vente sous contrôle de justice ne peut être comparé à l'année dernière puisque la publication n'était pas systématique avant l'arrivée du nouveau Registre des ventes du ministère de la Justice.

** Pour certaines régions, le nombre de préavis d'exercice ou de délaissements 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