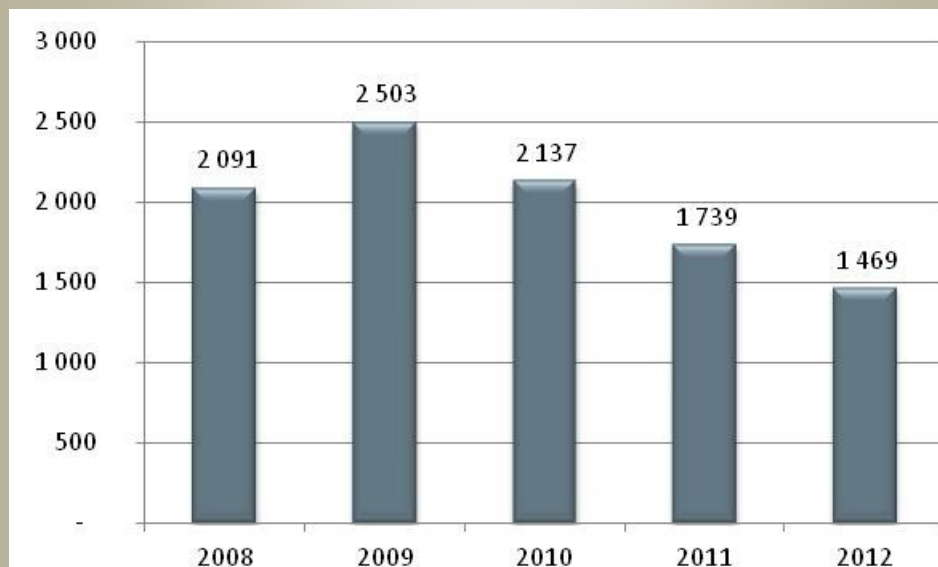


Troisième baisse consécutive des saisies hypothécaires au Québec en 2012

Au Québec, 1 469 propriétés résidentielles ont été saisies par leur créancier hypothécaire en 2012, soit une diminution de 16 % par rapport à 2011. Il s'agissait de la troisième diminution annuelle consécutive suite au sommet de 2 503 atteint en 2009. Selon ces résultats, nous estimons que la proportion de saisies hypothécaires correspondait, à l'échelle provinciale, à une propriété sur 1 387, comparativement à une sur 1 164 en 2011.

Nous estimons que la proportion de saisies hypothécaires en 2012 correspondait, à l'échelle provinciale, à une propriété sur 1 387.

Graphique 1: Troisième baisse consécutive des saisies hypothécaires au Québec en 2012



Source : JLR, compilation FCIQ

Normalement, le créancier d'un prêt hypothécaire en défaut doit émettre un préavis d'exercice de deux mois prévenant le titulaire d'un prêt hypothécaire en souffrance que son bien immobilier sera saisi s'il ne remédie pas à ses défauts de paiement. L'emprunteur cherche habituellement une façon de rembourser les sommes dues ; la vente de la propriété, en ce cas, peut notamment être une option satisfaisante lui permettant de rembourser son prêt hypothécaire. La saisie survient lorsque l'emprunteur n'a pu rembourser les montants en souffrance et toute autre somme due.

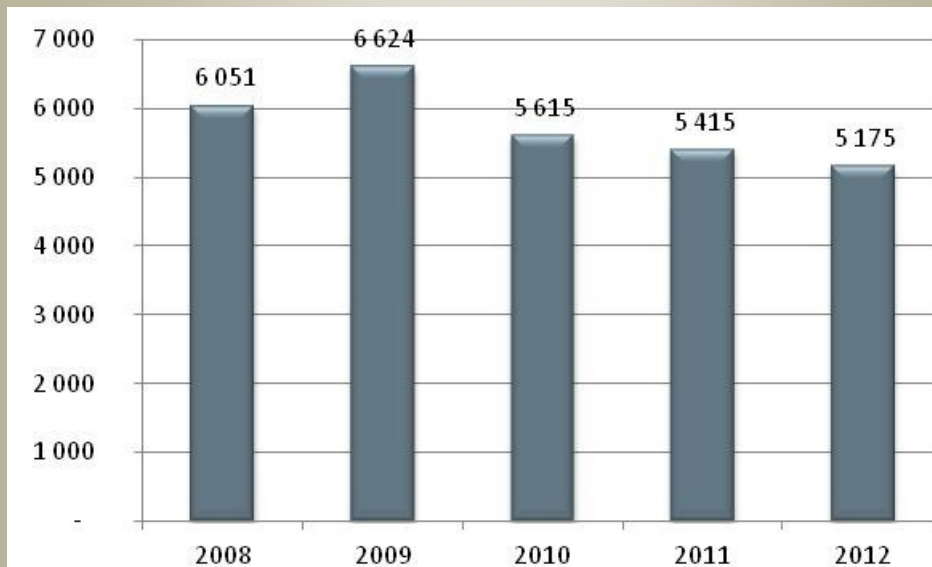
Par ailleurs, quelques cas de délaissements volontaires sont observés chaque année au Québec, c'est-à-dire des situations où les propriétaires ont remis les clés de leur propriété sans même avoir reçu de préavis d'exercice. En 2012, ce sont 216 propriétaires qui ont choisi de délaisser leur propriété résidentielle, soit le même nombre qu'en 2011.

Moins d'emprunteurs en défaut

Le nombre de propriétaires ayant reçu un préavis d'exercice pour une première fois a diminué de 4 % en 2012, alors que 5 175 cas ont été recensés. Il s'agissait là encore de la troisième diminution annuelle consécutive. La diminution du nombre de premiers préavis est cohérente avec la diminution du nombre de saisies immobilières au Québec en 2012 et va aussi de pair avec les données sur les prêts hypothécaires en souffrance recueillies par l'Association des banquiers canadiens. Celles-ci démontrent qu'en moyenne, 0,32 % des prêts hypothécaires au Québec accusaient des retards supérieurs à 90 jours en 2012, contre 0,34 % en 2011 et 0,36 % en 2010.

En moyenne, 0,32 % des prêts hypothécaires au Québec accusaient des retards supérieurs à 90 jours en 2012.

Graphique 2 : Évolution du nombre de premiers préavis d'exercice reçus au Québec



Source : JLR, compilation FCIQ

Les saisies à travers la province

Bien que les saisies immobilières et le nombre de premiers préavis d'exercice aient diminué à l'échelle provinciale, certaines disparités ont été observées à travers les différentes régions administratives de la province. Le nombre de saisies hypothécaires a augmenté dans cinq des 17 régions administratives, soit celles de l'Abitibi-Témiscamingue, du Bas-Saint-Laurent, de la Capitale-Nationale, de la Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine et de la Montérégie. Le tableau 1 fait état des saisies, des premiers préavis d'exercice et des délaissements volontaires à travers les différentes régions.

Le nombre de saisies hypothécaires a augmenté dans cinq des 17 régions administratives, soit celles de l'Abitibi-Témiscamingue, du Bas-Saint-Laurent, de la Capitale-Nationale, de la Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine et de la Montérégie.

Tableau 1

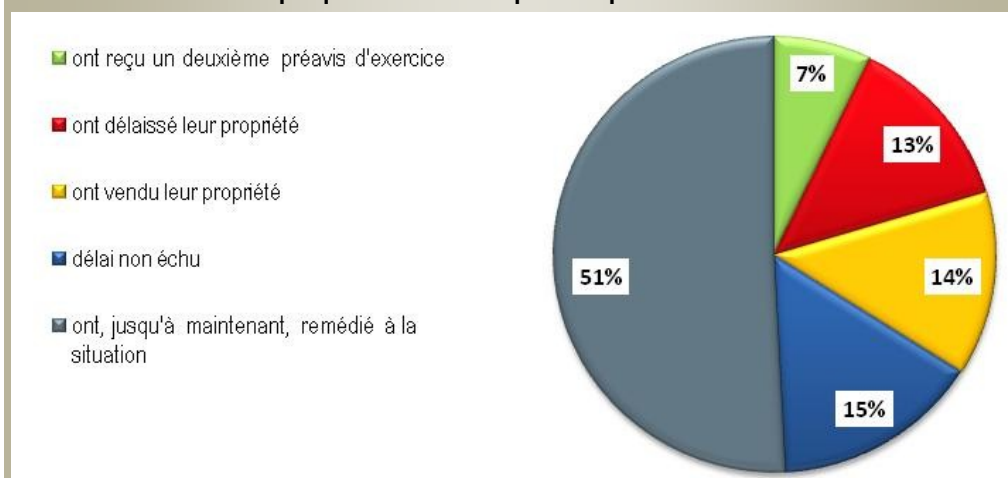
Régions administratives	Premiers préavis d'exercice			Saisies hypothécaires résidentielles			Délaisements volontaires
	2011	2012	Variation	2011	2012	Variation	2012
Abitibi-Témiscamingue	40	59	48 %	19	22	16 %	4
Bas-Saint-Laurent	90	79	-12 %	45	48	7 %	6
Capitale-Nationale	232	244	5 %	63	68	8 %	15
Centre-du-Québec	159	147	-8 %	77	43	-44 %	10
Chaudière-Appalaches	178	187	5 %	67	62	-7 %	7
Côte-Nord	34	33	-3 %	12	10	-17 %	3
Estrie	210	199	-5 %	112	70	-38 %	17
Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine	40	41	2 %	11	15	36 %	5
Lanaudière	704	670	-5 %	246	198	-20 %	24
Laurentides	907	751	-17 %	274	226	-18 %	26
Laval	306	283	-8 %	85	46	-46 %	4
Mauricie	145	162	12 %	68	55	-19 %	15
Montérégie	1 207	1 117	-7 %	332	348	5 %	39
Montréal	719	690	-4 %	127	105	-17 %	11
Nord-du-Québec	6	8	33 %	2	1	-50 %	0
Outaouais	331	362	9 %	155	113	-27 %	18
Saguenay—Lac-Saint-Jean	107	143	34 %	45	40	-11 %	12
Province	5 415	5 175	4 %	1 740	1 470	-16 %	216

Source : FCIQ par le système CentreTris®

Qu'ont fait les propriétaires suite à un préavis d'exercice?

Les données démontrent qu'en 2012, 14 % des emprunteurs ayant reçu un préavis d'exercice pour une première fois ont vendu leur propriété avant que celle-ci ne soit saisie. Cette proportion était de 11 % en 2011. De même, suite à un premier préavis d'exercice, 13 % des emprunteurs ont dû céder leur propriété à leur créancier, contre 14 % en 2011. De ce 13 %, la moitié d'entre eux possédaient leur propriété depuis moins de cinq ans. Le graphique 3 illustre plus précisément ce qu'ont fait les emprunteurs suite à la réception d'un premier préavis d'exercice en 2012.

Graphique 3: Suite à un premier préavis en 2012



Source : JLR, compilation FCIQ

En 2012, les emprunteurs en défaut sont donc parvenus à vendre leur propriété ou à remédier à leur situation en plus grande proportion par rapport à 2011 ; du coup, ils ont évité la saisie ou ont évité de se retrouver de nouveau en situation de défaut de paiement.

En 2012, les emprunteurs en défaut sont parvenus à vendre leur propriété ou à remédier à leur situation en plus grande proportion par rapport à 2011.

Le Québec par rapport à la situation américaine

Bien que les reprises hypothécaires aux États-Unis aient été d'une ampleur inégale, plusieurs ont craint que cette situation puisse se reproduire au Québec, notamment en 2008 et 2009 lors de la récession. En comparant les statistiques de saisies des deux territoires, la possibilité que les saisies hypothécaires déséquilibrent le marché immobilier québécois semble écartée jusqu'à maintenant. Contrairement à la situation qui prévaut aux États-Unis, le nombre de saisies au Québec est nettement insuffisant pour avoir un impact significatif à la hausse sur l'offre de propriétés à vendre et, par le fait même, pour induire une pression à la baisse sur les prix des propriétés.

Tableau 2

	Québec	États-Unis
Proportion de propriétés saisies ou ayant fait l'objet de forclusion	1/1 387	1/72
Part des ventes de propriétés saisies par rapport à l'ensemble des ventes résidentielles	Entre 1,4 % et 1,7 % (1 823 propriétés)	26 %
Croissance du prix des propriétés en 2012 ²	4 %	6,3 %
Pourcentage de prêts hypothécaires en souffrance (90 jours et plus)	0,32 %	3,02 %

Sources pour les données du Québec : Statistique Canada, SCHL, JLR, ABC et FCIQ par Centris®.

Sources pour les données des États-Unis : Mortgage Bankers Association, National Association of Realtors et RealtyTrac.

Observées pour une troisième année consécutive, les diminutions de saisies hypothécaires et de préavis d'exercice délivrés témoignent d'un meilleur contrôle des ménages sur leur situation financière. Bien entendu, les faibles taux d'intérêt et la croissance du prix des propriétés sont des facteurs qui facilitent le refinancement ou la vente d'une propriété dont le prêt hypothécaire est en souffrance, ce qui corrobore le fait que de moins en moins de propriétaires se voient prendre en défaut de paiement.

1. Le délai de 60 jours est fixé par la loi. Ce délai peut être négocié par convention et allongé à la suite d'une entente entre l'emprunteur et le créancier. L'emprunteur tente habituellement « d'acheter du temps ».

2. Pour le Québec, il s'agit de la croissance du prix moyen pondéré des propriétés vendues par l'intermédiaire du système Centris®.

Si vous avez des questions ou des commentaires à propos du contenu de cet article, n'hésitez pas à nous contacter à l'adresse courriel stats@fcig.ca.

Cette publication est produite par le service Analyse du marché de la FCIQ

Paul Cardinal, Directeur

Camille Laberge, Économiste

Paola Rodriguez, Analyste

Écrivez-nous à stats@fcig.ca

© 2013 Fédération des chambres immobilières du Québec. Tous droits réservés.