

Malgré les hausses de prix des propriétés enregistrées au Québec au cours des dernières années, souvent, les valeurs marchandes des biens immobiliers ne sont pas supérieures aux dettes du titulaire du prêt hypothécaire. Dans les faits, la majorité des propriétés faisant l'objet d'un préavis d'exercice n'ont été acquises que quelques années auparavant, et plusieurs acheteurs avaient opté pour des prêts hypothécaires à terme de trois ou cinq ans. La vente de la propriété doit alors être conclue à un montant qui couvre le prêt, les intérêts, divers frais juridiques et des pénalités hypothécaires¹⁰.

En 2010, les propriétaires ont été proportionnellement plus nombreux qu'en 2009 à vendre leur propriété avant que le préavis d'exercice arrive à échéance. La vente de la propriété peut avoir été facilitée grâce à l'effervescence qu'a connue le marché immobilier en 2010. Ces actions se traduisent, entre autres, par une proportion de propriétés saisies à la suite d'un préavis plus faible en 2010 qu'en 2009.

Comparaison entre le Québec et les États-Unis

Le tableau suivant compare la situation québécoise à la situation américaine.

	Québec	États-Unis
Proportion de propriétés ayant reçu un préavis d'exercice (Québec) ou nouvellement en forclusion (États-Unis) ¹¹	1/278	1/59
Proportion de propriétés saisies ou ayant fait l'objet de forclusion	1/860	1/45
Proportion de ventes de propriétés saisies par rapport à l'ensemble des ventes résidentielles	Entre 2 et 2,5 %	26 %
Croissance du prix des propriétés en 2010 ¹²	8 %	1,4 %

Sources pour les données du Québec : Statistique Canada, SCHL, JLR et compilation FCIQ.

Sources pour les données américaines : Mortgage Bankers Association et RealtyTrac.

Les statistiques du tableau 2 démontrent que les situations au Québec et aux États-Unis sont bien différentes. Beaucoup moins de propriétés ont été saisies au Québec, et elles ne représentent qu'une infime proportion du total des ventes résidentielles. De plus, la croissance du prix des propriétés est demeurée soutenue partout au Québec (+ 8 % en moyenne), ne suggérant aucune influence négative des saisies hypothécaires.

Malgré les hausses de prix des propriétés enregistrées au Québec au cours des dernières années, souvent, les valeurs marchandes des biens immobiliers ne sont pas supérieures aux dettes du titulaire du prêt hypothécaire.

Mise en garde et notes méthodologiques

Les statistiques compilées ici pour l'année 2010 ne sont que préliminaires. Il est possible que certaines transactions ayant eu lieu en 2010 ne soient pas encore publiées. Pour cette même raison, les données de 2009 calculées cette année diffèrent de celles estimées lors du précédent rapport¹³.

- 1 Donnée préliminaire. Ces 2 356 saisies peuvent avoir reçu un ou des préavis d'exercice l'année précédente.
- 2 Les propriétés possédées ont été estimées avec les données des profils des communautés de 2006 (Statistique Canada), auxquelles ont été ajoutées les nouvelles propriétés achevées et écoulées pour propriétaires occupants (Actualité Habitation, SCHL).
- 3 Cette statistique a été revue à la hausse par rapport au précédent document.
- 4 Les propriétés résidentielles incluent strictement les maisons, maisons mobiles, copropriétés et plex de 2 à 5 logements.
- 5 Plus de préavis d'exercice ont été publiés, mais il ne s'agissait pas de premier préavis pour une même propriété.
- 6 Toutes les statistiques de préavis d'exercice et de saisies proviennent de la base de données JLR et ont été compilées par la FCIQ.
- 7 À interpréter avec prudence en raison du faible nombre de cas (14 vs 11 saisies).
- 8 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 ».
- 9 Certains ont reçu plus de 2 préavis d'exercice.
- 10 Voir section 3, « Problèmes actuels », du mémoire *Pour un encadrement des pénalités hypothécaires au Canada*, novembre 2010, FCIQ.
- 11 Toutes les données sur les forclusions américaines proviennent de RealtyTrac.
- 12 Pour le Québec, il s'agit de la croissance du prix moyen pondéré des propriétés vendues par l'intermédiaire du système MLS®. Pour les États-Unis, cette donnée provient de la National Association of Realtors®.
- 13 *Le point sur les saisies hypothécaires : un bilan comparatif entre les cas américain et québécois*, FCIQ, mai 2010.