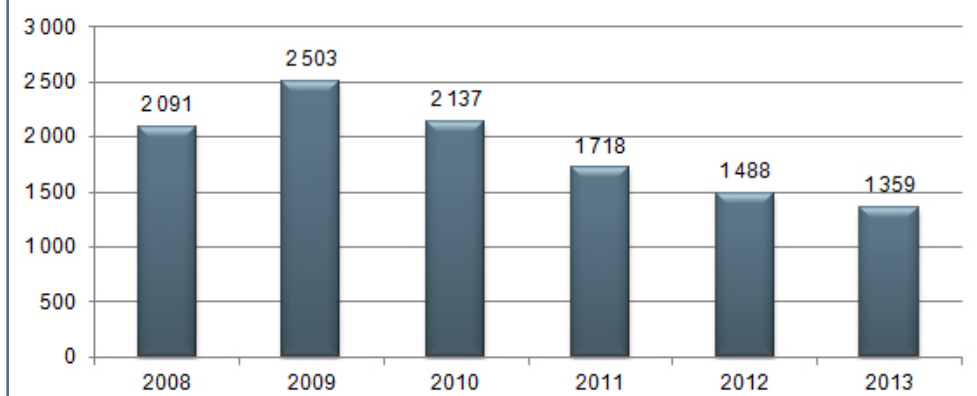


Les saisies hypothécaires en baisse au Québec pour une quatrième année de suite

Au Québec, 1 359 propriétés résidentielles ont été saisies par leur créancier hypothécaire en 2013, soit une baisse de 9 % par rapport à 2012. Cette diminution fait suite à trois autres baisses consécutives depuis le dernier sommet de 2 503 atteint en 2009 (voir graphique 1). Les résultats recueillis nous permettent d'estimer que la proportion de saisies hypothécaires correspondait, à l'échelle de la province, à environ une propriété sur 1 529¹, comparativement à une sur 1 396 en 2012.

Graphique 1 - Évolution du nombre de saisies hypothécaires résidentielles au Québec



Sources : JLR, compilation FCIQ

Les résultats recueillis nous permettent d'estimer que la proportion de saisies hypothécaires correspondait, à l'échelle de la province, à environ une propriété sur 1 529.

Le processus de saisie hypothécaire

En temps normal, lorsque le titulaire d'un prêt hypothécaire est en défaut de paiement dépassant deux mois, le créancier de son prêt doit lui émettre un **préavis d'exercice** de 60 jours² le prévenant que son prêt hypothécaire est en souffrance et que son bien immobilier sera saisi s'il ne remédie pas à la situation. Dans la majorité des cas, l'emprunteur cherche une façon de rembourser les sommes en souffrance. Une des options lui étant offertes consiste en la vente de la propriété, ce qui peut généralement lui permettre de rembourser son prêt hypothécaire. La saisie survient lorsque l'emprunteur n'a pu rembourser les montants en souffrance et toute autre somme due. Dans ce cas, le créancier dispose de deux recours pour remédier à la créance en souffrance : la **vente sous contrôle de la justice** et la **prise en paiement**³. D'autre part, quelques cas de **délaissements volontaires** sont observés chaque année au Québec, c'est-à-dire des situations où les propriétaires, sachant ne plus être en mesure d'acquitter leurs mensualités, ont remis les clés de leur propriété. En 2013, ce sont 256 propriétaires qui ont choisi de délaisser leur propriété résidentielle, soit près de 20 % de plus qu'en 2012.

¹ L'estimation de la proportion de saisies hypothécaires est obtenue à partir du ratio des logements privés – propriétaire sur le nombre de saisies hypothécaires résidentielles au Québec. Les données sur les logements privés – propriétaire proviennent de l'Enquête nationale auprès des ménages (2011) de Statistique Canada.

² 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 ».

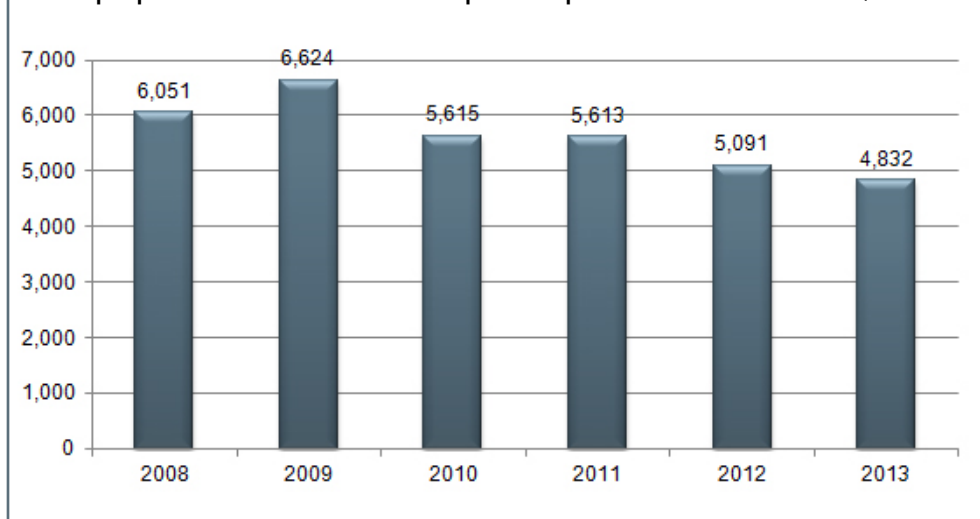
³ La vente sous contrôle de justice implique que les conditions de la vente sont déterminées par un jugement émis par un tribunal et accorde également au créancier le droit d'initier toute autre procédure judiciaire afin de recouvrer la totalité de la créance si la vente de la propriété ne suffit pas ; tandis que la prise en paiement initiée par le créancier l'oblige à se satisfaire de la valeur de la propriété délaissée à titre de paiement final.

Baisse des prêts hypothécaires en défaut

Pour une quatrième année consécutive, le nombre de propriétaires ayant reçu un premier préavis d'exercice au Québec a diminué, alors que 4 832 cas ont été recensés (voir graphique 2), soit une baisse de 5 % par rapport à 2012. La diminution du nombre de premiers préavis s'inscrit donc dans la même tendance que la diminution du nombre de saisies immobilières au Québec en 2013. Dans le même ordre d'idées, les données recueillies par l'Association des banquiers canadiens indiquent que le nombre de prêts hypothécaires en souffrance⁴, c'est-à-dire les prêts hypothécaires accusant des retards supérieurs à 90 jours, est demeuré relativement stable en 2013, par rapport à 2012. Néanmoins, ces données démontrent une diminution sur quatre ans, alors qu'ils représentaient en moyenne 0,32 % des prêts hypothécaires au Québec en 2013 et en 2012, contre 0,34 % en 2011 et 0,36 % en 2010.

Selon les données recueillies par l'Association des banquiers canadiens le nombre de prêts hypothécaires en souffrance est demeuré relativement stable en 2013.

Graphique 2 - Évolution du nombre de premiers préavis d'exercice émis au Québec



Sources : JLR, compilation FCIQ

Survol des saisies immobilières à travers la province

En général, les données démontrent qu'à l'échelle provinciale les saisies immobilières et le nombre de premiers préavis d'exercice ont diminué. Cependant, certaines régions administratives de la province ont plutôt connu des résultats inverses. À ce titre, le nombre de saisies hypothécaires a augmenté dans quatre des 17 régions administratives, soit celles 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 quatre des 17 régions administratives, soit celles du Bas-Saint-Laurent, de la Capitale-Nationale, de la Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine et de la Montérégie.

⁴ L'Association des banquiers canadiens n'inclut pas dans son calcul du pourcentage des prêts hypothécaires en souffrance les données provenant du groupe financier coopératif Desjardins, qui représente une partie considérable des prêts octroyés au Québec.

Tableau 1 : Saisies hypothécaires résidentielles par région administrative en 2013

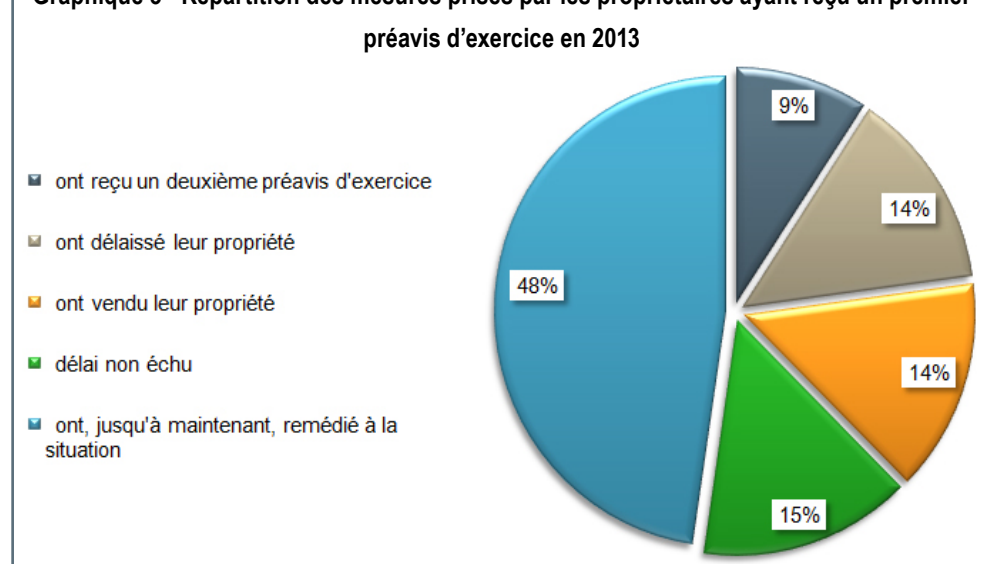
Régions administratives	Premiers préavis d'exercice			Saisies hypothécaires résidentielles			Délaisements volontaires
	2012	2013	Variation	2012	2013	Variation	2013
Abitibi-Témiscamingue	55	53	-4 %	23	13	-43 %	5
Bas-Saint-Laurent	81	112	38 %	46	46	0 %	7
Capitale-Nationale	253	265	5 %	71	72	1 %	18
Centre-du-Québec	146	135	-8 %	44	52	18 %	11
Chaudière-Appalaches	184	195	6 %	66	58	-12 %	15
Côte-Nord	33	48	45 %	10	8	-20 %	0
Estrie	194	189	-3 %	70	69	-1 %	12
Gaspésie--Îles-de-la-Madeleine	37	41	11 %	14	10	-29 %	9
Lanaudière	658	569	-14 %	198	197	-1 %	29
Laurentides	734	691	-6 %	230	204	-11 %	40
Laval	294	266	-10 %	47	40	-15 %	6
Mauricie	162	179	10 %	56	64	14 %	16
Montérégie	1083	1007	-7 %	357	284	-20 %	52
Montréal	673	632	-6 %	104	77	-26 %	11
Nord-du-Québec	8	8	0 %	1	2	100 %	1
Outaouais	357	321	-10 %	110	119	8 %	9
Saguenay--Lac-Saint-Jean	139	121	-13 %	41	44	7 %	15
Province	5091	4832	-5 %	1488	1359	-9 %	256

Sources : JLR, compilation FCIQ

Actions des propriétaires suite à un premier préavis

En 2013, 14 % des emprunteurs ayant reçu un préavis d'exercice pour une première fois ont vendu leur propriété avant que celle-ci ne soit saisie. De même, suite à un premier préavis d'exercice, 14 % des emprunteurs ont dû céder leur propriété à leur créancier. Les emprunteurs qui ont reçu un deuxième avis étaient en plus grande proportion qu'en 2012, soit 9 % d'entre eux comparativement à 7 % un an auparavant. Le graphique 3 illustre plus précisément ce qu'ont fait les emprunteurs suite à la réception d'un premier préavis d'exercice

Graphique 3 - Répartition des mesures prises par les propriétaires ayant reçu un premier préavis d'exercice en 2013



Sources : JLR, compilation FCIQ

Notons qu'en 2013, 48 % des emprunteurs qui se trouvaient en défaut de paiement sont parvenus à remédier à leur situation, soit en moins grande proportion que les 51 % enregistrés en 2012. Ce faisant, ils ont tout de même évité la saisie pour le moment.

Comparatif entre les situations québécoise et américaine

L'analyse de récentes données sur la situation immobilière aux États-Unis semble offrir des signes rassurants quant à un retour à l'avant crise. Le taux de prêts hypothécaires en souffrance (3,85 % au 4^e trimestre de 2013) est à son plus bas niveau depuis 2008. Ainsi, la part des ventes de propriétés saisies par rapport à l'ensemble des ventes résidentielles a diminué de près de 10 % en un an. Néanmoins, le marché immobilier américain demeure toujours beaucoup plus fragile que celui du Québec. Une simple comparaison des statistiques de saisies hypothécaires des deux territoires permet de mesurer l'écart entre les deux marchés. À l'encontre de la situation américaine, le nombre de saisies hypothécaires et la part des ventes après saisie dans le total des ventes résidentielles au Québec ne sont pas suffisants pour causer un impact significatif sur l'offre de propriétés à vendre et, par conséquent, sur le

En 2013, 48 % des emprunteurs qui se trouvaient en défaut de paiement sont parvenus à remédier à leur situation, soit en moins grande proportion que les 51 % enregistrés en 2012.

Tableau 2 : Comparatif entre les États-Unis et le Québec

	Québec	États-Unis
Proportion de propriétés saisies ou ayant fait l'objet de forclusion	1/1 529	1/96
Part des ventes de propriétés saisies par rapport à l'ensemble des ventes résidentielles	Entre 1,4 % et 1,7 % (1 598 propriétés)	17 %
Croissance du prix des propriétés en 2013 ⁵	1 %	11,5 %
Pourcentage de prêts hypothécaires en souffrance (90 jours et plus)	0,32 %	2,64 %

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.

prix des propriétés (voir tableau 2).

Conclusion

Malgré la hausse de l'endettement des Québécois⁶, les baisses des saisies hypothécaires résidentielles et des préavis d'exercice délivrés attestent d'une position financière plus favorable pour les ménages au Québec. Sans surprise, 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.

⁵ Pour le Québec, il s'agit de la croissance du prix moyen pondéré des propriétés vendues par l'intermédiaire du système Centris®.

⁶ Le taux d'endettement est passé de 106,5 % en 2005 à plus de 140 % en 2013, Source : Desjardins, Études économiques

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@fciq.ca.

Sans surprise, 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.

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

Paul Cardinal
Directeur

Nicolas Gagnon
Analyste économique

Maïka Carrier Roy
Analyste économique

Jacob Gershuny
Analyste économique

Écrivez-nous à stats@fciq.ca