



LE NOMBRE DE REPRISES DE PROPRIÉTÉS EN BAISSÉ MALGRÉ LA REMONTÉE DES TAUX HYPOTHÉCAIRES

Les taux hypothécaires à cinq ans ont crû d'un demi-point de pourcentage depuis un an, et tous les experts s'entendent pour dire que la remontée va se poursuivre en 2019. Dans un contexte où l'endettement des ménages est élevé, plusieurs observateurs s'inquiètent de l'impact que pourraient avoir des taux d'intérêt plus élevés sur la capacité de certains ménages à rembourser leur hypothèque et, ultimement, sur le nombre de reprises. Bien qu'il soit encore tôt, à notre avis, pour voir un quelconque effet, sachez tout de même que le nombre de reprises suit présentement une tendance baissière au Québec.

Lorsqu'un emprunteur hypothécaire est en défaut de paiement, le créancier doit d'abord lui signifier un préavis d'exercice lui donnant un certain délai pour remédier à la situation, sans quoi il pourra exercer un processus de saisie. Ce dernier peut prendre la forme d'une prise en paiement ou d'une vente sous contrôle de justice¹. Aux fins de simplification, nous utilisons ici le terme « reprise » pour désigner la combinaison de l'une ou l'autre de ces situations.

À partir des données Centris, nous avons calculé la proportion de propriétés reprises parmi les nouvelles inscriptions, et ce, pour les six régions métropolitaines de recensement (RMR) de la province et les trois catégories de propriétés que sont l'unifamiliale, la copropriété et le plex de 2 à 5 logements.

Dans un contexte où l'endettement des ménages est élevé, plusieurs observateurs s'inquiètent de l'impact que pourraient avoir des taux d'intérêt plus élevés sur la capacité de certains ménages à rembourser leur hypothèque.

¹ <http://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showversion/cs/CCQ-1991?code=se:2779&pointInTime=20171019>

Les taux hypothécaires et la proportion de reprises suivent pour le moment des tendances inverses

Le graphique 1 montre l'évolution de la proportion de reprises pour l'agrégat des six RMR. On peut y voir qu'après avoir atteint un sommet cyclique au quatrième trimestre de 2016, la proportion de reprises suit depuis une tendance à la baisse, malgré la hausse des taux hypothécaires.

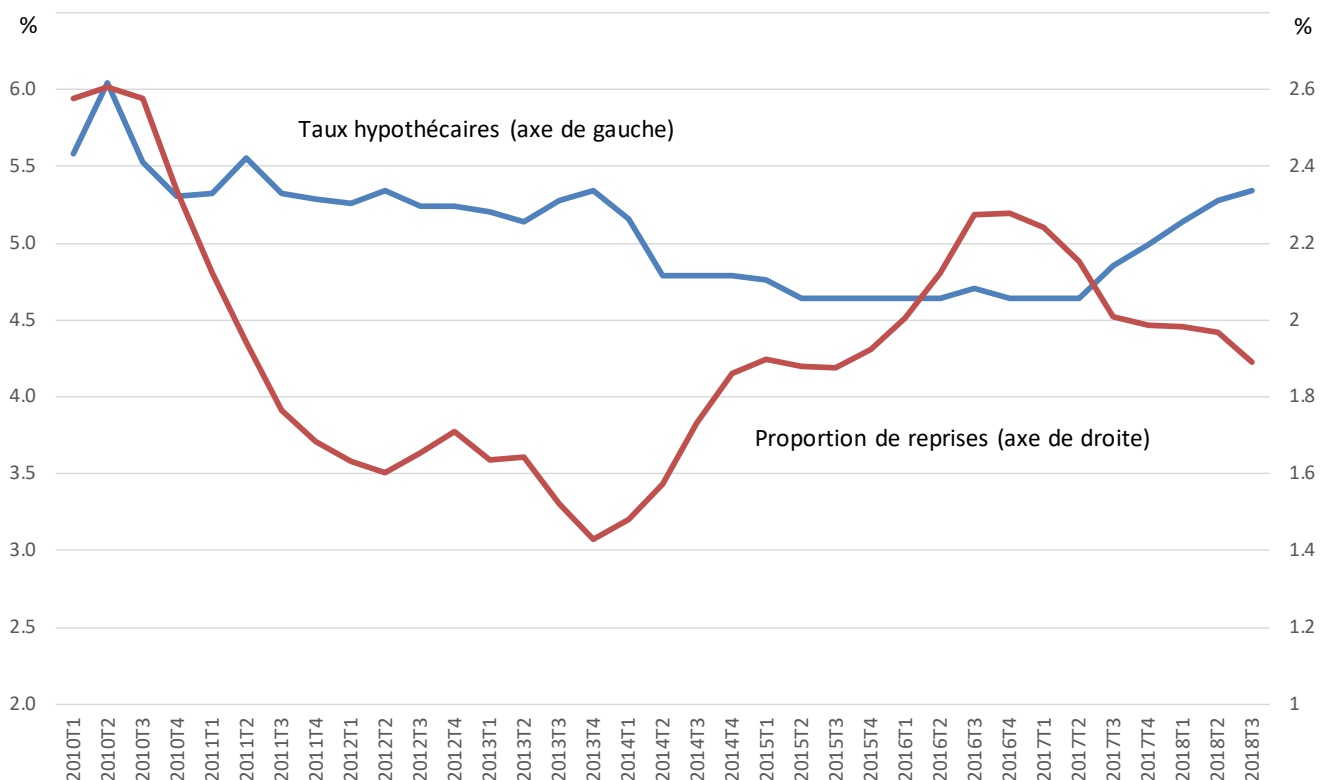
Cela peut sembler contre-intuitif a priori. Toutefois, dans un [Mot de l'économiste](#) précédent, nous avons fait ressortir que les prêts hypothécaires en souffrance, un indice précurseur des reprises, étaient davantage influencés par l'emploi et les prix des propriétés que par les taux hypothécaires.

Or, le marché du travail au Québec continue de faire bonne figure, avec quelque 107 500 emplois créés au cours des 24 derniers mois et un taux de chômage de 5,3 % en septembre 2018, ce qui est tout près de son creux historique. Par ailleurs, pour les ménages en défaut de paiement, la vente de la propriété à un prix qui couvre le solde hypothécaire est bien sûr l'option privilégiée devant la possibilité de se faire saisir leur propriété. Cette option est facilitée lorsque le prix de la propriété a augmenté depuis le moment de l'achat. Cela devrait être le cas pour la majorité des acheteurs. Par exemple, au cours des deux dernières années, les prix des unifamiliales ont crû de l'ordre de 7 % dans la province.

Les prêts hypothécaires en souffrance, un indice précurseur des reprises, étaient davantage influencés par l'emploi et les prix des propriétés que par les taux hypothécaires.

Pour les ménages en défaut de paiement, la vente de la propriété à un prix qui couvre le solde hypothécaire est bien sûr l'option privilégiée devant la possibilité de se faire saisir leur propriété.

Graphique 1 : Taux hypothécaires 5 ans vs proportion de reprises dans les nouvelles inscriptions

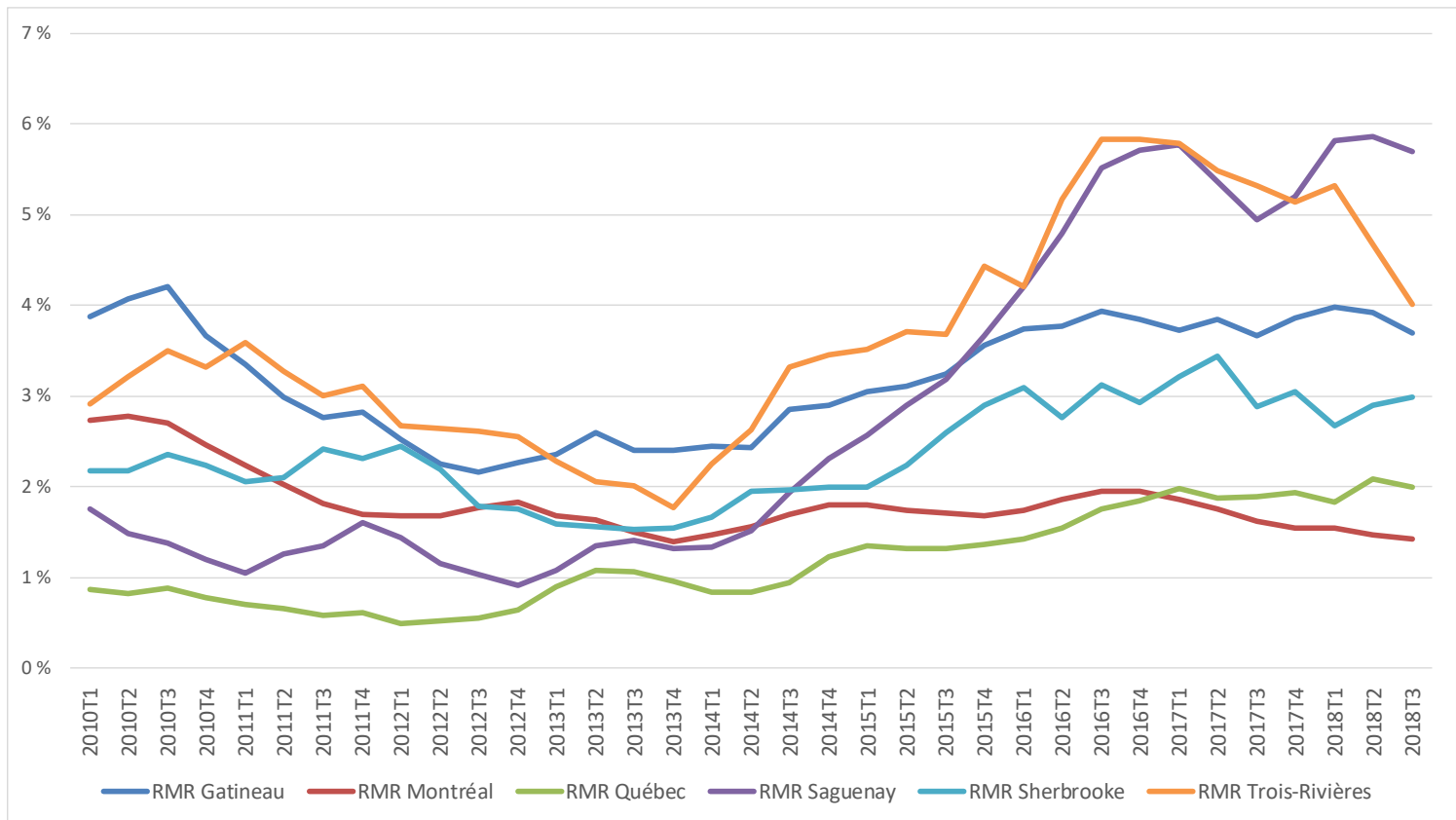


Les régions de Montréal et de Québec se tirent bien d'affaire

Nous avons également évalué la proportion de reprises par rapport aux nouvelles inscriptions selon la RMR (voir graphique 2). La proportion de reprises suit des tendances similaires d'une région à l'autre sur la période étudiée, sauf pour les régions de Trois-Rivières et de Saguenay, qui montrent des proportions plus élevées depuis environ trois ans. Saguenay, dont le marché immobilier présente un déséquilibre marqué (le nombre de mois d'inventaire atteint 16,5), est aussi la seule région à ne pas avoir bénéficié de gains d'emplois au cours des 24 derniers mois. Par contre, c'est tout le contraire pour Trois-Rivières, qui affiche de forts gains d'emplois et un marché immobilier équilibré : le nombre de reprises y est en forte baisse depuis deux trimestres. Sinon, nous observons que les RMR de Montréal et de Québec se trouvent dans la meilleure situation, avec peu de variations à travers le temps et des proportions de reprises sous les 2 %.

Les RMR de Montréal et de Québec se trouvent dans la meilleure situation, avec peu de variations à travers le temps et des proportions de reprises sous les 2 %.

Graphique 2 : Proportion de reprises dans les nouvelles inscriptions, par RMR

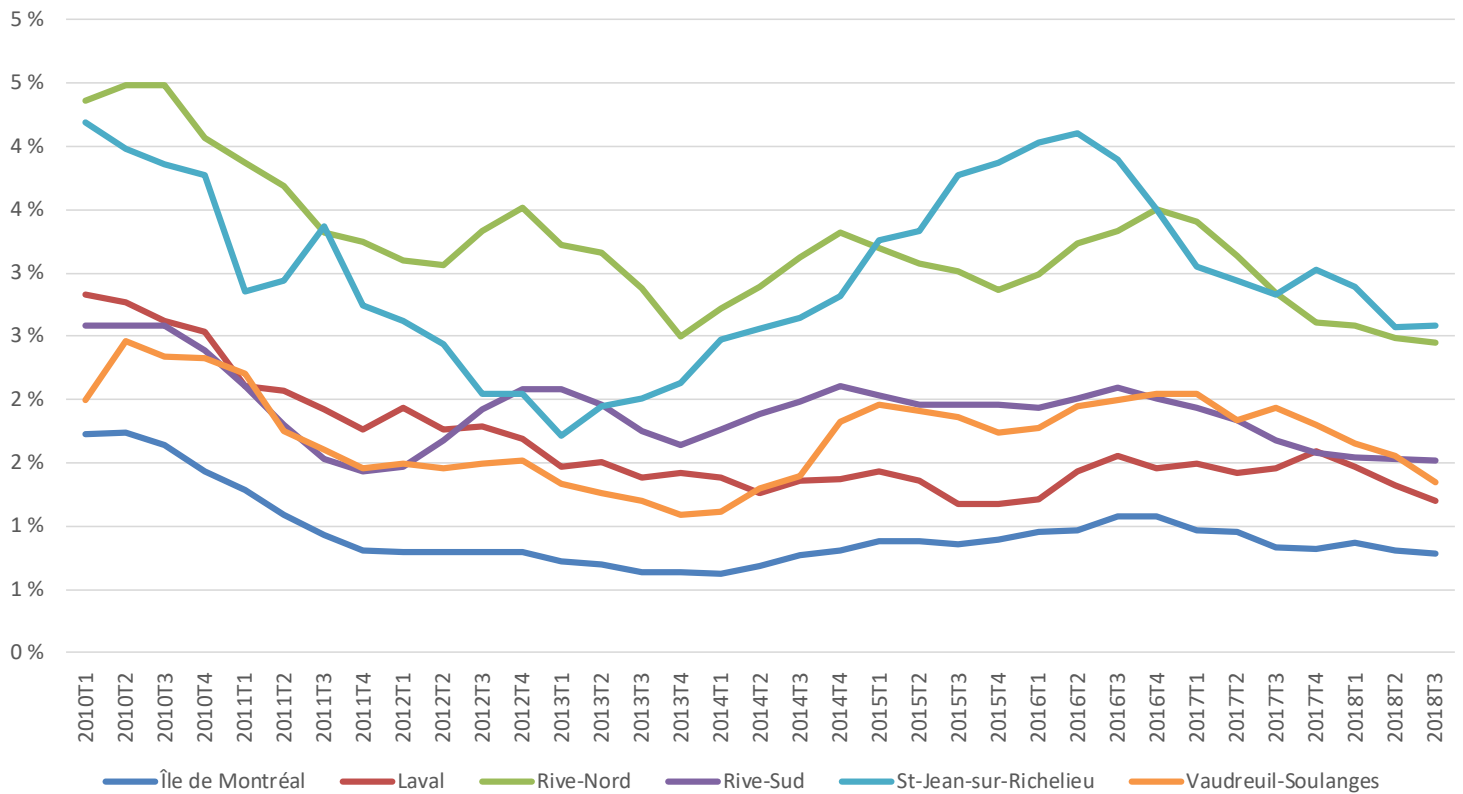


Source : FCIQ par le système Centris

Davantage de reprises en banlieue

Dans la RMR de Montréal, nous avons également découpé la région en six grands secteurs. L'île de Montréal est le seul secteur où la proportion de reprises se maintient autour de 1 % des nouvelles inscriptions. Pour Laval, Vaudreuil-Soulanges et la Rive-Sud, ces proportions sont similaires et elles fluctuent entre 1 % et 2,5 %. Seuls les secteurs de Saint-Jean-sur-Richelieu et de la Rive-Nord affichent de plus grandes fluctuations, de 1,5 % à 4,5 %, ainsi que des proportions de reprises plus élevées depuis plusieurs trimestres.

Graphique 3 : Proportion de reprises dans les nouvelles inscriptions, par secteurs de la RMR de Montréal



Source : FCIQ par le système Centris

Ces constats pourraient s'expliquer par le fait que nous retrouvons plus de premiers acheteurs en banlieue que sur l'île. Ce sont normalement les accédants, durant les premières années où ils deviennent propriétaires, qui sont les plus susceptibles de se retrouver en situation de reprise. Or, le secteur de la Rive-Nord, où le prix des propriétés est parmi les plus abordables de la région montréalaise, regorge de premiers acheteurs. À l'inverse, le propriétaire de longue date a normalement constitué une équité suffisante lui permettant, en cas de défaut, de refinancer son prêt hypothécaire ou encore de couvrir aisément le solde de son prêt hypothécaire s'il doit vendre la propriété. La plus forte présence des acheteurs expérimentés explique probablement la proportion plus faible de reprises sur l'île de Montréal.

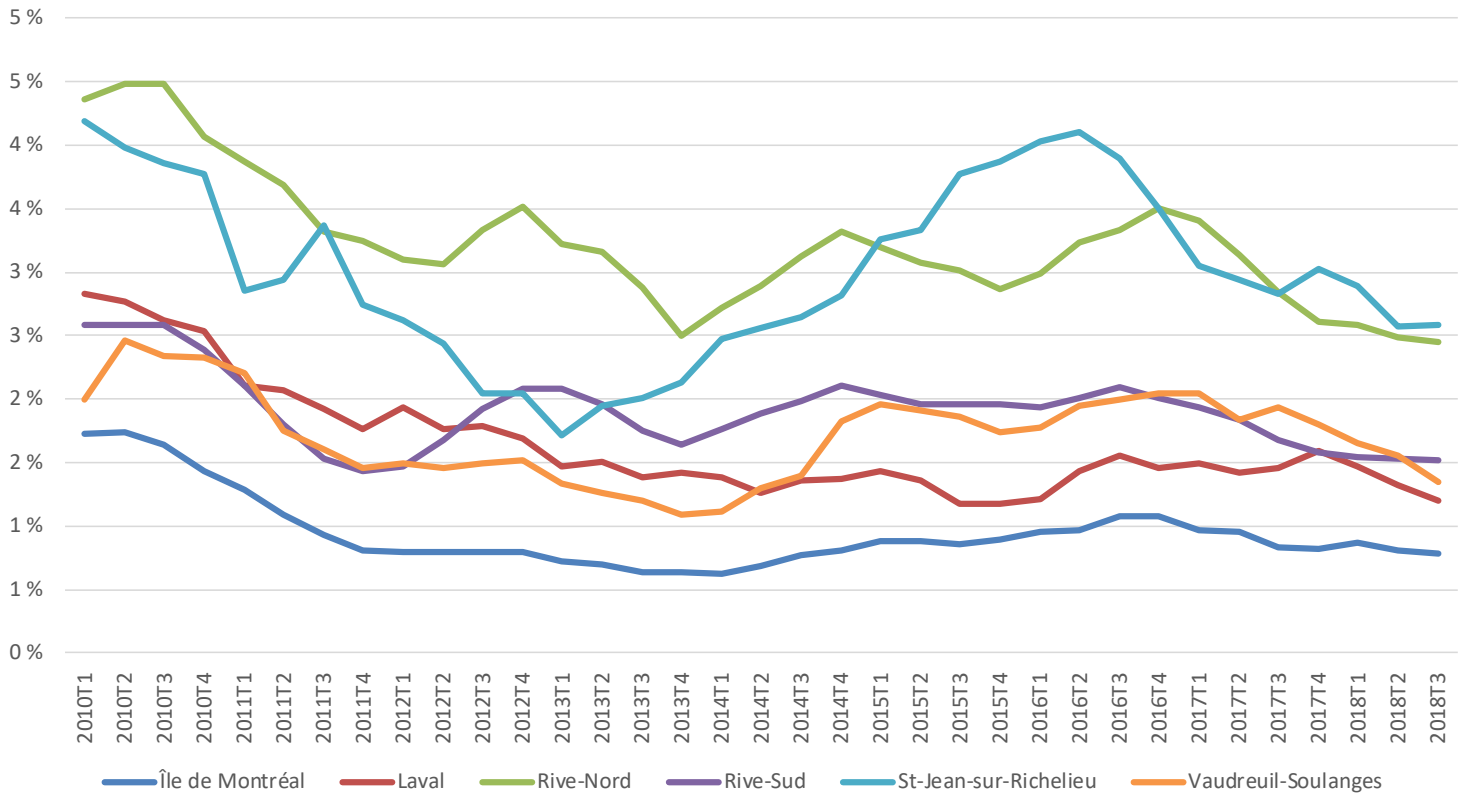
L'unifamiliale est la catégorie la plus touchée par les reprises

Le graphique 4 présente cette fois les proportions de reprises par catégories de propriétés dans l'ensemble des six RMR. On y constate que l'unifamiliale domine les situations de reprises. Depuis 2011, entre 1,5 % et 3 % des nouvelles inscriptions d'unifamiliales sont des reprises. Le plex a connu plus de fluctuations, mais il se situe globalement à un taux de reprises plus bas que celui de l'unifamiliale et plus élevé que celui de la copropriété. Quant à elle, la copropriété est la catégorie pour laquelle les reprises sont les moins fréquentes, ne dépassant jamais 2 % sur la

Ce sont normalement les accédants, durant les premières années où ils deviennent propriétaires, qui sont les plus susceptibles de se retrouver en situation de reprise.

La plus forte présence des acheteurs expérimentés explique probablement la proportion plus faible de reprises sur l'île de Montréal.

Graphique 4 : Proportion de reprises dans les nouvelles inscriptions, par catégories de propriétés, ensemble des 6 RMR du Québec



Source : FCIQ par le système Centris

période à l'étude.

Ainsi, toutes proportions gardées, il y a eu systématiquement davantage de reprises dans le segment de l'unifamiliale que dans celui de la copropriété, et ceci n'est pas un effet de la répartition géographique (voir tableau 1). Notre hypothèse pour expliquer cet état de choses est qu'il est probablement plus facile, pour un propriétaire en difficulté, de louer son logement à quelqu'un d'autre lorsqu'il s'agit d'un appartement en copropriété que lorsqu'il s'agit d'une maison unifamiliale. Cette stratégie consistant à louer son logement est bien sûr facilitée lorsque les taux d'inoccupation sur le marché locatif sont faibles, comme c'est le cas par exemple actuellement dans la région montréalaise².

Ainsi, toutes proportions gardées, il y a eu systématiquement davantage de reprises dans le segment de l'unifamiliale que dans celui de la copropriété.

2 Selon l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, le taux d'inoccupation s'élevait à 2,8 % dans le Grand Montréal en octobre 2017.

Tableau 1 : Proportion de reprises dans les nouvelles inscriptions, par catégories et par RMR, 12 derniers mois

	Copropriété	Plex	Unifamiliale	Total
RMR de Saguenay	1,3 %	7,7 %	5,8 %	5,6 %
RMR de Trois-Rivières	3,1 %	4,3 %	5,2 %	4,8 %
RMR de Gatineau	2,9 %	3,0 %	4,1 %	3,9 %
RMR de Sherbrooke	1,3 %	3,5 %	3,2 %	2,9 %
RMR de Québec	1,9 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
RMR de Montréal	1,1 %	1,2 %	1,8 %	1,5 %
Total	1,3 %	1,8 %	2,3 %	2,0 %

Source : FCIQ par le système Centris

Une évolution à surveiller

Pour le moment, il y a peu de raisons de s'inquiéter de la situation des reprises de propriétés au Québec. Toutefois, comme mentionné en introduction, il est encore tôt pour voir une quelconque répercussion de la remontée des taux hypothécaires. Puisque d'autres hausses de taux d'intérêt sont attendues en 2019, il sera intéressant de suivre l'évolution de cet indicateur au cours des prochains mois et d'en surveiller toute détérioration. Mais à notre avis, pour prédire l'évolution des reprises, il faut davantage avoir les yeux rivés sur la performance du marché du travail que sur la remontée des taux elle-même.