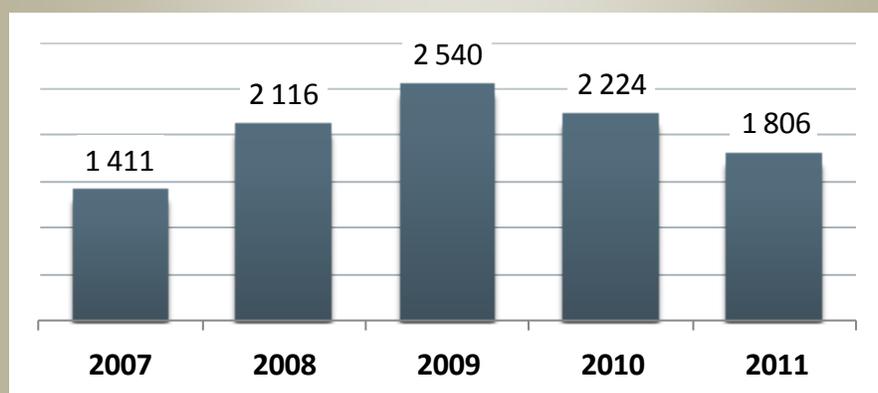


Nouvelle baisse des saisies hypothécaires au Québec en 2011

En 2011, 1 806 propriétés résidentielles¹ ont été saisies par leur(s) créancier(s) hypothécaire(s) au Québec, soit une diminution de 19 % par rapport à l'année 2010, où 2 224² propriétés avaient été reprises. Il s'agit d'une deuxième baisse annuelle consécutive, après le récent sommet atteint en 2009. Selon les résultats obtenus pour 2011, nous estimons que la proportion de saisies hypothécaires correspond, à l'échelle de la province, à une propriété résidentielle sur 1 140, comparativement à une sur 911 en 2010.

Graphique 1 : Évolution des saisies au Québec

Évolution du nombre de propriétés résidentielles saisies au Québec



Source : JLR, compilation FCIQ

De plus, il existe aussi des cas de délaissements volontaires lorsque des emprunteurs hypothécaires, en défaut de paiement, choisissent de remettre les clés de leur propriété à leur créancier avant la fin du processus de saisie. Ces cas sont relativement peu communs et, le plus souvent, ne sont pas associés aux résidences principales des emprunteurs. En 2011, 271 emprunteurs québécois ont volontairement délaissé leur propriété, alors qu'en 2010, ces cas représentaient 355 emprunteurs.

Le nombre de préavis d'exercice recule lui aussi

La saisie d'une propriété survient à la suite d'un préavis d'exercice qui est publié à l'un des bureaux de la publicité des droits du Québec. Celui-ci prévient le titulaire d'un prêt hypothécaire en souffrance que son bien immobilier sera saisi s'il ne remédie pas à son défaut de paiement dans les 60 jours suivant la publication.

Il s'agit d'une deuxième baisse annuelle consécutive, après le récent sommet atteint en 2009.

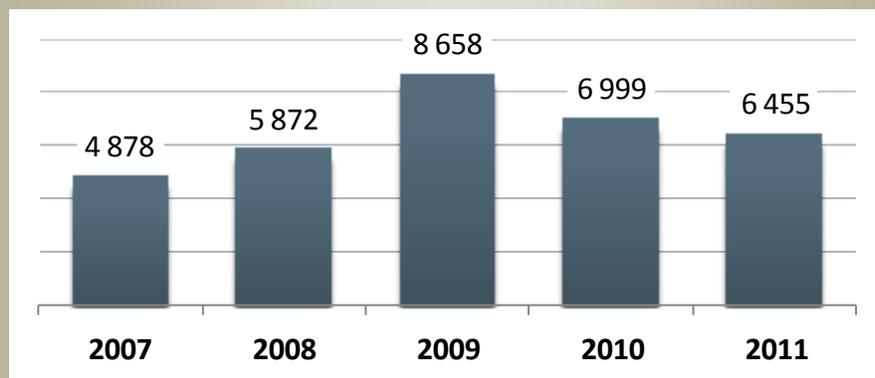
¹ Comprend uniquement les maisons unifamiliales, les copropriétés et les plex de 2 à 5 logements.

² Les données des années antérieures ont été révisées

Or, au Québec, en 2011, 6 455 titulaires de prêts hypothécaires résidentiels ont reçu un préavis d'exercice pour la première fois³ comparativement à 6 999 en 2010, soit une diminution de 8 % (voir graphique 2).

Graphique 2 : Évolution des nouveaux préavis d'exercice au Québec

Évolution du nombre de propriétaires ayant reçu un préavis d'exercice pour une première fois



Source : JLR, compilation FCIQ

Répartition des préavis d'exercice et des saisies à travers la province

Le tableau 1 fait état des saisies, des premiers préavis d'exercice et des délaissements volontaires à travers les 17 régions administratives de la province. La grande majorité des régions ont vu leur nombre de reprises hypothécaires et de préavis d'exercice diminuer en 2011. Le nombre de reprises hypothécaires a augmenté dans seulement trois régions administratives, soit dans le Bas-Saint-Laurent (+ 2 %), la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (+ 7 %) et dans Chaudière-Appalaches (+ 1 %). Dans tous ces cas, on ne parle que d'une saisie de plus qu'en 2010.

Tableau 1 : Répartition des préavis d'exercice et des propriétés saisies à travers la province

Régions administratives	Premiers préavis d'exercice			Saisies			Délaissements volontaires 2011
	2010	2011	Variation	2010	2011	Variation	
Abitibi-Témiscamingue	80	58	-28 %	37	18	-51 %	4
Bas-Saint-Laurent	135	127	-6 %	46	47	2 %	11
Capitale-Nationale	271	295	9 %	102	72	-29 %	8
Centre-du-Québec	220	207	-6 %	97	88	-9 %	15
Chaudière-Appalaches	258	230	-11 %	73	74	1 %	13
Côte-Nord	52	38	-27 %	21	11	-48 %	2
Estrie	284	271	-5 %	124	120	-3 %	27
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	52	68	31 %	14	15	7 %	9
Lanaudière	815	810	-1 %	317	251	-21 %	32
Laurentides	1 040	1 073	3 %	336	284	-15 %	37
Laval	421	324	-23 %	105	84	-20 %	7
Mauricie	188	186	-1 %	78	70	-10 %	9
Montérégie	1 507	1 406	-7 %	466	337	-28 %	53
Montréal	973	808	-17 %	175	127	-27 %	6
Nord-du-Québec	17	6	-65 %	13	2	-85 %	-
Outaouais	502	400	-20 %	162	157	-3 %	19
Saguenay-Lac-Saint-Jean	184	148	-20 %	58	49	-16 %	19
Province	6 999	6 455	-8 %	2 224	1 806	-19 %	271

Source : JLR, compilation FCIQ

³ Davantage de préavis d'exercice ont été publiés, mais il ne s'agissait pas de premiers préavis pour une même propriété.

Au Québec, en 2011, 6 455 titulaires de prêts hypothécaires résidentiels ont reçu un préavis d'exercice pour la première fois comparativement à 6 999 en 2010, soit une diminution de 8 %

Le nombre de reprises hypothécaires a augmenté dans seulement trois régions administratives, soit dans le Bas-Saint-Laurent (+ 2 %), la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (+ 7 %) et dans Chaudière-Appalaches (+ 1 %). Dans tous ces cas, on ne parle que d'une saisie de plus qu'en 2010.

Qu'ont fait les propriétaires après avoir reçu un premier préavis d'exercice en 2011?

Comme le veut la procédure de saisie, le débiteur de l'hypothèque doit rembourser tout défaut à son créancier, ainsi que tous les autres frais relatifs à son dossier à la suite d'un préavis d'exercice, et ce, dans les délais prescrits⁴. Habituellement, l'emprunteur tente alors de remédier à son défaut de quelque manière. La vente de sa propriété peut notamment être une option satisfaisante pour permettre de rembourser son prêt hypothécaire⁵. Si l'emprunteur ne parvient pas à acquitter son défaut, l'institution financière est alors en droit de saisir le bien immobilier au moyen d'une procédure judiciaire. En 2011, à la suite des 6 455 premiers préavis d'exercice publiés, 911 propriétaires ont vu leur bien immobilier saisi, 732 ont réussi à vendre leur propriété et à rembourser leur créance et 509 étaient temporairement parvenus à remédier à leur défaut avant de faire l'objet d'un deuxième préavis d'exercice quelques mois plus tard⁶. De plus, 3 322 emprunteurs hypothécaires touchés ont été en mesure de régulariser leur situation⁷, alors que les 981 autres ont reçu leur préavis d'exercice tardivement au courant de l'année, de sorte que leur délai de 60 jours n'était pas à échéance au 31 décembre 2011.

En 2011, les emprunteurs ayant reçu un préavis d'exercice pour une première fois ont été, proportionnellement, moins nombreux qu'en 2010 à rembourser leur dû auprès de leur créancier (51,5 % contre 58,5 % en 2010). Aussi, une proportion plus grande de ces emprunteurs se sont fait saisir leur propriété (14,1 % contre 12,5 % en 2010). Par contre, une plus forte proportion est parvenue à vendre la propriété faisant l'objet d'un préavis d'exercice afin de s'acquitter de sa dette hypothécaire en 2011 (11,3 % contre 8,2 % en 2010).

Une plus forte proportion est parvenue à vendre la propriété faisant l'objet d'un préavis d'exercice afin de s'acquitter de sa dette hypothécaire en 2011 (11,3 % contre 8,2 % en 2010).

⁴ 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 ».

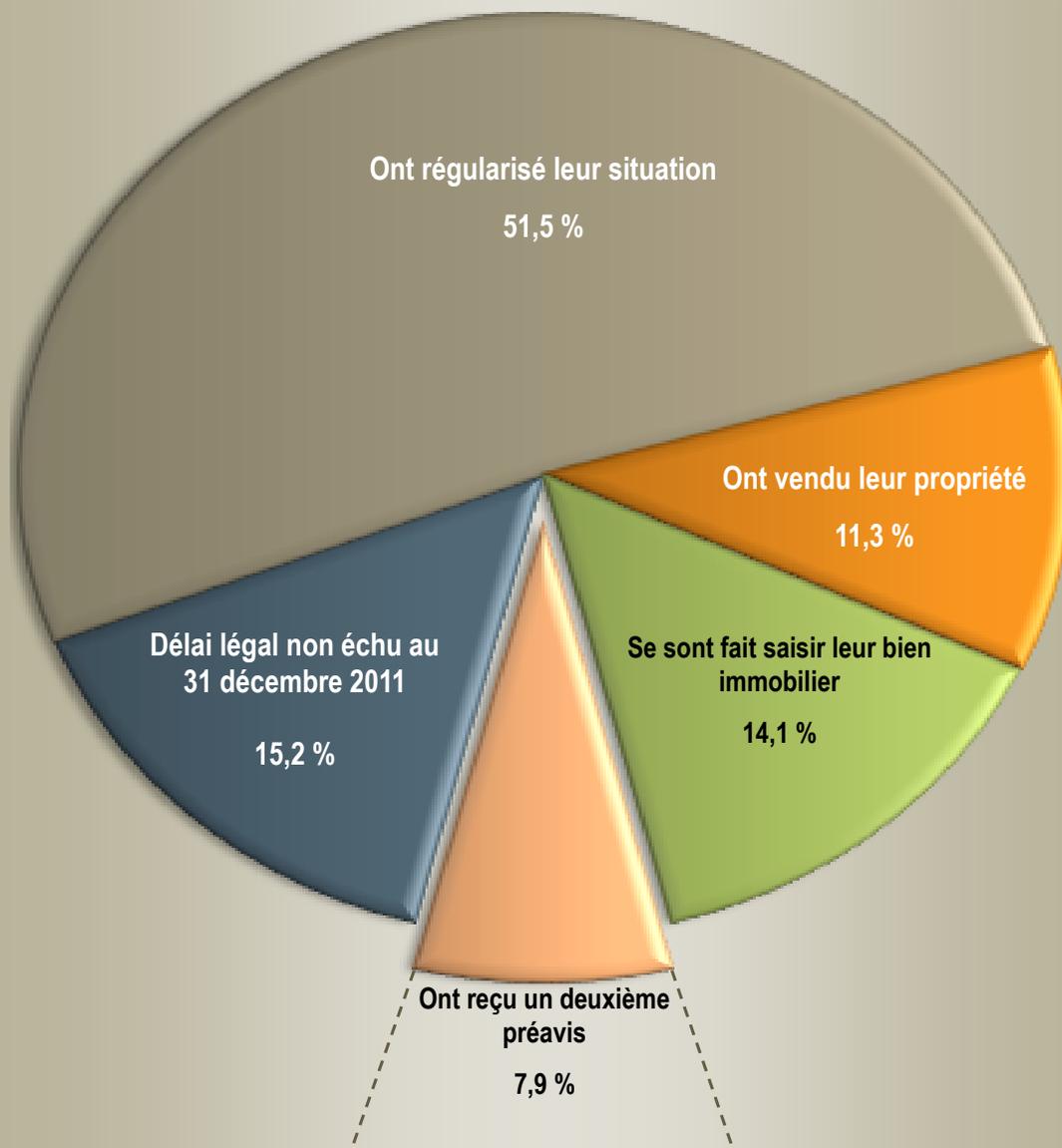
⁵ Malgré les hausses de prix des propriétés enregistrées au Québec au cours des dernières années, il arrive tout de même fréquemment que la valeur marchande du bien immobilier ne soit pas supérieure aux dettes du titulaire du prêt hypothécaire. Dans les faits, la majorité des propriétés faisant l'objet d'un préavis d'exercice n'ont été acquises que quelques années auparavant. La vente de la propriété doit alors être conclue à un montant qui couvre le prêt, les intérêts, divers frais juridiques et des pénalités hypothécaires.

⁶ Certains ont reçu plus de deux préavis d'exercice.

⁷ Les taux d'intérêt ont de nouveau diminué en 2011, ce qui a pu contribuer à alléger les obligations financières de certains consommateurs dans le cas d'un refinancement de leurs dettes.

Graphique 3 : Le sort des biens immobiliers ayant reçu un préavis d'exercice pour une première fois en 2011

Parmi les 6 455 propriétaires ayant fait l'objet d'un préavis d'exercice en 2011 :



Parmi les 509 propriétaires ayant fait l'objet d'un deuxième préavis d'exercice en 2011 :

Ont régularisé leur situation ou le délai n'était légalement pas échu

19,1 %

Se sont fait saisir leur propriété

27,9 %

Ont vendu leur propriété

25,1 %

Ont reçu un troisième préavis d'exercice

27,9 %

Le Québec en bien meilleure position que les États-Unis

Comme le démontre le tableau 2, la situation au Québec est très différente de celle des États-Unis. Beaucoup moins de propriétés ont été saisies au Québec en 2011, ne représentant qu'une infime proportion (moins de 2 %) du total des ventes résidentielles. 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, induire des pressions à la baisse sur les prix. D'ailleurs, la croissance du prix des propriétés est demeurée soutenue partout au Québec en 2011 (+ 5 % en moyenne).

Tableau 2 : Statistiques sur les saisies immobilières au Québec et aux États-Unis pour l'année 2011

	Québec	États-Unis
Proportion de propriétés ayant reçu un préavis d'exercice (Québec) ou nouvellement en forclusion (États-Unis) ⁸	1/319	1/72
Proportion de propriétés saisies ou ayant fait l'objet de forclusion	1/1 140	1/69
Proportion de ventes de propriétés saisies par rapport à l'ensemble des ventes résidentielles	Entre 1,5 % et 1,8 % (1 905 propriétés)	23 %
Croissance du prix des propriétés en 2011 ⁹	5 %	-3,9 %

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

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

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, induire des pressions à la baisse sur les prix.

Mise en garde et notes méthodologiques

Les statistiques compilées ici pour l'année 2011 ne sont que préliminaires. Il est possible que certaines transactions ayant eu lieu en 2011 ne soient pas encore publiées.

⁸ Les premiers préavis d'exercice publiés sont l'équivalent des nouvelles forclusions aux États-Unis (*foreclosure starts*).

⁹ 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.

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

Paul Cardinal, Directeur

Mathieu Fort, Analyste

Paola Rodriguez, Analyste

Écrivez-nous à stats@fciq.ca

© 2011 Fédération des chambres immobilières du Québec. Tous droits réservés.