



SOLUTIONS FONCIÈRES

ÉTUDE **JLR**

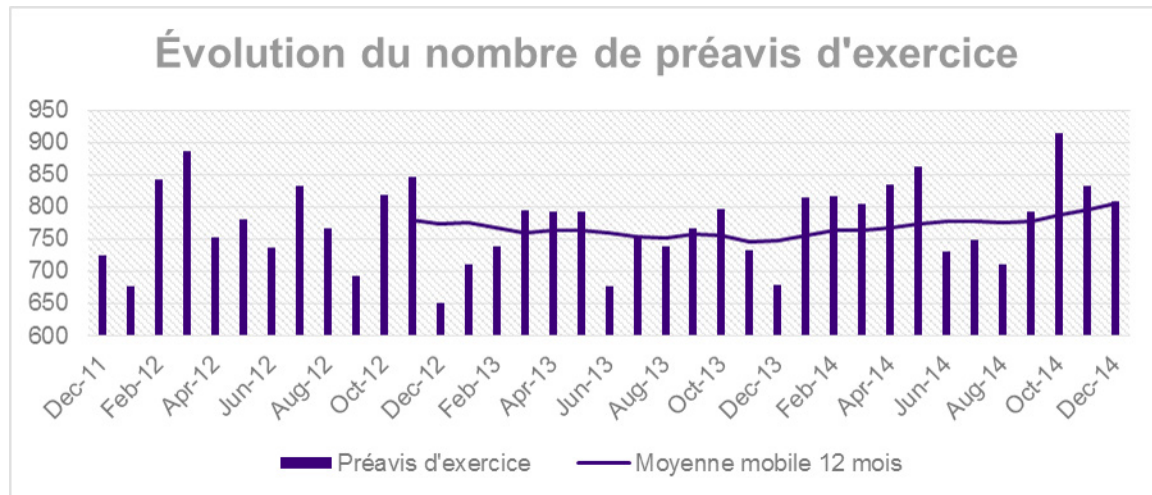
7 JANVIER 2015

Tendance des mauvaises créances hypothécaires au Québec

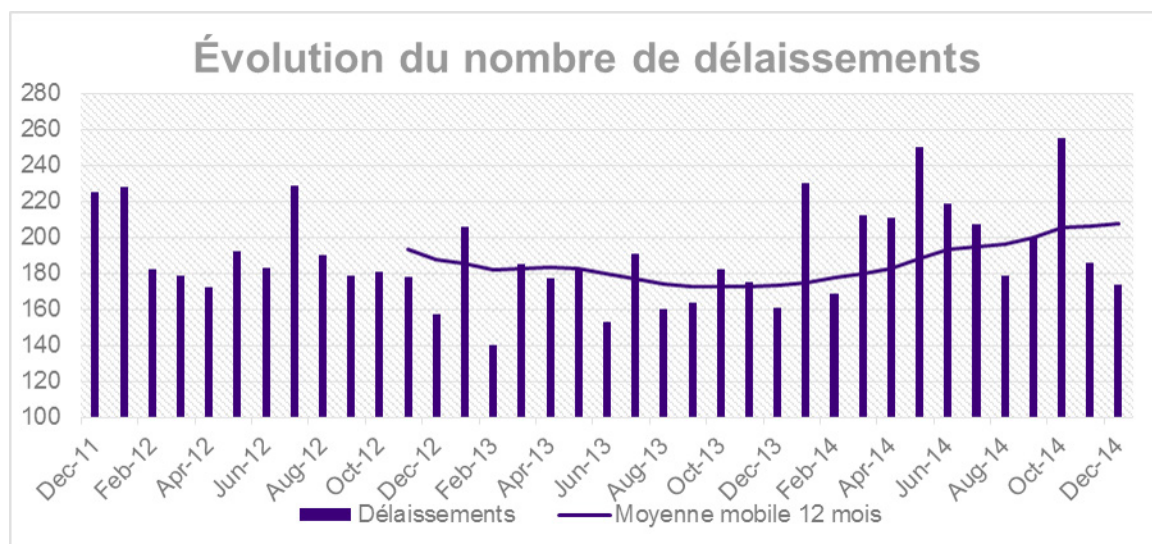
Décembre 2014

VOLUME MENSUEL DES PRÉAVIS D'EXERCICE ET DES DÉLAISSEMENTS AU QUÉBEC

L'année 2014 se termine avec une hausse de 19,1% des préavis d'exercice de décembre 2014 comparativement à décembre 2013. Au total, 809 préavis d'exercices ont été émis et publiés au cours du dernier mois. Il s'agit du 4^e mois consécutif où l'on observe une hausse par rapport à l'an dernier. Il s'agit de l'augmentation la plus importante notée cette année.

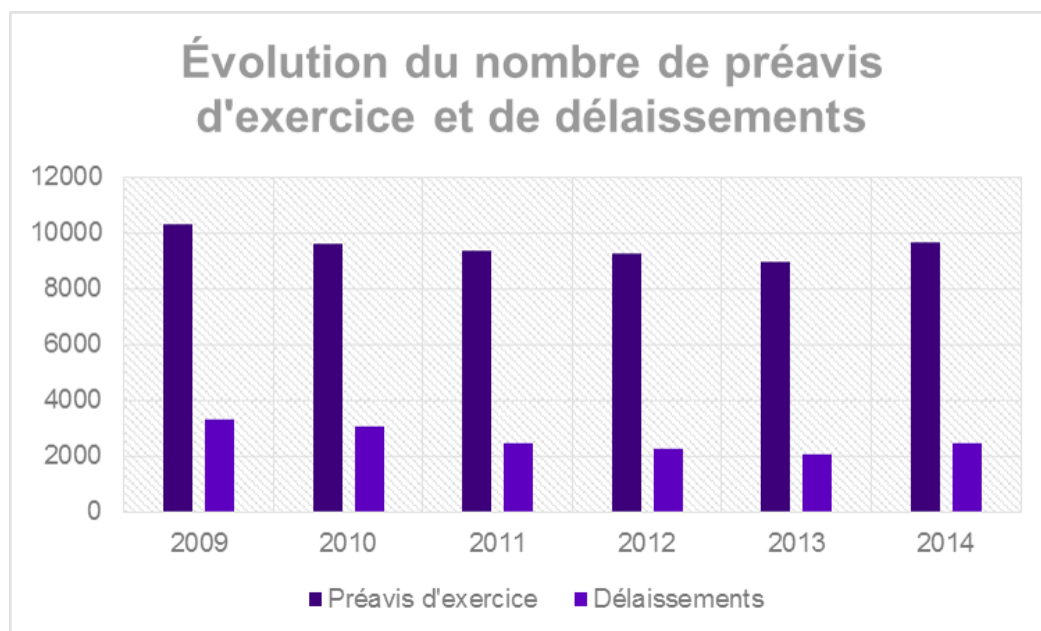


Pour les délaissements, la tendance à la hausse se poursuit. Pour chaque mois de 2014, il y a eu davantage de délaissements comparativement au même mois l'année précédente. Ainsi, pour décembre 2014, nous avons enregistré 174 délaissements soit 8,1% de plus qu'en décembre 2013.



TENDANCE ANNUELLE

Ce fut une année difficile pour les mauvaises créances alors que les préavis d'exercice et les délaissements ont augmenté. La hausse des préavis d'exercice s'est principalement fait sentir en fin d'année. Au total, le nombre de préavis d'exercice a augmenté de 7,8 % en 2014 pour atteindre 9 671 préavis. Il s'agit du plus haut total de préavis pour une année depuis 2009. La hausse a été plus importante du côté des délaissements avec une augmentation de 20,0% par rapport à 2013. Pour l'ensemble de l'année, le total monte à 2492 délaissements. Malgré la hausse importante par rapport à 2013, c'est moins de délaissements qu'enregistré en 2009 et 2010.



Nous attribuons la hausse plus forte des délaissements aux délais de revente prolongés connus en 2014. Ainsi, lors d'une situation financière difficile, il est probable qu'un propriétaire ayant reçu un préavis d'exercice ne soit pas en mesure de revendre sa propriété et doive donc se résoudre à délaisser celle-ci.

L'augmentation des préavis d'exercice principalement en fin d'année combinée aux délais de revente toujours longs laisse présager un début d'année difficile au niveau des délaissements. En fait, il est possible que plusieurs propriétaires ayant reçu des préavis en fin d'années soient contraints de délaisser leur propriété dans les prochains mois faute de pouvoir la revendre.

DÉTAILS PAR RÉGION ADMINISTRATIVE

Le tableau suivant présente les résultats détaillés par région administrative pour l'année 2014 en comparaison avec l'année 2013. Le nombre de préavis d'exercice a diminué seulement pour la région de la Côte-Nord. Il sera intéressant d'observer s'ils pourront maintenir la baisse de préavis malgré les difficultés du Plan Nord et de l'industrie du Fer. L'Abitibi-Témiscamingue a été la plus éprouvée par la hausse des préavis avec une augmentation de 84,5%.

En ce qui concerne les délaissements, une baisse a été notée seulement en Mauricie. Les régions où les délaissements ont le plus augmenté sont la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (57,7 %) et Montréal (40,2%).

Région administrative	Préavis d'exercice			Délaissements		
	janv14-dec14	janv13-dec13	Variation	janv 14-dec-14	janv 13-dec13	Variation
Province	9671	8973	7,8 %	2492	2077	20,0 %
Bas-Saint-Laurent	183	183	0,0 %	79	69	14,5 %
Saguenay - Lac-Saint-Jean	266	241	10,4 %	103	79	30,4 %
Capitale-Nationale	613	510	20,2 %	132	115	14,8 %
Mauricie	386	321	20,2 %	106	109	-2,8 %
Estrie	330	353	-6,5 %	117	111	5,4 %
Montréal	1527	1431	6,7 %	171	122	40,2 %
Outaouais	646	531	21,7 %	198	167	18,6 %
Abitibi-Témiscamingue	155	84	84,5 %	39	29	34,5 %
Côte-Nord	93	112	-17,0 %	22	12	***
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	101	101	0,0 %	41	26	57,7 %
Chaudière-Appalaches	361	372	-3,0 %	132	102	29,4 %
Laval	528	478	10,5 %	70	56	25,0 %
Lanaudière	1099	963	14,1 %	325	292	11,3 %
Laurentides	1311	1307	0,3 %	390	305	27,9 %
Montréal	1871	1797	4,1 %	487	406	20,0 %
Centre-du-Québec	310	257	20,6 %	98	84	16,7 %

*** Le nombre de données est trop faible pour mesurer une variation statistiquement significative.

Définition

Préavis d'exercice : Avertissement par lequel une personne porte à la connaissance d'un autre individu son intention d'exercer son recours quant à l'exercice de son droit hypothécaire (prise en paiement, vente sous contrôle de justice, vente par le créancier et prise de possession à des fins d'administration). Les préavis pour défaut de paiement d'impôts fonciers ne sont pas inclus.

Délaissements : Il s'agit soit d'un immeuble hypothéqué abandonné volontairement au profit de son créancier hypothécaire (prêteur), d'une dation en paiement volontaire ou d'un jugement qui ordonne le délaissement (forcé) d'un immeuble suite au défaut de paiement de la créance.



SOLUTIONS FONCIÈRES

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.



www.jlr.ca