

Valeur marchande vs valeur interne basée sur les critères du créancier hypothécaire

Par Michael Faleschini, É.A.



Dans le contexte actuel où la tendance haussière des taux d'intérêt incite les institutions financières à resserrer leurs critères de financement, il importe

de s'attarder à la distinction entre la valeur marchande et la valeur interne du créancier hypothécaire.

Le présent article traite de l'écart qu'il peut subsister entre la valeur marchande telle qu'estimée par un(e) évaluateur(e) agréé(e) et la valeur interne, c'est-à-dire la valeur reconnue et utilisée par les institutions financières pour déterminer le ratio prêt/valeur qui sera accordé à un acheteur pour un immeuble donné.

Aux fins de la présente réflexion seront exposés les principaux facteurs pouvant expliquer un tel écart de même que les conséquences que ce phénomène peuvent avoir sur le marché immobilier.

Plusieurs facteurs tendent à expliquer une valeur marchande différente d'une valeur interne pour un même immeuble. Parmi ceux-ci, on retrouve

notamment la normalisation des dépenses, le TGA utilisé ainsi que les critères de financement utilisés, dont le fameux ratio de couverture de la dette, utilisé par les prêteurs.

Le principal but d'un rapport d'évaluation consiste à prédire le prix de vente le plus probable de l'immeuble dans un contexte marchand. Pour ce faire, l'évaluateur agréé analyse le comportement du marché en fonction des transactions récentes. Toutefois, la valeur de financement est plutôt tributaire de la capacité de l'immeuble à rencontrer ses obligations financières. Le ratio de couverture de la dette (RCD), représentant le rapport entre le revenu net normalisé et le service de la dette de l'immeuble, constitue l'indicateur le plus utilisé par les institutions financières pour mesurer cette capacité. Le ratio exigé par les prêteurs varie généralement entre 1,15 et 1,30 selon l'actif.

Lors de la confection d'un rapport d'évaluation, l'évaluateur agréé procède généralement à l'harmonisation des dépenses en considérant certaines charges au réel et en normalisant d'autres postes en fonction du marché. Du côté de l'institution prêteuse, la normalisation des dépenses

est habituellement réalisée à l'aide de barèmes qui sont fixes et appliqués à tous les immeubles (pour une même classe d'actif). Bien que la plupart des banques aient recours aux paramètres établis par la SCHL (dans le cas d'un immeuble à logements), chacune d'elles possède ses propres normes en matière de normalisation des dépenses. Il en est de même pour le taux d'inoccupation et mauvaises créances utilisé. C'est donc dire que la valeur interne sera différente d'une institution à l'autre.

Une fois les dépenses estimées et le revenu net normalisé établi, une des principales sources de disparité entre la valeur marchande et la valeur de financement est le TGA utilisé. Du point de vue de l'évaluation agréée, le TGA est généralement estimé à l'aide de transactions comparables alors que l'institution financière utilisera un TGA prescrit qui n'est pas nécessairement le reflet du marché actuel, mais bien un taux cible lui permettant de gérer son risque. Le choix du TGA sera également différent d'un prêteur à l'autre.

Cette différence entre la valeur marchande et la valeur interne basée sur les critères du créancier hypothécaire peut impacter le marché immobilier à plusieurs égards. D'une part, il est important pour les acheteurs de connaître les critères de financement utilisés par leur institution avant de faire une offre d'achat sur un immeuble, car il est fort probable qu'un acheteur ait à déboursier plus d'équité que prévu en raison d'une valeur interne inférieure à une valeur marchande ou au prix payé. Cette situation peut amener les acheteurs à devoir se financer de façon plus créative (balance de prix de vente, marge de crédit, prêt mezzanine, etc.) ou

être contraints de déployer une plus grosse mise de fonds et ainsi réduire leur rendement. En tant que professionnel, vous devez exprimer une opinion basée sur le marché observé.

Somme toute, il est raisonnable de croire que la valeur interne est davantage un outil de gestion de risque pour les institutions financières et que celle-ci ne reflète que rarement la valeur marchande d'un immeuble. Nous pouvons également affirmer que, dans une certaine mesure, l'institution financière influence le marché immobilier dû au fait qu'elle régule la capacité des acheteurs à obtenir du financement, et ce, en fixant le niveau de prêt octroyé principalement sur la rentabilité de l'immeuble. ■

L'Ordre vous rappelle qu'avant d'émettre une opinion sur la valeur interne basée sur les critères du créancier hypothécaire dans un rapport, vous devez toujours émettre une opinion sur la valeur marchande de la propriété.

Vous voulez réagir à cet article ou renchérir sur le contenu? Faites-nous parvenir vos commentaires et nous pourrions les publier dans le prochain numéro : mbourque@oeaq.qc.ca