



Bulletin de terminologie n° 16 (Novembre 2007)

SUBPRIME MORTGAGE

Anglais

SUBPRIME MORTGAGE

Français

PRÊT HYPOTHÉCAIRE À RISQUE ÉLEVÉ

Introduction

Dans le cadre du problème de la liquidité des marchés des instruments dérivés liés au crédit, notamment les prêts hypothécaires qui ont été titrisés, nous avons vu apparaître le terme *subprime mortgage* que plusieurs chroniqueurs de pages financières ont traduit ou rendu par « prêt hypothécaire à risque ».

Problème

Il est de notoriété publique que TOUT prêt, hypothécaire ou autre, est un prêt À RISQUE! Par conséquent, rendre *subprime mortgage* par « prêt hypothécaire à risque » sous-entend que les autres prêts, hypothécaires ou autres, NE SONT PAS à risque.

Préliminaire

Un prêt tient généralement compte de trois éléments fondamentaux (abstraction faite de la fiscalité et toutes choses étant égales par ailleurs) : le coût des fonds, le taux d'inflation et le risque.

Tout prêteur commence par attribuer une valeur à ces trois éléments. En effet, le particulier qui cherche à placer ses économies et qui, dans ce contexte, devient lui-même un prêteur peut choisir, par exemple, d'acheter des obligations du Canada portant intérêt au taux de 3 %, des obligations de la province de Québec au taux de 3,5 % ou des obligations de la ville de Montréal au taux de 4 % (toutes choses étant égales par ailleurs). Puisque ces titres sont négociés sur le marché, le coût des fonds et la prévision du taux d'inflation sont à toutes fins utiles identiques pour les trois titres (dans un marché de concurrence pure et parfaite, le prêteur ne peut influencer sur ces

éléments), donc ce qui explique la différence entre les taux d'intérêt est la prime de risque¹ qui est attribuée à l'émetteur (la note). C'est pourquoi, le prêteur qui cherche à maximiser son rendement doit forcément hausser sa tolérance au risque alors que celui qui veut réduire au minimum son risque le fera au détriment de son rendement.

Analyse

Dans un cas de prêt hypothécaire, comme il a été mentionné précédemment, deux des éléments fondamentaux sont identiques pour tous les prêts, ce qui varie c'est la prime de risque que le prêteur attribue à l'emprunteur (la note de crédit). Ainsi, le prêteur peut, pour un prêt hypothécaire donné, établir son taux d'intérêt à 6 % pour les clients qui satisfont à tous les critères de solvabilité (coût des fonds de 3 %, taux d'inflation de 2 % et prime de risque de 1 %), à 7 % pour les clients qui satisfont à certains critères de solvabilité (coût des fonds de 3 %, taux d'inflation de 2 % et prime de risque de 2 %) et à 8 % pour les clients qui ne satisfont à aucun critère de solvabilité (coût des fonds de 3 %, taux d'inflation de 2 % et prime de risque de 3 %).

Un *subprime mortgage* est un prêt hypothécaire accordé à un emprunteur qui ne satisfait pas aux critères d'admissibilité à la catégorie de prêt hypothécaire *prime* (haute qualité, AAA ou autres notes similaires). Le prêteur lui accorde donc un prêt hypothécaire dont la prime de risque est majorée par rapport au prêt hypothécaire *prime*.

Par conséquent, traduire *subprime mortgage* par « prêt hypothécaire à risque » ne représente pas la réalité car, puisqu'ils comportent tous une prime de risque, tous les prêts sont à risque.

Recommandation

Étant donné que traduire *subprime mortgage* par « prêt hypothécaire à risque » ne représente pas la réalité et que cette expression peut induire en erreur ou, du moins, confondre le lecteur, il serait préférable d'utiliser « prêt hypothécaire à risque élevé ».

¹ Prime de risque (syn. : prime relative au risque) [*Finance; valeurs mobilières*] Taux de rendement additionnel exigé d'un investissement à risque par rapport au taux de rendement à retirer d'un investissement sans risque. (*Risk Premium*) (Voir *Risk-Free* et *Risk-Free Rate*) [MÉNARD]