



ANNEXE I

PRÊT MEZZANINE

Qu'est-ce qu'un prêt mezzanine?

Au moment de l'achat d'un immeuble, il s'agit du financement qui vient combler l'écart entre la mise de fonds de l'acquéreur et le montant du prêt hypothécaire qu'il a obtenu auprès d'une ou plusieurs institutions financières.

Le prêt hypothécaire équivaut généralement à un maximum de 75 % de la valeur totale de l'immeuble. Si l'acquéreur dispose d'une mise de fonds qui représente 10 % de la valeur, il cherchera à obtenir un prêt mezzanine qui comblera l'écart de 15 %.

Pour cette portion du financement, il devra toutefois payer un taux d'intérêt plus élevé que le taux hypothécaire.

Mise de fonds	10 %
Prêt mezzanine	15 %
Prêt hypothécaire de 1 ^{er} rang	75 %

Pourquoi la Caisse se retire-t-elle du marché des prêts mezzanine?

S'ils permettent d'obtenir un taux d'intérêt plus élevé, les prêts mezzanine représentent également un risque plus grand que les prêts hypothécaires traditionnels.

En effet, dans le cas d'un défaut de paiement qui mène à la vente d'un immeuble, les institutions ayant accordé le prêt hypothécaire traditionnel seront remboursées en premier. Quant aux institutions qui ont accordé le prêt mezzanine, elles recevront une compensation seulement si le montant de la vente est supérieur au solde du prêt hypothécaire.

La Caisse se retire donc du marché des prêts mezzanine compte tenu du risque accru dans le contexte actuel du marché immobilier, notamment aux États-Unis. L'importante baisse de valeur des immeubles commerciaux réduit considérablement la capacité de récupérer les sommes accordées en vertu d'un prêt mezzanine, en cas de défaut de paiement.

Qu'est-ce qu'un prêt subordonné?

Il s'agit de tout prêt de rang inférieur dont le remboursement dépend du remboursement des prêts privilégiés, comme les prêts hypothécaires de premier rang. Le créancier subordonné assume donc un risque plus important de non-remboursement que les autres créanciers, ce qui justifie un taux d'intérêt plus élevé que celui des prêts privilégiés.

Les prêts mezzanine et les prêts hypothécaires de second rang sont des prêts subordonnés.