

L'EFFET DE LEVIER FINANCIER ET LES MAISONS

L'effet de levier financier est la capacité d'utiliser l'argent des autres. Emprunter à un taux de 7 % et investir l'argent à 10 % permet de profiter d'un effet de levier positif. Si le taux de rendement du placement est de 5 % au lieu des 10 % escomptés, l'emprunteur aura perdu au change et l'effet de levier est négatif.

Une majorité de propriétaires contractent un prêt hypothécaire pour s'offrir leur maison. L'emploi de l'effet de levier est donc évident, mais il reste à savoir si cet effet de levier est positif ou négatif. Plusieurs personnes croient qu'il est positif. Elles confondent vraisemblablement la situation des particuliers avec celle des entreprises immobilières.

L'effet de levier et les entreprises immobilières

Les entreprises immobilières exploitent énormément l'effet de levier. On note trois avantages pour elles (par exemple pour un prêt hypothécaire couvrant 75 % du prix d'achat) :

- Pour un investissement de 25 % du prix d'achat, le propriétaire bénéficiera de la plus-value sur 100 % de l'immeuble.
- Pour un investissement de 25 % du prix d'achat, le propriétaire bénéficiera de 100 % des revenus nets d'exploitation.
- Les intérêts hypothécaires sont déductibles d'impôt.

Ces entreprises espèrent que la plus-value et les revenus nets d'exploitation suffiront pour compenser les intérêts sur le prêt hypothécaire et qu'il obtiendra ainsi un profit assez élevé pour que le rendement de l'investissement soit intéressant. L'aventure est souvent fructueuse, mais pas toujours. Comme pour tous types de placements, l'effet de levier peut être positif ou négatif.

L'effet de levier et les propriétaires de maison

Ce qui est vrai pour les entreprises ne peut être transposé pour les propriétaires de maison. Des trois avantages de l'endettement énoncés précédemment, seul le premier s'applique à eux.

Voyons une logique souvent énoncée : Avec une plus-value de 2,5 %, une maison de 100 000 \$ produit un retour de 2 500 \$ dès la première année. Si la mise de fonds fut de 10 000 \$, ce retour représente un taux de rendement de 25 %.

Vu sous cet angle, ça semble extraordinaire. Mais il faut regarder l'ensemble du tableau. L'effet de levier implique un emprunt - ici de 90 000 \$. Avec un taux de 7 %, le propriétaire aura payé 6 300 \$ (7 % x 90 000 \$) en intérêts. Le profit de 2 500 \$ se transforme en perte de 3 800 \$ (6 300 \$ - 2 500 \$). C'est comme emprunter à 7 % pour placer à 2,5 %! Pour que l'effet de levier soit positif, il faudrait que le taux de plus value soit supérieur à 7 %. Bonne chance!

Même si l'inflation atteint des sommets, les taux d'intérêt suivent eux aussi cette tendance à la hausse. La victoire sur les taux d'intérêt est toutefois possible dans des cas particuliers, dans des quartiers en demande et pour une durée limitée. Cela ne peut être la norme.

Ainsi, mathématiquement, l'effet de levier est toujours négatif dans le cas des maisons individuelles. Sur la partie empruntée, l'opération n'est pas rentable, sauf pour de rares exceptions. C'est d'ailleurs une des raisons qui incitent les conseillers à recommander l'extinction rapide du prêt hypothécaire. Si l'effet de levier positif était aussi élevé qu'on le dit, pourquoi faudrait-il s'empresser de payer sa dette?

Pour les consommateurs que nous sommes, l'endettement permet d'acheter plus rapidement les biens et non de faire de l'argent. Plutôt que de parler de l'effet de levier, il serait plus justifié de parler de « l'effet de levier de consommation ». Or, qui dit consommation dit rarement profit.