



Référence : Ligne directrice pour les SAM

Le 6 novembre 2014

Destinataires : Assureurs hypothécaires fédéraux (AHF)

**Objet : Version définitive de la ligne directrice B-21, *Pratiques et procédures de souscription d'assurance hypothécaire résidentielle*, et modifications corrélatives**

Le 14 avril 2014, le BSIF a publié la version à l'étude de la ligne directrice B-21, *Pratiques et procédures de souscription d'assurance hypothécaire résidentielle*, et a invité le public à la commenter. Il a reçu ensuite 15 mémoires de diverses parties intéressées. Je tiens à remercier tous ceux qui nous ont fait part de leurs commentaires et suggestions.

Le BSIF publie aujourd'hui la version définitive de la [ligne directrice B-21](#). Un sommaire des commentaires reçus et une explication de la façon dont ils ont été pris en compte dans la version définitive sont joints aux présentes.

Le BSIF s'attend à ce que les AHF appliquent intégralement la ligne directrice B-21 au plus tard le 30 juin 2015 et qu'ils communiquent au public les renseignements qui y sont prévus à compter du trimestre se terminant le 30 septembre 2015. La date limite de mise en œuvre, fixée au 30 juin 2015, leur donne suffisamment de temps pour modifier en conséquence leurs systèmes et processus. D'ici là, les AHF devraient autoévaluer leur conformité avec cette ligne directrice et établir un plan pour corriger, avant la date limite, tous problèmes constatés. Cependant, dans toute la mesure possible, ils devraient respecter les principes et les attentes énoncés dans la ligne directrice à la date de la présente lettre.

Par souci d'uniformité et de clarté, le BSIF a apporté des modifications corrélatives à la [ligne directrice B-20](#). La version révisée de la ligne directrice B-20 doit être mise en œuvre à la même date que la ligne directrice B-21.

Le surintendant adjoint,

Mark Zelmer



## Annexe

### Ligne directrice B-21 – Sommaire des commentaires issus de la consultation et réponses du BSIF

Commentaires	Réponse du BSIF
<p><u>Calendrier de mise en œuvre</u> : Certains répondants ont fait valoir que les AHF devraient bénéficier de délais suffisants pour modifier au besoin leurs systèmes internes, politiques, processus et normes documentaires avant la mise en œuvre de la ligne directrice.</p>	<p>Le BSIF donne aux parties intéressées suffisamment de temps pour modifier leurs systèmes internes, politiques, processus et normes documentaires. Il leur accorde huit mois, tandis que la ligne directrice B-20, <i>Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels</i>, devait être appliquée environ six mois après sa date de publication.</p> <p>Le BSIF a apporté des modifications corrélatives à la ligne directrice B-20. La version révisée de la ligne directrice B-20 doit être mise en œuvre à la même date que la ligne directrice B-21.</p>
<p><u>Documentation sur les prêts et vérification du revenu</u> : Certains ont souligné l'importance de la documentation justificative et de l'authentification dans la souscription de prêts hypothécaires et dans le processus de souscription d'assurance. Il a été signalé que la véracité de la documentation sur les prêts, en particulier celle qui confirme le revenu des emprunteurs, est un aspect important de l'évaluation des risques. D'autres estiment, par contre, qu'il ne faut pas fixer des normes trop rigides pour vérifier le revenu, à cause d'éventuelles conséquences imprévues.</p>	<p>Le revenu d'un emprunteur est un facteur important dans l'évaluation de sa capacité de rembourser un prêt hypothécaire, y compris sa capacité d'assurer le service de la dette et l'abordabilité de l'emprunt.</p> <p>La vérification du revenu aide aussi à détecter et à prévenir la fraude. Elle est particulièrement importante du fait que le revenu déclaré peut être nettement différent du revenu réel, d'où des effets négatifs, comme on a pu l'observer dans d'autres pays.</p> <p>Le BSIF s'attend à ce que les AHF spécifient, à l'intention des prêteurs, les procédures de vérification du revenu sous-jacent de l'emprunteur et de sa provenance, y compris la méthode de confirmation de la situation d'emploi de l'emprunteur et de ses revenus antérieurs. Les AHR devraient prévoir des mesures raisonnables pour vérifier le revenu des travailleurs autonome, par exemple la consultation de leur avis de cotisation et de documents d'entreprise pertinents. La bonne pratique prescrit d'évaluer le caractère raisonnable de la documentation justifiant le revenu en respectant les principes suivants :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une source indépendante est consultée.</li> <li>• Il est difficile de falsifier l'information consultée.</li> <li>• L'information consultée confirme directement le montant du revenu déclaré.</li> <li>• L'information et les documents consultés ne contredisent pas d'autres renseignements fournis par l'emprunteur dans le cadre du processus de souscription.</li> </ul> <p>Le BSIF a consulté d'autres représentants du secteur d'activité au sujet de la vérification du revenu. Il a ajouté du texte à ce sujet à la ligne directrice par souci de précision.</p> <p>Le BSIF a apporté des modifications corrélatives aux principes de vérification du revenu de la ligne directrice B-20.</p>
<p><u>Conservation de la documentation</u> : Un intervenant a fait remarquer que les assureurs hypothécaires ne devraient pas obliger les prêteurs à conserver de la documentation pendant toute la durée du prêt hypothécaire.</p>	<p>Si la documentation relative aux prêts est bien établie, l'assureur hypothécaire peut plus facilement évaluer et vérifier si un prêt hypothécaire a été souscrit conformément à ses propres critères et aux exigences de la police d'assurance hypothécaire.</p> <p>Le BSIF s'attend à ce que les AHF exigent des prêteurs qu'ils appliquent de bonnes pratiques de gestion des documents relatifs aux prêts comme condition de la couverture d'assurance hypothécaire. Les prêteurs doivent notamment conserver toute l'information recueillie au cours du processus de souscription d'un prêt hypothécaire.</p> <p>La documentation relative aux prêts assurés doit être conservée par le prêteur pour une période égale à la durée de la garantie. Par souci de clarté, un AHF devrait préciser les catégories d'information que le prêteur devrait consigner et conserver quand une assurance hypothécaire vient d'être consentie ou lorsque l'emprunteur change de prêteur ou qu'un prêt hypothécaire assuré est cédé à un autre emprunteur ou est affecté à un autre bien.</p>

<p><u>Incitatifs monétaires et ristournes (c'est-à-dire, remboursements en espèces)</u> : Plusieurs intervenants ont formulé des remarques à ce propos. Certains se sont dits d'accord avec le principe de ne pas inclure les remboursements et les autres incitatifs dans le calcul de la mise de fonds. D'autres ont souligné toutefois ne pas avoir observé un fort pourcentage d'arrérages ou de défauts lorsqu'il en était tenu compte et ont remis en question la nécessité de les exclure du calcul de la mise de fonds. Des intervenants ont mentionné que l'exclusion des incitatifs monétaires sous forme de remboursements risquait d'avoir un effet sur un nombre limité d'opérations admissibles aux programmes de logement abordable financés par des administrations publiques.</p>	<p>Le BSIF estime qu'il ne faut pas inclure les incitatifs et les ristournes (c'est-à-dire, les remboursements en espèces) dans le calcul de la mise de fonds.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les remboursements en espèces peuvent être utilisés pour échapper aux exigences relatives aux mises de fonds minimales.</li> <li>• Les risques éventuels sous-jacents à ces opérations peuvent être masqués en partie à cause de la hausse relative du prix des biens immobiliers observée depuis 2000.</li> </ul> <p>Par souci de clarté, le principe n'interdit pas l'utilisation des incitatifs monétaires et ristournes sous forme de remboursements en espèces, mais précise que le BSIF s'attend à ce qu'ils ne soient pas pris en compte dans le calcul de la mise de fonds de l'emprunteur.</p> <p>Dans un petit nombre d'opérations d'assurance hypothécaire, diverses administrations publiques prévoient des incitatifs et les ristournes aux fins de programmes de logement abordable. Le BSIF a révisé la ligne directrice pour y intégrer ces opérations. Les incitatifs monétaires et les ristournes (c'est-à-dire, les remboursements en espèces) peuvent être inclus dans le calcul de la mise de fonds dans des cas de programmes de logement abordable financés par une municipalité, un territoire, une province ou l'administration fédérale. Le cas échéant, le BSIF s'attend à ce que l'AHF intensifie ses activités de surveillance, de contrôle et de déclaration de ces opérations.</p> <p>Le BSIF a apporté des modifications corrélatives aux principes portant sur les incitatifs monétaires et les ristournes (c'est-à-dire, les remboursements en espèces) de la ligne directrice B-20.</p>
<p><u>Délégation de pouvoirs de souscription d'assurance hypothécaire</u> : Un intervenant était d'avis que la restriction à la délégation de pouvoirs de souscription d'assurance hypothécaire risquait d'influer sur les ententes cadres auxquelles sont parties les assureurs hypothécaires.</p>	<p>Bien que les AHF soient censés énoncer des critères de souscription d'assurance à l'intention des prêteurs, et que les prêteurs exercent le plus souvent la fonction de souscription des prêts hypothécaires (y compris en ayant des rapports directs avec l'emprunteur), le BSIF s'attend à ce que l'AHF ne cède la responsabilité d'approuver ou de refuser l'assurance d'un prêt hypothécaire.</p>

<p><u>Simulation de crise pour évaluer l'état de préparation opérationnelle</u> : Un intervenant a souligné l'importance des simulations de crise comme moyen pour les assureurs hypothécaires d'évaluer leur état de préparation opérationnelle aux sinistres en situation de crise.</p>	<p>Le BSIF convient que les AHF devraient simuler diverses crises pour connaître leur état de préparation opérationnelle à une augmentation appréciable du nombre et de la valeur des sinistres.</p> <p>Un AHF devrait présenter au conseil d'administration et à la haute direction des rapports périodiques sur sa capacité opérationnelle à faire face à une augmentation des sinistres en situation de crise.</p> <p>L'information à ce sujet devrait aider à orienter la planification d'urgence et à éclairer les décisions et les stratégies relatives à la souscription d'assurance hypothécaire.</p>
<p><u>Rôle du conseil d'administration</u> : Un intervenant a mentionné que la ligne directrice oblige le conseil d'administration à consacrer plus de temps aux activités courantes et que le BSIF devrait plutôt s'en tenir aux exigences de la ligne directrice <i>Gouvernance d'entreprise</i> et autres.</p>	<p>La ligne directrice <i>Gouvernance d'entreprise</i> communique les attentes du BSIF à l'égard de la gouvernance de toutes les institutions financières fédérales (IFF). Le principe 1 de la ligne directrice B-21 complète la ligne directrice <i>Gouvernance d'entreprise</i> et traite nécessairement plus spécifiquement du rôle du conseil d'administration dans la souscription d'assurance hypothécaire.</p> <p>Conformément à la ligne directrice, il incombe à la haute direction de préparer et de mettre en œuvre le Plan en matière de souscription d'assurance hypothécaire résidentielle (PSAHR). Cependant, le conseil d'administration de l'AHR a un rôle important à jouer à ce chapitre, à savoir donner des consignes à la haute direction sur les questions concernant la souscription d'assurance hypothécaire et la superviser.</p> <p>Le BSIF s'attend à ce que le conseil de l'AHR étudie le PSAHR et tout changement qui y est apporté et en discute, et ce, à tout le moins une fois par an et plus souvent s'il y a lieu.</p> <p>Il doit bien comprendre les décisions, les plans et les politiques de la haute direction à l'égard de la souscription d'assurance hypothécaire résidentielle, et leur éventuelle incidence sur l'AHR. Il doit sonder la haute direction et en obtenir l'assurance que ces décisions, plans et politiques sont conformes à ses propres décisions et à la stratégie en matière de gestion des activités et des risques qu'il a approuvée pour l'AHR et que les contrôles internes correspondants sont rigoureux et mis en œuvre de façon efficace.</p>

	<p>Le BSIF n'a apporté aucune modification importante au libellé de la version à l'étude de la ligne directrice en ce qui a trait au rôle du conseil d'administration.</p> <p>Le BSIF a apporté des modifications corrélatives au principe au sujet de la déclaration de souscription de prêts hypothécaires. S'il y a dérogation à la ligne directrice, la nature et l'ampleur de la dérogation, <u>ainsi que</u> les mesures prises ou proposées pour corriger la situation ou par ailleurs atténuer le risque associé à la dérogation, doivent être l'objet d'une description écrite exhaustive à l'intention du conseil d'administration et du BSIF.</p>
<p><u>Couverture du service de la dette</u> : Des intervenants ont salué les efforts déployés pour normaliser les formules et les facteurs de pondération des données d'entrée aux fins des calculs du service de la dette. D'autres ont réclamé, pour les assureurs et les autres intervenants du secteur, une plus grande latitude pour utiliser leur propre définition de la couverture du service de la dette.</p>	<p>Des définitions types communes de la couverture du service de la dette favoriseront la clarté, la comparabilité et la cohérence dans l'évaluation de l'abordabilité.</p> <p>En outre, pour l'assurance hypothécaire qu'il garantit, le gouvernement du Canada a établi des limites supérieures au chapitre des valeurs des ratios de la dette brute (SDB) et du service de la dette totale (SDT). Voir à cette fin le <a href="#">Règlement sur les prêts hypothécaires admissibles</a>. Ainsi, pour les assureurs hypothécaires endossés par le gouvernement, une définition type commune permet de favoriser l'intégrité des limites réglementaires.</p> <p>Le BSIF encourage l'application d'une norme valable pour l'ensemble du secteur prescrivant le calcul du ratio de couverture du service de la dette. Les définitions de SDT et de SDB produites par la Société canadienne d'hypothèques et de logement sont devenues la norme dans le secteur. C'est pourquoi le BSIF s'attend à ce que les AHF se réfèrent à ces ratios pour décider s'ils doivent ou non assurer des prêts hypothécaires résidentiels.</p> <p>Fait à noter, cela n'empêche pas l'AHF d'avoir recours à d'autres mesures relatives à la couverture du service de la dette afin de réduire le risque.</p>

---

<p><b>Divulgateion</b> : Des intervenants ont proposé des modifications techniques à la section portant la divulgation publique des renseignements sur l'assurance hypothécaire. Certains ont réclamé que plus de renseignements soient communiqués, d'autres moins, invoquant que la divulgation de cette information nuisait à la capacité des prêteurs de rivaliser avec la concurrence.</p>	<p>Le BSIF a amélioré la section sur la divulgation publique de renseignements, en mettant l'accent sur la divulgation des renseignements pendant le trimestre et des changements d'un trimestre à l'autre, ce qui est conforme aux normes types de déclaration.</p> <p>La communication accrue d'informations se traduit par une plus grande transparence, davantage de clarté et une plus grande confiance du public dans les pratiques de souscription d'assurance hypothécaire résidentielle des AHR. En principe, les AHR doivent divulguer suffisamment de renseignements sur leurs portefeuilles d'assurance hypothécaire résidentielle pour permettre aux participants du marché d'effectuer une évaluation juste de la stabilité et de l'état général de leurs activités dans le secteur de l'assurance hypothécaire résidentielle.</p>
---	--