



---

# Résumé de l'étude d'impact de la ligne directrice

---

## Ligne directrice B-21, *Pratiques et procédures de souscription d'assurance hypothécaire résidentielle*

Novembre 2014

### I. Contexte

L'assurance prêt hypothécaire est un produit financier qu'offrent les assureurs hypothécaires pour protéger les prêteurs contre les pertes causées par le défaut de bénéficiaires de prêts hypothécaires. En raison des pertes que les assureurs hypothécaires encourent, leur sécurité et leur stabilité sont largement tributaires de leurs politiques et pratiques de souscription ainsi que de la qualité de leur gestion du risque.

Dans la foulée de la crise financière déclenchée en 2007, les normes et les principes internationaux régissant l'émission et l'assurance des prêts hypothécaires résidentiels ont évolué. Plusieurs organismes internationaux de normalisation et de coordination ont publié des rapports qui adressent aux contrôleurs prudeniels des recommandations sur l'émission, l'acquisition et l'assurance sûres des prêts hypothécaires. Parmi ces rapports figurent des publications du Conseil de stabilité financière<sup>1</sup> et de l'Instance conjointe<sup>2, 3</sup>.

Parallèlement à l'établissement de recommandations et de principes internationaux, le BSIF a passé en revue les consignes canadiennes et envisagé d'en adopter de nouvelles. En juin 2012, par exemple, à la suite de consultations publiques, il a publié la ligne directrice B-20, *Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels*. La ligne directrice B-20 a été inspirée en partie par les nouvelles politiques internationales, les résultats des consultations publiques et les propres travaux du BSIF visant les produits de crédit de détail, qui ont suscité des observations sur les pratiques qui ont cours dans le secteur. Comme la ligne directrice B-20 est centrée sur l'émission des prêts hypothécaires résidentiels, le BSIF a décidé de l'appliquer aux institutions financières fédérales qui consentent ou acquièrent des prêts hypothécaires résidentiels et non aux assureurs hypothécaires.

---

<sup>1</sup> Conseil de stabilité financière, avril 2012, [FSB Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices](#).

<sup>2</sup> Instance conjointe, janvier 2010, [Review of the Differentiated Nature and Scope of Finance Regulation: Key Issues and Recommendations](#), Banque des règlements internationaux, Bâle, Suisse.

<sup>3</sup> Instance conjointe, août 2013, [Mortgage insurance: market structure, underwriting cycle and policy implications](#), Banque des règlements internationaux, Bâle, Suisse.



BSIF  
OSFI

255, rue Albert  
Ottawa, Canada  
K1A 0H2

[www.osfi-bsif.gc.ca](http://www.osfi-bsif.gc.ca)

Canada 

---

## II. Définition du problème

Un marché de l'assurance hypothécaire et des assureurs hypothécaires solides revêtent une importance particulière pour le Canada, où cette forme d'assurance est partie intégrante du marché des prêts hypothécaires résidentiels<sup>4</sup>. Puisque la ligne directrice B-20 ne s'applique qu'aux institutions qui consentent ou acquièrent des prêts hypothécaires résidentiels, il manque des consignes claires sur les attentes prudentielles du BSIF au sujet de la souscription de l'assurance hypothécaire.

## III. Objectifs

Les principaux objectifs de la ligne directrice sont les suivants :

- exposer clairement aux assureurs hypothécaires fédéraux les attentes prudentielles du BSIF à l'égard des pratiques et procédures de souscription de l'assurance hypothécaire résidentielle;
- faire valoir des pratiques sectorielles sûres qui favorisent la sécurité et la stabilité des assureurs hypothécaires fédéraux;
- donner suite aux recommandations et aux principes internationaux (par exemple, ceux de l'Instance conjointe et du Conseil de stabilité financière) adressés aux contrôleurs prudentiels du domaine de la souscription de l'assurance hypothécaire;
- établir des consignes qui complètent le régime de garantie du gouvernement du Canada en matière d'assurance hypothécaire<sup>5</sup>.

## IV. Options et évaluation

### *Première option – Le statu quo*

Le BSIF ne produirait pas de consignes sur le processus de souscription à l'intention des assureurs hypothécaires. Le BSIF même et les intervenants du secteur compteraient principalement sur les consignes existantes. Bien que cette option semble éviter d'alourdir le fardeau de la réglementation, elle ne donnerait aucun effet aux recommandations et aux principes internationaux resserrés dans le domaine de l'assurance hypothécaire, malgré l'importance de ces questions pour le Canada. De plus, les consignes actuelles du BSIF ne traitent pas expressément du processus de souscription de l'assurance hypothécaire résidentielle et ne tiennent pas compte des examens internes récents. Même si le régime de garantie de l'assurance hypothécaire du

---

<sup>4</sup> Les lois fédérales énoncent les obligations en matière de souscription d'assurance hypothécaire résidentielle. Voir [les paragraphes 418\(1\) et \(2\) de la Loi sur les banques](#); [les paragraphes 418\(1\) et \(2\) de la Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt](#); [les paragraphes 469\(1\) et \(2\) de la Loi sur les sociétés d'assurances](#); [les paragraphes 382.1 \(1\) et \(2\) de la Loi sur les associations coopératives de crédit](#).

<sup>5</sup> Voir la [Loi sur la protection de l'assurance hypothécaire résidentielle \(LPAHR\)](#), la [Loi nationale sur l'habitation \(LNH\)](#) et leurs règlements d'application, qui sont des composantes principales du régime.

---

gouvernement du Canada impose certaines règles et limites aux paramètres de l'assurance hypothécaire, il ne vise pas directement les pratiques et procédures de souscription, la gouvernance, les contrôles internes ou la gestion du risque des assureurs.

*Deuxième option – Décider des dispositions de la ligne directrice B-20 qui s'appliquent aux assureurs hypothécaires*

Le BSIF déterminerait les dispositions particulières de la ligne directrice B-20 qui s'appliquent aux assureurs hypothécaires. Par contre, la ligne directrice B-20 est centrée sur le processus d'octroi de prêts hypothécaires résidentiels et l'interaction entre prêteurs et emprunteurs, qui diffèrent sensiblement du processus de souscription de l'assurance hypothécaire. En toute vraisemblance, l'application directe de la ligne directrice B-20 aux assureurs hypothécaires provoquerait de l'incertitude et, vu les objectifs du document, serait mal adaptée aux circonstances. En outre, la ligne directrice B-20 passe sous silence certains principes de la souscription de l'assurance hypothécaire (par exemple, les attentes quant à la diligence raisonnable dont doivent faire preuve les assureurs hypothécaires à l'égard des pratiques des prêteurs).

*Troisième option – Établir une ligne directrice distincte à l'intention des assureurs hypothécaires*

Le BSIF concevrait une ligne directrice distincte en tenant compte à la fois des recommandations et des principes internationaux récents et des conclusions que le BSIF a tirées des examens internes. Une ligne directrice distincte traiterait plus nettement des caractéristiques propres aux assureurs hypothécaires, notamment leur gouvernance, leurs contrôles internes, leur gestion du risque et leur interaction avec les prêteurs. D'autre part, elle ferait en sorte que les attentes du BSIF s'appliquent clairement et dans la même mesure à tous les assureurs hypothécaires.

Nonobstant les différences entre la ligne directrice B-20 et la ligne directrice B-21, les deux se ressemblent sous plusieurs angles (par exemple, celui des principes régissant la gouvernance appropriée et la conservation des documents). Comme la ligne directrice B-20 est pleinement en vigueur depuis la fin de l'exercice 2012, le BSIF est d'avis que la mise en œuvre de la ligne directrice B-21 ne devrait pas alourdir sensiblement le fardeau que la réglementation impose aux assureurs hypothécaires ou aux autres intervenants.

## **V. Consultations**

Le BSIF a consulté le public au sujet de la version à l'étude de la ligne directrice B-21. Les intéressés ont été invités à lui faire parvenir leurs commentaires au plus tard le 23 mai 2014. Le BSIF a par la suite reçu au total 15 mémoires de diverses parties intéressées. Il a pris en considération tous les commentaires reçus avant de parachever le document. Un sommaire des

---

commentaires des intéressés et des réponses du BSIF est joint à la lettre d'accompagnement de la version définitive de la ligne directrice.

## **VI. Recommandation**

La troisième option a pour effet de réaliser la totalité des objectifs précités et constitue le meilleur moyen de faire connaître clairement les attentes du BSIF au sujet des pratiques et procédures prudentes en matière de souscription d'assurance hypothécaire en mettant l'accent sur les fonctions particulières des assureurs hypothécaires.

## **VII. Mise en œuvre et évaluation**

Le BSIF s'attend à ce que les AHF appliquent intégralement la ligne directrice B-21 au plus tard le 30 juin 2015 et fournissent 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 accorde suffisamment de temps pour modifier en conséquence leurs systèmes et leurs processus.

D'ici là, les AHF devraient autoévaluer leur conformité avec la ligne directrice et établir un plan pour corriger, avant la date limite de mise en œuvre, tous problèmes constatés.

Le BSIF prévoit évaluer la mise en œuvre de la ligne directrice avant et après la date limite.