



Le 7 juillet 2016

Destinataires : Toutes les institutions financières fédérales

Objet : Renforcer le cadre de gestion prudente des risques associés à la souscription de prêts hypothécaires résidentiels

La présente a pour but de faire le point sur les attentes du BSIF en matière de souscription de prêts hypothécaires résidentiels. Le BSIF désire apporter certaines améliorations aux pratiques en la matière et souhaite renforcer les principes qui constituent le fondement de ses lignes directrices [B-20](#) — *Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels* et, dans une certaine mesure, [B-21](#) — *Pratiques et procédures de souscription d'assurance hypothécaire résidentielle*. La présente fait également le point sur le projet de révision des normes de fonds propres requis au titre de la souscription de prêts hypothécaires et de l'assurance hypothécaire, qu'il avait annoncé dans sa [lettre](#) du mois de décembre 2015.

Le resserrement des attentes prudentielles dans ce secteur d'activité s'accompagnera d'une révision générale de la ligne directrice B-20, dans le but d'en aligner les principes sur les pratiques des institutions financières jugées prudentes et les réalités du marché du prêt hypothécaire canadien.

Compte tenu de la conjoncture économique actuelle au Canada, des taux record d'endettement des ménages jumelés et de la fragilisation de certains marchés immobiliers qui entraîne une hausse des risques, la souscription de prêts hypothécaires demeurera un des principaux points de mire des activités de surveillance prudentielle du BSIF. Dans un avenir prochain, le BSIF accordera encore plus d'importance aux mesures visant à s'assurer que les institutions financières qui souscrivent des prêts hypothécaires se montrent prudentes, et que leurs mesures de contrôle interne et leurs pratiques en matière de gestion du risque soient solidement fondées et tiennent compte de l'évolution des marchés.

Risques à la hausse et vulnérabilité du marché du prêt hypothécaire résidentiel

La conjoncture macroéconomique actuelle au Canada est caractérisée par une hausse des risques financiers, laquelle rend les institutions financières canadiennes plus vulnérables. La faiblesse persistante des taux d'intérêt, les taux record d'endettement des ménages et la hausse rapide du prix des logements dans certaines régions du pays (notamment dans les grandes régions de Vancouver et de Toronto) pourraient entraîner des pertes sur prêts considérables si les conditions économiques devaient se détériorer. Les institutions financières peuvent encourir des pertes découlant à la fois de la possibilité que les emprunteurs ne puissent rembourser leurs dettes et du déclin de la valeur des biens immobiliers résidentiels auxquels sont adossés les prêts hypothécaires.



Resserrer les attentes en matière de gestion du risque

La ligne directrice B-20 rend compte des attentes du BSIF en ce qui a trait à la prudence dont doivent faire preuve les souscripteurs de prêts hypothécaires résidentiels. Les prêteurs savent qu'ils doivent appliquer des processus et des mesures de contrôle pour s'assurer d'observer en permanence tous les aspects de la ligne directrice B-20 du BSIF, et le BSIF s'attend à ce que tous les prêteurs souscrivent pleinement aux principes sur lesquels s'appuie cette ligne directrice. Une institution prêteuse ne doit pas percevoir l'observation de cette ligne directrice comme un simple exercice de conformité, ni ne devrait considérer les exemples qu'elle propose comme des garanties de protection.

Compte tenu de la fragilité de la conjoncture économique, le BSIF resserrera la surveillance qu'il exerce à l'égard de plusieurs secteurs d'activités qui se rattachent à la ligne directrice B-20, notamment :

Vérification du revenu

Les BSIF s'attend à ce que toutes les institutions financières fassent preuve de rigueur lorsqu'elles vérifient les renseignements qui ont trait au revenu de l'emprunteur, puisque c'est là un volet d'importance critique du processus de souscription de prêts hypothécaires résidentiels. Une vérification inadéquate peut se répercuter sur l'évaluation du risque de crédit, l'observation des consignes en matière de recyclage des produits de la criminalité et de financement des activités terroristes (RPC/FAT), les normes de fonds propres et l'assurabilité des prêts hypothécaires.

Le BSIF est au fait d'incidents où des institutions financières ont reçu des informations trompeuses quant au revenu ou à la profession du demandeur. Les institutions devraient avoir mis en place des processus et des mesures de contrôle pour atténuer ce genre de risque. Le BSIF continuera de recueillir de l'information à ce sujet auprès des institutions financières et évaluera la pertinence des mesures de contrôle de la gestion du risque qui s'y rattachent.

Les emprunteurs dont les sources de revenu se trouvent à l'étranger posent un défi particulier, et les institutions prêteuses doivent prendre toutes les mesures nécessaires pour s'assurer de la solvabilité de l'emprunteur. Les revenus qui ne peuvent être confirmés et documentés de sources sûres doivent être traités avec prudence lors de l'évaluation de la capacité de remboursement de l'emprunteur.

Les prêteurs ne doivent pas substituer la valeur des sûretés à la vérification du revenu, particulièrement dans les régions canadiennes où le prix des logements a augmenté rapidement.

Prêts non conformes

La ligne directrice B-20 assujettit les prêts qui dérogent à la norme, ou prêts non conformes, à un ratio prêt-valeur maximal de 65 %. Le BSIF a constaté que les pratiques en matière de souscription de prêts hypothécaires résidentiels dont le ratio prêt-valeur est de 65 %, ou inférieur à ce seuil, sont souvent moins rigoureuses que celles dont font l'objet les prêts conformes, particulièrement au chapitre de la vérification des revenus.

Le seuil de ratio prêt-valeur de 65 % prescrit par la ligne directrice B-20 du BSIF ne doit pas être considéré comme un point de démarcation sous lequel il n'est plus nécessaire d'appliquer des pratiques de souscription solidement fondées et de faire preuve de diligence raisonnable.

Les principes en matière de souscription de prêts hypothécaires qui sont énoncés dans la ligne directrice B-20 s'appliquent autant aux prêts conformes qu'à ceux qui ne le sont pas. De plus, l'évaluation de la réputation de l'emprunteur et de sa capacité de rembourser devrait toujours avoir préséance sur la valeur de la garantie lorsqu'on souscrit un prêt hypothécaire ou de l'assurance prêt hypothécaire.

Les prêteurs hypothécaires devraient déterminer eux-mêmes et en termes clairs le volume de prêts hypothécaires non conformes qu'ils sont disposés à souscrire (cela comprend les demandeurs dont les revenus sont difficiles à vérifier), et se doter de mécanismes de contrôle destinés à veiller à ce que ces limites ne soient jamais franchies.

Ratios de couverture de la dette

En matière de souscription de prêt hypothécaire, la prudence veut que la capacité de l'emprunteur de soutenir des chocs financiers et économiques plausibles soit établie avec autant de certitude que possible. Les principaux éléments qui entrent dans le calcul du ratio de couverture de la dette pour déterminer l'admissibilité d'un emprunteur devraient être mis à l'épreuve de façon adéquate, à la fois en fonction de la conjoncture économique actuelle et d'une conjoncture hypothétiquement secouée par un choc grave, mais plausible.

Les revenus de l'emprunteur doivent être calculés avec prudence et leur niveau de résilience doit être établi avec soin. Le prêteur voudra en particulier déterminer le niveau de résilience d'un revenu locatif provenant de biens immobiliers sous-jacents et d'autres formes de revenu pouvant fluctuer en cas de revirement de la situation de l'emprunteur attribuable au recul de la valeur des logements.

Se fier uniquement aux taux d'intérêt des prêts hypothécaires sur une période de cinq ans pour établir la capacité de l'emprunteur d'honorer ses engagements en cas de hausse des taux d'intérêt est loin d'être suffisant. Compte tenu de la faiblesse exceptionnelle des taux d'intérêts actuels, les prêteurs hypothécaires devraient veiller à ce que la fourchette de taux d'intérêt admissibles tienne suffisamment compte de la possibilité que les taux soient considérablement plus élevés lorsque viendra le temps de renouveler, et sur la totalité de la période d'amortissement du prêt.

De par leur nature, certains types de prêts hypothécaires comportent plus de risques, quel qu'en soit le ratio prêt-valeur. C'est le cas, par exemple, des prêts hypothécaires visant des biens immobiliers acquis à des fins d'investissement et des biens immobiliers locatifs d'où proviennent une partie des fonds servant à rembourser la dette. Les institutions financières devraient établir les caractéristiques des prêts hypothécaires résidentiels qui comportent plus de risques et atténuer ces risques en faisant preuve d'encore plus de diligence à l'égard de l'emprunteur et en se dotant de mesures de contrôle interne plus rigoureuses.

Évaluation foncière et calcul du ratio prêt-valeur

La hausse rapide du prix des logements crée encore plus d'incertitude autour de la fiabilité de l'évaluation foncière. Les prêteurs et leurs assureurs de prêts hypothécaires devraient avoir des mécanismes de contrevérification de l'évaluation foncière et, en particulier, des hypothèses avancées, ou des préoccupations soulevées, au sujet des biens immobiliers visés par l'évaluation foncière. Les institutions devraient utiliser des valeurs et des méthodes d'évaluation foncière qui permettent de calculer le ratio prêt-valeur avec prudence, et ne pas prendre pour acquis que le prix des logements demeurera stable ou poursuivra son ascension.

Propension à prendre des risques et gestion des risques du portefeuille

Les travaux de surveillance réalisés par le BSIF démontrent que le profil de risque des prêts hypothécaires souscrits plus récemment est généralement à la hausse. Les prêteurs et les assureurs de prêts hypothécaires doivent comprendre la dynamique des risques d'un portefeuille de prêts hypothécaires et en tenir compte lorsqu'ils révisent leur propension à prendre des risques.

Les prêteurs et les assureurs de prêts hypothécaires doivent revoir leur politique en matière de souscription de prêts hypothécaires résidentiels (PSPHR) et leur plan de souscription de l'assurance hypothécaire résidentielle (PSAHR), respectivement, de façon régulière, pour veiller à ce que leur propension à prendre des risques (telle qu'approuvée par le conseil de direction) concorde dans toute la mesure du possible avec leurs pratiques en matière de souscription de prêts ou d'assurance de prêts hypothécaires, ainsi qu'avec leurs mécanismes de gestion du risque.

Le BSIF s'attend des prêteurs et des assureurs de prêts hypothécaires qu'ils s'assurent que leurs activités dans le domaine des prêts hypothécaires prennent appui sur des pratiques de souscription jugées prudentes, et que leurs mécanismes de gestion du risque et de contrôle interne solidement fondés soient à la mesure de ces activités.

Révision des normes de fonds propres

En décembre 2015, le BSIF a annoncé, par le biais d'une [lettre](#), qu'il avait l'intention de réviser les normes de fonds propres auxquelles doivent souscrire les principales banques et sociétés d'assurances hypothécaires, afin qu'elles soient mieux préparées à essuyer les pertes qui pourraient découler de leurs activités de souscription de prêts hypothécaires résidentiels et d'assurance de prêts hypothécaires. Les nouvelles mesures visant les banques et les assureurs hypothécaires devraient entrer en vigueur en novembre 2017 et janvier 2017, respectivement. De plus, le Comité de Bâle sur le contrôle bancaire (CBCB) propose d'apporter des modifications à l'approche standard de calcul des fonds propres au titre du risque de crédit.

Voici à quoi ressembleront les mesures stratégiques visant les fonds propres :

Seuils sensibles au risque

Les estimations modélisées de pertes en cas de défaut (PCD) des banques qui sont autorisées par le BSIF à calculer leurs normes de fonds propres au titre du risque de crédit au moyen de l'approche notation interne (approche NI) seront assorties d'un seuil sensible au risque qui tient compte des particularités régionales du marché immobilier. Ce seuil sera associé au comportement du prix des biens immobiliers, à la fois en termes de courbe du prix des logements au cours des trois dernières années et du comportement du prix des logements par rapport au revenu des ménages. De plus, ces banques devront tenir compte des périodes durant lesquelles la valeur des biens nantis en garantie pourrait fluctuer.

Cadre de suffisance du capital des sociétés d'assurances hypothécaires

En vertu du nouveau cadre de suffisance du capital réglementaire des sociétés d'assurances hypothécaires fédérales qui est présentement en cours d'élaboration, les assureurs devront avoir des capitaux additionnels lorsque le prix des logements sera élevé par rapport au revenu des emprunteurs. Cette mesure confèrera un niveau de prudence supplémentaire au calcul du capital réglementaire et, en bout de ligne, permettra de faire en sorte que les titulaires de police d'assurances et les créanciers non garantis soient adéquatement protégés.

Le Comité de Bâle sur le contrôle bancaire modifie l'approche standard au titre du risque de crédit

Le BSIF rappelle également aux prêteurs qui peuvent calculer leurs normes de fonds propres au titre du risque de crédit au moyen de l'approche standard qu'il s'emploie présentement, de pair avec ses homologues internationaux membres du CBCB, à conférer aux approches de calcul standards des fonds propres requis au titre des prêts adossés à un bien immobilier résidentiel une mesure additionnelle de sensibilité aux risques. Nous étudions présentement la possibilité de calibrer les normes de fonds propres en fonction du ratio prêt-valeur de chaque prêt hypothécaire résidentiel. Cela constituerait une amélioration par rapport au coefficient de pondération universel, puisque le coefficient de pondération du risque associé au prêt augmente à mesure que la valeur nette diminue.

De plus, le CBCB est présentement en train de mettre au point un nouveau tableau distinct de normes de fonds propres plus élevées au titre des prêts dont le remboursement provient en grande partie de revenus tirés du bien immobilier hypothéqué. Lorsque ce tableau sera prêt, le BSIF effectuera un exercice de consultation sur le calibrage et la mise en place de nouvelles règles dans le marché canadien.

Les BSIF s'attendent des prêteurs et des assureurs de prêts hypothécaires qu'ils tiennent compte des modifications dont les normes de fonds propres au titre de la souscription de prêts hypothécaires et de l'assurance de prêts hypothécaires décrites dans la présente sous forme de constat ou de projet lorsqu'ils planifient leurs fonds propres et en déterminent la répartition.

Jeremy Rudin
Surintendant