Lettre

Titre	Le BSIF exempte les prêts hypothécaires non assurés qui font l'objet d'un transfert direct du TAM prescrit et met en œuvre les limites associées au ratio prêt-revenu au niveau du portefeuille
Catégorie	Saines pratiques commerciales et financières
Date	21 novembre 2024
Secteur	Banques Succursales de banques étrangères Sociétés d'assurance vie et de secours mutuels Sociétés des assurances multirisques Sociétés de fiducie et de prêts

Destinataires : Institutions financières fédérales

À compter d'aujourd'hui, le BSIF ne s'attend plus à ce que les institutions financières fédérales (institutions) appliquent le taux admissible minimal (TAM) lorsque les emprunteurs ayant souscrit des prêts hypothécaires non assurés changent d'institution lors du renouvellement.

Ce changement s'applique seulement lors d'un transfert qui répond aux 3 critères suivants :

- Il touche un prêt hypothécaire autonome[1] non assuré existant.
- Le prêt passe d'une institution financière fédérale à une autre.
- La période d'amortissement contractuelle restante ou le montant du prêt[2] n'augmentent pas – autrement dit, le prêt hypothécaire non assuré fait l'objet d'un transfert direct.

Par ce changement, le BSIF vise un juste équilibre entre remplir son mandat prudentiel et permettre aux institutions financières d'être concurrentielles et de prendre des risques raisonnables.

Lorsqu'une institution considère une demande de transfert direct d'un prêt non assuré, elle devrait évaluer le prêt comme lors de tout nouveau montage et appliquer les principes de la saine souscription de prêts hypothécaires résidentiels énoncés dans la ligne directrice B-20. Ces attentes comprennent la diligence raisonnable à l'égard de

l'emprunteur et l'évaluation de la volonté et de la capacité d'un emprunteur à s'acquitter de ses dettes. Les coefficients d'amortissement de la dette doivent être calculés de façon prudente et assujettis à des critères pertinents pour tenir compte de diverses conjonctures financières, comme une réduction du revenu ou des taux d'intérêt plus élevés. Une institution devrait envisager les conditions actuelles et futures lorsqu'elle considère les taux admissibles et poser les jugements appropriés, en harmonie avec sa politique de souscription de prêts hypothécaires résidentiels (PSPHR).

Plus tôt cette année, le BSIF a annoncé la mise en œuvre des limites associées au ratio prêt-revenu (RPR) s'appliquant aux portefeuilles de prêts hypothécaires non assurés des institutions. Il est à noter que ces limites ne s'appliquent pas aux emprunteurs ou aux opérations. En effet, ces limites vont atténuer les risques découlant d'un endettement élevé des ménages en s'appliquant aux portefeuilles de prêts hypothécaires des institutions. Le BSIF s'attend à ce que les institutions respectent les limites associées au RPR à compter de leur premier trimestre de l'exercice 2025. Le BSIF suivra rigoureusement la mise en œuvre du cadre régissant la limite associée au RPR et évaluera son efficacité au fil du temps.

Le BSIF revoit constamment ses consignes et attentes existantes afin qu'elles demeurent efficaces et adaptées aux objectifs. En procédant ainsi, le BSIF s'assure que les efforts de réglementation sont axés sur les risques principaux et que le fardeau réglementaire est bien géré. Le cadre régissant la limite associée au RPR et le TAM pour les prêts hypothécaires prescrit par le surintendant visent tous les deux à réduire les risques liés aux prêts hypothécaires au Canada. Étant donné que ces deux mesures poursuivent un objectif commun, le BSIF examinera si le TAM prescrit par le surintendant pour les montages de prêts hypothécaires non assurés est toujours nécessaire après la mise en œuvre complète et réussie du cadre régissant la limite associée au RPR.

Notes de bas de page

1 « Prêt hypothécaire autonome » désigne un prêt hypothécaire résidentiel non assuré (conventionnel ou subsidiaire), hors programme de prêt combiné, qui est amortissable et non réoctroyable.

2 Le solde impayé du principal peut être augmenté de 3 000 $ pour couvrir les coûts de transaction comme les pénalités et les frais. Le financement avec retrait de valeur nette n'est pas autorisé.