Lettre

Titre	Version finale de la ligne directrice B-20 (Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels) modifiée
Catégorie	Saines pratiques commerciales et financières
Date	17 octobre 2017
Secteur	Banques Succursales de banques étrangères Sociétés d'assurance vie et de secours mutuels Sociétés des assurances multirisques Sociétés de fiducie et de prêts

Le 6 juillet 2017, le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) a publié une version à l'étude de la ligne directrice B 20, *Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels*. La période de commentaires de cette version à l'étude a pris fin le 17 août et le BSIF publie aujourd'hui la version finale de cette ligne directrice qui entrera en vigueur le 1er janvier 2018.

Après la diffusion de la version à l'étude, le BSIF a reçu plus de 200 mémoires de ses interlocuteurs sectoriels et du grand public. L'annexe de la présente lettre résume les commentaires reçus et les réponses du BSIF, qui tient à remercier tous les gens et organismes qui ont pris le temps de lui faire part de leurs commentaires.

Les chargés de surveillance communiqueront avec leurs institutions financières respectives pour discuter de leur plan de mise en œuvre et répondre aux questions qu'elles pourraient avoir. Le BSIF prévoir également offrir des séances de formation plus tard cet automne. Des précisions vous seront transmises en temps voulu.

Carolyn Rogers

Surintendante auxiliaire

Secteur de la réglementation

Annexe

Ligne directrice B 20 : Résumé des commentaires de consultation et réponses du BSIF et modifications apportées à la ligne directrice

Commentaires sectoriels	Réponse du BSIF
But et portée de la ligne directrice	
1. Application de la ligne directrice : Les répondants ont demandé des précisions sur l'application prévue de la ligne directrice, compte tenu des modifications proposées à la définition des « prêts hypothécaires résidentiels ». Les intervenants ont demandé si la modification de la définition et le remplacement de prêt à « une personne » par prêt « à un emprunteur » signifie que certaines opérations commerciales sont assujetties à la ligne directrice.	La modification proposée visait à inclure les prêts hypothécaires résidentiels de détail en vertu de structures différentes. La version finale de la ligne directrice comprend des modifications précisant qu'elle ne s'applique pas aux opérations de prêt commercial des IFF.
Principe 2 : Détermination, par l'IFF, de l'identité de l'emprunteur, de ses antécédents et de sa volonté d'acquitter ses dettes dans les délais impartis	
2. Réévaluation au renouvellement du prêt hypothécaire : Certains répondants ont laissé à entendre que des volets de la ligne directrice ne devraient pas être appliqués à nouveau au renouvellement du prêt hypothécaire, plus particulièrement le taux admissible minimal pour les prêts hypothécaires non assurés.	Les attentes touchant les nouvelles mesures de documentation et d'octroi des prêts hypothécaires renouvelés n'ont pas été modifiées, et l'on ne s'attend pas à ce que les IFF appliquent de nouveau le taux admissible minimal aux emprunteurs actuels qui renouvellent des prêts hypothécaires. Le BSIF s'attend à ce que les IFF disposent d'une approche clairement définie axée sur le risque pour le renouvellement de prêts hypothécaires actuels et futurs et qu'elles assument la responsabilité de déterminer le niveau de diligence raisonnable et d'examen à appliquer à l'admissibilité des emprunteurs au moment du renouvellement. Les pratiques de renouvellement des IFF devraient être énoncées dans des politiques internes régissant la souscription des prêts hypothécaires résidentiels.
Principe 3 : Évaluation des IFF concernant la capacité de l'emprunteur d'acquitter ses dettes	

Commentaires sectoriels	Réponse du BSIF
3. Vérification du revenu et des documents sur les prêts Bien que de nombreux répondants appuient le passage à une vérification « rigoureuse » du revenu, certains ont fait remarquer que cette mesure impose une norme très élevée et que les souscripteurs devraient être autorisés à appliquer leur jugement. D'autres ont également demandé davantage de détails sur les attentes spécifiques qui sous tendent ce principe.	Le BSIF reconnaît qu'une vérification « rigoureuse » sous entend une norme élevée. Le revenu est un facteur clé de l'évaluation de la capacité de remboursement d'un prêt hypothécaire, et la vérification du revenu permet de détecter et de prévenir la fraude et la production d'informations trompeuses. Cet élément de la ligne directrice a été maintenu et souscrit à la méthode de vérification du revenu selon l'approche fondée sur le risque.
4. Taux minimum admissible pour les prêts hypothécaires non assurés De nombreux répondants ont appuyé la notion de taux admissible pour évaluer de façon prudente la capacité contributive de l'emprunteur, mais plusieurs ont soulevé des craintes au sujet de la période, de la forme et de l'étalonnage, notamment : • L'incohérence entre les taux admissibles pour les prêts hypothécaires assurés et non assurés • Un taux admissible équivalant au « taux contractuel majoré de 2 % » inciterait les emprunteurs à opter pour des prêts hypothécaires à taux variable ou des prêts hypothécaires à taux fixe de plus courte durée afin de réduire leurs taux contractuels et d'obtenir des prêts de montants plus élevés. • Les modifications apportées à la ligne directrice B 20 surviennent trop tôt après l'application d'autres modifications visant les prêts hypothécaires résidentiels.	Parmi les modifications qui figurent dans la version finale se trouve le nouveau taux minimum admissible : « le taux admissible de tous les prêts hypothécaires non assurés doit à tout le moins équivaloir au taux hypothécaire contractuel majoré de 2 % ou au taux de référence de cinq ans publié par la Banque du Canada. » L'approche ajustée prévoit un seuil qui destiné à atténuer l'incitation à opter pour des prêts hypothécaires à taux variable ou des prêts hypothécaires à taux fixe de plus courte durée. L'application du taux minimum admissible dans la version finale de la ligne directrice favorisera l'accès à l'assurance de portefeuille, sous réserve des exigences et des approbations des assureurs hypothécaires. Le BSIF reconnaît que certaines modifications ont été apportées au cours des 18 derniers mois. La modification du taux admissible par le gouvernement fédéral en octobre 2016 s'applique aux prêts hypothécaires **assurés**, qui constituent un groupe de prêts différent de ceux visés par les changements proposés dans la ligne directrice B 20, qui insiste sur les prêts hypothécaires **non assurés**.
Principe 4 : Saine gestion des sûretés par les IFF	

Commentaires sectoriels	Réponse du BSIF
5. Restrictions visant les prêts conjoints et les prêts mis en commun dans le but de contourner les limites Bien que de nombreux répondants aient appuyé l'interdiction d'opérations visant à contourner les exigences réglementaires, d'aucuns ont fait ont fait remarquer que la restriction proposée pourrait entraîner des conséquences imprévues, notamment la migration d'emprunteurs vers des prêteurs non réglementés. Bien des répondants ont demandé que les restrictions ne s'appliquent qu'aux nouveaux mécanismes et non aux structures existantes. Ils ont également demandé davantage de clarté au sujet des types d'activités, opérations et situations visés par les restrictions.	Le libellé de la version finale de la ligne directrice B 20 précise que : • Le BSIF s'attend à ce que les IFF respectent les exigences de la loi touchant les prêts hypothécaires en ce qui concerne la structure des prêts, y compris celles qui sont imposées par les administrations provinciales. • La restriction ne s'applique que dans des cas limités, lorsque les opérations pertinentes se traduisent par un RPV combiné des prêts garantis par le bien qui dépasse les limites précises établies dans la PSPHR pour le RPV. La restriction ne s'applique qu'aux nouvelles opérations et elle ne s'applique pas non plus lorsque l'autre prêteur qui offre le financement garanti est une administration municipale, territoriale ou provinciale, ou le gouvernement fédéral.
6. Limites des cadres de gestion du RPV et rajustements de la valeur du bien immobilier : Les représentants sectoriels s'inquiètent du fait que la ligne directrice semble inflexible en ce qui concerne les méthodes utilisées pour corriger le risque lié à la valeur du bien immobilier, et d'après les pratiques actuelles des prêteurs, la ligne directrice devrait permettre l'ajustement des limites du RPV comme solution de rechange pour arriver au même résultat. Certains répondants ont soulevé des problèmes quant à la définition de certaines conditions du marché (p. ex., surchauffe du marché, appréciation rapide des prix), et ils ont souligné que les définitions sont trop vastes et subjectives pour être appliquées de façon uniforme et prévisible.	Le BSIF a modifié le libellé de la ligne directrice pour préciser a) que les calculs du RPV qui renferment des rajustements de l'évaluation propre à des biens immobiliers particuliers et/ou b) que les limites du RPV qui intègrent adéquatement le risque d'évaluation du bien immobilier, peuvent être utilisés pour déterminer les seuils de prêt. Dans certains cas, l'application de ces deux approches peut être justifiée. Les IFF peuvent choisir la façon d'intégrer le risque lié à la valeur du bien immobilier à leurs structures de limite du RPV et/ou aux rajustements de l'évaluation (y compris la mesure de la situation ou des tendances du marché du logement, notamment une appréciation rapide des prix du logement). L'approche doit être raisonnable et clairement définie dans leurs politiques.

Commentaires sectoriels	Réponse du BSIF
7. La définition d'un prêt non conforme : Les représentants sectoriels ont demandé des précisions au sujet de la définition d'un prêt hypothécaire non conforme. Les répondants ont demandé si les divers points (prêts pour lesquels la vérification du revenu est insuffisante, prêts à faible cote de crédit, prêts à des emprunteurs à taux élevés de service de la dette, etc.) doivent tous être utilisés pour définir un prêt non conforme ou si l'un d'eux suffit.	Le BSIF a fourni des précisions dans la ligne directrice au sujet de la définition d'un prêt non conforme, à savoir un sous ensemble de prêts hypothécaires conventionnels qui affichent, de façon générale, des attributs plus à risque ou des lacunes par rapport à d'autres prêts conventionnels. Le BSIF s'attend à ce que les IFF élaborent et tiennent à jour dans leurs politiques une définition à la fois large et axée sur les risques d'un prêt non conforme. Cette définition doit englober chaque type de prêt utilisé dans la ligne directrice et devrait fixer des seuils spécifiques; et si ces derniers sont dépassés, le prêt serait considéré comme non conforme.
8. Mise en œuvre : Certains répondants appuient la mise en œuvre immédiate de la ligne directrice, compte tenu du contexte actuel et de la lettre diffusée par le BSIF en juillet 2016 au sujet des attentes confirmées. D'autres préconisent une mise en œuvre repoussée, car l'effet combiné des nombreuses mesures qui influent sur le marché des prêts hypothécaires pourrait se traduire par des conséquences négatives. Du point de vue opérationnel, certaines institutions ont fait remarquer qu'elles auraient besoin de trois à six mois pour intégrer efficacement les modifications d'ordre stratégique, et apporter les changements nécessaires aux systèmes et les mettre à l'essai.	Le BSIF a fixé au 1er janvier 2018 la date d'entrée en vigueur de la ligne directrice. Dans la mesure du possible, le BSIF s'attend à ce que les IFF se conforment aux principes et attentes énoncés dans la ligne directrice à la date de la présente lettre.