Préavis

Titre	Clarification du régime s'appliquant aux produits de prêts garantis par un bien immobilier innovants en vertu de la ligne directrice B-20
Catégorie	Saines pratiques commerciales et financières
Date	30 juin 2022
Secteur	Banques Succursales de banques étrangères Sociétés de fiducie et de prêts Sociétés d'assurance vie et de secours mutuels Sociétés des assurances multirisques

Table des matières

Définitions

Contexte

- 1. Programmes de prêts combinés
- 2. Prêts hypothécaires avec participation à la mise de fonds
- 3. Prêts hypothécaires inversés

Annexe 1 – Application des principes de la ligne directrice B-20 aux produits de prêts RESL innovants

- Programmes de prêts combinés
- Prêts hypothécaires avec participation à la mise de fonds
- Prêts hypothécaires inversés

Le présent préavis s'applique à toutes les institutions financières fédérales (IFF) qui offrent des prêts hypothécaires résidentiels ou font l'acquisition d'éléments d'actif liés à de tels prêts au Canada. Il apporte des éclaircissements au sujet de certains produits de prêts garantis par un bien immobilier (prêts RESL) innovants et du régime qui s'y applique en vertu de la ligne directrice B-20 du BSIF, *Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires*

résidentiels.

Définitions

Dans ce préavis, par « produits de prêts RESL innovants » on entend les prêts garantis par un bien immobilier résidentiel dont les caractéristiques diffèrent de celles d'un prêt hypothécaire traditionnel et qui peuvent s'accompagner d'exigences particulières en matière de gestion du risque. Ils englobent les prêts « combinant » plusieurs produits ou caractéristiques, les prêts avec participation à la mise de fonds et les prêts hypothécaires inversés. Conformément à l'esprit de la ligne directrice B-20, qui porte sur la souscription de prêts hypothécaires, toute mention du ratio prêt-valeur (RPV) dans ce préavis renvoie, sauf indication contraire, au RPV établi au moment du montage du prêt. En outre, la ligne directrice précise que les limites maximales du RPV peuvent être prescrites par la loi. À l'heure actuelle, la limite maximale légale du RPV pour les prêts hypothécaires non assurés est de 80 %. Par conséquent, partout où le présent préavis fait référence à la portion d'un prêt supérieure au RPV de 65 %, cette limite s'applique.

Contexte

La ligne directrice B-20 énonce et définit les attentes du BSIF à l'égard de la gestion du risque lié aux marges de crédit adossées à un bien immobilier (MCBI). Par ailleurs, selon cette ligne directrice, les prêts hypothécaires inversés et les produits de crédit non amortissable (crédit renouvelable) garantis par un bien immobilier résidentiel sont assujettis au même régime que les MCBI, le but étant d'appliquer les attentes renforcées en matière de gestion du risque énoncées dans la ligne directrice à d'autres produits innovants. En particulier, l'attente selon laquelle les IFF doivent imposer un RPV maximal qui est inférieur ou égal à 65 % dans le cas des MCBI est fondamentale. La ligne directrice B-20 précise en outre qu'il est possible d'octroyer du crédit supplémentaire (au-delà du RPV maximal) à un emprunteur, mais que cette portion du prêt doit être amortissable.

Le BSIF clarifie ci-après ses attentes à l'égard de trois produits de prêts RESL innovants. Les IFF trouveront dans tableau de l'annexe I des précisions sur l'application des principes de la ligne directrice B-20 à ces produits.

1. Programmes de prêts combinés

Les prêts hypothécaires résidentiels qui combinent plusieurs produits ou caractéristiques sont devenus plus courants. L'une des formes de programme de prêt combiné (PPC) les plus répandues est un prêt hypothécaire amortissable traditionnel assorti d'une facilité de crédit renouvelable. Plus précisément, un PPC est un prêt qui réunit les deux conditions suivantes :

- Un montant unique de sûreté sur la propriété visée sous-tend différents segments ou composantes.
- Les limites d'emprunt autorisées dépendent des soldes des autres prêts et sont souscrites sur une base combinée comme un seul crédit visé par une seule limite globale.

À l'instar d'une MCBI indépendante, un PPC présente des risques accrus pour le prêteur. Il amplifie tout particulièrement le risque lié à un endettement persistant de l'emprunteur. L'attente de la ligne directrice B-20 selon laquelle toute portion d'un prêt supérieure au RPV de 65 % doit être amortie vise à limiter l'ampleur et la durée de l'endettement de l'emprunteur, réduisant ainsi le risque pour l'IFF. À noter qu'un nouvel octroi de crédit au-delà de cette limite serait contraire aux attentes du BSIF. Par conséquent, toute portion d'un prêt supérieure au RPV de 65 % doit être amortissable et non réoctroyable. En outre, les remboursements du principal afférents à cette portion doivent entraîner une réduction de la limite globale autorisée, jusqu'à ce que cette limite, pour le PPC, tombe à un RPV de 65 % pour tous les segments, sur une base combinée.

Le BSIF attend des IFF qu'elles veillent constamment à ce que les pratiques de souscription et de gestion du risque lié aux PPC soient prudentes, conformes à leur propension à prendre des risques et adaptées au contexte de risque en évolution. Comme il est mentionné dans la ligne directrice B-20, les limites maximales du RPV peuvent être prescrites par la loi. À l'heure actuelle, la limite maximale légale du RPV pour les prêts hypothécaires non assurés est de 80 %. Par conséquent, la limite globale d'un PPC, quel qu'il soit, ne peut dépasser un RPV de 80 %.

Le BSIF s'attend à ce que toute portion d'un prêt supérieure au RPV de 65 %, laquelle ne peut dépasser un RPV de 80 %, soit amortissable et non réoctroyable. En outre, les remboursements du principal afférents à cette portion doivent entraîner une réduction de la limite globale autorisée, jusqu'à ce que cette limite, pour le PPC, tombe à un

RPV de 65 % pour tous les segments, sur une base combinée.

2. Prêts hypothécaires avec participation à la mise de fonds

Les prêts hypothécaires avec participation à la mise de fonds constituent une forme relativement nouvelle de financement hypothécaire selon laquelle l'emprunteur et un investisseur participent conjointement à la mise de fonds pour l'acquisition d'un bien immobilier résidentiel. Ces types de montage sont généralement rendus possibles par des programmes publics ou des programmes d'organismes à but non lucratif dont l'objectif est d'atteindre des objectifs précis en matière de politique publique (p. ex., abordabilité des logements et accès au logement). Certains investisseurs privés offrent également ces types de montage selon des conditions commerciales. La participation d'un investisseur à la mise de fonds rend l'opération plus complexe et accentue les risques opérationnels, notamment le risque juridique, par rapport à un prêt hypothécaire traditionnel.

Une IFF peut apporter un financement dans le cadre d'un prêt hypothécaire non assuré avec participation à la mise de fonds, à condition que le prêt offert par l'IFF soit assorti d'un privilège de premier rang et que l'apport de l'investisseur soit un placement en capitaux propres effectué en toute bonne foi (c'est-à-dire qu'il ne s'agit pas d'un prêt, sur la forme ou sur le fond) et selon des conditions *pari passu* avec la participation de l'emprunteur. La ligne directrice B-20 prévoit qu'une IFF ne doit ni constituer (ou paraître comme constituant) avec un autre prêteur un prêt hypothécaire ni apparier un prêt hypothécaire et d'autres produits de crédit (garantis par le même bien) de façon à contourner les limites prévues dans sa politique de souscription de prêts hypothécaires résidentiels (PSPHR), au nombre desquelles figure son RPV maximal, ou à enfreindre les exigences législatives en vigueur. Comme l'indique la note 12 en bas de page de la ligne directrice B-20, cette restriction ne vise pas les prêts pour lesquels les fonds supplémentaires garantis sont fournis par une administration municipale, territoriale ou provinciale, ou par le gouvernement fédéral.

Le BSIF s'attend à ce que les prêts hypothécaires avec participation à la mise de fonds respectent tous les critères de la PSPHR de l'IFF, conformément à la ligne directrice B-20. Il recommande par ailleurs aux IFF de définir explicitement les programmes de prêts hypothécaires avec participation à la mise de fonds dans leur PSPHR,

compte tenu des risques particuliers que pose ce type de prêt.

Une IFF peut apporter un financement dans le cadre d'un prêt hypothécaire non assuré avec participation à la mise de fonds, à condition que le prêt offert par l'IFF soit assorti d'un privilège de premier rang et que l'apport de l'investisseur soit un placement en capitaux propres effectué en toute bonne foi (c'est-à-dire qu'il ne s'agit pas d'un prêt) et selon des conditions *pari passu* avec la participation de l'emprunteur.

3. Prêts hypothécaires inversés

Un prêt hypothécaire inversé est un prêt garanti par un bien immobilier résidentiel qui permet à l'emprunteur d'accéder à une somme d'argent en fonction de la valeur de sa propriété. Ces prêts n'exigent habituellement pas le remboursement du principal et des intérêts tant que le bien n'est pas vendu. Les intérêts courus s'ajoutent au solde du prêt, mais l'emprunteur doit néanmoins s'acquitter des coûts d'entretien habituels du bien immobilier et des impôts fonciers. L'âge de l'emprunteur est également un élément important à prendre en considération au moment de la souscription, car il s'accompagne d'un risque de longévité. Compte tenu de ces caractéristiques, il est essentiel de bien gérer et de bien évaluer les sûretés au cours du processus de souscription. Le ratio d'endettement, quant à lui, ne constitue pas un facteur de poids pour ces prêts.

Le BSIF attend des IFF qu'elles exercent une diligence raisonnable plus rigoureuse et une gestion du risque continue à l'égard des biens immobiliers qui servent de garantie, et qu'elles établissent des limites de RPV prudentes dans leur PSPHR (soit un maximum de 65 % au moment du montage).

Compte tenu des risques particuliers qui sont inhérents aux prêts hypothécaires inversés, le BSIF attend des IFF qu'elles exercent une diligence raisonnable plus rigoureuse en ce qui concerne la gestion des sûretés, l'évaluation des biens immobiliers et le risque de longévité.

Annexe 1 – Application des principes de la ligne directrice B-20 aux produits de prêts RESL innovants

Programmes de prêts combinés

Principe 1 (PSPHR)

Le produit doit être défini dans la PSPHR, qui doit préciser les limites, critères d'admissibilité et activités de suivi renforcées qui s'appliquent.

Le principe s'applique entièrement.

Principe 2 (diligence raisonnable)

Comme le prévoit la ligne directrice B-20.

Le principe s'applique entièrement.

Principe 3 (capacité de l'emprunteur)

Comme le prévoit la ligne directrice B-20.

Le principe s'applique entièrement.

Principe 4 (gestion des sûretés)

Toute portion d'un prêt supérieure au RPV de 65 % doit être amortissable et non réoctroyable. Les remboursements du principal afférents à cette portion doivent entraîner une réduction de la limite globale autorisée, jusqu'à ce que cette limite, pour le PPC, tombe à un RPV de 65 % pour tous les segments, sur une base combinée.

Le principe s'applique entièrement.

Principe 5 (gestion du risque)

Comme le prévoit la ligne directrice B-20.

Le principe s’applique entièrement.

Prêts hypothécaires avec participation à la mise de fonds

Principe 1 (PSPHR)

Le produit doit être défini dans la PSPHR, qui doit préciser les limites, critères d’admissibilité et activités de suivi renforcées qui s’appliquent.

Le principe s’applique entièrement.

Principe 2 (diligence raisonnable)

L’IFF doit être au fait de tous les tenants de l’entente de participation à la mise de fonds et veiller à ce que cette entente n’ait pas d’incidence négative sur la charge hypothécaire de l’IFF relative au bien en question.

Le principe s’applique entièrement.

Principe 3 (capacité de l’emprunteur)

Comme le prévoit la ligne directrice B-20.

Le principe s’applique entièrement.

Principe 4 (gestion des sûretés)

L’IFF doit veiller à être titulaire de privilège de premier rang. L’apport de l’investisseur à la mise de fonds ne peut être un prêt et doit être effectué selon des conditions *pari passu* avec la participation de l’emprunteur. Le RPV ne peut être supérieur à 80 % au moment du montage. Si des fonds sont empruntés pour la mise de fonds, ils ne peuvent pas être garantis par le bien immobilier en question. La participation à la mise de fonds est une source acceptable de mise de fonds et est considérée comme faisant partie des ressources propres de l’emprunteur.

Le principe s’applique entièrement.

Principe 5 (gestion du risque)

Comme le prévoit la ligne directrice B-20.

Le principe s'applique entièrement.

Prêts hypothécaires inversés

Principe 1 (PSPHR)

Le produit doit être défini dans la PSPHR, qui doit préciser les limites, critères d'admissibilité et activités de suivi renforcées qui s'appliquent.

Le principe s'applique entièrement.

Principe 2 (diligence raisonnable)

Si aucun remboursement du principal et des intérêts n'est exigé, l'emprunteur doit tout de même être en mesure de s'acquitter des coûts d'entretien du bien immobilier (impôts fonciers, impenses). L'IFF doit tenir compte du risque de longévité lié à l'âge de l'emprunteur.

Le principe s'applique partiellement.

Principe 3 (capacité de l'emprunteur)

La souscription de ces prêts ne repose pas sur le revenu de l'emprunteur, les garants ou cosignataires, ou le ratio d'endettement.

Le principe ne s'applique pas.

Principe 4 (gestion des sûretés)

Le BSIF s'attend à des pratiques d'évaluation et de gestion des sûretés plus rigoureuses à l'égard de ces prêts compte tenu de la dépendance de l'IFF à l'égard de la qualité du bien immobilier en question. Le RPV est limité à 65 % au moment du montage.

Le principe s’applique entièrement.

Principe 5 (gestion du risque)

Comme le prévoit la ligne directrice B-20.

Le principe s’applique entièrement.