Ligne directrice

Titre	Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels – Ligne directrice (2017)
Catégorie	Saines pratiques commerciales et financières
Date	31 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
N°	B-20

Table des matières

I. But et portée de la ligne directrice

II. Principes

- Politique de souscription de prêts hypothécaires résidentiels (PSPHR)
- Rôle de la haute direction
- Mesures de contrôle, de surveillance et d'information
- Antécédents et dossier de crédit de l'emprunteur
- Renseignements sur les prêts
- Objet du prêt hypothécaire
- Lutte contre le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes
- Informations trompeuses
- Vérification du revenu
- Garants et cosignataires des prêts hypothécaires
- Ratio de couverture de la dette

- Amortissement
- Autres critères d'évaluation
- Généralités
- Évaluation foncière
- Ratio prêt-valeur (RPV)
- Assurance hypothécaire
- Achat d'éléments d'actif hypothécaire provenant d'un tiers
- Validation du modèle et simulations de crise
- Portefeuilles d'éléments d'actif à risques considérables

III. Administration de la ligne directrice

- Obligations de divulgation
- Surveillance des IFF

IV. Autres consignes

I. But et portée de la ligne directrice

La présente ligne directrice (la « ligne directrice ») énonce les attentes du BSIF en matière de souscription prudentielle de prêts hypothécaires résidentiels. Elle s'adresse à toutes les institutions financières fédérales[1] (IFF) qui souscrivent des prêts hypothécaires résidentiels ou font l'acquisition d'éléments d'actif liés à de tels prêts au Canada. Elle complète les dispositions pertinentes de la *Loi sur les banques*, de la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt*, de la *Loi sur les sociétés d'assurances* et de la *Loi sur les associations coopératives de crédit*, de même que le cadre de garantie du gouvernement du Canada en matière d'assurance hypothécaire, qui établit les règles régissant les prêts hypothécaires assurés[2] endossés par le gouvernement.

Aux fins de la présente ligne directrice, l'expression « prêt hypothécaire résidentiel » s'entend d'un prêt à une personne[3] adossé à une hypothèque sur un immeuble résidentiel (c'est-à-dire, un immeuble d'un à quatre logements). La ligne directrice vise également les marges de crédit adossées à un bien immobilier (MCBI), les

prêts sur la valeur nette d'une maison et les autres produits de même genre qui reposent sur un immeuble résidentiel.

La ligne directrice exprime clairement cinq principes fondamentaux pour une saine souscription de prêts hypothécaires résidentiels. Le premier principe a trait à la gouvernance des IFF et à l'établissement d'objectifs opérationnels, d'une stratégie et de mécanismes de supervision fondamentaux visant la souscription de prêts hypothécaires résidentiels ou l'acquisition d'éléments d'actif liés à de tels prêts.

Les trois principes suivants portent plus précisément sur la décision en matière de crédit hypothécaire résidentiel et sur le processus de souscription, plus particulièrement, sur l'évaluation des éléments suivants :

- l'identité de l'emprunteur, ses antécédents et sa volonté d'acquitter ses dettes dans les délais impartis (principe 2);
- la capacité de l'emprunteur d'acquitter ses dettes dans les délais impartis (principe 3);
- la valeur / la sûreté sous-jacente du bien immobilier et le processus de gestion de cette sûreté (principe 4).

À moins d'indication contraire dans la présente ligne directrice, le prêteur doit tenir compte de ces trois principes en se fondant sur une approche globale axée sur le risque. La volonté manifeste et la capacité de l'emprunteur d'acquitter ses dettes dans les délais impartis devraient constituer les fondements de la décision du prêteur. Le recours excessif aux sûretés peut poser problème, car l'obtention du titre immobilier sous-jacent peut être difficile pour l'emprunteur et coûteuse pour le prêteur.

Le cinquième principe porte sur la nécessité de fonder la souscription et l'achat de prêts hypothécaires sur la gestion efficace du risque de crédit et de contrepartie, notamment sur de l'assurance hypothécaire, le cas échéant. La dernière section de la ligne directrice résume les exigences de divulgation et de surveillance.

> Le BSIF s'attend de l'IFF à ce qu'elle s'assure que ses activités dans le domaine des prêts hypothécaires prennent appui sur des pratiques de souscription jugées prudentes, et que ses mécanismes de gestion du risque et de contrôle interne soient solidement fondés et à la mesure de ces activités.

- Principe 1 : Politique de souscription de prêts hypothécaires résidentiels (PSPHR)
- Principe 2 : Diligence en confirmant l'identité de l'emprunteur, ses antécédents et sa volonté d'acquitter ses dettes dans les délais impartis
- Principe 3 : Évaluation de la capacité de l'emprunteur d'acquitter ses dettes dans les délais impartis
- Principe 4 : Processus solides de gestion et d'évaluation des sûretés
- Principe 5 : Pratiques et procédures efficaces de gestion du risque de crédit et de contrepartie

II. Principes

Principe 1 : L'IFF qui pratique la souscription de prêts hypothécaires résidentiels et/ou l'acquisition d'éléments d'actif liés à de tels prêts doit appliquer une politique de souscription de prêts hypothécaires résidentiels (PSPHR).[4] Les pratiques et procédures d'une IFF en matière de prêts hypothécaires résidentiels doivent respecter les dispositions de sa PSPHR.

Politique de souscription de prêts hypothécaires résidentiels (PSPHR)

Le cadre de gestion de la propension à prendre des risques[5] doit fixer des limites au niveau de risque que l'IFF est prête à accepter au titre des prêts hypothécaires résidentiels. Ces limites représentent le fondement de la PSPHR. La PSPHR doit par ailleurs s'harmoniser avec la stratégie d'entreprise de l'IFF, puis être rattachée au cadre de gestion du risque d'entreprise.

La PSPHR doit tenir compte de l'envergure, de la nature et de la complexité des activités d'une IFF dans le domaine des prêts hypothécaires résidentiels, et elle doit tenir compte de divers facteurs et mesures, par exemple :

- les éléments importants de la stratégie et de l'approche d'une IFF au titre de la souscription de prêts hypothécaires résidentiels et de l'acquisition d'éléments d'actif liés à de tels prêts (p. ex., les produits et les marchés) au Canada et à l'étranger;
- à l'échelle du portefeuille, les pratiques et processus de gestion du risque en ce qui a trait aux prêts hypothécaires résidentiels et aux éléments d'actif liés à de tels prêts, y compris les limites sur les segments

ou les paramètres pertinents (les limites auxquelles sont soumis les prêts, l'acquisition, les produits, les caractéristiques de l'emprunteur et du bien immobilier et la concentration géographique, p. ex.);

- à l'échelle du prêt hypothécaire résidentiel individuel, les normes, limites et critères acceptables de souscription et d'acquisition (p. ex., cotes de crédit, ratios prêt-valeur, ratios de couverture du service de la dette et périodes d'amortissement) pour tous les produits hypothécaires résidentiels et tous les types de prêts (conformes ou non, p. ex.);
- les processus de détection et de signalement à la direction des exceptions aux règles de souscription ou d'acquisition de prêts hypothécaires résidentiels, s'il y a lieu, notamment un processus d'approbation et de communication des exceptions;
- les limites relatives aux exceptions aux prêts hypothécaires souscrits ou acquis;
- les attributions des personnes chargées de la supervision et de la mise en œuvre de la PSPHR.

L'IFF doit revoir sa PSPHR de façon régulière pour veiller à ce que son énoncé de propension à prendre des risques concorde dans toute la mesure du possible avec ses politiques et pratiques en matière de souscription de prêts, d'acquisition et de gestion des risques.

Rôle de la haute direction

Il incombe à l'IFF de préparer la PSPHR et les mesures de contrôle connexes, et de les mettre en œuvre. La haute direction a un rôle important à jouer à ce chapitre, c'est-à-dire de donner des consignes précises aux fonctions de souscription de prêts hypothécaires et de gestion du portefeuille et de superviser ces dernières.

L'IFF devrait fournir à la haute direction un rapport opportun, précis, indépendant et objectif sur les risques que présentent les prêts hypothécaires résidentiels, y compris les procédures et mécanismes de contrôle en place pour gérer le risque et garantir l'efficacité globale des processus de gestion.

> Voir la ligne directrice Gouvernance d'entreprise pour obtenir des précisions sur les attentes du BSIF à l'égard du conseil d'administration d'une IFF en ce qui a trait aux politiques opérationnelles, commerciales, de gestion du risque et de gestion de crise.

Mesures de contrôle, de surveillance et d'information

L'IFF doit élaborer et tenir à jour des systèmes efficaces de contrôle, de surveillance et d'information afin de garantir la conformité opérationnelle avec la PSPHR. L'IFF doit déterminer, mesurer, surveiller et communiquer en permanence les risques que présentent toutes les activités de prêt et d'acquisition dans le domaine des prêts hypothécaires résidentiels, et ce, dans tous les territoires de compétence. La propension de l'IFF à prendre des risques en matière de prêts hypothécaires résidentiels doit être comprise à tous les niveaux pertinents de l'organisation.

L'IFF doit se doter de processus efficaces[6] concernant les prêts hypothécaires résidentiels pour pouvoir, de façon indépendante et objective :

- recenser, évaluer et analyser les principaux risques;
- surveiller l'exposition aux risques en regard du cadre de gestion de la propension à prendre des risques[7] de l'IFF;
- veiller à ce que les risques soient bien contrôlés et atténués;
- assurer le respect des politiques, processus et limites de gestion du risque;
- produire des rapports d'exception, notamment relever les tendances et les problèmes systémiques à l'intérieur du portefeuille de prêts hypothécaires résidentiels susceptibles de nuire à la qualité des prêts ou aux facteurs d'atténuation du risque;
- faire rapport sur l'efficacité des modèles.

Principe 2 : L'IFF doit faire preuve de diligence raisonnable en notant et en confirmant l'identité de l'emprunteur, ses antécédents et sa volonté d'acquitter ses dettes dans les délais impartis.

Antécédents et dossier de crédit de l'emprunteur

L'IFF doit vérifier dans une mesure raisonnable les antécédents, le dossier de crédit et le comportement d'un éventuel emprunteur hypothécaire résidentiel pour bien évaluer la probabilité qu'il rembourse le prêt hypothécaire dont il fait la demande.

Par exemple, la cote attribuée par les principales agences d'évaluation du crédit est un indicateur auquel se réfèrent couramment les prêteurs. Toutefois, la cote de crédit ne doit pas être le seul critère pris en considération pour évaluer la qualité de l'emprunteur, car un tel indicateur mesure le comportement antérieur et n'est pas rajusté sur-le-champ pour tenir compte de changements à la situation financière de l'emprunteur ou à sa volonté manifeste d'acquitter ses dettes dans les délais impartis.

L'IFF doit obtenir le consentement de l'emprunteur avant d'évaluer sa situation et se conformer aux lois fédérales et provinciales pertinentes sur l'utilisation et la protection des renseignements personnels (p. ex., la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques*).

Renseignements sur les prêts

La tenue de renseignements fiables est une fonction administrative importante des prêteurs. Elle donne un aperçu précis des facteurs qui sous-tendent la décision d'octroi du crédit, elle appuie les fonctions de gestion du risque du prêteur, et elle permet aux IFF et au BSIF d'effectuer un audit ou un examen indépendant. En outre, le prêteur doit disposer de tels documents pour prouver qu'il respecte les exigences relatives à l'assurance hypothécaire et que la couverture d'assurance demeure intacte.

Par conséquent, l'IFF doit conserver des documents complets sur les renseignements qui ont motivé l'approbation d'une demande de prêt et qui correspondent habituellement à ce qui suit :

- une description de l'objet du prêt;
- la situation d'emploi et la vérification du revenu (voir le principe 3);
- les calculs du ratio de la dette, y compris les documents de vérification des principaux facteurs (p. ex., chauffage, impôts fonciers et autres créances);
- le ratio prêt-valeur, l'évaluation du bien immobilier et les documents d'évaluation (voir le principe 4);
- les rapports des agences d'évaluation du crédit et les réponses à d'autres demandes de renseignements sur le crédit;
- les documents qui permettent de vérifier la source des acomptes;
- les conventions d'achat et de vente et autres documents à l'appui des sûretés;

- une explication des critères ou des autres éléments (p. ex., information « incertaine ») d'atténuation des facteurs de risques de crédit considérables;
- des ententes d'assurance de biens;[8]
- une justification précise de la décision (y compris les exceptions);
- un document émanant de l'assureur hypothécaire qui valide l'engagement d'assurer le prêt, le cas échéant.

Les documents susmentionnés doivent être obtenus à l'émission du prêt hypothécaire et, le cas échéant, à chaque refinancement du prêt. L'IFF doit mettre à jour l'analyse de l'emprunteur et du bien immobilier périodiquement (pas nécessairement au moment du renouvellement) pour être en mesure d'évaluer efficacement le risque de crédit. En particulier, l'IFF doit examiner quelques-uns des facteurs susmentionnés si la situation de l'emprunteur ou le risque de propriété change sensiblement.

À titre de principe général, un tiers indépendant qui évalue un prêt hypothécaire d'une IFF doit être en mesure de constater, en se référant aux documents pertinents de l'IFF, que tous les critères de souscription ont été satisfaits avant que le crédit soit consenti.

Objet du prêt hypothécaire

L'IFF doit établir et documenter l'objet d'une demande de prêt hypothécaire puisqu'il s'agit d'un élément clé du processus d'évaluation du risque de crédit. Doivent par conséquent figurer au dossier :

- l'utilisation prévue du prêt (achat, refinancement), et
- le type de propriété (résidence principale occupée par le propriétaire, propriété récréative ou secondaire, propriété acquise à titre d'investissement, propriété misant sur le loyer pour rembourser le prêt), ou
- le type de refinancement (p.ex., consolidation de la dette, modification des modalités du prêt, accès à l'avoir propre foncier, rénovations)

Lutte contre le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes

Dans le cadre de son évaluation de l'emprunteur, si l'IFF sait que le prêt hypothécaire résidentiel servira à des fins illicites ou qu'il existe des motifs raisonnables de le soupçonner, elle doit refuser de consentir le prêt et envisager la possibilité de déposer une déclaration d'opérations douteuses auprès du Centre des opérations et déclarations financières du Canada (CANAFE) relativement à la tentative d'opération.

L'IFF doit veiller à ce que les prêts hypothécaires résidentiels soient assujettis aux exigences de la *Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes* (LRPCFAT), du *Règlement sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes* (RRPCFAT) en ce qu'elles ont trait à la prévention et à la détection du recours possible à l'achat d'un immeuble ou à un prêt hypothécaire pour recycler des produits de la criminalité ou prendre part au financement d'activités terroristes.9

Plus particulièrement, l'IFF doit respecter les exigences de la LRPCFAT au sujet de l'identification des clients et de la tenue de registres, et veiller à recueillir suffisamment de renseignements sur l'emprunteur pour déterminer s'il présente d'importants risques au sens de la LRPCFAT et du RRPCFAT.

Informations trompeuses

L'IFF doit maintenir des mécanismes adéquats permettant de déceler, de prévenir et de signaler tous les cas de fraude ou d'informations trompeuses (les documents relatifs au revenu falsifiés, p. ex.) dans le cadre de la souscription des prêts hypothécaires. S'agissant des demandes de prêts hypothécaires assurés, l'IFF doit signaler à l'assureur hypothécaire en question les cas soupçonnés ou confirmés de fraude ou de production d'informations trompeuses.

Principe 3 : L'IFF doit évaluer correctement la capacité de l'emprunteur d'acquitter ses dettes dans les délais impartis.

Vérification du revenu

L'IFF doit faire preuve de rigueur lorsqu'elle vérifie les renseignements qui ont trait au revenu de l'emprunteur puisque ce revenu représente un facteur clé dans l'évaluation de la capacité de rembourser un emprunt hypothécaire, et la vérification du revenu aide à prévenir ou à déceler les fraudes et les informations trompeuses. L'IFF doit demander des renseignements et prendre des mesures pour vérifier le revenu sous-jacent de l'emprunteur, notamment en confirmant :

- sa situation d'emploi;
- ses revenus antérieurs.

En ce qui touche la documentation des prêts à l'appui de la vérification du revenu, l'IFF doit prendre des mesures rigoureuses pour confirmer :

- que le montant du revenu est vérifié par une source indépendante;
- qu'il est difficile de falsifier la source de vérification;
- que la source de vérification traite directement du montant du revenu déclaré;
- que l'information et les documents de vérification du revenu ne sont pas en contradiction avec d'autres renseignements fournis par l'emprunteur dans le cadre du processus de souscription.

Dans la mesure du possible, l'évaluation du revenu doit également englober la stabilité du revenu de l'emprunteur, y compris les résultats négatifs possibles (p. ex., variabilité du salaire ou du traitement). Par contre, les revenus temporairement élevés (rémunération des heures supplémentaires, commissions non périodiques et primes) doivent être normalisés ou actualisés avec précision.

Dans le cas des travailleurs autonomes, l'IFF devrait aussi s'appuyer sur les principes susmentionnés. Plus particulièrement, elle devrait obtenir une preuve de revenu (un avis de cotisation et une déclaration T1 Générale, p. ex.) et une documentation d'entreprise pertinente.

Le prêteur doit aussi faire preuve de toute la diligence nécessaire lorsqu'il souscrit un prêt dont le remboursement est largement tributaire de revenus tirés du bien (p. ex., le loyer provenant d'un bien de placement).

L'emprunteur dont les sources de revenus se trouvent à l'étranger pose un défi particulier lorsqu'il s'agit de vérifier le revenu, et l'institution prêteuse doit faire preuve de diligence accrue à cet égard. Les revenus qui ne peuvent être vérifiés auprès de sources fiables et bien documentées doivent être traités avec prudence lors de l'évaluation de la capacité de remboursement de l'emprunteur.

Garants et cosignataires des prêts hypothécaires

Lorsque l'IFF obtient une garantie ou qu'un cosignataire appuie la demande de prêt hypothécaire, l'IFF doit également vérifier rigoureusement la situation de crédit du garant / cosignataire. Cette évaluation doit tenir compte de la mesure où on a recours au soutien du garant / cosignataire. Le garant / cosignataire doit bien comprendre toutes ses obligations légales.

Ratio de couverture de la dette

Une composante fondamentale de la souscription prudente tient à une évaluation exacte de la suffisance du revenu de l'emprunteur, compte tenu des paiements hypothécaires qu'il aura à faire et de toutes les dettes qu'il a contractées. Au cours de cette évaluation, l'IFF doit établir les paramètres du service de la dette (y compris la méthode de calcul de ces paramètres), fixer des mesures prudentes pour déterminer le service de la dette (précisées dans la PSPHR) et calculer le ratio de service de la dette de l'emprunteur afin d'en déterminer l'abordabilité.

Deux ratios couramment utilisés sont le service de la dette brute (SDB) et le service de la dette totale (SDT). Par exemple, pour les prêts hypothécaires assurés, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) définit les ratios de SDB et de SDT et fixe des plafonds à ces deux ratios. Les assureurs hypothécaires privés définissent également des paramètres semblables en matière de service de la dette et des limites au titre des produits d'assurance hypothécaire. Le BSIF s'attend à ce que les notes moyennes du SDB et du SDT pour tous les prêts hypothécaires souscrits et/ou acquis soient inférieures aux plafonds déclarés par l'IFF, tel qu'ils figurent dans la PSPHR, et à ce qu'elles reflètent une distribution raisonnable dans l'ensemble du portefeuille.

L'IFF doit avoir adopté des politiques précises portant sur les facteurs entrant dans le calcul des ratios de SDB et de SDT, entre autres :

- les paiements de capital et d'intérêt sur le prêt hypothécaire;
- la principale source de revenus et les autres sources de revenus;
- les frais de chauffage;
- les impôts fonciers;
- les frais de copropriété;
- les paiements versés à l'égard d'autres facilités de crédit (prêt personnel non garanti, deuxième prêt hypothécaire, carte de crédit, etc.).

Les ratios de SDB et de SDT doivent être calculés de façon prudente (c'est-à-dire, assujettis à des critères pertinents pour tenir compte de diverses conjonctures financières et économiques et de taux d'intérêt plus élevés).

Dans le cas des prêts hypothécaires assurés, le BSIF s'attend à ce que l'IFF satisfasse aux exigences de l'assureur hypothécaire en ce qui touche le service de la dette. Pour les prêts hypothécaires résidentiels non assurés, l'IFF doit tenir compte de la conjoncture et de l'avenir, en prenant en considération les taux admissibles et en portant des jugements raisonnables. Le taux admissible de tous les prêts hypothécaires non assurés doit à tout le moins équivaloir au montant le plus élevé entre le taux hypothécaire contractuel majoré d'une réserve, telle que déterminée par le surintendant, et le taux minimal (ou « plancher »), tel que déterminé par le surintendant.[10]

Amortissement

La période d'amortissement du prêt hypothécaire est déterminante de la décision d'octroi de prêt, car elle touche le service de la dette par l'emprunteur et la plus-value de la part du bien immobilier sous-jacent appartenant en propre à l'emprunteur. L'IFF doit fixer une période d'amortissement maximale annoncée pour tous les prêts hypothécaires résidentiels souscrits.

Le BSIF s'attend à ce que la période d'amortissement moyenne des prêts hypothécaires souscrits soit plus courte que la période maximale annoncée par l'IFF, comme elle le précise dans sa PSPHR.

Autres critères d'évaluation

Le cas échéant, outre le revenu et le service de la dette, l'IFF doit prendre en compte d'autres facteurs pertinents aux fins de l'évaluation du risque de crédit comme, par exemple, les actifs[11] et les passifs de l'emprunteur (valeur

nette), les autres frais de subsistance, les obligations de paiement récurrentes et les autres sources de revenus permettant de rembourser le prêt.

> Principe 4 : L'IFF doit disposer de processus solides de gestion et d'évaluation des sûretés relatives aux biens immobiliers sous-jacents.

Généralités

L'octroi d'un prêt hypothécaire repose principalement sur la volonté et la capacité de l'emprunteur de rembourser ses dettes. Cela étant, l'IFF doit en toutes circonstances appliquer de saines pratiques et procédures relatives au bien sur lequel la sûreté est constituée dans l'éventualité ou le prêteur devrait le réaliser.

Évaluation foncière

Un niveau d'endettement élevé est souvent associé aux prêts hypothécaires résidentiels, et le prêteur s'en remet de façon générale à une sûreté pour garantir le remboursement de la dette en cas de non-paiement. À ce titre, une évaluation rigoureuse et approfondie du bien sous-jacent est un élément essentiel du secteur des prêts hypothécaires résidentiels; elle constitue un important moyen à prendre pour bien atténuer le risque. L'IFF doit appliquer des politiques et procédures d'évaluation précises et transparentes à cet égard.

Pour déterminer la valeur d'un bien immobilier, l'IFF doit adopter une approche axée sur le risque et envisager une combinaison d'outils et de processus d'évaluation qui conviennent aux risques assumés. Le processus d'évaluation peut s'appuyer sur diverses méthodes comme des examens sur place, l'évaluation par un tiers ou des outils d'évaluation électroniques.

Examens sur place

> En règle générale, l'IFF doit effectuer des examens sur place du bien sous-jacent, en faisant appel soit à un employé soit à un évaluateur compétent, selon la nature du bien ou de l'opération. Outre l'évaluation du bien, l'examen sur place est utile aux fins du processus de validation du taux d'occupation, de la condition et, en fin de compte, de l'existence du bien en question.

Évaluation par un tiers

L'IFF qui a recours à des tiers évaluateurs doit veiller à ce que ces personnes possèdent les compétences professionnelles en évaluation voulues, fassent preuve de diligence, soient titulaires d'une désignation, d'une licence ou d'un certificat, et respectent les normes de qualification professionnelle. De même, ces évaluateurs doivent être indépendants des processus d'acquisition du bien immobilier, de traitement du prêt et de la décision de crédit.

Outils d'évaluation électroniques

Si une IFF utilise des outils d'évaluation électroniques, des processus doivent être mis en place pour contrôler leur efficacité continue afin qu'ils produisent des évaluations correspondant à la valeur de marché des biens immobiliers. Des contrôles doivent être appliqués pour faire en sorte que les outils soient utilisés correctement par les agents chargés des prêts hypothécaires.

En règle générale, l'IFF ne devrait pas s'en remettre à une seule méthode d'évaluation des biens. Elle doit maintenir et mettre en œuvre un cadre permettant de se livrer à un examen critique des hypothèses et des méthodes qui sous-tendent l'évaluation foncière, et de les remettre efficacement en question s'il y a lieu. L'IFF doit adopter une approche globale et prudente lorsqu'elle évalue des sûretés liées aux opérations plus risquées, telles que les prêts hypothécaires résidentiels dont le RPV est relativement élevé, les prêts relatifs à des biens immobiliers illiquides et des prêts sur des marchés où les prix des propriétés ont connu des hausses rapides, ce qui ajoute au caractère incertain de l'exactitude et de la stabilité des évaluations foncières.

Des évaluations réalistes, justifiées et défendables doivent être effectuées pour tenir compte du prix actuel et de la fonction du bien immobilier comme sûreté pendant la durée du prêt hypothécaire. Conformément au principe 2, il convient de conserver une documentation complète.

L'IFF doit veiller à ce que le droit de réaliser la sûreté soit juridiquement valide et que la sûreté puisse être réalisée dans un délai raisonnable ou, à défaut de pouvoir vérifier sa validité, s'assurer de l'existence d'une assurance de titre souscrite auprès d'un tiers.

Lorsqu'elle consent un prêt, l'IFF doit imposer des modalités contractuelles qui garantissent sa protection intégrale en vertu des lois applicables du territoire de compétence et tenter de préserver une gamme acceptable de recours (notamment, le cas échéant, des recours sur l'engagement personnel) en cas de défaut de l'emprunteur. En outre, l'IFF doit mettre en place les plans d'action nécessaires pour déterminer la meilleure marche à suivre en cas de

défaut de l'emprunteur. De tels plans d'action doivent porter sur les points suivants :

- les recours/options probables à la disposition de l'IFF en cas de défaut dans tous les territoires de compétence;
- la détermination des parties à l'encontre desquelles ces recours peuvent être exercés;
- une stratégie d'application saine et prudente de ces options.

Ratio prêt-valeur (RPV)

Généralités

Le RPV couramment utilisé représente une évaluation du pourcentage de la valeur des sûretés qui peut être utilisé pour appuyer le prêt. D'après l'expérience acquise, ce pourcentage dépend largement du risque de crédit. Les prêts hypothécaires résidentiels qui comportent des RPV plus élevés présentent un risque généralement plus important que ceux dont le ratio RPV est moins élevé (c'est-à-dire, plus grande mise de fonds).

Cadres de gestion du RPV

Un cadre robuste de gestion du RPV peut atténuer le risque associé à divers prêts hypothécaires (p. ex., des limites maximales moins élevées peuvent contribuer à atténuer le risque en restreignant l'exposition du prêt). L'IFF doit établir et respecter des limites appropriées à l'égard du RPV maximal pour divers types d'opérations hypothécaires (p. ex., des prêts assurés, des prêts hypothécaires conventionnels, des prêts hypothécaires non conformes et des MCBI). Les limites maximales du RPV peuvent être prescrites par la loi ou fixées par l'IFF en fonction du risque et d'autres faits tels que la situation actuelle ou attendue du marché, le type de prêt ou d'autres facteurs de risque qui peuvent influer sur la capacité des emprunteurs d'acquitter leurs dettes ou sur la capacité des prêteurs de réaliser les sûretés et les coûts que cela occasionne. Le BSIF s'attend à ce que les cadres de gestion du RPV de l'IFF soient dynamiques. À cette fin, l'IFF doit se doter d'un processus rigoureux pour surveiller, examiner et mettre à jour régulièrement ses cadres de gestion du RPV.

Le RPV doit être recalculé à chaque refinancement et lorsqu'il est jugé prudent de le faire, à l'aide d'une méthode d'évaluation acceptable, compte tenu de l'évolution du profil de risque de l'emprunteur ou de sa situation de défaut.

L'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 PSPHR, au nombre desquelles figure son RPV maximal, ou à enfreindre les exigences législatives en vigueur. Pour plus de clarté, une IFF ne doit pas effectuer d'opérations (p. ex., les prêts conjoints, la mise en commun d'un prêt hypothécaire et diverses participations prioritaires, ou toute structure de financement comprenant d'autres prêts garantis) avec d'autres prêteurs, dans la mesure où le RPV combiné des prêts garantis par le bien dépasse les limites précises du RPV établies dans le cadre de gestion du RPV.[12]

Acompte

Que le prêt hypothécaire soit assuré ou non, l'IFF doit tout mettre en œuvre pour déterminer avec rigueur si l'acompte provient des ressources financières de l'emprunteur lui-même, ou de son épargne. S'il provient en tout ou en partie d'un don, il doit être accompagné d'une lettre du donateur qui confirme la renonciation à toute forme de recours envers l'emprunteur. Si des sources non traditionnelles sont utilisées (des fonds empruntés, p. ex.), il faut envisager des mesures plus énergiques d'atténuation des risques. Les paiements incitatifs et les réductions (c'est-à-dire, les remises en espèces) ne doivent pas être réputés faire partie de l'acompte.[13]

Valeur foncière utilisée pour le RPV

L'IFF doit évaluer et rajuster, au besoin, la valeur du bien immobilier aux fins du calcul du RPV et de la détermination des seuils de prêt dans les limites du RPV, y compris les limites applicables aux prêts hypothécaires conventionnels, aux prêts hypothécaires non conformes et aux MCBI (voir les sous-sections suivantes) en tenant compte des facteurs de risque en jeu qui rendent le bien sous-jacent plus vulnérable à une sévère correction du prix des maisons ou qui pourraient nuire sensiblement à la négociabilité du bien immobilier. Ces facteurs comprennent notamment :

- l'emplacement, le type et l'utilisation prévue du bien immobilier visé par le prêt;
- le prix du bien sur le marché, les tendances de prix les plus récentes et les conditions du marché immobilier;
- tout autre facteur de risque pertinent susceptible de porter atteinte à la viabilité de la valeur du bien immobilier visé par le prêt.

Dans les marchés où le prix des maisons augmente rapidement, l'IFF devrait fonder le calcul du RPV sur des méthodes d'évaluation foncière prudentes et ne pas tenir pour acquis que le prix des logements demeurera stable ou poursuivra son ascension.

Dans le but d'intégrer le risque lié à la valeur du bien immobilier et de déterminer les seuils pertinents pour les prêts hypothécaires, l'IFF peut appliquer des ajustements de valeur aux biens immobiliers précis dans le cadre du calcul du RPV et/ou en fixant au cadre de gestion du RPV des limites qui tiennent compte et comprennent des facteurs de risque liés à l'évaluation du bien immobilier qui sont décrits dans la présente sous-section.

RPV et type de prêt

Les prêts hypothécaires résidentiels sont souvent définis par rapport à leur RPV. La structure des limites de RPV d'une IFF pour la souscription des prêts doit refléter les attributs de risque de différents types de prêts hypothécaires et être conforme à sa PSPHR. Le BSIF s'attend à ce que les RPV moyens pour tous les prêts hypothécaires résidentiels conformes et non conformes soient inférieurs aux plafonds déclarés par l'IFF, comme il est mentionné dans sa PSPHR, et qu'ils reflètent une distribution raisonnable dans l'ensemble du portefeuille.

(i) Prêts hypothécaires non conventionnels (à ratio élevé)

Les prêts non conventionnels, ou à ratio élevé, affichent des RPV plus élevés (moins de capitaux propres) à l'émission du prêt et doivent généralement être assortis d'une assurance hypothécaire pour atténuer le risque (voir le principe 5). La loi précise que les prêts hypothécaires résidentiels souscrits pour l'achat, la rénovation ou l'amélioration d'un bien immobilier doivent être assurés si leur RPV est supérieur à 80 %.[14]

(ii) Prêts hypothécaires conventionnels (à faible ratio)

Les prêts hypothécaires conventionnels, ou à faible ratio, affichent des RPV moins élevés (plus de capitaux propres) à l'émission du prêt et la loi n'exige pas qu'ils soient assortis d'une assurance hypothécaire puisque leur RPV est égal ou inférieur à 80 %.

(iii) Prêts hypothécaires non conformes

Les prêts hypothécaires non conformes constituent un sous-ensemble de prêts hypothécaires conventionnels; de façon générale, ils affichent des attributs plus à risque ou des lacunes par rapport à d'autres prêts conventionnels. Le BSIF s'attend à ce que la PSPHR de l'IFF comporte une définition vaste et axée sur les risques du concept de prêt non conforme qui sera régulièrement mise à jour. De façon générale, cette définition devrait inclure n'importe lequel des éléments suivants :

- les prêts dont le revenu n'a pas été suffisamment vérifié (c'est-à-dire qui ne respectent pas le principe 3);
- les prêts à faible cote de crédit;
- les prêts consentis à des emprunteurs à ratio élevé de service de la dette;
- les prêts hypothécaires dont les caractéristiques du bien immobilier font en sorte que le prêt comporte un risque de crédit majoré (p. ex., les biens non liquides);
- les prêts à défaut évident par rapport aux prêts hypothécaires résidentiels conformes.

Le BSIF s'attend à ce que l'IFF impose un RPV maximal égal ou inférieur à 65 % aux prêts hypothécaires résidentiels non conformes. Cette limite ne doit pas être considérée 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.

De façon générale, le seuil maximal d'un prêt non conforme devrait diminuer à mesure qu'augmente le risque lié à l'opération (p. ex., en raison de la présence de plusieurs attributs de risque plus élevé ou lacunes dans une demande de prêt, de la présence de facteurs de risque plus élevé en matière d'évaluation du bien immobilier).

(iv) Marges de crédit adossées à un bien immobilier (MCBI)

Une MCBI[15] est une forme de crédit non amorti (rotatif) garanti par un immeuble résidentiel. Contrairement à un prêt hypothécaire résidentiel classique, la plupart des MCBI n'ont pas de période d'amortissement prédéterminée, même si des paiements périodiques minimaux sont généralement exigés par la plupart des prêteurs.

La MCBI constitue une source de fonds pour le consommateur. Toutefois, l'IFF doit reconnaître qu'au fil du temps, ce produit peut accroître sensiblement l'encours de la dette du consommateur. Même si certains emprunteurs

peuvent choisir de rembourser le solde impayé de leur MCBI sur une plus courte période par rapport à la période d'amortissement moyenne d'un prêt hypothécaire résidentiel courant, la nature renouvelable des MCBI peut également entraîner une plus grande persistance des soldes impayés et un plus grand risque de perte pour les prêteurs. De même, les emprunteurs peuvent parfois dissimuler leurs difficultés financières en se prévalant de leur marge de crédit pour effectuer des paiements hypothécaires, ce qui complique l'évaluation adéquate et en temps opportun par le prêteur du risque de crédit changeant qu'ils présentent.

Compte tenu des caractéristiques particulières des MCBI en comparaison des prêts hypothécaires résidentiels classiques, l'IFF doit faire en sorte que les risques associés aux MCBI soient atténués suffisamment, notamment être en mesure de prévoir le remboursement intégral du prêt au fil du temps, et confirmer, le cas échéant, la nécessité d'une surveillance accrue de la qualité du crédit d'un emprunteur. De plus, l'IFF devrait réviser à la baisse le montant maximal de la marge de crédit lorsque la valeur du bien immobilier auquel elle est adossée accuse un recul important et/ou que la situation financière de l'emprunteur s'est considérablement détériorée. Cette mesure s'applique également aux MCBI structurées dans le cadre d'un produit de crédit hypothécaire consolidé ou lié.

Le BSIF s'attend à ce que l'IFF limite la composante MCBI non amortie d'un prêt hypothécaire résidentiel au RPV maximal autorisé, c'est-à-dire au plus 65 %.16 Le BSIF s'attend à ce que le RPV moyen pour toutes les MCBI soit inférieur aux plafonds annoncés des IFF, comme l'indique sa PSPHR, et qu'il reflétera une distribution raisonnable dans l'ensemble du portefeuille.

Pour plus de clarté, afin de déterminer les seuils applicables aux MCBI, le BSIF s'attend à ce que l'IFF applique les principes énoncés aux sous-sections « Cadres de gestion du RPV » et « Valeur foncière utilisée pour le RPV ». De façon générale, le seuil maximal d'une MCBI devrait diminuer à mesure qu'augmente le risque lié à l'opération (p. ex., en raison de la présence de facteurs de risque plus élevé à l'égard de l'emprunteur, de la présence de facteurs de risque plus élevé en matière d'évaluation du bien immobilier).

Principe 5 : L'IFF doit disposer de pratiques et procédures efficaces de gestion du risque de crédit et de contrepartie qui appuient la souscription de prêts hypothécaires résidentiels et la gestion du portefeuille d'éléments d'actif liés à de tels prêts, notamment l'assurance hypothécaire, le cas échéant.

Assurance hypothécaire

L'assurance prêt hypothécaire est souvent utilisée comme stratégie d'atténuation du risque. Toutefois, cette forme d'assurance ne doit pas remplacer les saines pratiques de souscription de l'IFF, comme il est précisé dans la présente ligne directrice. Elle ne doit pas remplacer la diligence raisonnable à l'égard de l'emprunteur ou d'autres mécanismes d'atténuation du risque.

L'IFF peut se procurer de l'assurance prêt hypothécaire auprès de la SCHL et d'assureurs hypothécaires privés. Le BSIF estime que les deux sont acceptables, pourvu que l'IFF fasse preuve de diligence raisonnable auprès de l'assureur hypothécaire en respectant son niveau d'exposition à cet assureur. En effectuant une telle évaluation, l'IFF doit tenir compte, entre autres, des éléments suivants de l'assureur hypothécaire :

- le dossier de paiement des sinistres;
- les obligations prévues au titre des sinistres futurs;
- la vigueur du bilan;
- les sources de financement, y compris le niveau de capital et l'accès à celui-ci, et la forme, le montant et la provenance des liquidités;
- la gestion, notamment la qualité des pratiques et des procédures de gouvernance;
- les accords de réassurance et l'incidence directe et indirecte qu'ils peuvent avoir sur les propres accords de l'IFF avec l'assureur.

L'évaluation de chaque contrepartie de l'assurance hypothécaire des IFF doit être mise à jour pendant toute la durée du contrat d'assurance. En cas d'expositions importantes sur des sinistres subis, mais non déclarés, la direction de l'IFF doit poursuivre les évaluations au-delà de la date d'échéance du contrat pour demeurer au courant des éventuelles sommes à recouvrer auprès des assureurs au titre de sinistres futurs prévus.

Pour les prêts hypothécaires assurés, l'IFF doit respecter les exigences de souscription ou d'évaluation ou les autres exigences documentaires imposées par l'assureur hypothécaire afin de garantir la validité de l'assurance sur ces prêts.

Achat d'éléments d'actif hypothécaire provenant d'un tiers

L'IFF qui fait l'acquisition de prêts hypothécaires résidentiels provenant de tiers doit veiller à ce que les normes de souscription du tiers – y compris la diligence raisonnable à l'égard de l'emprunteur, la couverture du service de la dette, la gestion des sûretés, les RPV – soient conformes à la PSPHR de l'IFF, de même qu'à la présente ligne directrice. L'IFF ne doit pas s'en remettre exclusivement à l'attestation du tiers. Outre la souscription, l'IFF doit tenir compte des risques associés à d'autres fonctions que peuvent remplir des tiers à l'égard des prêts acquis (le service des prêts, p. ex.).

Validation du modèle et simulations de crise

Les IFF utilisent souvent des modèles pour faciliter la prise de décisions relatives à la souscription ou à l'acquisition de prêts hypothécaires résidentiels (p. ex., des modèles d'évaluation ou de faillite) ou à l'octroi de prêts au moyen du processus d'autorèglement.

Le BSIF s'attend à ce qu'elles appliquent un processus d'évaluation indépendant au moment de l'instauration de ces modèles, puis à intervalles réguliers. Cette démarche comprendrait un examen périodique et le recalibrage des paramètres de risque touchant le portefeuille de prêts hypothécaires. Les modèles utilisés doivent refléter la nature du portefeuille et, le cas échéant, être adaptés en cas de variation importante des risques au sein du portefeuille. Cette approche pourrait englober l'élaboration de nouveaux modèles afin de saisir des segments de risque spécifiques.

En outre, les IFF doivent appliquer un régime de simulations de crise qui prévoit des scénarios improbables, mais vraisemblables et leur effet éventuel sur le portefeuille de prêts hypothécaires résidentiels. Les résultats de ces simulations doivent être pris en compte dans l'évaluation continue des modèles et être sensiblement reflétés dans le Processus interne d'évaluation de l'adéquation des fonds propres (PIEAFP)17 (institutions de dépôts) ou le ratio cible interne de capital (sociétés d'assurances).

Portefeuilles d'éléments d'actif à risques considérables

Niveau de prudence rehaussé

Les IFF ont la latitude nécessaire pour souscrire ou acquérir une vaste gamme de prêts hypothécaires résidentiels comportant des profils de risque divers. Toutefois, pour les portefeuilles d'éléments d'actif liés à des prêts hypothécaires résidentiels qui présentent des risques de crédit encore plus considérables (p. ex., les prêts hypothécaires non conformes), le BSIF s'attend à ce que l'IFF redouble de prudence, ce qu'attestent :

- une meilleure supervision du portefeuille d'éléments d'actif par la haute direction;
- une intensification de la divulgation et de la surveillance du portefeuille d'éléments d'actif liés aux prêts hypothécaires résidentiels par la direction;
- des contrôles internes plus rigoureux (c'est-à-dire, une justification additionnelle des renseignements sur la qualification du crédit, des processus améliorés d'approbation du crédit et un examen plus poussé de la part de la fonction de supervision de la gestion des risques);
- de meilleures capacités en matière de gestion des situations de défaut et de perception;
- des niveaux de fonds propres plus élevés qui réduisent l'effet du risque de portefeuille (voir la section suivante).

L'IFF doit comprendre la dynamique des risques de son portefeuille de prêts hypothécaires et en tenir compte lorsqu'elle révise ses attentes à l'égard de la propension à prendre des risques.

Suffisance des fonds propres réglementaires

Le BSIF s'attend à ce que les fonds propres réglementaires dont dispose l'IFF soient suffisants pour lui permettre de tenir dûment compte des risques encourus au titre de la souscription ou de l'acquisition de prêts hypothécaires résidentiels. L'IFF doit tenir compte des éléments d'actif liés aux prêts hypothécaires comportant un risque considérable, que ce soit en rajustant ses systèmes de cotation axés sur le risque ou en haussant ses fonds propres en fonction du risque en application des résultats de PIEAFP (institutions de dépôts) ou du ratio cible interne de capital (sociétés d'assurances).

III. Administration de la ligne directrice

Obligations de divulgation

La communication accrue d'informations se traduit par une plus grande transparence, davantage de clarté et une plus grande confiance du public dans les pratiques de souscription des prêts hypothécaires résidentiels des IFF. Pour des raisons de principe, l'IFF doit divulguer suffisamment de renseignements sur ses portefeuilles de prêts hypothécaires résidentiels pour que les participants du marché soient à même d'évaluer avec précision la stabilité et l'état général de ses activités dans le secteur des prêts hypothécaires résidentiels.

La divulgation publique de renseignements sur les prêts hypothécaires résidentiels doit comprendre la publication trimestrielle d'informations par l'IFF qui octroie des prêts hypothécaires résidentiels ou en acquiert, sous une forme et en un lieu qui favoriseront l'accès du public et la compréhension des informations divulguées, notamment :

- le montant et le pourcentage de l'ensemble des prêts hypothécaires résidentiels et des MCBI assurés et non assurés. Ces données doivent inclure la définition du terme « assuré » par l'IFF. En outre, une répartition géographique du montant et du pourcentage de l'ensemble des prêts hypothécaires résidentiels et des MCBI assurés et non assurés, par province, de même que découlant des activités à l'étranger;
- le pourcentage des prêts hypothécaires résidentiels qui sont classés dans les diverses périodes d'amortissement importantes pour l'IFF, p. ex. 20 à 24 ans, 25 à 29 ans, 30 à 34 ans, 35 ans et plus au Canada, de même que découlant des activités à l'étranger;
- le RPV moyen pour les prêts hypothécaires résidentiels et les MCBI non assurés nouveaux et acquis à la fin de chaque période. En outre, une répartition géographique des RPV moyens pour les prêts hypothécaires résidentiels et les MCBI non assurés nouveaux et acquis, par province, de même que découlant des activités à l'étranger;
- une discussion de l'effet éventuel sur les prêts hypothécaires résidentiels et sur les MCBI d'un ralentissement de l'économie.

Afin de satisfaire aux exigences de divulgation ci-haut, les activités à l'étranger peuvent être regroupées dans une catégorie, par exemple, « Autres administrations ».

Surveillance des IFF

Information à des fins de surveillance

Une meilleure transparence et une documentation rigoureuse permettront au BSIF de mieux comprendre la situation financière des IFF et les répercussions économiques et les risques associés à leurs pratiques de souscription et d'acquisition de prêts hypothécaires résidentiels. Il incombe à une IFF de tenir à jour et de remettre au BSIF sur demande sa PSPHR et les rapports de gestion connexes. Une IFF doit informer sans tarder le BSIF de tout problème de souscription de prêts hypothécaires qui pourrait avoir des répercussions importantes sur sa situation financière.

Dérogation à la ligne directrice

Le BSIF surveille les IFF pour déterminer si leur situation financière est saine et, s'il constate qu'elle ne l'est pas ou que les exigences en matière de surveillance ne sont pas respectées, pour en aviser rapidement le conseil et la haute direction de la situation. Il doit prendre, ou obliger le conseil ou la haute direction à prendre, sans tarder les mesures correctrices nécessaires et faire valoir auprès du conseil d'administration et de la haute direction de l'institution financière l'importance d'adopter des politiques et des procédures conçues pour limiter et gérer le risque.

Si une IFF ne contrôle pas suffisamment les risques de souscription ou d'acquisition de prêts hypothécaires résidentiels, ou qu'elle n'en rend pas compte adéquatement, le BSIF peut, au cas par cas, prendre ou obliger l'IFF à prendre des mesures correctives. Les mesures imposées par le BSIF peuvent comprendre une intensification de l'activité de surveillance et l'exercice de son pouvoir discrétionnaire d'obliger l'IFF à rajuster ses fonds propres ou son ratio de levier autorisé, à la mesure des risques assumés par l'IFF.

IV. Autres consignes

La présente ligne directrice vient compléter d'autres consignes du BSIF et elle doit être consultée conjointement avec les documents suivants :

- la ligne directrice Gouvernance d'entreprise;

- la ligne directrice B-1, Méthode de la gestion prudente;
- la ligne directrice B-2, Limites régissant les engagements importants;
- la ligne directrice B-10, Impartition d'activités, de fonctions et de méthodes commerciales;
- la ligne directrice E-21, Gestion du risque opérationnel;
- la ligne directrice Normes de fonds propres;
- la ligne directrice Exigences de levier;
- la ligne directrice A-4, Capital réglementaire et cibles internes de capital.

Notes de bas de page

1 Y compris les institutions financières constituées, prorogées ou réglementées sous le régime de la *Loi sur les banques*, de la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt*, de la *Loi sur les sociétés d'assurances* et de la *Loi sur les associations coopératives de crédit*.

2 Aux fins de la présente ligne directrice, l'expression « prêt hypothécaire assuré » s'entend d'un prêt hypothécaire assuré contre la perte causée par le défaut du bénéficiaire d'un prêt garanti par un bien immeuble (c'est-à-dire, un immeuble d'un à quatre logements) ou des biens meubles, ou un prêt hypothécaire pour un bien dans une réserve. Ce concept comprend aussi bien l'assurance individuelle que l'assurance de portefeuille, mais non les produits d'assurance autonomes qui accompagnent souvent les prêts hypothécaires tels que l'assurance-vie, l'assurance invalidité, l'assurance maladie, l'assurance emploi, l'assurance de titres et l'assurance d'évaluation de bien immobilier.

3 Pour plus de clarté, cette expression englobe un emprunteur individuel, une société d'investissement personnelle, une société de portefeuille personnelle ou une fiducie personnelle, mais non les prêts commerciaux, notamment des prêts à des entités effectuant des placements immobiliers résidentiels ou des opérations dans le cadre desquelles un bien immobilier résidentiel est utilisé pour appuyer une demande d'emprunt commercial.

4 La PSPHR peut prendre la forme d'un document consolidé ou d'un ensemble de documents stratégiques régissant les prêts hypothécaires.

5 Les exigences du cadre de gestion de la propension à prendre des risques sont résumées dans la ligne directrice Gouvernance d'entreprise du BSIF.

6 Ces processus sont normalement exécutés par la fonction de supervision de la gestion du risque de l'IFF.

7 Voir la ligne directrice Gouvernance d'entreprise pour obtenir des précisions à ce sujet.

8 Y compris une entente en vertu de laquelle l'emprunteur s'engage à acquérir une police d'assurance de bien comme condition d'approbation de la demande de prêt hypothécaire, de même qu'une preuve d'assurance de bien obtenue par l'IFF lorsque les fonds du prêt hypothécaire sont décaissés.

9 La LRPCFAT et le RRPCFAT ne s'appliquent pas aux sociétés d'assurances multirisques.

10 Le BSIF révisera l'étalonnage du taux admissible (réserve et plancher) à tout le moins tous les ans, et publiera des annonces si des changements sont apportés.

11 Sous l'angle du risque opérationnel, il peut être plus difficile pour une IFF d'avoir recours aux actifs de l'emprunteur en cas de défaut.

12 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.

13 Les incitatifs monétaires et les ristournes (c'est-à-dire, les remboursements en espèces) peuvent entrer dans le calcul de la mise de fonds dans le cas des programmes de logements abordables qui sont financés par une municipalité, une province, un territoire ou le gouvernement du Canada. Le BSIF s'attend à ce que l'IFF intensifie ses activités de surveillance, de contrôle et de déclaration à l'égard de ces transactions.

14 Voir le paragraphe 418(1) de la *Loi sur les banques*, le paragraphe 418(1) de la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt*, le paragraphe 469(1) de la *Loi sur les sociétés d'assurances* et le paragraphe 382.1(1) de la *Loi sur les associations coopératives de crédit*.

15 Aux fins de la présente ligne directrice, tous les prêts hypothécaires inversés ou un produit de crédit non amorti (rotatif) garanti par un bien immobilier résidentiel sont réputés être des MCBI.

16 Du crédit hypothécaire supplémentaire (outre le RPV maximal de 65 % pour les MCBI) peut être consenti à un emprunteur. Il faut toutefois que la partie du prêt en excédent du RPV maximal de 65 % soit amortie.

17 Les institutions de dépôts établissent un niveau de fonds propres à proportion de la nature et du niveau de leur risque. Chaque institution de dépôts fédérale doit établir ses cibles de fonds propres internes au moyen d'un PIEAFP qui lui est propre, et élaborer des stratégies qui lui permettent d'atteindre des cibles conformes à ses plans d'entreprise, à son profil de risque et à son contexte opérationnel. Voir la ligne directrice E-19 Processus interne d'évaluation de l'adéquation des fonds propres (PIEAFP) pour les institutions de dépôts.