# Ligne directrice

| | |
|---|---|
| **Titre** | Pratiques et procédures de souscription d'assurance hypothécaire résidentielle – Ligne directrice (2019) |
| **Catégorie** | Saines pratiques commerciales et financières |
| **Date** | 31 mars 2019 |
| **Secteur** | Sociétés des assurances multirisques |
| **No** | B-21 |

## Table des matières


I. But et portée de la ligne directrice

II. Principes

- Principe 1 : Plan de souscription de l'assurance hypothécaire résidentielle (PSAHR)
- Principe 2 : Établissement de normes d'évaluation initiale et de confirmation de la qualité des prêteurs hypothécaires
- Principe 3 : Critères de souscription de l'assurance hypothécaire et exigences relatives à la garantie d'assurance à l'intention des prêteurs
- Principe 4 : Évaluation périodique par l'AHF des pratiques de souscription des prêteurs
- Principe 5 : Évaluation et validation des systèmes et des modèles de souscription ainsi que des processus de contrôle par des tarificateurs
- Principe 6 : Gestion efficace du risque de portefeuille et autres méthodes d'atténuation du risque

III. Administration de la ligne directrice

- Obligations de divulgation
- Surveillance des AHF

IV. Autres consignes

Notes de bas de page

# I. But et portée de la ligne directrice

L'assurance prêt hypothécaire est un produit financier qu'offrent les assureurs hypothécaires pour protéger les prêteurs contre les pertes causées par le défaut de bénéficiaires de prêts hypothécaires. En raison des pertes que les assureurs hypothécaires subissent, leur sécurité et leur stabilité sont largement tributaires de leurs politiques et pratiques de souscription ainsi que de la qualité de leur gestion du risque.

La présente ligne directrice énonce les attentes du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) au sujet de la souscription prudente de l'assurance hypothécaire résidentielle et des activités s'y rattachant. Elle s'applique à tous les assureurs hypothécaires fédéraux (AHF) qui sont visés par la *Loi sur les sociétés d'assurances* et qui assurent au Canada des prêts hypothécaires résidentiels et/ou réassurent de tels prêts assurés[1][2].

Elle vient compléter les autres lignes directrices du BSIF (voir la section IV) de même que le régime de garantie du gouvernement du Canada en matière d'assurance hypothécaire[3].

La section II de la ligne directrice énonce clairement six principes fondamentaux garants d'une saine souscription de l'assurance hypothécaire résidentielle.

Le premier principe a trait à la gouvernance des AHF et à l'établissement d'objectifs opérationnels, de stratégies et de mécanismes de supervision visant la souscription de l'assurance hypothécaire résidentielle.

Les principes 2 à 4 portent sur les échanges entre AHF et prêteurs qui sont réalisés dans le cadre de la souscription de l'assurance hypothécaire, à savoir :

- l'établissement de normes par des AHF et l'évaluation initiale des prêteurs par rapport à ces normes afin d'évaluer leurs qualités/agrément (principe 2);
- les critères de souscription que les AHF appliquent aux prêteurs (c'est-à-dire, les caractéristiques définissant les prêts hypothécaires assurables[4] ) ainsi que les obligations des prêteurs relatives à la couverture d'assurance initiale et continue (principe 3);
- la vigilance constante que les AHF doivent exercer à l'égard des pratiques de souscription des prêteurs (principe 4).

Les principes 5 et 6 ont trait aux opérations de souscription internes et à la gestion du risque, soit :

- l'évaluation et la validation des systèmes et des modèles internes de souscription des assureurs hypothécaires et des processus de contrôle par des tarificateurs (principe 5);
- la gestion efficace du risque de portefeuille, y compris les simulations de crise ainsi que les méthodes d'atténuation du risque telles que la réassurance (principe 6).

La dernière section de la ligne directrice énonce les obligations de divulgation et de surveillance.

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

## II. Principes

### Principe 1 : Plan de souscription de l'assurance hypothécaire résidentielle (PSAHR)

Les AHF qui souscrivent de l'assurance hypothécaire résidentielle doivent établir un PSAHR détaillé, et leurs pratiques et procédures en la matière doivent s'y conformer.

#### PSAHR

Le PSAHR est composé d'un ou de plusieurs documents dans lesquels sont réunies les principales politiques de l'AHF en matière de souscription d'assurance hypothécaire. Il comporte une description des objectifs d'affaires de l'AHF, de sa propension à prendre des risques et de ses politiques de gestion du risque. Il renferme aussi d'autres éléments clés ayant trait à la souscription de l'assurance hypothécaire.

Le PSAHR devrait comprendre la gamme complète des produits d'assurance hypothécaire – et les critères de souscription de base relatifs à chaque produit[5] – ainsi que les obligations et conditions imposées aux prêteurs

relativement à la garantie d'assurance hypothécaire[6] et les politiques concernant l'évaluation de l'activité de souscription des prêteurs et de leur respect des conventions visant l'assurance hypothécaire[7].

Il devrait décrire les pouvoirs que l'AHF a délégués en matière d'approbation des demandes d'assurance hypothécaire, y compris son approche pour approuver les dérogations aux critères de souscription de base. En outre, le PSAHR devrait présenter les grandes lignes des politiques adoptées par l'AHF pour détecter la fraude et y remédier.

L'AHF doit revoir sa PSAHR 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 d'assurance hypothécaire.

## Fonctions de la haute direction relatives à l'élaboration du PSAHR et à la supervision de sa mise en œuvre

Il incombe à la haute direction de superviser l'élaboration et la mise en œuvre du PSAHR.

Au moins tous les ans ou plus souvent s'il y a lieu, la haute direction de l'AHF doit examiner le PSAHR et tout changement qui y est apporté, en discuter et les approuver. Elle doit réfléchir aux incidences sur l'AHF qu'auront les décisions, les plans et les politiques approuvés ayant trait à la souscription de l'assurance hypothécaire résidentielle. La haute direction doit également s'assurer que l'AHF correspond aux stratégies d'affaire et de gestion de risque dans leur ensemble, et que les contrôles internes correspondants sont rigoureux et mis en œuvre de façon efficace.

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 AHF en ce qui a trait aux politiques opérationnelles, commerciales, de gestion du risque et de gestion de crise.

## Contrôles internes, suivi et rapports

Les AHF devraient élaborer et tenir à jour des systèmes efficaces de contrôle, de suivi et de rapports afin de garantir le respect du PSAHR dans le cours des affaires, ce qui comprend des méthodes de suivi et de vérification du respect des politiques établies en matière de souscription d'assurance hypothécaire par le personnel de l'AHF, les prêteurs hypothécaires et les tiers (par exemple, les évaluateurs de biens immobiliers).

Un AHF devrait en permanence recenser, mesurer, surveiller et communiquer à la haute direction tous les risques importants (qu'ils soient stratégiques, opérationnels ou financiers, y compris les risques de crédit, de marché et de liquidité) que présentent leurs opérations d'assurance hypothécaire résidentielle. Afin d'assurer la régularité des opérations de l'AHF, la propension à prendre des risques, les seuils de risque et les politiques de gestion du risque devraient être compris à tous les niveaux pertinents de l'AHF.

Un AHF devrait se doter de processus efficaces concernant l'assurance hypothécaire résidentielle pour pouvoir, de façon indépendante et objective :

- recenser, évaluer et analyser les principaux risques et surveiller l'exposition aux risques en regard du cadre de gestion de la propension à prendre des risques[8] de l'AHF;
- veiller à ce que les risques soient bien contrôlés et atténués, et fournir des garanties à cet égard à la haute direction;
- assurer le respect des politiques, processus et limites de gestion du risque et fournir des garanties en ce sens à la haute direction;
- rendre compte périodiquement à la haute direction :
    - des dérogations aux critères de souscription de l'assurance hypothécaire, notamment en relevant, à l'intérieur du portefeuille d'assurance hypothécaire résidentielle, les tendances ou les problèmes systémiques susceptibles de nuire à la qualité de l'assurance ou aux facteurs d'atténuation du risque;
    - des processus d'assurance qualité visant les pratiques des prêteurs et le respect des critères d'assurance hypothécaire de l'AHF et des exigences relatives à la garantie d'assurance;
    - de la gestion du règlement des sinistres et des exceptions en la matière ainsi que de l'état de préparation opérationnelle pour faire face à une augmentation des sinistres en situation de crise;

- de l'efficacité des systèmes de souscription et des principaux modèles liés à la souscription (par exemple, évaluation des biens).

## Principe 2 : Établissement de normes d'évaluation initiale et de confirmation de la qualité des prêteurs hypothécaires

Les AHF devraient établir des normes rigoureuses d'évaluation initiale et de confirmation de la qualité des prêteurs hypothécaires avant de leur consentir de l'assurance.

Avant de consentir de l'assurance hypothécaire à un prêteur, un AHF devrait confirmer que le prêteur a les qualités requises pour offrir et gérer des prêts hypothécaires et qu'il est doté de processus adéquats pour assurer le respect des exigences relatives à la garantie d'assurance.

Afin d'effectuer l'évaluation initiale d'un prêteur hypothécaire, un AHF devrait établir des normes rigoureuses de confirmation de sa qualité qui tiennent compte notamment :

- de sa santé financière;
- de ses pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires et de son expérience en la matière;
- de sa capacité à produire rapidement de l'information exacte sur le rendement de ses prêts hypothécaires;
- de ses processus en matière de défaillance, de saisie d'immeubles hypothéqués et, s'il y a lieu, de gestion des demandes d'indemnité.

Les prêteurs devraient répondre de façon constante aux normes établies de l'AHF et l'AHF devrait le vérifier périodiquement. L'agrément du prêteur et l'évaluation de sa qualité devraient refléter son état d'établissement réglementé ou non[9], son modèle d'affaires actuel ou proposé et les approbations qu'il sollicite. Les normes qu'un AHF applique pour confirmer la qualité des prêteurs et les agréer devraient être conformes aux prescriptions législatives et réglementaires fédérales (par exemple, la LPAHR et ses règlements d'application).

## Principe 3 : Critères de souscription de l'assurance hypothécaire et exigences relatives à la garantie d'assurance à l'intention des prêteurs

Les AHF devraient établir des critères de souscription prudents qui explicitent les caractéristiques et les paramètres des prêts hypothécaires assurables à l'intention des prêteurs. De plus, afin de contrôler le risque, ils devraient favoriser l'adoption de saines pratiques de souscription et de gestion des prêts par les prêteurs hypothécaires en établissant des exigences prudentes dans leurs polices d'assurance (par exemple, les contrats d'assurance principaux).

Entre autres facteurs importants qui influent sur le risque total supporté par l'AHF du fait de son activité d'assurance hypothécaire, citons le risque sous-jacent que présentent les prêts qu'il a assurés ainsi que l'efficacité des pratiques de souscription des prêteurs et de leur gestion de ces prêts.

Afin de faciliter la gestion du risque de crédit et de faire valoir l'importance d'une souscription prudente, d'une bonne gestion des prêts et de la production en temps opportun d'information pertinente par les prêteurs, les AHF devraient énoncer les caractéristiques et les paramètres précis qui définissent les types de prêts hypothécaires qu'ils sont normalement disposés à assurer (c'est-à-dire, les critères relatifs aux prêts hypothécaires). Ils devraient aussi établir les obligations des prêteurs (définies normalement dans le contrat d'assurance principal), comme condition de la couverture initiale et sur une base continue de l'assurance hypothécaire.

### Critères relatifs aux prêts hypothécaires

Les critères relatifs aux prêts hypothécaires[10] énoncent les caractéristiques de base et les valeurs des paramètres des prêts hypothécaires que l'AHF assure normalement, par exemple les ratios de couverture du service de la dette et les cotes de crédit. Ces critères sont au cœur du processus de souscription de l'AHF, et ils devraient être définis rigoureusement et prudemment et être compatibles avec les objectifs et la propension à prendre des risques que l'AHF a établis dans son PSAHR[11]. Bien que les AHF soient censés énoncer les critères en matière de souscription d'assurance qu'ils imposent aux prêteurs, et que les prêteurs exercent normalement la fonction de souscription des

prêts hypothécaires, c'est à l'AHF qu'il est censé revenir d'accepter ou de refuser d'assurer des prêts hypothécaires.

Les critères relatifs aux prêts hypothécaires devraient couvrir au moins les éléments suivants, et ce, pour chaque produit et chaque type d'assurance hypothécaire (c'est-à-dire, assurance individuelle ou de portefeuille).

### (i) Paramètres des prêts hypothécaires

- la légitimité des objectifs de l'emprunt;
- la sûreté réelle autorisée;
- le montant maximal des prêts et, s'il y a lieu, l'exposition maximale à un seul emprunteur et/ou à des parties liées;
- le ratio prêt-valeur maximal;
- la durée maximale permise des prêts et la période d'amortissement.

### (ii) Antécédents et volonté et capacité des emprunteurs d'acquitter leurs dettes

Dans le cadre du processus de souscription de l'assurance, les AHF devraient veiller à ce que les prêteurs soient dotés d'une procédure prévoyant une enquête raisonnable sur les antécédents de l'emprunteur et sur sa volonté et sa capacité d'acquitter sa dette. Les critères d'octroi d'assurance hypothécaire des AHF devraient comprendre des règles prudentes d'évaluation des emprunteurs portant notamment sur les points suivants :

- **Antécédents et dossier de crédit :** L'AHF devrait énoncer à l'intention des prêteurs les méthodes jugées acceptables pour évaluer les antécédents financiers des emprunteurs potentiels comprennent la vérification des dossiers de crédit et la consultation des rapports des agences d'évaluation du crédit. Les critères relatifs aux prêts hypothécaires devraient énoncer les exigences de l'AHF en ce qui a trait aux cotes de crédit minimales d'agences.
- **Mise de fonds :** L'AHF devrait définir dans ses critères le seuil et les sources acceptables de la mise de fonds. Plus particulièrement, ils devraient préciser les cas où des sources traditionnelles de mise de fonds (par exemple, les propres capitaux de l'emprunteur) sont requises et ceux où d'autres sources peuvent être utilisées, par exemple des fonds empruntés. Lorsque la mise de fonds provient de sources non traditionnelles, l'AHF devrait songer à prendre des mesures supplémentaires d'atténuation du risque que

présente le prêt ou à hausser la prime pour compenser ce risque. Les incitatifs monétaires et les ristournes (c'est à dire, les remboursements en espèces) ne devraient pas entrer dans le calcul de la mise de fonds[12].

- **Vérification du revenu et de la situation d'emploi :** Les AHF devraient établir, à l'intention des prêteurs, des méthodes leur permettant de vérifier rigoureusement le revenu sous-jacent et les sources de revenu de l'emprunteur et sa provenance. Cela comprend sa situation d'emploi et ses revenus antérieurs. En ce qui touche la documentation des prêts à l'appui de la vérification du revenu, les AHF devraient spécifier que les prêteurs doivent prendre des mesures rigoureuses pour confirmer ce qui suit.
    - Une source indépendante est consultée.
    - Il est difficile de falsifier l'information consultée.
    - L'information consultée confirme directement le montant du revenu déclaré.
    - L'information et les documents consultés ne contredisent pas d'autres renseignements fournis par l'emprunteur dans le cadre du processus de souscription.

Les critères de l'AHF devraient également spécifier que, 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., fluctuation du salaire ou du traitement). Par contre, l'AHF devrait spécifier que 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'AHF devait aussi s'appuyer sur les principes susmentionnés. Plus particulièrement, il devrait énoncer à l'intention des prêteurs les étapes à suivre pour obtenir une prévue du revenue (un avis de cotisation et une déclaration T1 Générale, p. ex.) et une documentation d'entreprise pertinente.

L'AHF doit aussi spécifier que le prêteur doit faire preuve de toute la diligence raisonnable nécessaire lorsqu'il souscrit une assurance sur un prêt hypothécaire dont le remboursement est largement tributaire de revenus tirés du bien (p. ex., le loyer provenant d'un bien de placement).

La vérification du dossier d'un l'emprunteur dont les sources de revenu se trouvent à l'étranger pose un défi particulier, et l'AHF 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.

- **Couverture du service de la dette :** Les AHF devraient adopter des seuils quantitatifs tels que le ratio du service de la dette totale (SDT) et le service de la dette brute (SDB) pour juger des moyens financiers de l'emprunteur. En règle générale, les ratios de couverture du service de la dette devraient être calculés de façon prudente. Afin d'éviter tout malentendu, les AHF devraient adopter des politiques précises portant sur les facteurs entrant dans le calcul du ratio de couverture du service de la dette[13]. Ils devraient aussi énoncer clairement les formules que les prêteurs doivent appliquer pour calculer ce ratio et décrire la façon de traiter les principales données d'entrée, à savoir le revenu, le remboursement des intérêts et du principal, d'autres dettes, etc., sans oublier de préciser les paramètres d'admissibilité à utiliser pour calculer la capacité des emprunteurs d'acquitter leurs dettes (par exemple, les taux d'intérêt), l'objectif étant de réduire le risque[14].
- **Recours à l'égard des prêts et autres critères d'évaluation :** Dans sa décision d'assurer ou non un prêt hypothécaire (ou d'exiger d'en atténuer davantage le risque), l'AHF devrait tenir compte de l'efficacité du recours contre l'emprunteur en cas de défaut de paiement. Dans toute la mesure du possible, l'AHF devrait aussi prendre en compte d'autres facteurs qui ne seraient pas visés normalement dans les paramètres de calcul du revenu et de couverture du service de la dette, comme les éléments d'actif (par exemple, les épargnes) de l'emprunteur.

### (iii) Biens immobiliers sous jacents

L'évaluation rigoureuse des biens immobiliers sous jacents préalable à l'approbation de l'assurance hypothécaire réduit le risque de l'activité d'assurance hypothécaire résidentielle. Les critères relatifs aux prêts hypothécaires des AHF devraient énoncer des politiques précises et transparentes concernant les biens immobiliers affectés en garantie, traitant notamment des points suivants :

- **Types de biens immobiliers assurables :** L'AHF devrait énoncer les types de biens assurables ou non assurables, les types d'habitation, et régime foncier.
- **Responsabilité de l'évaluation des biens immobiliers :** L'AHF devrait demeurer responsable de l'évaluation des biens immobiliers pour l'assurance hypothécaire transactionnelle. En ce qui concerne l'assurance de portefeuille (quand l'assurance est appliquée à un groupe de prêts hypothécaires non assurés), l'AHF devrait

actualiser sa propre évaluation des biens immobiliers pour les prêts hypothécaires sous jacents au moyen d'une approche fondée sur les risques.

- **Évaluation des biens immobiliers :** Lorsqu'ils évaluent un bien immobilier (ou qu'ils demandent à un tiers de le faire[15]), les AHF devraient adopter une approche axée sur le risque et envisager d'utiliser un agencement d'outils et de processus d'évaluation qui conviennent au risque sous jacent à assumer (par exemple, modèle d'évaluation électronique, examen de biens comparables, examens sur place, évaluations à distance, rapports d'étape sur les examens et / ou évaluations complètes).
    - En règle générale, l'AHF ne doit pas s'en remettre exclusivement à une seule méthode. Il 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. Il doit adopter une approche globale et prudente lorsqu'il évalue des sûretés liées aux opérations plus risquées (p. ex., prêts relatifs à des biens immobiliers illiquides, prêts à des emprunteurs présentant un risque plus élevé) et prêts sur les 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.
    - Aux fins de la gestion des risques, l'AHF, en évaluant les risques, doit aussi tenir compte des facteurs de risque 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.
- **Exigences générales relatives aux biens immobiliers :** Description de toute exigence supplémentaire relative aux biens immobiliers ou de restrictions à leur utilisation.

### (iv) Primes d'assurance hypothécaire

Un AHF devrait établir des taux de prime basés sur de sains principes actuariels à l'égard des risques qu'il garantit, en tenant compte du risque global que présente l'assurance de prêts hypothécaires et de la probabilité de variations imprévues de la conjoncture, des conditions du marché et/ou des caractéristiques de l'emprunteur. Un AHF devrait revoir ses primes d'assurance hypothécaire périodiquement, mais au moins tous les ans.

## Garantie d'assurance – Conditions et obligations imposées aux prêteurs

Afin de favoriser la souscription et la gestion prudentes des prêts hypothécaires dans l'intérêt des AHF et de réduire les risques, les AHF devraient décrire – dans le contrat d'assurance principal ou une autre forme de police d'assurance – les exigences, conditions et obligations à remplir par les prêteurs en vue de la couverture initiale et continue d'assurance hypothécaire. Les documents susmentionnés devraient traiter notamment des éléments suivants :

- **Description de la garantie d'assurance hypothécaire :** Un AHF devrait décrire la garantie d'assurance hypothécaire et les exclusions de la garantie pertinentes ainsi que les faits et conditions donnant lieu au calcul et au versement d'indemnités.
- **Des informations complètes, exactes et opportunes :** Un AHF devrait exiger des prêteurs qu'ils produisent des informations complètes, exactes et opportunes lorsqu'ils présentent une demande d'assurance hypothécaire et pendant toute la durée d'un prêt hypothécaire assuré.
- **Conservation de la documentation :** Comme condition de la couverture d'assurance hypothécaire, les AHF devraient exiger des prêteurs qu'ils appliquent de bonnes pratiques de gestion des documents relatifs aux prêts, notamment qu'ils consignent la totalité des informations recueillies au cours de la souscription d'un prêt hypothécaire. La documentation relative aux prêts assurés doit être conservée par le prêteur pour une période égale à la durée de la garantie. Par souci de clarté, un AHF devrait préciser les catégories d'information que le prêteur devrait consigner et conserver quand une assurance hypothécaire vient d'être consentie ou lorsque l'emprunteur change de prêteur ou qu'un prêt hypothécaire assuré est cédé à un autre emprunteur ou est affecté à un autre bien.

- **Accès à l'information :** Le prêteur est autorisé à communiquer des renseignements à l'AHF pour qu'il puisse consulter l'information relative à la souscription et exercer un contrôle diligent préalable à l'égard des prêts hypothécaires assurés, des demandes d'assurance de prêts ou des bénéficiaires effectifs ou potentiels de tels prêts. Les AHF doivent obtenir au préalable le consentement de l'emprunteur aussi bien pour obtenir les renseignements qui le concernent que les documents de souscription qui renferment de l'information à son sujet. Les AHF doivent aussi se conformer aux lois régissant l'usage et la confidentialité des renseignements personnels (voir, par exemple, la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques*).
- **Tenue à jour de l'information :** Les AHF devraient imposer des exigences et des normes aux prêteurs afin de pouvoir obtenir rapidement de l'information exacte et à jour sur les prêts hypothécaires assurés, ce qui comprend l'information pertinente relative au risque de crédit (par exemple, le solde des prêts, le montant de l'arriéré) et qui se rapporte à des événements tels que les défauts et les défaillances sur prêts hypothécaires assurés. Les prêteurs doivent aussi produire de l'information à jour relative à toute modification précise d'un prêt, à toute restructuration ou à tout transfert d'un prêt hypothécaire assuré à un autre emprunteur, prêteur ou bien immobilier. Afin d'obtenir une évaluation à jour de leurs expositions totales en matière d'assurance hypothécaire, les AHF devraient obtenir périodiquement, mais au moins tous les trimestres, une liste à jour des soldes de tous les prêts assurés. L'information à jour que produisent les prêteurs doit être assez détaillée pour que les AHF puissent effectuer un rapprochement avec leurs propres dossiers.
- **Évaluation des biens immobiliers :** Droits que l'emprunteur confère à l'AHF et les documents du prêteur afin que l'assureur puisse appliquer, au besoin et au cas par cas, certaines méthodes pour évaluer les biens immobiliers et les terrains.
- **État des biens immobiliers :** Dans la mesure où l'AHF serait dans l'obligation de liquider le bien immobilier sous-jacent sur lequel une sûreté a été constituée, il importe d'avoir en place, au point d'émission, de bonnes pratiques et procédures de gestion des sûretés qui favorisent la protection du bien pendant toute la durée de la police d'assurance. Afin de limiter le risque d'assurance, l'AHF devrait imposer aux prêteurs des exigences concernant la gestion des biens saisis. Il doit aussi énoncer clairement, dans le cadre de la procédure de règlement des demandes d'indemnité pour prêts en défaut, l'obligation d'assurer adéquatement le bien immobilier contre les dommages matériels (autres que l'usure normale) et d'acquitter

le coût des éventuels dommages matériels au bien.

- **Gestion par les prêteurs des prêts défaillants ou en défaut :** Un AHF devrait établir des normes visant la gestion des prêts défaillants ou en défaut par les prêteurs qui atténuent de façon raisonnable la fréquence et le montant des demandes d'indemnité adressées à l'assureur. Il devrait, par exemple, décrire au besoin les arrangements possibles avec les créanciers et les méthodes de règlement permises (par exemple, sur base d'insuffisance ou de récupération du bien immobilier). L'AHF devrait aussi voir à ce qu'il y ait des modalités contractuelles adéquates qui garantissent sa protection intégrale en vertu des lois applicables du territoire de compétence et qui visent à préserver une gamme acceptable de recours (notamment, le cas échéant, des recours sur l'engagement personnel) en cas de défaut de l'emprunteur.
- **Conditions relatives à la vente ou au transfert de prêts hypothécaires ou de droits de gestion :** La vente ou le transfert d'un prêt hypothécaire assuré ou des droits de gestion peuvent influer sur le risque total assumé par l'AHF. Comme condition d'assurance, celui-ci devrait énoncer les exigences ou les obligations du prêteur qui cherche à transférer ou à vendre un prêt hypothécaire assuré ou des droits de gestion ou les deux à la fois, y compris lorsque le prêteur doit obtenir au préalable le consentement de l'AHF pour pouvoir effectuer ces transactions.
- **Conditions d'exception en matière d'assurance hypothécaire :** L'AHF devrait énoncer, le cas échéant, les conditions que le prêteur doit remplir pour pouvoir déroger aux critères de souscription de prêts hypothécaires ou aux exigences prévues dans quelque contrat d'assurance. Il devrait fournir au prêteur un document, par exemple un certificat, attestant de sa décision d'assurer le prêt hypothécaire ainsi que toutes les conditions particulières qui s'appliquent. Le bien-fondé et l'approbation des dérogations aux critères de souscription devraient être bien consignés et la preuve documentaire devrait être conservée par l'AHF. De tels documents réduisent le risque de litiges en indiquant clairement s'il s'agit de dérogations approuvées ou de conditions qui étaient prévues dans les polices d'assurance.
- **Détection et déclaration des cas de fraude :** Obligation du prêteur de maintenir des mécanismes adéquats permettant de déceler et de prévenir les cas de fraude ou d'informations trompeuses (les documents relatifs au revenu falsifiés, p. ex.) dans le cadre du processus de souscription d'un prêt hypothécaire. En outre, l'AHF devrait obliger les prêteurs à l'informer des cas de fraude réels ou apparents ou de fausse déclaration dans un dossier de demande d'assurance hypothécaire ou de prêt hypothécaire assuré.

- **Résiliation d'une police d'assurance :** Conditions ou circonstances entraînant la résiliation ou l'annulation d'une police d'assurance, ou encore le refus probable d'une demande d'indemnité ou la réduction probable de l'indemnité accordée (par exemple, fausse déclaration ou fraude de la part du prêteur, types particuliers de modifications de prêts par le prêteur sans l'autorisation préalable de l'assureur, dommages matériels à un bien laissés sans réparation).

Pour que les parties aient une interprétation commune de la garantie de l'assurance hypothécaire, la convention d'assurance entre un AHF et un prêteur devrait être claire, exhaustive et sans ambiguïté. L'AHF devrait s'assurer que les exigences, les obligations et les autres conditions qu'il fixe pour consentir de l'assurance sont contraignantes et exécutoires. Un AHF et un prêteur devraient conclure une entente ferme sur toutes les dispositions d'un contrat d'assurance hypothécaire au plus tard à la date à laquelle l'AHF consent à accorder la garantie.

En règle générale, le maintien de la garantie d'assurance et le paiement des indemnités devraient être subordonnés à la condition que le prêteur remplisse toutes les obligations de la garantie d'assurance et toute autre exigence prévue dans les contrats d'assurance de l'AHF. Toute exception relative au paiement d'indemnités devrait être définie dans le PSAHR de l'AHF et faire l'objet d'un suivi et d'un rapport à la haute direction.

À titre de bonne pratique, l'AHF devrait revoir les exigences, les conditions et les obligations prévues dans ses contrats d'assurance, et ce, au moins tous les ans ou plus souvent au besoin. Ces examens permettent d'assurer l'actualité des contrats et leur conformité avec les décisions prises par la haute direction de l'AHF, comme l'indique le PSAHR.

### Principe 4 : Évaluation périodique par l'AHF des pratiques de souscription des prêteurs

Les AHF devraient exercer périodiquement une vigilance raisonnable à l'égard des pratiques de souscription des prêteurs afin d'en évaluer la compatibilité avec leurs propres critères d'assurance de prêts et la conformité avec les exigences prévues dans leurs propres documents de garantie. Ils devraient aussi établir des politiques précises concernant la détection, le signalement à la direction et, au besoin, l'amélioration des pratiques des prêteurs qui sont mauvaises ou non conformes.

Dans le cadre de son processus de souscription de l'assurance hypothécaire, l'AHF obtient normalement de l'information par le truchement de l'évaluation initiale par le prêteur de la situation de l'emprunteur potentiel. La prudence et la rigueur d'ensemble dont le prêteur hypothécaire fait preuve pendant le processus de souscription influent sur le degré de risque transféré à l'AHF.

Étant donné que les motifs du financement d'un prêt hypothécaire peuvent différer de ceux présidant à l'assurance d'un prêt hypothécaire, et que les pratiques de souscription des participants du marché peuvent changer au fil des ans, il importe que les AHF évaluent et vérifient la mesure dans laquelle les prêteurs hypothécaires ou les autres entreprises de services respectent les critères établis et les polices d'assurance pour pouvoir mesurer, suivre et réduire le risque. De plus, l'évaluation des pratiques des prêteurs facilite la détermination des modifications à apporter aux critères en matière de souscription d'assurance, ou des nouvelles tendances ou des nouvelles pratiques du secteur qui nécessitent des mesures correctives ou commandent une plus grande attention.

Le BSIF s'attend à ce que les AHF effectuent périodiquement, à l'égard des pratiques de souscription des prêteurs, des enquêtes et des examens raisonnables axés sur le risque. Il peut s'agir, notamment, d'examens visant à établir l'exactitude de l'information sur les prêts assurés contenue dans les demandes, d'examens faisant suite à des faits précis et portant sur ceux-ci (par exemple, examen des demandes d'indemnité), d'évaluations approfondies concernant les activités du prêteur (par exemple, afin d'évaluer ses fonctions de souscription et de contrôle) ou encore d'examens transversaux des critères de souscription d'un groupe de prêteurs.

En règle générale, l'évaluation par l'AHF des pratiques d'un prêteur, de même que la fréquence de ces évaluations, doit être à la mesure du niveau ou de la concentration de risque auxquels ce prêteur l'expose (approche fondée sur le risque). Le BSIF s'attend à ce que les AHF exercent une surveillance approfondie relativement plus grande sur les mauvais prêteurs, par exemple ceux qui affichent proportionnellement des taux élevés de défaillance et de demandes d'indemnité, compte tenu du risque assumé, ou ceux dont les pratiques sont jugées insatisfaisantes ou incompatibles avec les critères de l'assureur ou les conditions prévues dans les polices d'assurance hypothécaire (par exemple, mauvaise documentation des prêts, rapports incohérents, preuve de fausse déclaration, formes de négligence).

Le processus d'examen peut englober plusieurs méthodes, dont des examens automatisés, des examens administratifs ainsi que des examens sur place faisant intervenir une équipe de spécialistes[16]. En règle générale, les AHF ne devraient pas s'en remettre à une seule méthode ou à une seule approche, et ils devraient établir des politiques précises pour déterminer les types d'examens à effectuer, leur fréquence et les méthodes à utiliser[17].

Les examens des prêteurs devraient être réalisés par une fonction indépendante à l'intérieur ou à l'extérieur de l'AHF – soit un groupe interne ou externe ou les deux à la fois[18]. Les surveillants devraient avoir les compétences et le savoir-faire voulus pour effectuer de tels examens, tenir des dossiers adéquats et faire rapport à la haute direction.

En règle générale, les résultats de ces examens devraient être pris en compte dans le processus décisionnel de souscription de l'assurance (c'est-à-dire, en tant que partie intégrante de l'évaluation des facteurs de risque) afin notamment d'aider l'AHF à déterminer s'il devrait assurer divers prêts hypothécaires consentis par certains prêteurs ou s'il devrait modifier ses normes de souscription. L'AHF devrait être doté d'une politique qui prévoit le poids relatif à accorder à ses évaluations des prêteurs et à leur importance dans le processus décisionnel de souscription.

Le BSIF s'attend à ce que les AHF adoptent des politiques précises pour détecter, signaler à la direction et améliorer les pratiques ou les procédures qui sont mauvaises ou inadéquates dans le cadre de leurs processus d'examen et d'assurance qualité. Lorsqu'ils constatent d'importantes lacunes, les AHF devraient songer à prendre des mesures appropriées. Par exemple, il peut s'agir, selon les circonstances, de mesures correctrices, de l'application de normes de souscription plus strictes, ou, lorsque les mesures correctives n'entraînent pas le changement voulu, du refus d'assurer des prêts hypothécaires consentis par un certain prêteur.

## Principe 5 : Évaluation et validation des systèmes et des modèles de souscription ainsi que des processus de contrôle par des tarificateurs

Les AHF qui souscrivent de l'assurance hypothécaire résidentielle devraient évaluer et valider périodiquement leurs systèmes et modèles de souscription ainsi que leurs processus de contrôle par des tarificateurs afin d'accroître

l'efficacité du processus de souscription et de mieux l'aligner sur leur PSAHR.

Les assureurs hypothécaires ont souvent recours à des systèmes automatisés de souscription à usage exclusif et à d'autres modèles pour obtenir rapidement toute l'information décisionnelle dont ils ont besoin dans le cadre du processus de souscription de l'assurance. Dans le cas des prêts hypothécaires qui ne possèdent pas les caractéristiques standard de souscription ou qui doivent faire l'objet d'un examen approfondi, les assureurs hypothécaires chargent normalement des tarificateurs de réexaminer manuellement certaines particularités de ces prêts avant de recommander ou non l'offre d'une couverture d'assurance.

Pour que les pratiques de souscription de l'assurance hypothécaire et d'atténuation du risque soient bonnes, il est essentiel que ces systèmes et modèles et les processus de contrôle par des tarificateurs soient rigoureux et produisent des résultats qui sont compatibles avec les objectifs et la propension à prendre des risques qui sont prévus dans le PSAHR de l'AHF.

## Systèmes automatisés et modèles de souscription

L'assureur utilise couramment des systèmes automatisés de souscription et d'autres modèles pour bien évaluer le risque que présente l'assurance d'un certain prêt hypothécaire ou groupe de prêts hypothécaires. En raison de l'importance que revêtent les systèmes de souscription et les autres modèles, les AHF devraient établir un cadre de gouvernance adéquat qui décrit les normes et les critères relatifs à l'adoption et à l'utilisation de modèles, aux données d'entrée, à la validation initiale et périodique des modèles ainsi qu'à leur remaniement et à leur recalibrage.

Dans le cadre de ce dispositif, l'AHF devrait avoir en place un processus de validation indépendant des modèles au moment de leur implantation et périodiquement par la suite afin de s'assurer en permanence de leur performance et de leur adéquation. Au besoin, les assureurs hypothécaires devraient recalibrer les paramètres de leurs modèles en se fondant sur les résultats de l'examen des dossiers (par exemple, les résultats donnés par des outils comparables pour l'évaluation de biens immobiliers).

En ce qui concerne les systèmes automatisés de souscription, les AHF devraient maintenir des mécanismes adéquats pour déceler et prévenir les cas de fraude et de fausse représentation. Ils devraient aussi instaurer des programmes, dont un dispositif de contrôle ex post, afin d'assurer en permanence l'audit et le suivi de l'information qu'ils reçoivent au sujet des prêts hypothécaires, l'objectif étant de réduire la possibilité d'inexactitudes et de détecter les fraudes ou les manipulations. Les AHF devraient prendre sur-le-champ des mesures correctives lorsqu'ils constatent des lacunes dans leurs systèmes automatisés de souscription.

## Processus de contrôle par des tarificateurs

Les assureurs hypothécaires font souvent appel à des tarificateurs pour évaluer les risques que présentent les prêts hypothécaires qui ne possèdent pas en général les caractéristiques standard de souscription ou qui, pour toute autre raison, sont signalés par les systèmes automatisés. Avant qu'un assureur accepte de garantir un tel prêt hypothécaire, des tarificateurs doivent normalement évaluer la mesure dans laquelle le prêt s'éloigne des caractéristiques de base et apprécier la valeur des facteurs de compensation (par exemple, facteurs d'atténuation des risques, tels que les biens de l'emprunteur).

Les AHF devraient veiller à ce que leurs tarificateurs aient les compétences, l'expérience et la formation voulues pour s'acquitter de leurs fonctions. Afin de se conformer à leur PSAHR, les AHF devraient consigner et tenir à jour des procédures standard destinées à l'ensemble de leurs tarificateurs d'assurance hypothécaire. Les décisions des tarificateurs devraient être justifiées par écrit, et la justification devrait être assez détaillée pour qu'un tiers puisse comprendre en tous points la décision d'approbation. Les AHF devraient établir un processus net de décision et de signalement à la direction et l'appliquer en fonction du niveau du risque de souscription; ce processus leur servira aussi pour l'examen et l'approbation des dérogations.

Les AHF devraient disposer de processus, sous la direction d'une fonction de supervision indépendante, leur permettant de suivre et d'évaluer périodiquement la qualité d'ensemble des pratiques des tarificateurs, le rendement de chacun et le respect des procédures établies. Ces processus devraient comprendre des audits internes du service de souscription afin que soient évalués le respect des règles de souscription et la cohérence du processus décisionnel.

## Principe 6 : Gestion efficace du risque de portefeuille et autres méthodes d'atténuation du risque

Les AHF devraient appliquer des pratiques efficaces de gestion du risque de portefeuille, ce qui comprend la réalisation de simulations de crise et, s'il y a lieu, le recours à la réassurance. Compte tenu des objectifs et de la propension à prendre des risques que décrit le PSAHR, les AHF devraient prendre en compte les résultats des simulations de crise et des méthodes d'atténuation du risque lorsqu'ils définissent ou modifient leurs critères de souscription de l'assurance hypothécaire.

### Gestion du risque de portefeuille et simulations de crise

Le bilan des assureurs hypothécaires comprend généralement, du côté de l'actif, un portefeuille de primes investies et, du côté du passif, des prêts hypothécaires assurés (c'est-à-dire, le portefeuille des polices d'assurance en vigueur). La variabilité du rendement des actifs investis de même que l'incertitude quant à la valeur et au nombre des demandes d'indemnité risquent de compromettre la réalisation des objectifs d'affaires de l'assureur hypothécaire et de nécessiter des changements aux critères de souscription.

Afin de faciliter l'évaluation du risque, les AHF devraient être dotés d'un régime de simulations de crise qui prend en compte des événements et des scénarios exceptionnels, mais vraisemblables et leurs effets sur leurs portefeuilles d'actifs et de passifs[19]. Selon les résultats de l'appréciation du risque, le BSIF s'attend à ce que les AHF apportent les changements qui s'imposent à leurs critères en matière de souscription d'assurance hypothécaire (par exemple, le recalibrage des critères relatifs aux prêts hypothécaires) et à leur tarif de primes afin d'harmoniser leurs activités de souscription et le risque total du portefeuille, l'objectif étant d'atteindre les objectifs présentés dans le PSAHR. La simulation de crise devrait aussi être utilisée pour aider l'AHF à déterminer son état de préparation opérationnelle dans diverses situations de crise, où le nombre ou la valeur des sinistres peut augmenter sensiblement.

Afin de faciliter la gestion du risque de portefeuille ainsi que les activités de simulation de crise et l'évaluation globale des risques, les AHF devraient disposer d'informations exactes et à jour sur leurs prêts hypothécaires

assurés (par exemple, le solde des prêts et d'autres renseignements pertinents et actuels jugés nécessaires par l'AHF).

## Réassurance

Les assureurs ont souvent recours à la réassurance pour atténuer le risque. Toutefois, l'assureur hypothécaire ne doit pas y recourir (c'est-à-dire, céder le risque au réassureur) en lieu et place de saines pratiques de souscription et de l'application régulière aux prêteurs et aux emprunteurs des contrôles que prescrivent les principes de la diligence raisonnable. Les AHF qui comptent réassurer les risques couverts par leurs polices d'assurance hypothécaire doivent se conformer aux lois, aux règlements et aux lignes directrices en vigueur[20].

## Prêts hypothécaires assurés à haut risque

Les AHF sont en mesure d'assurer un large éventail de prêts hypothécaires résidentiels ayant divers profils de risque. Toutefois, en ce qui concerne les portefeuilles de prêts qui présentent des risques particulièrement élevés (selon les définitions des AHF mêmes), le BSIF s'attend à ce que les AHF redoublent de prudence, ce qu'attestent :

- une supervision accrue des prêts assurés à risque élevé par la haute direction;
- la communication à la haute direction de plus amples informations sur les prêts assurés à risque élevé et une intensification de la surveillance qu'ils exercent sur les prêts;
- des limites précises, définies à l'interne et compatibles avec le PSAHR relatives à l'assurance des prêts hypothécaires à risque élevé;
- des contrôles internes plus rigoureux (par exemple, une justification additionnelle des renseignements sur la qualité du crédit, des processus améliorés d'approbation du crédit et un examen plus poussé par la fonction de supervision de la gestion des risques);
- une surveillance accrue des prêteurs dont les émissions comprennent une forte concentration d'hypothèques à haut risque.

# 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 en matière de souscription d'assurance hypothécaire résidentielle des AHF. Pour des raisons de principe, les AHF doivent divulguer suffisamment de renseignements sur leurs portefeuilles d'assurance hypothécaire résidentielle pour que les participants du marché soient à même d'évaluer avec précision la stabilité et l'état général de leurs activités.

Le BSIF s'attend à ce que les AHF divulguent publiquement les renseignements sur l'assurance hypothécaire résidentielle sur une base trimestrielle , dans une forme intelligible et en un lieu auquel le public a normalement accès.

Ils devraient notamment préciser les prêts hypothécaires résidentiels assurés pendant le trimestre[21] et l'ensemble des prêts hypothécaires assurés (à moins d'indications contraires) et les ventiler par type d'assurance hypothécaire (c'est-à-dire, prêts assurés individuels par opposition aux prêts assurés faisant partie d'un portefeuille), pour les catégories suivantes :

- **volume :** nombre et solde des prêts hypothécaires assurés;
- **ratio prêt-valeur :** répartition des prêts hypothécaires assurés en fonction de ratios prêt-valeur qui augmentent par tranches de 5 % (tant les ratios prêt-valeur actuels estimés[22] que les ratios prêt-valeur à l'émission);
- **amortissement :** tranches de périodes d'amortissement (per exemple, 15 – 19,9 ans; 20 – 24,9 ans; ≥ 25 ans) à l'émission et amortissement résiduel;
- **géographie :** répartition géographique par province ou territoire;
- **défaillances :** nombre de prêts hypothécaires assurés défaillants (en proportion de l'ensemble des prêts hypothécaires assurés à la fin de la période).

Les AHF devraient se prononcer sur l'éventuel effet d'un ralentissement économique sur les prêts hypothécaires résidentiels assurés.

## Surveillance des AHF

### Information à des fins de surveillance

Une meilleure transparence et une documentation rigoureuse permettront au BSIF de mieux comprendre la situation financière des AHF et les répercussions économiques et les risques associés aux pratiques et procédures en matière de souscription d'assurance hypothécaire résidentielle. Il incombe aux AHF de tenir à jour et de remettre au BSIF sur demande leur PSAHR et les rapports de gestion connexes. Les AHF devraient informer sans tarder le BSIF de tout problème de souscription susceptible d'avoir des répercussions importantes sur leur situation financière.

### Dérogation à la ligne directrice

Le BSIF surveille les AHF pour déterminer si leur situation financière est saine et, s'il constate qu'elle ne l'est pas ou que ses exigences ne sont pas respectées, pour en aviser rapidement le conseil et la haute direction. 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 et de la haute direction des institutions financières l'importance d'adopter des politiques et des procédures conçues pour limiter et gérer le risque.

Si un AHF ne contrôle pas suffisamment les risques de souscription d'assurance de prêts hypothécaires résidentiels, ou qu'il n'en rend pas compte adéquatement, le BSIF peut, au cas par cas, prendre ou obliger l'AHF à prendre des mesures correctrices. 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'AHF à rajuster son capital réglementaire, à la mesure des risques assumés par l'AHF.

# IV. Autres consignes

La présente ligne directrice vient compléter d'autres consignes du BSIF et le régime de garantie du gouvernement du Canada en matière d'assurance hypothécaire, 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-3, Saines pratiques et procédures de réassurance;
- la ligne directrice E-18, Simulation de crise;
- la ligne directrice E-19, Évaluation interne des risques et de la solvabilité;
- *Loi sur la protection de l'assurance hypothécaire résidentielle*
    - *Règlement sur les prêts hypothécaires admissibles*
    - *Règlement sur la protection de l'assurance hypothécaire résidentielle*.

## Notes de bas de page

1 Est considéré comme **prêt hypothécaire résidentiel assuré**, au sens de la ligne directrice, un prêt hypothécaire qui est assuré contre les pertes causées 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.

2 Au sens de la ligne directrice, l'**assurance hypothécaire** englobe également la réassurance de prêts hypothécaires. Dans le reste de la ligne directrice, il est fait mention uniquement d'assurance hypothécaire, sauf lorsqu'il est nécessaire d'établir une distinction.

3 Voir la *Loi sur la protection de l'assurance hypothécaire résidentielle* (LPAHR), la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH) et leurs règlements d'application respectifs, qui définissent les grandes lignes du régime.

4 Dans le cadre de son nouveau régime de garantie de l'assurance hypothécaire, le gouvernement du Canada a délimité certains des paramètres de souscription (ratio prêt valeur, ratio du service de la dette, cote de crédit, etc.), en plus d'imposer d'autres exigences à l'égard des prêts hypothécaires admissibles à l'assurance garantie par l'État.

5 Les AHF devraient dresser séparément les critères de souscription et le procédé de filtrage des demandes d'assurance de prêts hypothécaires aussi bien pour chaque opération que pour l'ensemble du portefeuille.

6 Les obligations qu'impose l'AHF aux prêteurs à l'égard de la couverture d'assurance hypothécaire sont souvent résumées dans un contrat d'assurance principal.

7 Les documents de l'AHF qui décrivent la couverture d'assurance devraient présenter séparément les obligations et conditions imposées aux prêteurs à l'origine des prêts et celles qui s'appliquent aux sociétés ou aux prêteurs qui assurent la gestion des prêts. Dans le reste de la ligne directrice, il est fait mention uniquement de **prêteurs**, sauf lorsqu'il est nécessaire d'établir une distinction.

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

9 Le BSIF attend d'un AHF qu'il fasse davantage preuve de diligence raisonnable lorsqu'il évalue tout prêteur non assujetti à la réglementation prudentielle.

10 Les critères relatifs aux prêts hypothécaires sont souvent appelés principes de tarification par les participants du secteur.

11 Dans tous les cas, les critères doivent être compatibles avec les lois et règlements en vigueur tels que ceux établis par le gouvernement du Canada à l'égard des prêts hypothécaires assurés aux termes de la *Loi sur la protection de l'assurance hypothécaire résidentielle* (LPAHR). Voir, par exemple, le *Règlement sur les prêts hypothécaires admissibles* pris en application de la LPAHR.

12 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'AHF intensifie ses activités de surveillance, de contrôle et de déclaration à l'égard de ces transactions.

13 Le BSIF encourage l'application d'une norme valable pour l'ensemble du secteur prescrivant le calcul du ratio de couverture du service de la dette. Les définitions de SDT et de SDB produites par la Société canadienne d'hypothèques et de logement sont devenues la norme dans le secteur. C'est pourquoi le BSIF s'attend à ce que les AHF se réfèrent à ces ratios pour décider s'ils doivent on non assurer des prêts hypothécaires résidentiels. Cela ne limite pas la capacité de l'AHF d'avoir recours à d'autres mesures relatives à la couverture du service de la dette afin de réduire le risque.

14 En ce qui concerne le calcul de la capacité de l'emprunteur d'honorer sa dette, le BSIF s'attend à ce que le taux d'intérêt admissible minimal utilisé satisfasse aux exigences énoncées dans le régime de garantie du gouvernement du Canada en matière d'assurance hypothécaire. Se reporter, par exemple, aux sous-sections sur le calcul du coefficient d'amortissement de la dette du *Règlement sur les prêts hypothécaires admissibles* et de la *Loi sur la protection de l'assurance hypothécaire résidentielle*.

15 Les AHF qui ont recours à des tiers évaluateurs doivent 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.

16 Les examens sur place peuvent être particulièrement utiles à l'AHF lorsqu'il s'agit de déterminer si les pratiques de souscription du prêteur respectent simplement à la lettre le contrat d'assurance ou si les pratiques sont rigoureuses, exhaustives et respectent l'esprit des critères et des exigences de l'assureur.

17 Bien que les attentes énoncées dans la présente section se rapportent aux examens de prêteurs qualifiés, les AHF devraient aussi avoir en place des processus semblables à l'égard des activités qui ont été confiées à des tiers à plusieurs reprises (par exemple, des évaluateurs de biens immobiliers).

18 Plus particulièrement, les examens devraient être effectués par un groupe distinct de l'équipe de tarificateurs de l'AHF.

19 Pour plus amples informations, voir la ligne directrice E-18 du BSIF, Simulation de crise.

20 La LPAHR et ses règlements d'application énoncent les restrictions et les exceptions en matière de réassurance qui s'appliquent aux assureurs hypothécaires agréés. Voir l'article 4 du *Règlement sur la protection de l'assurance hypothécaire résidentielle*. La ligne directrice B-3 du BSIF, Saines pratiques et procédures de réassurance, expose aussi de saines pratiques et procédures de réassurance.

21 À tout le moins, l'AHF devrait communiquer l'information sur les prêts hypothécaires assurés pour le trimestre le plus récent (TPR), le trimestre précédant le TPR et la même période que le TPR l'année précédente.

22 Dans le cadre des informations à fournir, les AHF devraient expliquer leur méthode de calcul des ratios prêt-valeur actuels estimés, y compris les méthodes employées pour estimer la valeur des biens immobiliers rattachés aux prêts hypothécaires non remboursés.