Lettre

Titre	Modifications apportées au taux de référence applicable aux prêts hypothécaires non assurés - Lettre (2021)
Date	20 mai 2021
Secteur	Banques

Destinataires : Prêteurs de compétence fédérale

Le 8 avril 2021, le BSIF a publié une lettre afin de proposer un nouveau taux admissible applicable aux prêts hypothécaires non assurés (c.-à-d. dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %) et de réitérer l'importance des saines pratiques de souscription de prêts hypothécaires énoncées dans sa ligne directrice B-20, Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels, à la lumière de la conjoncture économique.

Avant d'en arriver à cette décision, le BSIF a reçu et examiné plus de 170 mémoires d'intervenants en réponse à sa proposition de remplacer le taux de référence actuel par un taux plancher fixe. Le BSIF remercie tous ceux qui ont pris le temps de lui faire part de leurs observations. Les principaux éléments de ces mémoires et les réponses du BSIF sont résumés à l'annexe de la présente communication.

Aujourd'hui, le BSIF confirme qu'il adopte les modifications proposées. À compter du 1er juin 2021, le taux admissible applicable à tous les prêts hypothécaires non assurés sera établi au montant le plus élevé entre le taux hypothécaire contractuel majoré de 200 points de base et 5,25 %. Le BSIF a révisé sa ligne directrice B-20, Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels, en conséquence.

Lorsque le taux admissible révisé sera entré en vigueur, le BSIF suivra de près les institutions financières fédérales (IFF) prêteuses afin de veiller à ce qu'elles n'assouplissent pas leurs critères de souscription (p. ex., en allongeant les périodes d'amortissement ou en augmentant les limites de ratio de service de la dette) de manière à contourner le taux admissible applicable aux emprunteurs.

Dorénavant, le BSIF examinera et communiquera ce taux au moins une fois l'an, en décembre, soit bien avant la période printanière de forte activité immobilière. Le BSIF déterminera ce taux en se fondant sur les données recueillies dans le cadre de son suivi continu des IFF et de ses travaux d'analyse des faits nouveaux systémiques et sectoriels. Le BSIF consultera en outre ses vis-à-vis fédéraux en matière de réglementation financière, notamment le ministère des Finances du Canada et la Banque du Canada.

Ben Gully

Surintendant auxiliaire

Secteur de la réglementation

Annexe

Condensé des observations issues de la consultation publique et réponses du BSIF

Commentaires des intervenants	Réponses du BSIF
Plusieurs répondants ont indiqué qu'ils appuyaient la proposition du BSIF, y compris l'engagement de réviser périodiquement l'étalonnage. À l'inverse, de nombreux répondants étaient d'avis que le taux admissible applicable était assez élevé. Les répercussions potentielles sur les acheteurs d'une première maison étaient une préoccupation courante.	Le taux admissible qui figure dans la ligne directrice B-20 s'applique aux prêts hypothécaires pour lesquels la mise de fonds est d'au moins 20 %. Le BSIF fixera le taux plancher initial à 5,25 % de façon que le système financier soit paré à la possibilité d'un retour à la conjoncture économique d'avant la pandémie. Le BSIF révisera l'étalonnage du taux admissible à intervalles périodiques pour garantir son adéquation aux risques conjoncturels.
Certains répondants ont indiqué qu'ils préféraient que le taux admissible s'harmonise à celui applicable aux prêts hypothécaires assurés, par souci de convivialité et de simplicité d'application. Le secteur a également demandé que la mise en œuvre soit retardée si les taux admissibles devaient différer. D'autres répondants se sont opposés à une modification corrélative du taux admissible applicable aux prêts hypothécaires assurés, étant donné que ces derniers font l'objet de plus de restrictions.	Le taux admissible minimal applicable aux prêts hypothécaires assurés est fixé par le ministre des Finances. Le BSIF travaille néanmoins de près avec ses vis-à-vis fédéraux en matière de réglementation financière, dont le ministère des Finances. Le BSIF agit avec célérité afin de remédier aux vulnérabilités et aux risques croissants en fixant la date d'entrée en vigueur au 1er juin 2021.
Certains répondants ont exprimé leurs préoccupations au sujet des achats de maisons neuves conclus après la date d'entrée en vigueur, soit le 1er juin 2021.	Les prêts hypothécaires approuvés ou les engagements hypothécaires fournis avant le 1er juin 2021 dont la capitalisation débute après la date d'entrée en vigueur seraient honorés ou capitalisés, comme l'exige la loi (c. à d. en appliquant le taux admissible en cours). Dans certains cas, les emprunteurs peuvent avoir reçu des engagements d'admissibilité au prêt hypothécaire ou des « approbations préalables » de leur IFF avant la date d'entrée en vigueur du 1er juin 2021. Les IFF prêteuses ont le pouvoir discrétionnaire d'accorder ces prêts au taux admissible en cours.

Commentaires des intervenants	Réponses du BSIF
Quelques répondants se sont demandé si la proposition s'appliquait aux prêts hypothécaires non assurés ou non assurables.	La ligne directrice B-20 du BSIF fixe le taux admissible applicable aux prêts hypothécaires non assurés. L'accès à l'assurance de portefeuille dépend des exigences et des approbations des assureurs hypothécaires.
Certains répondants ont préconisé qu'une approche régionale soit adoptée relativement au taux admissible applicable.	Il importe que de saines pratiques de souscription de prêts hypothécaires soient adoptées partout au Canada. La situation des emprunteurs (p. ex., réduction du revenu, hausse des taux d'intérêt, dépenses supplémentaires) peut toujours changer, quelle que soit la région où ils habitent.
Plusieurs répondants ont suggéré d'autres approches pour faire face à la hausse rapide du prix des maisons et à l'endettement croissant des ménages, entre autres, des outils stratégiques comme la fiscalité, l'élimination du système d'offres à l'aveugle et l'augmentation de l'offre de logements.	Les problèmes stratégiques (p. ex., prix des maisons, endettement des ménages) et les outils proposés ne relèvent pas du mandat ni des pouvoirs du BSIF. Le BSIF met l'accent sur la sûreté et la solidité des institutions financières fédérales et sur la stabilité du système financier dans son ensemble. Les conditions actuelles du marché canadien de l'habitation créent des vulnérabilités et des risques pour les IFF prêteuses. Le BSIF agit dans le cadre de son mandat pour atténuer ces risques.