Lettre

Titre	Taux admissible minimal - Lettre (2021)
Date	17 décembre 2021

Table des matières

Objet et composantes du TAM

Évaluation du TAM

Surveillance des IFF par le BSIF

En juin 2021, le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) a instauré un taux admissible minimal (TAM) révisé pour les prêts hypothécaires non assurés en vertu de la ligne directrice B-20 (*Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels*). Dans son annonce, le BSIF s'est engagé à revoir le calibrage du TAM au moins une fois par année, en décembre.

Aujourd'hui, le BSIF confirme que le TAM actuel demeure inchangé et qu'il continuera de correspondre à la valeur la plus élevée entre le taux hypothécaire contractuel majoré de 2 % et 5,25 %.

Objet et composantes du TAM

Le TAM est un mécanisme de vérification de la capacité des emprunteurs d'acquitter leurs dettesCoefficient d'amortissement brut de la dette (CABD) et coefficient d'amortissement total de la dette (CATD). Les institutions financières fédérales (IFF) appliquent le TAM pour déterminer si les emprunteurs pourraient continuer à effectuer leurs paiements hypothécaires si leur situation financière changeait à leur détriment. Étant donné que les prêts hypothécaires constituent l'une des plus importantes expositions pour la plupart des IFF, le fait de déterminer si les emprunteurs peuvent rembourser leurs prêts contribue fortement à la saine souscription de prêts hypothécaires et

au maintien de la sûreté et de la solidité du système financier canadien.

Le TAM a deux composantes : la « réserve » appliquée au taux contractuel (2 % à l'heure actuelle) et le « plancher » (5,25 % à l'heure actuelle). Plus précisément :

- La réserve intègre une marge de sécurité qui démontre que les emprunteurs peuvent résister à divers changements de leur situation financière, comme une diminution du revenu ou une hausse des taux d'intérêt hypothécaires. Elle est généralement fixée à 2 %.
- Le plancher est une protection qui vise à tenir compte du fait que les taux d'intérêt des prêts hypothécaires sont exceptionnellement bas.

Pour fixer le TAM, le BSIF analyse diverses vulnérabilités financières pour les emprunteurs et les IFF qui peuvent entraîner une augmentation des défauts de paiement des prêts hypothécaires et des menaces pour le système financier.

Évaluation du TAM

Pour calibrer le TAM, le BSIF tient compte des données et de l'information découlant de sa surveillance continue des IFF. Il effectue cette évaluation en consultation avec le ministère des Finances et la Banque du Canada.

Les principales vulnérabilités examinées dans l'établissement du TAM comprenaient l'environnement macroéconomique, l'endettement des ménages et le déséquilibre des prix des maisons. Ces vulnérabilités présentent des risques pour la résilience financière des emprunteurs et leur capacité à rembourser leur prêt hypothécaire, ainsi que pour la valeur de leur maison hypothéquée, que les banques détiennent en garantie contre un défaut de paiement hypothécaire. Le BSIF a également examiné d'autres renseignements financiers pertinents, y compris les mesures des expositions des IFF et les caractéristiques hypothécaires.

Au printemps 2021, le BSIF a constaté que ces vulnérabilités et les risques correspondants étaient élevés. La situation macroéconomique était incertaine en raison de la pandémie de COVID-19, d'un niveau quasi record d'endettement des ménages et des prix très élevés des maisons dans diverses régions du Canada. Le BSIF a donc fixé le plancher du TAM à 5,25 %, ce qui était supérieur au niveau précédentAuparavant, le plancher du TAM

correspondait au taux de référence quinquennal affiché par la Banque du Canada, qui était de 4,79% en mai 2021., à compter du 1 er juin 2021. Les vulnérabilités et les risques actuels, qui demeurent élevés, justifient le maintien du plancher du TAM à 5,25 %.

Le BSIF continuera d'évaluer les vulnérabilités et les risques pour les emprunteurs et les IFF à mesure qu'il recevra des renseignements additionnels et à jour. Même si le BSIF s'est engagé à examiner le TAM pour les prêts hypothécaires non assurés au moins une fois par année, en décembre, il est prêt à apporter des changements en tout temps si les conditions l'exigent. Tout changement du TAM sera rendu public, accompagné d'une justification à l'appui.

Surveillance des IFF par le BSIF

Le BSIF continuera de surveiller étroitement les IFF pour s'assurer qu'elles évaluent de façon prudente la capacité des emprunteurs d'acquitter leurs dettes, conformément à la ligne directrice B-20, et qu'elles respectent les autres attentes en matière de souscription de prêts hypothécaires.