5.2

Réglementation et lignes directrices

5.2 RÉGLEMENTATION ET LIGNES DIRECTRICES

5.2.1 Consultation

Ligne directrice sur l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels
***(Loi sur les assurances*, L.R.Q., c. A-32, art. 325.0.1)**
***(Loi sur les coopératives de services financiers*, L.R.Q. c. C-67.3, art. 565)**
***(Loi sur sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne*, L.R.Q. c. S-29.01, art. 314.1)**

Avis est donné par l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») que le projet de *Ligne directrice sur l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels* est publié pour consultation. Cette ligne directrice s'adresse aux assureurs de personnes, aux assureurs de dommages, aux sociétés de gestion de portefeuille contrôlées par un assureur, aux sociétés mutuelles d'assurance, aux coopératives de services financiers ainsi qu'aux sociétés de fiducie et sociétés d'épargne qui sont régis par les lois administrées par l'Autorité.

Les institutions financières et toutes personnes intéressées à soumettre leurs commentaires sont invitées à les fournir au plus tard le 12 octobre 2012. Il est à noter que les commentaires soumis seront rendus publics à défaut d'avis contraire à cet effet.

Le projet de texte de la ligne directrice est publié ci-après en versions française et anglaise. Ces documents sont également accessibles via la page d'accueil du site Web de l'Autorité au www.lautorite.qc.ca, à la section « Consultations publiques ».

Soumission des commentaires

Les commentaires doivent être soumis à :

Me Anne-Marie Beaudoin
Secrétaire générale
Autorité des marchés financiers
800, square Victoria, 22e étage
C.P. 246, tour de la Bourse
Montréal (Québec) H4Z 1G3
Télécopieur : (514) 864-6381
Courrier électronique : consultation-en-cours@lautorite.qc.ca

Renseignements additionnels

Des renseignements additionnels peuvent être obtenus en s'adressant à :

François Dufour
Direction des normes prudentielles et pratiques commerciales
Autorité des marchés financiers
Téléphone : (418) 525-0337, poste 4673
Numéro sans frais : 1 877 525-0337
Courrier électronique : francois.dufour@lautorite.qc.ca

Le 30 août 2012

5.2.2 Lignes directrices

Aucune information.

PROJET

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

LIGNE DIRECTRICE SUR L'OCTROI DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES RÉSIDENTIELS

Août 2012

PROJET

TABLE DES MATIÈRES

Préambule **3**

Introduction **4**

Champ d'application **5**

Entrée en vigueur et processus de mise à jour **6**

Gouvernance relative à l'octroi ou à l'acquisition de prêts hypothécaires résidentiels **7**

1. Rôles et responsabilités du conseil d'administration et de la haute direction 7
2. Politique d'octroi de prêts hypothécaires résidentiels 8

Processus et procédures relatifs à l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels **9**

3. Cueillette et validation des renseignements sur l'emprunteur 9
4. Évaluation de la capacité de remboursement de l'emprunteur 11
5. Évaluation de l'immeuble résidentiel et gestion de la garantie hypothécaire 12
6. Ratio prêt sur valeur 14
7. Assurance hypothèque 15
8. Documentation sur les prêts 16

Autres considérations **18**

9. Validation du modèle et simulations de crise 18
10. Dispositions relatives à la communication financière 18

Surveillance des pratiques de gestion saine et prudente **20**

PROJET

Préambule

La présente ligne directrice est une indication des attentes de l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») à l'égard de l'obligation légale des institutions financières de suivre des pratiques de gestion saine et prudente. Elle porte donc sur l'interprétation, l'exécution et l'application de cette obligation imposée aux institutions financières.

Dans cette optique, l'Autorité privilégie une approche basée sur des principes plutôt que d'édicter des règles précises. Ainsi, du fondement même d'une ligne directrice, l'Autorité confère aux institutions financières la latitude nécessaire leur permettant de déterminer elles-mêmes les stratégies, politiques et procédures pour la mise en œuvre de ces principes et de voir à leur application en regard de la nature, de la taille et de la complexité de leurs activités. À cet égard, la ligne directrice illustre des façons de se conformer aux principes énoncés.

L'Autorité considère la gouvernance, la gestion intégrée des risques et la conformité (GRC) comme les assises sur lesquelles doivent reposer les pratiques de gestion saine et prudente, et conséquemment, les bases sur lesquelles l'encadrement prudentiel donné par l'Autorité s'appuiera.

La présente ligne directrice s'inscrit dans cette perspective et énonce les attentes de l'Autorité à l'égard des pratiques de gestion saine et prudente en matière d'octroi de prêts hypothécaires résidentiels.

PROJET

Introduction

De mauvaises pratiques relatives à l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels (« PHR ») peuvent, notamment par des activités de titrisation de ces prêts, être à l'origine d'un risque systémique qui menace la stabilité des marchés financiers et la protection des investisseurs et des emprunteurs.

Pour limiter les risques que posent les marchés hypothécaires pour la stabilité des marchés, améliorer la protection des investisseurs, éviter le surendettement des consommateurs et réduire le risque de formation de bulles immobilières, le *Conseil de la stabilité financière* (le « CSF ») a publié en avril 2012, des principes[1] applicables à tout prêt consenti à un particulier qui est garanti par une hypothèque sur un immeuble résidentiel[2]. Ils s'appliquent également aux marges de crédit sur valeur domiciliaire, aux prêts à terme et aux autres produits du même type garantis par un immeuble résidentiel[3]. Ces principes permettront également aux régulateurs d'exercer une surveillance plus efficace et de déceler ou prévenir les lacunes dans les pratiques d'octroi.

Le document publié par le CSF invite donc les régulateurs de toutes les juridictions à s'assurer que les institutions financières qui octroient ces prêts ou qui envisagent d'assumer le risque qui en découle adhèrent à ces principes, incluant les entités impliquées dans l'impartition d'activités[4] liées à l'octroi de ces prêts.

Il importe que l'Autorité s'inscrive dans cette démarche et qu'elle voie à ce que l'encadrement des institutions opérant dans sa juridiction réponde aux critères d'évaluation « reconnus » par la communauté financière internationale. Cette prise de position de l'Autorité favorisera la compétitivité des institutions financières exerçant ce type d'activité au Québec, notamment lorsque viendra le temps d'effectuer une opération de titrisation de leurs prêts hypothécaires résidentiels[5] ou de recourir à l'assurance hypothèque[6].

Dans cette perspective et en vertu de l'habilitation[7] prévue aux diverses lois sectorielles qu'elle administre, l'Autorité précise ses attentes découlant de l'obligation légale de suivre des pratiques de gestion saine et prudente, en matière d'octroi de PHR.

---

1 Financial Stability Board, FSB, Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices, April 2012.

2 Prêt hypothécaire résidentiel sur un immeuble d'un à quatre logements.

3 Tous les principes ou certains d'entre eux ne s'appliqueront pas à certaines formes de financement, notamment des hypothèques inversées ou des prêts ponts dont le remboursement proviendra de la vente de l'immeuble.

4 Autorité des marchés financiers, *Ligne directrice sur la gestion des risques liés à l'impartition*, Révisée, Décembre 2010.

5 Autorité des marchés financiers, *Ligne directrice sur la gestion des risques liés à la titrisation*, Avril 2009.

6 Type d'assurance où le prêteur reçoit une compensation contre la perte causée par le défaut du bénéficiaire d'un prêt garanti par un immeuble résidentiel.

7 *Loi sur les assurances*, L.R.Q., c. A-32, articles 325.0.1 et 325.0.2;
Loi sur les coopératives de services financiers, L.R.Q., c. C-67.3, article 565;
Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne, L.R.Q., c. S-29.01, article 314.1.

PROJET

Champ d'application

La présente ligne directrice est applicable aux assureurs de personnes, aux assureurs de dommages, aux sociétés de gestion de portefeuille contrôlées par un assureur, aux sociétés mutuelles d'assurance, aux coopératives de services financiers, aux sociétés de fiducie et aux sociétés d'épargne, régis par les lois suivantes :

- *Loi sur les assurances*, L.R.Q., c. A-32
- *Loi sur les coopératives de services financiers,* L.R.Q., c. C-67.3
- *Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne*, L.R.Q., c. S-29.01.

Cette ligne directrice s'applique tant à une institution financière qui opère de façon autonome qu'à celle qui fait partie d'un groupe financier[8].

Dans le cas des coopératives de services financiers et des sociétés mutuelles d'assurance de dommages membres d'une fédération, les normes ou politiques adoptées à leur intention par la fédération doivent être cohérentes, voire convergentes avec les principes de gestion saine et prudente précisés à la présente ligne directrice.

Les expressions génériques « institution financière » ou « institution » sont utilisées pour faire référence à toutes les entités financières visées par le champ d'application.

[8] Aux fins d'application de la présente, est considéré comme « groupe financier », tout ensemble de personnes morales formé d'une société mère (institution financière ou *holding*) et de personnes morales qui lui sont affiliées.

PROJET

Entrée en vigueur et processus de mise à jour

La ligne directrice sur l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels est effective à compter du XX mois 20XX.

En regard de l'obligation légale des institutions de suivre des pratiques de gestion saine et prudente, l'Autorité s'attend à ce que chaque institution s'approprie les principes de la présente ligne directrice en élaborant des stratégies, politiques et procédures adaptées à sa nature, sa taille, la complexité de ses activités et son profil de risque, et qu'elle les mette en œuvre d'ici le XX mois 20XX. Dans la mesure où une institution a déjà mis en place un tel encadrement, l'Autorité pourra vérifier si cet encadrement permet à l'institution de satisfaire aux exigences prescrites par la loi.

Cette ligne directrice sera actualisée en fonction de l'évolution des pratiques de l'industrie en matière d'octroi de prêts hypothécaires résidentiels, des développements en matière de gestion des risques et à la lumière des constats effectués dans le cadre des travaux de surveillance menés auprès des institutions financières.

PROJET

Gouvernance relative à l'octroi ou à l'acquisition de prêts hypothécaires résidentiels

1. Rôles et responsabilités du conseil d'administration et de la haute direction

L'Autorité s'attend à ce que l'octroi ou l'acquisition de prêts hypothécaires résidentiels soit soutenu par une gouvernance efficace et efficiente.

En vertu des rôles et responsabilités qui leur sont respectivement dévolus au sein de la Ligne directrice sur la gouvernance[9], la haute direction est notamment responsable d'élaborer, de mettre en œuvre et de veiller au respect de la politique d'octroi de PHR. Le conseil d'administration, quant à lui, est responsable d'examiner et d'approuver la politique élaborée, de donner des orientations et de superviser la haute direction sur les questions concernant l'octroi de PHR et la gestion du portefeuille en découlant.

L'Autorité s'attend notamment à ce que le conseil d'administration de l'institution:

- étudie et comprenne tout changement apporté aux politiques élaborées à l'égard de l'octroi de PHR ou de l'acquisition d'actifs liés à de tels prêts et son éventuel impact sur l'institution;

- questionne la haute direction afin d'obtenir l'assurance raisonnable que les orientations, décisions, plans et politiques sont conformes à ses propres décisions ainsi qu'aux stratégies en matière de gestion des activités et des risques qu'il a approuvées;

- soit informé et satisfait de la méthode utilisée pour déterminer, approuver et surveiller les exceptions importantes aux politiques et mécanismes de contrôle de ces prêts. De plus, il devrait être informé des conséquences des exceptions constatées et des mesures mises en place pour les corriger;

- exige un rapport opportun, précis, indépendant et objectif sur les risques que présentent toutes les activités d'octroi et d'acquisition dans le domaine des PHR, et ce, dans toutes les juridictions où l'institution exerce ses activités (p.ex. : les tendances et les problèmes systémiques à l'intérieur du portefeuille de PHR susceptibles de nuire à la qualité des prêts, aux facteurs d'atténuation du risque ou à l'efficacité des modèles).

[9] Autorité des marchés financiers, *Ligne directrice sur la gouvernance*, Avril 2009.

PROJET

2. Politique d'octroi de prêts hypothécaires résidentiels

L'Autorité s'attend à ce que l'institution financière qui octroie des prêts hypothécaires résidentiels et/ou fait l'acquisition d'éléments d'actif liés à de tels prêts, respecte les dispositions d'une politique[10] dûment approuvée par son conseil d'administration.

Le conseil d'administration et la haute direction sont responsables au premier chef de l'élaboration du cadre de gestion des risques en lien avec les divers types de risques auxquels l'institution est exposée[11]. En référence aux stratégies de gestion des risques, de l'appétit pour le risque et des niveaux de tolérance aux risques à l'échelle de l'institution, l'Autorité s'attend à ce que la politique d'octroi de PHR tienne compte de divers éléments, dont les suivants :

- les rôles et responsabilités des personnes chargées de la supervision et de la mise en œuvre de la politique;
- les éléments importants de la stratégie et de l'approche de l'institution en matière d'octroi de PHR ou d'acquisition d'éléments d'actif liés à de tels prêts (p.ex. : les produits et les marchés);
- au niveau de son portefeuille de PHR et des éléments d'actif liés à de tels prêts, les pratiques et procédures de gestion du risque, y compris les limites relatives aux prêts, aux titres acquis, aux types de produits et aux secteurs géographiques;
- à l'échelle du prêt individuel, les normes de financement, les limites et les critères d'admissibilité lors de l'octroi ou de l'acquisition pour tous les produits de PHR (p.ex. : cote de crédit de l'emprunteur, ratio prêt sur valeur, ratio de couverture du service de la dette, période d'amortissement);
- les limites relatives aux exceptions aux PHR octroyés ou acquis;
- les processus de détection et de signalement des exceptions aux règles d'octroi ou d'acquisition de PHR, incluant un processus d'approbation et de communication de ces exceptions.

[10] La politique peut prendre la forme d'un document unique, d'un ensemble de documents stratégiques régissant les PHR ou être intégrée dans une politique générale de crédit.

[11] Autorité des marchés financiers, *Ligne directrice sur la gestion intégrée des risques*, Avril 2009.

PROJET

Processus et procédures relatifs à l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels

Les principaux critères que l'institution devrait prendre en considération dans l'évaluation d'une demande de PHR sont l'identification de l'emprunteur, l'objet du prêt, les antécédents de crédit, la situation financière et la capacité de remboursement de l'emprunteur, la qualité, la suffisance et le caractère adéquat des garanties.

Ces critères devraient être évalués par l'institution selon une approche globale qui vise à identifier les risques existants et potentiels en conformité avec les paramètres de sa politique. Les garanties, incluant un cautionnement ou le recours à l'assurance hypothèque, ne devraient toutefois pas se substituer à la volonté manifeste et la capacité de l'emprunteur d'acquitter ses dettes dans les délais impartis ou à une mauvaise réputation de crédit comme principaux fondements de la décision de l'institution.

Ce processus devrait être également assujetti à des exigences relatives à l'analyse et à la validation des renseignements obtenus sur l'emprunteur avant l'attribution du PHR. Il en va de même pour l'évaluation des garanties.

3. Cueillette et validation des renseignements sur l'emprunteur

L'Autorité s'attend à ce que l'institution financière recueille et valide, le cas échéant, tous les renseignements sur l'emprunteur qui sont nécessaires à la prise de décision.

3.1 Identification de l'emprunteur et objet du prêt

Dans le cadre de son évaluation, l'institution devrait recueillir suffisamment de renseignements sur l'emprunteur, notamment sur des éléments tels que l'intégrité, la réputation, le profil de carrière, la stabilité d'emploi, la stabilité de résidence et les évidences d'une bonne gestion administrative et financière de l'emprunteur. L'institution devrait également exercer une vigilance afin de détecter si le PHR est susceptible de servir à des fins illicites ou s'il existe des motifs raisonnables de le soupçonner[12].

3.2 Antécédents et historique de crédit de l'emprunteur

L'institution devrait vérifier dans une mesure raisonnable les antécédents, l'historique de crédit et les habitudes de consommation de l'éventuel emprunteur afin d'évaluer sa volonté d'acquitter ses dettes dans les délais impartis.

[12] Autorité des marchés financiers, *Ligne directrice sur les risques liés à la criminalité financière*, Juin 2012.

À cet égard, le dossier de crédit fourni par une agence d'évaluation est un indicateur auquel se réfèrent couramment les institutions. Il devrait être requis particulièrement dans les cas où l'éventuel emprunteur n'a aucune référence de crédit, qu'il est sur le marché du travail depuis peu, qu'il semble avoir des habitudes de consommation élevées ou lorsqu'il subsiste un doute sur la validité des renseignements qu'il a déclarés.

Toutefois, la cote de crédit attribuée à un emprunteur par une des principales agences d'évaluation reconnue ne doit pas être le seul critère pris en considération pour évaluer la qualité de l'emprunteur. En effet, un tel indicateur mesure le comportement antérieur et ne considère pas nécessairement les derniers changements survenus à la situation financière de l'emprunteur ou à sa volonté d'acquitter ses dettes dans les délais impartis.

3.3 Vérification du revenu

Le revenu d'un emprunteur représente un facteur clé dans l'évaluation de sa capacité de rembourser un PHR. L'institution devrait prendre des mesures raisonnables pour vérifier le revenu de l'emprunteur, notamment en confirmant sa situation d'emploi et ses revenus antérieurs. Ces mesures devraient être adaptées selon les catégories d'emprunteurs.

L'historique de revenus de l'emprunteur devrait être suffisant pour permettre à l'institution d'identifier toute fluctuation dans les revenus de ce dernier.

3.4 Coemprunteurs ou cautions

Lorsque l'institution obtient un cautionnement ou qu'un coemprunteur appuie la demande de prêt, l'institution devrait également vérifier sa situation, notamment ses revenus et sa valeur nette, et s'assurer qu'il comprend bien ses obligations légales.

3.5 Consentement de l'emprunteur

L'institution devrait obtenir le consentement de l'emprunteur (de la caution ou du coemprunteur, le cas échéant) avant d'évaluer sa situation et, doit se conformer aux exigences de la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*[13], notamment lorsque vient le temps de communiquer un renseignement personnel à un tiers.

[13] L.R.Q., c. P-39.1.

PROJET

4. Évaluation de la capacité de remboursement de l'emprunteur

L'Autorité s'attend à ce que l'institution financière évalue adéquatement la capacité de remboursement de l'emprunteur d'acquitter ses dettes dans les délais impartis sans que cela lui impose un fardeau excessif.

4.1 Ratio de couverture de la dette

Une composante fondamentale pour minimiser les risques de défauts ou de pertes tient à une évaluation exacte de la capacité financière de l'emprunteur de rembourser le PHR demandé et toutes les autres dettes, assurées ou non, qu'il a contractées auprès d'une institution financière ou d'un autre prêteur.

L'institution devrait calculer la capacité de remboursement de l'emprunteur en utilisant les ratios les plus couramment utilisés, soient les ratios du service de la dette brute (« SDB ») et du service de la dette totale (« SDT »). Les facteurs entrant dans le calcul de ces ratios (y compris la méthode de calcul de ces facteurs) et les plafonds fixés par l'institution pour ces deux ratios devraient être précisés au sein de sa politique et être revus, au besoin, pour tenir compte des diverses conjonctures financières et économiques.

Dans l'éventualité où l'institution décidait de recourir à l'assurance hypothèque, elle devrait s'assurer que les paramètres qu'elle a fixés à l'égard des ratios SDB et SDT respectent ceux du cadre de garantie des prêts hypothécaires assurés instauré par le gouvernement du Canada. À titre d'exemple, ce cadre de garantie exige que les institutions utilisent le plus élevé du taux contractuel et du taux de référence de 5 ans publié par la Banque du Canada pour tous les prêts hypothécaires à taux variable, peu importe leur durée et pour tous les prêts hypothécaires à taux fixe dont la durée est inférieure à 5 ans.

L'Autorité s'attend à ce que les notes moyennes du SDB et du SDT pour tous les PHR octroyés ou acquis par l'institution soient inférieures aux plafonds fixés dans sa politique et reflètent une distribution raisonnable dans l'ensemble du portefeuille.

4.2 Autres critères d'évaluation

Outre le revenu et le service de la dette, l'institution devrait prendre en compte d'autres facteurs qui ne sont habituellement pas visés dans les paramètres de l'amortissement de la dette. Les obligations de paiement récurrentes (p. ex., électricité, frais de copropriété), les charges rattachées au droit de propriété (taxes municipales et scolaires) à l'égard de l'immeuble résidentiel pris en garantie et les frais de subsistance actuels et prévus compte tenu de la composition du ménage constituent des exemples de ces facteurs.

Les revenus temporairement élevés ne devraient pas être pris en considération. De plus, si pendant la durée du prêt, l'emprunteur atteint l'âge normal de la retraite, l'institution devrait s'assurer que les revenus alors disponibles lui permettront de s'acquitter de ses obligations.

PROJET

4.2.1 Mise de fonds de l'emprunteur

La mise de fonds de l'emprunteur devrait provenir de ses fonds propres. Elle ne devrait pas affecter sa capacité de payer. Si la mise de fonds représente en tout ou en partie un don à l'emprunteur, elle devrait être accompagnée d'une lettre du donateur qui confirme l'absence de recours. Les paiements incitatifs et les réductions (c'est-à-dire, les remises en espèces) ne devraient pas être réputés faire partie de la mise de fonds.

4.3 Période d'amortissement

La période d'amortissement du prêt hypothécaire a une incidence importante sur les versements en capital et en intérêt. Elle affecte donc la capacité de remboursement de l'emprunteur, la vitesse de remboursement de l'hypothèque et la croissance de l'équité de l'emprunteur sur sa propriété.

L'Autorité s'attend à ce que la période d'amortissement moyenne des prêts hypothécaires résidentiels octroyés par l'institution soit plus courte que la période maximale précisée dans sa politique.

5. Évaluation de l'immeuble résidentiel et gestion de la garantie hypothécaire

L'Autorité s'attend à ce que l'institution financière dispose de processus solides en matière d'évaluation de l'immeuble résidentiel et de gestion de la garantie relative à l'immeuble.

5.1 Évaluation de l'immeuble résidentiel

Une évaluation objective de la valeur de l'immeuble résidentiel devrait permettre à l'institution de confirmer qu'elle pourra recouvrer le solde non payé de son prêt en cas de défaut de paiement de l'emprunteur et rassurer l'emprunteur sur la qualité de son investissement.

Le processus d'évaluation de l'immeuble résidentiel devrait reposer sur des politiques et procédures d'évaluation précises et transparentes. En outre, il devrait être structuré et efficace et permettre une évaluation qui soit indépendante de la fonction d'octroi, notamment lorsque le financement présente des risques importants ou que le ratio prêt sur valeur est relativement élevé.

Pour déterminer la valeur de l'immeuble résidentiel donné en garantie, l'institution devrait donc adopter une combinaison de processus d'évaluation et d'outils (évaluation foncière, outils d'évaluation électroniques, visite sur place, évaluation par un évaluateur agréé externe) auxquels elle pourrait avoir recours selon le niveau des risques assumés.

PROJET

5.1.1 Évaluation foncière

Si l'institution recourt à l'évaluation foncière[14] pour établir la valeur de l'immeuble résidentiel, l'institution devrait effectuer une visite sur place en faisant appel à un employé compétent (p.ex. : technicien en bâtiment, architecte, ingénieur, évaluateur) pour commenter la qualité de la construction, son état et vérifier son taux d'occupation le cas échéant, le tout appuyé par des photos. Cet employé devrait être indépendant des processus d'acquisition du bien immobilier, de traitement du prêt et de la décision de crédit.

Par ailleurs, l'institution devrait évaluer et rajuster, au besoin, la valeur du bien immobilier en tenant compte de facteurs de risque pertinents qui rendent l'immeuble résidentiel plus vulnérable à une sévère correction du prix des maisons ou qui pourraient nuire à la négociabilité de l'immeuble. Ces facteurs comprendraient l'emplacement du bien, le type de bien ou son utilisation.

5.1.2 Outils d'évaluation électroniques

Si l'institution décide de recourir à une évaluation interne à l'aide d'un outil d'évaluation électronique, elle devrait également appuyer son évaluation par une visite sur place.

De plus, l'institution devrait mettre en place des processus qui permettent de contrôler l'efficacité de ces outils d'évaluation électroniques sur une base continue afin qu'ils produisent des évaluations correspondant à la juste valeur marchande des immeubles résidentiels pris en garantie. Des contrôles devraient également être appliqués pour s'assurer que ces outils sont utilisés correctement par le personnel de l'institution.

5.1.3 Évaluation par un évaluateur agréé

Lorsque le financement présente des risques plus élevés (refinancement, rénovation majeure, ratio prêt sur valeur foncière élevé), l'institution devrait exiger un rapport d'évaluation par un évaluateur externe possédant les compétences professionnelles requises en évaluation et faisant preuve de diligence, de fiabilité et d'impartialité dans ses évaluations. Il devrait être titulaire d'un permis d'exercice en règle octroyé par un organisme reconnu de réglementation et de surveillance de l'exercice de la profession[15] et être soumis à des normes de pratique professionnelle et à un code de déontologie.

5.2 Gestion de la garantie hypothécaire

L'institution devrait veiller à ce que le droit d'exercer sa garantie hypothécaire demeure juridiquement valide et réalisable dans un délai raisonnable ou, à défaut de pouvoir vérifier sa validité, elle devrait s'assurer de l'existence d'une assurance de titres souscrite auprès d'un tiers.

[14] Au Québec, valeur portée au rôle d'évaluation foncière établi selon la *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., c. F-2.1

[15] À l'échelle du Québec, l'Ordre des évaluateurs agréés. À l'échelle du Canada, l'Institut canadien des évaluateurs.

PROJET

L'institution devrait imposer des modalités contractuelles qui assurent la protection intégrale de sa garantie en vertu des lois applicables dans les juridictions où elle opère et tenter de préserver une gamme acceptable de recours (le cas échéant, des recours sur l'engagement personnel) en cas de défaut de l'emprunteur. En outre, l'institution devrait mettre en place des plans d'action pour déterminer la meilleure marche à suivre face au défaut de paiement de l'emprunteur. De tels plans d'action devraient porter sur les éléments suivants :

- les recours/options disponibles en cas de défaut dans toutes les juridictions où elle opère;
- la détermination des parties à l'encontre desquelles ces recours peuvent être exercés;
- une stratégie saine et prudente d'application de ces options.

6. Ratio prêt sur valeur

L'institution devrait déterminer un ratio prêt sur valeur (« RPV ») maximal pour divers types de prêts (p.ex. : prêt hypothécaire résidentiel conventionnel, marge de crédit sur valeur domiciliaire). Ces RPV devraient être précisés au sein de sa politique et être revus, au besoin, pour tenir compte des diverses conjonctures financières et économiques.

Au niveau de chaque prêt, d'autres facteurs de risque tels que la capacité de remboursement de l'éventuel emprunteur, les difficultés appréhendées lors de la reprise d'un immeuble ou les coûts qui y sont reliés peuvent également influencer le niveau du RPV.

6.1 Prêts hypothécaires résidentiels conventionnels

L'Autorité s'attend à ce que l'institution ait recours à l'assurance hypothèque lorsque le prêt hypothécaire conventionnel[16] à octroyer pour l'achat et/ou la rénovation d'un immeuble résidentiel présente un RPV supérieur à 80 %.

Par ailleurs, l'Autorité considère que l'institution devrait imposer un RPV maximal inférieur pour les prêts hypothécaires résidentiels qui seraient non conformes à sa politique, ou dont les caractéristiques de l'immeuble ou le profil de risque de l'emprunteur représentent un risque de crédit supérieur à la moyenne.

L'Autorité s'attend à ce que les RPV moyens de tous les prêts hypothécaires résidentiels octroyés ou acquis par l'institution soient inférieurs aux RPV maximaux fixés dans sa politique et reflètent une distribution raisonnable dans l'ensemble du portefeuille.

[16] Incluant le prêt comportant une période d'amortissement déterminée et garanti par une hypothèque de second rang.

PROJET

6.2 Marge de crédit sur valeur domiciliaire

Une marge de crédit sur valeur domiciliaire[17] (« MCVD ») est une forme de crédit non amorti (rotatif) garanti par un immeuble résidentiel. Elle ne comporte pas de période d'amortissement prédéterminée même si des remboursements périodiques minimaux sont généralement exigés par la plupart des institutions.

Les MCVD représentent une source de fonds pour les consommateurs. Au fil du temps, ces produits peuvent accroître sensiblement leur niveau d'endettement. Par ailleurs, leur nature renouvelable peut également entraîner une plus grande persistance des soldes impayés et un plus grand risque pour les institutions. De même, les emprunteurs peuvent parfois dissimuler leurs difficultés financières en se prévalant de leurs marges de crédit pour effectuer des paiements hypothécaires à temps, ce qui complique l'évaluation exacte par l'institution du risque de crédit qu'ils représentent.

Compte tenu de ces caractéristiques, l'Autorité s'attend à ce qu'une institution limite la composante MCVD non amortie d'un prêt hypothécaire résidentiel à un RPV maximum de 65 %.

L'Autorité s'attend à ce que les RPV moyens de toutes les MCVD soient inférieurs aux RPV maximaux fixés dans la politique de l'institution et reflètent une distribution raisonnable dans l'ensemble du portefeuille.

7. Assurance hypothèque

L'Autorité s'attend à ce que l'institution financière dispose de pratiques et procédures efficaces de gestion du risque de crédit et de contrepartie qui appuient l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels et la gestion du portefeuille de prêts, incluant l'assurance hypothèque, le cas échéant.

L'assurance hypothèque est souvent utilisée comme stratégie d'atténuation du risque. Cependant, cette forme d'assurance ne devrait pas remplacer les saines pratiques d'octroi de l'institution précisées dans la présente ligne directrice.

Par ailleurs, l'institution devrait faire preuve de diligence raisonnable lorsqu'elle décide de se procurer de l'assurance hypothèque auprès d'un assureur public ou privé, en déterminant et en respectant un niveau d'exposition face à l'assureur. L'analyse que fait l'institution des assureurs hypothécaires auxquels elle pourrait avoir recours et l'établissement de son niveau d'exposition à chacun d'eux devraient tenir compte des éléments suivants :

- le dossier de paiement des sinistres;

[17] Aux fins du ratio prêt sur valeur, les hypothèques inversées ou autre produit de crédit non amorti (rotatif) garanti par un immeuble résidentiel sont réputés être des marges de crédit sur valeur domiciliaire.

- les obligations prévues au titre des sinistres;
- la solidité financière;
- les sources de financement, y compris le niveau et l'accès au capital, et la forme, le montant et les sources de liquidité;
- la gestion, notamment la qualité de sa gouvernance;
- les accords de réassurance et l'incidence directe et indirecte qu'ils peuvent avoir sur les propres accords de l'institution avec l'assureur.

Cette évaluation devrait être mise à jour pendant toute la durée du contrat d'assurance. Dans les cas où il peut y avoir des expositions importantes sur des sinistres subis, mais non déclarés, la direction de l'institution devrait poursuivre son évaluation au-delà de la date d'échéance du contrat pour s'assurer d'établir les éventuelles sommes à recouvrer au titre des réclamations futures prévues.

8. Documentation sur les prêts

L'Autorité s'attend à ce que la tenue des documents sur les prêts de l'institution financière permette à un tiers indépendant de constater l'application et le respect de la politique d'octroi de prêts hypothécaires de l'institution, incluant les procédures de contrôle établies.

La tenue de documents de qualité sur les prêts est une fonction administrative importante des institutions. Elle donne un aperçu précis des facteurs qui ont motivé la décision d'octroi, appuie les fonctions de gestion du risque de l'institution, et permet aux institutions d'effectuer un examen indépendant et aux ressources impliquées de prendre des décisions judicieuses et averties. Elle corrobore les processus d'octroi et d'examen de crédit. Elle démontre l'administration et le suivi adéquat du prêt. Elle apporte des éclaircissements sur les processus d'évaluation des garanties et de déboursement. Elle permet également de catégoriser le prêt en fonction du système de classement du portefeuille de l'institution.

En outre, l'institution devrait disposer de tels documents pour démontrer qu'elle respecte les exigences relatives à l'assurance hypothèque et assurer que la couverture d'assurance hypothèque demeure intacte.

Cette documentation devrait inclure notamment :

- l'identification de l'emprunteur et une description de l'objet du prêt (p.ex. : achat, refinancement, rénovation, consolidation de dettes) (voir le principe 3);
- les antécédents et l'historique de crédit de l'emprunteur (voir le principe 3);

- l'analyse de la situation financière de l'emprunteur, incluant la vérification de son revenu (voir le principe 3) et l'évaluation de sa capacité de remboursement (voir le principe 4);
- une description des garanties, de la base d'établissement de leurs valeurs et des indications de leur négociabilité et état (voir le principe 5);
- l'identification des risques importants et des facteurs atténuants;
- la justification de la décision, incluant la justification des exceptions à la politique et aux normes établies, s'il y a lieu;
- les signatures requises en regard des pouvoirs d'autorisation;
- les documents qui ont servi à l'analyse de la demande et des garanties;
- les documents attestant de la validation de l'information (recherche de titre, vérification des comptes de taxe, vérifications bancaires, enquête de crédit, etc.);
- les documents attestant de la mise de fonds (s'il y a lieu) ou de l'utilisation des sommes conformément aux conditions de l'autorisation;
- un dossier de l'assureur hypothécaire qui valide l'approbation de l'assurance hypothèque dans les cas d'une exception à la politique d'octroi.

PROJET

Autres considérations

9. Validation du modèle et simulations de crise[18]

Les institutions utilisent souvent des modèles pour faciliter la prise de décision relative à l'octroi ou à l'acquisition de prêts hypothécaires résidentiels.

Les institutions devraient appliquer un processus de validation indépendant de ces modèles au moment de leur instauration puis à intervalles réguliers. Cette démarche devrait inclure la révision régulière et la mise à jour des paramètres de risque en lien avec le portefeuille de prêts hypothécaires. Les modèles utilisés devraient refléter la nature du portefeuille et, le cas échéant, être adaptés s'il y a une variation importante du risque au sein du portefeuille. Cette approche pourrait englober l'élaboration de nouveaux modèles afin de saisir des segments de risque spécifiques.

De plus, le programme de simulations de crise de l'institution devrait considérer des scénarios improbables, mais vraisemblables et leurs impacts potentiels sur le portefeuille de prêts hypothécaires résidentiels. Les résultats de ces simulations devraient également être pris en compte dans l'évaluation continue des modèles et être reflétés dans le processus interne d'évaluation de l'adéquation des fonds propres.

10. Dispositions relatives à la communication financière

La communication financière d'informations sur les portefeuilles de prêts hypothécaires des institutions permettrait d'assurer une plus grande confiance du public et favoriserait une meilleure discipline de marché. Elle permettrait aux participants du marché, notamment aux institutions qui envisagent d'assumer le risque qui découle des prêts consentis par une autre institution, d'appliquer une diligence raisonnable à l'égard des activités de cette dernière dans ce domaine.

La communication financière d'informations sur les prêts hypothécaires résidentiels devrait comprendre la publication trimestrielle d'informations par les institutions qui consentent des prêts hypothécaires résidentiels ou en acquièrent, 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 MCVD assurés et non assurés. Ces données devraient inclure la définition du terme « assuré ». Une répartition géographique du montant et du pourcentage de l'ensemble des prêts hypothécaires résidentiels et des MCVD, assurés et non assurés;

- le pourcentage des prêts hypothécaires résidentiels classés à l'intérieur des diverses périodes d'amortissement importantes pour l'institution (p. ex. : 20 à 24 ans, 25 à 29 ans, 30 à 34 ans, 35 ans et plus);

[18] Autorité des marchés financiers, *Ligne directrice sur les simulations de crise*, Juin 2012.

PROJET

- le RPV moyen des nouveaux prêts hypothécaires résidentiels et MCVD non assurés octroyés ou acquis à la fin de chaque période. Une répartition géographique des RPV moyens pour les nouveaux prêts hypothécaires résidentiels et MCVD non assurés octroyés ou acquis à la fin de chaque période;

- une discussion de l'impact potentiel sur les prêts hypothécaires résidentiels et sur les marges advenant un ralentissement de l'économie.

Afin de satisfaire aux dispositions relatives à la communication financière, la présentation des activités à l'étranger devrait être regroupée à l'intérieur d'une catégorie distincte, telle qu' « autres juridictions ».

PROJET

Surveillance des pratiques de gestion saine et prudente

En lien avec sa volonté de favoriser l'instauration de pratiques de gestion saine et prudente au sein des institutions financières, l'Autorité entend procéder dans le cadre de ses travaux de surveillance à l'évaluation du degré d'observance des principes énoncés à la présente ligne directrice, en considérant les attributs propres à chaque institution. En conséquence, l'efficacité et la pertinence des stratégies, politiques et procédures mises en place ainsi que la qualité de la supervision et du contrôle exercé par le conseil d'administration et la haute direction seront évaluées.

Les pratiques en matière de gestion des risques liés à l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels évoluent constamment. L'Autorité s'attend à ce que les instances décisionnelles de l'institution financière connaissent les meilleures pratiques en la matière et se les approprient, dans la mesure où celles-ci répondent à leurs besoins.

DRAFT

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

RESIDENTIAL HYPOTHECARY LENDING GUIDELINE

August 2012

DRAFT

TABLE OF CONTENTS

Preamble **3**

Introduction **4**

Scope **5**

Coming into effect and updating **6**

Governance of residential hypothecary lending or acquisition operations **7**

1. Roles and responsibilities of the board of directors and senior management 7
2. Residential hypothecary lending policy 8

Residential hypothecary lending process and procedures **9**

3. Collection and validation of information about the borrower 9
4. Assessment of borrower's capacity to repay the loan 11
5. Appraisal of the residential property and management of collateral 12
6. Loan-to-value ratio 14
7. Hypothec Insurance 15
8. Loan documentation 16

Other factors **18**

9. Model validation and stress testing 18
10. Provisions relating to financial disclosure 18

Supervision of sound and prudent management practices **19**

DRAFT

Preamble

The *Autorité des marchés financiers* (“AMF”) has established this guideline setting out its expectations with respect to financial institutions’ legal requirement to follow sound and prudent management practices. The guideline therefore covers the interpretation, execution and application of this requirement.

The AMF favours a principles-based approach rather than a specific rules-based approach. As such, guidelines provide financial institutions with the necessary latitude to determine the requisite strategies, policies and procedures for implementation of such principles and to apply them based on the nature, size and complexity of their activities. In this respect, a guideline provides guidance on how to comply with the principles set out therein.

The AMF considers governance, integrated risk management and compliance (GRC) as the foundation stones for sound and prudent management practices and, consequently, as the basis for the prudential framework provided by the AMF.

This guideline is part of this approach and sets out the AMF’s expectations regarding sound and prudent residential hypothecary lending management practices.

DRAFT

Introduction

Poor residential hypothecary (mortgage) lending practices may, particularly through the securitization of such loans, give rise to a systemic risk that threatens financial market stability and investor and borrower protection.

In order to limit the risks the hypothecary market poses to market stability, improve investor protection, avoid consumer over-indebtedness and reduce the risk of real estate bubbles, in April 2012 the *Financial Stability Board* (the "FSB") published principles[1] applicable to any loan to an individual that is secured by a hypothec on residential property.[2] They also apply to home equity lines of credit, term loans and other similar products secured by residential property.[3] These principles will also allow regulators to monitor lending practices more effectively and detect or prevent any deficiencies.

The document published by the FSB therefore calls on regulators in all jurisdictions to ensure that financial institutions that originate such loans or intend to own the resulting risk adhere to these principles, including entities involved in outsourcing[4] of residential hypothecary lending operations.

It is important that the AMF support this initiative and ensure that oversight of institutions active in its jurisdiction satisfies the assessment criteria "recognized" by the international financial community. This approach will foster the competitiveness of financial institutions with hypothecary lending operations in Québec, particularly when they seek to securitize their residential hypothec[5] or turn to hypothec insurance.[6]

In this context and pursuant to the authority[7] conferred upon the AMF under the various sectorial statutes it administers, it is issuing this guideline to set out its expectations arising from financial institutions' legal requirement to follow sound and prudent residential hypothecary lending management practices.

---

1 Financial Stability Board, FSB, Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices, April 2012.

2 Residential hypothecary loan on a property with one to four unit dwellings.

3 Some or all of the principles will not apply to certain types of financing, such as reverse hypothecs and bridge financing which are to be repaid from the proceeds of sale of the property.

4 *Autorité des marchés financiers*, *Outsourcing Risk Management Guideline*, Revised, December 2010.

5 *Autorité des marchés financiers, Securitization Risk Management Guideline*, April 2009.

6 Type of insurance where the lender is compensated for the loss caused by the default of the borrower under a loan secured by a residential property.

7 *An Act respecting insurance*, R.S.Q., c. A-32, ss. 325.0.1 and 325.0.2;
An Act respecting financial services cooperatives, R.S.Q., c. C-67.3, s. 565;
An Act respecting trust companies and savings companies, R.S.Q., c. S-29.01, s. 314.1.

DRAFT

Scope

This guideline is intended for insurers of persons (life and health), damage insurers, portfolio management companies controlled by an insurer, mutual insurance associations, financial services cooperatives as well as trust and savings companies, which are governed by the following Acts:

- *An Act respecting insurance*, R.S.Q., c. A-32
- *An Act respecting financial services cooperatives,* R.S.Q., c. C-67.3
- *An Act respecting trust companies and savings companies*, R.S.Q., c. S-29.01.

This guideline applies to financial institutions operating independently as well as to financial institutions operating as part of a financial group.[8]

In the case of financial services cooperatives and mutual damage insurance associations that are members of a federation, the standards or policies adopted by the federation should be consistent with—and even converge on—the principles of sound and prudent management detailed in this guideline.

The generic terms “financial institution” and “institution” refer to all financial entities covered by the scope of this guideline.

[8] For purposes of this guideline, “financial group” refers to any group of legal persons composed of a parent company (financial institution or holding company) and legal persons affiliated therewith.

DRAFT

Coming into effect and updating

This residential hypothecary lending guideline will come into effect on month xx, 20XX.

With respect to the legal requirement of institutions to follow sound and prudent management practices, the AMF expects each institution to develop strategies, policies and procedures based on its nature, size, complexity and risk profile, to ensure the adoption of the principles underlying this guideline by month XX, 20XX. Where an institution has already implemented such a framework, the AMF may verify whether it enables the institution to satisfy the requirements prescribed by law.

This guideline will be updated based on changes in residential hypothecary lending industry practices, developments in risk management and in light of the AMF's observations in the course of its supervision of financial institutions.

DRAFT

Governance of residential hypothecary lending or acquisition operations

1. Roles and responsibilities of the board of directors and senior management

The AMF expects residential hypothecary lending or acquisition operations to be supported by effective and efficient governance.

In light of the respective roles and responsibilities incumbent upon them under the Governance Guideline,[9] senior management is responsible, among other things, for developing, implementing and ensuring compliance with the residential hypothecary lending policy, and the board of directors is responsible for reviewing and approving the policy and providing guidance to, and oversight of, senior management with respect to matters relating to residential hypothecary lending and management of the related portfolio.

In particular, the AMF expects the institution's board of directors to:

- Review and understand all changes to policies established with respect to residential hypothecary lending or the acquisition of residential hypothecary loan assets, and their potential impact on the institution;
- Question senior management in order to obtain reasonable assurances that orientations, decisions, plans and policies are consistent with the board's own decisions and board-approved business and risk management strategies;
- Be aware of, and be satisfied with, the method used to identify, approve and monitor material exceptions to policies and controls related to such loans. Furthermore, it should be kept informed of the consequences and remedial measures implemented when exceptions are identified; and
- Require timely, accurate, independent and objective reporting on risks in all residential hypothecary lending and acquisition operations, across all jurisdictions in which the institution operates (e.g., trends and systemic issues within the residential hypothecary portfolio that may impair loan quality, risk mitigation factors or effectiveness of models).

[9] *Autorité des marchés financiers*, *Governance Guideline*, April 2009.

DRAFT

2. Residential hypothecary lending policy

The AMF expects a financial institution that originates residential hypothecs and/or acquires residential hypothecary loan assets to comply with a board-approved policy.[10]

The board of directors and senior management have the primary responsibility for developing a risk management framework to address the various types of risks to which an institution is exposed.[11] With respect to institution-wide risk management strategies, risk appetite and risk tolerance, the AMF expects the residential hypothecary lending policy to take various elements into account, including:

- The roles and responsibilities of individuals charged with overseeing and implementing the policy;
- Significant elements of the strategy and approach to residential hypothecary lending or the acquisition of residential hypothecary loan assets (e.g., products, markets);
- At the portfolio level, risk management practices and processes with respect to residential hypothecary loans and loan assets, including limits on lending, the securities acquired, the types of products, and geographic zones;
- At the individual loan level, financing standards, lending or acquisition eligibility limits and criteria for all residential hypothecary products (e.g., borrower's credit score, loan-to-value ratio, debt service coverage ratio, amortization period);
- Limits on any residential hypothecary lending or acquisition exceptions; and
- Identification and reporting processes for such exceptions, including a process for the approval and communication of exceptions.

[10] The policy can be set out in a single document or in a set of strategic documents governing residential hypothecs or it can be included in a general credit policy.

[11] *Autorité des marchés financiers*, *Integrated Risk Management Guideline*, April 2009.

DRAFT

Residential hypothecary lending process and procedures

When assessing a residential hypothecary application, the principal criteria an institution should take into consideration are the identity of the borrower, the purpose of the loan, the borrower's credit history, financial situation and ability to repay the loan, as well as the quality, adequacy and appropriateness of guarantees.

These criteria should be evaluated by the institution using a holistic approach designed to identify actual and potential risks in accordance with the parameters of its policy. However, guarantees, including a suretyship or reliance on hypothec insurance, should not replace the borrower's demonstrated willingness and capacity to service debt obligations on a timely basis or a poor credit history as the primary basis for the institution's decision.

The process should also contain requirements as to the analysis and validation of information obtained about the borrower before the residential hypothec is granted. The same applies to the evaluation of guarantees.

3. Collection and validation of information about the borrower

The AMF expects the financial institution to collect and, where necessary, validate all information about the borrower necessary for its decision.

3.1 Identity of the borrower and purpose of the loan

As part of the institution's assessment, it should obtain sufficient information about the borrower, namely, elements such as integrity, reputation, career profile, employment stability, residential stability and evidence of proper administrative and financial management. The institution should also remain vigilant so as to detect whether the loan is liable to be used for illicit purposes or if there are reasonable grounds to suspect such use.[12]

3.2 Background and credit history of the borrower

The institution should make reasonable enquiry into the background, credit history, and consumption patterns of a prospective borrower in order to assess the borrower's willingness to service debt obligations on a timely basis.

[12] *Autorité des marchés financiers*, *Financial Crime Risk Management Guideline*, June 2012.

In this respect, institutions routinely refer to credit bureau scores. A credit score should be required particularly where the prospective borrower has no credit references, has been on the labour market a short time or seems to have high spending habits or where there is a doubt as to the validity of the information provided by the borrower.

However, a credit score given to a borrower by one of the major credit bureaus should not be the sole criterion relied upon to assess the borrower's qualification. Such an indicator only measures past behaviour and does not necessarily take into account the most recent changes in the borrower's financial condition nor the borrower's willingness to service debt obligations in a timely manner.

3.3 Income verification

A borrower's income is a key factor in the assessment of the borrower's capacity to repay the residential hypothec. The institution should take reasonable steps to verify the borrower's income, particularly by confirming the borrower's employment status and prior income. This steps should be adapted according to the categories of borrowers.

The borrower's income history should be sufficient to allow the institution to identify any income fluctuations.

3.4 Joint borrowers or sureties

Where an institution obtains a suretyship or a joint borrower supports the loan application, the institution should also verify the surety's or joint borrower's situation, including income and net worth, and satisfy itself that the surety or joint borrower fully understands his or her legal obligations.

3.5 Borrower's consent

The institution should obtain the consent of the borrower (the surety or the joint borrower, as applicable) before assessing the borrower's situation, and it should comply with the requirements of *An Act respecting the protection of personal information in the private sector*,[13] particularly when communicating personal information to third parties.

[13] R.S.Q., c. P-39.1.

DRAFT

4. Assessment of borrower's capacity to repay the loan

The AMF expects the financial institution to adequately assess the borrower's capacity to service debt obligations on a timely basis without this placing an excessive burden on the borrower.

4.1 Debt service coverage ratio

A fundamental component for minimizing the risk of default or loss is an accurate assessment of the borrower's financial capacity to repay the residential hypothec sought and all other indebtedness, whether or not secured, the borrower has with a financial institution or other lender.

The institution should calculate the borrower's repayment capacity by applying the most commonly used ratios, namely the gross debt service ("GDS") ratio and the total debt service ("TDS") ratio. The factors used to compute these ratios (including the method to calculate these factors) and the institution's maximums for these two ratios should be set out in its policy and be reviewed, as necessary, to reflect varied financial and economic conditions.

Where the institution decides to use hypothec insurance, it should satisfy itself that the parameters set by it for the GDS and TDS ratios satisfy those of the Government of Canada's hypothec insurance guarantee framework. For example, this guarantee framework requires that for all variable interest rate hypothecs, regardless of the term, and fixed rate hypothec with a term less than the standard five-year term, institutions use the greater of the contractual hypothec rate or the five-year benchmark rate published by the Bank of Canada.

The AMF expects the average GDS and TDS scores for all residential hypothec originated or acquired by an institution to be less than the maximums stated in the institution's policy and reflect a reasonable distribution across the portfolio.

4.2 Other assessment criteria

In addition to income and debt service coverage, the institution should take into consideration other factors that are not ordinarily captured by debt amortization parameters. These include recurring payment obligations (e.g., electricity, condominium fees), property costs (municipal and school taxes) for the residential property used as collateral and current and expected living expenses based on the composition of the household.

Temporarily high income should not be taken into consideration. Moreover, if the borrower will reach the usual age of retirement during the term of the loan, the institution should satisfy itself that the borrower's income during retirement will allow the borrower to pay his or her debts.

DRAFT

4.2.1 Down payment

A down payment should come from the borrower's own funds. It should not affect the borrower's payment capacity. If all or part of the down payment originates from a gift to the borrower, it should be accompanied by a letter from the donor confirming no recourse. Incentive and rebates payments (i.e., "cash back") should not be considered part of the down payment.

4.3 Amortization period

The hypothecary amortization period has a significant impact on principal and interest payments. It affects the borrower's repayment capacity, the speed of repayment of the loan and the growth of equity in the borrower's property.

The AMF expects the average amortization period for the institution's residential hypothecary loans to be less than the maximum stated in its policy.

5. Appraisal of the residential property and management of collateral

The AMF expects a financial institution to have sound processes for appraising the residential property and managing the collateral.

5.1 Appraisal of the residential property

An objective appraisal of the value of the residential property should allow the institution to confirm that it will be able to collect any unpaid balance on its loan if the borrower defaults and give the borrower some assurance as to the quality of his or her investment.

The appraisal process should be based on clear and transparent valuation policies and procedures. In addition, it should be structured and efficient and provide for an appraisal that is independent of the lending decision itself, particularly for higher-risk loans or loans with a relatively high loan-to-value ratio.

In assessing the value of a residential property given as collateral, the institution should therefore adopt a combination of valuation tools and processes (property appraisal, automated valuation tools, on-site visits, appraisal by an outside chartered appraiser) it can use depending on the level of risk assumed.

DRAFT

5.1.1 Property appraisal

Where the institution is relying on a property appraisal[14] to establish the value of the residential property, it should conduct an on-site inspection by using a qualified employee (e.g., building technician, architect, engineer, appraiser) to report on the quality of the construction, the property's condition and its occupancy rate, where appropriate, with substantiating photographs. The employee should be independent from the hypothec acquisition, loan processing and loan decision processes.

Moreover, the institution should assess, and adjust if appropriate, the value of the property by taking into account relevant risk factors that make the property more vulnerable to a significant house price correction or that may affect the marketability of the property. These factors include the location of the property, the type of property and its use.

5.1.2 Automated valuation tools

Where the institution has decided to rely on an in-house appraisal using an automated valuation tool, the valuation should also be supported by an on-site visit.

Furthermore, the institution should establish processes to monitor the on-going effectiveness of the automated valuation tools in representing the market value of the residential properties accepted as collateral. Controls should also be put into place to ensure that the tools are being used appropriately by the institution's staff.

5.1.3 Appraisal by a chartered appraiser

Where the loan involves greater risks (refinancing, major renovation, high loan-to-value ratio), the institution should require an evaluation report prepared in a reliable, diligent and impartial manner by an outside appraiser with the necessary professional appraisal skills. The appraiser should hold a licence in good standing from a recognized professional regulatory and oversight organization[15] and be governed by professional standards of practice and a code of ethics.

5.2 Management of collateral

The institution should ensure that the right to exercise its collateral is legally enforceable and can be realized in a reasonable period of time or, absent that verification, ensure that title insurance from a third party is in place.

[14] In Québec, the value entered on the property assessment roll established under *An Act respecting municipal taxation*, R.S.Q., c. F-2.1.

[15] In Québec, the *Ordre des évaluateurs agréés*. In Canada, the Appraisal Institute of Canada.

The institution should impose contractual terms that ensure full protection for its collateral under the laws applicable in the jurisdictions in which it operates, and seek to preserve an appropriate variety of recourses (including, where applicable, actions on personal undertakings) should the borrower default. In addition, the institution should have the necessary action plans in place to determine the best course of action should the borrower default. Such action plans should cover:

- The recourses/options available in the event of default in all the jurisdictions in which it operates;
- The identification of the parties against whom these recourses may be exercised; and
- A prudentially sound strategy for exercising these options.

6. Loan-to-value ratio

The institution should determine a maximum loan-to-value ("LTV") ratio for various types of loans (e.g., traditional residential hypothecs, home equity lines of credit). These LTV ratios should be set out in its policy and be reviewed, as necessary, to reflect varied financial and economic conditions.

At the individual loan level, other risk factors, such as the prospective borrower's repayment capacity, potential difficulties envisaged when repossessing the property or repossession costs, can also affect the LTV ratio.

6.1 Traditional residential hypothecs

The AMF expects the institution to require hypothec insurance when a traditional hypothecary loan[16] to be granted for the purchase and/or renovation of a residential property has a LTV ratio greater than 80%.

Moreover, the AMF believes the institution should impose a lower maximum LTV ratio for residential hypothecs that do not conform to its policy, or those where the attributes of the property or the risk profile of the borrower present a higher-than-average credit risk.

The AMF expects the average LTV ratios for all residential hypothecs originated or acquired by an institution to be less than the maximum LTV ratios stated in the institution's policy and reflect a reasonable distribution across the portfolio.

[16] Including loans with a specified amortization period that are secured with a second hypothec (i.e. second-ranking hypothec).

DRAFT

6.2 Home equity lines of credit

A home equity line of credit[17] ("HELOC") is a form of non-amortizing (revolving) credit that is secured by a residential property. It does not have a pre-determined amortization period, although minimum periodic payments are generally required by most institutions.

HELOC products provide a source of funds for consumers. Over time, these products can significantly add to their debt loads. Moreover, their revolving nature can also lead to greater persistence of outstanding balances and greater risk to institutions. As well, borrowers may conceal potential financial distress by drawing on their lines of credit to make timely hypothecary payments and, consequently, present a challenge for institutions to accurately assess credit risk exposure.

Given these attributes, the AMF expects the institution to limit the non-amortizing HELOC component of a residential hypothec to a maximum LTV ratio of 65%.

The AMF expects the average LTV ratios for all HELOCs to be less than the maximum LTV ratios stated in the institution's policy and reflect a reasonable distribution across the portfolio.

7. Hypothec Insurance

The AMF expects a financial institution to have effective credit and counterparty risk management practices and procedures that support residential hypothecary lending and loan asset portfolio management, including, as appropriate, hypothec insurance.

Hypothec insurance is often used as a risk mitigation strategy. However, this type of insurance should not be a substitute for the institution's sound lending practices as set out in this guideline.

Moreover, the institution should act with due diligence when it decides to obtain hypothec insurance from a public or private insurer, by establishing and abiding by its level of exposure to that insurer. When analyzing the hypothec insurers it may use and establishing its level of exposure to each, the institution should take the following into account:

- Claims payment record;
- Expected claims obligations;
- Financial soundness;

[17] For purposes of the loan-to-value ratio, reverse hypothecs and other non-amortizing (revolving) products secured by residential property are considered to be home equity lines of credit.

- Funding sources, including the level of, and access to capital, and form, amount and sources of liquidity;
- Management, including the quality of its governance; and
- Reinsurance arrangements and the direct and indirect impact they may have on the institution's own arrangements with the insurer.

This evaluation should be updated throughout the life of the insurance contract. In cases where there may be material exposures in respect of losses sustained but not reported, the institution's management should continue the evaluation beyond the expiration date of the contract to ensure that the institution establishes potential insurance recoverable from expected future claims.

8. Loan documentation

The AMF expects the institution to maintain loan documentation that will allow an independent third party to confirm the application of, and compliance with the institution's hypothecary lending policy, including established control procedures.

Maintaining sound loan documentation is an important administrative function for institutions. It provides a clear record of the factors behind the credit granting decision, supports the institution's risk management functions, permits independent review by the institution and allows staff in charge of granting credit to make sound and informed decisions. It substantiates the credit review and granting process. It shows whether or not the loan was properly administered and monitored. It clarifies the collateral valuation and loan disbursement processes. It also allows the institution to categorize loans based on its portfolio classification system.

As well, the institution should maintain such documentation to demonstrate compliance with hypothec insurance requirements and ensure insurance coverage remains intact.

The documentation should include:

- Identity of the borrower and description of the purpose of the loan (e.g., purchase, refinancing, renovation, debt consolidation) (see principle 3);
- Background and credit history of the borrower (see principle 3);
- Analysis of the borrower's financial condition, including income verification (see principle 3) and assessment of the borrower's capacity to repay the loan (see principle 4);
- Description of the collateral, the basis for assessing its value and evidence of its marketability and condition (see principle 5);

- Description of material risks and mitigating factors;
- Rationale for the decision, including rationale for any exceptions to the policy and established standards;
- Required signatures of authorized individuals;
- Documentation used to analyze the loan application and collateral;
- Documentation evidencing validation of information (title search, review of tax accounts, bank verifications, credit check, etc.);
- Documentation evidencing the down payment (as applicable) or use of the sums as authorized; and
- A record from the hypothec insurer validating approval of the hypothec insurance where there is an exception to the lending policy.

Other factors

9. Model validation and stress testing[18]

Institutions often use models to help make residential hypothecary lending or acquisition decisions.

Institutions should apply an independent validation process for these models both at inception and on a regular basis. The process should include the regular review and updating of risk parameters with respect to their hypothecary portfolio. The models used should reflect the nature of the portfolio and, as appropriate, be adapted if there is substantial variation of risk within the portfolio. This approach could include the development of new models to capture specific risk segments.

Moreover, the institution's stress testing program should consider unlikely, but plausible, scenarios and their potential impact on the residential hypothecary portfolio. The results of such stress testing should also be considered in the on-going validation of models and be reflected in the institution's internal capital adequacy assessment process.

10. Provisions relating to financial disclosure

Financial disclosure about institutional hypothecary portfolios bolsters public confidence and improves market discipline. It allows market participants, including institutions that are considering owning the risk resulting from loans originated by another institution, to perform reasonable due diligence with respect to the other institution's operations in that sector.

Financial disclosure related to residential hypothecs should include quarterly publication by institutions that originate or acquire residential hypothecs, in a format and location that fosters availability to and understanding by the public, of the following:

- The amount and percentage of the total residential hypothecary loans and HELOCs that are insured versus uninsured. This should include the definition of "insured." A geographic breakdown for the amount and percentage of the total residential hypothecary loans and HELOCs that are insured versus uninsured;

- The percentage of residential hypothecs that fall within various amortization period ranges significant for the institution (e.g., 20-24 years, 25-29 years, 30-34 years, 35 years and greater);

- The average LTV ratio for newly originated and acquired uninsured residential hypothecs and HELOCs at the end of each period. A geographic breakdown for the average LTV ratio for newly originated and acquired uninsured residential hypothecary loans and HELOCs at the end of each period; and

- A discussion of the potential impact on residential hypothecs and HELOCs in the event of an economic downturn.

In order to meet financial disclosure requirements, the presentation of foreign operations should be grouped into a separate category, such as "other jurisdictions."

[18] *Autorité des marchés financiers*, *Stress Testing Guideline*, June 2012.

DRAFT

Supervision of sound and prudent management practices

To foster the establishment of sound and prudent management practices within financial institutions, the AMF, acting within the scope of its supervisory activities, intends to assess the degree of compliance with the principles set forth in this guideline in light of the specific attributes of each institution. Consequently, it will examine the effectiveness and relevance of the strategies, policies and procedures adopted by financial institutions as well as the quality of oversight and control exercised by their board of directors and senior management.

Residential hypothecary lending risk management practices are constantly evolving. The AMF therefore expects decision makers at financial institutions to remain current with best practices and to adopt such practices, to the extent that they address their needs.