

PROJET



**AUTORITÉ  
DES MARCHÉS  
FINANCIERS**

# **LIGNE DIRECTRICE SUR L'OCTROI DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES RÉSIDENTIELS**

**Août 2012**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Préambule</b> .....	<b>3</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>4</b>
<b>Champ d'application</b> .....	<b>5</b>
<b>Entrée en vigueur et processus de mise à jour</b> .....	<b>6</b>
<b>Gouvernance relative à l'octroi ou à l'acquisition de prêts hypothécaires résidentiels.</b>	<b>7</b>
1. Rôles et responsabilités du conseil d'administration et de la haute direction.....	7
2. Politique d'octroi de prêts hypothécaires résidentiels .....	8
<b>Processus et procédures relatifs à l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels</b> .....	<b>9</b>
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
<b>Autres considérations</b> .....	<b>18</b>
9. Validation du modèle et simulations de crise .....	18
10. Dispositions relatives à la communication financière.....	18
<b>Surveillance des pratiques de gestion saine et prudente</b> .....	<b>20</b>

## 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.

## 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<sup>1</sup> applicables à tout prêt consenti à un particulier qui est garanti par une hypothèque sur un immeuble résidentiel<sup>2</sup>. 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<sup>3</sup>. 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<sup>4</sup> 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<sup>5</sup> ou de recourir à l'assurance hypothèque<sup>6</sup>.

Dans cette perspective et en vertu de l'habilitation<sup>7</sup> 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.

---

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

<sup>2</sup> Prêt hypothécaire résidentiel sur un immeuble d'un à quatre logements.

<sup>3</sup> 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.

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

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

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> *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.

## 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<sup>8</sup>.

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.

---

<sup>8</sup> 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.

## **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.

## 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<sup>9</sup>, 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 comprend 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).

---

<sup>9</sup> Autorité des marchés financiers, *Ligne directrice sur la gouvernance*, Avril 2009.

## 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<sup>10</sup> 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<sup>11</sup>. 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.

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> Autorité des marchés financiers, *Ligne directrice sur la gestion intégrée des risques*, Avril 2009.



## **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 assujéti 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<sup>12</sup>.

#### **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.

---

<sup>12</sup> 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*<sup>13</sup>, notamment lorsque vient le temps de communiquer un renseignement personnel à un tiers.

---

<sup>13</sup> L.R.Q., c. P-39.1.

## 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.

## **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.

## 5.1.1 Évaluation foncière

Si l'institution recourt à l'évaluation foncière<sup>14</sup> 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<sup>15</sup> 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.

---

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

<sup>15</sup> À l'échelle du Québec, l'Ordre des évaluateurs agréés. À l'échelle du Canada, l'Institut canadien des évaluateurs.

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<sup>16</sup> 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.

---

<sup>16</sup> Incluant le prêt comportant une période d'amortissement déterminée et garanti par une hypothèque de second rang.

## 6.2 Marge de crédit sur valeur domiciliaire

Une marge de crédit sur valeur domiciliaire<sup>17</sup> (« 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;

<sup>17</sup> 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.

## Autres considérations

### 9. Validation du modèle et simulations de crise<sup>18</sup>

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);

---

<sup>18</sup> Autorité des marchés financiers, *Ligne directrice sur les simulations de crise*, Juin 2012.

- 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 ».

## **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.