

Rappel de l’Autorité des marchés financiers à l’intention des institutions financières autorisées à exercer leurs activités au Québec à l’égard de l’octroi de crédit dans le marché de l’immobilier commercial

Face à l’environnement économique, marqué par une augmentation des taux d’intérêt et une inflation persistante, l’Autorité des marchés financiers (« l’Autorité ») tient à rappeler aux institutions financières l’importance de suivre des pratiques de gestion saine et prudente et de saines pratiques commerciales dans leurs activités d’octroi de crédit.

Afin de protéger les déposants, de favoriser la confiance des personnes et des entreprises à l’égard des institutions financières et de promouvoir une offre de produits et services financiers de haute qualité, l’Autorité effectue une vigie permanente du marché afin d’anticiper les vulnérabilités susceptibles d’avoir des impacts sur les institutions financières et leurs clientèles.

Le présent avis se veut un rappel de certaines attentes de l’Autorité exprimées au sein de lignes directrices qu’elle a établies et qui s’avèrent pertinentes dans le cadre des pratiques relatives à l’octroi de crédit. Bien que, dans certains cas, les attentes prévues aux lignes directrices ne visent pas précisément l’octroi de crédit dans le marché de l’immobilier commercial, elles demeurent applicables compte tenu des adaptations nécessaires.

Segment	Description des attentes
Immobilier commercial	<p>Bien que la Ligne directrice sur l’octroi de prêts hypothécaires résidentiels ne couvre pas spécifiquement l’octroi de crédit destiné à l’immobilier commercial, les critères qui y sont proposés peuvent être appliqués lors de l’octroi de ces types de prêts, tels que l’évaluation de la capacité de remboursement de l’emprunteur, le ratio de couverture de la dette et la valeur de la sûreté utilisée pour le calcul du ratio prêt-valeur (RPV).</p> <p>L’Autorité réitère ses attentes en matière de saines pratiques commerciales, de gouvernance et de gestion saine et prudente du risque lors de l’octroi des prêts commerciaux. Ces attentes sont présentées dans la Ligne directrice sur la gouvernance, la Ligne directrice sur la gestion intégrée des risques, la Ligne directrice sur les normes relatives à la suffisance du capital, la Ligne directrice sur les simulations de crise et la Ligne directrice sur les saines pratiques commerciales.</p> <p><i>« [L’Autorité s’attend à ce que la haute direction de l’institution financière mette] en place une politique et des procédures de gestion des risques qui soient adaptées au profil de risque et au plan stratégique de l’institution financière et voir à ce qu’elles soient mises en œuvre à tous les paliers de l’institution de façon efficace et efficiente. »¹</i></p> <p>Ainsi, l’institution financière peut mettre en place des procédures de souscriptions détaillées pour tous les types de prêts, notamment les prêts commerciaux. Ces procédures peuvent inclure des éléments tels que le terme et le montant maximal du prêt, le RPV maximal, l’évaluation des garanties et de la situation financière de l’emprunteur, les délégations d’approbations et les critères pour les ententes de syndication de prêts. Tout dépassement de ces limites devrait être signalé et un suivi adéquat devrait être assuré.</p> <p><i>« [L’Autorité s’attend à ce que] Les notations attribuées aux emprunteurs et aux facilités doivent être revues au moins une fois par an, plus souvent dans certains cas, notamment pour les emprunteurs à haut risque ou les expositions à problèmes. Les institutions financières doivent attribuer une nouvelle notation si elles ont connaissance d’une information importante en la matière. »²</i></p>

¹ Ligne directrice sur la gestion intégrée des risques

² Ligne directrice sur les normes relatives à la suffisance du capital

L'institution peut ainsi mettre en place des processus pour obtenir les documents nécessaires à l'attribution des notations et à l'évaluation de la situation financière de l'emprunteur (p. ex, l'évaluation de la sûreté, le taux de vacances, l'état des revenus et dépenses, etc.). Une analyse pourrait être effectuée afin de déterminer comment les tendances économiques conjoncturelles et les périodes de tensions peuvent influencer le rendement des prêts et le risque lié à l'emprunteur.

« Les institutions financières auront besoin de processus standardisés et de systèmes d'information fiables, leur permettant d'établir des liens entre les risques et d'obtenir des rapports qui fournissent de l'information pertinente, claire, adaptée et en temps opportun permettant à la haute direction et au conseil d'administration de suivre l'atteinte des objectifs stratégiques. »³

Ainsi, les systèmes de gestion des données et de notification des risques au niveau du portefeuille devraient permettre d'identifier, d'évaluer, de quantifier, de contrôler et de suivre adéquatement les risques liés aux prêts commerciaux.

« Des simulations de crise rigoureuses, de caractère prospectif, devraient être effectuées pour déceler les éventuels événements ou changements des conditions du marché qui pourraient avoir des répercussions défavorables sur l'institution financière. »⁴

Les segments, les territoires et les marchés du portefeuille de prêts devraient, par exemple, faire l'objet d'un suivi détaillé pour permettre de cerner les sources de risque.

En effet, une institution financière ayant une grande concentration dans un segment de marché pourrait être impactée sévèrement en période de tensions ou de crise.

« L'énoncé de l'appétit pour le risque devrait comporter des informations d'ordre qualitatif permettant de situer les risques ciblés ainsi que le comportement désiré de l'institution selon une variété de scénarios. L'énoncé devrait également comporter quelques objectifs ou limites d'ordre quantitatif, exprimés en fonction des revenus, du capital ou de toute autre mesure jugée pertinente (par exemple, en fonction d'une perte maximale ou d'un niveau de concentration). »⁵

« [La haute direction devrait] voir à ce que les membres du personnel qui offrent des produits soient formés, périodiquement et selon les besoins, relativement aux politiques, processus et procédures établis en matière de traitement équitable des clients. »⁶

Les prêts commerciaux peuvent comporter des particularités qui divergent des prêts résidentiels standards. Dans cette perspective, la formation spécifique aux politiques et aux processus associés à ce type de produit devrait être en place afin de favoriser le traitement équitable du client.

« L'Autorité s'attend à ce que le client dispose d'une information qui lui permet, avant ou au moment de l'offre d'un produit, d'être adéquatement informé afin de prendre une décision éclairée. »⁷

Ainsi, l'information fournie au client avant ou au moment de l'offre d'un prêt commercial devrait être claire à l'égard des droits et obligations du client de même qu'en ce qui a trait au droit de résiliation et de résolution. Une information claire permet une compréhension et une évaluation adéquates du produit par le client.

³ Ligne directrice sur la gestion intégrée des risques

⁴ Ligne directrice sur les normes relatives à la suffisance du capital

⁵ Ligne directrice sur la gestion intégrée des risques

⁶ Ligne directrice sur les saines pratiques commerciales

⁷ *Ibid.*

« L'Autorité s'attend à ce que le client dispose d'une information qui lui permet d'être adéquatement informé, au moment opportun, afin de prendre des décisions éclairées quant au produit détenu. »⁸

Ainsi, l'information destinée au client après l'achat, par exemple, les options que le client peut exercer, ou les changements au contrat devraient être clairs et transmis au moment opportun. L'institution financière devrait également veiller à ce que le client reçoive un service adéquat en continu à la suite de l'octroi d'un prêt commercial.

Pour toute question, veuillez communiquer avec :

Hélène Samson
Directrice de l'encadrement prudentiel et des simulations
Autorité des marchés financiers
Téléphone : 418 525-0337, poste 4681
Numéro sans frais : 1 877 525-0337
Courrier électronique : helene.samson@lautorite.qc.ca

Le 15 février 2024

⁸ Ligne directrice sur les saines pratiques commerciales