

# 5.2

## Réglementation et lignes directrices

---

---

## 5.2 RÉGLEMENTATION ET LIGNES DIRECTRICES

### 5.2.1 Consultation

Aucune information.

### 5.2.2 Publication

#### DÉCISION N° 2022-PDG-0033

##### ***Ligne directrice sur l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels***

Vu le pouvoir de l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») d'établir des lignes directrices destinées à tous les assureurs autorisés, à une catégorie seulement d'entre eux ou à une fédération dont de tels assureurs sont membres, conformément à l'article 463 de la *Loi sur les assureurs*, RLRQ, c. A-32.1 (la « LA »);

Vu le pouvoir de l'Autorité d'établir des lignes directrices destinées à toutes les coopératives de services financiers, à une catégorie seulement d'entre elles, à des caisses, à une fédération dont de telles caisses sont membres ou à toutes les personnes morales faisant partie d'un groupe coopératif, conformément à l'article 565.1 de la *Loi sur les coopératives de services financiers*, RLRQ, c. C-67.3 (la « LCSF »);

Vu le pouvoir de l'Autorité d'établir des lignes directrices destinées à toutes les institutions de dépôts autorisées, à une catégorie d'entre elles seulement ou aux fédérations dont de telles institutions sont membres, conformément à l'article 42.2 de la *Loi sur les institutions de dépôts et la protection des dépôts*, RLRQ, c. I-13.2.2 (la « LIDPD »);

Vu le pouvoir de l'Autorité d'établir des lignes directrices destinées à toutes les sociétés de fiducie autorisées ou à une catégorie d'entre elles seulement, conformément à l'article 254 de la *Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne*, RLRQ, c. S-29.02 (la « LSFSE »);

Vu le pouvoir de l'Autorité d'établir une ligne directrice prévu aux articles 463 de la LA, 565.1 de la LCSF, 42.2 de la LIDPD et 254 de la LSFSE, qui appartient exclusivement à son président-directeur général, conformément à l'article 24 de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier*, RLRQ, c. E-6.1;

Vu la publication pour consultation au Bulletin le 17 mars 2022 [(2022) vol. 19, n° 10, B.A.M.F., section 5.2.1] d'un avis proposant des modifications à la *Ligne directrice sur l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels* (la « ligne directrice »);

Vu les modifications apportées au projet de ligne directrice à la suite de cette consultation;

Vu le second alinéa de l'article 463 de la LA, le troisième alinéa de l'article 565.1 de la LCSF, le second alinéa de l'article 42.2 de la LIDPD et le second alinéa de l'article 254 de la LSFSE qui prévoient que l'Autorité publie à son Bulletin les lignes directrices qu'elle établit après en avoir transmis une copie au ministre des Finances du Québec;

Vu le projet de la ligne directrice modifiée proposé par la Direction de l'encadrement prudentiel des institutions financières ainsi que la recommandation du surintendant de l'encadrement de la solvabilité d'établir celle-ci;

En conséquence :

L'Autorité établit la *Ligne directrice sur l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels* modifiée, dans les versions française et anglaise, dont le texte est annexé à la présente décision, et en autorise la publication au Bulletin après en avoir transmis une copie au ministre des Finances du Québec.

La *Ligne directrice sur l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels* modifiée prend effet le 1<sup>er</sup> juin 2022.

Fait le 24 mai 2022.

Louis Morisset  
Président-directeur général

---

### Ligne directrice sur l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels

**(Loi sur les assureurs, RLRQ, c. A-32.1, articles 463)**

**(Loi sur les coopératives de services financiers, RLRQ, c. C-67.3, articles 565.1)**

**(Loi sur les institutions de dépôts et protection des dépôts, RLRQ, c. I-13.2.2, articles 42.2)**

**(Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne, RLRQ, c. S-29.02, articles 254)**

L'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») publie la mise à jour, en version française et anglaise, de la *Ligne directrice sur l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels* (la « Ligne directrice »). La Ligne directrice s'applique aux assureurs, aux coopératives de services financiers, aux sociétés de fiducie et aux autres institutions de dépôts autorisées.

Dans le cadre de cette mise à jour, l'Autorité propose d'apporter à la Ligne directrice les deux modifications suivantes :

- Prévoir que la réserve et le taux plancher utilisés aux fins du calcul du taux admissible pour les prêts hypothécaires non assurés seront désormais déterminés dans une annexe prévue dans la Ligne directrice. Cette modification vise à accroître la capacité de l'Autorité d'adapter ses attentes aux conditions du marché et à maintenir des exigences équivalentes à celles qui s'appliquent aux institutions financières fédérales.
- Introduire une nouvelle attente quant à la mise à jour de la valeur des immeubles résidentiels aux fins du calcul du ratio prêt-valeur (RPV) et de la détermination des seuils de prêts dans les limites du RPV. Cette nouvelle attente vise à assurer un meilleur suivi des risques associés aux prêts hypothécaires octroyés par les institutions et assure une harmonisation optimale avec les dispositions équivalentes pour les institutions financières fédérales.

La Ligne directrice modifiée prend effet le 1<sup>er</sup> juin 2022.

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

Hélène Samson  
Directrice  
Direction de l'encadrement prudentiel des institutions financières  
Autorité des marchés financiers  
Téléphone : (418) 525-0337, poste 4681  
Numéro sans frais : 1 877 525-0337  
Courrier électronique [helene.samson@lautorite.qc.ca](mailto:helene.samson@lautorite.qc.ca)

**Le 26 mai 2022**



**AUTORITÉ  
DES MARCHÉS  
FINANCIERS**

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

Juin 2022

## TABLE DES MATIÈRES

Introduction .....	3
1 Gouvernance relative à l'octroi ou à l'acquisition de prêts hypothécaires résidentiels .....	4
1.1 Rôles et responsabilités du conseil d'administration et de la haute direction.....	4
1.2 Politique relative à l'octroi ou l'acquisition de prêts hypothécaires résidentiels...	4
2 Procédures relatives à l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels .....	6
2.1 Cueillette et validation des renseignements sur l'emprunteur .....	6
2.2 Évaluation de la capacité de remboursement de l'emprunteur.....	8
2.3 Évaluation de la valeur de l'immeuble résidentiel et protection des droits hypothécaires .....	9
2.4 Ratio prêt-valeur .....	11
2.5 Assurance hypothèque .....	13
2.6 Documentation sur les prêts .....	14
3 Autres considérations .....	16
3.1 Achat d'éléments d'actif hypothécaire provenant d'un tiers.....	16
3.2 Validation du modèle et simulations de crise .....	16
3.3 Dispositions relatives à la communication financière .....	16

## Introduction

L'octroi de prêts hypothécaires résidentiels (« PHR ») constitue une activité importante pour plusieurs institutions financières, et ce marché tient un rôle prédominant dans l'économie. De mauvaises pratiques dans ce domaine pourraient engendrer de lourdes conséquences pour les institutions et être à l'origine d'un risque systémique menaçant la stabilité des marchés financiers.

Dans cette perspective, l'Autorité précise, par le biais de cette ligne directrice<sup>1</sup>, ses attentes en matière d'octroi de prêts hypothécaires résidentiels, lesquelles découlent de l'obligation légale de suivre des pratiques de gestion saine et prudente. L'objectif est de contrôler les risques que pose cette activité et de mieux protéger les emprunteurs et les investisseurs.

Aux fins de la présente ligne directrice, l'expression « prêt hypothécaire résidentiel » s'entend d'un prêt à une personne<sup>2</sup>, garanti par une hypothèque sur un immeuble résidentiel, à savoir un immeuble d'un à quatre logements. La ligne directrice vise également les marges de crédit sur valeur domiciliaire, les prêts à terme et autres produits du même type garantis par un immeuble résidentiel.

L'Autorité s'attend à ce que les institutions financières qui octroient ces prêts ou qui effectuent l'acquisition d'éléments d'actif liés à de tels prêts adhèrent aux principes de la présente ligne directrice. Cela facilitera certaines de leurs opérations, notamment lorsque viendra le temps, par exemple, de recourir à l'assurance hypothèque pour leurs PHR ou d'effectuer une opération de titrisation de leurs PHR dans le but de générer des liquidités.

---

<sup>1</sup> *Loi sur les assureurs*, RLRQ, c. A-32.1, article 463; *Loi sur les coopératives de services financiers*, RLRQ, c. C-67.3, article 565.1; *Loi sur les institutions de dépôts et la protection des dépôts*, RLRQ, c. I-13.2.2, article 42.2; *Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne*, RLRQ, c. S-29.02, article 254.

<sup>2</sup> On entend par cette expression un emprunteur individuel, une société d'investissement personnelle, une société de portefeuille personnelle ou une fiducie personnelle. Les prêts commerciaux, notamment des prêts à des entités effectuant des placements immobiliers résidentiels ou des opérations dans le cadre duquel un bien immobilier résidentiel est utilisé pour appuyer une demande d'emprunt commercial, sont exclus.

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

### 1.1 Rôles et responsabilités du conseil d'administration et de la haute direction

L'Autorité s'attend à ce que l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels ou l'acquisition d'éléments d'actifs liés à de tels prêts soient soutenus par une gouvernance efficace et efficiente.

En lien avec les activités d'octroi ou d'acquisition de prêts hypothécaires résidentiels, l'Autorité s'attend plus précisément à ce que le conseil d'administration :

- obtienne l'assurance de la haute direction que les orientations, décisions, plans d'affaires et politiques soient compatibles avec les décisions et les stratégies en matière de gestion des activités et des risques qu'il a approuvées;
- examine la politique et comprenne tout changement qui y est apporté et son éventuel impact sur l'institution;
- reçoive un rapport précis, opportun et indépendant sur les risques que présentent les prêts hypothécaires résidentiels, 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 prêts susceptibles de nuire à leur qualité, aux facteurs d'atténuation du risque ou à l'efficacité des modèles utilisés pour la prise de décision), y compris l'efficacité des mécanismes de contrôle en place pour gérer le risque et garantir l'efficacité globale des processus de gestion;
- soit informé et satisfait de la méthode utilisée pour déterminer, approuver et surveiller les exceptions importantes à la politique et aux mécanismes de contrôle de ces prêts;
- soit informé et satisfait que les pratiques, procédures et contrôles en matière d'octroi ou d'acquisition de prêts hypothécaires résidentiels soient conformes aux lois, règlements et lignes directrices.

### 1.2 Politique relative à l'octroi ou l'acquisition de prêts hypothécaires résidentiels

L'Autorité s'attend à ce que l'institution financière qui octroie des prêts hypothécaires résidentiels ou fait l'acquisition d'éléments d'actifs liés à de tels prêts respecte les dispositions d'une politique mise en place, conformément à la présente ligne directrice.

La politique peut prendre la forme d'un document unique ou d'un ensemble de documents régissant les prêts hypothécaires résidentiels. L'Autorité s'attend à ce que cette politique considère divers éléments, notamment :

- les rôles et responsabilités des personnes chargées de la mise en œuvre et de la supervision de la politique;

- les éléments importants de la stratégie et de l'approche de l'institution en matière d'octroi de prêts ou d'acquisition d'éléments d'actif liés à de tels prêts (p. ex., les produits et les marchés);
- au niveau des prêts hypothécaires résidentiels individuels, les normes de financement, les limites et les critères acceptables d'octroi ou d'acquisition (p. ex., cote de crédit de l'emprunteur, ratio prêt-valeur, ratio de couverture du service de la dette, période d'amortissement) pour tous les produits et types de prêts, qu'ils soient conformes ou non<sup>3</sup>;
- au niveau du portefeuille de PHR, les pratiques de gestion du risque ainsi que les mécanismes de contrôle interne, y compris les limites (p. ex., les limites relatives aux prêts, aux éléments d'actifs acquis, aux produits et à la concentration géographique) et autres paramètres pertinents tels que les caractéristiques de l'emprunteur ou du bien immobilier;
- les processus de détection et de signalement à la direction des exceptions à ses règles d'octroi ou d'acquisition, incluant un processus d'approbation et de communication de ces exceptions;
- les limites relatives des exceptions aux règles d'octroi ou d'acquisition.

---

<sup>3</sup> De façon générale, les prêts hypothécaires non conformes affichent des attributs plus à risque ou des lacunes par rapport aux autres prêts. L'expression « non conforme », comme définie par l'institution dans sa politique d'octroi de prêts hypothécaires résidentiels, devrait être axée sur le risque et pourrait comprendre notamment les prêts dont le revenu n'a pas été suffisamment vérifié, les prêts à faible cote de crédit, les prêts à des emprunteurs à ratio élevé du service de la dette, les prêts hypothécaires dont les caractéristiques du bien immobilier font en sorte que le prêt comporte un risque de crédit majoré ou tout autre prêt comportant des déficiences évidentes par rapport aux prêts hypothécaires résidentiels.



## 2 Procédures relatives à l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels

Les principaux critères que l'institution devrait considérer dans l'évaluation d'une demande de PHR sont l'objet du prêt, l'identification de l'emprunteur, ses antécédents de crédit, ses revenus, sa situation financière et sa capacité de remboursement. La qualité ainsi que la suffisance et le caractère adéquat des garanties devraient également faire l'objet des critères à considérer.

L'institution devrait évaluer ces critères selon une approche globale qui vise à identifier et à atténuer 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 à la capacité de l'emprunteur d'acquitter ses dettes dans les délais impartis comme principaux fondements de la décision de l'institution.

Ces procédures devraient également être assujetties 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.

L'institution devrait obtenir le consentement de l'emprunteur avant d'évaluer sa situation et se conformer aux dispositions de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé<sup>4</sup>.

### 2.1 Cueillette et validation des renseignements sur l'emprunteur

L'Autorité s'attend à ce que l'institution financière fasse preuve de diligence raisonnable lorsqu'elle recueille et valide les renseignements sur l'emprunteur à l'appui de sa décision.

#### 2.1.1 Identification de l'emprunteur

L'institution devrait recueillir suffisamment de renseignements sur l'emprunteur afin, notamment, de déterminer s'il présente des risques liés à la criminalité financière<sup>5</sup>.

#### 2.1.2 Vérification des antécédents de crédit de l'emprunteur

L'institution devrait vérifier, dans une mesure raisonnable, les antécédents de crédit de l'emprunteur afin d'évaluer la probabilité que celui-ci rembourse le prêt hypothécaire dont il fait la demande.

À cet égard, le dossier de crédit fourni par une agence d'évaluation est un document auquel se réfèrent couramment les institutions pour compléter leurs analyses. Toutefois, la cote de crédit attribuée à un emprunteur par une des principales agences d'évaluation reconnue ne devrait pas être le seul critère considéré pour évaluer la qualité de

<sup>4</sup> Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé, RLRQ, c. P-39.1.

<sup>5</sup> AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS. *Ligne directrice sur la gestion des risques liés à la criminalité financière.*

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 capacité d'acquitter ses dettes dans les délais impartis.

### **2.1.3 Vérification du revenu et de la situation financière de l'emprunteur**

Le revenu d'un emprunteur représente un facteur clé dans l'évaluation de sa capacité de rembourser un PHR. L'institution devrait donc faire preuve de rigueur lorsqu'elle vérifie le revenu de l'emprunteur. La vérification du revenu auprès de sources fiables et bien documentées devrait permettre de prévenir ou de déceler les fraudes et les informations trompeuses. Les revenus qui ne peuvent être vérifiés devraient être traités avec prudence lors de l'évaluation de la capacité de remboursement de l'emprunteur.

Les mesures prises et les documents de vérification obtenus (p. ex., confirmation de la situation d'emploi et des revenus, avis de cotisation) devraient être adaptés selon la catégorie d'emprunteurs (p. ex., salarié, travailleur autonome, travailleur saisonnier) et la nature des revenus (p. ex., salaires, commissions, revenus de placement, revenus provenant de l'étranger).

La stabilité des revenus devrait être prise en compte dans le calcul de la capacité de remboursement. Ainsi, les revenus temporairement élevés devraient être normalisés ou non considérés.

L'analyse de la situation financière de l'emprunteur, entre autres sa valeur nette, devrait permettre de corroborer non seulement la capacité de rembourser ses dettes dans les délais impartis, mais sa capacité de payer ses autres obligations de paiement récurrentes et frais de subsistance.

### **2.1.4 Mise de fonds de l'emprunteur**

L'information recueillie par l'institution devrait permettre de déterminer la source de la mise de fonds de l'emprunteur. Cette dernière devrait provenir de ses avoirs et non d'une autre source de crédit, de manière à ce que l'emprunteur ait un intérêt financier approprié dans l'immeuble qui sera donné en garantie. Si la mise de fonds provient en tout ou en partie d'un don, l'institution devrait obtenir une lettre du donateur qui confirme la renonciation à toute forme de recours envers l'emprunteur.

Les remises en espèces et autres incitatifs offerts ne devraient pas être réputés faire partie de la mise de fonds<sup>6</sup>.

### **2.1.5 Coemprunteurs ou cautions**

Lorsque l'institution obtient un cautionnement ou lorsqu'il y a présence d'un coemprunteur, l'institution devrait faire preuve de rigueur en vérifiant les antécédents de crédit de ces personnes, leurs revenus et leur situation financière. L'institution devrait également s'assurer que la caution comprend bien ses obligations légales.

---

<sup>6</sup> Les remises en espèces et autres incitatifs offerts peuvent entrer dans le calcul de la mise de fonds dans le cas des programmes de logements abordables qui sont financés par une municipalité, une province, un territoire ou le gouvernement du Canada.

## 2.2 Évaluation de la capacité de remboursement de l'emprunteur

L'Autorité s'attend à ce que l'institution financière évalue adéquatement la capacité de l'emprunteur d'acquitter ses dettes dans les délais impartis.

### 2.2.1 Ratio de couverture de la dette

Une composante fondamentale pour minimiser les risques de défauts ou de pertes tient à une évaluation adéquate de la capacité financière de l'emprunteur de rembourser le PHR sollicité et toutes les autres dettes, assurées ou non qu'il ait 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 courants, soit le ratio du service de la dette brute (« SDB ») et le ratio 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 dans sa politique et être revus, au besoin, pour tenir compte des diverses conjonctures financières et économiques, dont l'évolution des taux d'intérêt. Le calcul de ces ratios devrait inclure, entre autres, le principal et les intérêts, les paiements périodiques minimums à effectuer en fonction de l'utilisation moyenne prévue des crédits renouvelables (p. ex., marges de crédit, cartes de crédit) et les paiements récurrents directement liés à la propriété hypothéquée (p. ex., les coûts de chauffage, les frais de copropriété et les impôts fonciers).

Dans le cas des prêts hypothécaires assurés, l'institution devrait respecter les exigences de l'assureur hypothécaire en ce qui concerne le service de la dette.

Pour les prêts hypothécaires non assurés, l'institution devrait tenir compte des facteurs pouvant entraîner la dégradation de la situation financière de l'emprunteur, en prenant en considération le taux admissible<sup>7</sup> et en portant des jugements qualitatifs sur la pertinence des hypothèses utilisées.

Le taux admissible de tous les prêts hypothécaires non assurés devrait correspondre au taux le plus élevé entre le taux hypothécaire contractuel majoré d'une réserve et le taux plancher. Ces taux sont présentés en annexe de la présente ligne directrice<sup>8</sup>.

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

<sup>7</sup> Le taux admissible est le taux utilisé pour la simulation de crise. L'institution financière devrait soumettre l'emprunteur à ce test d'admissibilité afin de vérifier qu'il pourra continuer à verser ses paiements hypothécaires si les taux d'intérêt augmentent.

<sup>8</sup> L'Autorité révisera l'étalonnage du taux admissible (à la fois la réserve et le taux plancher) à tout le moins tous les ans, en décembre, et modifiera l'annexe au besoin.

### 2.2.2 Autres critères d'évaluation

Le cas échéant, l'institution devrait également prendre en considération d'autres critères qui ne sont habituellement pas inclus dans les paramètres du service de la dette (p. ex., autres obligations de paiement récurrentes, autres frais de subsistance).

### 2.2.3 Période d'amortissement

La période d'amortissement du prêt hypothécaire est un élément important dans le cadre de la décision d'octroi de crédit. Elle affecte le service de la dette de l'emprunteur, la vitesse de remboursement de l'hypothèque et la croissance de l'avoir net 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.

## 2.3 Évaluation de la valeur de l'immeuble résidentiel et protection des droits hypothécaires

L'Autorité s'attend à ce que l'institution financière prête en se basant sur une évaluation adéquate de la valeur de l'immeuble résidentiel et protège ses droits hypothécaires.

### 2.3.1 Évaluation de la valeur de l'immeuble résidentiel

Une évaluation adéquate de la valeur de l'immeuble résidentiel devrait permettre à l'institution de s'assurer qu'elle pourra recouvrer le solde non payé de son prêt en cas de défaut de paiement de l'emprunteur.

L'évaluation de la valeur de l'immeuble résidentiel devrait être fondée sur les risques et reposer sur une politique et des procédures d'évaluation précises et transparentes. Pour déterminer la valeur d'un immeuble résidentiel, l'institution devrait adopter une combinaison d'outils et de méthodes d'évaluation (p. ex., évaluation foncière, outils d'évaluation électroniques, évaluation par un évaluateur externe, visite sur place) auxquels elle pourrait avoir recours selon les risques ou les préoccupations inhérentes au financement ou à l'immeuble. Elle devrait se livrer à un examen critique des hypothèses et des méthodes qui sous-tendent l'évaluation et les remettre en question, s'il y a lieu.

Lorsque les risques liés au financement (p. ex., ratio prêt-valeur élevé, ratio de couverture de la dette atteignant le plafond) ou à l'immeuble résidentiel (p. ex., risques liés au marché, à la valeur insuffisante du bien, à l'environnement) sont plus élevés, l'institution devrait opter pour une méthode d'évaluation élargie et plus prudente. Ainsi, elle pourrait opter pour une évaluation par un évaluateur externe utilisant plusieurs techniques d'évaluation. D'autres méthodes d'évaluation telles que l'évaluation foncière ou l'utilisation d'un outil d'évaluation électronique pourraient être jumelées à une visite sur place afin de valider des facteurs ou des caractéristiques physiques qui pourraient avoir une incidence sur la valeur de l'immeuble.

### 2.3.2 Évaluation foncière

Si l'institution recourt à l'évaluation foncière<sup>9</sup> pour établir la valeur de l'immeuble résidentiel, elle devrait l'ajuster, au besoin, en tenant compte de facteurs de risques pertinents (p. ex., qualité de son emplacement, condition de l'immeuble, taux d'occupation, changement de zonage, évolution rapide du marché immobilier, effondrement du marché immobilier, dégradation du quartier, présence de matières dangereuses) susceptibles d'accroître la vulnérabilité de l'immeuble à une sévère correction du prix des maisons ou nuire à sa négociabilité.

### 2.3.3 Outils d'évaluation électroniques

Si l'institution choisit de recourir à des outils d'évaluation électroniques, elle devrait mettre en place des contrôles afin de s'assurer de l'efficacité continue de ces outils pour qu'ils produisent des évaluations correspondant à la 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.

### 2.3.4 Évaluation par un évaluateur externe

Lorsque l'institution choisit d'exiger un rapport d'évaluation établi par un évaluateur externe, elle devrait veiller à ce que cette personne possède les compétences professionnelles requises et fasse preuve de diligence, de fiabilité et d'impartialité dans ses évaluations. Dans cette perspective, l'évaluateur devrait être titulaire d'un permis d'exercice valide octroyé par un organisme reconnu de réglementation et de surveillance de l'exercice de la profession et être soumis à des normes de pratiques professionnelles et à un code de déontologie.

### 2.3.5 Visite sur place

En sus des moyens précédemment mentionnés, si l'institution a recours à une visite sur place, celle-ci devrait être effectuée par une ressource ayant les compétences requises, selon la nature de l'immeuble ou du financement. Cette ressource devrait être indépendante de la transaction liée à l'immeuble et de la décision d'octroi de crédit.

### 2.3.6 Protection des droits hypothécaires

L'institution devrait veiller à ce que ses droits hypothécaires demeurent juridiquement valides et réalisables dans un délai raisonnable.

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 (y incluant, lorsqu'applicable, 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. Ces plans d'action devraient prévoir

<sup>9</sup> Au Québec, valeur portée au rôle d'évaluation foncière établie selon la *Loi sur la fiscalité municipale*, RLRQ, c. F-2.1.

notamment la détermination des parties à l'encontre desquelles ces recours peuvent être exercés et une stratégie pour appliquer ces options d'une manière saine et prudente.

## 2.4 Ratio prêt-valeur

L'Autorité s'attend à ce que l'institution financière limite son exposition au risque de défaut pour les prêts garantis par un immeuble résidentiel.

L'institution devrait déterminer des ratios prêt-valeur (RPV) maximaux basés sur le risque des divers types de transactions hypothécaires (p. ex., des prêts hypothécaires résidentiels conventionnels, des prêts hypothécaires non conformes et des marges de crédit sur valeur domiciliaire). Ces RPV maximaux devraient être précisés dans sa politique et être revus, au besoin, pour tenir compte des conjonctures financières et économiques ou d'autres facteurs de risques susceptibles d'influer sur la capacité de remboursement des emprunteurs. Les difficultés appréhendées par les institutions lors de la reprise des immeubles ou les coûts qui y sont reliés peuvent également influencer le niveau maximal des RPV.

Le RPV devrait être réévalué lors d'un refinancement et lorsqu'il est jugé prudent de le faire, à l'aide d'une méthode d'évaluation appropriée, compte tenu de l'évolution du profil de risque de l'emprunteur ou de sa situation de défaut (voir section 2.4.1).

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

L'institution ne devrait ni consentir (ou paraître comme consentant) avec un autre prêteur un prêt hypothécaire ni apparier un prêt hypothécaire et d'autres produits de crédit (garantis par le même bien) de façon à contourner les limites prévues dans sa politique, au nombre desquelles figurent ces RPV maximaux. Pour plus de clarté, une institution ne devrait pas effectuer de transactions (p. ex., des prêts conjoints, la mise en commun d'un prêt hypothécaire et diverses participations prioritaires ou toute structure de financement comprenant d'autres prêts garantis) avec d'autres prêteurs, dans la mesure où le RPV combiné des prêts garantis par l'immeuble résidentiel dépasse les limites précises du RPV établies dans sa politique.

### 2.4.1 Valeur de la propriété utilisée pour le calcul du RPV

La surveillance des limites des RPV devrait faire partie intégrante du cadre de gestion des risques de l'institution financière.

À cet effet, l'institution financière devrait, au besoin, mettre à jour la valeur de l'immeuble résidentiel aux fins du calcul du RPV et de la détermination des seuils de prêt dans les limites du RPV, y compris les limites applicables aux prêts hypothécaires conventionnels, aux marges de crédit sur valeur domiciliaire ainsi qu'aux prêts hypothécaires non conformes (comme décrits dans les sous-sections suivantes). La mise à jour devrait tenir

compte des facteurs de risque en jeu qui rendent l'immeuble résidentiel plus vulnérable à une sévère correction des prix de l'immobilier ou qui pourraient nuire sensiblement à sa négociabilité. Ces facteurs comprennent notamment :

- l'emplacement, le type et l'utilisation prévue de l'immeuble résidentiel visé par le prêt;
- le prix de l'immeuble résidentiel sur le marché, les tendances de prix les plus récentes et les conditions du marché immobilier;
- tout autre facteur de risque pertinent susceptible de porter atteinte à la viabilité de la valeur de l'immeuble résidentiel visé par le prêt.

L'institution financière devrait réévaluer son appétit pour le risque en prenant en considération la croissance des prix sur le marché. Par conséquent, elle devrait fonder le calcul du RPV sur des méthodes d'évaluation foncière prudentes et ne pas présumer que le prix des logements demeurera stable ou poursuivra son ascension.

Afin d'intégrer le risque lié à la valeur de l'immeuble résidentiel et de déterminer les seuils pertinents pour les prêts hypothécaires, l'institution financière pourrait appliquer des ajustements de valeur à certains biens immobiliers spécifiques dans le cadre du calcul du RPV et/ou en fixant des limites de RPV qui considèrent et incorporent des facteurs de risques liés à l'évaluation de l'immeuble résidentiel tel que décrit dans cette section portant sur le ratio prêt-valeur.

#### **2.4.2 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>10</sup> à octroyer présente un RPV supérieur à 80 %.

#### **2.4.3 Marge de crédit sur valeur domiciliaire**

Une marge de crédit sur valeur domiciliaire<sup>11</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.

La MCVD représente une source de fonds pour l'emprunteur. Son utilisation peut devenir une source d'endettement. Son caractère rotatif peut également entraîner le maintien de soldes impayés et un plus grand risque pour les institutions.

Compte tenu de ces caractéristiques, l'institution devrait s'assurer d'atténuer suffisamment les risques associés aux MCVD. Elle devrait exercer une surveillance accrue de la qualité du crédit des emprunteurs et octroyer ce type de financement à des emprunteurs qui font preuve d'une bonne gestion administrative et financière. De plus,

<sup>10</sup> Incluant le prêt comportant une période d'amortissement déterminée et garanti par une hypothèque de second rang.

<sup>11</sup> Aux fins du ratio prêt-valeur, les hypothèques inversées ou autres produits de crédit non amortis (rotatif) garantis par un immeuble résidentiel sont réputés être des marges de crédit sur valeur domiciliaire.

l'institution devrait réviser à la baisse le montant maximal de la marge de crédit lorsque la valeur de l'immeuble résidentiel en garantie ou la situation financière de l'emprunteur présentent des facteurs de risque plus élevés.

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 %.

#### 2.4.4 Prêts non conformes

L'Autorité s'attend à ce que l'institution impose un RPV maximal égal ou inférieur à 65 % aux prêts hypothécaires résidentiels non conformes. Cette limite ne doit pas être considérée comme un point de démarcation sous lequel il n'est plus nécessaire d'appliquer des pratiques d'octroi solidement fondées et de faire preuve de diligence raisonnable.

De façon générale, le seuil maximal d'un prêt non conforme devrait diminuer à mesure qu'augmente le risque lié à la transaction (p. ex., en raison de la présence de plusieurs caractéristiques de risque plus élevé ou lacunes dans une demande de prêt, de la présence de facteurs de risque plus élevé en matière d'évaluation de la valeur résidentielle de l'immeuble, etc.).

### 2.5 Assurance hypothèque

L'Autorité s'attend à ce que les pratiques et procédures de gestion du risque de contrepartie de l'institution s'appliquent à l'assurance hypothèque.

Bien que l'assurance hypothèque puisse être utilisée comme stratégie d'atténuation du risque, cette forme d'assurance ne dégage pas l'institution de ses obligations de saines pratiques d'octroi énoncées 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 face à chacun d'eux devrait tenir compte des éléments suivants :

- le dossier de paiement des sinistres;
- les obligations prévues au titre des sinistres futurs;
- la solidité financière;
- les sources de financement, y compris le niveau et l'accès au capital, ainsi que 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.



L'évaluation de chaque contrepartie de l'assurance hypothèque de l'institution 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 de sinistres futurs prévus.

Pour les prêts hypothécaires assurés, l'institution devrait respecter toutes les exigences imposées par l'assureur hypothécaire afin de garantir la validité de l'assurance sur ces prêts, notamment celles en matière d'octroi et d'évaluation. Elle devrait également signaler à l'assureur hypothécaire intéressé les cas soupçonnés ou confirmés de fraude ou de production d'informations trompeuses.

## 2.6 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.

Le maintien d'une documentation complète et pertinente sur les prêts est une fonction administrative importante des institutions. Elle fait état des facteurs qui ont motivé la décision d'octroi, appuie les fonctions de gestion du risque de l'institution, permet aux institutions d'effectuer un examen indépendant et facilite des prises de décision judicieuses par les ressources impliquées. Elle corrobore les processus d'octroi et d'examen de crédit. Elle démontre l'administration et le suivi adéquat du risque de crédit, à savoir la mise à jour périodique de l'analyse de l'emprunteur et du bien immobilier. Elle apporte des éclaircissements sur les pratiques 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 valide.

Cette documentation devrait inclure notamment :

- une description de l'objet du prêt (p. ex., achat d'une résidence principale ou d'une résidence secondaire, refinancement);
- l'analyse et la validation des renseignements sur l'emprunteur nécessaires à la prise de décision (p. ex., dossier de crédit, confirmation de la situation d'emploi et des revenus, bilan personnel, documents identifiant la source de la mise de fonds);
- l'évaluation de la capacité de remboursement de l'emprunteur, incluant les vérifications des principaux facteurs (p. ex., impôts fonciers, autres créances);
- l'évaluation du bien immobilier, les documents l'appuyant et l'établissement du ratio prêt-valeur;

- 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 conventions d'achat et de vente et autres documents à l'appui des garanties (p. ex., recherche de titre, certificat de localisation);
- les documents attestant de l'utilisation des sommes conforme aux conditions de l'autorisation, le cas échéant;
- une preuve d'assurance habitation<sup>12</sup>;
- un document émanant de l'assureur hypothécaire qui valide l'engagement d'assurer le prêt, le cas échéant.

---

<sup>12</sup> Y compris une entente en vertu de laquelle l'emprunteur s'engage à acquérir une police d'assurance habitation comme condition d'approbation de la demande de prêt hypothécaire, de même qu'une preuve d'assurance habitation obtenue par l'institution financière lorsque les fonds du prêt hypothécaire sont décaissés.

### 3 Autres considérations

#### 3.1 Achat d'éléments d'actif hypothécaire provenant d'un tiers

L'institution qui fait l'acquisition de PHR provenant de tiers devrait veiller à ce que les normes de souscription du tiers, y compris la diligence raisonnable à l'égard de l'emprunteur, la couverture du service de la dette, la gestion des garanties et les RPV, soient conformes à sa politique de même qu'à la présente ligne directrice. L'institution ne devrait pas s'en remettre exclusivement à l'attestation du tiers. Outre la souscription, l'institution devrait tenir compte des risques associés à d'autres fonctions que peuvent remplir des tiers à l'égard des prêts acquis.

#### 3.2 Validation du modèle et simulations de crise<sup>13</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 exceptionnels, mais plausibles, 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 d'évaluation des fonds propres internes (pour les institutions de dépôt) ou le ratio cible interne de capital (pour les assureurs).

#### 3.3 Dispositions relatives à la communication financière

L'objectif de la communication financière d'informations sur les portefeuilles de prêts hypothécaires des institutions est d'assurer une plus grande confiance du public et favoriser une meilleure discipline de marché. Elle permet aux participants du marché, notamment aux institutions qui envisagent d'assumer le risque qui découle des prêts consentis par une autre institution, d'exercer 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 octroient 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 :

<sup>13</sup> AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS. *Ligne directrice sur les simulations de crise.*

- 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);
- le RPV moyen des nouveaux prêts hypothécaires résidentiels et des 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 les MCVD non assurés octroyés ou acquis à la fin de chaque période;
- un exposé de l'impact potentiel sur les prêts hypothécaires résidentiels et sur les marges advenant un ralentissement de l'économie ou toute autre situation défavorable.

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 ».

**Annexe: Taux admissible applicable aux prêts hypothécaires non assurés**

Le taux devant être utilisé dans le calcul des ratios du service de la dette pour les prêts hypothécaires non assurés est équivalent au plus élevé entre :

- le taux hypothécaire contractuel majoré de 2 % et;
- un taux plancher fixe établi à 5.25 %



# Residential Hypothecary Lending Guideline

June 2022

---

## TABLE OF CONTENTS

<b>Introduction .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Governance of residential hypothecary lending or acquisition operations</b>	<b>4</b>
1.1 Roles and responsibilities of the board of directors and senior management .....	4
1.2 Policy respecting residential hypothecary lending or acquisition.....	4
<b>2. Residential hypothecary lending procedures.....</b>	<b>6</b>
2.1 Collection and validation of information about the borrower.....	6
2.2 Assessment of borrower's capacity to repay the loan.....	8
2.3 Appraisal of residential property and protection of collateral rights.....	9
2.4 Loan-to-value ratio .....	11
2.5 Hypothec Insurance .....	13
2.6 Loan documentation .....	14
<b>3. Other factors .....</b>	<b>16</b>
3.1 Purchase of mortgage assets originated by a third party .....	16
3.2 Model validation and stress testing .....	16
3.3 Provisions relating to financial disclosure .....	16

---

---

## Introduction

Residential hypothecary (mortgage) lending constitutes an important activity for many financial institutions and this market plays a key role in the economy. Poor lending practices could cause serious consequences for institutions and give rise to a systemic risk that threatens financial market stability.

In this context the AMF is issuing this guideline to set out its expectations regarding the granting of residential hypothecary loans stemming from the legal requirement to follow sound and prudent management practices.<sup>1</sup> The goal is to control the risks posed by this activity and better protect borrowers and investors.

For the purpose of this guideline, a “residential hypothecary loan” or “residential mortgage” includes any loan to an individual<sup>2</sup> that is secured by residential property (i.e., one to four-unit dwellings). This guideline also covers home equity lines of credit, term loans and other similar products secured by residential property.

The AMF expects financial institutions that originate such loans or acquire assets related to such loans to adhere to the principles set out in this guideline. This will facilitate some of their operations, including when deciding to use hypothec insurance for their residential hypothecary loans or to securitize their residential hypothecary loans in order to generate liquidities.

---

<sup>1</sup> *Insurers Act*, CQLR, c. A-32.1, s. 463;  
*Act respecting financial services cooperatives*, CQLR, c. C-67.3, s. 565.1;  
*Deposit Institutions and Deposit Protection Act*, CQLR, c. I-13.2.2, s. 42.2;  
*Trust Companies and Savings Companies Act*, CQLR, c. S-29.02, s. 254.

<sup>2</sup> This includes an individual borrower, personal investment company, personal holding company or personal trust. It does not include commercial loans, including loans to entities investing in residential properties or transactions in connection with which a residential property is used to support a commercial loan application.



## 1. Governance of residential hypothecary lending or acquisition operations

### 1.1 Roles and responsibilities of the board of directors and senior management

The AMF expects residential hypothecary lending or the acquisition of residential hypothecary loan assets to be supported by effective and efficient governance.

Specifically, in connection with residential hypothecary lending or acquisition operations, the AMF expects the board of directors to:

- obtain assurance from senior management that orientations, decisions, business plans and policies are consistent with the decisions and business and risk management strategies approved by the board;
- analyze the policy and understand any change made to it and its potential impact on the institution;
- receive timely, accurate and independent reporting on risks in all residential hypothecary lending, across all jurisdictions in which the institution operates (such as trends and systemic issues within the residential hypothecary loan portfolio that may impair loan quality, risk mitigation factors or effectiveness of models for decision-making), including the effectiveness of control mechanisms in place to manage risk and ensure the overall effectiveness of the management processes;
- be aware of and satisfied with the method used to identify, approve and monitor material exceptions to policy and controls applied to such loans;
- be aware of the practices, procedures and controls for the granting or acquisition of residential hypothecary loans and be satisfied that they comply with the appropriate laws, regulations and guidelines.

### 1.2 Policy respecting residential hypothecary lending or acquisition.

The AMF expects a financial institution that originates residential hypothecs or acquires residential hypothecary loan assets to comply with a policy implemented in accordance with this guideline.

The policy may take the form of a single document or a set of documents governing residential hypothecary lending.

The AMF expects the policy to take various elements into account, including:

- the roles and responsibilities of individuals charged with implementing and overseeing the policy;
- significant elements of the institution's strategy and approach to residential hypothecary lending or the acquisition of residential hypothecary loan assets (products, markets, etc.);

- 
- at the individual residential hypothecary loan level, financing standards, acceptable lending or acquisition limits and criteria for all residential hypothecary products and all types of loans, whether conforming or non-conforming (such as borrower's credit score, loan-to-value ratio, debt service coverage ratio and amortization period);<sup>3</sup>
  - at the portfolio level, risk management practices and internal control mechanisms, including limits (with respect to lending, acquisition, products and geographic concentration, etc.) and other relevant parameters such as borrower/property characteristics;
  - the processes for identifying and reporting exceptions to management, including a process for the approval and communication of exceptions;
  - limits on any residential hypothecary lending or acquisition exceptions.

---

<sup>3</sup> Non-conforming mortgage loans generally have higher-risk attributes or deficiencies relative to other loans. In general, the expression "non-conforming," as defined by the institution in its residential hypothecary lending policy, should focus on risk and could include loans where income was not sufficiently verified, loans with a low credit rating or high debt servicing rates, hypothecary loans with increased credit risk due to the attributes of the property and any other loan with obvious deficiencies compared with conforming residential hypothecary loans.

## 2. Residential hypothecary lending procedures

When assessing a residential hypothecary loan application, the principal criteria an institution should consider are the subject property, identity of the borrower and the borrower's credit history, income, financial condition and ability to repay the loan. The quality, adequacy and appropriateness of guarantees should also be taken into consideration.

The institution should evaluate these criteria using a holistic approach designed to identify and mitigate 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 as the primary basis for the institution's decision.

The procedures 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.

The institution should obtain the borrower's consent before assessing his or her situation and comply with the provisions of the *Act respecting the protection of personal information in the private sector*.<sup>4</sup>

### 2.1 Collection and validation of information about the borrower

The AMF expects the financial institution to show reasonable diligence in collecting and validating information about the borrower to support its decision.

#### 2.1.1 Identity of the borrower

The institution should obtain sufficient information about the borrower in order to determine whether there is a risk of financial crime, among other things.<sup>5</sup>

#### 2.1.2 Credit history check

The institution should make reasonable inquiry into a borrower's credit history in order to assess the likelihood of the borrower repaying the residential hypothec applied for.

In this respect, institutions routinely refer to credit bureau scores to complete their analyses. 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 or the borrower's ability to service debt obligations in a timely manner.

<sup>4</sup> *Act respecting the protection of personal information in the private sector*, CQLR, c. P-39.1.

<sup>5</sup> AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS, *Financial Crime Risk Management Guideline*.

---

### 2.1.3 Verifying borrower's income and financial condition

A borrower's income is a key factor in the assessment of the borrower's capacity to repay the residential hypothec. The institution should thoroughly verify a borrower's income with reliable, well-documented sources to help detect and deter fraud or misrepresentations. Income that cannot be verified should be treated with caution when assessing a borrower's ability to repay the loan.

The steps taken and documents obtained (confirmation of the borrower's employment status and income, notice of assessment, etc.) should be adapted according to the category of borrower (such as employee, self-employed worker or seasonal worker) and the nature of the income (such as salary, commissions, investment income or income from sources outside Canada).

Income stability should also be taken into account in calculating a borrower's ability to repay the loan. Temporarily high income should be normalized or discounted.

The analysis of the borrower's financial condition, including his or her net worth, should corroborate the borrower's ability not only to repay debts on time but also to make other recurring payments and pay living expenses.

### 2.1.4 Down payment

The information gathered by the institution should allow it to determine the source of the borrower's down payment, which should come from the borrower's own resources or savings, not from another source of credit, so the borrower has an appropriate financial interest in the property to be given as collateral. Where part or all of the down payment is gifted to a borrower, it should be accompanied by a letter from the person providing the gift waiving any recourse against the borrower.

Cash rebates and other incentives should not be considered part of the down payment.<sup>6</sup>

### 2.1.5 Joint borrowers or sureties

Where an institution obtains a suretyship or where there is a joint borrower, the institution should perform a thorough due diligence in verifying the surety's or joint borrower's credit history, income and financial condition, and satisfy itself that the surety fully understands his or her legal obligations.

---

<sup>6</sup> Cash rebates and other incentives may be considered part of the down payment in cases related to affordable housing programs that are funded by a municipal, territorial, provincial or the federal government.

## 2.2 Assessment of borrower's capacity to repay the loan

The AMF expects the financial institution to adequately assess the borrower's capacity to service his or her debt obligations on a timely basis.

### 2.2.1 Debt service coverage

A fundamental component for minimizing the risk of default or loss is an adequate assessment of the borrower's financial capacity to repay the residential hypothec applied for 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 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 reviewed, as necessary, to reflect various financial and economic conditions, including changing interest rates. The calculation of these ratios should include, among other things, principal and interest, minimum periodic payments to be made based on the expected average use of revolving credit (such as lines of credit and credit cards) and recurring payments directly related to the hypothecated property (such as heating costs, condominium fees and property taxes).

For insured residential hypothecs, the institution should meet mortgage insurers' requirements regarding debt serviceability.

For uninsured residential hypothecs, the institution should take into account factors that could cause the borrower's financial condition to deteriorate, while considering the qualifying rate<sup>7</sup> and making qualitative judgments as to the appropriateness of the assumptions used.

The qualifying rate for all uninsured hypothecs should be the greater of the contractual hypothec rate plus a buffer or the floor rate. These rates are listed in the appendix to this guideline.<sup>8</sup>

The AMF expects the average GDS and TDS results for all residential hypothecs 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.

<sup>7</sup> The qualifying rate is the rate used for the stress test. The financial institution should stress-test borrowers to ensure that they will be able to continue to make their mortgage payments should interest rates rise.

<sup>8</sup> The AMF will review the calibration of the qualifying rate (both the buffer and the floor) at least annually, in December, and will amend the appendix accordingly.

---

### 2.2.2 Additional assessment criteria

The institution should also take into consideration, as appropriate, other criteria that are not ordinarily included in debt service parameters (such as other recurring payment obligations and other living expenses).

### 2.2.3 Amortization period

The hypothecary amortization period is a significant element of the decision to grant credit. It affects the borrower's debt service, the speed of repayment of the loan and the growth of net 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.

## 2.3 Appraisal of residential property and protection of collateral rights

The AMF expects a financial institution to extend loans based on an adequate appraisal of the residential property and to protect its collateral rights.

### 2.3.1 Appraisal of residential property

An adequate appraisal of the residential property should allow the institution to ensure that it will be able to collect any unpaid balance on its loan if the borrower defaults.

The appraisal should be based on risk as well as clear and transparent valuation policies and procedures. In determining the value of a residential property, the institution should adopt a combination of valuation tools and methods (such as property appraisal, automated valuation tools, services of an outside appraiser and on-site visits) depending on the level of risk assumed or concerns related to the financing or the property. It should critically review and, where appropriate, question the assumptions and methods underlying property appraisals.

Where the risks related to the loan (such as a high loan-to-value ratio and a debt service ratio close to the maximum) or the residential building (such as market-related risk, a relatively high loan-to-value ratio or the environment) are higher, the institution should use a broader and more cautious appraisal method. It could opt for an appraisal by an outside appraiser using several valuation techniques. Other valuation methods such as property appraisal or an automated valuation tool can be combined with an on-site inspection to validate factors or physical features which could affect the value of the property.

---

### 2.3.2 Property appraisals

Where the institution is relying on a property appraisal<sup>9</sup> to establish the value of the residential property, it should adjust it if appropriate, taking into account relevant risk factors (such as the quality of its location, its condition, occupancy rate, zoning change, collapse of or rapid changes to the real estate market, deterioration of the neighbourhood, and the presence of hazardous materials) likely to make the property more vulnerable to a significant housing price correction or affect its marketability.

### 2.3.3 Automated valuation tools

Where the institution has decided to rely on automated valuation tools, it should establish controls to ensure their ongoing effectiveness 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.

### 2.3.4 Appraisal by an outside appraiser

Where the institution chooses to require an evaluation report by an outside appraiser, it should ensure that the person has the necessary professional skills and acts in a reliable, diligent and impartial manner. The appraiser should hold a valid licence from a recognized professional regulatory and oversight organization and be subject to professional standards of practice and a code of ethics.

### 2.3.5 On-site inspection

In addition to the above-mentioned methods, if the institution conducts an on-site inspection, it should be performed by a qualified employee, depending on the nature of the property or the financing. The employee should be independent from the transaction related to the property and the loan decision process.

### 2.3.6 Protection of collateral rights

The institution should ensure that its collateral rights are legally enforceable and can be realized in a reasonable period of time.

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 range 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 provide in particular for the identification of the parties against whom these recourses may be exercised and a prudentially sound strategy for exercising these options.

---

<sup>9</sup> In Québec, the value entered on the property assessment roll established under the *Act respecting municipal taxation*, CQLR, c. F-2.1.

## 2.4 Loan-to-value ratio

The AMF expects financial institutions to limit their default risk exposure for loans secured by a residential property.

The institution should establish maximum loan-to-value (LTV) ratio limits for various types of hypothec transactions (such as conventional residential hypothecary loans, non-conforming hypothecary loans and home equity lines of credit). These maximum LTV ratios should be set out in its policy and reviewed, as necessary, to reflect financial and economic conditions or other risk factors which could affect a borrower's ability to repay the loan. Potential difficulties envisaged by institutions when repossessing properties and repossession costs can also affect the maximum LTV ratio.

The LTV ratio should be recalculated upon any refinancing, and whenever deemed prudent, given changes to a borrower's risk profile or delinquency status, using an appropriate valuation/appraisal methodology (see section 2.4.1).

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

The institution should not arrange (or appear to arrange) with another lender a hypothec or combination of a hypothec and other lending products (secured by the same property) in any form that circumvents its maximum LTV ratio or other limits in its policy. For greater clarity, an institution should not engage in any transactions (such as co-lending, bundling a mortgage loan with various priority interests, or any funding structure involving other secured loans) with other lenders where the combined LTV of the loans secured against the property exceeds the institution's specific LTV limits established in its policy.

### 2.4.1 Property value used to calculate the LTV ratio

The monitoring of LTV limits should be an integral part of the financial institution's risk management framework.

Consequently, the financial institution should update the value of the residential property as necessary for the purposes of calculating the LTV ratio and determining lending thresholds within LTV limits, including limits for conventional hypothecary loans, home equity lines of credit and non-conforming hypothecary loans (as described in the subsections below), by considering relevant risk factors that make the residential property more vulnerable to a significant housing price correction or that significantly affect its marketability. These factors include, but are not limited to:

- The location, type and expected use of the residential property for which the loan is granted;
- The residential property's market price, recent price trends and housing market conditions; and



- 
- Any other relevant risk that may affect the sustainability of the value of the residential property for which the loan is granted.

The financial institution should reassess its risk appetite by considering market price increases. Consequently, it should use more conservative approaches to estimating the property value for LTV calculations and not assume that prices will remain stable or continue to rise.

For the purposes of incorporating property value risk and determining appropriate lending thresholds for hypothecary loans, the financial institution has flexibility to apply valuation adjustments to specific properties when calculating LTV and/or by setting LTV limits that consider and incorporate residential property valuation risk factors described in this section on the loan-to-value ratio.

#### **2.4.2 Conventional residential hypothecs**

The AMF expects the institution to require hypothec insurance where a conventional hypothecary loan<sup>10</sup> to be granted has a LTV ratio greater than 80%.

#### **2.4.3 Home equity lines of credit**

A home equity line of credit<sup>11</sup> ("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.

HELOCs provide a source of funds for the borrower and their use can become a source of indebtedness. Their revolving nature can also lead to continued outstanding balances and greater risk to institutions.

Given these attributes, the institution should ensure appropriate mitigation of the associated risks of HELOCs. It should exercise increased monitoring of borrowers' credit quality and grant this type of financing to borrowers who demonstrate proper administrative and financial management. The institution should also revise downward the authorized amount of a HELOC where any material decline in the value of the underlying property has occurred or the borrower's financial condition presents higher risks.

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

#### **2.4.4 Non-conforming loans**

---

<sup>10</sup> Including loans with a specified amortization period that are secured with a second hypothec (i.e. second-ranking hypothec).

<sup>11</sup> 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.

---

The AMF expects the institution to impose a maximum LTV ratio of 65% for non-conforming residential mortgages. This threshold should not be used as a demarcation point below which sound lending practices and borrower due diligence do not apply.

In general, the maximum lending threshold for a non-conforming loan should decrease as the risk of the transaction increases (due to the presence of multiple higher-risk attributes or deficiencies in a loan application, the presence of higher risk factors related to property valuation, etc.).

## 2.5 Hypothec Insurance

The AMF expects an institution's counterparty risk management practices and procedures to apply to hypothec insurance.

Although hypothec insurance may be used as a risk mitigation strategy, this type of insurance does not release the institution from its sound lending practices obligations 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 commensurate with 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 future claims obligations;
- Financial soundness;
- Funding sources, including the level of and access to capital, as well as the 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.

The evaluation of each institution's hypothec insurance counterparty 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.

For insured hypothecs, the institution should meet any requirements set out by the mortgage insurer to ensure the validity of insurance on such loans; in particular with respect to credit granting and valuation. It should also report suspected or confirmed fraud or misrepresentation to the relevant mortgage insurer.

---

## 2.6 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 complete and relevant loan documentation is an important administrative function for institutions. It sets out the factors behind the credit granting decision, supports the institution's risk management functions, permits independent review by the institution and helps staff in charge of granting credit to make sound decisions. It substantiates the credit review and granting process. As well, it demonstrates an adequate administration and monitoring of credit risk through periodic updating of borrower and property analysis, and clarifies evaluation practices related to guarantees and disbursements. 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 valid.

The documentation should include:

- A description of the purpose of the loan (purchase of a principal or secondary residence, refinancing, etc.);
- Analysis and validation of information about the borrower required for decision-making (such as credit record, confirmation of employment status and verification of income, personal balance sheet and documentation verifying the source of the down payment);
- Assessment of the borrower's capacity to repay the loan, including verification of the main factors (such as property taxes and other debts);
- Appraisal of the property, supporting documents and the establishment of the loan-to-value ratio;
- 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;
- Purchase and sale agreements and other collateral documents (such as title search and certificate of location);
- Documentation evidencing the use of funds as authorized, where applicable;

- 
- Proof of property insurance;<sup>12</sup>
  - A record from the mortgage insurer validating commitment to insure the mortgage, where applicable.

---

<sup>12</sup> This includes a borrower's agreement to obtain property insurance as a condition of mortgage approval as well as proof of property insurance obtained by the financial institution when the mortgage funds are disbursed.

---

### 3. Other factors

#### 3.1 Purchase of mortgage assets originated by a third party

An institution that acquires residential hypothecary loans that were originated by a third party should ensure that the third party's underwriting standards, including due diligence on the borrower, debt service coverage, collateral management and LTV ratios, are consistent with its policy and compliant with this guideline. The institution should not rely solely on the attestation of the third party. In addition to underwriting, the institution should consider the risks associated with other functions that may be performed by the third party in respect of acquired loans.

#### 3.2 Model validation and stress testing<sup>13</sup>

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 exceptional, but plausible, scenarios and their potential impact on the residential hypothecary portfolio. The results of such stress testing should also be considered in the ongoing validation of models and be reflected in the institution's internal capital assessment process (for deposit institutions) or internal target capital ratio (for insurers).

#### 3.3 Provisions relating to financial disclosure

The purpose of financial disclosure about institutional hypothecary portfolios is to bolster public confidence and improve 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 hypothecary lending 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;

---

<sup>13</sup> AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS, *Stress Testing Guideline*, June 2012.

- 
- The percentage of residential mortgages that fall within various amortization period ranges that are significant for the institution (such as 20-24 years, 25-29 years, 30-34 years, 35 years or more);
  - The average LTV ratio for newly originated and acquired uninsured residential mortgages and HELOCs at the end of each period;
  - A geographic breakdown for the average LTV ratio for newly originated and acquired uninsured residential mortgage loans and HELOCs at the end of each period; and
  - A discussion regarding the potential impact on residential mortgages and margins in the event of an economic downturn or any other adverse situation.

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

---

### Appendix: Qualifying rate for uninsured hypothecary loans

The rate to be used to calculate debt service ratios for uninsured hypothecary loans is equivalent to the greater of the following:

- the contractual hypothec rate plus 2% or
- a fixed floor set at 5.25%.