



**AUTORITÉ
DES MARCHÉS
FINANCIERS**

LIGNE DIRECTRICE SUR L'OCTROI DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES RÉSIDENTIELS

Mars 2024

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	14
2.6 Documentation sur les prêts	15
3 Autres considérations	17
3.1 Achat d'éléments d'actif hypothécaire provenant d'un tiers	17
3.2 Validation du modèle et simulations de crise	17
3.3 Dispositions relatives à la communication financière	17

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 directrice¹, 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 personne², 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.

¹ *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.

² 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 (ce qui comprend les prêts avec participation à la mise de fonds, les prêts hypothécaires inversés et les programmes de prêts combinés) les normes de financement, les limites et les critères acceptables d'octroi ou d'acquisition³ pour tous les produits et types de prêts, qu'ils soient conformes ou non⁴;
- 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.

³ Par exemple, la cote de crédit de l'emprunteur, le ratio prêt-valeur, le ratio de couverture du service de la dette ou la période d'amortissement.

⁴ 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 », telle que 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 privé⁵.

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 financière⁶.

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

⁵ *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*, RLRQ, c. P-39.1.

⁶ AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS. *Ligne directrice sur la gestion des risques liés à la criminalité financière*.

reconnue ne devrait pas être le seul critère considéré 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 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 fonds⁷.

⁷ 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.

2.1.5 Prêts hypothécaires avec participation à la mise de fonds

L'institution qui octroie un financement dans le cadre d'un prêt hypothécaire non assuré avec participation à la mise de fonds devrait s'assurer que celui-ci est assorti d'une hypothèque de premier rang et que la participation de l'investisseur dans la mise de fonds soit un placement en capitaux propres qui ne s'apparente pas à un prêt et selon des conditions *pari passu* avec la participation de l'emprunteur. L'institution devrait être informée de l'entente de participation.

2.1.6 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.

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 capital 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 admissible⁸ 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 directrice⁹.

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.

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.

⁸ 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.

⁹ 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.

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 foncière¹⁰ 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.

¹⁰ Au Québec, valeur portée au rôle d'évaluation foncière établie selon la *Loi sur la fiscalité municipale*, RLRQ, c. F-2.1.

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 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

Les orientations suivantes sont destinées à souligner les éléments fondamentaux et les principes de base d'une saine gestion des risques liés à l'octroi des prêts hypothécaires. En conséquence, l'Autorité s'attend à ce que l'institution financière mette en place un cadre de gestion du RPV qui soit dynamique. À cette fin, l'institution financière devrait se doter d'un processus rigoureux pour surveiller, examiner et mettre à jour son cadre de gestion du RPV.

De plus, 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 conventionnel¹¹ à octroyer présente un RPV supérieur à 80 %.

2.4.3 Programmes de prêts combinés

Un programme de prêts combinés (« PPC ») réunit les deux conditions suivantes :

- Un ensemble de produits de prêts garantis par le même immeuble résidentiel ;
- Les limites d'emprunt autorisées dépendent des soldes de chacun des autres prêts et sont souscrites sur une base combinée comme un seul prêt visé par une seule limite globale ;

L'Autorité s'attend à ce que toute portion d'un PPC supérieure au RPV de 65 % soit amortissable et non réoctroyable. En outre, les remboursements du capital devraient entraîner une réduction de la limite globale autorisée, jusqu'à ce que cette limite, pour le PPC, atteigne un RPV de 65 % pour tous les produits, sur une base combinée.

2.4.4 Marge de crédit sur valeur domiciliaire

Une marge de crédit sur valeur domiciliaire (« 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, 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 %.

2.4.5 Prêt hypothécaire inversé

Un prêt hypothécaire inversé n'exige habituellement pas le remboursement du capital et des intérêts tant que le bien n'est pas vendu. Les intérêts courus s'ajoutent ainsi au solde du prêt. L'âge de l'emprunteur devrait donc être un élément important à prendre en considération au moment de l'octroi, car il s'accompagne d'un risque de longévité.

¹¹ Incluant le prêt comportant une période d'amortissement déterminée et garanti par une hypothèque de second rang.

Compte tenu de ces caractéristiques, l'Autorité s'attend à ce que l'institution exerce une diligence raisonnable accrue et une gestion des risques continue à l'égard des immeubles pris en garantie, et qu'elle établisse une limite de RPV maximal de 65 % au moment du montage du financement.

2.4.6 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 habitation¹²;
- un document émanant de l'assureur hypothécaire qui valide l'engagement d'assurer le prêt, le cas échéant.

¹² 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 crise¹³

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 :

¹³ 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 %