

Ligne directrice



Interprétation

Approche

Information

Décision



Date d'entrée en vigueur : Le 1^{er} février 2021

Identificateur : No. CU0063INT

Souscription de prêts hypothécaires résidentiels

Objet

La présente directive¹ contient :

- (i) L'interprétation, par l'ARSF, des exigences² en matière de gestion des prêts hypothécaires résidentiels par les caisses de l'Ontario conformément au paragraphe 189 (2) de la *Loi de 1994 sur les caisses populaires et les credit unions* (la « Loi »);
- (ii) L'approche que l'ARSF suivra afin de déterminer si, selon l'interprétation par l'ARSF des exigences prévues au par. 189 (2) de la Loi, une caisse a mis en place « des politiques, des normes et des méthodes qu'une personne

¹ La présente ligne directrice est publiée à titre d'interprétation et d'approche et s'inscrit dans le Cadre de lignes directrices de l'ARSF. Chaque section de la ligne directrice comporte un titre à des fins de clarté.

² Le paragraphe 189 (2) de la Loi exige que pour les prêts hypothécaires résidentiels une caisse mette en place « des politiques, des normes et des méthodes qu'une personne raisonnable et prudente mettrait en œuvre ».

raisonnable et prudente mettrait en œuvre » pour la souscription d'un « prêt hypothécaire résidentiel » au sens de la Loi et du Règlement de l'Ontario 237/09 (le « Règlement »).

La partie Approche de la présente directive ne prescrit pas des exigences de conformité pour les caisses de l'Ontario. Elle décrit plutôt ce que l'ARSF prendra en considération aux fins de l'évaluation de la conformité d'une caisse aux principes énoncés dans l'Interprétation et aux exigences du paragraphe 189 (2).

L'ARSF tient compte de la proportionnalité dans l'application de la présente directive d'interprétation et approche, y compris de la nature, de l'envergure, de la complexité et du profil de risque de la caisse, ainsi que des répercussions possibles de la défaillance de la caisse, dont l'impact systémique.

Portée

La présente directive d'interprétation et approche concerne les entités suivantes réglementées ou enregistrées par l'ARSF :

- caisses populaires (caisses), credit unions et fédérations constituées en personne morale en vertu de la Loi.

Justification et contexte

Le prêt hypothécaire résidentiel représente la plus grande partie des activités des caisses de l'Ontario. Ce secteur constitue le plus large portefeuille d'actifs du bilan des caisses. La solidité de ce portefeuille est essentielle à la santé financière d'une caisse et du secteur des caisses de crédit, à la protection des déposants et à la capacité continue de la caisse de servir ses membres.

Les prêts hypothécaires résidentiels nouent des liens financiers étroits entre une caisse et ses membres. Cette relation exige un équilibre prudent entre plusieurs exigences :

- fournir aux membres une aide financière suffisante pour qu'ils puissent acheter la résidence qui leur convient;
- assurer un rendement pour d'autres membres;
- veiller à ce que la caisse, ses déposants et ses membres, ainsi que le membre prêteur ne courent pas des risques inutiles en raison de l'octroi du prêt.

Étant donné la nature coopérative des caisses, leurs niveaux élevés de connaissance du client et leurs obligations de servir leurs membres en faisant preuve de prudence dans l'octroi de crédit, les caisses sont particulièrement motivées à atteindre un équilibre entre ces objectifs contradictoires.

En conséquence, bien que l'objet légiféré de l'ARSF exige que l'organisme protège les déposants et contribue à la stabilité du secteur des caisses de crédit, la présente ligne directrice se fonde sur les principes suivants :

- les membres d'une caisse élisent leur conseil et sont en fin de compte responsables de recourir à un système de gouvernance par les membres pour déterminer comment équilibrer ces objectifs contradictoires;
- le conseil de la caisse, la direction et les employés ont la responsabilité d'établir un bon équilibre entre ces objectifs dans les activités de prêts résidentiels et de rendre des comptes à cet égard aux membres et à l'ARSF;
- La supervision, par l'ARSF, de ces activités devrait permettre aux caisses de soutenir la concurrence et de prendre des risques raisonnables, n'intervenant que si elle a des préoccupations au sujet de la viabilité financière d'une caisse, de la protection des intérêts des membres, de préjudices possibles pour les déposants ou de conséquences négatives pour la stabilité du secteur des caisses.

La section Interprétation de la présente directive décrit les principes que prône l'ARSF en matière de gestion prudente des risques liés à l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels, dont les pratiques de souscription, les contrôles des risques et les pratiques de surveillance dans les caisses de l'Ontario. La présente directive vient compléter les règlements, règles et lignes directrices de l'ARSF et devrait être lue en conjonction avec ces autres documents et les dispositions applicables de la Loi et du Règlement³. Afin de se conformer aux exigences du paragraphe 189 (2), le conseil de la caisse, la direction et les employés devraient appliquer les principes énoncés dans la présente directive d'interprétation.

La section Approche de la présente directive décrit comment l'ARSF déterminera si une caisse a « des politiques, des normes et des méthodes qu'une personne raisonnable et prudente mettrait en œuvre », comme l'exige le par. 189 (2) de la Loi. Il est de la responsabilité du conseil et de la haute direction de chaque caisse d'obtenir l'aide et les conseils (juridiques, financiers, gestion des risques, etc.) internes ou externes nécessaires pour créer et maintenir des politiques et méthodes prudentes de gestion des prêts hypothécaires résidentiels en matière de souscription, de surveillance et de gestion de ses portefeuilles de prêts résidentiels.

³ En cas de conflit ou d'incohérence entre la présente directive et toute directive existante, y compris la Note d'orientation : prêts (janvier 2018), la présente directive l'emporte, et doit être considérée comme prioritaire.

Aux fins de la présente directive d'interprétation et d'approche :

- Le terme « caisse » employé dans le présent document s'entend d'une « caisse populaire », d'une « credit unions » et d'une « fédération ».
- Le terme « conseil » ou « conseil d'administration » s'entend soit de tout le conseil d'administration soit d'un comité du conseil d'administration auquel une fonction de surveillance a été déléguée.
- Le terme « haute direction » s'entend des cadres supérieurs d'une caisse, c'est-à-dire le directeur général, le directeur général des finances, le directeur général de la gestion des risques et tout autre membre de l'équipe des cadres supérieurs.

Interprétation

L'ARSF se fonde sur les quatre principes suivants pour déterminer si l'exigence prévue par le par. 189 (2) de la Loi, à savoir qu'une caisse ait « des politiques, des normes et des méthodes qu'une personne raisonnable et prudente mettrait en œuvre », est remplie dans le cadre des activités de prêts hypothécaires résidentiels :

1. **Cadre de travail** : par l'intermédiaire de son conseil et de sa haute direction, la caisse doit élaborer et maintenir un cadre efficient et efficace de gestion des risques associés à la souscription de prêts hypothécaires résidentiels (le « Cadre »).

Le Cadre devrait tenir compte des risques et s'intégrer dans la politique générale de gestion des risques associés aux prêts hypothécaires résidentiels de la caisse, dont la tolérance au risque approuvée par le conseil et le cadre de propension à prendre des risques. Le Cadre devrait aussi être en ligne avec la stratégie globale de la caisse et lié au cadre global de gestion des risques.

Le Cadre devrait être proportionnel à la nature, à l'envergure, à la complexité et au profil de risque des activités hypothécaires de la caisse.

2. **Politique de souscription** : par l'intermédiaire de son conseil et de sa haute direction, la caisse doit élaborer, examiner régulièrement et approuver une politique détaillée ou une série de politiques détaillées en matière de souscription de prêts hypothécaires résidentiels (la « Politique de souscription »)

La Politique de souscription fait partie intégrante du Cadre et énonce des processus, des critères et des normes en matière de documentation, évaluant l'aptitude à octroyer le prêt, la gestion collatérale et assurant la conformité aux lois, règlements et lignes directrices applicables (lois anti-blanchiment, protection des consommateurs, financement, etc.).

3. **Gestion du portefeuille** : par l'intermédiaire de son conseil et de sa haute direction, la caisse doit mettre en œuvre des processus et des systèmes adéquats assurant une administration, un contrôle et une supervision efficaces du portefeuille d'hypothèques résidentielles.

Ces processus doivent prévoir le maintien d'une infrastructure efficace de gestion des risques de crédit et de contrepartie (p. ex., personnes, procédés, systèmes, structure organisationnelle) et des systèmes de gestion de l'information (SGI) utilisés pour la souscription, l'acquisition et la surveillance du risque associé à la souscription, par la caisse, de prêts hypothécaires résidentiels octroyés par la caisse.

4. Gestion des risques : le Cadre, la Politique de souscription et les activités de gestion du portefeuille devraient entièrement s'intégrer aux activités générales de planification stratégique globale de la caisse, ainsi qu'à ses activités de gestion des risques, du capital et des liquidités.

Cela inclut le maintien de niveaux suffisants de capital et de liquidités, conformes aux exigences réglementaires. Ce principe englobe le maintien de niveaux de liquidités et de capital suffisants pour supporter les risques associés à la souscription et la titrisation de prêts hypothécaires résidentiels, et à l'acquisition d'éléments d'actif liés à de tels prêts.

Le conseil et la haute direction ont pour responsabilité de s'assurer qu'une caisse exerce ses activités liées aux prêts hypothécaires résidentiels conformément à ces principes et parvient à trouver un bon équilibre entre les objectifs contradictoires susmentionnés. En particulier :

- La direction est responsable de la création et de la mise en œuvre efficace d'un cadre de prêt résidentiel et d'une politique de souscription, de la gestion efficace des risques associés aux prêts hypothécaires résidentiels (y compris les contrôles et l'information) et de la soumission de rapports au conseil et à l'ARSF sur le cadre, le portefeuille et les activités, dont la conformité des activités liées aux prêts hypothécaires résidentiels et du portefeuille aux plans d'affaires et aux paramètres de risque.
- Le conseil est responsable de la gouvernance globale des activités hypothécaires résidentielles, de la surveillance et de la supervision de la direction dans ses fonctions, y compris l'approbation et l'examen périodique du Cadre, la Politique de souscription, l'administration du portefeuille et les activités de gestion des risques, la surveillance des écarts et des exceptions, et des remises en question efficaces à la direction (directement et par l'intermédiaire de spécialistes, comme des vérificateurs internes).
- Le conseil et la direction sont responsables de s'assurer que la caisse dispose de l'assistance, de l'expertise (juridique, financière, gestion des risques, etc.) et des ressources (humaines et technologiques) nécessaires pour créer un cadre et une politique de souscription efficaces et assurer une gestion efficace du portefeuille de prêts hypothécaires résidentiels et des activités adéquates de gestion des risques.

La présente directive d'interprétation énonce la perspective de l'ARSF sur les exigences prévues par la Loi et le Règlement en ce qui concerne les prêts hypothécaires résidentiels. Le non-respect de ces exigences peut entraîner des mesures d'exécution ou de surveillance de la part de l'ARSF, y compris l'imposition de mesures de

redressement et de rapports, la prise d'ordres concernant les niveaux de capital et de liquidités et le placement d'une caisse sous supervision ou mesure administrative.

L'ARSF surveillera le respect des principes et exigences applicables dans le cadre de son approche de surveillance, comme indiqué dans la section Approche ci-dessous.

La surveillance par l'ARSF et, au besoin, ses activités d'application de la loi seront exercées en vertu de toutes les dispositions pertinentes de la Loi et du Règlement ainsi que de la compétence générale que lui confère la *Loi de 2016 sur l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers*.



Approche

La présente approche définit les normes et les pratiques que l'ARSF utilisera pour s'acquitter de son obligation de surveillance lorsqu'elle évalue la conformité d'une caisse aux exigences du paragraphe 189 (2) de la Loi et aux principes énoncés dans la section Interprétation de la présente directive.

1. La caisse populaire a-t-elle une gouvernance d'entreprise efficiente et efficace pour ses activités de souscription de prêts hypothécaires résidentiels?

Contrôles de gestion des risques associés aux prêts hypothécaires résidentiels et surveillance générale

Le conseil et la haute direction, ont-ils :

- a) établi une fonction adéquate de gestion des risques associés aux prêts hypothécaires résidentiels et défini un cadre d'approbation du crédit hypothécaire résidentiel, ce qui inclut : la propension de la caisse à prendre des risques en matière de prêts hypothécaires résidentiels, le processus d'approbation du crédit, toute structure ou exigence interne en matière d'octroi de crédit, de surveillance et de prise des décisions, ainsi que la surveillance efficace de la qualité et du provisionnement du risque de crédit;
- b) veillé à ce que la politique en matière de crédit établissant la tolérance au risque pour les prêts hypothécaires résidentiels soit documentée de manière claire et utile pour les employés des caisses et qu'elle puisse être facilement remise à l'ARSF sur demande;
- c) approuvé la stratégie de risque de crédit hypothécaire résidentiel de la caisse afin de s'assurer qu'elle est conforme au cadre de gestion des risques, aux principes de planification du capital et des liquidités et aux processus internes d'évaluation de l'adéquation des fonds propres de la caisse, si cela est pertinent;
- d) veillé à ce que tout le personnel participant à la gestion, au suivi, au contrôle et à la prise du risque de crédit hypothécaire résidentiel soit suffisamment qualifié, doté de ressources et d'expérience;
- e) inclus les valeurs fondamentales et les attentes de la caisse dans sa culture du risque de crédit hypothécaire résidentiel, conformément à la culture d'entreprise globale de la caisse?

Conseil

Le conseil de la caisse, a-t-il :

- a) examiné et approuvé le Cadre et la Politique de souscription, ainsi que tout changement relatif aux prêts hypothécaires résidentiels, au moins une fois par an;
- b) compris les décisions, les plans et les politiques de la haute direction concernant la souscription de prêts hypothécaires résidentiels et l'administration et l'acquisition d'actifs de prêts hypothécaires résidentiels;
- c) fourni une critique efficace à la haute direction pour assurer que ces documents sont conformes aux décisions du conseil et à la stratégie commerciale et de gestion des risques ou au cadre de gestion des risques pour la caisse, et que les contrôles internes correspondants sont raisonnables (c'est-à-dire, séparation entre les fonctions d'octroi de prêts et de prise des décisions);
- d) surveillé les exceptions aux politiques et contrôles établis dans le Cadre et la Politique de souscription;
- e) reçu des rapports précis, indépendants et objectifs sur les risques, les contrôles et les processus de surveillance liés aux activités de prêts hypothécaires résidentiels, y compris de la deuxième ligne (risque) et de la troisième ligne (vérification interne) de défense;
- f) examiné ces rapports en ce qui concerne le Cadre et la Politique de souscription et assuré qu'un plan d'action est créé et mis en œuvre pour corriger, en temps opportun, tout problème identifié dans la gestion des risques du portefeuille de prêts hypothécaires résidentiels?

Haute direction

La haute direction a-t-elle élaboré et mis en œuvre le Cadre, la Politique de souscription et les contrôles et politiques et procédures de surveillance associés en s'assurant que :

- a) les exigences de la politique de crédit hypothécaire sont respectées (p. ex., les prêts hypothécaires résidentiels ne dépassent pas le niveau établi de tolérance au risque; conformité à la Loi et à d'autres exigences légales, comme la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme);
- b) les exceptions à la politique de crédit sont identifiées, approuvées et notées

dans les rapports d'exceptions au conseil ou au comité de vérification;

- c) les niveaux de concentration du portefeuille sont dans les limites de la politique de crédit;
- d) les fonctions de gestion des risques fonctionnent correctement, y compris la séparation entre les fonctions d'octroi de prêts hypothécaires résidentiels et de prise des décisions;
- e) les contrôles, la surveillance et les rapports sont effectués conformément à la politique de crédit, y compris les mesures et les contrôles appropriés du portefeuille et des risques pour gérer les risques et réaliser la diversification;
- f) le personnel compétent et qualifié exécute les fonctions appropriées et respecte ou dépasse les normes et attentes;
- g) le conseil d'administration reçoit à intervalles réguliers des rapports sur le portefeuille de prêts hypothécaires résidentiels, y compris des rapports de la haute direction sur les concentrations, les volumes, le rendement, les prêts hypothécaires résidentiels non conformes à la politique de souscription («prêts hypothécaires résidentiels non conformes»), les impayés et les allocations dépréciées, les comptes figurant sur la liste de surveillance et les exceptions accumulées à la politique;
- h) le conseil reçoit toutes les informations nécessaires sur les problèmes et/ou les risques potentiels pour le portefeuille de prêts hypothécaires;
- i) les questions du conseil sont traitées en temps opportun?

2. La caisse a-t-elle des politiques et des procédures complètes et bien documentées régissant ses activités de prêts hypothécaires résidentiels?

Politiques et procédures relatives au risque de crédit

- a) Les politiques et procédures sont-elles suffisamment complètes pour les activités liées aux prêts hypothécaires résidentiels de la caisse?
- b) La caisse a-t-elle documenté ses politiques et procédures?
- c) Existe-t-il une procédure d'examen qui identifie clairement les fonctions et les employés chargés de tenir à jour des politiques et procédures spécifiques?

Infrastructure des données

- a) La caisse dispose-t-elle d'une infrastructure de données et d'informations appropriée pour faciliter la surveillance du processus d'octroi de crédit et de gestion des risques tout au long du cycle de vie d'un prêt hypothécaire résidentiel?
- b) La caisse consigne-t-elle et agrège-t-elle les données spécifiques de chaque prêt hypothécaire résidentiel au point d'origine, et les met-elle à jour chaque fois que possible par le biais de son infrastructure de données pour toutes les informations pertinentes, y compris les données suivantes :
- But du prêt
 - Amortissement (initial et restant)
 - Score du bureau de crédit
 - Ratio du service brut de la dette (SBD)/ratio d'endettement total
 - RPV
 - Emplacement de la garantie
 - Montant approuvé
 - Identifiant unique de membre
 - Assuré/non assuré
 - Valeur évaluée
 - Exception à la politique
 - Nombre de jours en défaut
 - Date d'origine du prêt
 - Type de produit
 - Solde à payer
 - Prêts de partie liée et/ou exposition totale

3. La caisse a-t-elle un contrôle et une surveillance efficaces des activités d'octroi de prêts hypothécaires résidentiels, des risques connexes et du portefeuille de prêts résidentiels?

Prise de décisions en matière de crédit

La caisse a-t-elle établi un cadre clair et bien documenté de prise de décisions en matière de crédit, qui établit une structure bien définie et solide pour les responsabilités relatives à la prise de décisions en matière de crédit au sein de la caisse, y compris des structures et des procédures des comités de crédit et des organes de décision délégués en matière de crédit?

Indépendance dans la prise de décisions en matière de crédit

Le cadre de prise de décisions en matière de crédit est-il établi en tenant compte des principes d'indépendance et de minimisation des conflits d'intérêts?

Procédures d'exception et de recours hiérarchique

La caisse a-t-elle établi un cadre et des politiques fondés sur les risques pour traiter les exceptions aux politiques et procédures de crédit et les écarts par rapport à ces

politiques et procédures, et assurer leur surveillance et leur documentation, ainsi que la présentation de rapports à leur égard?

Gestion du risque de crédit et contrôles internes

La caisse a-t-elle des cadres globaux de gestion des risques et de contrôles internes qui comprennent des systèmes solides, complets et intégrés de gestion des risques de crédit et de contrôle interne, respectant les principes de responsabilité, de séparation et d'indépendance des fonctions et des responsabilités, de critique et d'assurance des résultats? En particulier :

- a) La caisse conserve-t-elle des données et des informations de qualité sur les prêts hypothécaires résidentiels individuels et le portefeuille de prêts hypothécaires résidentiels?

Incitatifs et rémunération

La caisse a-t-elle des politiques et des pratiques de rémunération conformes à l'approche de la gestion du risque de crédit hypothécaire résidentiel et reflétant la propension à prendre des risques en matière de crédit hypothécaire résidentiel et les stratégies applicables?

En particulier :

- a) L'administration et la surveillance du crédit hypothécaire résidentiel favorisent-elles une croissance prudente du crédit hypothécaire résidentiel et un comportement approprié de prise de risques et évitent-elles d'encourager la prise de risques excessifs?
- b) Les politiques et pratiques de rémunération des caisses veillent-elles notamment à ce qui suit :
 - (i) La rémunération variable du personnel participant au processus d'octroi de crédits hypothécaires résidentiels est liée, entre autres, à la qualité à long terme des expositions au crédit hypothécaire résidentiel;
 - (ii) La rémunération variable du personnel participant au processus d'octroi de crédits hypothécaires résidentiels qui est liée aux objectifs/objectifs de rendement inclut des mesures de la qualité du crédit hypothécaire résidentiel et est conforme à la propension à la prise de risques en matière de crédit hypothécaire résidentiel;
 - (iii) Toutes les politiques et pratiques de rémunération liées aux activités du personnel tiennent compte des droits et des intérêts des consommateurs et ne pas encourager des mauvaises pratiques de vente.

Collecte d'informations et de documents

La caisse s'efforce-t-elle de recueillir, vérifier, documenter et stocker un niveau suffisant d'informations et de données exactes et à jour, nécessaires pour évaluer la solvabilité de l'emprunteur avant de conclure une convention hypothécaire résidentielle ou d'augmenter considérablement le montant de l'hypothèque résidentielle?

La caisse met-elle périodiquement à jour l'analyse de l'emprunteur et du bien-fonds afin de réévaluer efficacement le risque de crédit hypothécaire résidentiel à la date la plus proche des événements suivants : le renouvellement, la renégociation/modification des conditions ou tout autre changement important?

Un tiers indépendant qui procède à un examen du prêt hypothécaire est-il en mesure de reproduire tous les aspects des critères de souscription en fonction de la documentation existante et d'arriver à la même décision de crédit?

Achat d'actifs hypothécaires provenant d'un tiers, dont des courtiers en hypothèques

Si la caisse acquiert des prêts hypothécaires résidentiels qui ont été octroyés par un tiers, s'assure-t-elle que les normes de souscription de ce tiers, dont la diligence raisonnable à l'égard de l'emprunteur, la couverture du service de la dette, la gestion des garanties, les RPV, etc., sont conformes à la politique de la caisse et à la présente approche?

Dans ce cas, la caisse s'efforce-t-elle de surveiller et vérifier que les prêts hypothécaires souscrits par le tiers respectent ses propres normes de souscription et n'incluent pas des risques que la caisse n'assumerait pas normalement si elle avait émis les prêts hypothécaires elle-même?

Évaluation de la solvabilité (solidité et capacité de remboursement de l'emprunteur)

Emprunteurs et co-emprunteurs

En accordant un prêt hypothécaire résidentiel, la caisse évalue-t-elle le revenu de l'emprunteur, ses antécédents de remboursement et l'abordabilité du prêt afin de s'assurer que la dette n'est pas trop lourde pour l'emprunteur et de minimiser le risque de défaut de paiement pour la caisse?

Sources de revenu acceptables

La caisse prend-elle des mesures raisonnables pour évaluer rigoureusement la capacité de l'emprunteur à rembourser ses obligations en matière de dette, notamment en incluant la confirmation écrite et indépendante du statut d'emploi, de la durée de l'emploi, du type d'emploi et des antécédents de revenu?

Méthodologie des ratios de service de la dette et simulation de crise

La caisse fixe-t-elle des limites de politique prudentes pour chaque ratio de service de la dette, y compris des limites maximales pour les ratios testés par une simulation de crise?

La caisse a-t-elle des politiques claires établissant des valeurs maximales prudentes et des facteurs contributifs pour calculer le ratio du service brut de la dette (SBD) et le ratio d'endettement total? En particulier :

- a) Le ratio du service brut de la dette (SBD) et le ratio d'endettement total pour toutes les hypothèques résidentielles sont-ils calculés de façon prudente à l'aide de simulations de crise pour des conditions financières et économiques variées et/ou des taux d'intérêt plus élevés?
- b) Pour les personnes ayant une hypothèque résidentielle et une marge de crédit hypothécaire, le ratio du service brut de la dette (SBD) et le ratio d'endettement total sont-ils calculés à l'aide d'un paiement hypothécaire mixte (capital et intérêts combinés) conventionnel?
- c) Le paiement applicable requis du capital et des intérêts comprend-il les modalités de la marge de crédit hypothécaire et est-il mis à l'épreuve dans le cadre d'une simulation de crise au taux d'intérêt applicable?

La politique de souscription de la caisse exige-t-elle une analyse du ratio pour évaluer le risque de défaut d'un demandeur de prêt hypothécaire résidentiel, y compris l'utilisation de divers ratios de service de la dette?

Décision relative au crédit et convention de prêt

La caisse a-t-elle un processus d'approbation des prêts hypothécaires résidentiels qui fonctionne efficacement et qui comprend les éléments suivants :

- a) Un flux de traitement des prêts préétabli, qui définit le mouvement adéquat des demandes d'hypothèque au sein de la caisse;
- b) Des renseignements sur l'emprunteur et l'analyse du crédit par rapport aux critères établis de souscription de crédit dans les politiques et procédures de crédit;
- c) L'assurance que les décisions relatives aux prêts hypothécaires sont prises et approuvées par le personnel avec les autorisations et les obligations additionnelles adéquates;

- d) L'examen, avant le transfert de fonds, des prêts hypothécaires approuvés par une personne autre que le prêteur approuvé, afin de s'assurer que :
- les documents sont exacts;
 - il n'y a pas d'exceptions à la politique qui doivent être approuvées;
 - une garantie adéquate a été évaluée et promise;
 - toutes les conditions ont été remplies et tous les documents justificatifs et les signatures ont été obtenus au besoin;
- e) Le versement des fonds hypothécaires à l'avocat (en fiducie) ou selon les exigences de l'assurance titres, le cas échéant.

Amortissement et assurance hypothécaire

La caisse fixe-t-elle des périodes d'amortissement maximales prudentes en fonction des risques associés au produit de crédit et au type d'habitation?

Si une assurance hypothécaire est requise ou obtenue (pour gérer le risque ou pour faciliter le financement), la caisse a-t-elle mis en place des polices, des procédures et des pratiques pour garantir que cette hypothèque sera admissible à l'assurance, que cette assurance sera confirmée et documentée de manière fiable et que la caisse sera en mesure de satisfaire à toutes les exigences en matière de documentation, de politique et de vérification de l'assureur?

Validation du modèle et simulation de crise pour les modèles auto-décisionnels

Le cas échéant, la caisse a-t-elle un processus de validation indépendant au début et sur une base régulière pour le modèle auto-décisionnel et pour d'autres modèles, dont l'examen régulier des paramètres de risque pour le portefeuille hypothécaire, et ce processus utilise-t-il les résultats de la simulation de crise dans la validation?

Produits de prêt résidentiel

La politique de crédit d'une caisse contient-elle une description détaillée, fondée sur les risques, et une définition de ce qui constitue une hypothèque non conforme, y compris les marges de crédit pour prêt hypothécaire inversé (p. ex., un prêt qui ne respecte pas les limites de propension aux risques et de tolérance aux risques, les critères, les limites ou les directives que contient sa politique en matière de crédit)?

La politique prévoit-elle la détermination de sa tolérance aux risques (propension à prendre des risques) pour les prêts non conformes et un processus de traitement de ces prêts?

Les ratios moyens prêt-valeur (RPV) pour toutes les hypothèques résidentielles conformes et non conformes sont-ils inférieurs aux maximums indiqués par la caisse dans sa politique de crédit et refléter une répartition raisonnable dans l'ensemble du portefeuille?

Cadre de tarification

La caisse a-t-elle élaboré, documenté et mis en œuvre un cadre complet, avec répartition des coûts, pour la tarification des prêts hypothécaires résidentiels, selon le type d'emprunteur et les risques qu'il présente et selon les caractéristiques du produit hypothécaire résidentiel et les exigences du marché, de marge et d'appariement, et pour la communication efficace et le contrôle des taux hypothécaires offerts aux membres et emprunteurs potentiels?

Garantie des prêts

La Politique de souscription de la caisse indique-t-elle clairement les types de biens-fonds que la caisse accepte comme garantie pour une hypothèque résidentielle, y compris le fait qu'ils soient conformes à ceux qui peuvent servir de garantie en vertu de l'article 55 du Règlement?

Évaluation au point d'origine

La caisse limite-t-elle le financement des hypothèques résidentielles conformes à un pourcentage précisé de valeur et ce pourcentage varie-t-il pour tenir compte des risques accrus (p. ex., montant de l'hypothèque; emprunteur assuré ou non, hypothèque conventionnelle ou marge de crédit hypothécaire)?

Évaluations des évaluateurs

La caisse a-t-elle des politiques et des procédures d'évaluation immobilière claires et transparentes qui produisent des évaluations réalistes, étayées et motivées avec des valeurs qui reflètent la valeur réelle du bien-fonds comme garantie du prêt hypothécaire?

La caisse prévoit-elle l'exigence d'une évaluation indépendante, professionnelle, actuelle et fiable des prêts hypothécaires (par un particulier ou un modèle d'évaluation automatisé validé et fiable) où le risque dépend fortement de la valeur de la garantie, et qui montre comment la caisse populaire garantit une confiance raisonnable dans une telle évaluation?

Gestion des garanties et réévaluation

La caisse a-t-elle un processus qui reconnaît les facteurs sous-jacents qui exigeraient qu'un bien-fonds soit réévalué lorsqu'il existe des preuves d'un risque

croissant et une procédure pour traiter une hypothèque en cas de risque croissant (selon les circonstances, p. ex., renouvellement ou continuation)?

Cadre de surveillance du risque de crédit

La caisse a-t-elle mis en œuvre et maintient-elle un cadre robuste, efficace et documenté de surveillance du risque hypothécaire résidentiel, des pratiques et une infrastructure des données qui tient compte d'attributs clés pour l'emprunteur, les garants, le bien hypothéqué et d'autres facteurs d'atténuation des risques (p. ex., l'existence d'une couverture d'assurance suffisante et l'absence d'impôts ou d'autres charges)?

Surveillance des expositions au crédit et des emprunteurs

La caisse surveille-t-elle et évalue-t-elle en permanence la qualité des risques de crédit et la situation financière des emprunteurs (sources internes et externes) afin de s'assurer que des changements subséquents dans le risque de crédit hypothécaire résidentiel sous-jacent des particuliers et du portefeuille sont découverts et quantifiés?

La caisse utilise-t-elle des facteurs de risque clés et des indicateurs quantitatifs et qualitatifs d'alerte rapide?

La caisse a-t-elle établi une liste de surveillance, y compris des politiques et des procédures de surveillance, de gestion et d'évaluation indépendante des expositions au crédit et des emprunteurs présentant un risque accru, dont ceux qui ont été identifiés grâce à la surveillance des indicateurs d'alerte rapide?

Simulation de crise et analyse de la sensibilité

La caisse effectue-t-elle régulièrement des simulations de crise pour tester la résistance de ses portefeuilles de crédit et exerce-t-elle des activités d'évaluation des risques (p. ex., emprunteur, garant, financement, taux d'intérêt, non-renouvellement), de mise à jour de sa stratégie, du Cadre et de la Politique de souscription, et incorpore-t-elle ces éléments dans son processus d'évaluation de la suffisance du capital et d'autres processus de gestion des risques?

4. La caisse a-t-elle efficacement intégré son Cadre dans son modèle d'activités général?

Intégration du Cadre

Le Cadre est-il intégré dans tous les aspects des activités de la caisse?

Cela exige ce qui suit :

- a) Aligner le Cadre sur la stratégie, les objectifs et la culture de la caisse;
- b) Communiquer les activités de gestion des risques associés aux prêts hypothécaires résidentiels et les résultats de ces activités dans tout l'organisme;
- c) Fournir des renseignements suffisants pour faciliter la surveillance des risques associés aux prêts hypothécaires résidentiels et la prise des décisions;
- d) Assurer l'inclusion parmi ceux qui sont touchés par les risques;
- e) Faire participer différents experts au processus d'élaboration du Cadre et tenir compte des perspectives différentes pour définir les critères de risque et évaluer les risques;
- f) Incorporer les résultats de la gestion des risques associés aux prêts hypothécaires résidentiels dans la gestion du rendement, les évaluations et les rapports de la caisse;
- g) Surveiller continuellement le Cadre et, s'il n'est plus adapté aux objectifs de l'organisme, l'adapter en conséquence;
- h) Améliorer la pertinence et l'efficacité du Cadre.

Date d'entrée en vigueur et examen futur

La date d'entrée en vigueur de la présente directive d'interprétation et approche – *Prêts hypothécaires résidentiels*, est le 1^{er} février 2021.

À la date de son entrée en vigueur, la présente directive remplacera :

- SOAD - Avis relatif aux prêts n° 3, Mai 2012, Pratiques relatives aux prêts hypothécaires et correction potentielle du marché immobilier.

- SOAD - Avis relatif aux prêts n° 4, janvier 2017, Pratiques relatives aux prêts hypothécaires.
- SOAD - Avis relatif aux prêts n° 5, novembre 2017, Pratiques relatives aux prêts hypothécaires.

L'ARSF doit procéder à l'examen de la présente directive d'interprétation et approche au plus tard le 1 février 2024.

À propos de la présente Approche

La directive d'interprétation énonce l'interprétation par l'ARSF des exigences énoncées dans son mandat légiféré (c.-à.-d. lois, règlements et règles) de sorte que la non-conformité soit sanctionnée par des mesures d'application de la loi ou de surveillance.

L'Approche est un document qui décrit les principes, les processus et les pratiques internes de l'ARSF en matière de surveillance et d'application du pouvoir discrétionnaire du directeur général.

Consultez le Cadre de lignes directrices de l'ARSF pour de plus amples renseignements : <https://www.fsrao.ca/fr/reglementation/lignes-directrices/cadre-de-lignes-directrices-de-larsf>