

PRATIQUES RELATIVES AUX PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ET CORRECTION POTENTIELLE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Les établissements assurés doivent faire preuve
d'une prudence accrue étant donné l'incertitude causée
par la correction potentielle du marché immobilier

Contexte

Le secteur de l'habitation au Canada a récemment fait l'objet d'une couverture médiatique considérable. Le présent avis énonce les attentes de la SOAD concernant les mesures que les établissements assurés doivent prendre pour déterminer si leurs politiques, procédures et profil en matière de prudence au risque conviennent aux conditions actuelles du marché.

Les auteurs d'articles et de rapports parus récemment dans les médias ont émis des opinions partagées sur la probabilité d'une correction du marché, et sur le moment et l'ampleur de cette correction, le cas échéant. Voici une liste partielle des facteurs présentés :

- la correction du marché immobilier et la déprime de la valeur des logements ces dernières années aux États-Unis;
- le changement récent visant la surveillance de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), et l'approche d'un plafond législatif en matière d'assurance;
- les avertissements répétés du gouverneur de la Banque du Canada, Mark Carney, concernant la hausse sans précédent du niveau d'endettement des ménages au Canada.

La conjoncture au Canada diffère grandement des événements qui ont mené à la correction du marché immobilier aux États-Unis. Cependant, la hausse des prix du logement est largement corrélée avec la présence prolongée de certains facteurs économiques comme les faibles taux d'intérêt, un marché de l'emploi constant et des tendances démographiques liées aux cycles de vie stables, particulièrement pour la génération du baby-boom. Dans certains segments comme ceux de la copropriété dans les grands centres urbains et de l'habitation résidentielle dans les banlieues, les prix sont aussi gonflés par les niveaux d'immigration et d'investissements étrangers. Si une tendance négative devait se

manifeste pour un seul ou plusieurs de ces facteurs, il pourrait s'ensuivre une correction dans la valeur des propriétés immobilières. De plus, l'économie ontarienne demeure sensible aux chocs, notamment aux épisodes récurrents de la crise en Europe et à l'instabilité politique et sociale au Moyen-Orient. Tous ces éléments entretiennent une incertitude économique inhabituelle.

Conséquences liées au risque pour les établissements assurés

Par conséquent, il se pourrait que des établissements assurés soient exposés à des défaillances hypothécaires potentielles et à des pertes advenant une correction importante du marché immobilier.

Attentes de la SOAD

Outre les politiques, les processus et les pratiques que les établissements assurés ont déjà mis en place conformément aux exigences du Règlement administratif n° 5 de la SOAD : *Normes de saines pratiques commerciales et financières*, et vu leur exposition potentielle au risque et l'incertitude économique, ces établissements doivent faire ce qui suit pour déterminer si leurs politiques et leurs pratiques relatives à la gestion du risque de crédit demeurent prudentes et le degré de risque couru raisonnable :

- Passer en revue la politique de gestion du risque de crédit pour vérifier si elle tient compte du climat économique actuel et si l'établissement demeure prudent en matière de propension au risque, surtout en ce qui a trait aux limites relatives aux exceptions, y compris les limites secondaires du portefeuille à l'égard des prêts hypothécaires résidentiels les plus risqués;
- Mesurer et surveiller l'exposition au risque, notamment sa concentration du point de vue de la zone géographique et du risque global en regard du profil approuvé par le conseil d'administration en matière de propension au risque et rendre compte de cette exposition;
- Veiller à ce que les pratiques de souscription soient appropriées, notamment au chapitre des enquêtes, de la vérification du revenu et du calcul des ratios de l'amortissement brut de la dette (ABD) et de l'amortissement total de la dette (ATD), des évaluations exhaustives et du rapport prêt-valeur, particulièrement en ce qui a trait aux marges de crédit hypothécaire;
- Tenter d'éviter les difficultés liées à la capacité de remboursement de l'emprunteur lors du renouvellement d'un prêt en évaluant l'admissibilité de l'emprunteur en fonction de taux plus élevés ou de périodes d'amortissements plus courtes, le cas échéant, pour atténuer le potentiel de défaillance future;
- Examiner les autres aspects de la facilité de prêt hypothécaire de la caisse populaire ou *credit union* (processus, personnel de prêt), ainsi que les facteurs de risques qui sont habituellement associés aux prêts hypothécaires;
- Surveiller régulièrement le marché immobilier et l'évolution socio-économique des zones géographiques desservies par l'établissement assuré pour déceler les questions émergentes ou les tendances en matière d'achat et d'investissement qui peuvent avoir une incidence sur la demande et la confiance des consommateurs concernant le marché immobilier et la valeur des propriétés.

Nous invitons les établissements assurés à consulter la ligne directrice B-20, *Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels* publiée par le Bureau du surintendant des institutions financières du Canada (BSIF) qui se trouve sur le site du Bureau à l'adresse <http://www.osfi-bsif.gc.ca/fra/fi-if/rg-ro/gdn-ort/gl-ld/pages/b20.aspx>

aux fins d'étude en vue de déterminer les autres mesures à prendre pour atténuer les risques. La ligne directrice du BSIF repose sur des principes déjà énoncés par le Financial Stability Board (FSB) dans la note d'orientation qu'il a émise récemment. La SOAD inclura certains éléments de la ligne directrice du BSIF dans sa note d'orientation sur les prêts plus tard cette année.

La SOAD reconnaît que les établissements continuent d'exercer leurs activités dans un marché très concurrentiel et qu'il est difficile de maintenir leurs niveaux de rentabilité. En énonçant les attentes qui précèdent, elle n'a aucunement l'intention de leur suggérer qu'il faille ralentir ou cesser les activités de prêts. Toutefois, les établissements doivent tenir compte de l'incertitude grandissante concernant le marché immobilier en veillant à ce que leurs pratiques et leur profil actuel en matière de propension au risque conviennent à la situation.

Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec nous.