



Ontario

**Deposit Insurance
Corporation of Ontario**

**Société ontarienne
d'assurance-dépôts**

AVIS N° 2 RELATIF AU RISQUE DE MARCHÉ

Août 2014

PLACEMENTS EN PRÊTS HYPOTHÉCAIRES INDIVIDUELS ET EN BLOCS DE CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES

Contraintes réglementaires en vertu de la Loi sur les caisses populaires et credit unions et attentes de la SOAD à l'égard de caisses populaires effectuant des placements dans des portefeuilles de prêts hypothécaires individuels et dans des blocs de créances hypothécaires

CONTEXTE

En vertu du cadre législatif actuel, les caisses populaires peuvent investir dans des créances hypothécaires autres que celles octroyées à leurs propres sociétaires. Le présent Avis fait état des contraintes applicables à ces placements et des attentes de la SOAD quant aux mesures à adopter et aux facteurs à considérer par une caisse populaire lorsqu'elle envisage d'investir dans un portefeuille de prêts hypothécaires individuels ou dans un bloc de créances hypothécaires ayant comme origine une autre caisse populaire, credit union ou institution financière. Sont exclus du présent avis les opérations de titrisation, y compris les titres hypothécaires de l'Association nationale de l'habitation et ceux des programmes d'obligations sécurisées du Canada qui feront l'objet d'un avis distinct.

Les Annexes renferment le cadre réglementaire, les principes de diligence raisonnable, des exemples de types de placements et un extrait de la Note d'orientation de la SOAD sur les placements.

Placement dans un portefeuille de prêts hypothécaires individuels

La SOAD s'attend à ce que l'achat d'un portefeuille de prêts hypothécaires individuels par une caisse populaire s'effectue au moyen d'une Convention de vente et de gestion de prêt hypothécaire ('CVGH'). Cette convention doit comporter une cession des prêts hypothécaires individuels ainsi que des titres afférents et le droit de l'acheteur de recevoir tous les versements de remboursement des prêts, y compris les pénalités liées au remboursement anticipé, sans qu'il y ait obligation du vendeur à racheter les prêts en souffrance. Une telle entente constitue une transaction de vente intégrale et a pour résultat de transférer le risque lié au remboursement à l'acheteur. Ainsi les risques liés aux retards de

remboursement du capital et des intérêts, aux prêts en souffrance et aux procédures de recouvrement deviennent la responsabilité de la caisse populaire qui en fait l'acquisition.

Une convention CVGH peut néanmoins comporter une clause selon laquelle le vendeur prendra les mesures nécessaires au nom de l'acheteur pour recouvrer les prêts en souffrance tel que convenu. De plus, le vendeur bénéficie du 'droit de premier refus' pour ce qui est du rachat de tout prêt en souffrance. Bien qu'une telle clause ne soit pas obligatoire, elle procure à la caisse populaire acquéreuse un certain niveau d'assurance que le vendeur prendra les mesures qui s'imposent pour minimiser le risque de perte. Enfin, bien qu'il n'y ait pas d'enregistrement initial de la cession au Bureau d'enregistrement des titres fonciers, le vendeur est tenu de fournir une cession du prêt hypothécaire et de tout titre afférent à la caisse populaire qui en fait l'acquisition, afin que celle-ci puisse s'en départir, en cas de besoin.

Les attentes de la SOAD

Selon la SOAD, il incombe à la caisse populaire acquéreuse de s'assurer que le vendeur a mis en place des procédures détaillées et rigoureuses de comptabilité, d'audit et de conformité afin d'assurer de façon adéquate le regroupement, la gestion, la surveillance des prêts hypothécaires ainsi que la production de rapports dans le but de minimiser le risque et de maintenir les flux monétaires auxquels s'attend l'acheteur. La SOAD estime que les types de vendeurs recherchés sont les institutions approuvées par la SCHL à titre d'émettrices de titres hypothécaires. Il incombe que toute transaction de placement soit entièrement déclarée et autorisée selon la politique de la caisse. Cette politique doit préciser le but et les conditions de chaque placement, et faire état des limites de placement judicieuses compte tenu de l'émetteur, des limites de placement globales, des critères de placement, des méthodes de surveillance du conseil et des types de rapports. La politique devrait également exiger l'obtention d'un avis juridique indépendant afin de confirmer la validité et la force exécutoire de la convention CVGH en cas de défaut et ce plus particulièrement pour les placements effectués à l'extérieur de l'Ontario.

Les caisses populaires qui achètent ou qui vendent des prêts hypothécaires doivent respecter pleinement les exigences réglementaires et notamment le Règlement no 5 de la SOAD, le cas échéant. Les caisses populaires acquéreuses doivent également faire preuve de diligence raisonnable conformément aux principes énoncés à l'Annexe 2.

- *Si les prêts hypothécaires individuels ont été cédés mais non enregistrés, le placement sera considéré comme étant un seul placement et la limite portant sur un placement unique s'appliquera à l'ensemble du portefeuille et à la totalité des placements émis par une même institution émettrice.*
- *Étant donné la difficulté de réaliser une garantie sur un titre foncier à l'extérieur de l'Ontario, les caisses populaires auront avantage à privilégier les placements dans des prêts hypothécaires garantis par la SCHL.*
- *Dans le cas d'un contrat établi dans une juridiction hors de l'Ontario et qui n'a pas force exécutoire, le placement est considéré comme étant non garanti et le calcul du ratio de capital pondéré en fonction du risque doit refléter le niveau de risque inhérent.*

Placements dans des blocs de créances hypothécaires

Les blocs de créances hypothécaires sont généralement créés et gérés par des sociétés de financement hypothécaire (par ex. MCAP) à cote de crédit élevée, attribuée par des agences de notation telles que Standard & Poor's. Le placement est réalisé au moyen d'une Convention de souscription. Chaque participant reçoit sa part de flux monétaires nets provenant des prêts hypothécaires sous-jacents, y compris les pénalités liées aux remboursements anticipés et toute perte qui en découle. Un investissement minimum est requis et contrairement aux placements sous forme de Convention CVGH, il n'y a pas de cession des prêts hypothécaires individuels ou des titres sous-jacents; de plus, la caisse populaire qui en fait l'acquisition doit compter uniquement sur l'institution vendeuse pour le remboursement selon les conditions du placement. Bien que la structure et la composition des blocs de créances hypothécaires réduisent le niveau de risque, il existe des facteurs qui ne peuvent être entièrement atténués, tels que les retards de paiement, les prêts en souffrance, les manquements aux obligations et les processus de recouvrement qui en découlent ainsi que l'insolvabilité de la société de financement hypothécaire.

Les attentes de la SOAD

Selon la SOAD, il incombe à la caisse populaire acquéreuse de s'assurer que le vendeur du bloc de créances hypothécaires a mis en place des procédures détaillées et rigoureuses de comptabilité, d'audit et de conformité afin d'assurer de façon adéquate le regroupement, la gestion, la surveillance des prêts hypothécaires ainsi que la production de rapports dans le but de minimiser le risque et de maintenir les flux monétaires auxquels s'attend l'acheteur. La SOAD estime que les types de vendeurs recherchés sont les institutions approuvées par la SCHL à titre d'émettrices de titres hypothécaires. Il incombe que toute transaction de placement soit entièrement déclarée et autorisée selon les politiques de la caisse. Ces politiques doivent préciser le but et les conditions de chaque placement, et faire état des limites de placement judicieuses compte tenu de l'émetteur, des limites de placement globales, des critères de placement, des méthodes de surveillance du conseil et des types de rapports. La politique devrait également exiger l'obtention d'un avis juridique indépendant afin de confirmer la validité et la force exécutoire de l'entente. Les caisses populaires acquéreuses doivent également faire preuve de diligence raisonnable conformément aux principes énoncés à l'Annexe 2.

- *Un placement effectué dans un bloc de créances hypothécaires est considéré comme étant un seul placement et la limite portant sur un placement unique s'appliquera à l'ensemble du portefeuille et à la totalité des placements émis par une même institution émettrice.*

RÉSUMÉ

Le tableau 1 ci-dessous résume les limites et les références législatives.

Tableau 1: Limites de placement et références législatives

Placement	Prêt hypothécaire individuel	Valeur globale de tous les placements provenant du même émetteur	Valeur globale de tous les placements*
Prêts hypothécaires garantis par la SCHL	Aucune limite	Aucune limite	100% du capital réglementaire
Autres prêts hypothécaires garantis	25% du capital réglementaire	25% du capital réglementaire	
Prêts hypothécaires non garantis			
Blocs de créances hypothécaires	Sans objet		
Références législatives			
Loi sur les caisses populaires et les credit union	Art.199	Art.198	Art.198
Règlement 237/09	Art.65	Art.65	Art.60 Art.61 Art.62 Art.63

**La somme globale de tous les placements dans des biens immobiliers améliorés comprend les placements dans des prêts hypothécaires et l'acquisition de biens immobiliers améliorés dont la caisse populaire fera usage.*

Notation

Lorsqu'une caisse populaire a établi une entente avec une autre institution financière dans le cadre d'une convention CVGH ou d'une Convention de souscription, et que les placements ne satisfont pas aux exigences réglementaires ou excèdent les limites permises, il lui incombe d'en aviser le Gestionnaire des relations afin de dresser un plan pour combler les lacunes et atteindre la conformité. Les caisses populaires sont tenues de se conformer aux exigences des autres lois applicables et de s'assurer que des ententes de réciprocité à l'échelle provinciale sont en place, le cas échéant.

Processus d'examen de la SOAD

Le processus d'examen de la SOAD comprend une révision des types de placements afin de s'assurer qu'ils sont conformes aux exigences législatives et aux saines pratiques commerciales, y compris les principes énumérés à l'Annexe 2. Pour toute question, veuillez contacter votre Gestionnaire des relations à la SOAD.

ANNEXE 1

Références législatives

La Loi de 1994 sur les caisses populaires et les credit unions

Placements admissibles

198. La caisse ne fait des placements que dans les types de valeurs mobilières ou de biens et selon les conditions qui sont prescrits pour sa catégorie. 2007, chap. 7, annexe 7, art. 106.

Exception à la restriction relative aux placements

199. (1) La caisse ne peut faire, directement ou indirectement, que ce soit au moyen d'achats à une seule personne ou à deux personnes rattachées ou plus, ou au moyen de prêts consentis à cette ou à ces personnes, un placement supérieur à la somme prescrite pour sa catégorie que si, selon le cas :

a) il s'agit de dépôts faits ou de prêts consentis :

- (i) soit à une institution financière qui n'est pas une caisse ou un courtier en valeurs mobilières,
- (ii) soit à la Société,
- (iii) soit à une personne ou entité prescrite;

b) il s'agit d'un placement dans des valeurs mobilières émises ou garanties par le gouvernement du Canada, y compris les hypothèques assurées en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada), par le gouvernement d'une province du Canada ou par une municipalité du Canada.

Règlement de l'Ontario 237/09

Placements admissibles : caisses de catégorie 1

60. (4) La valeur comptable totale de tous les placements de la caisse de catégorie 1 et de ses filiales dans des biens immobiliers améliorés situés au Canada ne doit pas dépasser 100 pour cent de son capital réglementaire.

Placements admissibles : caisses de catégorie 2

61. (5) La valeur comptable totale de tous les placements de la caisse de catégorie 2 et de ses filiales dans des biens immobiliers améliorés situés au Canada ne doit pas dépasser 100 pour cent de son capital réglementaire.

Conditions prescrites : bien immobilier amélioré

62. (1) Pour l'application de l'article 198 de la Loi, les conditions suivantes sont des conditions prescrites auxquelles il doit être satisfait si la caisse fait un placement dans un bien immobilier amélioré soit en l'achetant, soit au moyen d'un prêt garanti par une hypothèque le grevant :

1. La somme avancée par hypothèque, majorée du solde à payer de tout autre prêt hypothécaire de rang égal ou supérieur sur le bien, ne doit pas dépasser la valeur hypothécable du bien.
2. Malgré la disposition 1, la somme peut dépasser la valeur hypothécable du bien si le prêt garanti par l'hypothèque est approuvé ou assuré aux termes de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada).

3. Malgré la disposition 1, la somme peut dépasser la valeur hypothécable du bien dans l'un ou l'autre des cas suivants :
- i. l'excédent est garanti ou assuré par un organisme du gouvernement du Canada ou de celui d'une province ou d'un territoire du Canada,
 - ii. l'excédent est assuré par un assureur titulaire d'un permis l'autorisant à faire souscrire de l'assurance hypothèque.

Définition

63. La définition qui suit s'applique aux articles 60, 61 et 62.

«bien immobilier amélioré» S'entend d'un bien immobilier, selon le cas :

- a) sur lequel est érigé un bâtiment propre à servir à des fins domiciliaires, financières, commerciales, industrielles, éducatives, professionnelles, institutionnelles, religieuses ou récréatives, ou à des fins de bienfaisance;
- b) sur lequel un tel bâtiment est en voie de construction ou sur le point de l'être;
- c) qui sert à une exploitation agricole;
- d) qui est un terrain vague dont les utilisations sont restreintes par la loi à des fins commerciales, industrielles ou domiciliaires. Règl. de l'Ont. 237/09, art. 63.

Restriction relative aux placements

65. Pour l'application de l'article 198 de la Loi, la caisse ne doit pas faire, directement ou indirectement, que ce soit au moyen d'achats à une seule personne ou à plusieurs personnes que la caisse sait être rattachées ou au moyen de prêts consentis à cette ou à ces personnes, un placement qui dépasse 25 pour cent de son capital réglementaire.

ANNEXE 2

Principes en matière de diligence raisonnable

Avant d'investir dans un portefeuille de prêts hypothécaires individuels ou un bloc de créances hypothécaires, la caisse populaire est tenue d'exercer une diligence raisonnable, notamment en ce qui concerne les points suivants :

- Le placement envisagé satisfait aux critères et aux limites stipulés dans la politique de la caisse;
- La santé financière de l'institution vendeuse est saine;
- Un conseiller juridique familier avec les lois régissant ledit contrat est engagé par la caisse et agit pour son compte;
- La caisse populaire est légalement autorisée à enregistrer la cession des prêts hypothécaires si ceux-ci sont dans une autre province ou si la convention CVGH renferme une clause de défaut qui permettrait une nouvelle cession de l'hypothèque en défaut à l'institution vendeuse afin que celle-ci exécute sur le bien immobilier en question et rende le produit de la vente à la caisse populaire;
- Le placement est conforme à toutes les lois applicables;
- La politique et les pratiques de crédit de l'institution vendeuse sont semblables à celles de la caisse acheteuse;
- L'institution vendeuse respecte les lois applicables dans sa juridiction;
- La souscription de chaque prêt hypothécaire respecte les politiques et procédures de crédit documentées de l'institution vendeuse, notamment en ce qui a trait aux éléments suivants :
 - a. Vérification des antécédents de crédit de l'emprunteur
 - b. Documentation détaillée du prêt
 - c. Vérification du statut d'emploi et du revenu
 - d. Rapport d'un bureau de crédit reconnu à l'échelle nationale
 - e. Coefficients du service de la dette brute et de la dette totale adéquats, avec documentation et calculs à l'appui
 - f. Amortissement maximal du prêt
 - g. Conformité avec la *Loi sur le recyclage des produits de criminalité et le financement des activités terroristes* et ses règlements
 - h. Confirmation des évaluations foncières récentes, y compris tout risque environnemental et ses conséquences;
- Les documents relatifs aux prêts hypothécaires garantis sont dûment enregistrés;
- Des politiques et des procédures ont été mises en place afin de trouver une solution aux prêts hypothécaires en souffrance dans l'éventualité où la caisse choisit ou est contrainte d'assumer un dossier;
- L'institution vendeuse sera tenue de fournir des copies des documents relatifs aux demandes et aux prêts hypothécaires en cas de défaut de paiement et dans des situations où la caisse populaire est habilitée à réaliser sur les biens immobiliers et à prendre en charge le recouvrement;

- La production, dans des délais raisonnables, de rapports faisant état des soldes, des montants en souffrance, du renouvellement annuel de l'assurance, de la confirmation du paiement des taxes foncières, et ainsi de suite.

ANNEXE 3

Exemples

PLACEMENTS DANS UN PORTEFEUILLE DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES INDIVIDUELS

Exemple 1

La caisse populaire A est une émettrice approuvée de titres hypothécaires et vend, au moyen d'une convention CVGH, un portefeuille de prêts hypothécaires individuels à la caisse populaire B. La caisse populaire A continue de gérer les prêts hypothécaires et de fournir à la caisse populaire B des rapports détaillés des transactions effectuées sur chaque prêt hypothécaire. La caisse populaire B exerce une diligence raisonnable sur le portefeuille de prêts et confirme que le placement satisfait à ses critères d'investissement.

Exemple 2

La caisse populaire A n'est pas une émettrice approuvée de titres hypothécaires, mais vend tout de même, au moyen d'une convention CVGH, un portefeuille de prêts hypothécaires individuels à Central 1, une institution approuvée à titre d'émettrice de titres hypothécaires et qui fait preuve de la diligence requise. La caisse populaire A continue de gérer les prêts hypothécaires et de fournir des rapports détaillés à Central 1.

Central 1 est une émettrice approuvée de titres hypothécaires et vend, au moyen d'une convention CVGH, un portefeuille de prêts représentant une partie ou l'ensemble de ces créances hypothécaires à la caisse populaire B. Central 1 fournit à la caisse populaire B des rapports détaillés sur toutes les transactions effectuées sur chaque prêt hypothécaire.

La caisse populaire B fait preuve de la diligence requise sur le portefeuille de prêts provenant de Central 1 et confirme que le placement satisfait aux critères de sa politique en matière de placement.

PLACEMENTS DANS UN BLOC DE CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES

Exemple 3

La caisse populaire A fait un placement dans un bloc de créances hypothécaires offert par la société de financement Concentra Financial. Le montant investi représente un pourcentage du montant global des prêts hypothécaires faisant partie du bloc. Le bloc renferme des créances hypothécaires provenant de diverses provinces.

La caisse populaire A reçoit sa part du flux en capital et intérêts moins les frais administratifs et moins toute dépense ou perte encourues par la société Concentra Financial dans l'éventualité où celle-ci doit réaliser la garantie sur les titres fonciers.

ANNEXE 4

Gestion du risque de marché- Note d'orientation de la SOAD sur les Placements (extrait pertinent)

Politique

L'article 61 de la réglementation autorise une caisse populaire de catégorie 2 à détenir tout placement autorisé par ses politiques de placements, sous réserve de toute condition, limite ou exception prescrites par la Loi et la réglementation.

Ces politiques devraient tenir compte :

- Des connaissances et des compétences de la direction et du personnel de la caisse populaire;
- Du milieu commercial dans lequel la caisse exerce ses activités;
- De la tolérance au risque de la caisse populaire;
- Du niveau de capital de la caisse (capacité à absorber les pertes)

Les caisses populaires sont tenues de mettre en place une politique relative aux placements abordant au moins les points suivants :

- Types autorisés, limites et concentration des placements;
- Niveaux de pouvoirs décisionnels délégués définis et prudents;
- Critères écrits s'appliquant aux décisions à l'égard des placements;
- Contrôle de la valeur et du rendement des placements;
- Dépistage et mesure des détériorations du marché, et dispositions prises pour y remédier;
- Délai de présentation, forme et contenu des rapports au conseil.

Procédures

Chaque établissement doit consigner par écrit les procédures internes adoptées pour mettre en œuvre et contrôler ses politiques de placement et en rendre compte au conseil. Les caisses populaires doivent s'assurer que les politiques sont appliquées par des personnes possédant le niveau de compétence nécessaire.

Types autorisés, qualité, limites et concentration des placements

Les caisses populaires sont tenues d'indiquer dans leur politique tous les placements autorisés et de déterminer, par catégorie, des limites quant au volume et à la qualité des placements. Afin d'être réputées prudentes, les caisses doivent établir des limites moins élevées pour les placements plus à risque, comme les placements en actions, les fonds communs de placement et le papier commercial, que pour les placements moins risqués comme les obligations gouvernementales et les acceptations bancaires. On encourage les établissements à déterminer des plafonds totaux pour les placements, par catégorie et par risque. Afin d'atténuer les risques, les caisses populaires devraient également limiter les catégories de placements à plus haut risque de leur portefeuille.