

PRATIQUES RELATIVES AUX PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Les caisses doivent faire preuve d'une prudence accrue étant donné la hausse continue des prix du logement et les changements apportés au programme d'assurance hypothécaire de la SCHL

Dans cet avis, la SOAD renforce ses attentes à l'égard des caisses qui devront continuer d'améliorer leurs pratiques relatives aux prêts hypothécaires pour faire face aux risques financiers élevés et aux vulnérabilités connexes du marché du logement en Ontario, à la lumière des changements apportés au programme d'assurance hypothécaire de la SCHL.

Contexte

En mai 2012, la SOAD a publié [**L'Avis relatif aux prêts n° 3 : Pratiques relatives aux prêts hypothécaires et correction potentielle du marché immobilier**](#) qui énonce les attentes de la SOAD concernant les mesures que les caisses doivent prendre 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. La SOAD demandait aux caisses de lire l'avis et de s'assurer que des politiques et des pratiques prudentes avaient été mises en place pour répondre à ces attentes.

La SOAD reconnaît que les caisses continuent d'exercer leurs activités dans un marché très concurrentiel. Toutefois, la probabilité d'une correction du marché immobilier, plus particulièrement à Toronto et dans les régions avoisinantes, notamment dans la région du Golden Horseshoe, demeure une préoccupation importante, compte tenu des conditions suivantes :

- L'augmentation du prix du logement;
- La faiblesse soutenue des taux d'intérêt;
- Le niveau record d'endettement des ménages;
- La sensibilité locale à l'instabilité économique mondiale.

La demande pour de l'immobilier résidentiel est corrélée à la présence de facteurs économiques et démographiques. La faiblesse persistante des taux d'intérêt conjuguée à la stabilité du marché de l'emploi a contribué à une augmentation spectaculaire de la demande d'immeubles ce qui a eu comme conséquence de faire grimper les prix dans les plus grandes régions urbaines au cours des dernières années. Dans les segments comme ceux de la copropriété dans les grandes villes et de l'habitation résidentielle dans les banlieues, la valeur de l'immobilier peut être influencée par des niveaux d'immigration et d'investissements étrangers plus forts, ce qui peut accroître la vulnérabilité dans ces marchés locaux du logement. Si une tendance négative devait se manifester pour un seul ou plusieurs de ces facteurs, il pourrait s'ensuivre une correction correspondante dans la valeur des propriétés immobilières.

Par conséquent, il se pourrait que des caisses soient de plus en plus exposées à des défaillances hypothécaires et à des pertes advenant une correction du marché immobilier.

La Banque du Canada a exprimé à plusieurs reprises des inquiétudes concernant la hausse sans précédent du niveau d'endettement des ménages au pays, ce qui a entraîné le resserrement des règles régissant l'assurance hypothécaire à six reprises depuis 2008. Les derniers changements annoncés en septembre 2016, (http://www.fin.gc.ca/n16/data/16-117_2-fra.asp), visaient à freiner la demande de prêts hypothécaires et réduire le risque et l'incidence d'une correction du marché immobilier ainsi qu'à enrayer de nouvelles hausses de l'endettement des ménages. Ces changements risquent d'avoir une incidence sur les activités des caisses en matière de financement hypothécaire.

Avec la hausse constante des prix du logement, les organismes comme Equifax ont noté une forte augmentation du nombre de demandes d'hypothèques présumées frauduleuses de la part de leurs institutions déclarantes. Parallèlement, d'autres organismes de réglementation ont observé une tendance à un assouplissement des normes de crédit pour les prêts à rapport prêt-valeur faible. La SOAD s'attend à ce que les prêteurs hypothécaires vérifient que leurs activités hypothécaires sont bien encadrées par des pratiques de souscription prudentes ainsi que par des pratiques saines de gestion des risques et des contrôles internes robustes qui correspondent au risque. Les normes de souscription de prêts hypothécaires à l'échelle de la caisse doivent refléter l'évolution du profil de risque du marché et la caisse doit veiller à leur respect. Une saine souscription de prêts hypothécaires résidentiels en Ontario repose sur les éléments essentiels suivants :

- Vérification rigoureuse du revenu de l'emprunteur.
- Application cohérente de normes appropriées de souscription de prêts hypothécaires résidentiels sans égard au ratio prêt-valeur.
- Calcul des ratios de service de la dette assujettis à une simulation de crise appropriée qui tient compte à la fois d'un événement actuel ou potentiel grave mais plausible du marché.
- Recours à des méthodes d'évaluation et à des valeurs prudentes.
- Corrélation étroite entre la propension au risque de la caisse et ses pratiques actuelles de souscription de prêts hypothécaires et de gestion du risque.
- Surveillance étroite et analyse poussée du rendement du portefeuille de prêts en temps normal comme en situation de crise.

Conséquences pour les caisses

Nous invitons les conseils d'administration et les dirigeants des caisses à consulter aux fins d'étude les lignes directrices et les avis publiés par la SOAD relativement aux prêts hypothécaires résidentiels, la ligne directrice B-20 du BSIF sur les meilleures pratiques de l'industrie, ainsi que le document d'information sur les changements relatifs au programme d'assurance hypothécaire de la SCHL en vue de déterminer l'incidence des changements exposés sur les politiques, les pratiques et les portefeuilles de leur caisse. Cela leur permettra de confirmer la mise en place d'un ensemble solide de politiques et de pratiques rigoureuses pour pouvoir gérer avec prudence le risque dans ce domaine.

Les caisses doivent aussi tenir compte des évolutions du marché, mais aussi d'éventuels facteurs de vulnérabilité dans le marché du logement local lors de l'élaboration des stratégies d'affaires et de gestion des risques. Les conseils d'administration doivent être conscients du niveau d'exposition propre au marché des prêts hypothécaires résidentiels de leur région géographique auquel leur caisse peut être soumise et s'assurer qu'une simulation de crise liée aux facteurs de crise est appliquée au portefeuille de prêts hypothécaires résidentiels pour évaluer l'incidence d'une correction du marché immobilier.

La SOAD s'attend à ce que les caisses vérifient que leurs activités hypothécaires sont bien encadrées par des pratiques prudentes de souscription de prêts ainsi que par des pratiques saines de gestion des risques et des contrôles internes robustes qui tiennent compte de l'envergure et de la complexité de leurs activités de prêts hypothécaires résidentiels. Si la caisse est réputée ne pas faire preuve de prudence ou ne pas être conforme aux attentes de la SOAD, la Société peut déterminer qu'elle est en non-conformité avec son Règlement administratif n° 5 : *Normes de saines pratiques commerciales et financières* et exiger qu'elle prenne des mesures correctives.