
PRATIQUES RELATIVES AUX PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

En octobre 2017, le Bureau du surintendant des institutions financières du Canada (BSIF) a révisé la ligne directrice B-20, *Pratiques et procédures de souscription des prêts hypothécaires résidentiels*, qui énonce une exigence de simulation de crise visant les prêts hypothécaires non assurés et restreint les prêts conjoints et les prêts mis en commun.

1. Simulation de crise pour les prêts hypothécaires

La ligne directrice B-20 révisée exige que tous les prêts hypothécaires (assurés et non assurés) soient soumis à un régime de simulation de crise pour s'assurer que les emprunteurs sont capables de faire face à leurs échéances hypothécaires si, au moment du renouvellement du prêt, le taux d'intérêt était plus élevé que le taux contractuel initial. Le régime doit aussi tenir compte du risque lié à la perte potentielle de revenu du conjoint ou coemprunteur.

- Prêts hypothécaires assurés : Le régime de garantie du gouvernement du Canada en matière d'assurance hypothécaire prévoit que dans le cas des prêts hypothécaires à taux d'intérêt variable, sans égard à la durée, et des prêts hypothécaires ayant une durée inférieure à la durée normale de cinq ans, les prêteurs utilisent le plus élevé du taux de prêts hypothécaires contractuels et du taux de référence de cinq ans publié par la Banque du Canada.
- Prêts hypothécaires non assurés : à tout le moins, le taux admissible pour les prêts hypothécaires non assurés devrait être le plus élevé du taux de référence de cinq ans publié par la Banque du Canada et du taux de prêts hypothécaires contractuels majoré de 2 %.

2. Restrictions visant les prêts conjoints et les prêts mis en commun

La ligne directrice révisée interdit aussi les opérations relatives aux prêts conjoints (ou la mise en commun de prêts) visant à contourner les exigences concernant les ratios prêt-valeur (RPV) des prêteurs assujettis à la réglementation du BSIF. En pratique, un prêteur réglementé (le prêteur principal) peut prendre des arrangements pour qu'un prêteur secondaire non-réglémenté fournisse la portion du prêt qui correspond à un RPV de plus de 80 % (65 % pour les emprunteurs à haut risque), contournant ainsi l'exigence visant l'assurance gouvernementale.

Répercussions pour les caisses

Étant donné le renforcement des restrictions imposées aux prêteurs réglementés du BSFI et la hausse perpétuelle des prix du logement en Ontario, la SOAD met en garde les caisses contre le risque potentiel de migration d'emprunteurs au profil de risque plus marqué vers le secteur des caisses.

La SOAD s'attend à ce que les caisses maîtrisent convenablement leur exposition au risque que les emprunteurs ne puissent plus servir leur dette hypothécaire en situation de tension en mettant en place des politiques et des pratiques prudentes qui tiennent compte de la qualité, stabilité et fiabilité du revenu des emprunteurs et des coemprunteurs et de tout facteur pouvant y nuire, par exemple la montée des taux d'intérêt.

Les conseils d'administration des caisses devraient être au courant de toute exposition particulière au marché des prêts hypothécaires résidentiels dans leur secteur géographique et veiller à ce que les portefeuilles composés de ces prêts fassent l'objet de simulations de crise sur le plan des facteurs liés afin d'évaluer l'incidence d'une correction du marché du logement et d'une hausse des taux d'intérêt.

La SOAD s'attend à ce que les caisses ne prennent pas d'arrangements concernant l'octroi d'hypothèques ou d'une combinaison d'hypothèques ou d'autres produits de prêts (garantis par le même bien), d'aucune manière qui contourne la limite maximale de leur ratio prêt-valeur ou autres énoncés dans leur politique de souscription de prêts hypothécaires résidentiels ou dans toute loi.

En raison des modifications apportées à la *Loi sur les caisses populaires et les credit unions*, la SOAD examine sa note d'orientation sur les prêts. Pendant cet examen, et lors de l'actualisation des autres orientations sur les prêts, elle évaluera aussi l'applicabilité de certains des éléments de la ligne directrice B-20 du BSIF pour tenir compte des pratiques de souscription prudentes de prêts hypothécaires résidentiels dans un marché en constante évolution.