



Ontario

Deposit Insurance Corporation of Ontario  
Société ontarienne d'assurance-dépôts

# Dialogue

sur les Saines pratiques commerciales et financières

Une publication de la Société ontarienne d'assurance-dépôts (SOAD)

Volume 7, Numéro 4, Décembre 2002

**Dialogue** est réalisé en association avec un comité consultatif sectoriel afin de favoriser le dialogue entre les administrateurs et la direction sur les sujets présentés.

Les questions des lecteurs sont bienvenues et pourraient être publiées dans un prochain numéro de **Dialogue**. Communiquer avec le Service d'évaluation des risques, SOAD, au 1-800-268-6653; (416) 325-9444, par télécopieur au (416) 325-9439 ou par Courriel : [ser@soad.com](mailto:ser@soad.com) Page d'accueil Internet : [www.soad.com](http://www.soad.com)

Collaborateurs : Richard White  
Fred Rickey

## Aidez-nous à couper les frais!

Si vous voulez recevoir le **Dialogue** en version électronique, veuillez nous envoyer votre demande par courriel au [dialogue@soad.com](mailto:dialogue@soad.com)

## SUJETS À DÉBATTRE À L'AVENIR

- Questions les plus fréquemment posées au sujet de la RSP
- Instruments de planification du conseil
- Planification commerciale
- Respect de la vie privée
- Enseignements tirés de l'expérience

## RÈGLEMENT ADMINISTRATIF N° 5

### Norme de gestion du crédit

Les récents résultats des révisions sur place (RSP) indiquent que le domaine de la gestion du crédit s'est amélioré; pour ce qui est des critères de prêt, on a encore besoin de faire des efforts si on veut atteindre des cotes attestant de l'efficacité des établissements membres.

Comme l'exige le règlement administratif n° 5, il y a lieu d'établir une politique de gestion du crédit fixant des critères de prêt pour chaque catégorie de prêts, de la faire approuver, ainsi que tout changement y afférent, par le conseil, et de la soumettre à l'examen annuel des politiques. Le conseil doit vérifier si la politique de gestion du crédit convient à la taille et à la complexité de l'établissement en prenant en considération des éléments tels que la taille de l'actif, le nombre et la compétence des membres du personnel, la gamme des produits, la composition du portefeuille de prêts, etc.

Dans cette politique de gestion du crédit doivent être exposées les modalités d'évaluation des demandes de prêt, y compris les informations et les évaluations minimales exigées en matière de solvabilité. Le type d'évaluation peut varier en fonction des décisions à prendre au sujet du prêt.

Par exemple, pour certains prêts à investir dans des REER, la politique peut accorder la possibilité d'utiliser un formulaire de demande abrégé ou simplifié et un processus d'évaluation modifié. Elle peut, de même, laisser une certaine latitude pour d'autres types de prêts (p. ex. des prêts à court terme et d'un faible montant ou des prêts à faible coefficient en fonction de la valeur).

### Évaluation du crédit

#### Prêts personnels et hypothèques résidentielles

#### Bureau de crédit

L'un des outils les plus efficaces du processus d'évaluation de la solvabilité est le rapport du bureau de crédit. On y trouve des renseignements sur les crédits en cours d'une personne et un aperçu de ses habitudes de remboursement, y compris de ses dépenses par carte de crédit, etc. Ce rapport est utile parce qu'il permet :

- d'obtenir confirmation des dettes et des antécédents en matière de crédit d'un sociétaire;
- de vérifier l'étendue des informations sur la solvabilité fournies dans la demande de prêt;
- d'évaluer l'aptitude de l'emprunteur à rembourser tous les prêts;
- de consigner dans un document public les obligations contractées par un sociétaire envers votre établissement;
- de fixer un niveau de risque pour pouvoir calculer le taux d'intérêt approprié.

Il est recommandé aux établissements d'obtenir un rapport d'un bureau de crédit pour tous les prêts, sauf si leur dossier en contient déjà un récent. **Un tel rapport est indispensable** pour les nouveaux emprunteurs, les renouvellements de prêt, les prêts importants\*, et chaque fois que les emprunteurs ont un avoir d'une valeur nette minimale.

\*L'importance d'un prêt doit être envisagée dans le contexte des limites du permis de prêt.

Associés à un système de cotation de la solvabilité, les rapports du bureau de crédit peuvent être très utiles pour évaluer les niveaux de risque, fixer les taux d'intérêt et exiger les garanties nécessaires.

## Vérification de l'emploi et du revenu

Pour ce qui est de l'emploi et du revenu, la vérification doit toujours faire partie du processus d'évaluation de la solvabilité et elle est une nécessité pour les nouveaux emprunteurs, les renouvellements de prêt et tous les prêts d'un montant important\*.

On peut vérifier le revenu en demandant une copie de la dernière fiche de paie. Quand le sociétaire change d'emploi ou travaille à son compte, il y a d'autres preuves possibles, telles que :

- les registres de dépôt direct des salaires;
- les grilles salariales;
- les cotisations d'impôt sur le revenu;
- une attestation de l'employeur.

Quand l'emploi est incertain, il faut se renseigner en prenant contact directement avec l'employeur ou en demandant une lettre d'embauche sur du papier à en tête de l'entreprise.

Quelle que soit la méthode utilisée pour vérifier le revenu et l'emploi, on doit réunir dans le dossier de prêt les informations obtenues et les pièces à l'appui, s'il y a le cas.

## Ratios du service de la dette

La politique doit préciser l'étendue de l'analyse du crédit pour chaque catégorie de prêts. Pour les prêts personnels et les hypothèques résidentielles, cette analyse doit comprendre une évaluation de l'aptitude à assurer le service de la dette. Il y a alors deux ratios à appliquer :

- le ratio du service brut de la dette (RSBD) - (pour les hypothèques);
- le ratio du service total de la dette (RSTD) - (pour les prêts personnels et les hypothèques).

Le RSBD est calculé d'après le coût total du logement, y compris les versements hypothécaires (principal et intérêt), les taxes foncières, les charges (p. ex. les charges de copropriété) et un pourcentage des frais de chauffage (surtout pour les prêts hypothécaires assurés).

La politique doit définir une fourchette maximale pour le RSBD associé à un prêt hypothécaire. La plupart du temps, on recommande que ce ratio ne dépasse pas 35 p. 100 du revenu annuel brut.

Le RSTD comprend toutes les obligations habituelles comme les coûts de logement (c. à d. les versements hypothé-

caires, les charges de copropriété, les loyers, etc.), les remboursements des prêts et des dépenses par cartes de crédit, les coûts de location de véhicules, les pensions et autres paiements de soutien, etc. Normalement, on recommande que ce ratio ne dépasse pas 40 p. 100 du revenu annuel brut. Pour ce qui du revenu, il est important de savoir que celui d'un conjoint ne peut être pris en considération que si ledit conjoint est cosignataire du prêt. Dans ce cas, il faut également tenir compte, dans le calcul des ratios de service de la dette, de toutes les obligations conjointes, dont les dépenses du ménage, ainsi que de tout engagement contracté par le conjoint. On doit aussi être prudent quand il s'agit d'ajouter d'autres revenus, tels que des heures supplémentaires, qui ne se répéteront pas forcément à l'avenir.

Quand on détermine les remboursements mensuels des dépenses par carte de crédit pour le calcul du service de la dette, on se fonde généralement sur un montant de 5 p. 100 de la limite de crédit autorisée plutôt que sur un pourcentage du solde impayé. Bien que cette mesure de prudence supplémentaire ne soit pas toujours nécessaire, elle est recommandée pour les nouveaux emprunteurs et lorsque l'on a des preuves que la dette totale de l'emprunteur augmente.

## RÉFÉRENCES :

**Règlement administratif n° 5 de la SOAD - Normes de saines pratiques commerciales et financières; Manuel de référence des saines pratiques commerciales et financières - chap. 5; Manuel du Processus de Révision sur place (RSP) de la SOAD, Guide du processus de Révision sur place (RSP) de la SOAD.**

## Processus d'examen des RSP

Il est recommandé aux établissements membres de prendre contact avec la SOAD par écrit en cas d'inexactitudes dans les conclusions des RSP.

Le problème devra être porté à l'attention de l'analyste des risques, qui examinera les conclusions de la RSP avec l'inspecteur concerné et répondra à l'établissement par écrit. Si celui-ci a besoin d'éclaircissements supplémentaires, il pourra envoyer une demande de deuxième examen au Comité de gestion des risques, qui est un sous-comité du conseil d'administration de la SOAD.