

4711 Yonge Street
Suite 700
Toronto ON M2N 6K8
Telephone: 416-325-9444
Toll Free 1-800-268-6653
Fax: 416-325-9722

4711, rue Yonge
Bureau 700
Toronto (Ontario) M2N 6K8
Téléphone : 416 325-9444
Sans frais : 1 800 268-6653
Télécopieur : 416 325-9722



Ontario

**Deposit Insurance
Corporation of Ontario**

**Société ontarienne
d'assurance-dépôts**

Janvier 2018

Note d'orientation :

Prêts

La présente note d'orientation vise toutes les caisses. Elle aborde les principaux éléments qui seront examinés aux fins de l'évaluation du cadre de gestion du risque de crédit, et sera utilisée par la SOAD pour déterminer si une caisse fait preuve de prudence dans la gestion de son risque de crédit. Elle a aussi pour but d'informer les caisses des aspects critiques des prêts et des rapports supplémentaires à produire afin d'aider la SOAD à contrôler les activités sélectionnées de gestion du risque de crédit. Le conseil d'administration d'une caisse est tenu d'élaborer (et de faire respecter) les politiques, normes et procédures de prêt que toute personne raisonnable et prudente appliquerait pour éviter les risques excessifs de pertes et obtenir un juste rendement du portefeuille de prêts de la caisse.

La SOAD a publié des guides de travail d'auto-évaluation qui fournissent de plus amples informations relativement à la gestion du risque de crédit, qu'une caisse peut modifier au besoin.

Table des matières

Politique	1
Plafonds de prêt totaux	2
Personnes rattachées et parties associées	5
Valeurs hypothécables des garanties	6
Garanties.....	6
Modalités de remboursement	7
Report et prolongation de prêt.....	7
Limites prudentes du pouvoir d'approbation du prêteur	7
Taux des prêts	7
Évaluation du crédit.....	8
Cotation du risque.....	8
Liste de surveillance	9
Prêts importants.....	10
Prêts syndiqués	11
Risque lié à la concentration dans une industrie.....	11
Prêts personnels	11
Prêts hypothécaires résidentiels	12
Prêts hypothécaires résidentiels – Non assurés	12
Prêts hypothécaires résidentiels - Assurés.....	12
Autres prêts hypothécaires accessoires – Propriété résidentielle	13
Propriétés de placement et à vocation locative	13
Prêts-relais.....	13
Prêts à des associations sans personnalité morale ou organisations.....	13

Société ontarienne d'assurance-dépôts

Prêts institutionnels..... 14

Rapports sur les prêts 14

Une caisse peut faire des prêts de n'importe quelle catégorie autorisée par son règlement administratif et ses politiques relatives aux prêts, sous réserve des plafonds et restrictions prescrits dans la Loi et le Règlement.

Politique

Chaque caisse est tenue d'élaborer et de mettre en œuvre une politique de prêt prudente tenant compte :

- des connaissances et compétences de sa direction et de son personnel;
- du milieu commercial dans lequel elle exerce ses activités;
- de sa tolérance au risque;
- de la solidité de son capital (l'aptitude à absorber les pertes).

Cette politique de prêt doit au minimum fixer ce qui suit :

- Chaque catégorie de prêts autorisés par les règlements administratifs de la caisse;
- Les instruments de crédit autorisés;
- Les principaux critères de prêt, notamment :
 - les types de prêt permis;
 - les buts acceptables des prêts;
 - les plafonds et les modalités de remboursement des prêts;
 - les types de garanties corporelles et valeurs hypothécables acceptables;
 - les normes relatives à l'évaluation du crédit et aux documents à réunir (émission);
 - les processus d'approbation;
 - la surveillance, l'évaluation et le signalement des avances en cours, des soldes d'engagements non utilisés et de tous les prêts à incidents;
- Les limites ou interdictions frappant le crédit y compris le risque lié à la concentration et les prêts syndiqués;
- Les limites du pouvoir d'approbation du prêteur.

La politique de crédit de la caisse doit indiquer le niveau de compétence et d'expérience minimum qu'un employé doit posséder pour que le pouvoir de prêt puisse lui être délégué.

Chaque caisse est tenue d'avoir des procédures internes dûment consignées par écrit, qui indiquent comment les politiques de prêt sont mises en œuvre et surveillées.

Les caisses doivent s'assurer que les politiques sont appliquées par des personnes possédant le niveau de compétence nécessaire. Ces procédures doivent prévoir les risques découlant aussi bien de crédits au bilan que de crédits hors bilan, et :

- déterminer les responsabilités et les obligations;
- fixer le processus à suivre pour recommander, approuver et mettre en œuvre les décisions;
- prescrire la fréquence et la forme des rapports.

Plafonds de prêt totaux

Le plafond du total des prêts qu'une caisse consent à une personne ou à toute personne rattachée comme il est énoncé à l'article 58 (2) du Règlement s'élève à 25 % du capital réglementaire pour tous les prêts, excluant la partie des prêts qui sont assurés ou garantis tel qu'il est décrit à l'article 58 (5) du Règlement :

Aux fins du présent article, le total des prêts en cours que la caisse consent à une personne et à toute personne rattachée ne comprend pas la partie éventuelle d'un prêt qui, selon le cas :

- (a) est assurée aux termes de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada) ou par un assureur titulaire d'un permis l'autorisant à faire souscrire de l'assurance hypothèque;
- (b) est garantie :
 - i. soit par le gouvernement du Canada ou celui d'une province ou d'un territoire du Canada,
 - ii. soit par un mandataire d'un gouvernement visé au sous-alinéa i),
 - iii. soit par la Société;
- (c) est garantie par des dépôts que l'emprunteur confie à la caisse.

Les plafonds du total des prêts sont fondés uniquement sur le capital réglementaire détenu par la caisse. Pour le calcul de ces plafonds, le capital réglementaire est le montant figurant à ce titre dans les états financiers audités les plus récents de la caisse.

Des plafonds spéciaux sont fixés quant à l'ensemble des prêts-relais ou prêts hypothécaires résidentiels non assurés que les caisses dont l'actif total est inférieur à 50 millions de dollars émettent. Comme l'énonce l'article 58 (7) du Règlement :

1. La caisse peut consentir un prêt-relais ou un prêt hypothécaire résidentiel si les conditions suivantes sont réunies :
 - i. son actif total, tel qu'il figure dans ses états financiers vérifiés présentés aux sociétaires à la dernière assemblée annuelle, se retrouve dans une rangée de la colonne 1 du tableau du présent article,

- ii. il s'ensuit que le total des prêts en cours qu'elle a consentis à cette personne et à toute personne rattachée ne dépasserait pas le plafond du total des prêts figurant dans la même rangée de la colonne 2 du tableau.

Tableau : Plafonds des prêts consentis à une personne ou à des personnes rattachées

Rangée	Actif total de la caisse	Plafonds de prêt
1	Moins de 500 000 \$	Le plus élevé de 100 % du capital réglementaire et de 60 000 \$
2	500 000 \$ ou plus mais moins de 1 000 000 \$	Le plus élevé de 100 % du capital réglementaire et de 100 000 \$
3	1 000 000 \$ ou plus mais moins de 2 000 000 \$	Le plus élevé de 80 % du capital réglementaire et de 125 000 \$
4	2 000 000 \$ ou plus mais moins de 3 000 000 \$	Le plus élevé de 80 % du capital réglementaire et de 155 000 \$
5	3 000 000 \$ ou plus mais moins de 5 000 000 \$	Le plus élevé de 70 % du capital réglementaire et de 185 000 \$
6	5 000 000 \$ ou plus mais moins de 10 000 000 \$	Le plus élevé de 60 % du capital réglementaire et de 235 000 \$
7	10 000 000 \$ ou plus mais moins de 20 000 000 \$	Le plus élevé de 50 % du capital réglementaire et de 295 000 \$
8	20 000 000 \$ ou plus mais moins de 30 000 000 \$	Le plus élevé de 40 % du capital réglementaire et de 345 000 \$
9	30 000 000 \$ ou plus mais moins de 50 000 000 \$	Le plus élevé de 30 % du capital réglementaire et de 400 000 \$
10	Plus de 50 000 000 \$	25 % du capital réglementaire

EXEMPLE :

L'actif total de la caisse s'élève à 32 millions de dollars. De ce montant, 1,5 million forme le capital réglementaire. Par conséquent, les plafonds réglementaires visant les personnes rattachées s'établissent comme suit :

1. Plafond réglementaire *excluant* les prêts hypothécaires résidentiels non assurés :
25 % du capital réglementaire ou **25 % x 1,5 M\$ = 375 000 \$**
2. Plafond réglementaire *incluant* les prêts hypothécaires résidentiels non assurés :
30 % du capital réglementaire ou **30 % x 1,5 M\$ = 450 000 \$**

Les deux exemples qui suivent montrent des scénarios de prêts qui satisferaient les plafonds réglementaires de la caisse visant les personnes rattachées.

Scénario 1 :

La caisse a consenti les prêts ci-dessous à des personnes rattachées :

<i>Total des prêts hypothécaires résidentiels (non assurés)</i>	<i>400 000 \$</i>
<i>Prêts personnels</i>	<i>40 000 \$</i>
<i>Total des prêts</i>	<i>440 000 \$</i>
<i>Total des prêts inclus dans le plafond</i>	<i>440 000 \$</i>
<i>Le total des prêts consentis à des personnes rattachées est inférieur au plafond réglementaire de 450 000 \$ de la caisse visant ces personnes incluant les prêts hypothécaires résidentiels et les prêts-relais non assurés. Le prêt personnel de 40 000 \$ est inférieur au plafond du capital réglementaire de 25 % (ou de 375 000 \$ dans le cas de la caisse) pour tous les prêts aux personnes rattachées excluant les prêts hypothécaires résidentiels et les prêts-relais non assurés.</i>	

Scénario 2 :

La caisse a consenti les prêts ci-dessous à des personnes rattachées :

<i>Prêts hypothécaires résidentiels (assurés)</i>	<i>720 000 \$</i>
<i>Prêts hypothécaires résidentiels (non assurés)</i>	<i>240 000 \$</i>
<i>Prêts commerciaux</i>	<i>150 000 \$</i>
<i>Prêts personnels</i>	<i>50 000 \$</i>
<i>Total des prêts</i>	<i>1 160 000 \$</i>
<i>Total des prêts inclus dans le plafond</i>	<i>440 000 \$</i>
<i>Dans ce scénario, les prêts hypothécaires résidentiels assurés seraient exclus du calcul du plafond du total des prêts. Ensemble, le prêt commercial de 150 000 \$ et le prêt personnel de 50 000 \$ (200 000 \$) sont inférieurs au plafond du capital réglementaire de 25 % (ou de 375 000 \$ dans le cas de la caisse) pour tous les prêts aux personnes rattachées excluant les prêts hypothécaires résidentiels et les prêts-relais non assurés.</i>	

L'exemple qui suit montre un scénario de prêts qui NE satisferait PAS les plafonds réglementaires visant les personnes rattachées dans le cas d'une caisse dont l'actif total s'élève à 32 millions de dollars et qui affiche un capital réglementaire 1,5 million.

La caisse a consenti les prêts ci-dessous à des personnes rattachées :

Prêts hypothécaires résidentiels (non assurés)	65 000 \$
Prêts commerciaux	380 000
Total des prêts	445 000 \$
<i>Même si le total des prêts est inférieur au plafond réglementaire de 450 000 \$ (comme il est calculé d'après le tableau), les prêts commerciaux de 380 000 \$ dépassent le plafond du capital réglementaire de 25 % (ou de 375 000 \$ dans le cas de la caisse) pour tous les prêts aux personnes rattachées excluant les prêts hypothécaires résidentiels et les prêts-relais non assurés.</i>	

Personnes rattachées et parties associées

La définition de « personne rattachée » est fournie à l'article 67 des Règlements. Les caisses doivent établir un processus permettant de surveiller les prêts aux personnes rattachées.

Une personne rattachée signifie :

- Une personne qui fournit une sûreté (y-compris une garantie) à la caisse pour un prêt consenti à l'emprunteur;
- Le conjoint de l'emprunteur, s'il en dépend financièrement;
- Un parent de l'emprunteur ou du conjoint de ce dernier, qui habite le même domicile que l'emprunteur et qui dépend financièrement de lui ou de son conjoint.

Outre la définition de « personne rattachée » fournie à l'article 67 des Règlements, les caisses doivent également tenir compte des facteurs décrits ci-dessous au moment d'établir des plafonds de prêt prudents et d'évaluer leur conformité aux plafonds individuels et totaux des prêts réglementaires.

Deux ou plusieurs entités sont dites *associées* lorsqu'elles sont réputées constituer **un même risque**. Les engagements en faveur d'entités associées doivent être groupés pour l'application des limites visant les prêts importants d'une caisse.

Il y a généralement **mise en commun des risques** lorsque les entités relèvent d'un groupe de sociétés et sont essentiellement **interdépendantes sur le plan financier**.

Un **groupe de sociétés** s'entend d'une entité et de toutes ses filiales en propriété directe ou indirecte.

L'interdépendance financière doit être évaluée en fonction des mouvements de fonds interentreprises et des ententes contractuelles, y compris les ententes de garanties communes, les garanties et les lettres de confort.

Une personne ou une entité qui fournit une garantie pour un emprunteur doit être traitée comme une personne rattachée à l'emprunteur même s'il s'agit d'une garantie corporelle.

Valeurs hypothécables des garanties

La politique de crédit de la caisse doit indiquer les valeurs hypothécables maximales de chaque type ou catégorie de garanties corporelles acceptables. Bien que les cessions de salaire puissent être un instrument de recouvrement utile, elles ne sont pas des garanties corporelles et n'ont donc aucune valeur hypothécable permettant à la caisse de se conformer aux règlements administratifs et à la politique relative aux prêts.

La valeur hypothécable d'une garantie corporelle est susceptible de varier en fonction du type ou de la catégorie de cette dernière. Par exemple, une caisse peut établir la valeur hypothécable d'un véhicule neuf à 100 p. cent de son prix d'achat initial. Pour les véhicules d'occasion cependant, cette valeur peut être réduite à 90 p. cent du prix de gros, tel qu'établi par une source de référence tierce pertinente (p. ex., le « Black Book »). La valeur hypothécable peut être réduite davantage pour les véhicules plus vieux, surtout s'ils ont plus de dix ans.

De même, bien que la valeur marchande des obligations d'épargne de l'État puisse être de 100 p. cent, elle a peu de chances de dépasser les 50 p. cent pour les actions et titres négociables sujets à d'importantes fluctuations au fil du temps. Dans tous les cas, la valeur hypothécable de toute garantie ne peut être supérieure à 100 p. cent de sa valeur marchande ou de sa juste valeur. Lorsqu'un prêt est supérieur à la valeur hypothécable d'une garantie, le montant excédentaire est traité comme un prêt non garanti et est assujéti aux plafonds de prêts non garantis.

Pour les prêts hypothécaires résidentiels, la valeur hypothécable ne peut dépasser les 80 p. cent de la valeur de la propriété au moment de l'octroi du prêt, sauf si celui-ci est assuré. Les caisses doivent indiquer à quel processus ou à quelles sources acceptables elles ont recours pour déterminer la valeur marchande d'une garantie. Par exemple, les valeurs indiquées par le guide d'identification des véhicules dit « Black Book » sont acceptables pour les automobiles, mais quand il s'agit de propriétés résidentielles, il faut recourir à des experts immobiliers qualifiés.

Garanties

Une garantie personnelle est considérée comme une garantie « supplémentaire » qui n'a pas de valeur à moins qu'elle ne soit appuyée par une garantie corporelle comme une hypothèque accessoire sur un bien ou des éléments d'actif affectés en garantie.

Modalités de remboursement

Il faut au minimum aligner les modalités de remboursement sur les réductions de la valeur marchande des garanties susceptibles de se déprécier avec le temps. Cet aspect est particulièrement important pour les prêts garantis par des véhicules d'occasion, y compris les véhicules récréatifs. Les caisses devraient prévoir des échéances maximales distinctes pour les véhicules d'occasion en fonction de leur âge.

Report et prolongation de prêt

Lorsqu'une politique relative aux prêts comprend une disposition permettant de reporter un prêt en cas de grève, le prêt doit être à jour lorsqu'on accorde la prolongation de prêt. De plus, un prêt doit être refinancé à la suite d'une grève qui aura duré plus de six mois.

Lorsqu'une politique relative aux prêts comprend une disposition permettant de prolonger un prêt dans d'autres circonstances, une telle prolongation est limitée à un mois dans toute période de douze mois, et un prêt ne peut être prolongé plus de trois mois au cours de son échéance totale.

Limites prudentes du pouvoir d'approbation du prêteur

Bien que des plafonds de prêt soient prescrits dans le Règlement pour chaque type de prêt autorisé, les caisses devraient prévoir des plafonds et des critères de prêt précis pour divers produits de prêt, en particulier pour les prêts personnels. À titre d'exemple, même si les prêts insuffisamment ou non garantis sont permis, différents niveaux d'approbation devraient être nécessaires pour les montants plus importants ou supérieurs aux critères prescrits. D'importants prêts insuffisamment ou non garantis devraient exiger l'autorisation conjointe de la haute direction et du conseil.

Taux des prêts

Les taux d'intérêt sur les prêts doivent refléter le risque encouru. Les prêts plus à risque, notamment les prêts insuffisamment ou non garantis, devraient porter intérêt à des taux plus élevés que les prêts pleinement garantis. De même, les prêts accordés à des emprunteurs bien établis et solvables présentant un excellent dossier de remboursement devraient porter intérêt à des taux inférieurs aux prêts comportant les mêmes caractéristiques accordées à de nouveaux emprunteurs à plus haut risque. Des différents taux d'intérêt peuvent également s'appliquer à différentes catégories de garanties. Les prêts garantis par des véhicules réservés à l'usage personnel portent donc intérêt à des taux généralement plus bas que les prêts garantis par des véhicules récréatifs dont la valeur a tendance à fluctuer davantage.

Évaluation du crédit

Beaucoup de caisses ont intégré des instruments de notation du crédit et de cotation du risque dans leurs processus d'évaluation et d'administration du crédit. Ces instruments sont utiles pour gérer les risques liés à la concentration, mais ils servent également souvent à prendre des décisions sur les taux.

On a habituellement recours à la notation du crédit pour les prêts personnels à faible risque, tandis que la cotation du risque est plus souvent utilisée pour les prêts commerciaux et agricoles importants et à risque plus élevé ou pour de gros prêts personnels, cas dans lesquels la notation du crédit ne convient pas. La SOAD encourage fortement les caisses à envisager d'intégrer un système de notation du crédit dans leurs processus d'évaluation du crédit pour les prêts personnels et les prêts hypothécaires résidentiels.

Cotation du risque

Les caisses sont censées employer un système de cotation du risque pour tous les prêts autres que les prêts personnels et les prêts hypothécaires résidentiels. Pour pouvoir coter les risques, il faut répartir les prêts en une série de catégories par ordre de risque croissant. La cotation doit se faire :

- lors de la réception d'une demande de prêt ou d'augmentation de prêt;
- dans le cadre du processus d'examen annuel;
- chaque fois que de nouveaux renseignements ou événements pourraient influencer de manière importante sur le risque de crédit d'un prêt.

L'idéal serait que la politique du conseil d'administration fixe le montant maximum des prêts autorisés pour chaque catégorie de risque ainsi que la cote de risque moyenne pondérée globale et maximale du portefeuille. L'échelle de gradation (le nombre de catégories) du système de cotation du risque doit être fonction de la taille et de la complexité du portefeuille de prêts commerciaux et agricoles de la caisse.

Un système de cotation du risque comprenant six catégories a été élaboré par un groupe de travail de l'industrie (appelé ici le groupe de travail) en 2005. Il est présenté dans le Manuel de référence de la SOAD sur les saines pratiques commerciales et financières. Le groupe de travail a aussi mis au point des outils types de cotation du risque qui sont disponibles sur le site Web de la SOAD.

Tableau 2 : Cotation du risque

Modèle de cotation du risque			
Cotation du risque		Sommaire des caractéristiques probables	
1	Non douteux	Quasiment aucun risque Emprunts d'État	Prêt entièrement garanti par l'encaisse Solide capitalisation Direction remarquable
2	Risque faible	Risque minime de pertes Solide garantie/capitalisation	Excellents antécédents financiers/tendances Direction solide Industrie stable/robuste
3	Risque modéré	Bonne marge de sécurité/Bon rapport prêt/garantie Capacité démontrable de service de la dette	Direction solide Tendances financières stables Niveau de capitalisation modéré
4	Mise en garde (Liste de surveillance)	Moyens financiers en baisse/inexistants Rupture d'engagement	Insuffisance possible de la garantie Insuffisance possible du service de la dette Tournure très défavorable des événements
5	Peu satisfaisant	Nécessité de mesures immédiates Insuffisance de la garantie/Difficultés financières	Cessation des activités Changement de direction préjudiciable Arriérés en intérêts et capital
6	Inacceptable	En liquidation ou en faillite Pertes certaines	Actif/garantie en train de disparaître Fraude

Liste de surveillance

Dans le cadre de leur processus de gestion du crédit, les caisses sont censées mettre en œuvre un processus de surveillance sous la forme d'une liste. Un prêt doit être mis sur cette liste quand la cote de risque « Mise en garde » lui a été donnée. Une telle liste aide à repérer les prêts qui pourraient, si on ne les surveillait ou gérait pas de près, entraîner des pertes pour la caisse. L'inscription sur cette liste se fait suite aux résultats obtenus lors du processus d'examen des prêts ou chaque fois que l'on a des preuves que le risque augmente, comme dans les situations suivantes :

- Tendances ou informations financières se dégradent;
- Insuffisance possible de la garantie;
- Tournure très défavorable des événements.

La politique du conseil doit fixer le processus de signalement et de gestion des comptes placés sur la liste de surveillance. Ce processus permet d'indiquer l'importance ou le montant des prêts à signaler, les informations à fournir et les procédures de transmission aux échelons supérieurs.

Le groupe de travail de 2005 a recommandé de mettre en œuvre ce processus efficace, qui est exposé dans le Manuel de référence. Des exemples d'outils de présentation sont disponibles sur le site Web de la SOAD. Cette dernière examinera et évaluera l'efficacité des pratiques de surveillance et de gestion de chaque caisse dans le cadre de ses programmes d'évaluation des risques.

Prêts importants

Mis à part les plafonds de prêt généraux pour les instruments de crédit autorisés, etc., la politique doit aussi prendre des mesures pour les prêts importants autres que les prêts hypothécaires résidentiels, notamment :

- en imposant des plafonds pour ce genre de prêts, y compris les prêts aux personnes rattachées, aux parties associées et aux parties assujetties à des restrictions, et les prêts syndiqués;
- en fixant des plafonds de prêt totaux;
- en indiquant à quelle fréquence et dans quelle mesure les prêts importants doivent être surveillés;
- en exigeant des rapports.

Les plafonds des prêts importants doivent être fixés en fonction des incidences que les retards ou le non-paiement pourraient avoir sur les bénéficiaires et le capital d'une caisse. Si on fixe les plafonds trop hauts, la surveillance des prêts importants ne sera pas suffisante, tandis qu'avec des plafonds trop bas, elle pourrait être excessive et souvent inutile. L'établissement de plafonds de prêt totaux aide à atténuer le risque lié à la concentration. Par exemple, si l'on accorde un trop grand nombre de prêts importants dans un portefeuille, les fonds pourraient manquer pour satisfaire la demande normale de prêts de la part des sociétaires. Les prêts importants doivent être surveillés plus fréquemment et de façon plus approfondie que les prêts moins élevés. Ainsi, il est sans doute plus prudent d'examiner les prêts importants tous les six mois plutôt qu'une fois par an comme on le recommande. Un rapport très détaillé sur la situation des prêts importants doit être présenté séparément au conseil¹.

Les caisses doivent également envisager d'établir un système de présentation de rapports sur les « irrégularités » pour signaler tous les prêts qui ne sont pas en parfaite conformité avec les modalités de la facilité de crédit. Parmi les cas de non-conformité, on peut citer comme exemples les retards dans la remise des rapports/états financiers de l'emprunteur, l'expiration de l'assurance-incendie, la remise d'une garantie imparfaite, le dépassement de la date de l'examen annuel, etc.

Prêts syndiqués

Dans un contrat de prêt syndiqué, chacune des parties accepte de fournir une portion du prêt accordé par la caisse « syndicataire ». Cette dernière s'engage à émettre, à déboursier et à administrer le ou les prêts au nom de toutes les caisses du syndicat. Elle doit donc procéder à une évaluation appropriée du risque de crédit, prendre des dispositions pour obtenir une garantie suffisante, surveiller le rendement et l'exécution du prêt selon les modalités convenues et en rendre compte.

La caisse « syndicataire » est également chargée de tenir les caisses participantes régulièrement au courant de la situation du prêt. Bien que la caisse « syndicataire » s'engage à procéder à l'évaluation du risque de crédit ainsi qu'à la surveillance et à l'administration continues du prêt au nom de toutes les parties, la SOAD s'attend à ce que CHAQUE caisse qui participe au syndicat fasse aussi ses propres évaluations (initiales et continues) du risque de crédit, comme elle le ferait pour n'importe quel autre prêt analogue, ce qui peut aller jusqu'à effectuer des examens sur place, etc. Elle doit également remettre au conseil d'administration des rapports sur la situation du prêt, comme pour n'importe quelle autre facilité de crédit accordée par elle.

Risque lié à la concentration dans une industrie

La politique de crédit doit contenir des dispositions concernant la concentration des prêts commerciaux et agricoles dans une industrie. Le minimum recommandé est que la caisse :

- classe tous les prêts commerciaux et agricoles par catégorie d'industries;
- établisse des limites de concentration pour chaque catégorie de secteur;
- fixe des limites à la concentration dans certains sous-secteurs quand elle le juge bon (p. ex. l'agriculture, l'immobilier ou la construction);
- mesure et surveille continuellement le risque lié à la concentration;
- examine les concentrations dans les industries au moins une fois par trimestre.

La SOAD s'attend à ce que la caisse classe les prêts commerciaux et agricoles selon le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN) et en fasse rapport. On dispose encore d'autres codes SCIAN pour les besoins internes ou quand une classification plus poussée est souhaitable.

Les caisses sont tenues de présenter des informations sommaires sur la concentration des prêts par industrie en se servant des catégories d'industries du SCIAN, dans leur rapport d'information mensuel.

Prêts personnels

Un prêt personnel est un prêt, autre qu'un prêt hypothécaire résidentiel ou un prêt-relais, accordé à une ou plusieurs personnes, qui vont le rembourser dans une large

mesure avec leurs revenus personnels. Ceux-ci se composent, la plupart du temps, de salaires ou de traitements (y compris les revenus d'un travail indépendant) ou de revenus de placement. Le Règlement permet aussi à une caisse de classer tout prêt ne dépassant pas 25 000 \$ dans la catégorie des prêts personnels. Il en va de même de prêts qui pourraient être sinon classés dans la catégorie des prêts commerciaux ou agricoles en raison de leur but ou de l'origine des fonds de remboursement.

Prêts hypothécaires résidentiels

Un prêt hypothécaire résidentiel est un prêt accordé à une ou plusieurs personnes, qui est garanti par une hypothèque sur une propriété résidentielle dans les conditions suivantes :

- La propriété résidentielle appartient à l'emprunteur et elle est occupée par lui;
- Le montant du prêt, avec tous les privilèges antérieurs, ne dépasse pas 80 p. cent de la valeur d'expertise reconnue à la date où le prêt a été approuvé, sauf si l'hypothèque est assurée;
- Le remboursement du prêt se fait selon les modalités prévues dans le document hypothécaire enregistré en regard du titre de propriété (hypothèque conventionnelle) OU la dette (p. ex. un billet à ordre, un accord pour une ligne de crédit, etc.) est garantie par un privilège d'hypothèque enregistré en regard du titre de propriété (hypothèque accessoire).

Une propriété résidentielle est soit la partie privative d'un condominium à vocation résidentielle, soit un immeuble qui compte une à quatre unités dont au moins la moitié de la superficie est occupée par un ou plusieurs logements privés. Dans la plupart des cas, la valeur d'expertise doit être déterminée par un expert qualifié désigné. Si la caisse a l'intention d'accorder un prêt hypothécaire résidentiel garanti par une résidence saisonnière (telle qu'un chalet), elle doit avoir une politique fixant expressément les critères d'octroi et d'approbation et les plafonds pour ce type de prêt.

Prêts hypothécaires résidentiels – Non assurés

Les prêts hypothécaires résidentiels non assurés comprennent les hypothèques conventionnelles et les hypothèques accessoires.

Prêts hypothécaires résidentiels - Assurés

On dit qu'un prêt hypothécaire résidentiel est assuré quand il est garanti par un organisme gouvernemental ou assuré par une compagnie d'assurance approuvée par le surintendant. Bien que ces prêts hypothécaires soient assurés, les caisses doivent établir et suivre des procédures leur permettant de vérifier s'ils sont en parfaite conformité avec les modalités de l'assurance hypothécaire.

Plafond de prêt : Il n'y a pas de plafond réglementaire pour les prêts hypothécaires résidentiels assurés. Les caisses doivent établir au besoin des limites appropriées.

Autres prêts hypothécaires accessoires – Propriété résidentielle

Aucune disposition de la Loi ou du Règlement n'interdit à une caisse de prendre en garantie une hypothèque accessoire pour plus de 80 p. cent de la valeur de la propriété résidentielle. Cependant, les privilèges d'hypothèque accessoire, avec tous les privilèges antérieurs, qui dépassent les 80 p. cent de la valeur de la propriété résidentielle n'auront aucune valeur hypothécable et ne pourront servir de garantie. Dans ce cas, le montant du prêt qui dépasse les 80 p. cent de la valeur de la propriété au moment de l'accord sera traité comme un prêt insuffisamment garanti.

Propriétés de placement et à vocation locative

Un prêt accordé à une ou plusieurs personnes pour l'achat d'une propriété de placement ou à vocation locative doit être traité comme un prêt hypothécaire résidentiel lorsque la propriété à acheter est considérée comme étant à vocation résidentielle et occupée par l'emprunteur. Les prêts qui ne répondent pas à ces critères sont à traiter comme des prêts commerciaux.

Prêts-relais

Les prêts-relais sont des prêts consentis pour l'achat d'une propriété résidentielle qui sera habitée par l'acheteur. Ils facilitent cet achat, car ils permettent d'attendre la réception des fonds provenant de la vente d'une propriété résidentielle par la même personne, moyennant les conditions générales suivantes :

- Leur durée ne peut dépasser 120 jours;
- Les fonds provenant de la vente de l'autre propriété résidentielle appartenant à l'emprunteur doivent être utilisés pour leur remboursement;
- Une copie des conventions d'achat et de vente signées pour les deux propriétés doit être envoyée à la caisse avant l'émission du prêt;
- Les conditions de chacune des conventions doivent être remplies avant l'émission du prêt;
- Ces prêts sont pleinement garantis par une hypothèque sur la propriété résidentielle mise en vente; sinon, avant l'émission du prêt, l'avocat de l'emprunteur confirme par écrit à la caisse qu'il est en possession d'une lettre d'instructions irrévocable de la part de l'emprunteur, dans laquelle celui-ci déclare que les fonds provenant de la vente de la propriété seront versés à la caisse.

Prêts à des associations sans personnalité morale ou organisations

On définit généralement une association sans personnalité morale comme étant une entité qui ne bénéficie d'aucune reconnaissance juridique séparée de la part des parties ou des groupes de particuliers qui se sont associés dans un but commun. Ce sont

habituellement des clubs dont les membres se livrent à un passe-temps ou à un sport, sans aucun but lucratif.

Quand elles consentent ce type de prêt, les caisses doivent avoir une politique fixant les critères de prêt et les limites d'approbation. Le processus de prêt doit consister :

- à obtenir une demande de prêt de chaque membre/administrateur;
- à procéder à une évaluation du crédit pour chacun des membres/administrateurs (comme pour les prêts à des particuliers);
- à obtenir des garanties personnelles de la part des membres/administrateurs;
- à obtenir des garanties corporelles à l'appui des garanties personnelles, le cas échéant;
- à procéder à des examens annuels des modalités des prêts.

Prêts institutionnels

Les prêts institutionnels sont généralement des prêts accordés à un gouvernement ou un organisme gouvernemental, une municipalité, un conseil scolaire, ou une entité financée principalement par un gouvernement ou un organisme gouvernemental, comme un hôpital, etc.

Quand elles consentent ce type de prêt, les caisses doivent avoir une politique fixant les critères de prêt et les limites d'approbation. Le processus de prêt doit consister :

- à effectuer une analyse approfondie des états financiers vérifiés, y compris du bilan et de l'état des revenus (ainsi que des changements dans la situation financière);
- à obtenir un exemplaire des résolutions adoptées par le conseil d'administration de l'institution au sujet des pouvoirs de signature et de prêt;
- à obtenir un exemplaire des règlements administratifs de l'institution (pour avoir confirmation qu'elle est autorisée à emprunter et que l'emprunt envisagé est en conformité avec ses règlements administratifs);
- à obtenir une garantie de l'ordre de gouvernement compétent à l'égard de l'institution, quand c'est justifié;
- à procéder à des examens et renouvellements annuels, le cas échéant;
- à remettre des rapports trimestriels au conseil sur la situation de chaque prêt.

Rapports sur les prêts

Tel qu'il est indiqué dans le Règlement administratif n° 5 de la SOAD, les caisses sont tenues de surveiller le niveau des prêts insuffisamment et non garantis. Les caisses devraient déterminer des limites relativement à de tels prêts. Dans leurs rapports au

conseil sur tous les nouveaux prêts, elles doivent au minimum fournir les informations suivantes :

- Montant du prêt;
- Garantie;
- Valeur hypothécable;
- Partie insuffisamment garantie (le cas échéant);
- Total, en dollars, de tous les prêts personnels consentis depuis le début de l'année et total, en dollars et en pourcentage des prêts personnels totaux, des prêts insuffisamment et non garantis consentis depuis le début de l'année.