



Base de données nationale publique sur les prêts hypothécaires

16 octobre 2019

Commentaires des acteurs du secteur

- ❖ Au cours de la dernière année, la Banque du Canada a, au nom du Forum canadien des titres à revenu fixe, eu des discussions avec les prêteurs et les investisseurs quant au bien-fondé d'une base de données publique sur les prêts hypothécaires et les moyens à prendre pour en créer une.
- ❖ Ce que l'on retient, c'est qu'une transparence accrue des prêts hypothécaires au Canada :
 - a) permettrait aux parties prenantes de surveiller le marché canadien des prêts hypothécaires;
 - b) favoriserait la mise sur pied éventuelle d'un marché liquide des titres adossés à des créances hypothécaires résidentielles (TACHR).
- ❖ Le mois dernier, la Banque a fait un suivi auprès des six grandes banques canadiennes afin qu'elles lui communiquent leurs contraintes ou préoccupations si elles devaient transmettre leurs données à un dépôt public sur les prêts hypothécaires.

Nota : Un résumé des dernières réunions se trouve [ici](#).

Récapitulatif des rencontres avec les six grandes banques

- ❖ La grande majorité des banques est en faveur du projet qui rendrait les données publiques et a indiqué que cela :
 - est la « bonne chose à faire » pour le marché hypothécaire canadien;
 - permettrait de mieux comprendre le marché hypothécaire et le financement connexe;
 - permettrait de tirer parti de données qui sont, pour la plupart, déjà recueillies (par le BSIF ou la SCHL);
 - nécessiterait une certaine normalisation des variables (pour faciliter la modification et l'organisation des données);
 - exigerait de régler les questions liées à la confidentialité et à la protection des renseignements personnels des emprunteurs.
- ❖ Les banques se préoccupent notamment du fait que les avantages du projet pourraient ne pas en justifier le coût (soit le temps et les ressources qui y seront consacrées); certaines ont aussi indiqué que la base de données ne devrait pas atteindre un niveau de désagrégation susceptible de révéler ou de miner la position concurrentielle d'un prêteur (dans une région ou un marché donné).

Prochaines étapes

- ❖ Nous proposons : a) de créer un groupe de travail qui définirait la base de données sur les prêts hypothécaires, b) et de continuer à chercher un consensus clair pour le projet de la part de toutes les principales parties prenantes.
- ❖ Comme les membres du groupe de travail devraient consacrer du temps à ce projet, le mandat du groupe serait rédigé pour que les participants soient tous sur la même longueur d'onde.
 - Le groupe de travail serait composé d'experts des données sur le crédit hypothécaire et des systèmes. Il serait chargé de recommander un plan de travail qui établirait : a) le fonctionnement de la base de données et ses paramètres, b) les échéances et jalons du projet.
- ❖ La Banque du Canada et la SCHL coprésideraient le groupe de travail, qui réunirait également les six grandes banques, l'Association des banquiers canadiens (pour représenter les petites institutions financières) et des prêteurs triés sur le volet qui ne font pas partie de cette association.
- ❖ À la prochaine réunion, le groupe de travail présenterait son plan au Forum afin d'obtenir des commentaires et des conseils.

Les membres du Forum sont-ils d'accord avec l'approche proposée?



Annexe

Avantages d'une base de données publique sur les prêts hypothécaires

- 1) Permet au public de surveiller la santé du marché canadien des prêts hypothécaires :
 - En réunissant des données sur le rendement des prêts hypothécaires (y compris les arriérés et les défaillances), le dépôt public pourrait accroître la confiance du marché à l'égard de la robustesse des marchés canadiens.
 - Dans la mesure où les investisseurs sous-estiment la résilience du marché canadien des prêts hypothécaires, une transparence accrue pourrait entraîner une réduction des coûts de financement pour toutes les institutions financières canadiennes.
- 2) Favorise la mise sur pied éventuelle d'un marché des TACHR en fournissant un point de référence pour comparer les opérations sur TACHR :
 - Un marché actif des TACHR contribuerait à diversifier les sources de financement des prêteurs (bon pour la stabilité financière) et offrirait aux participants au marché l'occasion d'investir dans des titres supplémentaires ou de les négocier.

Caractéristiques potentielles de la base de données

Selon les commentaires reçus du secteur jusqu'ici, la base de données publique sur les prêts hypothécaires pourrait :

- ❖ fournir des renseignements sur les prêts hypothécaires assurés et non assurés;
 - Les données seraient agrégées pour l'ensemble des prêteurs hypothécaires canadiens.
- ❖ réunir des renseignements sur les emprunteurs, les prêts hypothécaires et les propriétés, ainsi que sur le rendement des prêts au fil du temps;
 - Les renseignements sur les prêts individuels seraient chargés chaque mois.
- ❖ offrir la possibilité d'analyser les données agrégées selon différents critères (région géographique, cuvée, cote de crédit, etc.), sans compromettre la confidentialité des données d'individus ou d'institutions financières en particulier;
 - La modification et l'organisation des données seraient faites au moyen d'un outil adapté pouvant être utilisé avec une feuille de calcul.
 - Les parties prenantes n'auraient accès qu'aux données agrégées.
- ❖ tirer parti des données que collecte déjà le secteur officiel (notamment la SCHL et le BSIF);
- ❖ être gérée par l'État ou le secteur officiel.

Données que pourraient fournir les institutions financières

Caractéristiques des prêts	Caractéristiques des emprunteurs	Propriétés	Indicateurs de rendement
Type de taux d'intérêt	Cote de crédit	Emplacement	Nombre de jours d'arriérés
Durée et période d'amortissement	Revenu	Type (maison individuelle, maison en rangée, appartement d'un immeuble en copropriété)	Montant d'arriérés
Échéance	Ratio brut du service de la dette, ratio total du service de la dette	Occupation (propriétaire, investisseur, etc.)	Solde du capital en souffrance
Rapport prêt-valeur	Type d'emploi	Valeur estimative originale	Date de début et de fin du processus de saisie immobilière
Administrateur du prêt hypothécaire, prêteur, assureur	Statut de résident		Somme du prêt recouvrée
	Accédant à la propriété		Total de la perte réalisée

❖ Les données ci-dessus proviennent de diverses sources et sont fondées sur les commentaires reçus du secteur.

Catégories pouvant être utilisées lors de la modification et de l'organisation des données

- ❖ Les données pourraient être stratifiées en fonction des catégories suivantes : solde du prêt hypothécaire, rapport prêt-valeur, taux d'intérêt hypothécaire, cote de crédit de l'emprunteur, emplacement, type de propriété, durée ou période d'amortissement, ratio brut du service de la dette ou ratio total du service de la dette, etc.

- ❖ Exemples de modification et d'organisation des données :
 - Les utilisateurs pourraient se servir des caractéristiques de rendement d'un ensemble de prêts hypothécaires agrégés d'une région donnée dont le rapport prêt-valeur est de 60 % ou plus et les cotes de crédit, de 650 ou plus;
 - ... ou de prêts hypothécaires à taux variable de plus d'un million de dollars octroyés en Ontario et dont le rapport prêt-valeur est supérieur à 70 %.