



**Banque  
Haventree**

**LIGNE DIRECTRICE B-20 POUR LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES RÉSIDENTIELS  
DIVULGATIONS PUBLIQUES DE RENSEIGNEMENTS**

**31 MARS 2020**

## Aperçu

Cette divulgation est préparée conformément aux exigences de la ligne directrice B-20 du Bureau du surintendant des institutions financières Canada (BSIF) – Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels. Ces divulgations visent à permettre aux intervenants du marché de mener une évaluation adéquate de la solidité et de l'état des opérations hypothécaires résidentielles de la Banque Haventree (la « Banque »).

## Prêts hypothécaires assurés et non assurés

Un prêt hypothécaire assuré est un prêt qui comporte une police d'assurance protégeant le prêteur hypothécaire ou le détenteur du titre si l'emprunteur est en défaut de paiement ou est autrement incapable de respecter les obligations contractuelles du prêt hypothécaire.

Le portefeuille de prêts hypothécaires de la Banque comporte des prêts hypothécaires non assurés principalement pour des propriétés résidentielles unifamiliales occupées par le propriétaire pour des achats, des refinancements, des emprunts sur la valeur nette et la consolidation de dettes. En plus des défauts de paiement des emprunteurs, en tant que prêteur hypothécaire non assuré, le risque de crédit découle également de la fiabilité à l'égard du maintien de la valeur des sûretés. La Banque est donc sélective quant aux types de biens acceptés en sûreté, à la fiabilité de l'évaluation de la propriété et à son emplacement géographique. Au 31 mars 2020, la Banque a émis des prêts hypothécaires résidentiels non assurés sur des propriétés situées en Ontario, en Colombie-Britannique, en Alberta, au Manitoba, en Saskatchewan et en Nouvelle-Écosse.

## Impacts économiques à la baisse

En mars 2020, l'Organisation mondiale de la santé a déclaré une pandémie mondiale en raison du nouveau coronavirus (« COVID-19 »). La situation continue d'évoluer, avec une incertitude considérable quant à la durée des mesures de distanciation sociale en place. L'ampleur des répercussions sur les économies locales, provinciales, nationales et mondiales dépend de la durée des fermetures actuelles et de la capacité et du rythme des efforts de reprise. À la lumière des incertitudes, la direction continue de porter des jugements, de faire des estimations et de poser des hypothèses en se fondant sur des données externes qui sont jugées raisonnables dans les circonstances actuelles.

Le risque de crédit de la Banque a augmenté en raison de la COVID-19 en raison de l'instabilité des revenus pour le service des obligations hypothécaires contractuelles, ce qui a entraîné une augmentation du nombre de demandes d'allègement temporaire des paiements (report de paiement), l'incapacité des évaluateurs de pénétrer dans les propriétés pour effectuer une évaluation traditionnelle complète et un adoucissement général du marché immobilier résidentiel.

La Banque accorde des prêts à des emprunteurs de l'Ontario, de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, du Manitoba, de la Saskatchewan et de la Nouvelle-Écosse. Les activités d'octroi de prêts à l'extérieur de l'Ontario ont commencé en 2018 et, par conséquent, la répartition géographique du portefeuille de prêts de la Banque ne reflète pas encore celle souhaitée à long terme et qui est fondée sur la population et ajustée selon les variations de l'appétit pour le risque géographique. Bien que certains de ces secteurs de prêt figurent parmi les plus grands marchés de l'habitation au Canada, un choc économique important pour l'économie régionale en Ontario pourrait avoir un impact négatif disproportionné sur le portefeuille de prêts hypothécaires comparativement à l'impact pour un prêteur ayant un portefeuille de prêts hypothécaires plus diversifié à l'échelle régionale ou nationale.

## Divulgence du portefeuille de prêts hypothécaires résidentiels (en millions de dollars)

Assuré par rapport à non assuré par province														
	Ontario		Colombie-Britannique		Alberta		Manitoba		Saskatchewan		Nouvelle-Écosse		Total	
	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
Prêts hypothécaires résidentiels assurés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prêts hypothécaires résidentiels non assurés	1 541	82,3 %	183	9,8 %	123	6,6 %	12	0,6 %	7	0,4 %	6	0,3 %	1 872	100 %
Marges de crédit hypothécaires assurées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marges de crédit hypothécaires non assurées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Période d'amortissement en fonction du montant (\$)	
≤ 20 ans	1,0 %
> 20 ans et ≤ 25 ans	9,9 %
> 25 ans et ≤ 30 ans	88,3 %
> 30 ans	0,8 %

RVP moyen des prêts hypothécaires initiés pendant le trimestre							
	Ontario	Colombie-Britannique	Alberta	Manitoba	Saskatchewan	Nouvelle-Écosse	Moyenne
Prêts hypothécaires résidentiels	68 %	69 %	73 %	77 %	68 %	76 %	69 %
Marges de crédit hypothécaires	-	-	-	-	-	-	-