Avis nº 18 | 14 juillet 2022
Renseignements importants à l'intention des émetteurs agréés

MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES TH LNH

OBJET

Annoncer une modification à la méthode d'attribution des nouveaux cautionnements de TH LNH du marché.

CONTEXTE

Cette modification de la politique d'attribution vise à offrir un accès plus équitable au financement hypothécaire par l'entremise des programmes de titrisation de la SCHL et à favoriser l'atteinte d'objectifs du programme, c.-à-d. maintenir la stabilité financière et soutenir la concurrence. Dans le cadre de l'Avis nº 5 (14 janvier 2019), les émetteurs participant au Programme des TH LNH devaient fournir, au moyen de la Liste des prêts formant le bloc (formulaire 2824), des données supplémentaires au niveau des prêts pour tous les prêts titrisés à compter du 1er août 2019. Les données comprenaient des champs comme l'administrateur du bloc, l'administrateur des prêts, l'initiateur et détenteur de titres. À partir de ces données, la SCHL a observé que plusieurs émetteurs titrisent des volumes importants de prêts initiés par des tiers par rapport à leur volume total de prêts titrisés au cours d'une année donnée, agissant ainsi comme revendeurs. De plus, une part importante de ces prêts initiés par des tiers ont été octroyés par d'autres émetteurs. Lorsque des prêts initiés par un émetteur sont vendus et titrisés par un émetteur qui n'est pas actuellement un revendeur, ces prêts ne sont pas déduits de l'attribution des cautionnements de TH LNH de l'émetteur d'origine et ils ne sont pas inclus dans le volume d'émission utilisé afin de déterminer le taux des droits de cautionnement imputables à l'émetteur d'origine.

Cette modification à la politique vise à limiter dorénavant l'utilisation de certains modèles d'affaires et de certaines ententes par les émetteurs afin (i) d'obtenir une attribution de cautionnements de TH LNH pour les prêts qu'ils initient au-delà de l'attribution maximale de cautionnements de TH LNH disponible aux autres émetteurs et/ou (ii) d'éviter les droits de cautionnement de niveau supérieur.

MODIFICATION DE LA POLITIQUE

Afin de veiller à ce que la méthode d'attribution soit appliquée plus équitablement à tous les émetteurs, le terme « revendeur » sera revu et deux nouveaux termes, le « coefficient de regroupement » et la « période d'évaluation », seront ajoutés tel qu'indiqué ci-dessous.

Définition de revendeur

Un **revendeur** est

(i) un émetteur dont le coefficient de regroupement dépasse 50 % au cours d'une période d'évaluation donnée;
(ii) un émetteur désigné par la SCHL comme revendeur pendant la période où cette désignation demeure en vigueur.

Un émetteur peut être désigné comme revendeur par la SCHL au moment de l'approbation de sa participation au programme si l'on s'attend à ce qu'il ait un coefficient de regroupement supérieur à 50 % et peut ultérieurement être désigné comme revendeur pour une période minimale, comme stipulé sous la rubrique « Processus d'évaluation » ci-dessous, si le coefficient de regroupement d'un émetteur dépasse 50 % au cours d'une période d'évaluation. Les émetteurs qui sont actuellement désignés comme revendeurs demeureront des revendeurs.

Définition du coefficient de regroupement

Le « **coefficient de regroupement** » d'un émetteur désigne le montant, exprimé en pourcentage, calculé par la SCHL pour une période d'évaluation donnée :

A/B, où :

> A = montant en capital total des prêts titrisés par l'émetteur dans le cadre du Programme des TH LNH pendant la période d'évaluation qui ont été initiés par un ou plusieurs initiateurs ou émetteurs tiers, à l'exclusion (i) des prêts inclus dans les types de blocs liés à l'abordabilité et (ii) des prêts initiés par les parties liées à l'émetteur qui partagent une attribution maximale consolidée de TH LNH; et où
>
> B = montant en capital total des prêts titrisés par l'émetteur dans le cadre du Programme des TH LNH au cours de la période d'évaluation, à l'exclusion des prêts inclus dans les types de blocs liés à l'abordabilité.

Pour plus de clarté, un émetteur qui titrise 100 $ de prêts qu'il a lui-même initiés peut être admissible à titriser jusqu'à 100 $ supplémentaires de prêts provenant de tiers sans dépasser un coefficient de regroupement de 50 % et être désigné comme revendeur. L'émetteur est responsable de surveiller les prêts titrisés auprès de tiers initiateurs pour s'assurer de la conformité à la présente politique. S'il y a un changement dans les activités ou la stratégie d'initiation de prêts hypothécaires d'un émetteur et si ce changement est susceptible d'entraîner un coefficient de regroupement supérieur à 50%, l'émetteur est tenu d'en aviser la SCHL et fournir des détails sur le changement dans les activités ou la stratégie.

Une fois qu'un émetteur a été désigné comme revendeur :

- Il demeurera revendeur pendant la période déterminée par la SCHL, à sa seule discrétion, soit pendant au moins trois ans;
- Toutes les politiques assujetties aux revendeurs en vertu du Guide des TH LNH s'appliqueront;
- Pour que la SCHL envisage de retirer la désignation de revendeur d'un émetteur, ce dernier doit fournir un plan d'affaires (y compris les documents justificatifs) décrivant une stratégie d'initiation de prêts hypothécaires qui est susceptible d'amener l'émetteur à maintenir un coefficient de regroupement qui ne dépasse pas 50 % une fois la désignation de revendeur retirée;
- Si un émetteur dont la désignation de revendeur a été retirée est de nouveau considéré comme un revendeur, la SCHL peut, à sa seule discrétion, désigner l'émetteur comme revendeur de manière permanente;
- L'émetteur ne peut qu'utiliser sa propre attribution de TH LNH pour titriser les prêts initiés par le revendeur ou par une organisation qui n'est pas un émetteur. Pour titriser un prêt initié par un autre émetteur (ou une partie liée à cet émetteur), le revendeur doit obtenir un transfert de l'attribution des TH LNH de l'émetteur d'origine.

Définition de la période d'évaluation

La « **période d'évaluation** » désigne, dans le cas de la première évaluation et du premier calcul des coefficients de regroupement par la SCHL, la période de neuf mois allant du 1er janvier 2023 au 30 septembre 2023 inclusivement et, pour chaque année subséquente, la période de douze mois se terminant (et incluant) le dernier jour du troisième trimestre civil de l'année au cours duquel la SCHL effectue l'évaluation et le calcul des coefficients de regroupement.

Processus d'évaluation

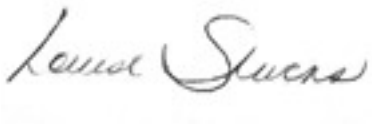
Pour tous les émetteurs, la première évaluation et le premier calcul des coefficients de regroupement seront effectués par la SCHL au quatrième trimestre de 2023, en fonction du volume d'émission de TH LNH d'un émetteur pour la période allant du premier trimestre de 2023 au troisième trimestre de 2023. Cela permettra d'assurer l'alignement avec le processus de demande d'attribution des TH du premier trimestre de 2024. Les évaluations futures seront effectuées chaque année au quatrième trimestre, en fonction des données sur les émissions des 12 derniers mois (octobre à septembre). À la fin du processus d'évaluation, la SCHL communiquera officiellement avec chaque émetteur qui sera désigné comme revendeur.

DATE DE PRISE D'EFFET DU CHANGEMENT

Cette modification à la politique entre en vigueur le 1er janvier 2023. La prochaine mise à jour du *Guide TH LNH* tiendra compte de cette clarification de la politique. La SCHL examinera cette politique, au besoin, pour s'assurer d'atteindre ses objectifs d'un accès plus équitable au financement hypothécaire, d'une stabilité financière accrue et d'une concurrence soutenue.

DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS

Pour en savoir plus sur ce changement à la politique, veuillez envoyer un courriel à Geneviève Julien à gjulien@schl.ca ou au Centre de titrisation de la SCHL à titrisation@schl.ca.



Louise Stevens
Directrice, Gestion des risques, stratégie et produits – Titrisation