



Le 8 août 2024

## **OBLIGATIONS HYPOTHÉCAIRES DU CANADA (OHC) – MODIFICATION DU PROCESSUS D'ATTRIBUTION DES OHC À TAUX FIXE DE 5 ANS ET RAJUSTEMENTS OPÉRATIONNELS PRÉVUS AUX CALENDRIERS D'ÉMISSION ET D'ÉCHÉANCE DES OHC**

### **OBJET**

Informer les participants au programme de la modification à la politique applicable au processus d'attribution des OHC à taux fixe de 5 ans qui entre en vigueur en décembre 2024 et de plusieurs modifications opérationnelles aux calendriers d'émission et d'échéance des OHC qui entrent en vigueur en février 2025.

### **CONTEXTE**

#### **Processus d'attribution des OHC**

En septembre 2023, le gouvernement fédéral a annoncé une augmentation de 20 milliards de dollars de la limite annuelle des cautionnements pour le programme des OHC, qui passe de 40 à 60 milliards de dollars, pour soutenir la croissance de l'offre nationale de logements locatifs. Cette nouvelle limite des cautionnements a été accordée dans le but particulier d'accroître la disponibilité du financement pour les prêts hypothécaires pour immeubles collectifs assurés par la SCHL afin de soutenir la création d'ensembles de logements locatifs. Il est important de noter que la hausse des OHC vise à accroître la capacité des prêts pour immeubles collectifs sans éroder la disponibilité du financement régulier des OHC pour les prêts pour propriétaires-occupants. La SCHL demeure déterminée à s'acquitter de son mandat en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH). Ce mandat prévoit notamment de soutenir la stabilité du système financier et de promouvoir la concurrence et l'efficacité sur le marché du financement hypothécaire, ainsi que de mettre en œuvre la stratégie commerciale visant à offrir une source fiable de financement hypothécaire tout au long des cycles économiques.

À la lumière du financement ciblé pour les prêts hypothécaires pour immeubles collectifs, à compter de novembre 2023, la SCHL a appliqué le processus d'attribution existant uniquement pour les prêts hypothécaires pour immeubles collectifs disponibles qui dépassent ceux financés par l'émission normalement prévue de 5 milliards de dollars des OHC à taux fixe de 5 ans. Plus précisément, la méthode d'attribution égale a été appliquée par l'ensemble des vendeurs pour le montant d'émissions normalement prévu de 5 milliards de dollars, lorsque l'attribution fournie aux vendeurs individuels est fondée sur la façon dont les vendeurs ont priorisé leurs TH (propriétaires-occupants par rapport aux immeubles collectifs) dans leur offre de vente. L'émission d'OHC à taux fixe de 5 ans serait augmentée si l'on tient compte du nombre de blocs de prêts pour immeubles collectifs (blocs de prêts liés à l'abordabilité et blocs de prêts ordinaires pour immeubles collectifs) disponibles au-delà de ceux déjà financés par l'émission prévue de 5 milliards de dollars. De plus, tous les blocs de prêts pour immeubles collectifs excédentaires (blocs de prêts liés à l'abordabilité et blocs de prêts ordinaires pour immeubles





collectifs) ont bénéficié d'un financement des OHC prioritaire pour tout montant supérieur à l'émission prévue de 5 milliards de dollars.

Pour soutenir les objectifs de disponibilité accrue du financement, la SCHL vise : 1) à s'assurer que la capacité supplémentaire créée grâce à la hausse des OHC est utilisée comme prévu et complète le financement historiquement fourni pour les prêts hypothécaires pour immeubles collectifs, 2) à maintenir la capacité régulière de financement des blocs de prêts pour propriétaires-occupants et 3) à assurer une meilleure transparence quant au montant du financement disponible pour les blocs de prêts pour propriétaires-occupants et de prêts pour immeubles collectifs au moyen des OHC à taux fixe de 5 ans.

La modification du processus actuel d'attribution des OHC à taux fixe de 5 ans vise à appuyer les objectifs susmentionnés.

## Calendriers d'émission et d'échéance des OHC

Dans l'Énoncé économique de l'automne 2023, le gouvernement fédéral a annoncé qu'il achèterait jusqu'à 30 milliards de dollars d'OHC sur le marché primaire. Les achats d'OHC ont officiellement commencé en février 2024.

En réponse à la hausse du programme et à la cible annoncée par le gouvernement fédéral pour des achats annuels totaux de jusqu'à 50 % des OHC à taux fixe, la SCHL a jugé approprié d'examiner le cycle des calendriers annuels d'émission et d'échéance des OHC dans des segments particuliers du programme.

## MODIFICATION DE LA POLITIQUE :

### Modification du processus d'attribution des OHC à taux fixe de 5 ans

Le processus d'attribution suivant s'appliquera à l'émission d'OHC à taux fixe de 5 ans à compter de décembre 2024 :

- La SCHL attribuera une partie du produit des émissions d'OHC à taux fixe de 5 ans exclusivement aux titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH) liés aux prêts pour immeubles collectifs et aux TH LNH liés aux prêts pour propriétaires-occupants.
- Le produit de l'émission d'OHC à taux fixe de 5 ans attribué exclusivement aux blocs de prêts pour propriétaires-occupants sera déterminé par la SCHL en fonction du niveau de financement historique offert aux blocs de prêts pour propriétaires-occupants, du volume prévu de l'émission de billets à taux variable et des conditions du marché.
- La SCHL communiquera par l'entremise du processus habituel avant chaque dossier d'OHC, en même temps que la taille cible des émissions d'OHC, des montants d'attribution distincts pour l'achat de blocs de prêts pour propriétaires-occupants (à taux fixe ou variable) et de blocs de prêts pour immeubles collectifs (y compris les blocs de prêts liés à l'abordabilité et les blocs de prêts ordinaires pour immeubles collectifs).
- On suivra la méthode d'attribution égale pour répartir le financement entre les vendeurs en ce qui concerne l'attribution des blocs de prêts pour propriétaires-occupants et des blocs de prêts pour immeubles collectifs. Tous les autres aspects du processus d'attribution demeurent inchangés.





- Conformément à la politique actuelle, les blocs de prêts liés à l'abordabilité ne bénéficieront pas d'une attribution préférentielle dans la transaction d'OHC à taux fixe de 5 ans.
- Tous les calendriers existants associés à des activités préalables à l'émission demeurent inchangés.
- Le montant de la hausse de la transaction d'OHC à taux fixe de 5 ans sera déterminé exclusivement par la disponibilité des TH LNH pour immeubles collectifs.
- Aucun changement n'est apporté au processus d'attribution des OHC à taux fixe de 10 ans pour le moment.

### MODIFICATIONS OPÉRATIONNELLES :

#### Modifications aux calendriers d'émission et d'échéance des OHC

- **Ajustement du cycle d'échéance pour les émissions d'OHC à 10 ans :** Pour tenir compte de l'augmentation des émissions d'OHC et gérer efficacement les liquidités et les autres exigences, la SCHL a l'intention de raccourcir à 6 mois le cycle d'échéance actuel de 9 mois pour les OHC à 10 ans. Elle envisage également de réduire le nombre potentiel de réouvertures, qui passe du deux habituel à un. Le nombre réel de réouvertures au cours d'une année donnée peut varier. Il continuera d'être déterminé en fonction de la demande des investisseurs et des initiateurs, de la tarification et des conditions du marché. Pour obtenir une comparaison détaillée des plans initiaux et proposés, veuillez consulter le tableau ci-dessous, intitulé Comparaison des calendriers prévus d'émission et d'échéance des OHC à taux fixe de 10 ans.
- **Réduction de la taille et de la fréquence des émissions de billets à taux variable (BTV) :** Pour soutenir l'émission et la liquidité de ses OHC de base à taux fixe de 5 ans et de 10 ans, la SCHL a l'intention de réduire la taille et la fréquence des émissions de BTV. Le changement prévu consisterait à réduire la taille annuelle des émissions de BTV. Avec un programme réduit de BTV, la SCHL a également l'intention de réduire, à compter de 2025, la fréquence des émissions potentielles de BTV. Elle passera de la fréquence habituelle de quatre fois par année à deux fois par année, soit en février et en août. Elle vise ainsi à faciliter l'augmentation de la taille des transactions et à soutenir la liquidité. La taille réelle, la fréquence et le calendrier des émissions de BTV au cours d'une année donnée peuvent varier. Ils continueront d'être déterminés en fonction de la demande des investisseurs et des initiateurs, de la tarification et des conditions du marché.





**Tableau : Comparaison des calendriers d'émission et d'échéance initiaux et prévus des OHC à taux fixe de 10 ans**

	Programme initial	Rajustements planifiés
Mois d'émission	Échéance	Échéance
Novembre 2024	Décembre 2034 (première réouverture)	Décembre 2034 (première réouverture)
Février 2025	Décembre 2034 (deuxième réouverture)	Mars 2035 (nouvelle obligation)*
Mai 2025	Septembre 2035 (nouvelle obligation)	Septembre 2035 (nouvelle obligation)
Août 2025	Septembre 2035 (première réouverture)	Septembre 2035 (réouverture)
Novembre 2025	Septembre 2035 (deuxième réouverture)	Mars 2036 (nouvelle obligation)
Février 2026	Juin 2036 (nouvelle obligation)	Mars 2036 (réouverture)
Mai 2026	Juin 2036 (première réouverture)	Septembre 2036 (nouvelle obligation)

\* Pour soutenir la transition, l'obligation de mars 2035 aurait une émission sans réouverture. Ainsi, les émissions subséquentes auront une durée d'au moins 10 ans.

## DATE D'EFFET DE LA MODIFICATION

Le changement apporté au processus d'attribution des OHC à taux fixe de 5 ans entrera en vigueur en décembre 2024. Les modifications opérationnelles apportées aux calendriers d'émission et d'échéance des OHC entreront en vigueur en février 2025.

---

Pour en savoir davantage sur ces changements, veuillez communiquer avec Scott Allen, administrateur à la Fiducie du Canada pour l'habitation n° 1, au 416-594-8724.

