

# Clarification de la politique d'attribution des TH LNH

## Objet

Afin d'annoncer des clarifications supplémentaires à l'Avis n° 18, Modification de la politique d'attribution des TH LNH, daté du 14 juillet 2022.

## Contexte

Cet Avis de suivi apporte de nouvelles clarifications à la modification de la méthode d'attribution des nouveaux cautionnements de titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH) au marché. Plus précisément, il peaufine les critères servant à déterminer l'initiateur, en tenant compte du niveau de documentation et de l'exécution de certaines fonctions, ainsi que des restrictions connexes concernant les transactions post-titrisation.

## Modification de la politique

### Définition d'initiateur

L'initiateur d'un prêt hypothécaire titrisé est un prêteur agréé (ou un prêteur hypothécaire qualifié, pour les prêts assurés par un assureur hypothécaire privé agréé) qui répond aux critères suivants :

1. Il se représente auprès de l'emprunteur (ainsi qu'auprès de tout agent de l'emprunteur, tel un courtier hypothécaire) et est clairement désigné comme le seul prêteur dans les contrats de prêt hypothécaire, y compris, sans s'y limiter, l'engagement de prêt hypothécaire, le contrat de prêt ou l'accord de renouvellement hypothécaire conclu entre le prêteur et l'emprunteur; **et**
2. Il est et demeurera directement responsable des obligations du prêteur agréé en vertu de la police d'assurance prêt hypothécaire lorsque le prêt est titrisé dans des TH LNH; **et**
3. Il remplit au moins l'une des trois fonctions suivantes :
  - a. Gère directement le processus d'initiation de prêts hypothécaires avec l'emprunteur ou avec le courtier hypothécaire représentant l'emprunteur;
  - b. Conserve l'engagement de financement du prêt hypothécaire et les risques liés au taux d'intérêt à partir du moment de l'engagement du prêt hypothécaire jusqu'à la date de financement dudit prêt hypothécaire;
  - c. Exerce directement la fonction d'administrateur et de gestion du prêt hypothécaire.

Si la désignation de l'initiateur ne peut être identifiée au moyen des critères ci-dessus, l'émetteur agréé doit communiquer avec la SCHL afin de discuter de la structure de la transaction et de la désignation de l'initiateur. Dans ces circonstances, la SCHL déterminera, à sa seule discrétion, l'entité qui est l'initiateur du ou des prêts en question.

## **Restrictions sur les transactions post-titrisation entraînant un traitement hors bilan**

Si l'émetteur agréé titrise un prêt hypothécaire administré par un tiers dans un bloc, il ne peut pas conclure avec le tiers administrateur du prêt, qui n'est pas désigné comme initiateur du prêt, une vente de coupons détachés, un swap de remboursement anticipé ou une opération semblable qui permettrait à l'émetteur agréé de bénéficier d'un traitement hors bilan pour ce prêt.

## **Exemption pour renouvellement de prêt**

Afin de résoudre les problèmes de renouvellement potentiels de prêts octroyés par les prêteurs qui dépendent des TH LNH aux fins de financement hypothécaire, la définition d'initiateur n'entrera pas en vigueur pour les prêts assurés pour immeubles collectifs et pour propriétaires-occupants titrisés dans des TH LNH émis au plus tard le 31 décembre 2024 (les « prêts existants ») jusqu'aux dates indiquées ci-dessous :

Pour les renouvellements de prêts existants titrisés dans des TH LNH dont la date d'émission se situe entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 31 décembre 2029, l'émetteur agréé peut indiquer dans la Liste des prêts formant le bloc (SCHL 2824) l'entité qui a précédemment fourni une attribution de cautionnement de TH LNH pour le prêt en tant qu'initiateur du prêt, même si cette entité ne correspond pas à la définition d'initiateur (exemption pour renouvellement de prêt). De plus, si la date d'échéance d'un prêt existant pour immeuble collectif survient après le 31 décembre 2029, l'exemption pour renouvellement de prêt peut également s'appliquer au premier renouvellement de ce prêt.

À l'exception de l'exemption pour renouvellement de prêt accordée ci-dessus, la définition d'initiateur s'appliquera à tous les prêts titrisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Le renouvellement d'un prêt se définit comme la prolongation d'un prêt lorsqu'il arrive à échéance ou est renouvelé avant l'échéance, y compris la conversion du prêt en un taux d'intérêt différent lorsque le numéro d'assurance demeure identique et que les conditions de l'assurance demeurent inchangées après le renouvellement.

## **Surveillance**

La SCHL prévoit surveiller la conformité et l'exactitude de la soumission de l'information dans le cadre de ses activités de vérification et d'examen. L'émetteur agréé doit s'assurer que la SCHL dispose de suffisamment de renseignements pour évaluer la conformité à la définition d'initiateur et les restrictions connexes relatives aux transactions post-titrisation, y compris tout renseignement pertinent concernant les transactions qu'il conclut avec des tiers.

La SCHL prévoit également inclure, dans le rapport sur les procédures convenues de l'émetteur agréé, l'évaluation de l'information soumise afin de s'assurer de la conformité à la définition de l'initiateur ainsi que des restrictions relatives aux opérations post-titrisation.

Si la SCHL détermine que l'émetteur agréé ne s'est pas conformé aux exigences relatives à la définition d'initiateur et de déclaration imposées à ce dernier, notamment à la suite de transactions restreintes post-titrisation, elle peut, à sa seule discrétion, suspendre ou restreindre la participation continue de l'émetteur agréé au Programme des TH LNH. Il peut notamment être question de limiter, en totalité ou en partie, la capacité de l'émetteur agréé à obtenir une allocation de cautionnements supplémentaire ou à utiliser son allocation de cautionnements existante pour émettre des TH LNH.

## Période d'évaluation

La période d'évaluation pour l'évaluation et le calcul des coefficients de regroupement par la SCHL demeurera une période de 12 mois se terminant (et comprenant) le dernier jour du troisième trimestre de l'année. L'évaluation et le calcul des coefficients de regroupement sont effectués par la SCHL.

## Date de prise d'effet des modifications

La définition d'initiateur, la restriction connexe sur les transactions post-titrisation et l'exemption pour renouvellement de prêt entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

## Demands de renseignements

Pour en savoir davantage sur ces changements, veuillez communiquer par courriel avec Geneviève Julien à l'adresse [gjulien@schl.ca](mailto:gjulien@schl.ca).

Pour toute autre question au sujet du Programme des TH LNH, veuillez communiquer avec le Centre de titrisation de la SCHL par courriel à l'adresse [titrisation@schl.ca](mailto:titrisation@schl.ca).