

NOUVEAU CADRE DE RAPPORT SUR LES PORTEFEUILLES DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES RÉSIDENTIELS DES ÉMETTEURS DE TH LNH

OBJET

Présenter un nouveau cadre de rapport sur les portefeuilles de prêts hypothécaires résidentiels (« prêts ») des émetteurs agréés (« émetteurs ») en vertu du Programme des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (« TH LNH »), concernant les prêts formant les blocs de TH LNH, et une nouvelle exigence de rapport sur les portefeuilles de prêts non assurés des émetteurs.

CONTEXTE

En vertu du Programme des TH LNH, la SCHL cautionne le paiement périodique du capital et des intérêts aux détenteurs des TH LNH. Ce cautionnement de paiement périodique appuie le financement hypothécaire économique et la liquidité du marché hypothécaire, ce qui contribue à la stabilité du système canadien de financement de l'habitation.

Dans le cadre du Programme des TH LNH, la SCHL, en tant que caution, est exposée à des risques liés aux émetteurs et aux prêts formant les blocs de TH LNH. La SCHL atténue certains des risques liés au cautionnement de paiement périodique en imposant des exigences générales aux émetteurs, en incluant des exigences de valeur nette minimale, des examens réguliers de la situation financière et la surveillance des contrôles de qualité des opérations sur TH LNH de l'émetteur.

Afin d'avoir une meilleure idée de l'évolution du crédit hypothécaire et d'atténuer les risques liés aux participants au Programme des TH LNH, de même que pour s'acquitter en général de son mandat législatif de contribuer à la stabilité du marché hypothécaire, du marché de l'habitation et du secteur financier dans son ensemble, la SCHL a conclu qu'il était nécessaire de collecter davantage de données sur les portefeuilles de prêts des émetteurs.

MODIFICATION DE LA POLITIQUE

La SCHL a adopté de nouvelles exigences de rapport sur les portefeuilles de prêts des émetteurs, lesquelles concernent les principales données. Ces nouvelles exigences ont pour but d'aider la SCHL dans l'analyse des risques liés aux pratiques des émetteurs en matière de crédit hypothécaire résidentiel, notamment la souscription ou l'acquisition de prêts au Canada. Les informations collectées doivent aussi permettre d'avoir une meilleure compréhension de l'évolution du crédit hypothécaire et d'établir une base pour l'analyse des tendances et la production de rapports fondés sur des données globales anonymes pouvant servir à informer le secteur. La collecte et l'analyse de ces données renforceront l'évaluation du secteur du crédit hypothécaire, ce qui facilitera l'élaboration des politiques et mesures nécessaires pour assurer la stabilité¹.

¹ Les données seront transmises au ministère des Finances et à la Banque du Canada (en vertu des articles 21.1(2) et 21.3(3) de la *Loi nationale sur l'habitation*) de manière confidentielle puisque le ministère et la Banque ont la responsabilité de surveiller la stabilité du système financier canadien. La Banque du Canada pourrait publier des constatations globales anonymes dans sa *Revue du système financier* de manière ponctuelle.

AVIS N° 2 : NOUVEAU CADRE DE RAPPORT SUR LES PORTEFEUILLES DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES RÉSIDENTIELS DES ÉMETTEURS DE TH LNH

Prêts assurés formant les blocs de TH LNH – Exigence de rapport trimestriel (données de clôture)

Chaque trimestre, les émetteurs devront transmettre à la SCHL, au plus tard 30 jours après la clôture du trimestre, des données précises sur les prêts, ainsi énoncées à l'annexe A, relativement à l'ensemble des prêts en cours formant les blocs de TH LNH à la clôture du trimestre, les premiers rapports couvrant les trimestres clos le 31 décembre 2017 et le 31 mars 2018 devant être présentés au plus tard le 1^{er} juillet 2018.

Prêts non assurés des émetteurs – Exigence de rapport trimestriel (données de clôture et de période)

Chaque trimestre, les émetteurs devront transmettre à la SCHL les informations suivantes selon les fréquences et échéances indiquées :

- les **données de clôture (globales)** – Un rapport sur le portefeuille de prêts en cours non assurés incluant les mêmes données que les rapports actuellement transmis par les émetteurs dans les documents déposés aux fins de supervision ou de réglementation (p. ex., rapport E2 du BSIF, FICOM, AMF) ou des copies de ces rapports. Les émetteurs qui ne fournissent pas encore de données de clôture sur leurs prêts non assurés à un organisme de réglementation doivent transmettre un rapport trimestriel selon les exigences énoncées dans le rapport E2 du BSIF pour les prêts non assurés. Le rapport doit être transmis à la SCHL au plus tard 30 jours après la clôture du trimestre ou dans les 5 jours ouvrables du dépôt du rapport par l'émetteur auprès de l'organisme de réglementation. Le rapport du 1^{er} trimestre de 2018 doit être transmis au plus tard le 1^{er} juillet 2018;
- les **données de période (chacun des prêts) ainsi énoncées à l'annexe B** – Un rapport sur les prêts non assurés, initiés ou acquis par l'émetteur pendant le trimestre ainsi que détenus par l'émetteur à la clôture du trimestre, doit être transmis à la SCHL au plus tard 30 jours après la clôture du trimestre. Le rapport du 1^{er} trimestre de 2018 doit être transmis au plus tard le 1^{er} juillet 2018.

En plus du rapport trimestriel, les émetteurs doivent préparer un **rapport ponctuel** incluant les données trimestrielles des trois dernières années (2015, 2016 et 2017) sur les prêts non assurés, initiés ou acquis par l'émetteur pendant le trimestre ainsi que détenus par l'émetteur à la clôture du trimestre, du début de 2015 à la clôture de 2017. Ce rapport ponctuel doit être transmis au plus tard le 1^{er} juillet 2018.

Un modèle du format des données à transmettre sur les prêts assurés formant les blocs est joint au présent avis. Le modèle rempli pour les prêts assurés et le rapport sur les prêts non assurés doivent être transmis à la SCHL au moyen du portail de transfert sécurisé de fichiers de la SCHL. Les informations nécessaires pour accéder au portail vous seront transmis dans un courriel distinct.

La SCHL collaborera avec les émetteurs pour obtenir les données requises de la manière la plus efficiente.

La SCHL a harmonisé ces exigences de rapport avec celles existantes pour réduire au minimum le double emploi. Si un émetteur réglementé à l'échelle fédérale transmet déjà les données requises au BSIF, la SCHL obtiendra ces données directement du BSIF une fois que l'émetteur aura autorisé le BSIF à les lui fournir.

Un émetteur réglementé à l'échelle fédérale qui ne transmet pas encore les données requises au BSIF ou qui n'autorise pas le BSIF à transmettre ces données à la SCHL devra les fournir lui-même à la SCHL.

La SCHL continuera d'évaluer avec prudence ses risques et ses besoins de données et, par conséquent, elle pourrait exiger des informations additionnelles dans l'avenir.

DEMANDES D'INFORMATIONS

Pour en savoir plus ou si vous avez des questions sur le présent avis, veuillez communiquer avec la SCHL par courriel, à titrisation@schl.ca, ou par téléphone, au 416-250-2700.

Pour en savoir plus sur le Programme des TH LNH, veuillez consulter le site Web de la SCHL, à www.schl.ca.



Mark Chamie
Vice-président, Marchés financiers

**AVIS N° 2 : NOUVEAU CADRE DE RAPPORT SUR LES PORTEFEUILLES DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES
RÉSIDENTIELS DES ÉMETTEURS DE TH LNH**

Annexe A – Prêts en cours formant les blocs de TH LNH (données de clôture)

Veillez fournir les données suivantes sur l'ensemble des prêts en cours formant les blocs de TH LNH à la clôture du trimestre.

Données sur les prêts/blocs	Description
Numéro de bloc de TH LNH	Numéro de bloc de TH LNH (8 chiffres)
Numéro de prêt de l'émetteur	Le numéro de prêt de l'émetteur dans le fichier Excel doit correspondre au numéro de prêt de l'émetteur dans le fichier plat transmis au dépositaire des TH LNH
Numéro de compte de l'assureur	Le numéro de compte de l'assureur dans le fichier Excel doit correspondre au numéro de compte de l'assureur dans le fichier plat transmis dans la Liste des prêts formant le bloc sur formulaire SCHL 2824
Initiateur des prêts ¹	Code d'institution ² de la SCHL pour l'« initiateur des prêts »
Solde des prêts au 1 ^{er} du mois suivant selon la période comptable du dernier mois du trimestre	Le solde des prêts doit correspondre au solde utilisé pour calculer le point 4G sur le formulaire 2840 pour la période comptable du dernier mois du trimestre
Administrateur des prêts ³	Code d'institution ² de la SCHL pour l'« administrateur des prêts »
Détenteur enregistré des titres	Code d'institution ² de la SCHL pour le « détenteur enregistré des titres »
Numéro d'enregistrement de l'hypothèque (<i>s'il est saisi et accessible dans votre système</i>)	Numéro fourni par le bureau d'enregistrement lors de l'enregistrement d'une charge grevant la propriété
Administrateur du bloc de TH LNH ⁴	Code d'institution ² de la SCHL pour l'« administrateur du bloc de TH LNH » ³

¹ Prêteur qui octroie des prêts dans le cours normal de ses activités à des emprunteurs donnant en garantie des propriétés résidentielles et qui se présente publiquement comme tel. Les initiateurs des prêts doivent aussi être des prêteurs agréés par la SCHL ou par un assureur hypothécaire privé agréé.

² Le code d'institution de la SCHL est un numéro qui est attribué par la SCHL et qui doit être inscrit dans les champs suivants : Initiateur des prêts, Administrateur des prêts, Détenteur enregistré des titres et Administrateur du bloc de TH LNH. Veuillez consulter le document ci-joint pour la liste des codes d'institution de la SCHL.

³ Entité responsable de l'administration quotidienne des prêts, y compris notamment la collecte et le traitement des paiements, la correspondance avec les emprunteurs, la production des rapports et l'administration générale des prêts.

⁴ Entité responsable de l'administration du bloc de TH LNH, y compris la production des rapports mensuels sur les TH LNH destinés au PATG et le calcul des paiements dus aux investisseurs.

Annexe B – Portefeuille de prêts non assurés de l'émetteur

Données de période – Prêts non assurés initiés pendant le trimestre¹

Données relatives aux prêts non assurés initiés pendant le trimestre et inclus dans le portefeuille de l'émetteur à la clôture du trimestre. Ces prêts sont ceux initiés par l'émetteur ou achetés d'autres prêteurs, en autant que ces prêts ont été initiés pendant le trimestre et qu'ils sont inclus dans le portefeuille de l'émetteur à la clôture du trimestre.

Données sur les prêts	Description
Numéro d'identification du client ²	Numéro d'identification du client
Code RTA	Code RTA de la propriété (région de tri d'acheminement)
But du prêt	But du prêt inscrit dans le système du prêteur (achat, refinancement, refinancement auprès du même prêteur, renouvellement auprès du même prêteur, autre)
Refinancement	Oui/Non
Mode d'occupation	Mode d'occupation inscrit dans le système du prêteur (propriétaire-occupant, investissement/location, résidence secondaire, aucun, autre)
Type de prêt	Prêt hypothécaire ou marge de crédit sur l'avoir propre foncier (MCAPF)
Montant autorisé	Montant total engagé/autorisé pour le prêt courant
Taux d'intérêt	Taux appliqué au prêt pendant la durée courante du prêt
Type de taux d'intérêt	Taux d'intérêt inscrit dans le système du prêteur (fixe, variable, révisable, variable plafonné, etc.)
Période d'amortissement contractuelle	Période d'amortissement prévue dans le contrat de prêt
DAI ou date de renouvellement	Date d'ajustement des intérêts ou date de renouvellement selon la durée courante du prêt
Durée du prêt	Période pendant laquelle le taux d'intérêt courant et les modalités courantes s'appliquent
Date d'échéance	Date à laquelle le prêt courant arrive à échéance
Revenu	Revenu annuel admissible de l'emprunteur
Pointage de crédit	Pointage de crédit aux fins d'approbation
Ratio ABD aux fins d'approbation	Ratio d'amortissement brut de la dette aux fins d'approbation
Ratio ATD aux fins d'approbation	Ratio d'amortissement total de la dette aux fins d'approbation
RPV aux fins d'approbation	Rapport prêt-valeur aux fins d'approbation
RPV combiné	RVP combiné pour tous les produits liés
Source pour l'achat de prêts entiers	Nom de l'entreprise dans le cas de l'achat de prêts entiers
Administrateur	Nom de l'entreprise qui administre les prêts

¹ La SCHL souscrit aux exigences législatives en matière de la protection de la vie privée, notamment l'article 4 de la *Loi sur la protection des renseignements personnels*. Par ailleurs, la SCHL, collecterait les données tout en assurant dans la mesure du possible que ces dernières ne permettent pas d'identifier un particulier, directement ou indirectement.

² La variable « Numéro d'identification du client » permet d'associer différents prêts liés au même emprunteur et au même émetteur.

Annexe B Données de période – Définitions

Annexe B – Données de période – Prêts hypothécaires résidentiels à faible rapport prêt-valeur			
#	Champ	Définition	Remarque
1	Numéro du client	Numéro d'identification du client	
2	Code RTA	Code RTA de la propriété (région de tri d'acheminement)	Trois premiers caractères du code postal
3	But du prêt	But du prêt	Format privilégié : 1- achat, 2-refinancement auprès du même prêteur, 3-renouvellement auprès du même prêteur, 4-autre. Par renouvellements, on entend les ententes contractuelles conclues après l'approbation du prêt hypothécaire initial et qui maintient ou raccourcit la période d'amortissement sans augmenter le montant du capital (peu importe si le renouvellement a lieu après l'expiration du terme ou avant, p. ex., remboursement anticipé complet).
4	Refinancement	Refinancement (Oui/Non)	
5	Mode d'occupation	Mode d'occupation	Format privilégié : 1- propriétaire-occupant, 2-investissement/location, 3-résidence de vacances/secondaire, 4-autre, 5-aucune utilisation indiquée
6	Type de prêt	Type de prêt visant la propriété	Format privilégié : 1- prêt hypothécaire (entièrement amorti), 2-MCAPF (entièrement renouvelable), 3-autre
7	Montant autorisé	Montant total engagé/autorisé pour le prêt courant	
8	Taux d'intérêt	Taux d'intérêt appliqué au prêt hypothécaire basé sur le terme courant du prêt	
9	Type de taux	Type de taux d'intérêt entré dans le système du prêteur (e.g., taux fixe, taux variable, taux révisable, taux variable plafonné, etc)	Format privilégié : 1-Taux fixe (PHTF), 2-taux variable (PHTV), 3-taux révisable (PHTR), 4-taux variable plafonné (PHTVP)
10	Amortissement contractuel	Période d'amortissement approuvée au contrat	Format privilégié : indiquer en mois
11	DAI ou date de renouvellement	Date d'ajustement de l'intérêt ou date de renouvellement du terme courant	Format privilégié : indiquer en AAAA/MM/JJ
12	Terme du prêt	Durée pendant laquelle les conditions et le taux d'intérêt actuels s'appliquent	Format privilégié : indiquer en mois
13	Date d'échéance	Date à laquelle le terme du prêt courant vient à échéance	Format privilégié : indiquer en AAAA/MM/JJ
14	Revenu	Revenu annuel brut admissible	Revenu annuel total de l'emprunteur utilisé pour calculer les rapports d'amortissement de la dette ou le dernier revenu déclaré.
15	Pointage de crédit	Pointage de crédit utilisé aux fins d'approbation	Format privilégié dans les cas où il y a plusieurs emprunteurs au dossier : utiliser le meilleur pointage de crédit au dossier. Sinon, on peut indiquer le pointage moyen. La méthode utilisée pour remplir ce champ et la source des pointages de crédit (Equifax ou TransUnion) doivent être fournies à la SCHL.
16	ABD utilisé aux fins d'approbation	Rapport d'amortissement brut de la dette (ABD) utilisé aux fins d'approbation	La méthode utilisée pour calculer la donnée à inscrire à ce champ doit être fournie à la SCHL.
17	ATD utilisé aux fins d'approbation	Rapport d'amortissement total de la dette (ATD) utilisé aux fins d'approbation	La méthode utilisée pour calculer la donnée à inscrire à ce champ doit être fournie à la SCHL.
18	RPV utilisé aux fins d'approbation	Rapport prêt-valeur (RPV) utilisé aux fins d'approbation	
	RPV combiné	RPV combiné pour tous les produits liés	
19	Source de l'achat de prêts entiers	Nom de l'entreprise dans le cas de l'achat de prêts entiers	Utiliser le code d'institution de la SCHL, si disponible. Sinon, utiliser le nom indiqué au dossier.
20	Administrateur hypothécaire	Nom de l'entreprise, autre que la SCHL, qui administre les prêts	Utiliser le code d'institution de la SCHL, si disponible. Sinon, utiliser le nom indiqué au dossier.

