Résumé de l'étude d'impact de la ligne directrice

Titre	Exigences totales du TSAH pour les PHIAPP - Résumé de l'étude d'impact de la ligne directrice (2019)
Category	Normes de fonds propres
Date	3 septembre 2019
Sector	Sociétés des assurances multirisques

Table des matières

I. Contexte

II. Définition du problème

III. Objectif

IV. Recommandation

V. Mise en œuvre

I. Contexte

L'incitatif à l'achat d'une première propriété (IAPP), qui entrera en vigueur cet automne, permettra aux acheteurs d'une première propriété admissibles de financer 5 % ou 10 % du prix d'achat de leur maison au moyen d'un prêt hypothécaire sans intérêt de second rang avec participation de la SCHL. Pour se prévaloir de l'IAPP, les emprunteurs doivent respecter certains critères : le montant total de leur mise de fonds, additionnée de la participation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, doit être inférieur à 20 % de la valeur de la propriété, c'est à dire que l'emprunteur obtiendra un prêt hypothécaire de premier rang à ratio élevé et devra souscrire une assurance prêt hypothécaire. Dans le présent document, ce type de prêt est appelé « PHIAPP ».

II. Définition du problème

À l'heure actuelle, le TSAH n'est pas conçu pour saisir le risque d'assurance hypothécaire associé aux PHIAPP par rapport aux autres prêts hypothécaires qui comportent les mêmes facteurs de risque (ratio prêt-valeur, solde impayé).

En vue d'établir une approche visant à saisir les risques associés aux PHIAPP et à calculer leurs exigences totales dans le TSAH, nous avons :

- recensé les risques associés aux PHIAPP;
- mesuré les risques au moyen de la méthode que nous avons utilisée pour déterminer les formules des exigences totales dans le cadre du TSAH;
- conçu une approche pour calculer les exigences totales pour les PHIAPP qui utilise les formules existantes des exigences totales;
- déterminé un étalonnage convenable pour l'approche recommandée qui s'arrime à notre mesure du risque.

III. Objectif

Le présent préavis vient compléter la ligne directrice existante sur le TSAH en tenant compte des risques associés aux PHIAPP.

- Les PHIAPP présenteront des probabilités de défaut différentes de celles des autres prêts hypothécaires, toutes choses étant égales par ailleurs, car leurs ratios prêt-valeur sont différents.
- Nous avons modifié la méthode d'élaboration des formules existantes des exigences totales que nous avions utilisée dans le TSAH afin de pouvoir mesurer le risque lié aux PHIAPP d'une façon s'arrimant au cadre théorique sous-jacent existant. Nous sommes en mesure de le faire parce que la méthode sous-jacente de probabilité de défaut tient compte de l'avoir net de l'emprunteur.
- Les résultats donnent à penser que le total des exigences d'un PHIAPP devrait se situer entre les montants requis pour un prêt hypothécaire dont le rapport prêt-valeur ne tient compte que de la mise de fonds de l'emprunteur et un prêt hypothécaire dont le rapport prêt-valeur reflète la combinaison de la mise de fonds

de l'emprunteur et de la composante de participation.

- Nous avons mis au point une approche simple et une formule qui tire parti des formules existantes d'exigences totales, en utilisant comme intrant une moyenne pondérée des deux ratios prêt-valeur associés à un PHIAPP. Nous avons publié un préavis qui décrit cette approche et cette formule.

IV. Recommandation

Le BSIF recommande d'élaborer une façon réfléchie, uniforme et adaptée qui peut être mise en œuvre avant de financer des PHIAPP. Cette solution donne aux assureurs hypothécaires le temps de mettre à jour leurs systèmes et leurs plans.

V. Mise en œuvre

Le préavis entrera en vigueur le 1er novembre 2019. Le BSIF en surveillera l'efficacité et y apportera les modifications nécessaires.