

# L'ARSF AXE SON PLAN DE SUPERVISION DU SECTEUR DU COURTAGE HYPOTHÉCAIRE 2021-2022 SUR LES PRATIQUES DE PRÊT ET L'ADMINISTRATION HYPOTHÉCAIRE PRIVÉES

Publié le 11 août, 2021

**Catégories:** [Perspectives](#), [Publications](#)

Le 23 juillet 2021, l'Autorité de réglementation des services financiers (ARSF) a publié son Plan de supervision du secteur du courtage hypothécaire 2021-2022 (le « Plan »), qui présente les domaines sur lesquels elle concentrera sa supervision en 2021-2022.

Compte tenu de la conjoncture économique et des tendances de la dernière année financière (hausse de la demande d'habitation, faiblesse des taux d'intérêt, accroissement de l'endettement des ménages, foisonnement de nouveaux prêts hypothécaires caractérisés par des ratios prêt-revenu et prêt-valeur élevés, essor des marchés des prêts privés et de substitution), l'ARSF centrera ses énergies sur les activités des entreprises de courtage hypothécaire qui consentent des prêts privés et des administrateurs d'hypothèques qui mettent en place des prêts hypothécaires complexes ou à risque relativement élevé (particulièrement lorsqu'ils s'adressent à des investisseurs non avertis). L'objectif global de cette supervision est de répondre aux besoins et à la demande du marché, de faciliter la conformité, de bien informer et protéger le consommateur quant à ses prêts et placements hypothécaires et d'accroître la confiance du public.

## Entreprises de courtage hypothécaire

Dans le cadre de ses activités de supervision de 2020-2021, l'ARSF a soulevé des cas d'entreprises de courtage hypothécaire ne s'étant pas dotées de procédures adéquates de mise à jour des renseignements de « connaissance du prêteur », d'examen de transactions conflictuelles et de justification de l'admissibilité d'emprunteurs à un prêt privé.

Par conséquent, elle a choisi d'axer ses efforts en matière de contrôle sur les activités des entreprises de courtage hypothécaire œuvrant sur le marché des prêts résidentiels privés.

Plus précisément, elle :

- veillera à ce que les entreprises de courtage traitant un volume élevé de prêts privés soient capables de le faire et satisfassent à leurs obligations de reddition de compte;

- examinera les pratiques commerciales des entreprises de courtage dont l'exploitation ne répond pas à ses attentes.

En ce qui concerne ce dernier point, l'ARSF évaluera ces pratiques pour établir si elles sont appropriées dans certaines situations ou si, susceptibles d'avoir une incidence négative sur le consommateur, il y aurait plutôt lieu d'y mettre fin. Ces pratiques peuvent avoir trait aux communications (p. ex. omettre d'informer un emprunteur du nom de son prêteur tôt dans le processus afin de protéger la confidentialité du prêteur), à la documentation (p. ex. omettre de documenter l'évaluation et la décision relative à la convenance d'un prêt privé à un emprunteur) ou aux pratiques de communication (p. ex. omettre de mettre à jour les renseignements de « connaissance du prêteur »).

L'ARSF entend publier des directives sur les pratiques optimales fondées sur les conclusions qu'elle tirera de ses activités de contrôle de 2021-2022.

#### Administrateurs d'hypothèques

Les administrateurs d'hypothèques doivent rester à l'affût des circonstances susceptibles d'affecter le rendement hypothécaire, comme un changement important dans le risque au bien sous-jacent et les charges pouvant découler de ce changement.

Dans son contrôle des administrateurs d'hypothèques, l'ARSF continuera de veiller au respect de ses directives et de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (la « Loi »).

Les activités de contrôle de l'an dernier ont révélé plusieurs cas de communication inadéquate à des investisseurs sur l'avancement de projets financés au moyen d'hypothèques consortiales non admissibles<sup>[1]</sup> (qui sont considérées comme relativement complexes) et sur l'incidence de ces financements sur le rendement hypothécaire, de même que plusieurs cas d'inclusion de renseignements inadéquats dans des conventions d'administration d'hypothèque.

On compte parmi les activités de contrôle sur lesquelles l'ARSF mettra l'accent en 2021-2022 :

- l'inspection de courtiers hypothécaires qui mettent en place des financements hypothécaires complexes ou à risque relativement élevé pour vérifier s'ils remplissent leurs obligations d'information, utilisent judicieusement leur discrétion et respectent les exigences de la Loi et les directives de l'ARSF;
- la vérification que les investisseurs sont adéquatement tenus à jour du rendement de leurs projets et des conditions économiques susceptibles d'affecter leur risque.

L'ARSF entend communiquer les conclusions qu'elle tirera de ses activités de contrôle de 2021-2022 aux

acteurs de l'industrie et aux consommateurs.

#### Autres sphères de contrôle

Outre les deux principales sphères de contrôle, l'ARSF entend par ailleurs miser sur l'appui des courtiers principaux, l'encadrement des placements hypothécaires consortiaux non admissibles (PHCNA), la lutte aux activités menées sans permis et la sensibilisation du consommateur.

En ce qui concerne les courtiers principaux, l'ARSF traite actuellement les quelque 1 000 réponses obtenues dans le cadre d'un sondage mené l'an dernier. Cette rétroaction lui permettra de mieux comprendre l'environnement dans lequel les courtiers principaux travaillent, et les activités de conformité qu'ils réalisent. Jusqu'à présent, l'ARSF a relevé quelques facteurs susceptibles d'influencer l'efficacité d'un courtier principal dans ses fonctions, notamment le peu de ressources disponibles en matière de conformité et les exigences concurrentes de ses autres activités (service à la clientèle, gestion interne). Une fois son travail achevé, l'ARSF entend publier des directives pour appuyer les courtiers principaux dans leur rôle de supervision.

On compte parmi les autres activités de contrôle qui seront réalisées :

- l'encadrement continu des ventes aux investisseurs avertis et de l'administration des PHCNA pour toutes les catégories d'investisseurs (notamment veiller à ce que les PHCNA consentis à des investisseurs non avertis passent sous l'égide de la CVMO);
- le suivi de l'évolution des modèles d'affaires dans le secteur hypothécaire et de l'évaluation de leur incidence potentielle sur le consommateur;
- l'obligation pour les nouveaux acteurs de l'industrie qui mènent des activités sans permis de se mettre en règle immédiatement;
- l'éducation du consommateur et l'augmentation de la notoriété du secteur du courtage hypothécaire. Pour l'année 2021-2022, l'ARSF compte centrer ses efforts de sensibilisation sur les placements hypothécaires à haut risque et le Code de conduite à l'intention de la profession du courtage immobilier.

Elle a également lancé un bulletin d'information visant à tenir les acteurs de l'industrie au courant de ses opinions, de ses activités et de ses attentes envers le secteur du courtage et de l'administration hypothécaires. Ce bulletin se veut également un vecteur de collaboration avec les parties prenantes du milieu.

[1] Bien que la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario (CVMO) ait dans une certaine mesure été chargée de la surveillance des PHCNA le 1<sup>er</sup> juillet 2021, l'ARSF continuera d'en régir l'administration.

par [Darcy Ammerman](#) et Shaniel Lewis (stagiaire d'été)

#### **Mise en garde**

Le contenu du présent document ne fournit qu'un aperçu du sujet et ne saurait en aucun cas être interprété comme des conseils juridiques. Le lecteur ne doit pas se fonder uniquement sur ce document pour prendre une décision, mais devrait plutôt obtenir des conseils juridiques précis.

© McMillan S.E.N.C.R.L., s.r. l. 2021