

---

# Sommaire de la méthode de supervision des hypothèques consortiales à risque élevé

Consultation de l'ARSF sur

## La méthode de supervision des hypothèques consortiales à risque élevé et les options d'allègement de la démarche pour les formulaires 3.0, 3.1 et 3.2 relatifs aux hypothèques consortiales non admissibles

### But de la consultation

L'ARSF a fixé parmi les priorités de sa première année d'activités la protection du consommateur pour les investisseurs dans les hypothèques à risque élevé. Pour appuyer cette priorité, l'ARSF a mené une consultation sur une [méthode de supervision proposée pour les placements hypothécaires consortiaux à risque élevé](#). Cette méthode comportait un nouveau formulaire d'information supplémentaire, le [formulaire 3.2.1](#). La méthode de supervision proposée et le formulaire d'information supplémentaire 3.2.1 sont conformes à la priorité de l'ARSF d'assurer la supervision efficace des placements hypothécaires consortiaux.

Nous avons sollicité des commentaires au sujet de la méthode de supervision et du formulaire d'information supplémentaire 3.2.1 proposés :

1. La méthode de supervision convient-elle aux risques liés aux hypothèques consortiales pour les petits investisseurs?
2. Le nouveau formulaire d'information supplémentaire fait-il clairement ressortir qu'il s'agit de placements risqués? Les termes utilisés dans le nouveau formulaire d'information sont-ils faciles à comprendre?





Trente-deux personnes nous ont communiqué leurs commentaires sur la méthode de supervision et le formulaire d'information supplémentaire 3.2.1 pendant la période comprise entre le 7 août et le 6 septembre 2019. Les [commentaires](#) sont consultables sur le site Web de l'ARSF.

Cette méthode sera repensée si elle devient redondante à la suite du transfert de la réglementation des opérations visant les hypothèques consortiales à risque élevé à la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario.

Nous poursuivrons nos efforts en vue d'alléger la démarche, y compris pour d'autres formulaires d'information relatifs aux hypothèques consortiales (formulaires 3.0, 3.1 et 3.2), pour alléger le fardeau réglementaire sur les opérations visant des hypothèques consortiales à faible risque – ces commentaires sont passés en revue dans le cadre de notre travail d'allégement de la démarche. Bien qu'il soit impossible d'intégrer les recommandations de chacun des intervenants à notre approche pour l'instant, nous apprécions l'engagement d'allégement de la démarche au sein de notre secteur. Nos décisions s'en inspirent constamment.

## **Ce qu'on nous a dit**

L'ARSF apprécie les efforts importants déployés pour les commentaires reçus au sujet de son approche des placements hypothécaires consortiaux (PHC) non admissibles à risque élevé et des options d'allégement de la démarche pour les formulaires 3.0, 3.1 et 3.2 des PHC non admissibles (rendus publics en juillet 2018).

L'ARSF souhaite remercier tous les commentateurs pour les opinions qu'ils ont exprimées. L'ARSF a examiné attentivement tous les commentaires reçus.

En se fondant sur ces commentaires, l'ARSF adopte la méthode proposée en août 2019. Les changements sans incidence ci-dessous ont été apportés au formulaire 3.2.1 :

1. l'avertissement deviendra : « Une hypothèque consortiale est un investissement risqué » au lieu de « pourrait être un investissement risqué »;
2. des éclaircissements seront apportés sur l'introduction d'un risque supplémentaire par les subordinations dans les opérations visant des PHC non admissibles.





De nombreux commentaires ont dépassé la portée de la consultation. L'ARSF tiendra compte de ces commentaires dans son futur travail sur les politiques et a partagé les commentaires pertinents avec les fonctionnaires du ministère des Finances. La synthèse de tous les commentaires reçus, regroupés par thème, et les réponses de l'ARSF à ces commentaires sont présentées ci-dessous.

Les commentaires marquants sont notamment les suivants :

- « C'est absolument nécessaire et, en tant qu'agente en hypothèques, je me réjouis personnellement de ces changements. » Patricia Porretta, Rush Mortgages Inc.
- « C'est sans nul doute un pas dans la bonne direction. » Grant Fournier
- « Je crains que les investisseurs finissent par devenir indifférents à la montagne de papiers qu'ils devront signer avant chaque investissement. Ce n'est pas que cette idée soit mauvaise, mais certains investisseurs signeront une pile de documents dans laquelle ils risquent de ne pas s'y retrouver. » Evan Cooperman, Foremost Financial
- « Vous pouvez toujours avoir les meilleurs formulaires d'information au monde, mais, le problème, c'est que les investisseurs ne les lisent pas. Dans ces conditions, les formulaires sont inutiles pour le public investisseur. Les investisseurs se fient à leurs agents quand ils investissent. » David Franklin, avocat spécialisé en immobilier
- « Le formulaire est facile à lire et est rédigé en langage clair et simple. » Pierre Pequegnat, DLC Sherlock Mortgages
- « Les documents récemment publiés par l'ARSF semblent très appropriés pour faire des affaires dans la clarté avec le consommateur qui investit. » Malcolm Eccles, CIR Mortgage Corp
- « MPC croit que les méthodes que vous proposez auraient dû être adoptées depuis longtemps. » Paul Taylor, président, Mortgage Professional Canada
- « C'est parfait pour s'assurer que les agents obtiennent une plus grande vérification de la part des investisseurs. » Laura Thompson, RMA
- « Merci de votre dévouement et de vos efforts pour protéger notre secteur. » Reginald Robert Barnes, Barnes Mortgage Solutions Inc.
- « J'ai examiné le rapport sur la supervision et le nouveau formulaire 3.2.1 aujourd'hui. Je soutiens sans réserve les mesures prises et les informations supplémentaires. » Andrew Furino, Capital Mortgages Inc.

## Notre réponse

L'ARSF annonce que, le 12 novembre prochain, elle publiera de nouvelles lignes directrices exigeant que tous les courtiers hypothécaires informent les consommateurs des risques possibles de ce type d'investissement, conformément aux facteurs présentés clairement dans le formulaire 3.2.1. La consultation a révélé l'appui ferme du secteur et des consommateurs





pour cette méthode. L'ARSF continuera de surveiller les PHC, tout en collaborant avec le secteur pour alléger la démarche.

### **Liste des auteurs de commentaires**

Les intervenants ci-dessous ont pris le temps de communiquer leur point de vue à l'ARSF.





## Commentateur

- 1 2043919 Ontario Ltd O/A Best Choice Mortgage Services (Tom Jarvis)
- 2 Barnes Mortgage Solutions Inc. (Reginald Robert Barnes)
- 3 Broker (Alex)
- 4 Canadian Mortgages Inc. (Bryan Jaskolka)
- 5 Capital Mortgages Inc. (Andrew Furino)
- 6 CIR Mortgage Corp (Malcolm Eccles)
- 7 David Franklin





8	David Franklin
9	DLC Eagle Group (Derik Rehou)
10	DLC Sherlock Mortgages (Pierre Pequegnat)
11	Empirical Capital Corp. (David Strahl)
12	Firm Capital Corporation (Eli Dadouch / Victoria Granovski)
13	Fischer Group Inc. (Bruce Fischer)
14	Foremost Financial Corporation (Evan Cooperman)
15	Grant Fournier





16

H Redlick Consulting (Harlan Redlick)

17

Hillmount Capital Inc. (Diane Falcione)

18

MarshallZehr Group Inc. (Murray Snedden)

19

Mortgage Diligent Ltd. (Viaykumar Rana)

20

Mortgage Intelligence (Michele HALL)

21

Mortgage Professionals Canada (J.P. Boutros on behalf of Paul Taylor)

22

MOS MortgageOne Solutions Ltd (Paul Mangion)

23

(Mike Marshall)





24	Newhaven Mortgage Corporation (Jason Vyner)
25	(Nick)
26	PMC Funding (Stephen Lidsky)
27	Privcomm Mortgages (Sergio Bogani)
28	RMA (Laura Thompson)
29	Rock Capital Investments Inc. (Dwight Trafford)
30	Rush Mortgages Inc (Patricia Porretta)
31	Vector Financial Services Limited (Mitchell Oelbaum)
32	Sharon VanderDuim





N°	Sujet	Résumé des commentaires	Réponse
----	-------	----------------------------	---------





1

Appui de la méthode

De nombreux commentaires ont indiqué l'appui général de la démarche de supervision ciblée, notamment de l'information supplémentaire exigée pour augmenter la protection des petits investisseurs, mais pas pour les catégories désignées d'investisseurs.

L'ARSF a élaboré sa démarche de supervision pour les PHC à risque élevé pour améliorer tout particulièrement la sensibilisation des petits investisseurs aux risques de ces projets.

L'ARSF tente de trouver le juste milieu entre la nécessité d'offrir des protections supplémentaires pour les petits investisseurs/conso mmateurs et celle de ne pas imposer un fardeau réglementaire excessif aux investisseurs des catégories désignées qui n'auraient généralement pas besoin de l'information supplémentaire indiquée dans le





2

Réserves au sujet de la méthode

De nombreux commentaires ont également fait état de réserves au sujet des améliorations recommandées pour la méthode de supervision :

- l'information au sujet des risques des PHC non admissibles ne suffit pas à elle seule à protéger les petits investisseurs;
- les PHC à risque élevé sont des produits complexes et les petits investisseurs risquent de ne pas lire le formulaire d'information supplémentaire ou de ne pas comprendre les placements qu'ils effectuent en dépit de cette information; les investisseurs

L'ARSF a élaboré sa nouvelle méthode de supervision dans le cadre législatif et réglementaire actuel en utilisant les outils à sa disposition en tant qu'organisme de régulation.

L'ARSF croit que la nouvelle information supplémentaire, de concert avec l'introduction de la supervision en temps réel des PHC à risque élevé, et d'autres exigences pour les maisons de courtage, sont des outils qui peuvent protéger les consommateurs.

La supervision en temps réel permettra à l'ARSF de repérer les projets de PHC à risque très élevé  les maisons de



Formulaire 3.2.1





N°	Sujet	Résumé des commentaires	Réponse
----	-------	----------------------------	---------





3.

### Facteurs de risque

Les observations suivantes ont été exprimées dans les commentaires :

- l'information sur la valeur d'estimation et le ratio prêt-valeur (RPV) protègent peu, voire pas du tout, les investisseurs dans un PHC contre le risque de perte;
- la valeur du ratio prêt-coût (RPC) devrait être une information fournie en plus du ratio RPV, car c'est une mesure objective qui fluctue moins selon diverses hypothèses, contrairement au RPV;
- les petits investisseurs devraient obtenir un avis juridique indépendant avant de remplir le

L'ARSF a créé le formulaire 3.2.1 pour souligner trois risques majeurs pour les petits investisseurs.

Un RPV élevé (calculé selon les indications du formulaire 3.2.1) n'est qu'un seul de ces facteurs de risque. L'ARSF attend d'un courtier hypothécaire l'évaluation complète de la convenance d'un PHC non admissible pour un investisseur à la suite de l'examen de tous les facteurs importants d'un projet en fonction de la situation personnelle, des besoins, de la tolérance au risque, de l'expérience  des connaissances



4.

Information des investisseurs/conso  
mmateurs

Des campagnes dans les médias ethniques ont été conseillées pour avertir les investisseurs des risques des PHC à risque élevé.

L'ARSF s'engage à protéger les droits et les intérêts des consommateurs, à promouvoir l'information du public et la confiance envers les secteurs réglementés.

L'ARSF mettra en place le Bureau de protection du consommateur qui définira les thèmes à traiter par d'éventuelles politiques de protection des consommateurs et des discussions sur la sensibilisation et l'information visant à améliorer la protection et la confiance des consommateurs quand ils participent à des activités du marché administratif  par les secteurs



Formulaires 3.0, 3.1 et 3.2





N°	Sujet	Résumé des commentaires	Réponse
----	-------	----------------------------	---------





5. Fardeau réglementaire

Des préoccupations ont été exprimées dans de nombreux commentaires concernant le fardeau réglementaire imposé par les formulaires 3.0, 3.1 et 3.2 des PHC :

- les formulaires des PHC ne devraient pas être requis pour les opérations où les investisseurs sont très qualifiés, institutionnels ou désignés et n'ont donc pas besoin d'information supplémentaire (p. ex. quand une maison de courtage gère également une société de placement hypothécaire [SPH], la maison de courtage ne devrait pas être obligée de se remettre à elle

Les formulaires 3.0, 3.1 et 3.2 sont rendus obligatoires pour les PHC par les paragraphes 24.1 (1) et 31.1 (1) du Règlement de l'Ontario 188/08 : Maisons de courtage – Normes d'exercice, pris en vertu de la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques.

En revanche, l'ARSF comprend que remplir ces formulaires pour les PHC exige des maisons de courtage des ressources et examine en ce moment des options pour alléger le fardeau imposé ces formulaires ou par les opérations





## Out of Scope of Consultations





No.	Subject	Summarized Comment	Response
-----	---------	-----------------------	----------





6.

Définition des PHC admissibles et non admissibles

Il a été dit que la définition actuelle d'un PHC non admissible pourrait être changée :

- un PHC non admissible devrait être défini comme un prêt hypothécaire privé, conforme à l'un des trois facteurs de risque du formulaire 3.2.1 au lieu de la définition actuelle, fondée sur la catégorie d'actifs;
- les prêts hypothécaires de construction résidentielle au RPV de 75 % au plus ne devraient pas faire partie de ceux dont le RPV élevé est signalé, quand le RPV est fondé sur la valeur de la construction achevée moins la TVH et les

La définition des PHC non admissibles est en dehors de la portée de cette consultation.

La modification de cette définition exigerait de modifier le Règlement de l'Ontario 188/08.

L'ARSF a transmis tous ces commentaires aux fonctionnaires du ministère des Finances dans le cadre de sa politique actuelle ou de ses initiatives d'allègement du fardeau. La définition d'un PHC non admissible est en cours d'examen par le ministère des Finances, l'ARSF et la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario.





## Participation aux PHC

Il a été dit que :

- la participation des petits investisseurs aux PHC aux fins de construction ou de développement immobilier non admissibles devrait être impossible ou limitée;
- les PHC devraient devenir complètement illégaux.

Le travail de l'ARSF s'inscrit dans le cadre réglementaire en vigueur, établi par le gouvernement.

Pour éliminer les risques posés par ce produit, l'ARSF lance la nouvelle méthode de supervision pour les PHC à risque élevé qui est axée sur l'information supplémentaire offerte aux petits investisseurs au sujet d'un PHC afin de les aider à prendre des décisions d'investissement plus éclairées.

Cette nouvelle méthode de supervision impose à une maison de courtage de remplir le formulaire 3.2.1 avec l'investisseur  de remettre une copie du formulaire à



Utilisation des fonds  
enregistrés

Il a été dit que les  
petits investisseurs  
ne devraient pas être  
autorisés à utiliser  
des fonds  
enregistrés pour les  
PHC visant à  
financer les coûts  
accessoires des  
promoteurs  
immobiliers.

Le travail de l'ARSF  
s'inscrit dans le  
cadre législatif et  
réglementaire actuel.

L'ARSF reconnaît  
que l'investissement  
de fonds enregistrés  
dans les PHC n'est  
pas approprié, en  
règle générale.  
L'ARSF exige que  
les courtiers  
hypothécaires  
évaluent la  
convenance de  
l'investissement, en  
fonction de la  
situation personnelle  
de l'investisseur,  
pour s'assurer de  
recommander les  
produits appropriés.





Déclarations de placement avec dispense

Il a été dit que le respect de l'exigence de déposer des rapports de placement avec dispense pour les PHC commercialisés sur le marché dispensé représente un important coût financier et administratif.

Le dépôt obligatoire d'un rapport de placement avec dispense est une exigence du régime de réglementation des valeurs mobilières. Ce n'est pas une exigence de la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques.





Courtiers sur le  
marché dispensé

Il a été dit que les  
petits  
investissements  
dans les PHC ne  
devraient être  
autorisés que par  
l'entremise d'un  
courtier sur le  
marché dispensé et  
ne devraient plus  
être permis par le  
truchement du  
secteur du courtage  
hypothécaire.

L'ARSF a  
communiqué tous  
ces commentaires  
aux fonctionnaires  
du ministère des  
Finances.





Exigences en  
matière de permis

Plusieurs commentateurs ont suggéré d'imposer un permis ou des qualifications supplémentaires pour les courtiers et les agents hypothécaires qui effectuent des opérations visant des PHC.

Il a également été dit que la majorité des courtiers et des agents hypothécaires négocient des prêts hypothécaires résidentiels et que la complexité des prêts hypothécaires commerciaux exige un certain niveau de connaissances et d'expertise.

L'ARSF s'engage à examiner les qualifications requises pour les permis des agents et des courtiers hypothécaires en 2020-2021. L'une des priorités stratégiques de l'ASRF proposées pour 2020-2021 est de soutenir l'orientation stratégique du gouvernement relative à l'examen de la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques. Les recommandations dans le rapport d'examen sur la Loi comprennent la réduction du fardeau en établissant de nouvelles catégories de permis ainsi que





Avocats contre  
maisons de courtage

Il a été dit que certains PHC ne sont pas commercialisés par le biais d'un courtier hypothécaire et que les investisseurs se fient uniquement à un avocat qui risque d'être partiellement informé des risques d'un PHC.

L'ARSF a communiqué tous ces commentaires aux fonctionnaires du ministère des Finances.

Établissements  
contre maisons de  
courtage

Il a été dit que les PHC ne devraient pas être autorisés pour les personnes travaillant à la commission. Les PHC devraient être gérés et garantis par une banque à charte ou par des entités au capital suffisant pour absorber les demandes d'indemnisation potentielles.

L'ARSF a communiqué tous ces commentaires aux fonctionnaires du ministère des Finances.





Courtiers principaux

Il a été recommandé de restreindre les représentants des maisons de courtage habilités à superviser les PHC (c.-à-d. seuls les courtiers principaux peuvent signer les formulaires des PHC).

L'ARSF exige que toutes les activités d'une maison de courtage, y compris les PHC, soient supervisées au bout du compte par le courtier principal.





## Assurance

Il été dit qu'un complément d'assurance erreurs et omissions devrait être exigé pour les opérations visant des PHC non admissibles. Par exemple :

- garantie minimale de 10 millions \$ pour commercialiser des PHC;
- *totalité d'assurance suffisante*; ou
- cautionnement individuel du courtier ou de l'agent tenant lieu d'assurance erreurs et omissions.

La Loi sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques exige que les maisons de courtage hypothécaire et les administrateurs d'hypothèques souscrivent une police d'assurance erreurs et omissions avec une garantie d'au moins 500 000 \$ par demande d'indemnité et de 1 000 000 \$ de garantie globale, dont une garantie annexe pour fraude.

L'ARSF a transmis tous ces commentaires aux fonctionnaires du ministère des Finances dans le cadre de sa politique actuelle ou de ses initiatives





## Évaluations

Il a été dit que :

- les rapports d'évaluation utilisés pour les PHC sont préoccupants en raison de conflits d'intérêts potentiels ou de la fiabilité des évaluations;
- les évaluations devraient être examinées par un pair;
- les évaluations doivent être fournies dans les six mois au plus tard en cas d'important changement négatif.

L'ARSF a

communiqué tous ces commentaires à l'Institut canadien des évaluateurs.





Autre

Il a été dit que les PHC devraient être assujettis aux calculs du test de tension et être à terme fixe, avec protection du montant principal pour leurs investisseurs.

L'ARSF a communiqué tous ces commentaires aux fonctionnaires du ministère des Finances. Les PHC ne sont pas des placements garantis et ne conviennent peut-être pas pour tous les investisseurs. L'ARSF a créé le formulaire 3.2.1 pour souligner les trois risques principaux pour les petits investisseurs potentiels.

