

# Approche



**Date d'entrée en vigueur:** Le 12 novembre 2019

**Identifiant:** n° MB0037APP

---

## Méthode de supervision relative aux placements hypothécaires consortiaux à risque élevé (pour les opérations antérieures au 1er juillet 2021)

### Objet

Cette méthode décrit les principes et les exigences de l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers (ARSF) liés aux placements hypothécaires consortiaux qui ont des caractéristiques associées à une opération hypothécaire consortiale non admissible à risque élevé (« PHCNA à risque élevé ») avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021.

### Portée

La méthode s'applique aux maisons de courtage hypothécaire qui font des opérations PHCNA à risque élevé avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021.

## Justification et contexte

Au cours de sa première année d'existence, l'ARSF a établi plusieurs priorités, dont la protection accrue des consommateurs qui investissent dans des hypothèques à risque élevé.

L'ARSF entend renforcer les protections offertes aux investisseurs dans les PHCNA à risque élevé. Les maisons de courtage hypothécaire et les administrateurs d'hypothèques doivent fournir de l'information adéquate sur les risques associés aux hypothèques consortiales de manière à ce qu'elle soit facile à comprendre pour les investisseurs.

Nous exigeons des investisseurs et de l'ARSF qu'ils connaissent les placements hypothécaires consortiaux qui portent les caractéristiques associées à une opération à risque élevé.

Pour les investisseurs, cela signifie qu'ils seront mieux informés du risque et en mesure de prendre une décision d'investissement plus éclairée en fonction de leur tolérance au risque et de leur habileté en matière d'investissement.

Pour l'ARSF, cette méthode facilite la collecte de données en temps réel, ce qui nous permet de déterminer à quel moment des PHCNA à risque élevé sont commercialisées auprès de petits investisseurs. L'ARSF peut alors prendre des mesures immédiates pour enquêter sur ces opérations, ce qui pourrait entraîner la suspension ou la révocation du permis des maisons de courtage hypothécaire ou des procédures d'application de la loi pour demander une sanction administrative pécuniaire (« SAP ») si les exigences de divulgation relatives aux PHCNA à risque élevé ne sont pas respectées ou si la commercialisation, la vente ou la distribution de ces produits ne sont pas conformes aux obligations en vertu de la loi et des règlements applicables.

### Cadre général de la méthode

**Gouvernance responsable** : L'ARSF s'attend à ce que le courtier principal et les courtiers d'une maison de courtage mettent en œuvre et respectent un cadre de supervision adéquat des activités de courtage et à ce qu'ils supervisent les activités de leurs agents et de leurs courtiers, particulièrement en ce qui concerne les PHCNA à risque élevé (mais sans se limiter

aux produits).

**Méthode fondée sur les risques** : Le niveau de supervision réglementaire d'une maison de courtage par l'ARSF variera en fonction de sa nature, de sa taille, de sa complexité et de son profil de risque. Lorsque les risques déterminés dans une maison de courtage particulière sont plus élevés, comme dans le cas des opérations visant des PHCNA à risque élevé, le niveau de supervision réglementaire augmentera en conséquence.

## Principes

### Grands principes

**Jugement fondé sur les données** : L'ARSF se concentre sur la collecte de données auprès des maisons de courtage; elle se servira de ces données pour évaluer et repérer adéquatement les courtages déterminés comme étant à risque plus élevé.

**Démarche proactive** : L'ARSF crée (p. ex. en dressant la liste des maisons de courtage qui se sont livrées à des opérations PHCNA à risque élevé) et continuera de créer des évaluations prospectives des risques liés aux courtages afin de mettre en œuvre des processus de repérage précoce des problèmes et de prendre des mesures pour intervenir rapidement, au besoin.

**Démarche ciblée** : L'ARSF se concentrera, aussitôt que possible dans les processus de vente et d'hypothèque, sur les opérations visant les PHCNA à risque élevé offertes aux petits investisseurs et sur les maisons de courtage susceptibles d'exposer ces petits investisseurs au risque le plus élevé de perte. Généralement, les petits investisseurs possèdent moins de connaissances, d'expérience et de ressources pour évaluer correctement les risques et absorber les pertes potentielles découlant de PHCNA à risque plus élevé.

## Processus et pratiques

L'ARSF a établi des processus et des pratiques pour orienter ses mesures de supervision liées aux PHCNA à risque élevé.

## Hypothèques consortiales à risque élevé et cadre fondé sur les risques

À la suite d'une analyse de 246 projets visant des hypothèques consortiales au cours des dernières années (2011-2018), l'ARSF a établi les trois facteurs de risque ci-dessous comme principales caractéristiques associées aux PHCNA à risque élevé qui peuvent causer des préjudices aux petits investisseurs.

<p><b>Ratio prêt-valeur élevé</b></p>	<p>Dans les opérations dont le ratio prêt-valeur est égal ou supérieur à 100 % (lorsque toutes les dettes de priorité égale ou supérieure à l'hypothèque consortiale sont remboursées), la valeur de la sûreté risque de ne pas suffir à couvrir l'hypothèque consortiale si le projet de placement tourne mal. La valeur de la propriété utilisée à des fins d'évaluation doit être établie en fonction de son état actuel, de son utilisation et de son zonage à la date de l'évaluation.</p>
<p><b>Subordination ou report</b></p>	<p>Si la <b>priorité de classement ou de remboursement</b> de l'hypothèque consortiale peut être modifiée ou reportée, la priorité de l'hypothèque consortiale risque d'être classée à un rang inférieur (« subordonnée » ou « reportée ») à celui d'autres dettes, ce qui pourrait laisser aux investisseurs une valeur de sûreté insuffisante pour couvrir leur placement hypothécaire consortial.</p>

## Conflits d'intérêts

Dans le cadre d'opérations où l'emprunteur ou le promoteur est « lié » (ce qui signifie qu'il existe une relation commune entre eux, soit parce qu'il s'agit de deux sociétés en copropriété ou sous contrôle commun, soit dans une relation par laquelle une partie peut influencer l'autre ou peut être influencée par une tierce personne commune) à l'administrateur hypothécaire, l'administrateur hypothécaire risque de ne pas être indépendant de l'emprunteur ou du promoteur ou développeur et de favoriser les intérêts de l'emprunteur ou du promoteur par rapport à ceux des investisseurs, ce qui est en contravention de l'obligation de représentant de l'administrateur. Ainsi, l'administrateur pourrait ne pas représenter adéquatement les intérêts supérieurs des investisseurs par rapport à ceux de l'emprunteur ou du promoteur en raison d'un conflit d'intérêts.

L'ARSF exige des maisons de courtage qu'elles fournissent aux petits investisseurs un formulaire d'information supplémentaire pour les opérations hypothécaires consortiales qui comportent une ou plusieurs des caractéristiques susmentionnées des PHCNA à risque élevé. Voir la note d'information, [formulaire 3.2.1](#) qui fait partie du [formulaire 3.2](#).

Les maisons de courtage d'hypothèques qui font affaire avec des investisseurs désignés<sup>1</sup> ne sont pas concernées par cette méthode ciblée.

### Information supplémentaire obligatoire

Pour les PHCNA à risque élevé, les maisons de courtage d'hypothèques doivent présenter à l'ARSF le nouveau formulaire, intitulé [Formulaire 3.2.1 – Information supplémentaire pour les petits investisseurs concernant les hypothèques consortiales à risque élevé](#), en plus du formulaire d'information 3.2 déjà exigé.

La note d'information sommaire fournie dans le formulaire 3.2.1 :

- informe clairement les petits investisseurs qui souhaitent investir dans les PHCNA à

- risque élevé que ce type de placement est risqué;
- présente les risques précis liés à la valeur de sûreté d'une hypothèque à rendement élevé ainsi que les parties connexes participant à l'opération visant l'hypothèque consortiale, le cas échéant;
- résume les frais payables à la maison de courtage, au courtier ou à l'agent d'hypothèques et à toute partie liée au PHCNA à risque élevé.

## Conformité

### Examen en temps réel des hypothèques consortiales à risque élevé

- Depuis le 8 juin 2019, la [règle 2019-001 de l'ARSF](#) (« Cotisations et droits ») exige des maisons de courtage d'hypothèques qu'elles déposent le formulaire d'information pour l'investisseur de l'ARSF (3.2) au plus tard cinq (5) jours civils après l'avoir remis au **premier** investisseur potentiel ou réel dans une hypothèque consortiale non admissible, et qu'elles versent un montant de 200 \$ pour prendre en compte les frais de l'ARSF.
- De plus, les maisons de courtage hypothécaires devront déposer le formulaire d'information supplémentaire (3.2.1) au plus tard cinq (5) jours après l'avoir remis au **premier** petit investisseur potentiel ou réel dans une PHCNA à risque élevé. Il n'est pas nécessaire de verser un montant supplémentaire de 200 \$ pour remplir ce formulaire si ce montant a déjà été déboursé pour le formulaire 3.2 pour une hypothèque consortiale.
- Il n'est pas nécessaire de remplir les formulaires de l'ARSF pour chaque investisseur potentiel ou réel suivant dans une même hypothèque consortiale. Toutefois, les formulaires d'information 3.2 et 3.2.1 doivent être fournis à chaque investisseur potentiel ou réel.
- Grâce à la règle sur les cotisations et les droits et à l'information supplémentaire, l'ARSF recueillera des données en temps réel, notamment sur le montant, la nature et l'objectif de nouvelles opérations visant des hypothèques consortiales non admissibles. L'ARSF peut communiquer en tout temps avec les maisons de courtage afin de mieux comprendre leurs opérations en vue d'assurer la protection des consommateurs. Toutefois, les ressources de l'ARSF sont axées sur les opérations à risque plus élevé des petits investisseurs et s'inspirent d'une méthode ciblée sur les caractéristiques susmentionnées.

L'ARSF communiquera avec les maisons de courtage d'hypothèques qui ont effectué des opérations visant des hypothèques consortiales à risque élevé par le passé pour s'assurer qu'elles acquittent les droits et présentent les formulaires requis comme il se doit. En situation de non-conformité, l'ARSF prendra les mesures qui conviennent (application de la loi et examens sur place).

## Application

L'ARSF peut adopter différentes mesures d'application de la loi en cas de non-conformité aux exigences d'information supplémentaire. Ces mesures comprennent la suspension ou la révocation du permis de courtage, ainsi que l'imposition de SAP.

## Résultats

**Pour le consommateur** – Le nouveau formulaire d'information supplémentaire :

- favorise une meilleure connaissance du caractère très risqué des placements hypothécaires consortiaux et la compréhension des risques qu'ils représentent, avant de décider d'investir son argent dans ces produits.

**Pour l'autorité de réglementation** – Le nouveau formulaire d'information supplémentaire :

- permet à l'ARSF d'évaluer rapidement et en temps réel le niveau de risque des opérations visant des hypothèques, de repérer les opérations à risque élevé et de prendre ensuite des mesures. Les mesures peuvent comprendre la suspension ou la révocation du permis de courtage, ou l'imposition de SAP si l'information ou les formulaires requis ne sont pas fournis correctement et en temps opportun, ou si les opérations hypothécaires consortiales ne respectent pas les lois et les règlements applicables;
- permet la collecte de données en temps réel au moyen des formulaires d'information supplémentaire, afin de fournir à l'ARSF une meilleure compréhension de l'ensemble du marché des hypothèques consortiales et du rôle des opérations à risque élevé.

**Pour l'industrie** – Le nouveau formulaire d'information supplémentaire :

- favorise la conduite et les pratiques professionnelles, en dissuadant la conduite trompeuse ou frauduleuse grâce à un fardeau réglementaire supplémentaire adéquat pour un petit pourcentage de maisons de courtage d'hypothèques qui effectuent des opérations à risque élevé;
- accroît la confiance dans le marché des hypothèques consortiales en déterminant clairement les opérations à risque élevé.

L'ARSF s'engage à promouvoir des normes élevées de conduite des affaires, à protéger les droits et les intérêts des consommateurs ainsi qu'à favoriser le renforcement, la durabilité, la

compétitivité et l'innovation du secteur des services financiers. Cette méthode et le formulaire d'information supplémentaire qui s'y rattache sont compatibles avec le désir de l'ARSF de respecter ces engagements aujourd'hui et à l'avenir.

## Date d'entrée en vigueur et examen futur

La présente approche est entrée en vigueur le 12 novembre 2019. Elle a été mise à jour le 10 mars 2021 afin d'actualiser sa période d'application pour refléter le transfert de la réglementation des opérations visant des placements hypothécaires consortiaux non admissibles avec des clients non autorisés à la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, le 1<sup>er</sup> juillet 2021.

La dernière date possible à laquelle l'ARSF entreprendra l'examen de cette approche sera le 1<sup>er</sup> mars 2024.

## À propos de cette ligne directrice

Les documents sur l'approche décrivent les principes, les processus et les pratiques internes de l'ARSF concernant les activités de surveillance et l'application du pouvoir discrétionnaire du directeur général. Ils ne créent, par eux-mêmes, aucune obligation de conformité. Pour en savoir plus, consultez le [Cadre des lignes directrices](#) de l'ARSF.

**Date d'entrée en vigueur :** Le 12 novembre 2019

**Mise à jour :** Le 10 mars 2021

---

<sup>1</sup> Les catégories d'investisseurs désignés sont définies dans l'article 2 du Règl. de l'Ont. 188/08 (Maisons de courtage : Normes d'exercice). Ces catégories comprennent les personnes qui ont un revenu net avant impôt et des actifs financiers nets au-dessus d'une limite établie.