



Pour un secteur du courtage hypothécaire plus innovant en Ontario : obstacles et possibilités

Avant-propos

Le Bureau de l'innovation de l'ARSF a été lancé en 2020 pour aider le secteur des services financiers de l'Ontario à créer des innovations solides, durables et concurrentielles qui seront utiles aux consommateurs.

Depuis son lancement, le Bureau de l'innovation a élaboré une nouvelle vision coordonnée de l'innovation, définie par le [cadre d'innovation](#) et le lancement de ses [environnements d'essai et d'apprentissage](#), conçus pour aider les innovateurs à tester de nouveaux produits, services et modèles commerciaux. L'ARSF s'est également engagée à examiner comment elle peut utiliser ses outils de réglementation pour mieux soutenir l'innovation responsable.

Dans le cadre de l'examen des outils de réglementation de l'ARSF, le Bureau de l'innovation a contacté de manière proactive les intervenants du secteur du courtage hypothécaire afin de recueillir leurs commentaires sur les occasions d'innovation dans leur secteur. Le Bureau de l'innovation a également sollicité des commentaires concernant les obstacles qui, selon eux, entravent la poursuite de l'innovation.

Le rapport suivant présente un résumé de ce que l'ARSF a entendu pendant la consultation des intervenants. Ces renseignements seront utilisés pour aider le Bureau de l'innovation à présenter la situation actuelle de l'innovation dans le secteur du courtage hypothécaire et guider l'approche de l'ARSF en matière de soutien de l'innovation.

L'ARSF souligne qu'elle voit cette consultation avec le secteur du courtage hypothécaire en Ontario comme une conversation ouverte et continue. N'hésitez pas à transmettre vos questions ou vos commentaires par l'entremise du [Bureau de l'innovation](#).

Résumé

Processus

L'approche de l'ARSF en matière d'innovation est guidée et définie par le nouveau cadre d'innovation.

Deux approches du soutien à l'innovation ont été recensées dans le cadre de ce projet : l'approche « de l'intérieur vers l'extérieur » et l'approche « de l'extérieur vers l'intérieur ».

L'approche de l'extérieur vers l'intérieur implique que le Bureau de l'innovation de l'ARSF tende la main aux intervenants de façon proactive pour cerner les tendances du secteur, valider les nouvelles occasions d'innovation, communiquer les approches de l'ARSF et discuter des moyens potentiels de parvenir à un secteur des services financiers de l'Ontario plus innovant et prospère.

Les intervenants devraient savoir que les portes de l'ARSF sont toujours ouvertes s'ils ont des questions dont ils souhaitent discuter ou de nouveaux produits, services et modèles commerciaux qu'ils souhaitent partager et valider. L'ARSF travaillera avec les innovateurs venant de l'ensemble de ses secteurs réglementés pour créer un environnement réglementaire qui soutient l'innovation tout en améliorant et en adaptant les réponses réglementaires en fonction des pratiques émergentes du marché.

Dans le cas de l'approche de l'intérieur vers l'extérieur, le Bureau de l'innovation de l'ARSF dirige les équipes pertinentes de l'ARSF dans l'examen des cadres législatifs et réglementaires de l'Ontario dans le but de découvrir et de mettre en œuvre des approches favorables à l'innovation en matière d'utilisation des outils de réglementation de l'ARSF. Mettant à profit le savoir-faire et les connaissances des équipes de toute l'organisation, l'ARSF s'efforcera de s'assurer qu'elle utilise l'ensemble de ses outils de réglementation et exerce sa discrétion réglementaire le cas échéant.

Le Bureau de l'innovation a utilisé les deux approches pour étudier comment il pourrait mieux soutenir l'innovation dans le secteur du courtage hypothécaire en Ontario. En plus de mener une recherche complémentaire « de l'intérieur vers l'extérieur » par des experts de l'ARSF, le Bureau de l'innovation a organisé une série de tables rondes avec les intervenants du secteur du courtage hypothécaire afin de discuter de l'innovation et des obstacles et des possibilités les plus importants pour le secteur.

Les discussions de l'ARSF avec les intervenants ont été fructueuses, fournissant un contexte autour des occasions d'innovation et de la manière dont l'organisme de réglementation pourrait jouer un rôle dans leur concrétisation.

Messages à retenir

Le message le plus important communiqué par les intervenants pendant ces consultations était axé sur la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (LMCHPHAH). Ils estiment que la loi est neutre sur le plan technologique et n'est pas particulièrement prescriptive dans son application, de sorte que l'ARSF n'a pas besoin d'exercer ses outils de réglementation différemment et qu'aucun point sensible précis en matière de réglementation n'inhibe l'innovation dans le secteur.

Toutefois, les intervenants avaient des opinions concernant les obstacles à l'innovation dans le secteur et la manière dont l'ARSF pourrait mieux soutenir l'innovation. Cette discussion s'est concentrée sur quatre concepts centraux :

- Les possibilités de modernisation de l'ARSF et de création d'un « organisme de réglementation de l'avenir »;
- Un système bancaire ouvert et l'utilisation d'interfaces de programmation d'applications (API) ouvertes pour offrir une plus grande liberté du consommateur et augmenter la fiabilité de vérification des renseignements du client;
- La rationalisation et la réforme de la délivrance de permis;
- Les environnements d'essai et d'apprentissage (EEA) et leur applicabilité potentielle.

Ces commentaires ont contribué à façonner l'analyse de l'ARSF, fournissant le « pourquoi » qui encadre la voie à suivre. Il est important que l'organisme de réglementation soit conscient des réalités pratiques des intervenants du secteur du courtage hypothécaire et qu'il poursuive les occasions d'innovation qui sont harmonisées avec les tendances observées dans le secteur.

Le Bureau de l'innovation a également dirigé une équipe interne de l'ARSF pour fournir un aperçu rapide du secteur du courtage hypothécaire et de certains facteurs notables à garder à l'esprit, ainsi que

pour effectuer une analyse préliminaire de la *LMCHPHAH* elle-même afin de cerner les occasions de soutenir l'innovation. Cette recherche avait une large portée, avec des sujets allant du déploiement de l'intelligence artificielle dans la prise de décisions en matière de courtage hypothécaire, à l'examen de la façon dont la délivrance de permis peut être affectée par le développement de modèles commerciaux entièrement numériques dans le secteur du courtage hypothécaire.

À l'instar des discussions avec les intervenants de l'ARSF, cet examen n'a pas mis en évidence d'obstacles législatifs ou réglementaires flagrants découlant de la *LMCHPHAH* qui entravent l'innovation. La principale conclusion de la recherche et des discussions avec les intervenants est que le Bureau de l'innovation de l'ARSF peut encore soutenir l'innovation en jouant un rôle de premier plan dans la recherche, la mise en évidence et l'adoption proactive de technologies et de modèles d'affaires novateurs émergents dans le secteur du courtage hypothécaire de l'Ontario.

La voie de l'avenir

Les intervenants ont encouragé l'ARSF à se concentrer sur le système bancaire ouvert et sur l'utilité de tirer parti des API ouvertes dans le processus de courtage hypothécaire.

Le « système bancaire ouvert » décrit un cadre dans lequel les consommateurs peuvent autoriser des tiers à accéder électroniquement à leurs renseignements financiers et à leurs données transactionnelles. Les « API ouvertes » sont des ensembles de règles définies, accessibles au public et non propriétaires, qui régissent la communication entre les ordinateurs ou les applications. Elles fonctionnent comme des couches intermédiaires entre les applications et les serveurs Web qui traitent le transfert de données entre les systèmes. En termes simples, les API ouvertes rendent possible le système bancaire ouvert.

Le système bancaire ouvert exige des institutions financières participantes qu'elles normalisent leurs données sur les consommateurs et qu'elles les partagent, une fois le consentement du consommateur obtenu, avec des tiers pertinents telles que les entreprises de technologie financière. Ces tiers peuvent alors utiliser ces renseignements pour développer des produits et services novateurs pour les consommateurs.

Le gouvernement du Canada a lancé le développement d'un système bancaire ouvert qui sera obligatoire pour les banques sous réglementation fédérale et facultative pour les autres institutions financières. Ce développement pourrait avoir des effets considérables sur les secteurs réglementés par

l'ARSF, y compris le secteur du courtage hypothécaire. L'anticipation des impacts intersectoriels potentiels d'un système bancaire ouvert et l'exploration de son utilité seront cruciales pour régler efficacement les secteurs réglementés par l'ARSF dans les années à venir.

Un autre élément clé à retenir est que le secteur du courtage hypothécaire est très ouvert au dialogue et à la consultation axée sur l'innovation avec l'ARSF. Les intervenants ont mentionné à plusieurs reprises à quel point ils étaient enthousiastes à l'idée d'être interrogés sur l'avenir de leur secteur et à quel point il était réconfortant pour eux de voir que l'ARSF respectait ses aspirations d'être un organisme de réglementation dynamique et fondé sur des principes. Le Bureau de l'innovation de l'ARSF veillera à continuer à développer et à approfondir ses relations avec les intervenants dans une quête commune d'un secteur du courtage hypothécaire innovant et prospère en Ontario. L'ARSF continuera de veiller à ce que ses intervenants se sentent entendus et puissent avoir la certitude que les approches réglementaires sont élaborées en tenant compte de leurs réalités pratiques.

Quels obstacles à l'innovation ou quelles occasions d'innovation voyez-vous dans le secteur du courtage hypothécaire de l'Ontario? Veuillez transmettre vos réflexions avec le [Bureau de l'innovation](#) à des fins d'examen.

« Ce que nous avons entendu » – Perspectives des intervenants

Grandes lignes

Le Bureau de l'innovation a entamé des discussions avec certains intervenants du courtage hypothécaire afin d'obtenir des perspectives externes sur deux sujets généraux :

- Le recensement des obstacles réglementaires et pratiques à l'innovation dans le secteur
- Le recensement des occasions pour l'ARSF de soutenir l'innovation dans le secteur

Les tables rondes des intervenants ont consisté en discussions avec certains membres du Comité consultatif des intervenants pour le courtage d'hypothèques (CCI) et du Comité consultatif technique pour le courtage d'hypothèques (CCT), ainsi que des réunions en tête à tête et des tables rondes avec des intervenants externes qui représentaient un éventail de participants au marché.

Ce travail de liaison a été salué par les intervenants de l'ensemble du secteur, nombre d'entre eux notant que l'ARSF se forge une réputation d'organisme de réglementation progressiste et favorable à l'innovation. Les intervenants sont très désireux de poursuivre leur engagement auprès du Bureau de l'innovation et de renforcer ces relations à l'avenir.

Les commentaires reçus par l'ARSF lors de ces discussions se répartissent en quatre grandes catégories :

- Les possibilités de modernisation de l'ARSF et de création d'un « organisme de réglementation de l'avenir »
- Un système bancaire ouvert et l'utilisation d'API ouvertes pour offrir une plus grande liberté au consommateur
- La rationalisation et la réforme de la délivrance de permis
- Les environnements d'essai et d'apprentissage (EEA) et leur applicabilité potentielle

Possibilités de modernisation de l'ARSF

Les intervenants ont noté que, bien que la *LMCHPHAH* et ses règlements connexes ne semblent pas constituer des obstacles explicites à la mise en œuvre de solutions numériques novatrices, il peut y avoir une réticence à innover dans les cas où les entreprises ne savent pas comment l'ARSF traitera leur nouvelle idée dans la pratique si elles la mettent sur le marché.

L'absence d'obstacles réglementaires explicites à l'innovation dans le cadre de la *LMCHPHAH* peut être attribuable à ses objectifs généraux. La loi définit le cadre de la réglementation du secteur du courtage hypothécaire, y compris les exigences en matière de permis et les normes d'exercice pour le travail avec les consommateurs. Les normes comprennent les obligations de s'assurer que le prêt hypothécaire convient au consommateur et de divulguer de manière appropriée les risques importants associés à la transaction.

La loi elle-même est neutre sur le plan technologique concernant la manière dont ces obligations et normes sont satisfaites et se concentre davantage sur le résultat, à savoir la protection des consommateurs. Les préoccupations réglementaires dont les intervenants ont discuté au sujet du déploiement de solutions et de produits numériques novateurs découlent plus vraisemblablement d'un manque de clarté quant à la question de savoir si l'ARSF considérera ou non que leurs nouvelles innovations satisfont aux obligations et aux normes générales énoncées dans la *LMCHPHAH*.

Un exemple de cas où les intervenants ont indiqué qu'ils apprécieraient des éclaircissements est celui de l'utilisation d'outils numériques par les maisons de courtage d'hypothèques pour satisfaire à leurs obligations concernant des éléments comme la vérification et la pertinence en vertu du Règlement de l'Ontario 188/08 (Maisons de courtage : Normes d'exercice). Plusieurs maisons de courtage d'hypothèques ont fait remarquer que, bien qu'elles soient conscientes du fait que la *LMCHPHAH* est neutre sur le plan technologique et que l'utilisation d'un modèle entièrement numérique pour satisfaire à ces obligations n'est pas explicitement interdite, elles craignent que l'utilisation par l'ARSF de son arsenal réglementaire soit biaisée contre les approches numériques dans la pratique.

Lorsque les innovateurs hypothécaires développent des idées pour de nouveaux produits, services ou modèles d'affaires, mais ne savent pas comment l'ARSF y réagira, ils sont encouragés à prendre contact avec l'organisme de réglementation, soit par l'entremise du [Bureau de l'innovation](#), soit par leur point de contact habituel, et à entamer une discussion. Les portes de l'ARSF sont toujours ouvertes.

Les intervenants ont également souligné l'importance pour l'ARSF de se moderniser et d'innover, notamment en ce qui concerne le déploiement de la technologie pour favoriser l'efficacité et la transparence. Les courtiers et les prêteurs ont tous deux fait remarquer que le processus de dépôt des rapports annuels pour l'ARSF pourrait être simplifié par l'adoption d'un système de gestion centralisée et numérisée des documents, avec des mises à jour interactives et plus utiles de l'état d'avancement. Certains intervenants se sont montrés intéressés par le développement et l'essai d'un logiciel permettant de réduire le fardeau à la fois pour l'ARSF et pour les déposants annuels.

L'ARSF estime que de nombreuses préoccupations concernant les dépôts annuels seront traitées par le déploiement de l'initiative *AvanceARSF*. L'équipe d'*AvanceARSF* a été chargée de veiller à ce que le nouveau système de l'organisme de réglementation ait la capacité de permettre aux titulaires de permis de télécharger des données directement à partir de leur système pour répondre aux exigences réglementaires.

Système bancaire ouvert

Le « système bancaire ouvert » décrit un cadre dans lequel les consommateurs peuvent autoriser des tiers à accéder électroniquement à leurs renseignements financiers et à leurs données transactionnelles par l'entremise d'un réseau en ligne sécurisé. Il offre aux institutions financières, pas seulement aux banques, la capacité de normaliser leurs données sur les consommateurs et de les partager, une fois du consommateur obtenu, avec des tiers intéressés tels que les entreprises de technologie financière. Ces tiers peuvent alors utiliser ces renseignements pour développer des produits et services novateurs pour les consommateurs.

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) :

« Le système bancaire ouvert peut soutenir le chemin critique pour permettre au secteur de réaliser plus largement des prêts hypothécaires numériques de bout en bout. Ce cadre permet une interconnexion accrue entre les institutions financières existantes, les entreprises technologiques et les entreprises de technologie financière concurrentes. À ce titre, le système bancaire ouvert a le potentiel de permettre des expériences hypothécaires numériques de bout en bout en permettant aux prêteurs de compiler automatiquement les renseignements sur les emprunteurs. »

Le système bancaire fonctionne sur des interfaces de programmation d'applications (API) ouvertes. Les API sont des ensembles de règles définies qui régissent la communication entre les ordinateurs ou les

applications. Elles fonctionnent comme des couches intermédiaires entre les applications et les serveurs Web qui traitent le transfert de données entre les systèmes.

Les API ouvertes sont des API disponibles au public qui fournissent aux développeurs un accès programmatique à une application ou un service Web exclusif. Elles comptent généralement trois caractéristiques principales :

- Elles peuvent être utilisées par les développeurs et d'autres utilisateurs avec un nombre relativement limité de restrictions.
- Elles s'appuient généralement sur des données ouvertes, librement disponibles, que chacun peut utiliser et republier à sa guise, sans restrictions liées au droit d'auteur, aux brevets ou à d'autres mécanismes de contrôle.
- Elles sont basées sur une norme ouverte.

Les intervenants ont décrit l'importance des API ouvertes et la nécessité de normaliser les données dans l'ensemble du secteur, les nouveaux entrants se concentrant sur l'automatisation des processus de demande de prêt hypothécaire et l'accélération de la tenue de dossiers normalisés.

Des API ouvertes dans le cadre d'un système bancaire ouvert pourraient changer la dynamique actuelle, où les Canadiens ont tendance à se contenter d'une poignée de grandes options bancaires qui contrôlent leurs données bancaires, en grande partie parce qu'il est extrêmement difficile de changer de banque et de transférer ses données bancaires. Certains intervenants ont noté que l'infrastructure dorsale propriétaire peut étouffer l'innovation frontale dans le secteur, alors que les API ouvertes pourraient réduire les coûts et favoriser l'efficacité avec des courtiers innovants utilisant des outils numériques pour offrir un plus grand choix, des processus plus rapides et de meilleurs taux.

L'un des domaines d'innovation potentiels est l'utilisation d'API ouvertes pour simplifier le processus de demande de prêt hypothécaire, que certains intervenants ont qualifié de quelque peu coûteux en temps pour les consommateurs, car il exige qu'ils soumettent des données et des renseignements de manière ad hoc. Ces informations résident dans quelques grandes bases de données (Agence du revenu du Canada, banques et autres grandes institutions financières, etc.), ce qui signifie que ce problème pourrait être résolu en permettant aux demandeurs de prêts hypothécaires de consentir à ce que les

prêteurs et les courtiers récupèrent leurs renseignements dans ces bases de données à l'aide d'API ouvertes.

Les intervenants ont également souligné que cette forme de vérification directe pourrait contribuer à prévenir la fraude dans le processus de demande de prêt hypothécaire, être le catalyseur d'une plus grande efficacité dans un monde numérique, et contribuer à l'amélioration de la qualité de vie dans un monde numérique, et serait utile pour l'Agence du revenu du Canada en lui permettant de vérifier si les revenus imposables divulgués correspondent aux revenus déclarés aux fins de la demande de prêt hypothécaire.

Les obstacles à cette approche sont principalement la méfiance à l'égard de la sécurité des données, le manque de capacité des petites entreprises à traiter de grands ensembles de données, et un manque de clarté quant aux avantages et à la certitude pour les maisons de courtage d'hypothèques et les emprunteurs. Les intervenants sont convaincus que les demandeurs choisiront la commodité et les avantages s'ils sont évidents, mais elles mettent également en garde contre le fait que si les demandeurs ne comprennent pas clairement la commodité et les avantages pour le consommateur, l'attention se portera davantage sur ce qu'ils « perdent ».

Les intervenants ont fait remarquer qu'étant donné la nature émergente du système bancaire ouvert imminent du Canada, l'industrie souhaite une augmentation de la certitude réglementaire et des paramètres de politique publique autour des services bancaires ouverts, et non une diminution. Le message que l'ARSF a reçu est qu'elle devrait participer de manière proactive à l'élaboration du système bancaire ouvert canadien émergent en ce qui concerne les services financiers, étant donné la probabilité que son développement ait des effets profonds sur le secteur du courtage hypothécaire de l'Ontario.

Permis

De multiples intervenants ont mentionné qu'un processus de délivrance de permis inefficace peut entraver l'innovation dans le secteur et imposer des coûts inutiles. Ils soulignent qu'il est essentiel pour les entreprises de bénéficier d'une certitude et d'une efficacité dans le cadre du processus de délivrance de permis, en raison du coût de renonciation important que représente le temps passé à naviguer dans le processus plutôt que de se concentrer sur les activités réelles de la maison de courtage.

Les intervenants ont présenté quelques idées pour améliorer la délivrance de permis. Deux thèmes généraux ont été soulevés :

- Le désir d'une transparence accrue concernant le processus décisionnel en matière de délivrance de permis;
- Des fonctions libre-service accrues pour accélérer les décisions non controversées en matière de délivrance de permis.

Une idée soulevée par les intervenants est que l'ARSF développe des exigences plus spécialisées, axées sur les fonctions, relativement à la délivrance de permis, afin de permettre aux titulaires de permis d'exécuter rapidement certaines fonctions en attendant que leur permis « complet » soit approuvé.

Les intervenants ont également noté que le régime de délivrance de permis devrait mieux refléter la diversité des rôles, des fonctions et des conseils des agents et des courtiers. Cette préoccupation s'est reflétée dans la recommandation n° 2 de l'examen législatif de la *LMCHPHAH*, intitulée « Protéger et moderniser le secteur ontarien du courtage hypothécaire ». Elle a fait l'objet d'une consultation sur la façon dont l'ARSF peut soutenir l'orientation du gouvernement visant à introduire de nouvelles catégories de permis pour les agents en hypothèques en Ontario et à renforcer les exigences en matière de formation et d'expérience pour le secteur du courtage hypothécaire.

Pour donner suite à cette consultation, l'ARSF a publié une [ligne directrice en matière d'interprétation et d'approche](#) qui présente les nouvelles catégories de permis. La Ligne directrice reflète les commentaires reçus par l'ARSF lors de la consultation et introduit une formation renforcée pour tous les courtiers et pour tout agent qui souhaite détenir un permis d'agent de niveau 2. Les nouvelles catégories de permis entrent en vigueur le 1^{er} avril 2023.

Une autre idée soulevée était que la vérification du statut du permis pourrait être améliorée, les prêteurs effectuant actuellement cette vérification de manière ad hoc plutôt que de disposer d'une méthode centrale et instantanée pour le faire. À l'heure actuelle, les prêteurs peuvent uniquement consulter manuellement le statut des permis en visitant le site Web de l'ARSF et en effectuant une recherche de permis. Compte tenu du nombre de soumissions reçues par les prêteurs, ce processus génère un fardeau administratif considérable.

L'une des solutions proposées était la création d'un outil automatisé de vérification du statut du permis, dans lequel les prêteurs peuvent saisir les renseignements relatifs au titulaire de permis provenant des personnes dont ils acceptent les demandes. Ce répertoire serait relié quotidiennement à tous les registrateurs provinciaux pour vérifier le statut d'un titulaire de permis. En cas de changement de statut d'un titulaire de permis, le répertoire enverrait un avis automatique à tous les prêteurs qui travaillent avec la personne en question.

La délivrance de permis est une priorité pour l'ARSF dans le cadre de son initiative *AvanceARSF*, et des mises à jour provisoires des processus et des systèmes ont été effectuées pour résoudre les problèmes liés à la délivrance de permis. La nouvelle Unité de la conformité en matière de permis de l'ARSF fait partie du plan plus large de l'ARSF visant à accroître l'efficacité de la délivrance des permis. L'ARSF a réalisé certains progrès sur ce front, notamment :

- Faciliter et accélérer l'accès aux renseignements et aux services relatifs aux permis en automatisant les processus ou en lançant des portails en ligne que les titulaires de permis peuvent utiliser à leur convenance.
- Réduire les pannes de service en améliorant la stabilité de ses systèmes.
- Faire preuve de transparence et tenir le secteur informé des niveaux de service en publiant des mises à jour hebdomadaires sur l'état d'avancement de l'examen des demandes et en annonçant les normes de service chaque trimestre.

Un engagement fort du public permet de susciter l'enthousiasme et la bonne volonté, ce qui a rendu d'autant plus essentielle la consultation sur les nouvelles catégories de permis. Comme toujours, l'ARSF s'engage à veiller à ce que le secteur soit bien informé de ses travaux visant à rendre la délivrance de permis plus efficace et plus adaptée aux besoins et aux réalités de l'industrie.

Numérisation des hypothèques et environnements d'essai et d'apprentissage (EEA)

À l'heure actuelle, il n'existe pas d'EEA axé sur les prêts hypothécaires. Malgré cela, de nombreux intervenants ont exprimé leur intérêt à donner des conseils sur la mise en œuvre, et éventuellement à participer, à un futur EEA axé sur les prêts hypothécaires afin de tester de nouveaux produits hypothécaires innovants dans un environnement de bac à sable réglementaire. Ces parties prenantes

ont souligné qu'un tel EEA devrait être axé sur la numérisation et mettre l'accent sur les API ouvertes, la notarisatation numérique et d'autres solutions numériques.

Les intervenants ont noté qu'il existe dans des pays comparateurs comme les États-Unis des modèles de prêts hypothécaires entièrement numériques de bout en bout, que certains participants du secteur du courtage hypothécaire de l'Ontario considèrent comme étant interdits par la *LMCHPHAH* et ses règlements. Dans le cadre de certains de ces modèles numériques, les demandeurs ayant un profil d'emprunteur simple peuvent utiliser des applis pour passer de la demande à l'approbation complète en quelques minutes plutôt qu'en plusieurs jours ou semaines. On affirme que ces modèles offrent aux consommateurs une plus grande souplesse et une plus grande agilité pour naviguer sur un marché immobilier concurrentiel et en évolution rapide.

Les intervenants ont encouragé l'ARSF à clarifier sa position sur ces modèles entièrement numériques basés sur l'intelligence artificielle, en s'attachant à déterminer s'ils sont généralement autorisés par le cadre actuel et, une fois adoptés, quelles seraient les responsabilités des agents humains en cas de préjudice découlant de la prise de décisions fondées sur l'intelligence artificielle. La mise à l'épreuve de ces questions et l'exploration de ce à quoi pourraient ressembler de tels modèles de prêts hypothécaires numériques en Ontario ont été présentées comme une utilisation potentiellement appropriée des EEA de l'ARSF.

L'analyse des responsabilités découlant de la prise de décision par l'intelligence artificielle est une question complexe en raison de l'absence de droit statutaire et de common law à cet égard, la situation étant susceptible d'évoluer dans un avenir prévisible à mesure que la prise de décisions fondées sur l'intelligence artificielle devient plus autonome et omniprésente.

Malgré cela, les intervenants ont fait remarquer qu'éventuellement, l'ARSF pourrait devoir examiner la responsabilité des administrateurs et des dirigeants des maisons de courtage d'hypothèques en vertu des paragraphes 48 (5) et 48 (6) de la *LMCHPHAH* s'ils « l'ont ordonnée ou autorisée, qui y ont consenti ou participé, ou qui n'ont pas pris de précaution raisonnable pour empêcher la société de la commettre » lorsque l'infraction a été causée par une prise de décisions fondées sur l'intelligence artificielle. Cela peut devenir de plus en plus urgent à mesure que la prise de décisions fondées sur l'intelligence artificielle devient plus autonome et plus opaque pour les administrateurs et les dirigeants.

En ce qui concerne l'utilité d'utiliser un éventuel EEA de l'ARSF pour faciliter l'innovation en matière de courtage hypothécaire, les intervenants ont souligné que la participation des entreprises aux EEA dépendra de la proposition de valeur pour les innovateurs. Certains ont également indiqué qu'ils souhaitaient recevoir des services de conseil en matière de réglementation ou d'incubation, ou toute autre forme d'avantages tangibles et significatifs pour leur participation aux EEA de l'ARSF.

Conclusion

Ce rapport sur les possibilités fournit un résumé de ce que l'ARSF a entendu des intervenants au sujet des obstacles et des occasions d'innovation dans le secteur du courtage hypothécaire. L'organisme de réglementation continue de travailler en interne à la recherche des points de vue et des idées exprimés lors de ces consultations, afin de confirmer les domaines dans lesquels le Bureau de l'innovation peut lancer d'autres initiatives pour soutenir l'innovation en matière de courtage hypothécaire.

Entre-temps, le Bureau de l'innovation voit une occasion pour l'ARSF de défendre activement l'innovation et de jouer un rôle dans le soutien aux innovateurs du secteur.

Dans le cadre de l'approche « de l'intérieur vers l'extérieur » du soutien de l'innovation, l'ARSF reste engagé à tenir un dialogue ouvert avec le secteur du courtage hypothécaire. L'enthousiasme et la passion avec lesquels les intervenants ont partagé leurs idées et se sont engagés lorsqu'ils ont été sollicités ne sont pas passés inaperçus. L'ARSF se réjouit à l'idée de poursuivre ces discussions et encourage les intervenants à transmettre au [Bureau de l'innovation](#) leurs questions et leurs commentaires liés à l'innovation.

L'ARSF est particulièrement intéressée par vos réflexions sur les questions suivantes :

- Quelles innovations et tendances observez-vous dans le secteur du courtage hypothécaire ou de l'administration des prêts hypothécaires qui pourraient profiter aux consommateurs ou améliorer l'efficacité des activités des acteurs du secteur?
- Quels sont les avantages pour le consommateur qui sont prévus pour ces innovations et ces tendances?
- Quels risques notables pour le consommateur sont prévisibles du fait de la mise en œuvre ou de l'adoption de ces innovations et de ces tendances?
- L'environnement réglementaire de l'Ontario est-il actuellement propice à l'adoption de ces innovations ou tendances? Dans le cas contraire, quels obstacles voyez-vous?

- Votre entreprise souhaiterait-elle participer à un environnement d’essai et d’apprentissage de l’ARSF afin de saisir une occasion d’innovation, et si oui, quel type de travail souhaiteriez-vous réaliser?