



# Rapport sur les déclarations annuelles des maisons de courtage d'hypothèques et des administrateurs d'hypothèques pour 2023

**Novembre 2024**

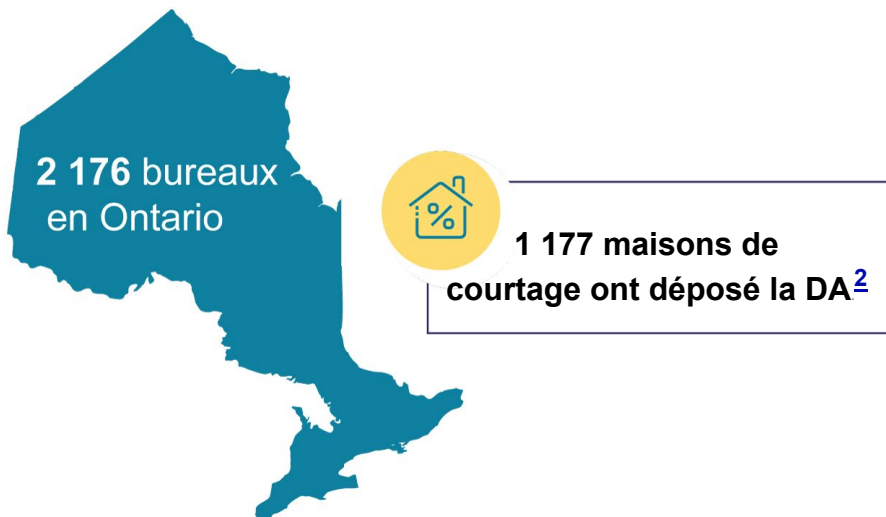
## Introduction

Le rapport sur les déclarations annuelles (DA) donne un aperçu des activités de courtage et d'administration d'hypothèques en Ontario à partir des données recueillies auprès des maisons de courtage et des administrateurs par l'entremise de la DA.

Vous trouverez ci-dessous quelques faits saillants de la DA 2023. Un résumé complet des réponses globales à la DA au cours des trois dernières années est fourni à l'annexe de 2023 du présent document.

L'ARSF utilise les données de la DA pour l'aider à évaluer les risques, à surveiller les maisons de courtage et les administrateurs d'hypothèques et à déterminer les domaines d'intérêt du Plan de surveillance du secteur du courtage d'hypothèques.<sup>1</sup> Le rapport sur les DA donne également à l'industrie un aperçu du secteur du courtage hypothécaire.

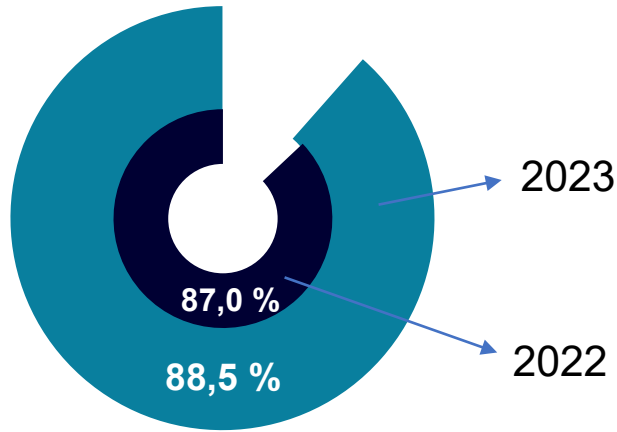
## Aperçu des maisons de courtage d'hypothèques



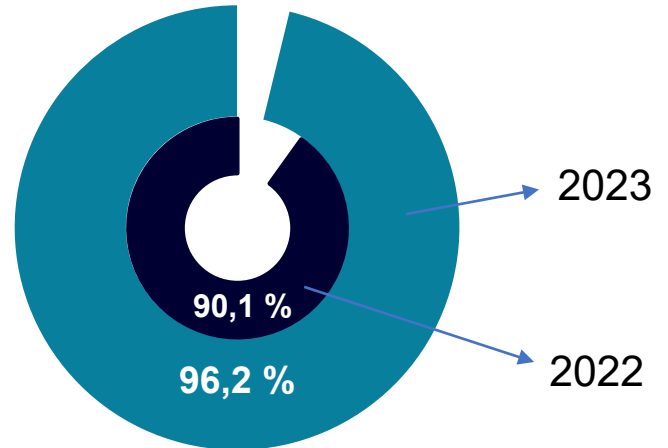
<sup>1</sup> [Plan de surveillance du secteur du courtage hypothécaire 2024-2025 | Autorité ontarienne de réglementation des services financiers](#)

<sup>2</sup> Les maisons de courtage qui sont en retard ou qui ne produisent pas de dépôt sont assujetties à des mesures réglementaires accrues au besoin

### Taux de conformité du dépôt (au 31 mars 2024)

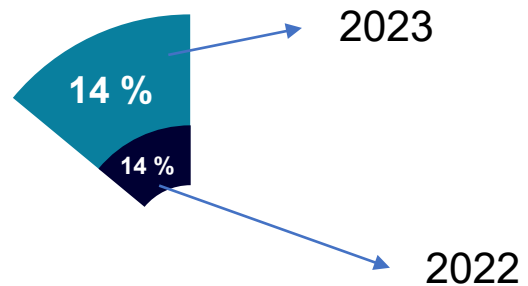


### Taux de dépôt total (au 10 septembre 2024)



**(174) des maisons de courtage détenaient également un permis d'administrateur d'hypothèques en 2023 :**

(comparativement à : 158 des maisons de courtage détenaient également un permis d'administrateur d'hypothèques en 2022)



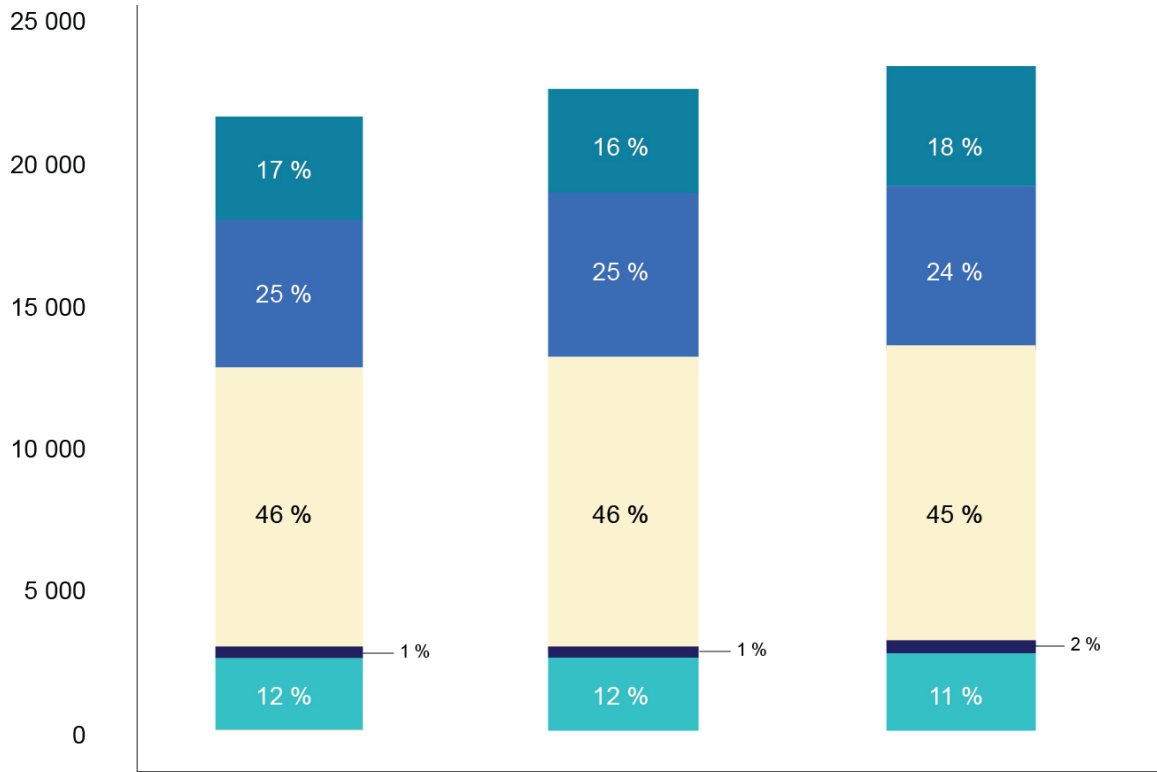
**3 068 Courtiers en hypothèques**  
 ▲ 5,5 % par rapport à 2022

**16 213 Agents hypothécaires**  
 ▲ 0,9 % Compared to 2022

**19 281 Courtier et agents**

- 87,4 % des courtiers travaillent à temps plein dans l'industrie
- 65,3 % des agents travaillent à temps plein dans l'industrie

## Courtiers, agents titulaires de permis et autres membres du personnel

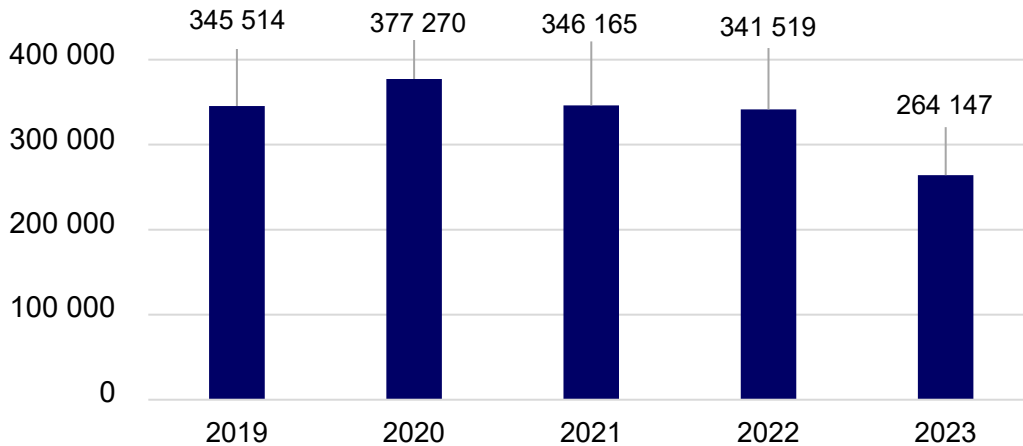


	2021	2022	2023
<span style="color: #008080;">●</span> # Personnel sans permis	3 650	3 650	4 174
<span style="color: #4169E1;">●</span> # Agents à temps partiel	5 314	5 753	5 634
<span style="color: #FFD700;">●</span> # Agents à temps plein	9 865	10 319	10 579
<span style="color: #191970;">●</span> # Courtiers à temps partiel	289	295	388
<span style="color: #40E0D0;">●</span> # Courtiers à temps plein	2 551	2 613	2 680

● # Personnel sans permis  
 ● # Agents à temps partiel  
 ● # Agents à temps plein  
 ● # Courtiers à temps partiel  
 ● # Courtiers à temps plein

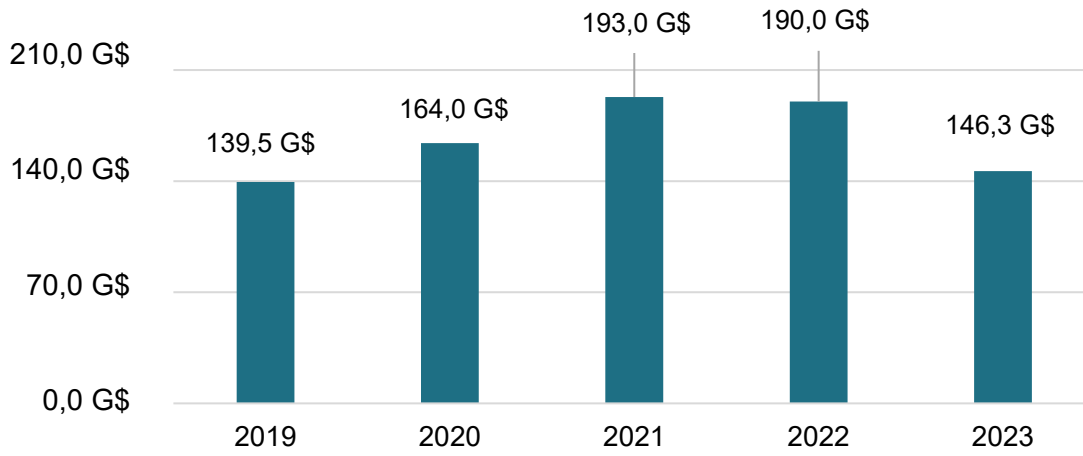
<p><b>264 147</b>  <b># total de prêts hypothécaires négociés, y compris les<sup>3</sup> PHSNA en 2023</b></p> <p>▼ 22,7 % par rapport à 341 519 en 2022</p>	<p><b>146,3 milliards de dollars</b>  <b>Valeur totale en \$ des hypothèques négociées, y compris les PHSNA, en 2023</b></p> <p>▼ 23,1 % par rapport à 190 milliards de dollars en 2022</p>
<p><b>263 163</b>  <b># total de prêts hypothécaires négociés excluant les PHSNA en 2023</b></p> <p>▼ 22,7 % par rapport à 340 414 en 2022</p>	<p><b>138,6 milliards de dollars</b>  <b>Total des prêts hypothécaires négociés excluant les PHSNA en 2023</b></p> <p>▼ 22,6 % par rapport à 179 milliards de dollars en 2022</p>

**Nombre total de prêts hypothécaires (2019-2023)**



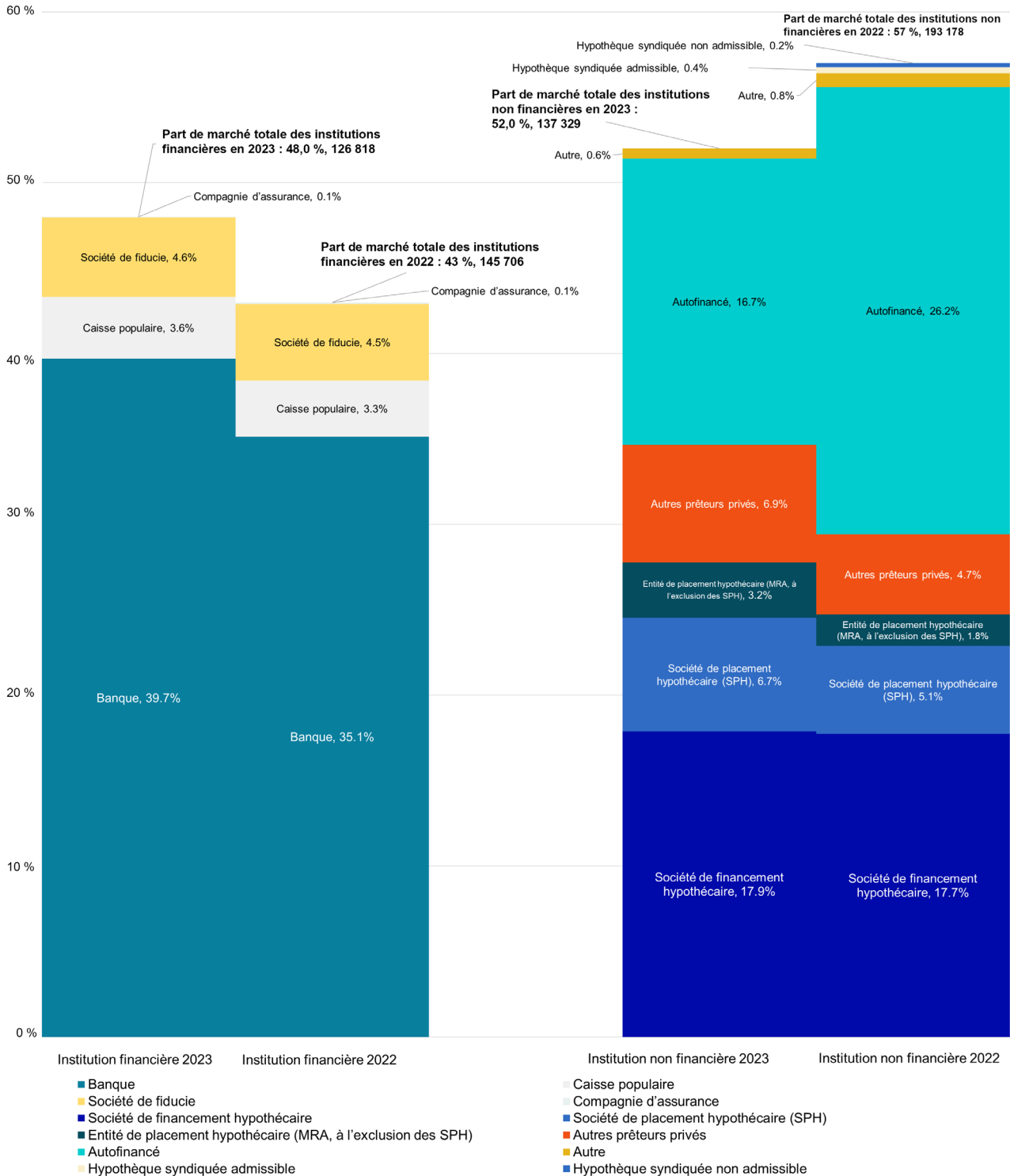
<sup>3</sup> Placements hypothécaires syndiqués non admissibles (PHSNA)

### Valeur totale en dollars de tous les prêts hypothécaires (2019-2023)

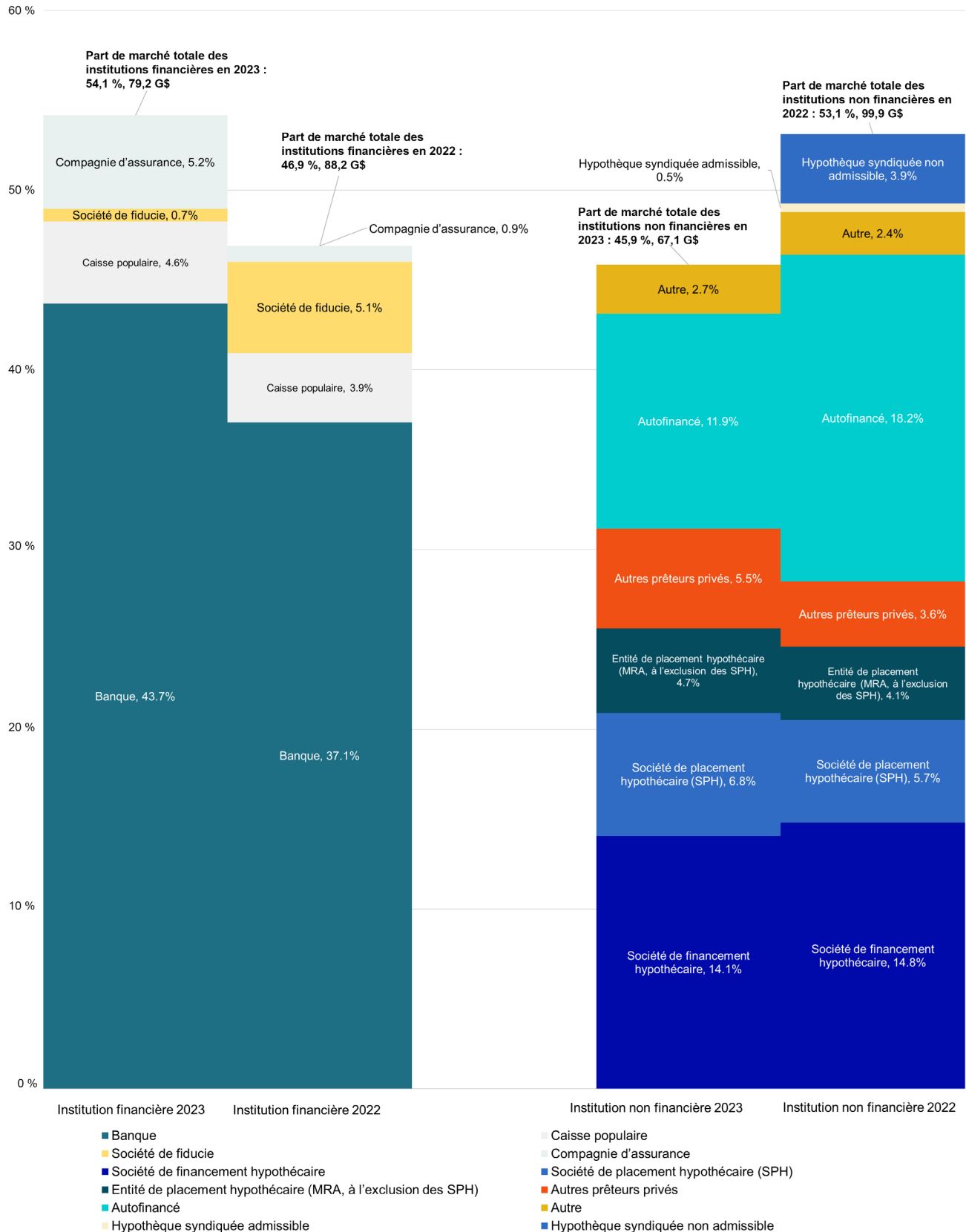


# Part de marché des prêts hypothécaires négociés par type de prêteur

**Part de marché par # de prêts hypothécaires (2023 par rapport à 2022)**

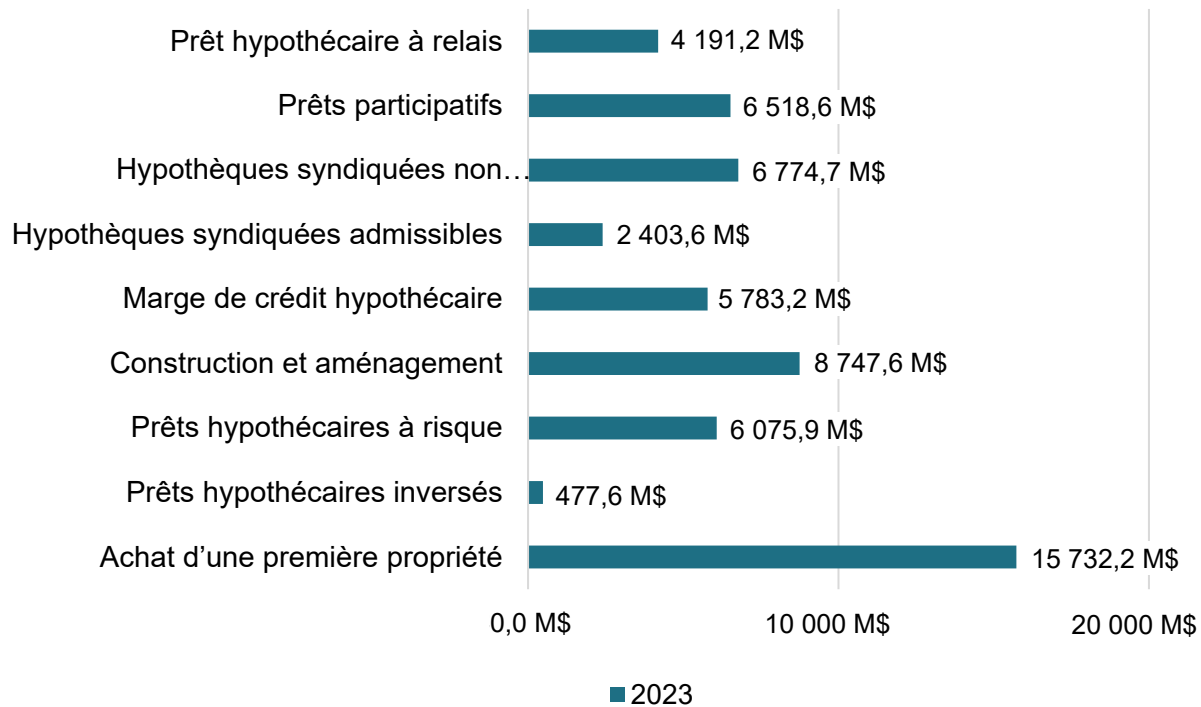


## Part de marché en \$ de prêts hypothécaires (2023 par rapport à 2022)



## Types de prêts hypothécaires<sup>4</sup>

### Valeur totale des prêts hypothécaires selon la classification des prêts hypothécaires secondaires en 2023



Classification des prêts hypothécaires secondaires	2021	2022	2023
Achat d'une première propriété	28 392,7 M\$	\$23,858.8M	15 732,2 M\$
Prêts hypothécaires inversés	268,2 M\$	701,1 M\$	477,6 M\$
Prêts hypothécaires à risque	8 068,4 M\$	9 087,4 M\$	6 075,9 M\$
Construction et aménagement	10 106,5 M\$	11 704,8 M\$	8 747,6 M\$

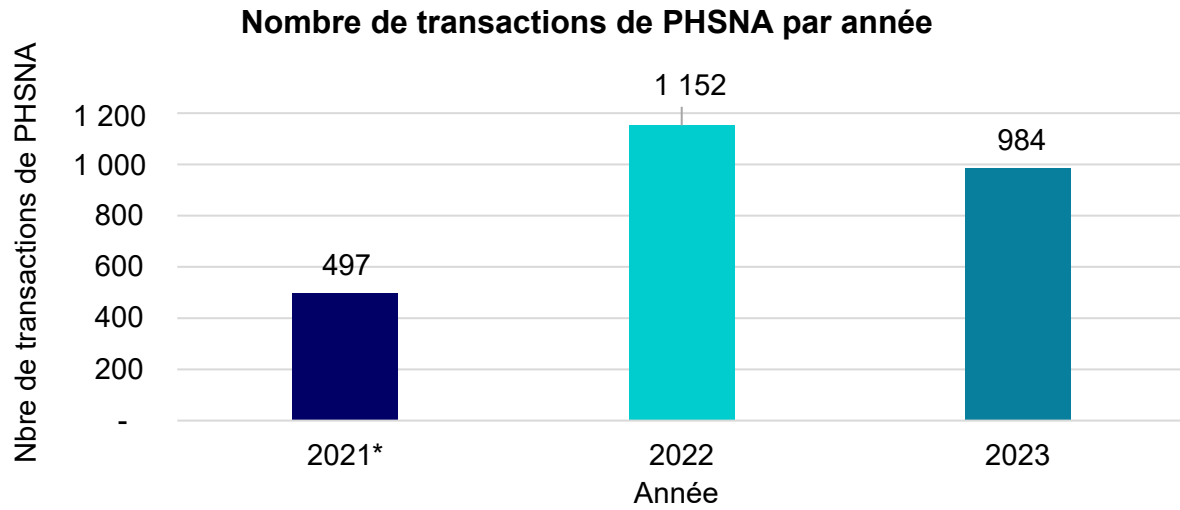
<sup>4</sup> For the classification of secondary mortgages, please note that the amounts listed are non-cumulative. There may be overlaps between different types of mortgages included in this classification.

Marge de crédit hypothécaire	3 502,7 M\$	6 691,0 M\$	5 783,2 M\$
Hypothèques syndiquées admissibles	3 691,8 M\$	1 474,7 M\$	2 403,6 M\$
Hypothèques syndiquées non admissibles	Nouveau en 2022	5 615,8 M\$	6 774,7 M\$
Prêts fondés sur des actions <sup>5</sup>	Nouveau en 2022	8 255,2 M\$	6 518,6 M\$
Prêt hypothécaire provisoire <sup>6</sup>	Nouveau en 2023	Nouveau en 2023	4 191,2 M\$

<sup>5</sup> Prêts fondés sur des actions (ou prêts fondés sur l'actif) : terme générique désignant les prêts hypothécaires fondés principalement sur la valeur et la négociabilité de la sûreté immobilière et d'autres titres supplémentaires. Voici quelques exemples de solutions de prêts participatifs offertes par les « prêteurs non traditionnels ». Les hypothèques à revenu déclaré, sans documentation ou pour travailleurs autonomes n'exigent que peu de documents sur le revenu, voire aucun, en s'appuyant sur des stratégies d'atténuation des risques par des maisons de courtage bien informées.

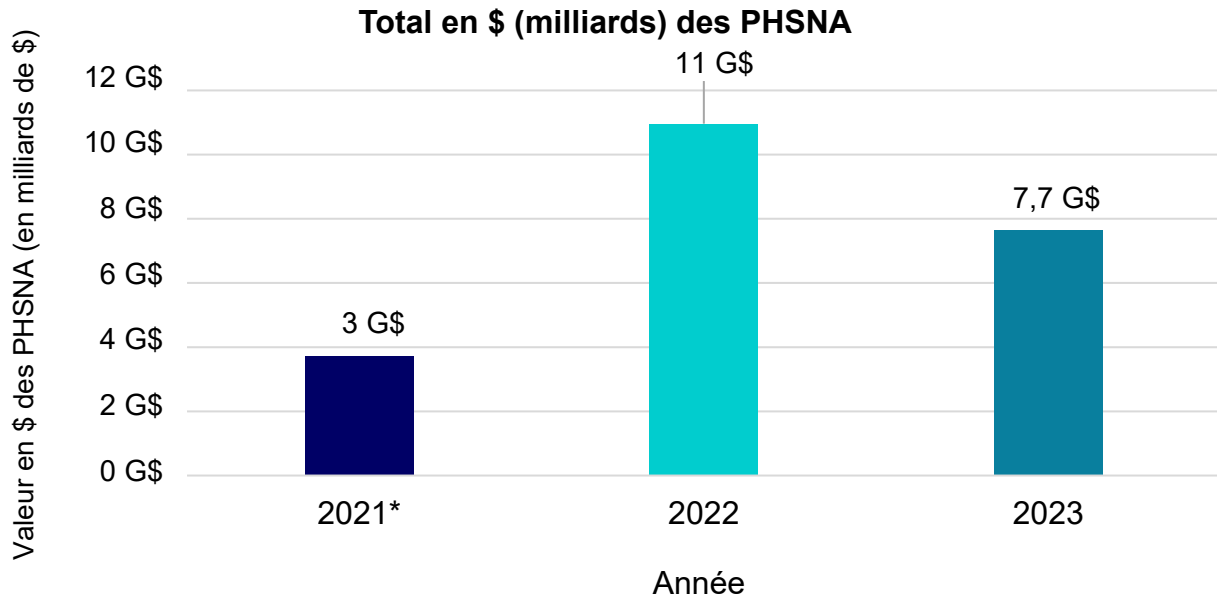
<sup>6</sup> Prêt hypothécaire provisoire : Prêt à court terme habituellement garanti par une forme de garantie, utilisé jusqu'à ce que l'emprunteur obtienne un financement permanent ou paie une obligation existante. Ceux-ci n'incluraient pas les prêts-relais fournis par le prêteur offrant le financement permanent.

## Placements hypothécaires syndiqués non admissibles (PHSNA)



\* 2021 couvre le 1er janvier 2021 au 30 juin 2021 seulement

**63 maisons de courtage** ont déclaré avoir effectué  
des transactions dans les PHSNA en 2023<sup>7</sup>



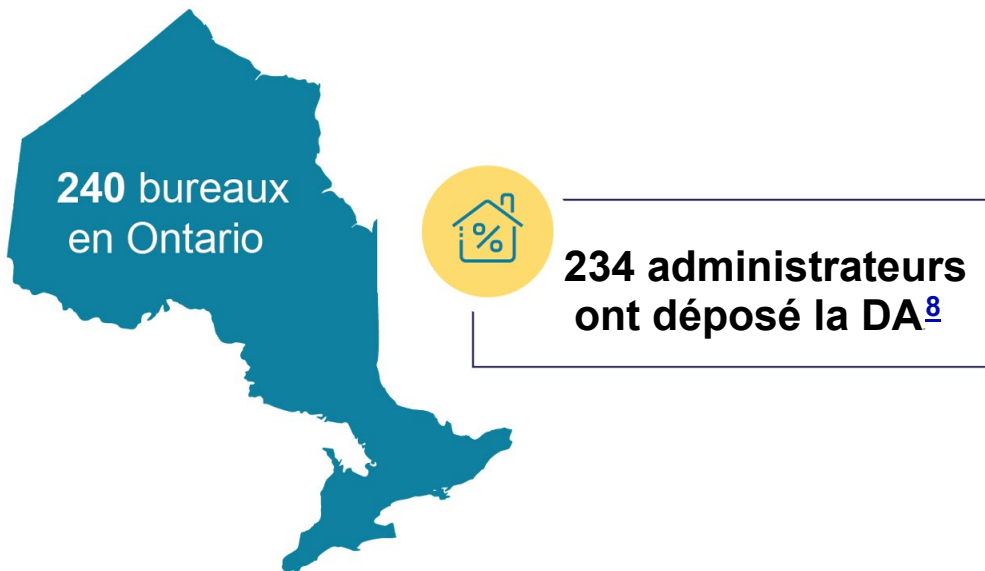
\* 2021 couvre le 1er janvier 2021 au 30 juin 2021 seulement

<sup>7</sup> 46 maisons de courtage ont déclaré effectuer des transactions dans des PHSNA en 2022, et 50 maisons de courtage ont déclaré effectuer des transactions dans des PHSNA en 2021.

## DA en 2023

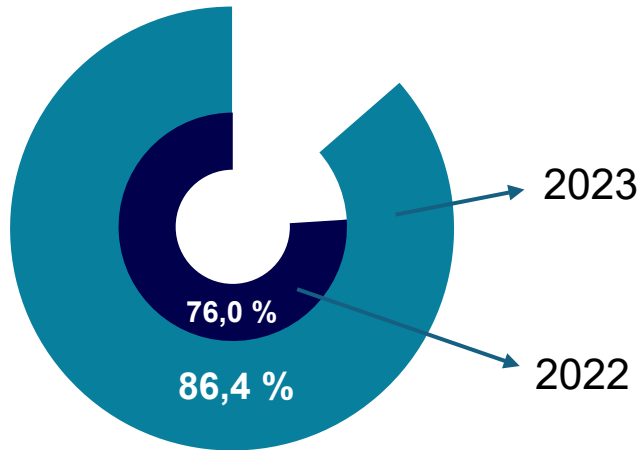
- **90 %** de ces PHSNA étaient des prêts hypothécaires de premier rang
- **9 %** de ces PHSNA étaient des prêts hypothécaires de deuxième rang
- **1 %** de ces PHSNA étaient des prêts hypothécaires de troisième rang ou plus
- **27 %** de ces PHSNA étaient des immeubles en développement
- **24 %** de ces PHSNA obtenaient des immeubles productifs de revenus
- **11 %** de ces PHSNA obtenaient des terrains

## Aperçu des administrateurs d'hypothèques

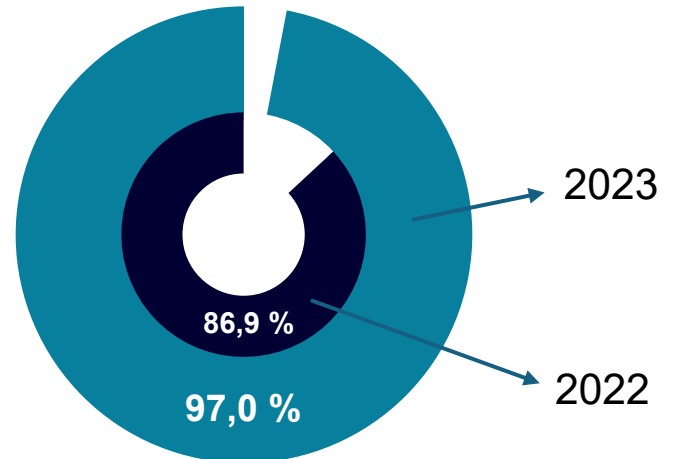


<sup>8</sup> Les administrateurs qui sont en retard ou qui ne produisent pas leur déclaration sont assujettis à des mesures réglementaires accrues jugées nécessaires.

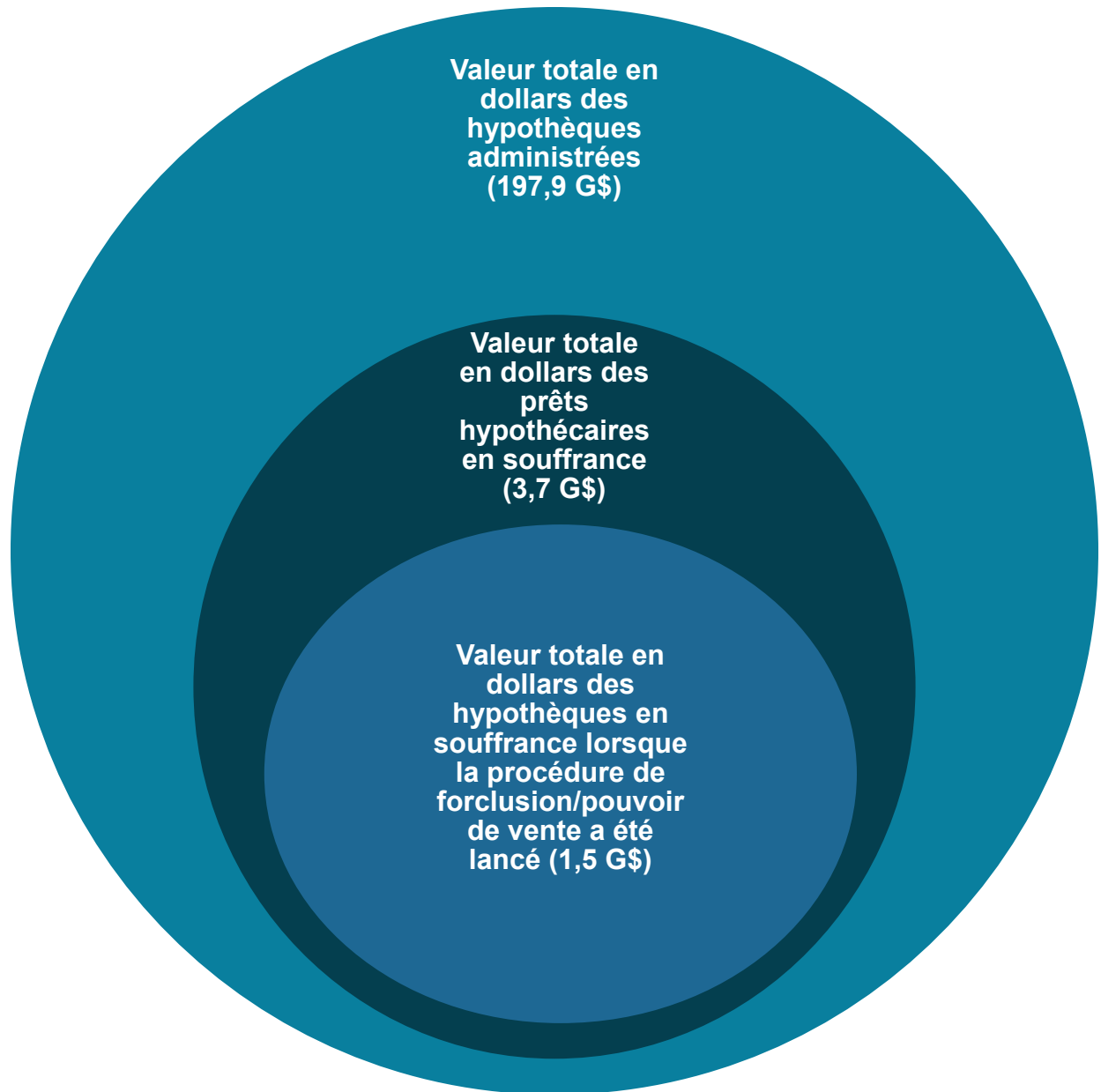
### Taux de conformité du dépôt (au 31 mars 2024)



### Taux de dépôt total (au 10 septembre 2024)



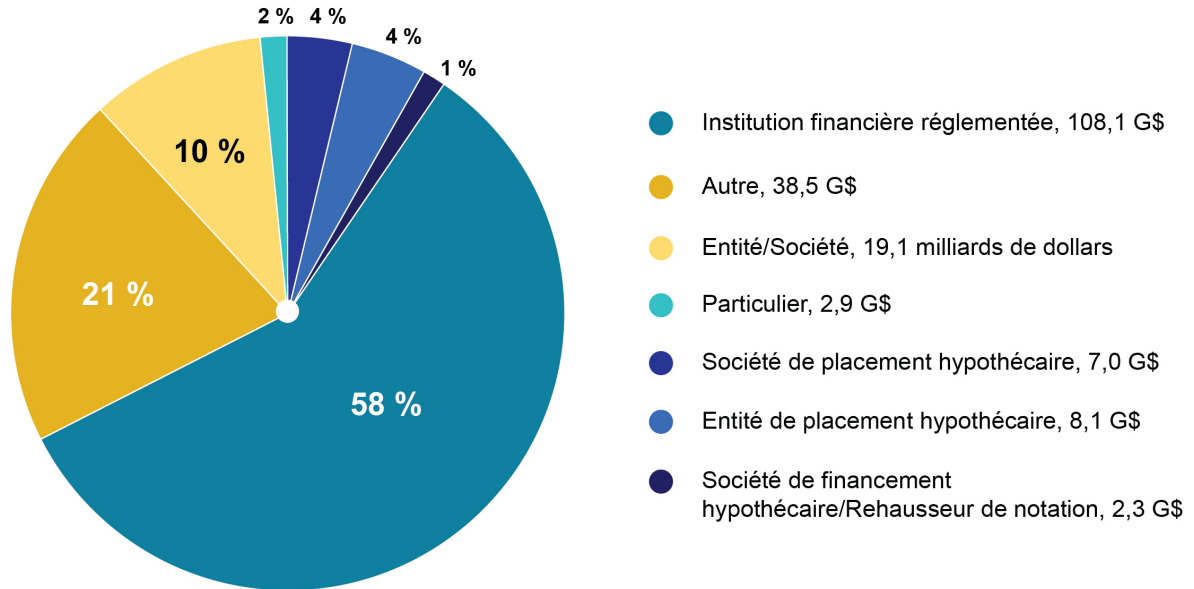
## Gestion sous administration sur les propriétés en Ontario en 2023



## Gestion sous administration des propriétés en Ontario en 2022



## Répartition démographique des investisseurs hypothécaires dans les prêts hypothécaires sous administration en Ontario au 31 décembre 2023



## À propos de la déclaration annuelle

La Déclaration annuelle de renseignements (DA) recueille des renseignements sur les activités de courtage et d'administration d'hypothèques (p. ex., volumes, pratiques commerciales et contrôles internes).

En vertu de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*, les maisons de courtage et les administrateurs d'hypothèques titulaires d'un permis sont tenus de déposer la DA au plus tard le **31 mars** de chaque année, avec les données de l'année civile précédente, même s'ils n'ont pas fait d'affaires au cours de cette année civile.

Les maisons de courtage et les administrateurs d'hypothèques qui ne déposent pas la DA avant la date limite du 31 mars ont fait l'objet de sanctions administratives pécuniaires sommaires ou d'autres mesures d'exécution. L'ARSF a déjà pris des mesures d'application de la loi en cas de non-conformité, comme l'explique un [article<sup>9</sup>](#) du [volume 6 du bulletin du courtage d'hypothèques de l'ARSF](#).

Les dépôts de DA aident l'ARSF à mieux comprendre le secteur du courtage hypothécaire dans son ensemble et à évaluer la conformité globale des maisons de courtage et des administrateurs d'hypothèques avec la LMCHPHAH et les lignes directrices de l'ARSF. L'ARSF utilise sa compréhension des activités commerciales, de la culture de conformité et des tendances de marché du secteur pour guider ses mesures de protection des consommateurs, l'orientation de ses politiques, le besoin de lignes directrices pour clarifier les exigences réglementaires et la prise de mesures réglementaires lorsqu'il existe de preuves de non-conformité.

---

<sup>9</sup> [Pas de temps à perdre, produisez votre déclaration annuelle de renseignements dès maintenant!!](#)  
[Autorité ontarienne de réglementation des services financiers](#)

## Méthodologie

**Période de déclaration** : Ce rapport sur les DA de 2023 couvre les données relatives à l'année civile 2023. La période de déclaration de la DA de 2023 allait du 24 janvier 2024 au 31 mars 2024. Les soumissions reçues après le 10 septembre 2024 sont exclues de cette déclaration.

**Exactitude des données** : Des contrôles de qualité sont effectués pour détecter les erreurs dans les dépôts de la maison de courtage et de l'administrateur (p. ex., vérifier les renseignements qui semblent être très différents des dépôts de l'année précédente). Pour la DA de 2023, l'ARSF a communiqué avec 67 maisons de courtage d'hypothèques et 30 administrateurs d'hypothèques qui présentaient des écarts importants d'une année à l'autre pour vérifier l'exactitude de leur dépôt de données. De ce nombre, 35,8 % des maisons de courtage et 6,7 % des administrateurs ont confirmé des erreurs dans leurs entrées dans la DA.

Pour valider les tendances agrégées des données de la DA, une analyse comparative est effectuée avec des données externes provenant de sources telles que l'Association canadienne de l'immeuble (ACI), Teranet, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et Statistique Canada.

## Annexe

[Données de l'annexe](#)