

Le 6 juin 2018

Alberta Securities Commission
Autorité des marchés financiers
British Columbia Securities Commission
Bureau des valeurs mobilières du Nunavut
Bureau du surintendant des valeurs mobilières du Yukon
Bureau du surintendant des valeurs mobilières, Territoires du Nord-Ouest
Commission des services financiers et des services aux consommateurs
(Nouveau-Brunswick)
Commission des valeurs mobilières de l'Ontario
Commission des valeurs mobilières du Manitoba
Financial and Consumer Affairs Authority of Saskatchewan
Nova Scotia Securities Commission
Office of the Superintendent of Securities, Terre-Neuve-et-Labrador
Superintendent of Securities, Department of Justice and Public Safety, Île-du-Prince-Édouard

**OBJET : DEMANDE DE COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITÉ
HYPOTHÉCAIRE CONSORTIALE AU CANADA**

Nous vous remercions de l'occasion qui nous est offerte de répondre aux modifications proposées aux exemptions applicables aux prêts hypothécaires consortiaux relevant des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (ACVM). Au nom de ses membres, Professionnels hypothécaires du Canada est heureuse de répondre à la consultation publique.

Professionnels hypothécaires du Canada est l'association nationale du secteur hypothécaire qui représente environ 11 500 personnes et 1 000 entreprises, y compris des courtiers en hypothèques, des prêteurs, des assureurs et des fournisseurs de services de l'industrie. Nos membres constituent le réseau de professionnels en hypothèques le plus important et le plus respecté au pays. Nous les représentons auprès des gouvernements, des organismes de réglementation, des médias et des consommateurs. Ensemble, nous sommes déterminés à maintenir des normes élevées en matière de déontologie, de protection des consommateurs et de pratiques exemplaires.

La filière du courtage hypothécaire traite plus de 35 % des prêts hypothécaires au Canada dont près de 55 % des prêts aux primo-accédants, ce qui représente environ 80 milliards de dollars en activité économique annuelle. Grâce à notre effectif robuste et diversifié, nous sommes idéalement positionnés pour traiter des questions ayant un impact sur tous les aspects du processus de crédit hypothécaire.

Professionnels hypothécaires du Canada appuie une plus grande protection des consommateurs et une surveillance réglementaire accrue de l'activité des prêts hypothécaires consortiaux. Nous avons été heureux de travailler en étroite collaboration avec la Commission des services financiers (CSFO) et le ministère des Finances de l'Ontario pour élaborer des règlements provisoires avant la passation de pouvoirs entre la CSFO et la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario (CVMO).

Cela dit, nos membres sont préoccupés par les coûts importants que les mesures proposées entraîneront pour de nombreuses maisons de courtage qui sont actuellement engagées dans des activités hypothécaires consortiales responsables et prudentes. L'ACVM reconnaît que les propositions « pourraient entraîner des coûts importants » et indique qu'ils sont « proportionnels aux avantages d'une protection accrue des investisseurs ».

Si l'on n'apporte pas de modification au règlement proposé, nous craignons que de nombreuses entreprises qui contractent des prêts hypothécaires consortiaux plus petits soient confrontées à des coûts réglementaires si élevés qu'elles ne pourront plus offrir ces produits et seront forcées de quitter l'industrie. Compte tenu de l'incertitude qui règne sur le marché ontarien en raison de la hausse des taux, de la nouvelle réglementation fédérale et du manque persistant d'offre de logements, le retrait des possibilités de financement hypothécaire syndiqué du marché pourrait nuire à l'économie.

Bien que nous souscrivions entièrement à l'intention et à l'objectif d'accroître la protection des consommateurs, nous demandons à l'ACVM de tenir compte des commentaires suivants qui, à notre avis, aideront à atteindre un meilleur équilibre entre le fardeau financier imposé à l'industrie et la protection des consommateurs.

Premièrement, nous appuyons l'adoption d'une « exemption pour la distribution d'hypothèques consortiales sur les propriétés résidentielles existantes, semblable à l'exemption pour les hypothèques consortiales admissibles en vertu de la règle 45-105 de la British Columbia Securities Commission ». Cette exemption permettra à bon nombre de nos membres de continuer de négocier et de financer des prêts hypothécaires consortiaux non complexes. Sans cette exemption, le transfert de la surveillance éliminera du marché une source de financement nécessaire. Une telle exemption serait conforme à l'exemption pour les prêts hypothécaires consortiaux admissibles du ministère des Finances de l'Ontario, prévue dans le nouveau règlement qui entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2019. De plus, étant donné que l'industrie s'adaptera déjà aux nouveaux règlements, il sera perturbateur pour les activités de courtage de supprimer l'exemption pour les prêts hypothécaires consortiaux admissibles lorsque le transfert à la CVMO aura lieu. Nous proposons que la définition du ministère des

Finances de l'Ontario soit utilisée et appliquée partout au pays, à moins d'indication contraire dans la loi provinciale.

Deuxièmement, la période de transition de 12 mois proposée n'est pas assez longue compte tenu du cadre d'autorisation et de conformité prévu. Nous demandons que la période de transition soit prolongée à 24 mois ou que l'expérience et les activités de supervision de prêts consortiaux antérieures d'un courtier hypothécaire soient reconnues par la CVMO lorsqu'elle examine la capacité d'une personne d'exercer les fonctions attendues d'un chef de la conformité.

À notre avis, il sera autrement impossible pour les courtiers hypothécaires principaux de remplir les exigences de formation et de permis pour obtenir le statut de courtier sur le marché des valeurs dispensées, puis d'accumuler les 12 mois d'expérience requis en valeurs mobilières pour agir à titre de chef de la conformité dans la période de transition proposée de 12 mois. En l'absence d'un échancier ou d'une approche permettant une transition pratique, les entreprises seront forcées d'engager des coûts de main-d'œuvre importants pour embaucher un chef de la conformité accrédité ou tout simplement de cesser de prendre des dispositions pour ces types de prêts.

Les courtiers principaux ont une bonne compréhension des formulaires « Bien connaître son client », des procédures, de la qualité du produit et de l'investisseur, et une compréhension approfondie du fonctionnement des prêts hypothécaires consortiaux. À ce titre, leur expérience antérieure devrait être reconnue en ce qui concerne l'octroi du statut de chef de la conformité, à condition d'attester que la personne traite uniquement des prêts hypothécaires consortiaux en vertu des règlements sur les valeurs mobilières. Cela permettra de limiter les coûts pour notre industrie tout en assurant les améliorations souhaitées dans la protection des consommateurs.

Troisièmement, le dépôt de la déclaration 45-106F1 entraîne des tracasseries administratives coûteuses que nous aimerions voir alléger. Nous nous préoccupons des frais de 500 \$ par dossier, de la nécessité de produire une déclaration pour chaque transaction hypothécaire consortiale, de l'obligation de produire cette même déclaration dans les 10 jours et du nombre de personnes qui doivent la produire. Nous craignons que les coûts associés à ces éléments éliminent pratiquement les formes simples et moins complexes de crédit consortial que de nombreux investisseurs accrédités utilisent depuis des décennies.

La proposition pourrait avoir une incidence négative sur la capacité d'un investisseur hypothécaire de créer un portefeuille diversifié, car les petits prêts consortiaux seraient retirés du portefeuille de l'investisseur, ce qui ne laisserait que des prêts consortiaux plus volumineux, plus complexes et à plus long terme. Nous croyons que les investisseurs prudents et avertis gagneraient à ce que tout risque associé aux prêts hypothécaires consortiaux soit aussi diversifié que possible afin d'assurer une gestion appropriée des risques et de la solvabilité. Ce que nous craignons, c'est que le règlement actuel soit impossible à appliquer.

Par conséquent, nous recommandons que, dans les cas où l'emprunteur attribue l'obligation au dossier qui relève d'un courtier sur le marché des valeurs dispensées, ce dernier soit considéré comme l'émetteur et n'ait à produire qu'une seule déclaration mensuelle – au coût de 500 \$ – faisant état de toutes les ventes de prêts hypothécaires consortiaux pour cette période. Nous croyons que cela répond à l'intention et au désir de la proposition de la CVMO sans retirer malencontreusement de nombreuses options hypothécaires du marché.

Enfin, nous recommandons que le simple époux et la simple épouse, ainsi que les consortiums de conjoints reconnus par la loi, soient exemptés de l'application de ce nouveau règlement. Étant donné que les prêts privés sont toujours réglementés en vertu de la *Loi sur les maisons de courtage, prêteurs et administrateurs d'hypothèques de l'Ontario*, nous voulons nous assurer qu'un placement hypothécaire fait par des conjoints légalement reconnus serait traité comme une seule personne sur le prêt hypothécaire - et non comme une syndication de deux personnes sur un seul prêt hypothécaire.

C'est ainsi que fonctionnent actuellement les maisons de courtage : le mari et la femme sont nommés conjointement sur un ensemble de documents de divulgation aux investisseurs. L'hypothèque est enregistrée dans le système Teranet comme hypothèque unique et avec le mari et la femme comme hypothèque conjointe. Nous croyons que le règlement ne vise pas à empêcher ce genre de consortium et nous voulons éviter toute conséquence non intentionnelle en précisant explicitement que ces types d'activités seront exemptés de la nouvelle réglementation.

En conclusion, nous appuyons les objectifs de l'ACVM, à savoir une meilleure protection des consommateurs et une surveillance réglementaire accrue. Je vous prie de tenir compte de nos commentaires et de nos suggestions de façon constructive, ce qui, à notre avis, permettra de mieux répondre aux préoccupations de l'ACVM en ce qui concerne la recherche d'un juste équilibre entre la protection du consommateur et les coûts pour l'industrie.



Nous serons heureux de discuter plus en détail de notre mémoire et de répondre à vos questions. Veuillez communiquer avec Paul Taylor, président-directeur général, à ptaylor@mortgageproscan.ca ou par téléphone, au 416-644-5465.



Paul Taylor
Président-directeur général
Professionnels hypothécaires du Canada