Normes de données hypothécaires

Les milieux de la technologie, des affaires et de la politique unissent leurs forces pour faire progresser le secteur

Canada

SCHL CMHC

Table des matières

Résumé 3

Introduction 6

Les normes de données, qu'est-ce que c'est? 6

Vers la numérisation et l'avenir du secteur hypothécaire 8

La base de l'innovation 8

Numérisation du processus hypothécaire 8

Amélioration des processus interentreprises 9

Réduction de la fraude hypothécaire : une étude de cas 10

Gains d'efficience opérationnelle 12

Réduction du temps requis par les prêteurs en raison de la qualité accrue des données 13

Réduction du délai de traitement des prêts 13

Diminution des interfaces de TI adaptées 13

Réduction des frais de couverture 14

Réduction des coûts postérieurs à la clôture 15

Réduction des coûts de développement pour les fournisseurs de technologie 15

Inefficience opérationnelle du secteur hypothécaire canadien 15

Facilitation du financement hypothécaire 17

Réduction de la prime de risque pour réduire les coûts de financement des prêteurs 17

Décisions pouvant entraîner des risques systémiques et un manque d'innovation 18

Facteur clé de la reprise du marché canadien des THR 19

Modélisation des incidences de l'uniformité et de la divulgation des données 19

Amélioration de l'analytique et de l'échange de données 21

Améliorer l'uniformité des données pour améliorer leur disponibilité 21

Améliorer la qualité et l'échange de données pour améliorer les techniques de lutte contre le blanchiment d'argent : exemple d'utilisation 22

Libérer le potentiel de l'analytique avancée 23

Profiter de l'investissement de la SCHL dans l'analytique avancée 23

Cheminement vers la mise en place de normes de données hypothécaires au Canada 25

Élaboration des normes 25

Modèle de gouvernance : définir des règles de mobilisation qui fonctionnent pour tous pour une collaboration efficace 26

Conclusion 27

Résumé

Dans le présent rapport, nous analysons les incidences potentielles de la mise en place d'un système de normes de données dans le secteur hypothécaire canadien. À la lumière des constatations tirées de divers rapports commandés par la SCHL en plus de la littérature, nous constatons que l'élaboration d'un cadre de normes de données sur les prêts hypothécaires au Canada représente un avantage net potentiel pour tous les intervenants du secteur :

- **réalisation de gains d'efficience opérationnelle** d'au moins 4 milliards de dollars par année;
- **accélération de la numérisation et de l'avenir du secteur hypothécaire**, avec des bases pour le développement de l'innovation et l'adoption plus facile des technologies;
- **réduction des coûts de financement hypothécaire** en augmentant la confiance des investisseurs;
- **utilisation** du plein potentiel de l'**analytique avancée** pour le développement des affaires.

Ces incidences sont des facteurs essentiels pour s'assurer que les Canadiens ont accès à un système de logement efficace, fiable et abordable qui, en plus de demeurer stable, est capable de s'épanouir dans un environnement technologique en constante évolution.

Dans le rapport, on examine également les coûts et la voie à suivre pour adopter les normes de données. Selon l'expérience d'autres pays, pour les entreprises de tous les types, y compris celles qui ont des systèmes complexes et anciens, les avantages l'emportent sur les coûts et tous les coûts de transition peuvent être récupérés dans un délai de cinq ans pour toutes les entreprises. Après cette période de transition, les avantages continueront à s'accumuler. De plus, selon l'expérience que nous avons observée aux États-Unis, il y a différentes façons d'adopter des normes de données pour atténuer les coûts de transition :

- une transition est généralement effectuée parallèlement à d'autres investissements technologiques qui sont justifiés par les besoins opérationnels; les coûts sont donc combinés à d'autres qui seraient engagés peu importe la transition;
- les normes de données servent de référence pour toute transformation technologique, ce qui peut parfois faire économiser du temps et des efforts;
- même sans modifier les systèmes, des gains peuvent être générés, car les normes de données fournissent une référence unique aux fins de mappage, ce qui facilite les échanges de données;
- les entreprises qui utilisent déjà des technologies modernes seraient en mesure de les adopter avec un minimum d'efforts;
- les normes de données permettent aux entreprises d'intégrer facilement dans leurs processus opérationnels les technologies créées par des entreprises externes.

Le rapport inclut les conclusions de trois études menées par des tiers au nom de la SCHL, notamment des analyses documentaires, des sondages, des modèles, des schématisations de données et des consultations auprès de plus de 35 participants du secteur et experts du Canada, ainsi que des consultations avec des organismes étrangers qui font affaire dans un système où les normes de données sont bien établies.

Les objectifs étaient d'élaborer et de quantifier des faits sur ces avantages potentiels, de déterminer les points de friction dans le système actuel qui seraient les plus faciles à régler ou produiraient le meilleur rendement et d'évaluer comment les systèmes existants de normes s'harmonisent avec les besoins du secteur canadien et pourraient accélérer leur élaboration.

À la lumière des avantages potentiels relevés dans la présente étude, la SCHL est déterminée à poursuivre l'élaboration d'un système de normes de données en collaboration avec les organismes qui jouent un rôle dans l'écosystème du crédit hypothécaire au Canada et qui souhaitent également que ces occasions se concrétisent. Le rapport traite de certaines des activités à venir qui sont nécessaires pour passer à un système de normes, où tous les intervenants pourraient avoir accès à un modèle de référence bien défini afin de l'utiliser dans le cadre de leurs activités, quand et où cela serait utile.

En quoi consistent les normes de données?

- Ensemble convenu d'éléments, de définitions et de relations qui constituent un modèle de référence pour faciliter l'échange de données.
- Modèle de référence commun élaboré par et pour les participants du secteur hypothécaire.
- Définitions, relations et processus généralement convenus.
- Lignes directrices pour les modèles de données, les échanges de données, les formulaires et les activités.
- Mise au point à partir des besoins opérationnels, de la technologie et des exigences réglementaires.

Vers la numérisation et l'avenir du secteur hypothécaire

- À mesure que le secteur hypothécaire se numérise, les normes de données facilitent ce processus:
  - en éliminant la nécessité de créer de nouveaux dictionnaires de données pour chacun de ces nouveaux produits;
  - en accélérant le développement de l'innovation, et ce, en fournissant une référence facile pour l'incubation de l'innovation;
  - en facilitant l'adoption en réduisant l'engagement puisque les innovations cadrent avec les données opérationnelles actuelles.
- Exemples de technologies prometteuses qui nécessitent des données uniformes pour fonctionner:
  - Microservices – accélérer la mise en marché, ce qui accroît la satisfaction des clients.
  - Chaîne de blocs – fournir aux prêteurs des offres de prêts concurrentielles et garantir des transactions.
  - Technologie d'interface de programmation d'applications (API) – fournir un accès aux données pour mobiliser les emprunteurs potentiels.
  - Intelligence artificielle – aider à repérer la fraude et à détecter les tendances en matière de lutte contre le blanchiment d'argent.
- Malgré l'augmentation rapide de la demande des consommateurs pour des services en ligne tout au long du processus de crédit hypothécaire (par exemple, les fonctions de recherche et les systèmes d'initiation de prêts, y compris la préapprobation), le Canada demeure loin derrière les États-Unis, en partie en raison de l'absence de normes de données.

Accroissement des gains d'efficience opérationnelle

Selon les estimations, les normes de données pourraient générer des économies de 4 milliards de dollars par année sur le plan des coûts d'exploitation grâce à ce qui suit:

- Réduction de l'intervention du personnel pour le rapprochement des valeurs et des définitions des données et élimination de l'obligation de recouvrer des données semblables.
- Amélioration des processus de demande de crédit hypothécaire en réduisant le nombre de jours-personnes requis entre la réception initiale des renseignements sur la demande et la clôture du prêt.
- Réduction du nombre d'interfaces informatiques adaptées, qui s'étendront aux interactions avec les fournisseurs de systèmes d'initiation de prêts, les agences d'évaluation du crédit, les évaluateurs, les courtiers, les assureurs de titres et les prêteurs.
- Réduire la période postérieure à la clôture.
- Permettre aux fournisseurs de technologies de construire des intégrations uniques qui peuvent ensuite être réutilisées avec n'importe quelle entreprise qui construit selon les mêmes normes. Cela élimine la nécessité de créer des produits semblables pour plusieurs entreprises.

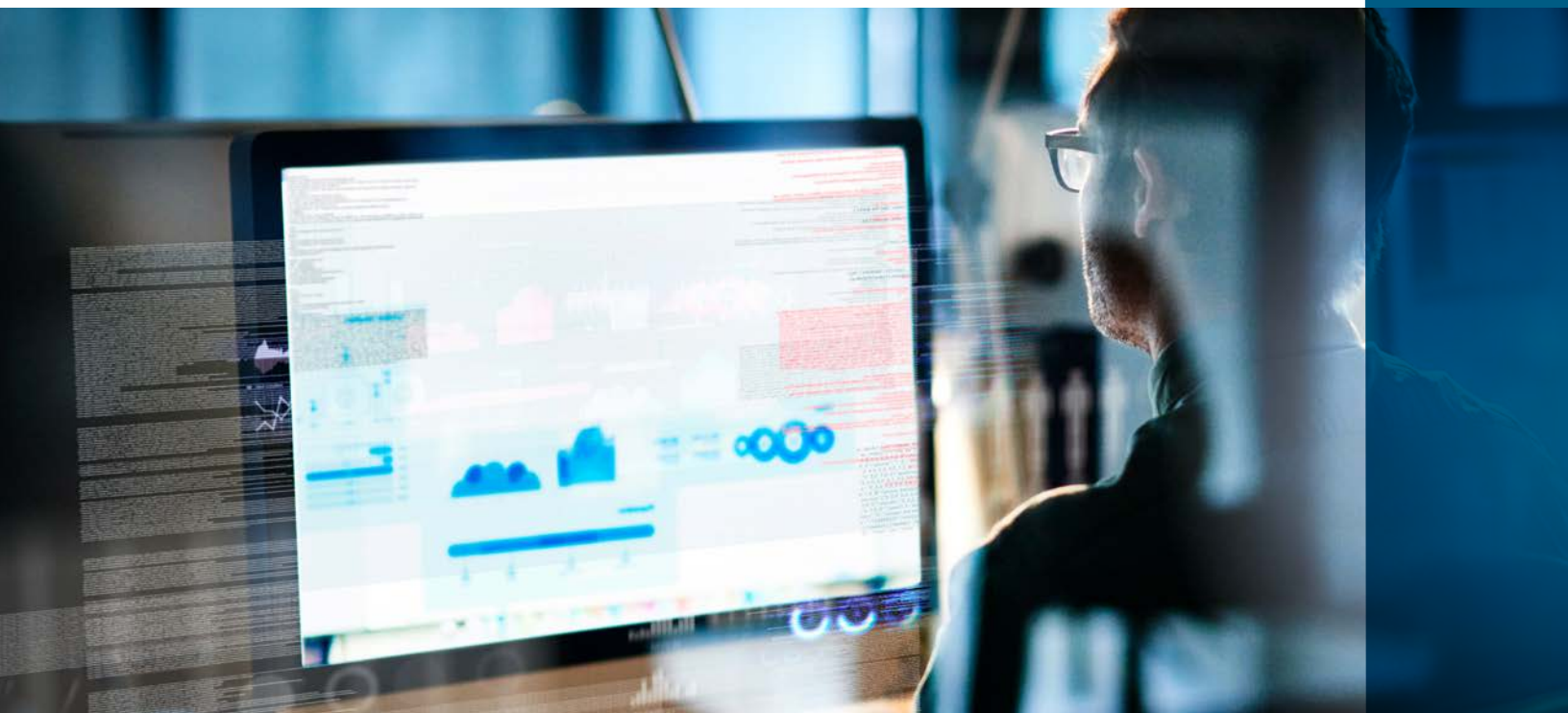
Faciliter le financement hypothécaire

Les normes hypothécaires réduisent au minimum les problèmes d'asymétrie de l'information en procurant aux investisseurs une plus grande confiance grâce à la précision et à la clarté des données qu'ils utilisent pour prendre des décisions, ce qui peut:

- encourager le marché privé de la titrisation hypothécaire;
- réduire le risque de sous-évaluation systémique du risque et le risque de surcorrection de la tarification, en particulier pour les titres adossés à des actifs ou hypothécaires;
- réduire le risque de sélection défavorable en augmentant la capacité des investisseurs à mesurer le risque de crédit, la valeur des sûretés et le risque de remboursement anticipé;
- permettre de mieux estimer le risque de crédit, de réduire la dépendance à l'égard du risque de remboursement anticipé pour les cautions et de permettre aux agences de notation de prendre des décisions;
- accroître le nombre de participants dans les secteurs, car les investisseurs ont une vision plus claire du secteur canadien et les investisseurs institutionnels gagnent en confiance.

Amélioration de l'analytique et de l'échange de données

- L'absence de normes de données a joué un rôle important dans la restriction de la disponibilité, de la fiabilité et de l'actualité des données sur le financement de l'habitation au Canada.
- L'amélioration des renseignements sur le marché et l'analytique avancée découlant des normes de données permettraient aux intervenants du secteur de:
  - prendre de meilleures décisions en accédant à des données supplémentaires et de meilleure qualité;
  - répondre aux questions clés liées aux tendances du marché;
  - mieux évaluer les risques.
- La SCHL met en place un échange de données sur le logement pour appuyer la prise de décisions par les intervenants du secteur en rendant disponibles des données normalisées en temps réel sur le logement.
- L'Application d'analytique des données pour le secteur hypothécaire (MIDAA), la première application de l'échange de données, se joint à de multiples sources de données, analyses et divers outils pour les institutions financières.
- L'établissement d'un langage commun permettra à la SCHL de fournir davantage de données, tant sur le plan de la portée que de la granularité.



Introduction

Compte tenu de l'évolution rapide du secteur hypothécaire, il est impératif que les données soient utilisables pour permettre davantage la prestation des services numériques et faciliter la transformation du secteur hypothécaire canadien et maintenir les coûts d'exploitation à un bas niveau, permettre une analyse avancée et faciliter le financement hypothécaire. À mesure que l'échange de données augmente et que les technologies s'améliorent, la gestion des données devient encore plus cruciale pour les entreprises afin de maintenir leur compétitivité et d'innover dans ce secteur en pleine transformation. Dans ce contexte, les normes de données offrent une excellente occasion de permettre au secteur canadien du financement hypothécaire de fonctionner à son meilleur.

En ayant accès à un système de normes de données, le secteur dispose d'une référence pour ses activités. Ce modèle donne l'assurance que le système de normes est cohérent dans le contexte opérationnel des entreprises, qui comprend entre autres les technologies et les exigences réglementaires.

Du point de vue du système de logement, une convergence des données et des définitions dans le secteur a le potentiel de stimuler un secteur hypothécaire performant afin que celui-ci demeure stable et devienne plus efficace.

Du point de vue des activités commerciales, divers intervenants du secteur s'entendent pour dire que de nombreux irritants existent actuellement dans le processus d'initiation, de financement ou d'administration d'un prêt hypothécaire. Non seulement un système de normes de données permettrait de remédier à ces inefficiences, mais il pourrait aussi générer des économies annuelles substantielles pour les prêteurs et les autres intervenants dans le cycle de vie des prêts hypothécaires.

Pour atteindre son objectif de faire en sorte que « d'ici 2030, tout le monde au Canada pourra se payer un logement qui répond à ses besoins », la SCHL sait qu'il est essentiel de garantir une offre de prêts hypothécaires fiable et à prix abordable ainsi que la stabilité du secteur du logement et des marchés financiers. Un ensemble complet de normes de données garantirait que les définitions conviennent aux entreprises du secteur. Il est important de noter que les normes de données ne détermineraient pas quelles données sont nécessaires; elles fourniraient seulement la définition la plus courante dans le secteur. Autrement dit, les normes de données deviennent pertinentes seulement lorsque le besoin opérationnel a été défini.

« Pour nous, la normalisation des données est logique. » – Simone Tilley, directrice générale, courtière résidentielle, ANZ Bank

Les normes de données, qu'est-ce que c'est?

Les normes de données sont un ensemble convenu de données, de définitions et de relations qui constituent un modèle de référence que le secteur convient d'utiliser à son propre rythme pour faciliter l'échange de données. Les normes de données ont fait leurs preuves dans différents pays à travers le monde. L'exemple le plus frappant nous vient des États-Unis, où les normes de la Mortgage Industry Standards Maintenance Organization (MISMO) établie en 1999 ont été adoptées à grande échelle entre 2008 et 2010. Pour les normes MISMO, comme pour les normes australiennes LIXI, un langage commun a été établi pour faciliter l'échange d'informations entre les intervenants du secteur du financement hypothécaire. Ces normes sont acceptées à l'échelle du secteur et sont élaborées et maintenues par les divers intervenants dans le cycle de vie des prêts hypothécaires.

Pour valider les avantages décrits par les rapports de recherche et les organismes de normalisation, la SCHL a commandé trois études indépendantes afin de déterminer les incidences éventuelles des normes de données. Ces études mettent l'accent sur les avantages et les coûts potentiels du système canadien de financement de l'habitation, tout en approfondissant l'expérience acquise aux États-Unis dans la normalisation des données du secteur hypothécaire. Même s'il y a quelques différences entre les prêts et les secteurs hypothécaires au Canada et aux États-Unis, il y a aussi de nombreuses similitudes, plus particulièrement du point de vue des données.

- **Analyse coûts-avantages**: le cabinet KPMG a examiné les avantages permanents et les coûts de mise en œuvre de normes de données par les entreprises. Cette étude s'est déroulée en deux phases: d'abord, un examen du secteur canadien sur les problèmes causés par l'absence de normes et, ensuite, un examen de l'expérience acquise aux États-Unis avec les normes MISMO.
- **Coûts de financement hypothécaire et confiance des investisseurs**: le cabinet Prism Economics and Analysis a évalué l'incidence de la qualité des données sur la confiance des investisseurs à l'égard des titres hypothécaires (TH). Cette étude a comporté un examen approfondi des rapports de recherche, la tenue d'entrevues auprès d'acteurs et d'experts du secteur, ainsi qu'une simulation économétrique.
- **Pertinence des normes MISMO au Canada**: l'entreprise américaine Actualize Consulting, spécialiste du modèle de la MISMO, a évalué la pertinence de ces normes pour le Canada en faisant un mappage avec les métadonnées canadiennes. Cet exercice a permis de déterminer dans quels domaines le modèle de la MISMO s'harmoniserait, en totalité ou en partie, aux besoins du secteur canadien, ainsi que les domaines où les écarts seraient trop importants.

Nous avons aussi évalué le coût, pour les entreprises, d'adopter des normes de données sur les prêts hypothécaires. Bien que le passage à un système fondé sur un modèle de référence fondé sur des normes communes puisse coûter cher, lorsqu'on l'isole des autres variables, la recherche montre ce qui suit :

- pour les entreprises ayant des systèmes mieux adaptés à cette transition, comme celles dont les systèmes sont modernes ou d'usage courant dans le commerce, les coûts seraient minimes;
- pour les entreprises ayant une infrastructure technologique importante et ancienne, les coûts pourraient être importants. Cependant, certaines stratégies ont permis à des entreprises américaines d'atténuer leurs coûts:
  - les coûts sont répartis dans le temps, et la transition a généralement lieu en même temps que d'autres changements technologiques nécessaires pour répondre aux besoins opérationnels; on combine ainsi les coûts de la transition avec des investissements qui seraient faits de toute façon;
  - les entreprises y trouvent des avantages même si elles ne modifient pas leurs systèmes; en effet, elles peuvent utiliser le modèle de référence pour produire une cartographie de leurs données qu'elles pourront réutiliser pour leurs nombreux échanges de données; elles bénéficieront donc de certains des avantages décrits;
  - même pour ces entreprises, l'analyse coûts-avantages montre que les avantages l'emportent sur les coûts au cours des cinq premières années. Après la période de transition, les avantages continueraient à s'accumuler, tandis que les coûts seraient minimes.

Vers la numérisation et l'avenir du secteur hypothécaire

La base de l'innovation

À mesure que le secteur hypothécaire se numérisera, des innovations exigeront que les données soient échangées rapidement et automatiquement entre différents intervenants. Les normes de données faciliteront grandement cette adaptation. Lorsque les entreprises commenceront à offrir ces nouveaux services, elles devront définir les éléments et définitions qu'elles utiliseront pour ces processus et s'entendre entre elles. Les normes de données facilitent ce processus en éliminant la nécessité qu'un regroupement d'entreprises soit obligé de créer un nouveau dictionnaire de données pour chacun de ses nouveaux produits. Les normes de données sont la base de l'innovation pour les entreprises et, selon Fannie Mae, « sans cette base, le secteur hypothécaire ne réussira pas à passer au numérique »[1]. À la suite de son analyse coûts-avantages, un important prêteur a exprimé le même sentiment. Les normes de données visées par la SCHL seront une telle base pour le secteur hypothécaire canadien, qui pourra alors explorer à fond des innovations ayant le potentiel de lui ouvrir de nouvelles possibilités de réaliser des gains d'efficience et d'améliorer l'abordabilité du logement. De plus, les normes de données permettront aux entreprises d'offrir simultanément de nombreux produits différents sans avoir à faire la conciliation entre différents systèmes ou à renoncer à des partenariats potentiels.

Numérisation du processus hypothécaire

Les consommateurs demandent de plus en plus de services en ligne tout au long du processus de crédit hypothécaire, par exemple des fonctions de recherche et des systèmes d'initiation de prêts, y compris la préapprobation. Aux États-Unis, les entreprises peuvent approuver un prêt en moins de 15 minutes par téléphone. Le Canada demeure loin derrière les États-Unis, en partie en raison de l'absence de normes de données. Les consommateurs d'autres secteurs économiques s'attendent de plus en plus à avoir accès à ce type de numérisation, et le

« À mesure que les API ont pris de l'expansion, un nombre croissant de dirigeants du secteur hypothécaire, de chefs d'entreprise et même de fournisseurs de logiciels ont dit vouloir que ces systèmes "parlent le langage de la MISMO". La création de normes d'API qui conviennent à toutes les parties améliorerait l'expérience des consommateurs, réduirait les coûts et permettrait de réaliser pleinement les avantages des technologies d'API actuelles et futures. Accompagnées de lignes directrices et de composantes techniques, de telles normes assureraient l'interopérabilité entre le nombre croissant de systèmes déployés dans le processus hypothécaire d'aujourd'hui. » – Bill Klumper, consultant de FirstStep Software Systems et Christopher Stookey de Wells Fargo

[1] Bhogaraju, P., Barchitta, S., Burgess, J. et Israel, N. (octobre 2019). Without Data Standards, the Mortgage Industry Doesn't Go Digital, Fannie Mae. (En anglais seulement)

secteur hypothécaire ne fera pas exception[2]. Les nouvelles entreprises de technologies numériques financières occuperont de plus en plus de place dans le secteur des services numérisés et pourraient remplacer les prêteurs traditionnels qui ne se tourneront pas vers la numérisation[3].

Les processus automatisés permettent aux entreprises de créer des systèmes numériques innovateurs qui améliorent ultimement l'expérience client des emprunteurs. Pour fonctionner, les microservices, les chaînes de blocs (Blockchain), les interfaces de programmation d'applications et l'intelligence artificielle nécessitent des données uniformes[4]. Non seulement ces produits améliorent l'expérience client, mais ils peuvent aussi réduire considérablement les risques pour les prêteurs.

Une autre innovation en matière de services financiers est le système bancaire ouvert. Celui-ci permettra aux banques de créer des services pour améliorer l'expérience client et nécessitera une terminologie commune pour les données du secteur. Avec le système bancaire ouvert, les clients pourront transmettre leurs données personnelles à plusieurs entreprises et exerceront un plus grand contrôle sur leur utilisation[5]. Cette innovation a le potentiel de permettre des prêts hypothécaires numériques de bout en bout au Canada en réduisant considérablement les efforts et le temps requis pour compiler les informations sur l'emprunteur. La vérification de l'identité, des revenus et de l'historique des transactions bancaires sera quasi instantanée. Le système bancaire ouvert offre donc la possibilité d'une plus grande automatisation de la notation des risques et de la prise des décisions de souscription.

Pour être en mesure d'utiliser pleinement les données des clients, l'institution destinataire doit être en mesure de bien les comprendre. Les normes de données jouent un rôle essentiel dans ce processus, car peu de mesures intrinsèques incitent l'initiateur des données à s'assurer que le destinataire comprend bien les données. Cependant, si les deux parties suivent les normes, le destinataire des données les assimilera immédiatement, de façon transparente. Sans normes de données pour le secteur, les institutions et les consommateurs ne pourront pas tirer les pleins avantages d'un système bancaire ouvert. Bien que le crédit hypothécaire ne soit qu'un aspect des marchés financiers, les normes de données proposées par la SCHL peuvent répondre aux exigences dans ce domaine.

Amélioration des processus interentreprises

Outre l'expérience client, de nombreuses nouvelles technologies peuvent aider les secteurs d'activité à gérer leurs processus avec d'autres organismes. L'analyse coûts-bénéfices offre des exemples de solutions de point de vente. Les API intelligentes, la vérification automatique de l'emploi et l'intelligence artificielle dans les évaluations sont d'autres innovations du secteur hypothécaire qui ont été construites à l'appui des normes de données aux États-Unis.

La fraude hypothécaire aux États-Unis avait été réduite par les normes de données, la raison la plus courante étant l'existence des services de vérification par des tiers (entreprises qui vérifient l'emploi, le revenu et les actifs) selon des analyses de données normalisées.

L'initiative de la SCHL visant à créer une Blockchain (chaîne de blocs) pour permettre aux entreprises de former des blocs de titres hypothécaires (TH) est un exemple d'innovation qui a commencé au Canada au cours des dernières années[6]. Ce programme devrait permettre de réaliser des économies et d'améliorer la transparence de l'écosystème, mais l'équipe d'aménagement a dû examiner attentivement les modalités communes qu'elle propose[7]. En tant que premier facilitateur des TH LNH au Canada et, par conséquent, seul à définir les modalités de nombreux blocs de TH LNH, cela a été relativement facile comparativement à d'autres méthodes d'utilisation potentielles de la Blockchain dans le secteur hypothécaire.

---

[2] Voir Customer Service Expectations Survey: Trends and Insights from Consumers about Customer Service (2018). Gladly; et Bhogaraju, P., Barchitta, S., Burgess, J. et Israel, N. (octobre 2019). Without Data Standards, the Mortgage Industry Doesn't Go Digital, Fannie Mae.

[3] Par exemple, Quicken Loans, une entreprise de technologies numériques financières, est devenue l'un des plus importants prêteurs sur le marché américain et envisage d'entrer sur le marché canadien.

[4] Voir Fannie Mae (2019) pour en savoir plus sur la façon dont le secteur hypothécaire peut mettre en œuvre chacune de ces mesures (en anglais seulement).

[5] Pour en savoir plus, consultez le site Web du gouvernement du Canada sur le système bancaire ouvert.

[6] Une chaîne de blocs est un ensemble de capacités techniques discrètes qui combine une base de données répartie et partagée de grand livre qui est reproduite dans plusieurs nœuds contenant des transactions dans une structure en ajout seulement au moyen de méthodes cryptographiques pour assurer l'intégrité du grand livre et la validation du contenu de chaque transaction au moyen de plusieurs nœuds.

[7] Les avantages de la chaîne de blocs de TH cadrent avec bon nombre des avantages étudiés de manière plus approfondie dans le présent rapport, notamment la réduction des coûts de l'écosystème, l'amélioration de la sécurité et de la transparence des prêts, la réduction du risque systémique, l'amélioration de la stabilité du marché, l'augmentation de la liquidité des TH et un plus grand attrait pour les investisseurs.

À mesure que la Blockchain se généralisera dans le secteur hypothécaire, elle devra surmonter le problème de l'incohérence des définitions des données dans un nombre croissant d'entreprises. Même si les normes MISMO sont de plus en plus adoptées dans le secteur américain, l'absence de normes de données à l'échelle du secteur demeure le principal obstacle à l'introduction de technologies émergentes, comme la Blockchain.[8] La MISMO prend les devants dans la résolution de ces problèmes, avec la formation récente d'une communauté de pratique de la Blockchain en 2018[9]. Ce groupe a été chargé d'atteindre l'interopérabilité dans la chaîne de blocs et de créer des normes sur « la façon dont les transactions et les données transactionnelles sont enregistrées ou référencées » dans les chaînes de blocs. Des normes semblables sont requises pour que la chaîne de blocs soit largement utilisée dans le secteur hypothécaire canadien.

L'outil de souscription de sûretés de Fannie Mae est une technologie qui permet d'effectuer automatiquement des évaluations du risque lié aux sûretés, ce qui permet aux prêts hypothécaires à faible risque de passer rapidement dans le système. L'outil est une application Web qui aide les prêteurs à gérer le risque lié aux sûretés en repérant les surévaluations, la mauvaise qualité de l'évaluation et les risques liés à la conformité aux politiques et aux propriétés non admissibles. Cela réduit leur propre risque et donne à leurs partenaires prêteurs une certitude quant à l'état de leur prêt plus rapidement[10]. Fannie Mae s'appuie sur les normes MISMO pour s'assurer que les données qu'elle reçoit de ses partenaires sont toujours utilisées de la même façon.

Réduction de la fraude hypothécaire : une étude de cas

Une meilleure intégration des données qui permet d'accroître l'apprentissage automatique et l'intelligence artificielle peut être appliquée à de nombreux besoins opérationnels, y compris la prévention de la fraude hypothécaire. Lors de l'examen de l'incidence de la MISMO aux États-Unis effectué dans le cadre de l'analyse coûts-bénéfices, plusieurs répondants ont déclaré sans équivoque que la fraude hypothécaire aux États-Unis avait été réduite par les normes de données, la raison la plus courante étant l'existence des services de vérification par des tiers (entreprises qui vérifient l'emploi, le revenu et les actifs) selon des analyses de données normalisées.

Les cas de fraude et d'anomalie entraînent des coûts importants pour les institutions financières. Ces types de coût peuvent varier pour les institutions financières, allant des coûts directs, comme les cas de défaut de l'emprunteur, aux coûts indirects, comme le rejet des demandes de règlement d'assurance en cas de défaut. Selon le dernier rapport CoreLogic[11], au deuxième trimestre de 2018, environ 1 % des demandes de prêt hypothécaire aux États-Unis contenaient de la fraude, y compris les achats de prêts hypothécaires et les refinancements, et la plupart des fraudes hypothécaires sont commises par des emprunteurs de bonne foi, par divers moyens, le plus courant étant la falsification des revenus.

Au Canada, les recherches de la SCHL révèlent peu de signes d'anomalies potentielles du revenu dans les demandes de prêt hypothécaire; cependant, nous avons aussi constaté que les prêts hypothécaires présentant des anomalies plus élevées présentaient davantage de cas de défaut de paiement. L'agence d'évaluation du crédit Equifax a déclaré avoir signalé des tentatives de fraude hypothécaire totalisant plus de 1 milliard de dollars parmi ses clients prêteurs depuis 2013[12].

Les normes de données permettront aux entreprises d'offrir simultanément de nombreux produits différents sans avoir à faire la conciliation entre différents systèmes ou à renoncer à des partenariats potentiels.

La souscription hypothécaire comporte un processus complexe qui nécessite plusieurs données subjectives ou objectives. Le traitement de ces données pour signaler les cas potentiels de fraude ou de fausse déclaration doit être une approche systématique. Pour que cette approche systématique produise des résultats uniformes et fiables, il faut qu'il y ait une cohérence entre la façon dont les différentes institutions définissent, enregistrent et traitent des données semblables.

---

[8] Fannie Mae, 2019 (en anglais seulement)

[9] Les communautés de pratique sont les comités de la MISMO qui travaillent sur des domaines particuliers pour les normes. Les exemples comprennent l'initiation, les rapports de crédit, l'administration, les services immobiliers et les services d'évaluation. Pour une liste complète, veuillez consulter le site Web de la MISMO : http://www.mismo.org/get-started/participate-in-a-mismo-workgroup (en anglais seulement).

[10] Bhogaraju, P., Barchitta, S., Burgess, J. et Israel, N. (octobre 2019). Without Data Standards, the Mortgage Industry Doesn't Go Digital, Fannie Mae.

[11] CoreLogic, Rapport sur la fraude hypothécaire, 2018.

[12] Globe and Mail, 15 mai 2018, How Mortgage Fraud is Thriving in Canada's Hot Housing Market. (En anglais seulement)

Une autre approche fiable pour réduire les cas de fraude dans le secteur consiste à communiquer les cas suspects. Le secteur hypothécaire canadien profite de Citadel, une plateforme d'échange de données offerte par Equifax[13]. Le tableau qui suit présente une analyse comparative internationale de Citadel et de plateformes semblables. L'uniformité et la disponibilité des données au moyen de ces plateformes réduiraient considérablement les cas de fraude.

La présente section traite d'un certain nombre de produits nouveaux et innovateurs qui pourraient être élaborés dans le secteur hypothécaire, compte tenu de la réalité sous-jacente selon laquelle les normes de données sont un élément fondamental. Par conséquent, à mesure que le secteur cherche à accroître la numérisation, il devrait s'assurer que les normes de données deviennent courantes dans le secteur.

Analyse comparative des outils automatisés de détection de la fraude

	Citadel (Canada)	LoanSafe (É.-U.)	FraudGuard (É.-U.)	Hunter (R.-U.)
Fournisseur	Equifax	CoreLogic	Interthinks	Experian
Services fournis par le secteur privé	✓	✓	✓	✓
Échange de données sur les demandes susceptibles d'être frauduleuses	✓	✓	✓	✓
Possibilité pour les utilisateurs de créer des règles personnalisées pour la détection de la fraude	✓	X	X	✓
Toutes les demandes disponibles (demandes antérieures ou actuelles, susceptibles d'être frauduleuses ou non)	✓	✓	✓	✓
Utilisation répandue dans le secteur	✓	✓	✓	✓
Informations détaillées sur les demandes	X	✓	✓	✓
Concordance des demandes et comparaison des informations dans différentes demandes	✓	✓	✓	✓
Concordance des données de la demande avec les informations sur la propriété	✓	✓	✓	X
Cote de risque de fraude pour chaque demande	✓	✓	✓	✓

[13] Aperçu du produit Citadel, Equifax.

Gains d'efficience opérationnelle

La gestion des données, qui simplifie grandement les normes de données, est un aspect clé du processus de crédit hypothécaire pour tous les intervenants du secteur. L'utilisation de normes de données peut entraîner des réductions de coûts continues pour les entreprises. Même si des coûts sont engagés dans le cadre de la transition aux normes de données, l'analyse coûts-bénéfices a permis d'estimer que des économies annuelles potentielles de 4 milliards de dollars pourraient être réalisées dans l'ensemble du secteur canadien grâce à trois des avantages précis relevés :

- réduction du temps de travail requis des prêteurs en raison de données de meilleure qualité : de 81 heures de moins par prêt pendant la durée du prêt hypothécaire;
- réduction de 2,9 jours du délai de traitement des prêts;
- diminution des interfaces de TI adaptées : jusqu'à 1 million de dollars d'économies par année, par entreprise.

L'évaluation a également tenu compte des coûts pouvant être liés aux modifications afin de les harmoniser avec un modèle de référence. Selon l'expérience des États-Unis, les coûts de mise à jour d'une structure de données existante pour l'aligner sur les normes dépendront de la taille de l'organisme, de la complexité du système de données existant et de la différence entre la structure de données héritée et la structure standard. Elle dépend également en grande partie de la rapidité de la transition, car les entreprises seront en mesure d'intégrer une transition vers les normes de données à d'autres mises à jour planifiées de leurs systèmes technologiques.

Il a cependant été presque impossible pour les organismes consultés d'isoler les coûts liés à la transition à un système de normes de données. Étant donné la nature volontaire des normes de données, les entreprises trouvaient généralement des moyens d'optimiser leur transition en fonction de leurs besoins individuels et harmonisaient la transition avec d'autres investissements technologiques justifiés par les besoins opérationnels. Les coûts sont donc combinés à d'autres coûts qui seraient engagés peu importe la transition aux normes de données. Les entreprises ont utilisé les normes là où elles étaient avantageuses et quand elles l'ont été et elles n'ont pas eu de transition instantanée aux fins de l'adoption des normes de données.

L'analyse coûts-bénéfices a permis d'estimer à 25 milliards de dollars US trois types d'avantage en fonction de l'expérience des États-Unis avec les normes MISMO. En l'exprimant dans le contexte canadien, les économies annuelles seraient de 4 milliards de dollars dans l'ensemble du secteur hypothécaire canadien (voir le tableau 1). De plus, d'autres économies ont été relevées durant les consultations, mais elles n'ont pas pu être estimées avec un niveau de confiance suffisant. Cependant, ces avantages pourraient être aussi importants ou plus importants que les trois avantages quantifiés. Pour davantage de détails sur les coûts, voir l'analyse complète des coûts-bénéfices.

Tableau 1. Estimation des économies potentielles dans le processus de crédit hypothécaire au Canada

Catégorie d'avantages	Avantage annuel pour le secteur canadien
Réduction du temps requis par les prêteurs en raison de la qualité accrue des données	3,2 milliards de dollars
Réduction du délai de traitement des prêts	906 millions de dollars
Diminution des interfaces de TI adaptées	19 millions de dollars
Réduction des frais de couverture	Non quantifié
Réduction des coûts postérieurs à la clôture	Non quantifié
Réduction des coûts de développement pour les fournisseurs de technologie	Non quantifié

(Calculs de la SCHL fondés sur l'analyse coûts-bénéfices)

Réduction du temps requis par les prêteurs en raison de la qualité accrue des données

Les normes de données réduisent le nombre d'interventions du personnel nécessaires pour rapprocher les valeurs et les définitions des données, en veillant à ce qu'il n'y ait pas de manipulations nécessaires en raison des différentes définitions et en éliminant l'exigence de recouvrer des données semblables. Le temps du personnel comprend le temps consacré à la saisie des données (y compris la saisie multiple des mêmes données), au rapprochement des valeurs et des définitions des données et à la correction de données inexactes ou incomplètes. Les types de transaction des prêteurs qui entraînent ces inefficiences concernent les souscripteurs, les administrateurs, les assureurs hypothécaires et les organismes de réglementation et concernent les informations sur le prêt, les montants en souffrance, la propriété, le revenu, la vérification et l'évaluation.

L'analyse coûts-bénéfices a permis d'estimer que des économies annuelles potentielles de 4 milliards de dollars pourraient être réalisées dans l'ensemble du secteur canadien.

Pour déterminer la valeur des économies annuelles pour les prêteurs aux États-Unis à partir de ce type d'avantage, on a demandé à des experts du secteur américain de déterminer le nombre d'heures épargnées par prêt hypothécaire. Les répondants ont estimé qu'en moyenne, ils avaient économisé 81 heures par prêt hypothécaire. Selon les niveaux de traitement moyens du secteur, cela se traduit par des économies de 2 430 $ par prêt. L'application de cette estimation à la taille totale du secteur américain se traduit par des économies annuelles totales de 19,346 milliards de dollars. Cet avantage étant le plus important, il cadre avec l'enquête de Fannie Mae en 2018 sur les initiatives de données hypothécaires, selon laquelle le principal avantage pour les prêteurs était « l'amélioration de l'exactitude et de l'uniformité des données sur les transactions hypothécaires »[14].

Réduction du délai de traitement des prêts

Grâce au traitement plus efficace des demandes de prêt hypothécaire, le nombre de jours-personnes requis pour traiter les prêts peut être réduit, dès la réception initiale de l'information sur les demandes jusqu'à la clôture des prêts. Cette réduction permet aux entreprises de réduire leur personnel ou de permettre à ce même personnel de traiter un plus grand nombre de prêts. Le nombre de jours-personnes peut être réduit au moyen des normes de données en réalisant certains autres avantages, mais cet avantage fait spécifiquement référence à la réduction réalisée en raison de la réduction du temps d'interprétation des données, de la réduction du temps nécessaire à la prise de décisions à partir de données incohérentes et de l'application de processus simples de saisie de données. En fin de compte, selon les entrevues menées auprès d'experts du secteur hypothécaire aux États-Unis, il aurait fallu 23 heures-personnes de moins au personnel pour traiter les demandes de prêt. En extrapolant avec des estimations semblables des salaires moyens et du nombre de prêts hypothécaires émis par année, l'avantage annuel total est estimé à 5,503 milliards de dollars. Autrement dit, selon l'analyse coûts-bénéfices, on estime à 5,503 milliards de dollars les économies annuelles attribuables à ce type d'avantage pour le secteur américain.

Diminution des interfaces de TI adaptées

Puisque les entreprises interagissent avec un certain nombre de partenaires d'affaires différents, elles doivent préparer leurs systèmes pour qu'ils s'intègrent avec succès à chacun de leurs partenaires. Par exemple, pour un prêteur qui travaille avec les trois assureurs hypothécaires, il doit créer une interface pour chacun. Dans le cadre d'un système de normes de données, cela ne serait pas nécessaire parce que chaque assureur demanderait des données dans le même format[15]. Cet avantage s'étend aux interactions avec les fournisseurs de systèmes d'initiation de prêts, les agences d'évaluation du crédit, les évaluateurs, les courtiers, les assureurs de titres et les prêteurs. Les variables utilisées pour calculer cet avantage comprennent, pour chaque type d'entité, le nombre d'interfaces de TI, le coût d'interface et le nombre d'entreprises exerçant leurs activités aux États-Unis. Les coûts d'interface individuels ont été estimés à 30 000 $ pour les assureurs hypothécaires, à 50 000 $ pour les fournisseurs de systèmes d'initiation de prêts, à 40 000 $ pour les agences d'évaluation du crédit et à 35 000 $ pour les sociétés de gestion d'évaluations et les évaluateurs de titres.

[14] Fannie Mae (janvier 2018). Mortgage Lender Sentiment Survey (en anglais seulement).

[15] Il est à noter que les normes de données n'obligeraient pas les assureurs à demander certaines données, et toutes les entreprises conserveraient le plein contrôle sur les données qu'elles choisiraient de collecter et d'échanger.

En examinant les interactions des prêteurs avec les assureurs hypothécaires, les fournisseurs de systèmes d'initiation de prêts, les prêteurs, les sociétés de gestion d'évaluations et les assureurs de titres, l'analyse coûts-avantages permet d'estimer que le secteur américain réalisera des économies annuelles totales de 112,7 millions de dollars. L'avantage le plus important vise pour les fournisseurs de systèmes d'initiation de prêts, qui devraient individuellement économiser environ 1 million de dollars par année.

En fin de compte, selon les entrevues menées auprès d'experts du secteur hypothécaire aux États-Unis, il aurait fallu 23 heures-personnes de moins au personnel pour traiter les demandes de prêt.

Réduction des frais de couverture

Comme il a été mentionné dans les autres avantages, l'application de normes de données peut réduire considérablement le délai de traitement d'un prêt, y compris le délai entre la conclusion d'une entente avec l'emprunteur et la vente du prêt hypothécaire par le prêteur. Pendant ce délai, les prêteurs courent le risque que les taux d'intérêt changent. La couverture de l'assurance protège les prêteurs contre ce risque. Un délai plus court réduit le coût de cette assurance, et la probabilité de changements importants est moindre. Bien qu'il y ait un certain chevauchement avec d'autres types d'avantages en ce qui concerne le délai plus court, la réduction des coûts de couverture n'est incluse dans aucun de ces calculs. L'une des façons dont les normes de données ont réduit les coûts de couverture aux États-Unis est la façon dont les normes MISMO ont permis aux institutions financières spécialisées d'intérêt public (GSE, soit Fannie Mae et Freddie Mac) de créer et d'accepter eNotes. La Mortgage Bankers Association estime que cela a réduit jusqu'à 12 points de base les coûts de couverture de l'assurance. Les répondants à l'analyse coûts-avantages ont indiqué que c'était l'un des principaux avantages des normes de données.

Réduction des coûts postérieurs à la clôture

Les activités d'assurance de la qualité postérieures à la clôture doivent être effectuées avant la vente d'un prêt hypothécaire. Pendant les consultations aux États-Unis, les répondants ont indiqué que les normes de données avaient contribué à réduire de moitié la période postérieure à la clôture. Étant donné les différences entre les secteurs canadien et américain, cet avantage est probablement moins important pour le Canada étant donné que, en général, on consacre moins de temps aux activités postérieures à la clôture. En améliorant l'uniformité et la fiabilité des données, les normes de données permettent un traitement fondé sur les exceptions plutôt qu'un examen de toutes les données. Puisque les normes de données créent un ensemble de règles qui aident à assurer l'intégrité des données, les prêteurs sont tenus d'examiner seulement les éléments du prêt hypothécaire qui ne passent pas un test de règles.

« Il faut normaliser les données pour faciliter les changements au fil du temps. » – Simone Tilley, directrice générale, courtière résidentielle, ANZ

Un exemple de réduction des activités postérieures à la clôture en raison des normes MISMO est le programme de renonciation à l'évaluation des GSE aux États-Unis. Ce programme permet aux prêteurs de renoncer à l'exigence d'une évaluation pour les prêts à faible risque. Il s'agit d'un nouveau programme, mais il prend rapidement de l'ampleur, Fannie Mae ciblant 5 % de ses prêts pour l'utiliser. En supposant que Fannie Mae et Freddie Mac atteignent toutes deux cette cible, l'avantage potentiel est d'environ 7,5 milliards de dollars par année. Puisque ce programme est encore nouveau et relativement petit, les économies de temps ne sont pas non plus prises en compte dans les autres types d'avantage. Cependant, les normes de données ne sont pas une condition suffisante pour permettre une renonciation à l'évaluation, mais elles constituent un préalable nécessaire. En d'autres termes, des normes de données sont requises pour les dispenses d'évaluation, mais elles n'entraînent pas automatiquement un programme de dispense d'évaluation. Bien que ce programme ne s'applique pas au Canada, il met en évidence la possibilité d'avoir des normes de données pour réduire les activités postérieures à la clôture.

Réduction des coûts de développement pour les fournisseurs de technologie

Les normes de données permettent aux fournisseurs de technologies de procéder à une intégration unique et de le refaire pour n'importe quelle entreprise selon les mêmes normes. Cela élimine la nécessité de créer des produits semblables pour plusieurs entreprises. Selon les fournisseurs de technologies, les normes de données permettent d'élargir la portée des technologies et de se concentrer sur l'élaboration de la fonctionnalité plutôt que sur son intégration. Une harmonisation des normes MISMO avec les normes canadiennes futures pourrait aussi permettre aux fournisseurs de technologies d'adapter les produits qu'ils ont créés pour le secteur américain au secteur canadien et vice versa.

Dans une transaction où une partie connaît des inefficiences, les deux parties sont touchées négativement, même si l'autre partie n'observe pas les inefficiences.

Inefficience opérationnelle du secteur hypothécaire canadien

À partir d'une enquête menée dans le secteur canadien, nous avons relevé un certain nombre de transactions de données qui sont problématiques pour divers participants. Ces domaines sont considérés comme des moyens potentiels de réduire le plus efficacement possible les défis opérationnels et de rendre le système canadien plus efficient et résilient.

- Les prêteurs ont relevé des difficultés particulières dans la transmission des données aux organismes de réglementation. Ce problème a été grandement atténué aux États-Unis en raison des normes de données de toutes les agences fédérales du logement aux États-Unis (HUD, FHFA, Fannie Mae, Freddie Mac, Ginnie Mae, etc.), lesquelles doivent par décret utiliser les normes MISMO pour demander des données. Cela a grandement réduit la confusion dans les demandes de données des organismes de réglementation, puisque les données sont demandées dans le même langage et le même format que ceux auxquels le secteur est habitué. De plus, la MISMO prévoit des discussions structurées et efficaces entre le secteur et

les organismes de réglementation, en particulier les GSE, sur les questions liées aux données afin de veiller à ce que tous les échanges de données soient aussi faciles que possible pour les deux parties.

- Les assureurs hypothécaires ont de la difficulté à recevoir les informations sur la propriété, le demandeur et les estimations des rénovations. Les trois domaines sont des composantes importantes des normes MISMO, la communauté de pratique de l'assurance hypothécaire étant l'une des plus actives de la MISMO. L'élimination de ces problèmes pourrait permettre de réaliser un certain nombre des avantages susmentionnés, notamment réduire le temps de travail du personnel des assureurs hypothécaires et les délais de traitement des demandes d'assurance.
- Les assureurs de titres ont de la difficulté à recevoir des informations sur les politiques. Il s'agit d'un autre domaine où les normes de données peuvent uniformiser les informations fournies. Le type de transaction et le type de politique sont deux données qui ne sont pas uniformes dans l'ensemble du secteur, mais qui pourraient faire l'objet d'un dénombrement convenu.
- Les courtiers ont de la difficulté à transmettre des informations sur la preuve du dépôt et la source des fonds, car ces informations doivent être vérifiées plus d'une fois. La situation financière des demandeurs, la valeur estimée de la propriété et les modalités hypothécaires approuvées posent d'autres défis. Des exigences uniformes pourraient réduire le nombre d'interactions entre les prêteurs, les souscripteurs, les assureurs et les organismes de réglementation.

Dans une transaction où une partie connaît des inefficiences, les deux parties sont touchées négativement, même si l'autre partie n'observe pas les inefficiences. Par conséquent, il se peut que les organismes n'observent pas directement toutes les inefficiences qui les affectent. Par exemple, lorsque les courtiers ont de la difficulté à transmettre la preuve du dépôt, les prêteurs sont aussi indirectement touchés. Étant donné que les normes de données réduisent les coûts d'exploitation, nous nous attendons à ce que certaines de ces économies soient réalisées par les deux parties à la transaction. Pour les grands prêteurs qui observent moins d'inefficiences, cela pourrait se traduire par des frais accessoires moins élevés. Il est donc important, pour les entreprises qui cherchent à comprendre comment les normes de données peuvent affecter leurs activités commerciales, de considérer également comment elles peuvent affecter leurs partenaires commerciaux afin de saisir pleinement leurs gains d'efficience opérationnelle.

« Plutôt qu'un méli-mélo d'interfaces personnalisées, avoir un vocabulaire et un modèle de données uniformes entre les fournisseurs et les clients, entre les produits et entre les secteurs au sein de votre organisation peut réduire la complexité globale.

LIXI assure exactement cette uniformité grâce à sa série de normes qui couvrent le processus de prêt de bout en bout, en fournissant un dictionnaire de données, un glossaire et un schéma de données. Bien que les normes de données du secteur puissent sembler plus complexes que nécessaire pour certaines tâches, la réduction globale de la complexité peut fournir une analyse de rentabilisation convaincante. » – Shane Rigby, directeur général, LIXI Limited

Facilitation du financement hypothécaire

Réduction de la prime de risque pour réduire les coûts de financement des prêteurs

L'élaboration de normes de données dans le secteur de la titrisation pourrait réduire considérablement l'asymétrie de l'information entre les émetteurs et les investisseurs en atténuant la mauvaise compréhension des données et en augmentant la fiabilité des données des agences de notation. La réduction de l'asymétrie de l'information dans le secteur de la titrisation attire davantage d'investisseurs et réduit les coûts de financement des prêteurs. La capacité du secteur de la titrisation à fonctionner à son meilleur repose en partie sur la transparence de l'information à l'intention de toutes les parties pendant l'émission d'obligations hypothécaires et de TH. À mesure que les investisseurs acquièrent une meilleure compréhension des actifs qu'ils achètent et du risque qu'ils prennent, ils deviennent plus disposés à acheter une plus grande part des actifs et à accepter des primes de risque moins élevées sur leur rendement. Pour les prêteurs hypothécaires, cela signifie qu'il pourrait y avoir une augmentation du nombre d'investisseurs intéressés à acheter des TH offrant des rendements concurrentiels, ce qui se traduirait par un accès continu à du financement à faible coût.

La réduction de l'asymétrie de l'information dans le secteur de la titrisation attire davantage d'investisseurs et réduit les coûts de financement des prêteurs.

Un marché secondaire actif, dans lequel les investisseurs peuvent échanger activement des titres hypothécaires résidentiels (THR), réduira le risque de liquidité. Cela est particulièrement important pour le marché des THR, où le risque de liquidité s'ajoute au risque de défaut, car les investisseurs évaluent leur capacité à revendre les titres. Si ce risque est élevé et que les investisseurs s'attendent à avoir de la difficulté à revendre leurs titres en raison d'une faible liquidité, ils devront payer une prime de risque plus élevée pour compenser. Pour que le marché secondaire des THR soit viable, il faut avoir facilement accès à des données fiables, complètes, uniformes et à jour sur les prêts hypothécaires sous-jacents, car la tarification devient plus difficile à mesure que les titres arrivent à échéance. Au Canada, le marché secondaire est relativement petit et pourrait être revigoré si les investisseurs avaient accès à ce qui suit :

- des informations sur les prêts hypothécaires titrisés dans les notices d'offre. Ces informations ne sont pas toujours à jour et deviennent parfois moins pertinentes avec le temps;
- des données uniformes et claires sur les prêts, afin de renforcer l'exactitude des modèles utilisés par les agences de notation pour prévoir le risque de crédit;
- des données permettant aux investisseurs de comprendre quels emprunteurs sont les plus susceptibles de profiter des options de remboursement anticipé, et plus d'informations sur l'emplacement et l'état des propriétés.

Même lorsque les investisseurs dans les THR ont la capacité technique d'évaluer le risque de crédit et de remboursement anticipé, des erreurs ou des risques supplémentaires peuvent survenir en l'absence de définitions claires des données, augmentant ainsi la dépendance envers les cautions, la réputation des émetteurs ou les opinions des agences de notation. Selon les experts américains du marché des THR, avant 2008, il n'y avait pas de normes de données généralement reconnues dans le secteur hypothécaire, ce qui entraînait la perte et l'obsolescence des données. Cette incertitude prolongée a eu une incidence sur la qualité et la cohérence des données permettant de mesurer le risque de crédit, et donc sur la fiabilité des notations.

Plusieurs facteurs peuvent nuire à la qualité, à l'uniformité et à l'exhaustivité des données sur les prêts hypothécaires et entraver la capacité des investisseurs et des agences de notation d'évaluer le risque financier. Par exemple :

- les initiateurs de prêts hypothécaires (banques, coopératives de crédit et courtiers hypothécaires) peuvent attribuer des définitions différentes à des variables comparables;
- les initiateurs peuvent omettre de recueillir certaines informations pertinentes pour l'évaluation du risque de défaut, de remboursement anticipé ou lié aux sûretés;
- les initiateurs peuvent disposer de données pertinentes pour évaluer le risque de crédit ou de remboursement anticipé d'un prêt hypothécaire donné, mais omettre de rendre ces données disponibles lorsque le prêt hypothécaire est titrisé;
- les initiateurs peuvent appliquer des normes différentes pour vérifier l'exactitude des données sur l'emprunteur ou la propriété;
- les données peuvent ne pas être compilées dans des formats compatibles, ce qui devient important lors du transfert de prêts hypothécaires de leur initiateur à l'administrateur d'un bloc de prêts hypothécaires titrisés;
- les données peuvent ne pas être à jour. Cela s'avère particulièrement pertinent lorsque la situation de l'emprunteur change ou lorsque la propriété est rénovée ou dépréciée.

Les normes de la MISMO aux États-Unis ont donné aux investisseurs une plus grande confiance dans leur capacité (et dans celle des agences de notation) d'évaluer le risque de crédit des blocs de prêts hypothécaires titrisés. Les experts du secteur estiment que des progrès importants ont été réalisés grâce aux initiatives de la MISMO. Par exemple, les écarts de taux des TH émis par GSE ont regagné les niveaux d'avant la crise. Cela a été interprété comme le reflet du rétablissement de la confiance des investisseurs suite au resserrement des normes de données hypothécaires et des normes de souscription, à l'augmentation des réserves de capital, à la fiabilité accrue des facilités de crédit et au recours à l'assurance pour le transfert des risques de crédit.

Décisions pouvant entraîner des risques systémiques et un manque d'innovation

Les décisions fondées sur les déséquilibres de l'information peuvent entraîner des vulnérabilités systémiques et un manque d'innovation. Pendant la crise financière de 2008, nous avons constaté le tort que l'asymétrie de l'information peut causer aux marchés financiers, alors que des prêts hypothécaires à risque élevé aux États-Unis étaient regroupés en titres surévalués et surestimés avant d'être vendus à des investisseurs. L'asymétrie de l'information peut entraîner des erreurs systémiques de tarification du risque et entraîner une surcorrection potentielle de la tarification, en particulier pour les titres adossés à des actifs hypothécaires, ce qui touche directement les investisseurs, les prêteurs, les agences de notation et les autres acteurs du secteur hypothécaire.

Puisque les marchés financiers ont tendance à réagir de façon excessive et à accentuer les tendances, les lacunes ou les écarts dans les informations fournies aux investisseurs peuvent exacerber l'incidence des changements dans leur niveau de confiance, ce qui peut entraîner des spirales descendantes du crédit et réduire l'offre de financement hypothécaire. Cette situation est en partie à l'origine du resserrement des liquidités observé dans le secteur américain du crédit hypothécaire résidentiel en 2008, qui a entraîné l'effondrement du marché privé de la titrisation[16]. Ce produit n'a pas retrouvé son niveau d'avant la crise, plus d'une décennie après le déclin. En 2000, le marché privé de la titrisation a atteint un sommet au Canada, représentant 5 % de l'encours du crédit hypothécaire, mais il a largement disparu après la crise de 2008.

Les normes de données hypothécaires sont un élément fondamental dont le Canada a besoin pour réduire au minimum les problèmes d'asymétrie de l'information et encourager le marché privé de la titrisation.

À la suite de la crise de 2008, de nombreux experts du secteur hypothécaire américain ont souligné que l'absence de normes de données de titrisation hypothécaire était un facteur clé auquel il fallait remédier. Un chef de la direction, à la suite de l'annonce de la formation d'un groupe de travail de la MISMO dans ce domaine, a déclaré que l'absence de normes entraînait des inefficiences et de la confusion dans les secteurs pour les initiateurs, les revendeurs et l'ensemble du secteur du logement[17]. Cette opinion a également été mentionnée par plusieurs répondants dans l'analyse coûts-bénéfices.

[16] En 2007, au début de la crise, le marché privé de la titrisation a connu un effondrement quasi total et n'a pas encore retrouvé son niveau d'avant-crise.
[17] https://www.mba.org/2018-press-releases/october/mismo%C2%AE-seeks-input-on-standardized-dataset-for-private-label-mortgage-assets (en anglais seulement)

Une conséquence directe des normes de données aux États-Unis a été « la capacité, par les GSE, de libérer les prêteurs de certaines de leurs déclarations et garanties en matière d'initiation de prêt »[18]. Cela a permis aux vendeurs de prêts hypothécaires de réaliser des économies de temps et d'efforts supplémentaires.

En vertu de la Dodd-Frank Act, la Securities and Exchange Commission (SEC) s'est vu confier le mandat d'établir des normes de divulgation d'information pour tous les types de TH. Ces normes sont jugées rigoureuses. L'asymétrie de l'information n'est donc plus perçue par les experts du secteur comme un facteur important pour limiter la reprise du marché privé de la titrisation aux États-Unis. Cependant, les mêmes experts ont constaté que ce marché accusait du retard sur celui des GSE en ce qui concerne l'adoption des normes MISMO, ce qui explique pourquoi ce marché ne s'est pas encore complètement rétabli.

Facteur clé de la reprise du marché canadien des THR

Les normes de données hypothécaires sont un élément fondamental dont le Canada a besoin pour réduire au minimum les problèmes d'asymétrie de l'information et encourager le marché privé de la titrisation. Elles permettront d'accroître la confiance des investisseurs à l'égard de la liquidité du marché secondaire et de renforcer leur capacité à mesurer le risque de crédit, la valeur des sûretés et le risque de remboursement anticipé. Étant donné la croissance du segment des prêts hypothécaires non assurés au Canada, les prêteurs chercheront de plus en plus d'options pour financer les prêts hypothécaires qu'ils initient. Selon le gouverneur de la Banque du Canada dans une allocution récente : « Alors que le financement traditionnel repose sur des titres hypothécaires soutenus par le gouvernement, un marché privé des titres hypothécaires pourrait être une source de financement plus flexible »[19]. En effet, en 2019, environ 60 % des prêts hypothécaires initiés n'étaient pas assurés, alors que ce pourcentage était de 39 % en 2012[20].

Les institutions financières utilisent plus activement les TH privés comme source de financement à long terme et d'innovation. Un exemple récent est l'émission de THR canadiens privés par la Banque Toronto Dominion en février 2020, soit la première du genre regroupant des prêts hypothécaires initiés par d'autres prêteurs. Cette transaction s'ajoute aux autres émissions privées de BMO, de Home Trust et de MCAP, ce qui témoigne de l'intérêt manifesté par les prêteurs et les investisseurs pour la relance du marché privé. Les normes de données hypothécaires seront un autre élément de l'équation qui facilitera l'innovation et la croissance dans ce secteur.

Le processus d'élaboration et d'utilisation des normes de données a été adopté beaucoup plus souvent dans l'univers des GSE que dans le marché privé de la titrisation, en partie en raison du rythme différent d'adoption de celles-ci. Cependant, les avantages ont été suffisamment convaincants pour faire avancer le processus sur le marché privé, où le groupe de travail de la MISMO cherche à « aider les agences de notation à attribuer une note plus précise aux actifs hypothécaires et à établir un processus de titrisation plus harmonieux et plus efficace »[21]. Les champs de ce nouvel ensemble de données comprennent l'état actuel des paiements, le calcul des pénalités pour remboursement anticipé, les informations sur les privilèges de premier rang et plus encore. Des efforts semblables au Canada pourraient soutenir et revitaliser le marché privé des THR.

Modélisation des incidences de l'uniformité et de la divulgation des données

La confiance des investisseurs est essentielle pour faire des THR une source de financement stable et rentable pour les prêteurs hypothécaires. Cependant, la mesure dans laquelle l'uniformité et la divulgation des données pourraient influer sur le marché des THR est moins claire. L'étude sur les coûts de financement hypothécaire et la confiance des investisseurs a été entreprise pour modéliser ce problème.

Objectif du modèle

Afin d'estimer ces incidences avec plus de précision, Prism Economics, en collaboration avec le Canadian Centre for Economic Analysis, a utilisé un modèle en mode agent[22] pour comprendre le rôle de l'information dans le secteur de la titrisation selon deux scénarios : un scénario à faible risque semblable au système actuel où les prêts hypothécaires sont assurés et les paiements de capital et d'intérêts aux investisseurs sont assortis d'un cautionnement en vertu du Programme des TH LNH, et un scénario à haut risque semblable à celui d'un marché privé de titrisation sans cautionnement gouvernemental, où les rendements sont à risque en raison de la hausse du chômage, de la baisse des prix des logements et de l'augmentation du nombre de cas de défaut. Le modèle simule les incidences des augmentations des informations et du nombre d'investisseurs sur le volume, la volatilité et les écarts de taux des obligations du gouvernement du Canada.

[18] Urban Institute (2018). The Case for Uniform Mortgage Servicing Standards.

[19] Stephen S. Poloz, gouverneur de la Banque du Canada, allocution devant l'Association canadienne des coopératives financières et la Chambre de commerce de Winnipeg, 6 mai 2019.

[20] Rapport sur l'industrie hypothécaire résidentielle de la SCHL.

[21] Mortgage Bankers Association (octobre 2018). MISMO Seeks Input on Standardized Dataset for Private Label Mortgage Assets (en anglais seulement).

[22] Cette méthode a l'avantage de comprendre les structures du marché et la façon dont elles réagissent aux tensions. Les trois piliers du modèle en mode agent, soit l'hétérogénéité des agents, la rationalité limitée ainsi que l'apprentissage des agents, le rendent potentiellement plus pertinent que les modèles économétriques et d'équilibre général traditionnels, qui supposent l'homogénéité des agents ainsi qu'un comportement rationnel et stable de leur part au fil du temps.

Simulation de prise de décisions

Le modèle utilisé dans la présente analyse est fondé sur les investisseurs qui cherchent à maximiser le rendement de leur portefeuille dans un contexte de deux actifs, où l'un est risqué et l'autre sans risque[23]. (Dans une hypothèse d'aversion pour le risque constante, les investisseurs de la simulation s'efforcent de maximiser leur rendement en fonction de leur évaluation individuelle de la valeur et du rendement futurs de chaque actif.) Le modèle des négociateurs par rapport au marché peut servir à étudier le comportement du marché quand il s'agit de choisir entre un actif risqué et un actif sans risque.

Principales hypothèses

Lorsqu'on fournit plus d'informations au marché, les investisseurs sont plus à même d'estimer la valeur des THR. Un plus grand nombre d'investisseurs adoptent alors une approche à long terme d'évaluation et de négociation des THR. Cette augmentation du nombre d'intervenants sur le marché ayant une stratégie à long terme réduit le risque de liquidité et, au bout du compte, influe sur la confiance des investisseurs.

Principaux résultats

Le modèle montre que :

1. l'augmentation des informations réduit les écarts de taux par rapport aux obligations du gouvernement du Canada, ce qui laisse entendre que les normes de données pourraient avoir une incidence positive sur les investisseurs et les prêteurs, même lorsque les THR sont relativement sans risque;

2. l'incidence de l'augmentation des informations est plus grande dans un contexte à risque élevé, ce qui laisse entendre que la confiance des investisseurs sera de plus en plus un facteur clé à mesure que les THR privés deviendront une source de financement plus importante;

3. l'augmentation du nombre d'intervenants sur le marché est presque aussi importante pour les volumes de négociation et, par conséquent, pour la liquidité, que l'augmentation des informations[24]. Le manque de compréhension du secteur hypothécaire et du marché de l'habitation au Canada est perçu comme un facteur limitant la participation des investisseurs internationaux. Un système de normes de données peut fournir de la documentation et des ressources supplémentaires pour accroître ces connaissances et favoriser la participation.

---

[23] Yamamoto, R. (2011). Order aggressiveness, pre-trade transparency, and long memory in an order-driven market. Journal of Economic Dynamics and Control, 35, 1938-1963, et Lespagnol, V. et Rouchier, J. (2018). Trading Volume and Price Distortion: An Agent-Based Model with Heterogenous Knowledge of Fundamentals. Computational Economics, 51, 991-1020.

[24] Shimer, T. et Robert, L. (2014). Private information in the mortgage market: evidence and a theory of crises. Série Central Banking Analysis and Economic Policies, 19. Harvard.

Amélioration de l'analytique et de l'échange de données

Améliorer l'uniformité des données pour améliorer leur disponibilité

L'établissement d'un langage commun pour le financement hypothécaire pourrait accroître la fiabilité des données et créer de meilleures statistiques sur les tendances du secteur, ce qui permettrait de mieux éclairer les décisions stratégiques et opérationnelles. L'absence de normes de données (c'est-à-dire l'existence de plusieurs terminologies et définitions de données dans le secteur hypothécaire) a limité la disponibilité, la fiabilité et l'actualité des données sur le financement de l'habitation au Canada, limitant ainsi la capacité à produire des analyses et générer des informations.

Depuis 2014, dans le cadre de notre mandat pour contribuer à l'efficacité et à la stabilité des marchés financiers, nous dirigeons un certain nombre d'initiatives visant à combler les lacunes dans les données sur le financement de l'habitation. Ces projets consistent à utiliser les données réglementaires et administratives existantes et à créer des instruments de collecte pour combler les lacunes et rendre les données accessibles au public. Les intervenants du secteur ont indiqué que le manque de données était un facteur de vulnérabilité clé pour le secteur.

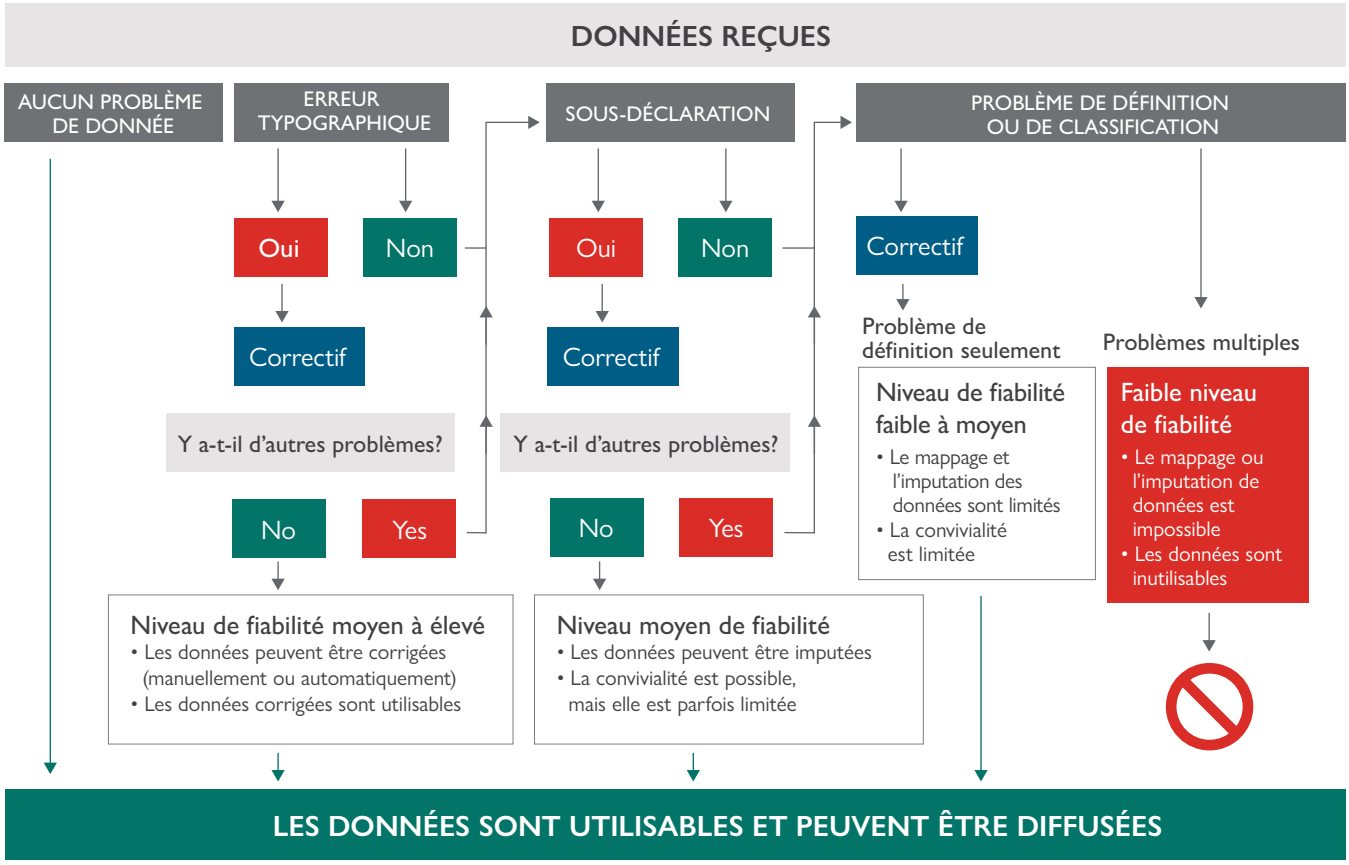
Dans le cadre de ces projets, nous avons relevé des problèmes et des incohérences considérables en matière de données. Notre examen approfondi des rapports, des enquêtes et des données administratives a fait ressortir les défis que doivent relever les intervenants du secteur hypothécaire pour fournir des données exactes et uniformes. Les problèmes et les incohérences dans les rapports ont été classés en trois types :

- problème de définition ou de classification : problème lié aux définitions sous-jacentes des données;
- erreur typographique : problème lié au formatage des données ou aux coquilles;
- sous-déclaration : données incomplètes ou non disponibles. Dans le cas des ensembles de données agrégées, les données ne sont pas représentatives.

Les problèmes de définition ou de classification sont la principale source des écarts dans les données et représentent certains des problèmes les plus difficiles à schématiser correctement afin d'améliorer la qualité des données. Dans les cas d'incohérences multiples relevées dans un même ensemble de données, comme des problèmes de définition et de sous-déclaration, les données ne peuvent pas être utilisées, étant donné le faible niveau de fiabilité (figure 4.1).

L'absence de normes de données a limité la disponibilité, la fiabilité et l'actualité des données sur le financement de l'habitation au Canada, limitant ainsi la capacité à produire des analyses et générer des informations.

Figure 4.1



Voici quelques-uns des défis fréquemment observés dans les divers ensembles de données administratives et réglementaires:

- classification des prêts: certaines institutions financières classent les prêts dans le type «résidentiel» selon l'utilisation de la propriété, d'autres selon le nombre de logements et d'autres selon les caractéristiques des emprunteurs. C'est surtout le cas pour les immeubles locatifs, les immeubles collectifs et les immeubles à usage mixte (p. ex., commerciaux et résidentiels). Si un prêt est mal classifié, l'incohérence influe sur l'ensemble des données, ce qui limite la fiabilité et la capacité de comparer avec exactitude les portefeuilles et activités hypothécaires dans le secteur.
- flux: Les renouvellements et les refinancements, ou les achats et les ventes, sont des exemples de rapports incohérents qui restreignent les capacités d'établissement d'indices de référence et l'accès à des informations exactes sur le secteur.

Améliorer la qualité et l'échange de données pour améliorer les techniques de lutte contre le blanchiment d'argent: exemple d'utilisation

Des définitions uniformes augmentent les capacités de comparaison et d'utilisation des données. Une utilisation claire a été présentée récemment par le gouvernement de la Colombie-Britannique, qui a publié deux rapports sur le blanchiment d'argent dans le secteur immobilier en Colombie-Britannique. Selon ces rapports[25], l'échange et la qualité des données sont les principales améliorations potentielles des techniques de lutte contre le blanchiment d'argent. En fait, les données sont la clé des efforts efficaces de prévention et de détection du blanchiment d'argent. Le premier rapport inclut une série de recommandations, notamment:

- un cadre d'échange de données qui donne à chaque organisme l'accès aux données du domaine public

[25] Combatting Money Laundering in BC Real Estate et Turning the Tide - An Independent Review of Money Laundering in B.C. Real Estate, Luxury Vehicle Sales & Horse Racing.

(y compris les données foncières, les données des organismes fédéraux et provinciaux ainsi que les données exclusives et confidentielles) de manière à faciliter l'analyse et l'enquête;

- un examen complet de l'échange de données et de la confidentialité liée aux activités de lutte contre le blanchiment d'argent;
- la tenue à jour des dossiers sur les clients et des dossiers sur les sources de fonds des emprunteurs, par les prêteurs hypothécaires.

Cependant, les rapports soulignent que la mauvaise qualité des données est un obstacle à de telles recommandations et reflète une vulnérabilité du système. À titre d'exemple concret, la plupart des données recueillies par la Land Title and Survey Authority sont dans un format qui n'est pas lisible par machine. En outre, la plupart des champs des formulaires électroniques ne proposent pas de menu déroulant, mais permettent plutôt au demandeur d'entrer le texte ou les chiffres qu'il souhaite. Il est donc difficile d'effectuer le genre d'analyse qui permettrait de déceler les transactions et les tendances suspectes.

Les normes de données peuvent accroître l'efficacité des techniques de lutte contre le blanchiment d'argent en :

- accroissant l'efficacité de l'accès aux données et de leur échange lorsque toutes les données sont fournies dans un format et selon des définitions couramment compris;
- veillant à ce qu'un cadre d'échange des données soit compréhensible pour toutes les parties, et qu'il lie les données de manière à rendre l'information utile;
- augmentant l'accès aux informations sur les emprunteurs et en en faisant le suivi;
- réduisant le besoin d'intervenir davantage pour se protéger contre le blanchiment d'argent.

Libérer le potentiel de l'analytique avancée

La faible qualité et l'uniformité des données continuent d'être un obstacle à l'élaboration d'analyses, plus particulièrement parce que les fonctions sont automatisées et produites plus rapidement (elles s'approchent maintenant du moment réel). Dans le contexte actuel, les outils d'analytique avancée doivent être adaptés à la structure de données de chaque système, ce qui limite l'interopérabilité des données et entraîne des coûts de développement élevés. Ces outils peuvent fournir des informations très utiles aux décideurs et accroître l'accessibilité à l'analytique opérationnelle. Cependant, ces coûts élevés à adopter réduisent souvent la valeur ajoutée de ces outils potentiels lorsqu'ils sont évalués séparément. Une approche élargie de l'harmonisation des données peut accélérer ce processus et simplifier son adoption. Voici quelques exemples d'applications d'analytique avancée qui ont été facilitées en partie par une coordination des données à l'échelle du secteur :

- *CoreLogic*[26], aux États-Unis, offre une plateforme logicielle fondée sur les données, qui s'appuie sur un large éventail de sources de données et offre une vaste gamme de services de données et d'analytique, y compris des données sur les consommateurs, les finances et les propriétés.
- *L'échange de données biopharmaceutiques* soutient l'échange de données sur la recherche et le développement entre les entreprises participantes en liant des informations cliniques et précliniques dépersonnalisées au moyen d'une seule plateforme. En plus d'approfondir les recherches, cette application a renforcé la confiance dans la prise de décisions hâtives.

L'échange de données de la SCHL est une série d'applications et d'outils d'analyse qui ciblent chacun un participant particulier au marché de l'habitation et répondent à ses décisions et à ses besoins en matière d'information.

Profiter de l'investissement de la SCHL dans l'analytique avancée

Dans le cadre de sa stratégie d'entreprise, la SCHL a ciblé l'établissement d'un échange de données sur le logement comme pilier clé de la réalisation de sa mission en matière d'abordabilité. La vision consiste à améliorer l'abordabilité du logement en rendant disponibles des données normalisées et en temps réel sur le logement, ce qui améliorera les décisions des intervenants du secteur. Plus précisément, l'échange de données de la SCHL est une série d'applications et d'outils d'analyse qui ciblent chacun un participant particulier au marché de l'habitation et répondent à ses décisions et à ses besoins en matière d'information.

[26] https://www.corelogic.com/industry/real-estate-solutions.aspx (en anglais seulement)

L'application d'analytique des données du secteur hypothécaire (MIDAA) est la première application lancée dans le cadre du programme d'échange de données, qui s'adresse exclusivement aux institutions financières. Grâce à cette application, la SCHL offre actuellement deux produits :

- *Hypothèque 360* est un outil d'analyse comparative qui permet aux institutions financières de comparer leurs données aux tendances du secteur, ce qui comprend des données en temps réel et des vues analytiques différentes. On s'attend à ce que ce produit soit progressivement élargi grâce à l'entrée des utilisateurs et à l'inclusion de champs et de sources de données supplémentaires.
- *L'Analytique de la titrisation* est un produit d'analytique des placements axé sur les données de titrisation. Ce produit permet aux analystes d'évaluer le rendement potentiel des blocs de prêts hypothécaires. L'outil a été conçu pour répondre aux intérêts particuliers des investisseurs et des émetteurs de TH.

En se joignant à de multiples sources de données, à des analyses et à divers outils, MIDAA a pour objectif de permettre aux intervenants du secteur du financement hypothécaire de prendre de meilleures décisions en accédant à des données supplémentaires et de meilleure qualité. L'utilisation des données sur le financement de l'habitation permet à la SCHL d'établir une architecture et une structure de données cohérentes et extensibles au sein de son écosystème. Les normes relatives aux données peuvent nous permettre de fournir davantage de données, tant sur le plan de la portée que de la granularité, ce qui accroît l'accès public à des statistiques de qualité sur l'état et les tendances du secteur hypothécaire canadien.

Cheminement vers la mise en place de normes de données hypothécaires au Canada

Compte tenu des résultats de notre recherche et du potentiel du système de normes, non seulement pour régler certaines des frictions actuelles dans le système, mais aussi pour permettre la transition vers l'avenir, nous examinons les options pour mettre en place un tel système au Canada. Pour y parvenir, nous devons surmonter des défis connus et saisir des occasions, notamment en ce qui concerne la façon de tirer parti des normes de données hypothécaires actuelles pour accélérer l'élaboration de la version canadienne et la façon de mettre en place une structure de gouvernance qui établit des règles d'intervention claires pour cet effort de coordination de tous les intervenants du secteur.

Élaboration des normes

L'un des principaux défis liés à la mise en place de normes sur les données au Canada sera d'élaborer tous les documents justificatifs de manière efficace et complète. Les normes de données fournissent généralement une gamme de documents, notamment :

- Dictionnaires de données en langage clair
- Dictionnaires de données lisibles par machine (XML, JSON, UML, etc.)
- Guides de l'utilisateur propres aux processus opérationnels
- Matériel de formation et d'éducation

Ces documents couvriraient éventuellement l'ensemble du secteur hypothécaire. La MISMO compte 32 communautés de pratique qui couvrent des domaines d'activité comme l'administration, l'initiation, l'évaluation immobilière et les technologies émergentes. Les 18 normes LIXI couvrent des aspects comme les règlements, l'assurance de titres, les demandes de crédit et les évaluations. La discussion sur les inefficacités opérationnelles du secteur hypothécaire canadien à la section sur l'efficacité opérationnelle donne une idée des domaines que le Canada pourrait cibler en premier pour les normes de données.

L'élaboration de ces normes peut être grandement accélérée au Canada en tirant parti de la documentation et des modèles qui se trouvent dans les normes existantes du secteur hypothécaire. Pour évaluer la pertinence du modèle de la MISMO par rapport aux besoins du secteur canadien, la SCHL a commandé une étude visant à évaluer l'harmonisation du modèle de la MISMO avec les modèles de données de la SCHL et une sélection d'autres entreprises. L'étude a révélé que les données du secteur hypothécaire canadien concordent bien avec le modèle de la MISMO, mais que certains concepts ne font pas partie de ce modèle. Toutefois, ces termes manquants ne sont pas incompatibles avec la structure du modèle de la MISMO et ils pourraient être ajoutés. Par conséquent, le Canada pourrait tirer profit du modèle de la MISMO. La SCHL continue d'explorer des moyens de faciliter l'élaboration de normes de données au Canada.

L'élaboration de ces normes peut être grandement accélérée au Canada en tirant parti de la documentation et des modèles qui se trouvent dans les normes existantes du secteur hypothécaire.

Modèle de gouvernance : définir des règles de mobilisation qui fonctionnent pour tous pour une collaboration efficace

Le deuxième grand défi lié à l'élaboration de normes de données à l'échelle du secteur sera d'établir un cadre de gouvernance efficace. Ce cadre décrirait les rôles, les responsabilités et les processus qui structurent l'élaboration et le maintien des normes sur les données. Il doit recueillir les commentaires appropriés et fiables de tous les participants du secteur. Bien que les normes sur les données puissent être élaborées sans ce cadre à l'amorce d'un système de normes dans un secteur donné, en général, il devient rapidement essentiel d'avoir un cadre et des processus globaux pour maintenir les normes et les adapter à un outil à l'échelle du secteur.

La SCHL a commencé à décrire les principales considérations qui doivent être prises en compte en comparant les modèles existants, y compris ceux de la MISMO, de LIXI, de FIBO, d'autres normes du secteur financier et des organismes de normalisation à l'extérieur du secteur financier. Les considérations comprennent les questions juridiques (propriété, protection des renseignements personnels, etc.), le processus d'élaboration, le processus d'approbation, le processus de nomination du personnel. La clé de cette recherche est de comprendre le potentiel de cette fonction de coordination au sein d'un organisme existant et de comprendre le point de vue des participants du secteur hypothécaire sur les questions.

Pour faciliter ce processus, à la suite de la publication du présent rapport, la SCHL tiendra une série de conversations avec des intervenants du secteur hypothécaire afin de déterminer comment établir le modèle de gouvernance qui fonctionne le mieux pour la composition unique du secteur hypothécaire canadien.

Conclusion

Dans la poursuite de notre objectif ambitieux d'abordabilité du logement, nous cherchons des solutions qui contribuent à favoriser un système de financement hypothécaire efficient. Ce rapport démontre que les normes de données peuvent offrir au secteur canadien du crédit hypothécaire un certain nombre d'avantages importants qui se traduiront par une amélioration de la stabilité financière et des gains d'efficience dans l'ensemble du processus de crédit hypothécaire en :

- établissant la base d'innovations sectorielles dans le secteur hypothécaire qui facilitent et accélèrent l'adaptation aux nouvelles technologies;
- réduisant les coûts d'exploitation liés aux échanges de données inefficaces et causés par ceux-ci;
- offrant aux prêteurs d'autres options de financement concurrentielles en augmentant la confiance des investisseurs à l'égard du marché de la titrisation;
- permettant aux secteurs d'activité, aux organismes de réglementation et aux décideurs de fonder leurs décisions sur une analytique améliorée qui fournit des informations complètes.

L'étude a également révélé que, bien qu'il y ait des coûts liés à la transition aux normes de données, les avantages opérationnels pourraient à eux seuls suffire à compenser les coûts sur une période de cinq ans pour toutes les entreprises, y compris celles qui ont des systèmes informatiques complexes et anciens. Nous avons également constaté que les entreprises effectuent habituellement une transition progressive aux normes de données axées sur les secteurs d'activité les plus avantageux.

En effet, selon l'expérience que nous avons observée aux États-Unis, il y a différentes façons d'adopter des normes de données qui peuvent atténuer les coûts de transition :

- les entreprises effectuent généralement une transition à des normes de données parallèlement à d'autres investissements technologiques qui sont justifiés par les besoins opérationnels; les coûts sont donc combinés à d'autres qui seraient engagés peu importe la transition;
- les normes de données servent de référence pour toute transformation technologique, ce qui peut parfois faire économiser du temps et des efforts;
- même sans modifier les systèmes, des gains peuvent être générés, car les normes de données fournissent une référence unique aux fins de mappage, ce qui facilite les échanges de données;
- les entreprises qui utilisent déjà des technologies modernes seraient en mesure de les adopter avec un minimum d'efforts.

Dans l'ensemble, des avantages peuvent être générés à court terme en éliminant les frictions existantes dans le système hypothécaire, ce qui permet de réaliser des économies et d'améliorer la prise de décisions. La valeur des normes de données devient beaucoup plus grande lorsqu'on se tourne vers l'avenir, où les changements technologiques seront continus et nécessaires. Ces avantages se manifestent tant au niveau des institutions, qui fournissent aux entreprises des outils leur permettant de se concentrer sur leurs activités et leurs services de base, qu'au niveau des systèmes, qui fournissent des outils aux organismes de réglementation, aux investisseurs et à d'autres décideurs pour évaluer la situation dans son ensemble avec plus de clarté. Pour la SCHL, ces avantages sont l'une des conditions à la réalisation de notre aspiration de faire en sorte que « tout le monde au Canada pourra se payer un logement qui répond à ses besoins ».