



# OPACITÉ

Pourquoi les criminels adorent  
le marché immobilier canadien  
(et comment y remédier)

RAPPORT SOMMAIRE



# Remerciements

Transparency International Canada, Publish What you Pay Canada, et Canadians for Tax Fairness sont reconnaissants envers les fondations Open Society et la Fondation Hewlett pour avoir appuyé la recherche et la rédaction du présent rapport. Les idées, les opinions et les commentaires exprimés dans le présent document relèvent entièrement de la responsabilité des auteurs et ne représentent pas nécessairement les opinions des fondations Open Society ou de la Fondation Hewlett. Nous souhaiterions également remercier Jessica Frank, Belinda Li et Stephen Punwasi pour les conseils et le soutien technique.

Nous sommes particulièrement reconnaissants envers les membres du groupe de travail sur la propriété effective de TI Canada pour l'appui et l'encadrement qu'ils nous ont offerts :

Jon Allen	Kevin Comeau
Peter Dent	Don Jack
Paul Lalonde	Denis Meunier
Alesia Nahirny	Susan Reisler

**Auteur :** Adam Ross, White Label Insights

**Conception :** Deana Oulianova, DIMA Design Studio

Aucun effort n'a été ménagé pour assurer l'exactitude des renseignements figurant dans le présent rapport. À notre connaissance, toutes les informations étaient exactes en date du mois de mars 2019. Toutefois, TI Canada décline toute responsabilité quant aux conséquences de l'utilisation de ces informations à toutes autres fins ou sous d'autres formes. Les recommandations politiques sont le reflet de l'opinion de TI Canada. À moins d'indication contraire, elles n'engagent pas les opinions des membres individuels du groupe de travail sur la propriété effective ou des autres parties intéressées.

© 2019 Transparency International Canada. Tous droits réservés.

La reproduction, en totalité ou en partie, est autorisée à condition d'en accorder tout le crédit à Transparency International Canada et tant que la reproduction, en totalité ou en partie, n'est pas vendue ni intégrée dans des œuvres qui sont mises en vente. Il faut obtenir l'autorisation écrite de Transparency International Canada si une telle reproduction prévoit l'adaptation ou la modification du contenu original.

## À propos de Transparency International et de Transparency International Canada



**Transparency International (TI)** est la principale organisation non gouvernementale vouée à la lutte contre la corruption dans le monde. Avec plus de 100 sections nationales et son secrétariat international établi à Berlin, TI a contribué à placer la corruption à l'ordre du jour des gouvernements et des entreprises à l'échelle mondiale. Par voie des activités de mobilisation, de recherche et de renforcement des capacités, TI lutte pour un monde qui est libre de corruption.



**Transparency International Canada (TI Canada)** est la section canadienne de Transparency International. Depuis sa fondation en 1996, TI Canada a joué un rôle de premier plan dans la lutte contre la corruption à l'échelle nationale. En plus de plaider pour une réforme juridique et politique sur des questions comme la protection des dénonciateurs, la passation des marchés publics et la communication de renseignements par les sociétés, nous mettons au point des outils à l'intention des entreprises et des institutions canadiennes qui cherchent à gérer les risques de corruption et nous agissons comme ressources auprès d'organismes partout au Canada.

## À propos de Canadians for Tax Fairness



**Canadians for Tax Fairness** est un organisme sans but lucratif dont la mission est de faire connaître au grand public les enjeux cruciaux en matière de justice fiscale et de changer le discours que tiennent les Canadiens sur la fiscalité. Nous militons en faveur de politiques fiscales justes et progressistes qui visent à bâtir une économie forte et durable, à réduire les inégalités et à financer des services publics de qualité. Canadiens pour une fiscalité équitable croient en l'élaboration et la mise en place d'un système fiscal fondé sur la capacité de payer, pour financer un vaste réseau de services publics de grande qualité et des programmes nécessaires pour répondre aux besoins sociaux, économiques et environnementaux au 21<sup>e</sup> siècle.

## À propos de Publish What you Pay Canada



**Publish What you Pay Canada** fait partie du réseau mondial d'organisations de la société civile Publish What you Pay qui s'efforce d'assurer une gouvernance de l'exploitation du pétrole, du gaz et des minerais ouverte, responsable, durable, équitable et attentive pour le bien de tous. Comme mouvement, nous rêvons d'un monde où les ressources naturelles profitent à l'ensemble des citoyens, pour aujourd'hui et pour demain. Lancé en 2008, PWYP-Canada compte aujourd'hui 15 membres et poursuit ses objectifs à travers des activités de plaidoyer en matière de politiques, de recherche et de sensibilisation du public visant à promouvoir et à instaurer une divulgation accrue de l'information concernant les activités de l'industrie extractive, en mettant un accent particulier sur les recettes et les contrats.

# Résumé

Même les criminels ont besoin d'un foyer. Vous ne serez peut-être pas surpris d'apprendre que les escrocs se servent des fruits de la criminalité pour acheter une maison. L'immobilier représente aussi une catégorie d'actifs attrayante pour les personnes qui cherchent à blanchir de l'argent et à investir de grande quantité d'argent sale et peu de pays se montrent aussi accueillants que le Canada.

Comme investissement, l'immobilier est relativement stable et offre un bon rendement – des aspects universellement alléchants. Cependant, le marché immobilier canadien possède d'autres caractéristiques qui en font un lieu particulièrement attirant pour les auteurs de blanchiment d'argent : une faible réglementation, une application laxiste et la capacité de dissimuler grâce à des structures de propriété anonymes.

L'opacité de la propriété a été invoquée comme le principal facteur qui favorise le blanchiment d'argent dans le secteur immobilier<sup>1</sup>. Les registres fonciers au Canada autorisent les propriétaires véritables à rester anonymes en ayant recours à des entreprises, des fiducies ou des prête-noms (hommes de paille) comme détenteur du titre de propriété. Une personne peut, à l'aide d'une ou plusieurs de ces trois structures, dissimuler sa propriété aux yeux des forces de l'ordre, des autorités fiscales et des organismes du secteur privé assujettis aux obligations en matière de lutte contre le blanchiment d'argent (LCBA)<sup>2</sup>.

Les acteurs du blanchiment d'argent ont recours à l'anonymat pour exploiter d'importantes lacunes dans la réglementation canadienne en matière de LCBA à l'égard du secteur immobilier. Les entités déclarantes, comme les agents immobiliers, les courtiers et les promoteurs, ne sont pas tenues de procéder à une vérification relative à la propriété véritable ou à la provenance des fonds des acheteurs, et les opérations peuvent être structurées par des avocats qui sont dispensés des mesures législatives en matière de LCBA. Lorsqu'ils ont des obligations à respecter, les intervenants du secteur immobilier affichent un bilan de conformité lamentable – une situation que les organismes de réglementation du Canada n'ont guère cherché à corriger.

Pire encore, notre bilan d'application de la loi signale à tous que le blanchiment d'argent sale est une entreprise fort peu risquée au Canada. Les affaires de blanchiment d'argent aboutissent rarement devant les tribunaux et s'effondrent généralement lorsque c'est le cas. Une telle situation semble avoir favorisé la hausse des activités de blanchiment d'argent professionnelles au pays.

Les criminels de chez nous savent depuis des années que le Canada est la « terre promise » pour les crimes financiers<sup>3</sup>, mais le bruit s'est maintenant répandu à l'échelle internationale. Comme le démontrent les études de cas dans le présent rapport, le secteur immobilier canadien a attiré l'attention et l'argent de représentants gouvernementaux corrompus et de syndicats du crime organisé du monde entier.

## Opacité de la propriété dans la région du Grand Toronto

Pour les personnes cherchant à acquérir des biens immobiliers sans être détectées, les entreprises procurent un camouflage extrêmement efficace. Les sociétés peuvent inscrire les titres de propriété en Ontario sans communiquer d'information sur leurs administrateurs, leurs propriétaires et même leur territoire de constitution. La seule information exigée est le nom et l'adresse de l'entreprise – une case postale et l'adresse d'un avocat suffisent amplement pour cela. Dans les cas où la société ne peut être retrouvée, il est pratiquement impossible pour la police ou les autorités fiscales d'enquêter sur des activités suspectes.

Nous avons voulu établir la prévalence de la propriété opaque dans le principal marché d'habitation au Canada, ce qui a compris l'analyse de plus de 1,4 million de transactions immobilières résidentielles dans la région du Grand Toronto (RGT) remontant jusqu'à 2008. Comme il n'existe aucune donnée permettant de confirmer l'identité des prête-noms et des fiducies, notre analyse a porté sur les biens immobiliers détenus par des entités constituées.

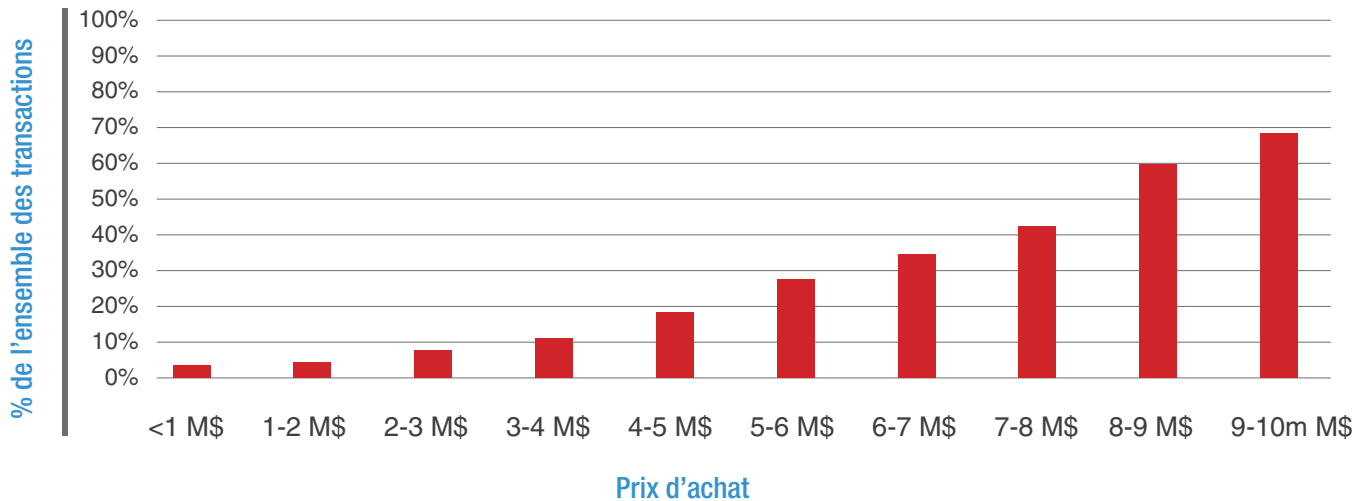
## Principales conclusions

- **Les entités constituées ont acquis des habitations d'une valeur de 28,4 milliards de dollars dans la RGT depuis 2008.** La grande majorité de ces entreprises appartiennent à des intérêts privés, sans aucune information au sujet de l'identité des propriétaires véritables.
- **Au cours de cette période, les entreprises ont fait l'acquisition d'habitations dans la RGT par voie d'achats au comptant totalisant 9,8 milliards de dollars,** dont la plupart ont échappé aux vérifications prévues par la loi en matière de LCBA quant à la provenance des fonds et à l'identité des propriétaires véritables<sup>4</sup>.
- **Entre 2008 et 2018, la valeur des prêts hypothécaires résidentiels<sup>5</sup> consentis par des prêteurs non réglementés<sup>6</sup> non assujettis aux obligations de déclaration en matière de LCBA a dépassé 25 milliards de dollars dans la RGT.** Près de 50 % de ces prêts hypothécaires non réglementés étaient accordés à des entreprises, bien que les achats par des entreprises constituent moins de 4 % du total des transactions.
- **La propriété opaque est plus répandue dans le segment des habitations de luxe,** avec plus de la moitié des maisons de plus de 7 millions de dollars appartenant à des sociétés.

Entre 2008 et 2018, des immeubles résidentiels d'une valeur de 28,4 milliards de dollars ont été acquis par le truchement d'entreprises dans la RGT. Environ 22 920<sup>7</sup> entités ont fait l'acquisition de 51 498 biens immobiliers, ce qui représente près de 4 % du total des transactions immobilières résidentielles réalisées au cours de cette période. La grande majorité de ces entreprises appartiennent à des entités en propriété privée, sans aucune information accessible au sujet de l'identité des propriétaires véritables<sup>8</sup>.

La propriété des sociétés est beaucoup plus fréquente pour les biens immobiliers de grande valeur. À cet égard, les acheteurs de biens immobiliers de luxe dans la RGT affichent le même comportement que celui de leurs pairs dans d'autres villes comme Londres, New York et Vancouver. Comme il est illustré dans la figure 1, plus un bien immobilier est dispendieux, plus il est probable qu'il soit détenu par l'entremise d'une société<sup>9</sup>. Seule une tranche de 3,5 % des immeubles résidentiels d'une valeur inférieure à 1 million de dollars est la propriété d'entreprises. Pourtant si le prix d'achat d'une maison atteint 7 à 10 millions de dollars, il y a 54 % de chance que son titulaire soit une entreprise.

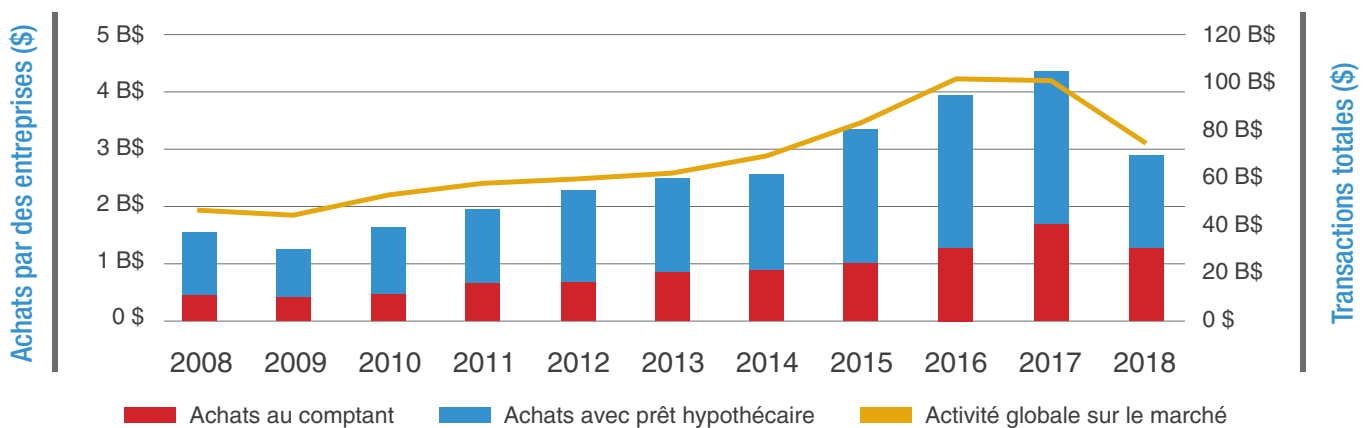
**Figure 1 – Propriété par des sociétés selon la valeur foncière**



## Achats au comptant

Les données montrent que les entreprises ont beaucoup moins tendance que les particuliers à contracter une hypothèque. Des 51 498 biens immobiliers acquis par des entités entre 2008 et 2018, 35 % des transactions constituaient des achats au comptant (c.-à-d. sans hypothèque). Comparativement à 11 % pour les biens acquis par des particuliers. Les achats au comptant par les entreprises n'ont cessé d'augmenter au cours de la dernière décennie et comptaient pour près de la moitié des achats faits par des entreprises en 2018 (voir la **Figure 2**).

**Figure 2 – Achats par des entreprises : paiement comptant c. prêt hypothécaire**



Acheter un bien immobilier sans contracter d'hypothèque permet à l'acheteur d'échapper à la surveillance des institutions financières devant respecter des obligations prévues par la loi en matière de LCBA. Les fonds pourraient transiter par l'intermédiaire d'une ou plusieurs entités réglementées, mais il est peu probable qu'elles parviennent à déceler une quelconque activité suspecte à partir de cette information limitée.

C'est précisément ce type d'activité que le département du Trésor américain a récemment tenté de restreindre au moyen d'ordonnances de ciblage géographique (Geographic Targeting Orders ou GTO) qui

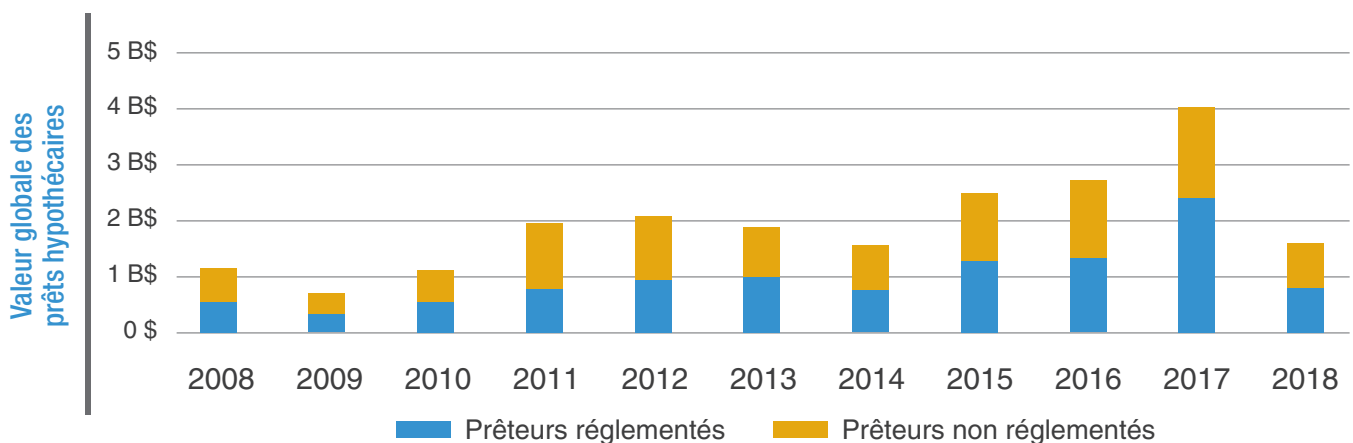
obligent les propriétaires véritables d'entreprises qui règlent au comptant l'acquisition de biens immobiliers résidentiels dans certaines villes américaines à s'identifier auprès du gouvernement. Cette information n'est pas transmise au public, et le GTO ne s'est pas répercuté sur la responsabilité limitée ni sur les avantages juridiques et fiscaux liés à la propriété d'immeubles par l'intermédiaire d'une entreprise. Néanmoins, dans les mois qui ont suivi la prise d'effet de la réglementation en 2016, les achats au comptant faits par des entreprises ont chuté de 70 à 95 %<sup>10</sup>. La forte incidence des GTO laisse croire que de nombreux acheteurs qui effectuent des achats au comptant par l'intermédiaire d'entreprises le font en vue de dissimuler leur identité aux forces de l'ordre et aux autorités fiscales.

## Prêt non réglementé

Lorsque les entités constituées contractent des hypothèques, bien souvent l'emprunt est fait auprès de prêteurs privés non réglementés. Les prêts non réglementés représentaient 49 % de tous les prêts hypothécaires contractés par des entreprises dans la RGT au cours des dix dernières années, comparativement à 3 % des emprunts faits par des individuels qui achètent une maison. Les prêteurs privés ne sont pas couverts sous le régime de la LCBA au Canada et n'ont pas besoin de procéder à des vérifications relatives à la propriété véritable ou à la provenance des fonds des clients.

Les acheteurs qui sont des entreprises ont contracté des prêts hypothécaires d'une valeur de 10,4 milliards de dollars auprès de prêteurs non réglementés depuis 2008. Ces prêteurs ont de plus fourni des hypothèques d'une valeur supplémentaire de 14,7 milliards de dollars à des particuliers pour l'achat de maisons dans la RGT. En tout, des prêts totalisant 25 milliards de dollars ont échappé aux contrôles en matière de LCBA (et aux simulations de crise pour les prêts hypothécaires) des institutions financières sous réglementation au cours des dix dernières années.

**Figure 3 – Emprunt par des acheteurs qui sont des entreprises**



Les entreprises qui souscrivent une hypothèque tendent à être beaucoup plus endettées que les acheteurs qui sont des particuliers. Le ratio prêt/valeur (RPV) moyen pour les particuliers est demeuré autour de 75 % au cours des dix dernières années. Entre-temps, le prêt hypothécaire moyen contracté par un acheteur qui est une entreprise a varié entre 90 % et 150 % du prix d'achat. Ces RPV élevés pourraient être liés aux prêts hypothécaires de transformation de l'avoir propre foncier<sup>11</sup> utilisés pour financer des projets d'aménagement – qui peuvent figurer en totalité sur le titre et être d'un montant dépassant largement le prix d'achat – mais ils peuvent aussi inclure l'emprunt dans l'intention de blanchir de l'argent sale par l'intermédiaire d'un remboursement<sup>12</sup>.







# Solutions d'ordre politique

La bonne nouvelle c'est qu'il est possible de rectifier la propriété opaque et les autres conditions qui rendent notre marché immobilier vulnérable au blanchiment d'argent grâce à une réforme des politiques relativement simple. Pour commencer, les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux au Canada pourraient :

- › Exiger que les propriétaires véritables de biens immobiliers confirment leur identité auprès des responsables des titres fonciers et rendre cette information accessible au public sous forme de données ouvertes. La communication de la propriété véritable serait une condition préalable à tout transfert de propriété.
- › Obliger toutes les entreprises et les fiducies constituées au Canada ou y exerçant des activités à révéler l'identité de leurs propriétaires véritables et à publier cette information dans un registre central accessible au public.
- › Modifier la *Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes* (LRPCFAT) et ses règlements d'application pour y inclure les autres activités liées au secteur immobilier, comme les prêteurs hypothécaires non réglementés, les courtiers hypothécaires, les registres fonciers, les assureurs de titres et les assureurs hypothécaires, les entreprises de « ventes directes par le propriétaire », les sociétés de promotion immobilières et de réaménagement.
- › Élaborer une version canadienne des ordonnances de ciblage géographique et des ordonnances relatives à la richesse inexploquée pour fournir aux organismes responsables de nouveaux outils pour recueillir des renseignements et saisir les biens immobiliers acquis de manière illicite.
- › Exiger que toutes les entreprises et professions non financières désignées (EPNFD) collectent l'information, vérifient l'identité des propriétaires véritables et exercent une diligence raisonnable à l'égard des personnes publiquement vulnérables (PPV) et des dirigeants d'organisations internationales.

# Références

- 1 Terrorism, Transnational Crime and Corruption Center at the Schar School of Policy and Government of George Mason University, « [Money laundering in real estate](#) » rapport de conférence, 25 mars 2018, (p. 1).
- 2 Transparency International, « [Doors Wide Open: Corruption and Real Estate in Four Key Markets](#) », mars 2017.
- 3 TI Canada, « [No Reason to Hide: Unmasking the Anonymous Owners of Canadian Companies and Trusts](#) », décembre 2016, (p. 22).
- 4 Des vérifications relatives à la « connaissance de la clientèle »(qui comprennent l'identification des propriétaires véritables) seraient menées par les services financiers au moment de l'ouverture d'un compte, mais les agents, les courtiers, les avocats ou les autres EPNFD qui prennent part à l'opération immobilière ne sont pas tenus de réaliser ces vérifications.
- 5 Les données analysées pour cette étude comprennent tous les prêts hypothécaires inscrits dans les 30 jours suivant une opération. Les refinancements, les prêts sur la valeur nette d'une maison, les prêts à la construction ou les autres charges enregistrées sur le titre n'ont pas été pris en compte. Les montants enregistrés sur le titre pourraient, dans certains cas, inclure les marges de crédit inutilisées ou les prêts hypothécaires de transformation de l'avoire propre foncier consentis aux promoteurs lorsqu'une tranche des fonds est versée une fois certains jalons franchis. La nature agrégée des données qui sous-tendent notre recherche ne nous permet pas d'isoler ces prêts hypothécaires.
- 6 Nous définissons les prêteurs non réglementés comme les prestataires de services hypothécaires qui ne sont pas visés par la LRPCFAT. Les prêteurs réglementés incluent les banques, les caisses populaires, les sociétés d'assurance et les sociétés de fiducie.
- 7 Cela comprend 10781 entreprises désignées nommément et un nombre estimatif de 12 140 sociétés à numéro. Cependant, le nombre exact de sociétés à numéro pourrait être moins élevé, puisque le chiffre de 12 140 représente le nombre d'opérations et non le nombre d'entités détentrices de titres. Certaines entités pourraient détenir des titres multiples, ce qui aurait pour effet de réduire ce nombre.
- 8 Seules quelques-unes des 10781 entités désignées nommément ayant acquis des biens immobiliers résidentiels dans la RGT au cours des dix dernières années sont cotées en bourse. Bien que certaines des entités en propriété privée puissent avoir dévoilé de l'information sur la propriété véritable à leurs institutions financières dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble, cette information n'est pas de nature publique.
- 9 L'ensemble de données que nous avons analysé ne comprenait que des immeubles résidentiels d'une valeur transactionnelle de 10 millions de dollars ou moins. Nous avons procédé de la sorte pour éliminer de notre ensemble de données les grands immeubles d'habitation et les importants ensembles résidentiels détenus par des sociétés de gestion immobilière ou des promoteurs.
- 10 Nicholas Nehamas and Rene Rodriguez, « [How dirty is Miami real estate? Secret home deals dried up when feds started watching](#) », *Miami Herald*, 20 juillet 2018.
- 11 Dans le cadre des projets d'aménagement, les prêts hypothécaires de transformation de l'avoire propre foncier prévoient généralement des fonds empruntés qui sont libérés par versement à l'atteinte de certains jalons. Le montant total du prêt hypothécaire pourrait être inscrit au titre au moment de l'achat, même si une part importante du prêt est retenue. Une telle façon de faire peut fausser le RPV à l'achat d'un bien immobilier non aménagé à une fraction du coût du projet dans son ensemble.
- 12 Compte tenu de la nature agrégée des données utilisées pour la présente étude, nous n'étions pas en mesure d'examiner les transactions individuelles pour évaluer l'incidence sur le RPV des prêts hypothécaires de transformation de l'avoire propre foncier pour les projets d'aménagement ou des prêts hypothécaires qui prévoient une marge de crédit (qui pourrait ne pas être utilisée).







Suivez-nous sur Twitter @TI\_Canada



/company/transparency-intl-canada



/TransparencyInternationalCanada

[transparencycanada.ca](http://transparencycanada.ca)



Suivez-nous sur Twitter @CdnTaxFairness

[taxfairness.ca](http://taxfairness.ca)



Suivez-nous sur Twitter @PWYPCanada

[pwyp.ca](http://pwyp.ca)