

# L'identification numérique dans le secteur de l'immobilier

Amélioration de la sécurité, efficacité et commodité, tout en réduisant les risques et la fraude

Le point de vue d'Interac Corp.



« L'achat d'une maison, qu'il s'agisse de demandes de prêt hypothécaire ou de transferts de titres, est inefficace, non garanti, désuet et vulnérable au risque et à la fraude. »

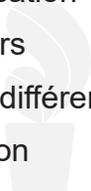
# Introduction

À la suite de la pandémie mondiale de COVID-19, les Canadiens se sont habitués aux avantages du travail à domicile. Cette transition unique au sein du marché du travail a toutefois déclenché un boom à deux chiffres dans le secteur immobilier, qui continue de compter sur des processus manuels, des interactions humaines étroites et sur l'échange de documents physiques. En dépit de la réponse accommodante à la demande du marché grâce à la commodité des approbations de prêts hypothécaires et des transferts de terrains à distance, les banques et les avocats ont eu du mal à répondre à l'afflux d'acheteurs. Pour un processus qui pouvait durer plusieurs mois, les procédures d'achat d'une maison, des demandes de prêt hypothécaire aux transferts de titres, étaient inefficaces, non sécurisées, dépassées et susceptibles de présenter des risques et de la fraude.

Au cours de la prochaine décennie, l'identification numérique sera un élément essentiel de l'authentification des citoyens dans divers secteurs économiques et ce ne sera pas différent au moment de prendre la décision

importante de devenir propriétaire. Les banques seront en mesure d'effectuer rapidement des vérifications de crédit et des approbations de subventions en accédant au pointage de crédit et au profil financier d'un acheteur de maison au moyen d'une seule demande d'authentification. Les avocats pourront authentifier toutes les parties impliquées dans une transaction, à tous les paliers de gouvernement, qui recevront ces nouveaux renseignements à des fins fiscales et électorales.

En plus de la commodité offerte par l'automatisation de la vérification de l'identité, l'identification numérique améliore la surveillance de la sécurité, réduit le risque de fraude, accélère les vérifications de crédit et, en fin de compte, réduit les ressources nécessaires pour gérer l'ensemble du parcours d'achat d'une maison.



# Comment l'immobilier canadien évolue-t-il?

En 2020, la nécessité de minimiser les contacts physiques et donc d'introduire des solutions sans contact pour protéger les multiples parties impliquées dans une transaction est devenue évidente sur le marché immobilier. Les acheteurs, les vendeurs et les mandataires ont ressenti la frustration causée par les retards dans les processus et dans la paperasse, et par les protocoles en personne en constante évolution. Lorsque l'identification était autrefois de nature physique, compte tenu de l'infrastructure actuelle, son exécution à distance a révélé la possibilité de fraude lors du partage de documents sensibles par courriel.

**682 900**

maisons devant être achetées en 2021<sup>2</sup>

**27 %**

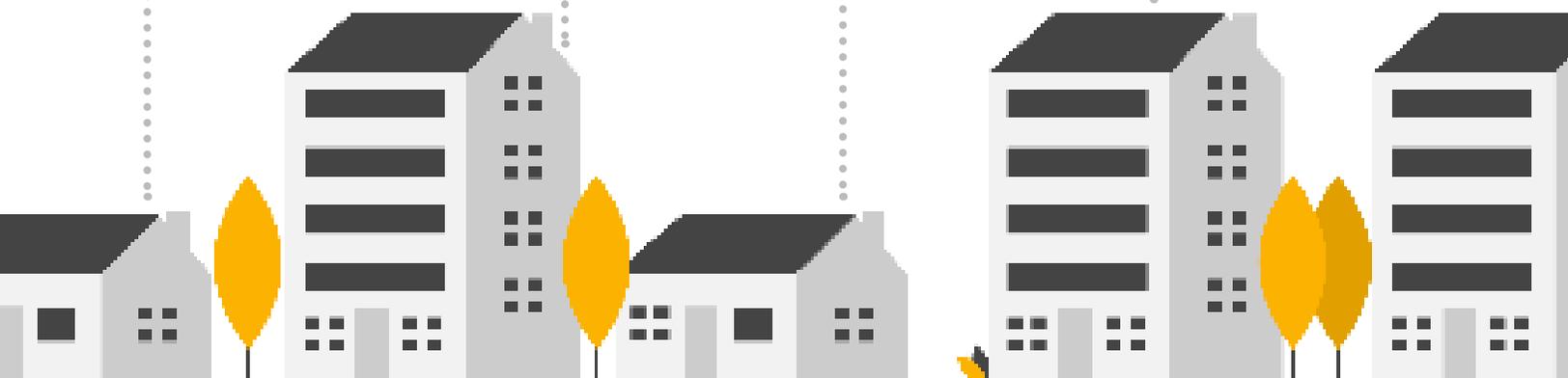
Canadiens ayant un prêt hypothécaire d'une institution financière<sup>4</sup>

**31,6 %**

augmentation moyenne du prix de vente d'une maison de 2020 à 2021<sup>1</sup>

**1,5 mois**

temps moyen pour acheter une maison<sup>3</sup>



Sources des données présentées dans le graphique :

[1. CTV News \(2021\)](#)

[3. Canadian Real Estate Wealth \(2021\)](#)

[2. Association canadienne de l'immeuble \(2021\)](#)

[4. Canadian Mortgage Trends \(2020\)](#)

# Comment l'identification numérique peut-elle aider?

En plus d'améliorer la sécurité, l'efficacité et la commodité, un cadre de confiance en matière d'identification numérique pour appuyer les procédures bureaucratiques, comme l'achat d'une maison, permettra également à toutes les institutions concernées de tirer parti du pouvoir des données de manière éthique, pour l'amélioration globale des services.

## Institutions

**Renforce la sécurité** en tirant parti des données de référence sur le crédit, de la reconnaissance faciale biométrique et des vérifications numériques de la fraude, en plus d'exploiter les données électorales et d'autres sources publiques fiables pour vérifier l'identité.

**Améliore l'efficacité administrative** de la prestation des services en prouvant l'identité sans délai ni documents papier.

**Augmente la capacité opérationnelle et l'efficacité et minimise les coûts** en éliminant la nécessité d'une réunion physique.

## Acheteurs de maison

**Offre une plus grande commodité et réduit le risque** en éliminant l'échange fastidieux de documents requis pour l'approbation d'un fournisseur de prêts hypothécaires ou d'autres parties impliquées dans la clôture d'une transaction.

**Donne un aperçu détaillé** des personnes qui accèdent à vos renseignements et à quelles fins, aussi appelé consentement éclairé; un élément essentiel de toute identification numérique.

**Numérise les reçus de chaque transaction**, qui sont conservés sous forme de copie électronique, signés par les parties respectives, ce qui réduit la fraude et assure l'efficacité de la tenue de dossiers et de l'examen des documents pour les acheteurs, au besoin, à une date ultérieure.



# Parcours de l'utilisateur

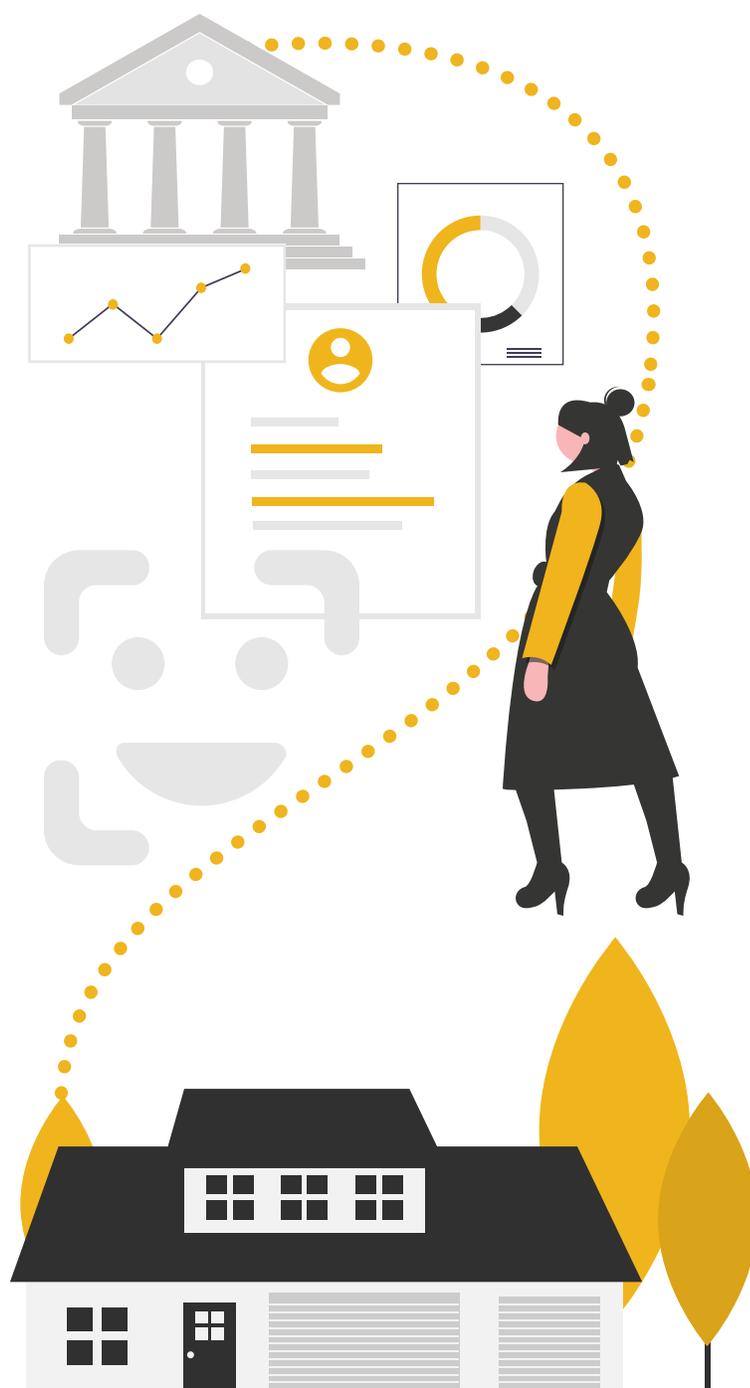
L'identification numérique permettra la vérification électronique et éliminera le besoin de documents physiques, transformant radicalement les transactions en matière de logement. À l'heure actuelle, les utilisateurs sont souvent tenus de prouver leur identité à plusieurs reprises auprès d'un prêteur, d'une autorité juridique et d'un agent immobilier.

## Étape 1 : Prêt hypothécaire préapprouvé

Alex a décidé d'acheter sa première maison. Elle communique avec plusieurs banques pour obtenir une préapprobation et elles demandent un talon de paie, en plus de valider son identité. Alex approuve le partage de ses documents d'identité (permis de conduire) et des renseignements financiers demandés dans son portefeuille numérique. Alex reçoit une préapprobation sous forme de preuve numérique.

## Étape 2 : Offre d'achat

Alex a trouvé un logement convenable. Elle présente une offre d'achat avec son agent immobilier, qui a également demandé de valider son identité et de recevoir une preuve de préapprobation. Elle donne l'accès à son agent aux actifs numériques liés à la transaction.

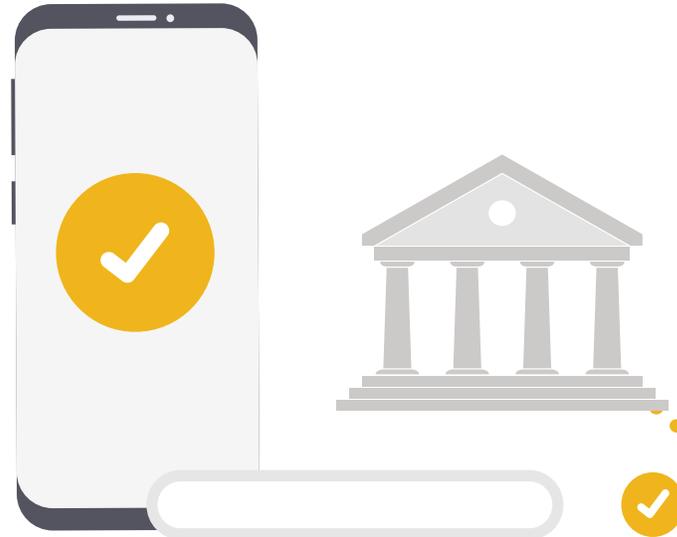


# Parcours de l'utilisateur (suite)

## Étape 3 :

### Approbation du prêt hypothécaire

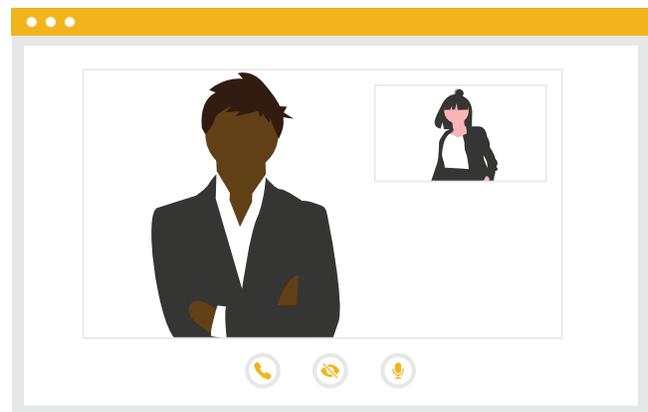
L'offre d'Alex a été acceptée. Elle organise le financement en partageant ses renseignements d'identité à partir de son portefeuille numérique et approuve la récupération par sa nouvelle banque des renseignements de son compte, qui seront utilisés pour le virement électronique de fonds.



## Étape 4 :

### Clôture de la transaction

Le prêt hypothécaire d'Alex a été approuvé et une réunion est organisée avec l'avocat pour transférer le titre et terminer la transaction. Elle autorise également l'avocat à accéder aux actifs numériques.



## Étape 5 :

### Changement d'adresse

Une fois la vente terminée, les nouveaux renseignements d'Alex sont automatiquement mis à jour par les gouvernements municipal, provincial et fédéral, ainsi que par les deux banques.



## Qu'est-ce que le cadre de confiance?

Récemment, le Conseil canadien de l'identification et de l'authentification numériques (CCIAN) a publié le Cadre de confiance pancanadien, un ensemble de règles qui régiront l'utilisation future de l'identité et des attributs numériques pour les organisations qui offrent ou utilisent des services d'identification numérique. Ce cadre guidera également l'utilisation de l'identification numérique dans l'achat d'une propriété<sup>1</sup>.

1. [Business Wire](#) (septembre 2020)

# Nos principes

Il est facile de discuter de l'identification numérique de manière théorique, mais il est beaucoup plus complexe de concevoir une architecture et de mettre en œuvre un système d'identification numérique complet, sécuritaire et durable. Pour ce faire, il faut suivre un ensemble de principes clairement définis. Selon nous, cinq principes sont essentiels :



## Contrôle par l'utilisateur et commodité

Personne ne veut confier ses renseignements personnels à un système si les données doivent être transférées et stockées par de nombreuses parties, surtout si cela se fait à l'insu de l'utilisateur et sans son consentement exprès. En plus de veiller au contrôle par l'utilisateur, un système d'identification doit être commode et facile à utiliser. Si ce n'est pas le cas, les gens, qui sont nombreux à être déjà habitués aux applications intuitives des appareils mobiles, ne voudront pas l'adopter.

## Normes et ouverture

Dans un système dynamique, il est difficile de prédire l'avenir. Il est donc important d'établir des solutions qui sont conformes à des normes acceptées de façon universelle. Non seulement cela permet-il d'éliminer des dépenses liées à l'établissement du système de base et à l'adaptation de solutions ou à la création de solutions ponctuelles par la suite, mais cela permettra aussi de relier à la solution initiale des solutions créées par d'autres à l'avenir. L'ouverture favorise l'adoption, l'innovation et la souplesse.

## Omniprésence

Lorsque les gens créent différents identifiants et mots de passe pour tous les services publics et privés auxquels ils doivent accéder, les menaces à la sécurité augmentent, car ils vont le plus souvent se limiter à un seul mot de passe facile à

mémoriser (et facile à deviner). De plus, un identifiant numérique ne donnant accès qu'à un nombre limité de services ne suscitera probablement pas une grande adhésion. Un système omniprésent sera donc plus commode et plus sécuritaire.

## Marque de confiance

Aucun utilisateur n'est susceptible d'adopter une solution d'identification conçue ou maintenue par une organisation en laquelle il n'a pas confiance. La question de l'identité est trop importante et les répercussions du vol d'identité sont trop grandes pour s'en remettre au hasard. De plus, l'établissement d'une solution à grande échelle (et omniprésente) exige la coopération et la coordination de nombreux intervenants, et ces derniers doivent pouvoir se faire confiance, et avoir confiance en l'organisation dirigeant cette initiative.

## Sécurité par l'abstraction

Même avec les meilleurs contrôles par l'utilisateur, certaines données d'identification doivent faire partie des transactions de tout écosystème. L'une des façons les plus efficaces de sécuriser ces données est de les rendre « abstraites » en remplaçant un identifiant privé par un identifiant public (comme l'adresse de courriel d'une personne), ou par un numéro aléatoire utilisé comme une sorte de jeton autorisé aux fins de l'opération, et utilisé à aucune autre fin.

# Conclusion

La pandémie de COVID-19 a fait ressortir la nécessité d'utiliser un processus de confiance pour la vérification de l'identité numérique. Malgré les avantages du travail à domicile, certains secteurs économiques ont connu les lacunes des processus manuels qui reposent sur une interaction humaine étroite et des documents physiques, particulièrement lorsqu'il s'agit de confirmer l'identité d'un acheteur éventuel. Un cadre d'identification numérique normalisé permettra de s'assurer que l'identité d'un utilisateur est authentifiée de façon sécuritaire sans stocker de données sensibles.

Si vous souhaitez collaborer avec *Interac* au sujet de l'avenir de l'identification numérique, écrivez-nous à :

[digitalid@interac.ca](mailto:digitalid@interac.ca)

En comparant des données provenant de nombreuses sources d'information, on peut produire un jeton d'identité numérique unique qui est pratiquement impossible à falsifier. Ce jeton d'authentification peut ensuite être partagé à distance avec toutes les parties concernées tout au long du processus de transaction. Cela rendra sans aucun doute le secteur immobilier plus fluide, plus sûr et plus accessible aux prêteurs, aux courtiers et aux acheteurs de maisons.



« Au cours de la prochaine décennie, l'identification numérique sera un élément essentiel du parcours d'achat d'une maison. »





**Pour en savoir plus sur ce sujet,  
visitez le site [innovation.interac.ca](https://innovation.interac.ca).**

**Publication : août 2021**

**Copyright © Interac Corp., 2021. Tous droits réservés.  
Le logo *Interac* est une marque déposée d'Interac Corp.**

Sauf dans la mesure permise par la loi, le présent document ne peut être reproduit ou transmis, en tout ou en partie, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, électronique ou mécanique, y compris la photocopie, sans le consentement autorisé d'Interac Corp. Le présent document est fourni à titre indicatif uniquement, et Interac Corp., en le publiant, ne garantit aucunement que les renseignements qu'il contient sont ou resteront exacts. Interac Corp., y compris ses agents, ses dirigeants, ses actionnaires et ses employés, ne peut être tenue responsable envers toute partie de toute perte ou de tout dommage, quels qu'ils soient, se basant sur l'hypothèse de la fiabilité de l'information contenue dans le présent document.