

A nighttime photograph of a dense urban skyline, likely New York City, with numerous skyscrapers illuminated by city lights. The sky is dark blue, and the buildings are lit up with various colors, creating a vibrant and detailed background.

Rapport d'information sur la fraude de FCT 2025

Table des matières

3

Introduction

- objectif du présent rapport
- présentation des experts

5

Principales tendances

- les grandes tendances en matière de fraude en 2025
- Comment les pressions du marché et la technologie facilitent la fraude
- les industries combattent la fraude

8

Prévenir la fraude

- attention aux signaux d'alarme
- collaboration et leadership au sein de l'industrie

10

Regard vers l'avenir

- les tendances potentielles en matière de fraude et de prévention



Comprendre le contexte évolutif de la fraude

Aujourd'hui encore, la fraude demeure une préoccupation croissante au sein de l'industrie de l'immobilier et des services financiers. De nouveaux stratagèmes émergent au même rythme que progresse la technologie.

À mesure que les fraudeurs perfectionnent leurs techniques, les entreprises et autres organisations doivent s'assurer de garder une longueur d'avance en tirant parti des renseignements fondés sur les données, des stratégies novatrices de prévention de la fraude et des efforts concertés de l'industrie.

Objectif du présent rapport

Le Rapport d'information sur la fraude aborde les tendances actuelles en matière de fraude, les nouvelles menaces et les stratégies d'atténuation applicables. Grâce aux nouvelles données sur la fraude, aux recherches de l'industrie et aux connaissances des experts en prévention de la fraude, les professionnels pourront acquérir les connaissances nécessaires pour protéger leur entreprise et leur clientèle.

Ce rapport s'adresse aux professionnels des services financiers, de la gestion des risques, de la conformité et de la prévention de la fraude, ainsi qu'aux dirigeants qui cherchent à améliorer leurs capacités de détection de la fraude. Que vous soyez un vétéran de l'industrie ou un novice en matière de prévention de la fraude, l'information contenue dans ce rapport vous permettra de vous familiariser avec les dernières tendances, les outils et les techniques en matière de fraude ainsi que les menaces à venir.

Principaux domaines d'intérêt

- **Nouvelles tendances en matière de fraude** – Analyse des nouvelles tactiques de fraude ainsi que des technologies qui les sous-tendent.
- **Réponse de l'industrie** – Méthodes adoptées par les organisations pour élaborer des stratégies novatrices en vue de prévenir les tentatives de fraude sophistiquées.
- **Stratégies d'atténuation** – Pratiques exemplaires et solutions avancées en matière de prévention de la fraude et de gestion des risques.

Introduction

Présentation des experts

4



Daniela DeTommaso

Présidente

Daniela DeTommaso est présidente de FCT, la société chef de file de l'assurance titres au Canada.

Elle est responsable de superviser tous les secteurs d'activité, qui forment un réseau de plus de 1 000 employés.

Daniela travaille chez FCT depuis plus de 25 ans et elle met l'accent sur l'établissement de partenariats à long terme avec ses clients, en veillant à ce que ces derniers soient au cœur de toutes les transactions de FCT.

Nous observons souvent une corrélation directe entre une baisse du marché et un désespoir financier accru, ce qui amène certaines personnes à prendre des mesures draconiennes.



Marie Taylor

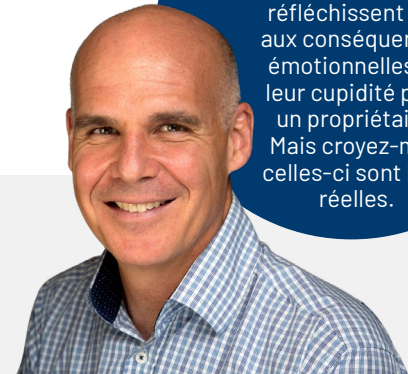
Directrice, Souscription nationale

Marie Taylor est membre de l'équipe Juridique de FCT depuis plus de 20 ans. Son expertise dans le domaine de l'assurance titres résidentielle et des effets de la fraude sur l'industrie de l'assurance titres au Canada est très recherchée.

À titre de conférencière d'honneur sur la fraude liée au titre, elle a outillé les professionnels de l'immobilier partout au pays à repérer plus rapidement les signaux d'alarme et les indicateurs suspects dans les transactions immobilières.

Marie est membre de l'Association of Certified Fraud Examiners, la plus grande organisation de lutte contre la fraude au monde, et a siégé au Comité consultatif technique pour le courtage d'hypothèques de l'ARSF.

Plus vous augmentez le nombre de niveaux de détection de la fraude, plus il sera difficile pour les fraudeurs de les franchir.



John Tracy

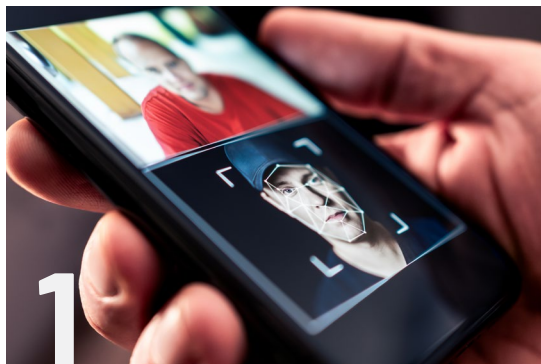
Conseiller juridique principal, Réclamations

John Tracy est le conseiller juridique principal de FCT, où il est responsable du traitement des réclamations d'assurance titres. Il se concentre sur la fraude.

John a été admis au Barreau de l'Ontario en 1993 après avoir étudié à l'Université McGill et à l'Université Queen's, et il travaille chez FCT depuis 2004.

Il dirige les efforts de prévention de la fraude de FCT et est un conférencier prisé sur le sujet.

Les fraudeurs font preuve d'organisation et d'innovation. Ils ne réfléchissent pas aux conséquences émotionnelles de leur cupidité pour un propriétaire. Mais croyez-moi, celles-ci sont bien réelles.



L'intelligence artificielle révolutionne l'usurpation d'identité et la fraude

Bien que les transactions à distance aient toujours posé un risque de fraude, l'avènement de nouveaux outils alimentés par l'intelligence artificielle (IA) a complètement transformé la menace, en aidant les fraudeurs à se faire passer pour leur cible.

Les professionnels doivent donc faire preuve d'une grande prudence, même dans les types de communications suivants :

- **Appels téléphoniques** : les outils de synthèse de la parole à partir du texte de l'intelligence artificielle et la modulation de la voix en temps réel permettent aux fraudeurs de changer leur âge, leur genre et leur accent apparents pour qu'ils correspondent mieux à leur histoire. De plus, les outils de mystification de l'identité peuvent donner l'impression que l'appel provient du numéro de téléphone choisi par le fraudeur.
- **Réunions virtuelles** : la technologie d'hypertrucage se limitait auparavant à l'usurpation d'identité de personnes qui apparaissaient dans un grand nombre de vidéos, comme des politiciens et des célébrités. Cette technologie a tellement évolué qu'elle permet maintenant au fraudeur de remplacer, en temps réel, son visage par celui du propriétaire légitime devant la caméra d'une résidence.



La fraude en personne est en hausse

Avant l'arrivée de l'IA, les transactions à distance étaient considérées comme risquées en raison de la distance : lors d'un appel vidéo, un fraudeur qui ressemblait vaguement à sa cible pouvait présenter une pièce d'identité volée ou même coller sa propre photo sur la carte. Si la transaction avait lieu en personne avec des documents d'identité physiques, la tromperie était plus susceptible d'échouer.

Comme les fraudeurs ont désormais accès à des logiciels d'édition et à du matériel d'impression de plus en plus perfectionnés, les professionnels sont confrontés à une nouvelle réalité : la personne assise en face d'eux peut se révéler être un imposteur, et ce, même si elle possède une pièce d'identité avec photo intacte et en apparence légitime. Les faux documents d'identité sont devenus suffisamment sophistiqués pour qu'une rencontre en personne ne suffise plus à éliminer le risque de fraude.



Le vol d'identité n'est qu'un début

Les fraudeurs peuvent utiliser certains éléments tirés de renseignements compromis au sujet d'une personne pour obtenir plus d'information la concernant auprès d'institutions financières, d'entreprises ou de services gouvernementaux, jusqu'à ce qu'ils en possèdent suffisamment pour se faire passer pour elle.

Les fraudeurs peuvent également réduire les risques de se faire démasquer en fabriquant de fausses pièces d'identité à partir d'une pièce d'identité compromise – comme la carte d'assurance sociale d'une personne – à laquelle ils ajoutent de faux renseignements personnels. Cette fausse identité peut ensuite servir à demander de petits prêts et d'autres instruments qui, au fil du temps, confèrent à cette identité une certaine légitimité ou même des antécédents de crédit.

Principales tendances

Comment les pressions du marché et la technologie facilitent

6

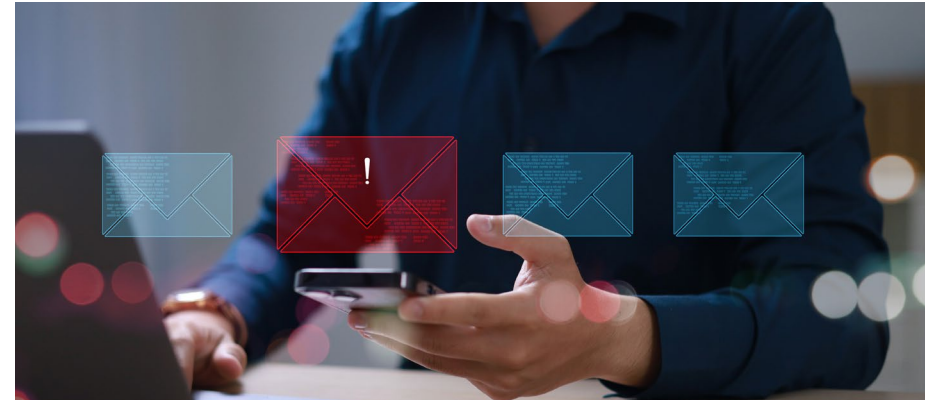


Risques émergents en matière de fraude sur le marché immobilier

Le contexte économique de 2025 présente un risque plus élevé en matière de fraude en raison du climat d'incertitude et du ralentissement économiques. De plus en plus de personnes ressentent de l'anxiété, voire du désespoir, et cherchent à obtenir de l'argent à tout prix.

Celles-ci perçoivent alors la fraude comme une solution plus sécuritaire que les crimes violents.

Les organisations criminelles peuvent tirer parti de ces circonstances, en ayant recours à des « prête-noms » avec un casier judiciaire vierge pour mieux se protéger.



Piratage de courriels et virements bancaires frauduleux

L'un des moyens utilisés par les fraudeurs pour exploiter des renseignements compromis consiste à accéder aux systèmes internes des organisations, notamment les comptes de courriel.

Cette méthode leur permet de surveiller l'activité du compte piraté et d'attendre le bon moment pour passer à l'acte. Lorsque des instructions de paiement sont transmises à un client, le fraudeur remplace le courriel légitime par un faux avant de rediriger les fonds.

Principales tendances

Les industries combattent la fraude

7



Évolution des pratiques et de la formation

De plus en plus d'organisations adoptent des pratiques exemplaires en matière de vérification de l'identité, y compris des contrôles rigoureux de l'identité et l'application de procédures comme Bien connaître son client et la lutte contre le blanchiment d'argent. L'authentification à facteurs multiples procure un niveau de protection supplémentaire aux transactions numériques. Les facteurs de vérification biométrique, comme l'empreinte digitale et la reconnaissance faciale, gagnent en popularité dans l'industrie des services financiers, où ils contribuent notamment à rendre les applications bancaires plus sécuritaires.

Les chefs de file de l'industrie investissent également dans le facteur humain, en sensibilisant les utilisateurs à repérer les tentatives d'hameçonnage (ainsi que l'hameçonnage par SMS, l'hameçonnage ciblé et autres tentatives connexes), les tactiques d'ingénierie sociale et les signaux d'alarme des transactions qui peuvent révéler une fraude. FCT est un chef de file dans la formation des professionnels et l'éducation du public sur les dangers de la fraude et ses signes, ainsi que sur la façon d'éviter d'en être la victime.



Risques accrus liés aux transactions de refinancement

L'année 2025 marque le début d'une augmentation significative des refinancements, alors que les nombreux prêts hypothécaires de 2021 arrivent à échéance.

Même si la proportion de transactions frauduleuses reste la même, le volume augmentera avec le nombre de transactions légitimes.

Les professionnels et les organisations qui participent au processus de refinancement doivent faire preuve de prudence, même lors de ces transactions pourtant courantes.

Dans le cadre du refinancement, un fraudeur peut effectuer une ponction sur la valeur nette de la propriété et empocher le produit de la vente.

Prévenir la fraude

Prévenir la fraude : attention aux signaux d'alarme

Chaque cas de fraude est différent, mais certains facteurs communs apparaissent comme récurrents. Pris séparément, ces facteurs ne sont pas synonymes de fraude. Toutefois, un professionnel qui constate la présence de plusieurs de ces « indicateurs de fraude » doit redoubler de prudence :

- | | | |
|---|---|---|
|  les antécédents de crédit ne correspondent pas à l'âge de la personne; |  l'écriture de la personne diffère considérablement d'un document à l'autre; |  les fonds sont transférés à l'extérieur du Canada; |
|  la personne ne peut pas ou ne veut pas effectuer de rencontre en personne ou refuse la vérification de ses documents d'identité; |  la propriété faisant l'objet d'une transaction hypothécaire comporte déjà une hypothèque presque entièrement remboursée sur le titre; |  la transaction immobilière vise le retrait de la valeur nette d'une propriété récemment achetée sans prêt hypothécaire; |
|  la transaction est effectuée en vitesse, surtout à la fin du mois; |  les adresses professionnelles sont difficiles à vérifier ou mènent à une case postale; |  les demandes concernent des virements de fonds à un tiers. |
| |  la personne réside actuellement dans la propriété qu'elle achète; | |

Prévenir la fraude

Prévenir la fraude : collaboration et leadership au sein de l'industrie

9



Le partenariat jouera un rôle clé dans la prévention de la fraude

Pour contrer le fait que les fraudeurs ne cessent de développer des méthodes de tromperie plus originales et plus raffinées les unes que les autres, les chefs de file de l'industrie établissent des partenariats qui stimulent la recherche de moyens novateurs pour prévenir la fraude.

La mise en commun de l'expertise et des différentes approches pour protéger les transactions grâce à la technologie a mené à la création de systèmes de vérification de l'identité rigoureux et perfectionnés. Ces solutions combinent des outils comme la technologie de reconnaissance faciale, l'analyse des risques fondée sur l'IA et la sécurité biométrique pour offrir aux professionnels et aux consommateurs une protection plus étendue et plus élaborée contre le vol d'identité et la fraude.



Garantir des transactions plus sécuritaires et plus simples grâce à la collaboration dans l'industrie

L'établissement de partenariats au sein de l'industrie permet de créer un écosystème de solutions qui agissent de façon interreliée afin de garantir aux professionnels juridiques et aux professionnels de l'immobilier que leurs clients sont bien qui ils prétendent être, et que chaque transaction respecte les normes les plus strictes en matière d'identification du client du CANAFE, du programme Bien connaître son client et du principe de la lutte contre le blanchiment d'argent.

Regard vers l'avenir : les tendances potentielles en matière de fraude et de prévention



À mesure que la sensibilisation aux nouvelles menaces de fraude gagnera du terrain, un plus grand nombre d'organismes de réglementation et de barreaux provinciaux pourront mettre en œuvre des exigences en matière de vérification de l'identité du client, et ce, même pour les transactions en personne.



Nous pourrions éventuellement assister au premier cas de fraude liée au titre mené par une entité non humaine. Dans les faits, les outils d'IA utilisés par les fraudeurs peuvent être combinés et gérés par un seul algorithme dont les directives, définies par le fraudeur, sont exécutées sans intervention humaine.



Avec l'intensification de la menace, les institutions financières investiront fort probablement dans le développement de défenses fondées sur l'IA contre la fraude et les cyberattaques, alimentées par cette même IA. Comme les tactiques et les contre-tactiques de fraude commencent à glisser des mains de l'homme, il deviendra de plus en plus difficile de prédire la direction qu'elles prendront.



Le piratage des comptes de courriel et l'hameçonnage se sont révélés des techniques fructueuses pour les fraudeurs. Ceux-ci pourraient choisir de multiplier les attaques à petite échelle afin d'échapper à l'attention des médias et au regard de l'industrie.

Demeurez informé. Demeurez protégé.
Centre d'information sur la fraude

