

Le Plan de l'Ontario pour le logement équitable : un train de mesures dont l'impact est incertain

- Les politiques du logement que vient d'annoncer l'Ontario auront probablement, à court terme, l'effet d'une douche froide sur le marché du logement de la grande région du Fer à cheval doré.
- À moyen et à long termes, nous nous attendons toujours à ce que les marchés du logement de l'Ontario soient généralement portés à la hausse par la forte croissance du PIB, la léthargie des taux d'intérêt, l'immigration interprovinciale nette, la montée de l'immigration internationale et les apports continus de capitaux étrangers.

L'Ontario a pris des mesures pour tempérer la surchauffe des marchés du logement à Toronto (graphiques 1 et 2) et dans les collectivités avoisinantes, en adoptant un vaste train de mesures destinées à redresser la dynamique de la demande à court terme. Les initiatives du *Plan de l'Ontario pour le logement équitable* prévoient un impôt de 15 % sur la spéculation pour les non-résidents dans la grande région du Fer à cheval doré (GRFD), l'extension du contrôle des loyers à tous les logements locatifs privés de la province et un projet de loi autorisant Toronto (et d'autres municipalités, éventuellement) à taxer les maisons inoccupées. Certaines autres mesures visent à rehausser l'offre et l'abordabilité à plus long terme, par exemple en encourageant la construction d'immeubles à logements locatifs et des logements abordables, en simplifiant le processus d'approbation des projets de promotion immobilière, en raffermissant les droits des locataires et en améliorant la transparence des transactions immobilières. (Le lecteur est invité à consulter l'annexe pour de plus amples renseignements sur les politiques adoptées.)

Nous nous attendons à ce que les mesures ainsi proposées viennent doucher, à court terme, le marché du logement de la GRFD. Elles devraient au moins permettre de faire basculer la psychologie des marchés du logement, de tempérer les ardeurs et d'endiguer une partie de l'activité spéculative, afin de mieux modérer la hausse des prix.

Les transactions d'achat d'investisseurs étrangers sont appelées à se ralentir, même si l'absence de données constantes quant au nombre d'acheteurs étrangers en Ontario ne permet pas d'évaluer objectivement l'envergure potentielle de l'impact de cette mesure. À Vancouver, les ventes de maisons ont dégringolé de 24 % après qu'on ait imposé, en août 2016, une taxe de 15 % aux acheteurs étrangers sur les transactions d'achat par les non-résidents, et l'augmentation des prix a ralenti pour passer d'un sommet de 33 % sur un an à la fin de 2015 à 13 % sur un an en mars. Or, le volume des ventes s'était déjà brusquement replié dans les mois qui ont précédé l'imposition de cette taxe, ce qui témoigne des problèmes d'abordabilité et de l'évolution de l'humeur des acheteurs, et les changements apportés aux politiques du gouvernement fédéral et de la Colombie-Britannique au début de l'année ont joué un rôle prépondérant dans ce ralentissement. Les ventes et les prix des maisons à Vancouver ont commencé à remonter légèrement ces derniers mois, ce qui permet de croire que cette taxe n'a sans doute pas d'effet de tempérance soutenue sur la demande.

L'immobilier canadien, surtout dans les agglomérations les plus importantes, devrait rester populaire auprès de certains investisseurs étrangers malgré ces mesures d'intérêt public. Le capital continuera d'affluer au Canada pour amoindrir le déficit du compte courant de l'ordre de 68 milliards de dollars CA (3,3 % du PIB) dans notre balance des paiements internationale. Puisque les taux directeurs sont appelés à rester en berne jusqu'en 2018 et parce que les rendements sont toujours aussi modestes sur les marchés des titres à revenu fixe au Canada, il est presque inévitable qu'au moins une faible part du capital étranger continue d'être consacrée à l'immobilier canadien; les taxes imposées aux acheteurs étrangers en Colombie-Britannique et en Ontario pourraient simplement avoir pour effet de distraire ces capitaux, qui prendront le chemin des grandes villes d'autres provinces.

RENSEIGNEMENTS

Jean-François Perrault, PVP et économiste en chef

416.866.4214

Études économiques de la Banque Scotia

jean-francois.perrault@scotiabank.com

Brett House, VP et économiste en chef adjoint

416.863.7463

Études économiques de la Banque Scotia

brett.house@scotiabank.com

Derek Holt, VP et chef des Études économiques sur les marchés des capitaux

416.863.7707

Études économiques de la Banque Scotia

derek.holt@scotiabank.com

Adrienne Warren

416.866.4315

Études économiques de la Banque Scotia

adrienne.warren@scotiabank.com

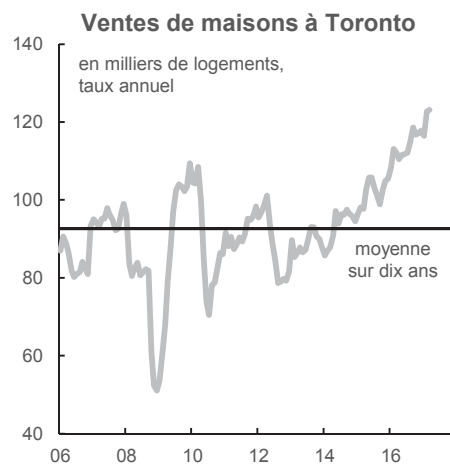
Mary Webb

416.866.4202

Études économiques de la Banque Scotia

mary.webb@scotiabank.com

Graphique 1



Nous continuons de soutenir que des mesures plus vastes pour ralentir la spéculation parmi les acheteurs canadiens et étrangers seraient plus efficaces et équitables.

Essentiellement, les acheteurs canadiens ne seront sans doute pas fortement touchés par ces propositions et pourraient profiter d'une meilleure stabilité des prix. La demande sous-jacente dans l'ensemble des régions reste solidement étayée par le faible loyer de l'argent, par les solides gains du marché de l'emploi, qui devraient s'établir en moyenne à plus de 1,25 % cette année et l'an prochain, et par une évolution démographique favorable, dont le vieillissement des milléniaux, la hausse de l'immigration et l'intramigration provinciale. L'intramigration a basculé : l'exode moyen de près de 10 800 personnes en 2003-2015 a cédé la place à un afflux de presque 20 000 personnes en 2016.

L'IMPACT ÉVENTUEL DE DIFFÉRENTES MESURES

Les mesures proposées pour redresser l'offre sont encourageantes; or, il se pourrait qu'elles ne parviennent pas à relever considérablement le parc de logements neufs ni l'abordabilité à plus long terme dans la GRFD. Tout porte à croire que l'offre ne suit pas le rythme de la demande malgré la vigueur des mises en chantier de logements. Le parc de maisons invendues est inférieur à sa moyenne à long terme, une fois corrigé de la croissance de la population (graphique 3), et les taux d'inoccupation des logements locatifs sont proches des creux historiques.

En particulier, l'extension du contrôle des loyers à tous les logements locatifs privés dans cette province menace de paralyser la récente reprise de la construction d'immeubles destinés à la location. Même si cette mesure aura probablement pour effet d'améliorer l'abordabilité pour les locataires existants, les mesures compensatoires proposées ne seront probablement pas assez importantes pour donner lieu à des travaux considérables de construction de logements neufs, ce qui pourrait, à terme, faire obstacle à l'augmentation de l'offre nouvelle de logements locatifs et amoindrir éventuellement l'abordabilité des logements.

La demande d'appartements en copropriété qu'on achète pour les louer pourrait elle aussi devenir nettement moins attrayante. Un plafond ferme nominal de 2,5 % sur les hausses de loyers laisse entendre que les attentes à l'égard des hausses de loyers éventuelles seront moindres dans les projections de trésorerie *proforma* par rapport aux tensions qui pèsent sur les frais d'entretien, les services publics et autres, les frais de financement et les prix. À peine plus du quart du parc locatif de Toronto — tout comme la grande majorité des logements neufs construits ces dix dernières années — est constitué d'appartements en copropriété loués plutôt que de logements destinés à la location (graphique 4).

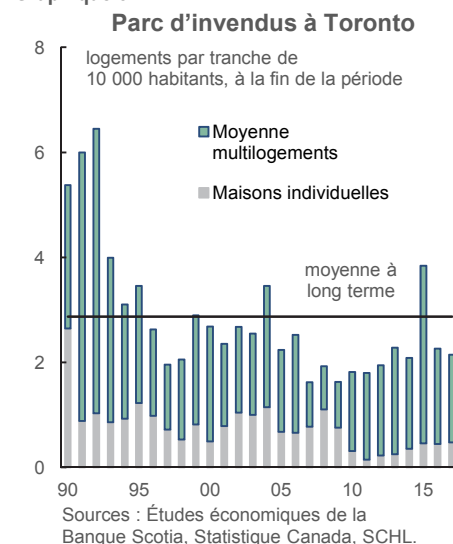
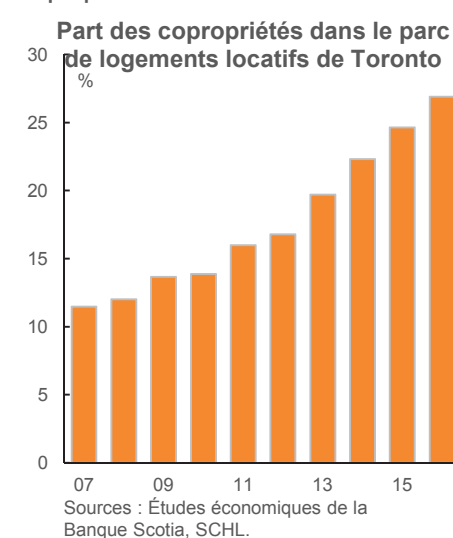
LA TAXE SUR L'INOCUPATION

Le risque que comportent les mesures d'intérêt public est très incertain pour l'heure. Lorsque l'Ontario aura pris des mesures pour autoriser les municipalités à prélever des taxes sur l'inoccupation, il faudra attendre que les municipalités adoptent elles-mêmes des propositions pour appliquer ces mesures afin de pouvoir tirer des conclusions. D'emblée, nous croyons savoir que les municipalités peuvent librement fixer les modalités des taxes sur l'inoccupation, par exemple la durée de l'inoccupation, les mécanismes d'application et les pénalités. Les effets pourraient déborder le cadre des logements inoccupés de Toronto et s'étendre à d'autres marchés, pour éventuellement s'appliquer aux propriétés saisonnières.

LE COUP DE GRÂCE POUR LA SPÉCULATION

On ne sait pas vraiment dans quelle mesure le coup de grâce porté à la spéculation sur les logements préconstruits se répercutera sur le marché. Le mécanisme précis qui sera adopté pour redresser cette activité est imprécis à nos yeux. L'ennui, c'est que ceux qui achètent des logements très rapidement auprès des constructeurs pour tout de suite les vendre avant que les documents soient déposés évitent de déclarer des revenus et de verser les impôts correspondants. Il est logique de déclarer ces transactions et de payer les impôts afférents. Or, le succès des efforts destinés à interdire cette pratique pourrait avoir des conséquences. Lorsque les constructeurs se sont retrouvés coincés avec leur parc immobilier dans les années 1980 et au début des années 1990, ils ont réduit leurs prix et ont offert rapidement leurs

Graphique 2

Graphique 3

Graphique 4


logements à ce segment (des « spéculateurs »), qui a ensuite pris le risque de les offrir aux acheteurs qui étaient, en définitive, mieux disposés à les payer. Les constructeurs étaient pratiquement assurés de leur rendement financier dans un modèle porté par la trésorerie et n'avaient pas à supporter le risque du parc immobilier, ce qui leur permettait de liquider rapidement les logements alors que d'autres profitaient d'un écart d'endettement en reprenant le risque supporté par le constructeur. Si ce modèle est aujourd'hui révolu ou qu'il n'a plus aucune valeur, le parc immobilier des constructeurs pourrait se reconstituer et ces derniers pourraient devoir en supporter le risque plus tard dans le cycle.

L'IMPACT DU BUDGET DE L'ONTARIO INTIMEMENT LIÉ AUX INCIDENCES SUR LES MUNICIPALITÉS

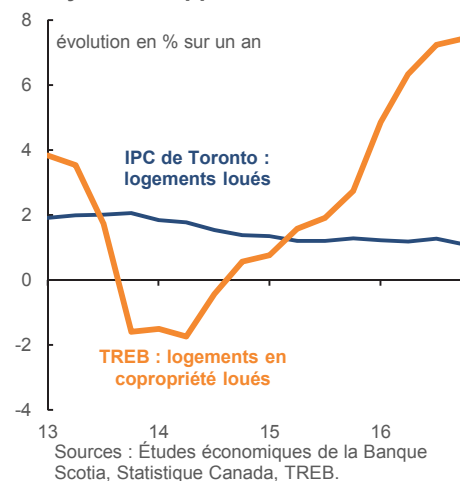
Pour l'Ontario, qui annonce le retour à l'équilibre de son budget de fonctionnement dès l'exercice 2017-2018 (EF 18), le risque budgétaire porte sur la réduction des rentrées fiscales à court terme en raison de ce *Plan*. La surchauffe des marchés du logement dans la région du Grand Toronto a renchéri d'au moins 300 millions de \$CA la taxe de mutation foncière perçue par l'Ontario pour l'EF 17, et ce bond de plus de 11,5 % des recettes fiscales vient s'ajouter au gain précédent de 31 % pendant l'EF 15 et l'EF 16. La taxe de 15 % imposée aux acheteurs étrangers dans la région métropolitaine de Vancouver, en vigueur depuis le début d'août 2016, devrait rapporter 100 millions de \$CA dans l'EF 17 et 150 millions de \$CA au cours de chacun des trois prochains exercices budgétaires; or, dans l'ensemble, les recettes au titre de la taxe de mutation foncière de cette province devraient baisser de presque 24 % dans l'EF 18 et dégringoler encore de 7,6 % dans les deux prochaines années. Cependant, toute comparaison est compliquée par les particularités de la conjoncture ontarienne et les détails du *Plan* que cette province projette d'adopter. Les recettes apportées par d'autres taxes, comme la taxe de vente harmonisée de l'Ontario, pourraient être amoindries; toutefois, l'attention plus étroite portée à l'évasion fiscale liée aux transactions immobilières pourrait représenter une compensation importante à long terme.

L'accroissement des dépenses au-delà du programme quinquennal de 125 millions de \$CA destiné à encourager le logement locatif pourrait être mieux défini dans le *budget* de la semaine prochaine. Pour les municipalités de l'Ontario, le *Plan pour le logement équitable* laisse entrevoir d'importants changements pour les administrations locales, dont des rajustements de taxes foncières. La Ville de Toronto, seule municipalité ontarienne à imposer une taxe de mutation foncière municipale, doit en plus s'en remettre aux gains réalisés grâce à cette taxe pour étayer la croissance projetée de ses recettes fiscales pour l'exercice 2017. Pour toutes les municipalités de l'Ontario, la part de la taxe provinciale sur l'essence doublera entre l'EF 20 et l'EF 22, alors que pour Toronto, cette part compensera sa proposition de péage des autoroutes, qui a été rejetée. À plus long terme, l'amélioration de la stabilité du marché du logement que ce *Plan* vise à assurer est bien orientée pour la compétitivité et la croissance de la province et des municipalités.

Dans son *Exposé économique de l'automne 2016*, le gouvernement de l'Ontario a autorisé la collecte de données supplémentaires sur les transactions immobilières et les acheteurs étrangers dans le cadre du système de la taxe de mutation foncière. Nous voyons d'un bon œil cette collecte de données supplémentaires, surtout en ce qui concerne l'envergure et la composition des achats de non-résidents. Si toutes les provinces réunissent ces données pour tous les types de mutation foncière, notamment pour les terres agricoles et les propriétés industrielles et commerciales, l'Ontario pourra adopter une politique fondée sur des données objectives. Pour l'heure, le *Plan pour le logement équitable* prévoit une marge de manœuvre qui permet de s'adapter à ces nouvelles données et à ces faits nouveaux. Un groupe consultatif pluridisciplinaire sur le logement devrait se réunir chaque trimestre et donner son avis sur la situation du marché du logement, sur l'impact du *Plan* et sur toutes les autres mesures obligatoires, alors qu'Ottawa, l'Ontario et Toronto s'étaient déjà engagés à tenir des réunions pour faire le point à intervalles réguliers, que le gouvernement de la Colombie-Britannique et la Ville de Vancouver se consultent en permanence et que le gouvernement fédéral consacre toujours plus d'efforts pour améliorer les données sur le logement et l'analyse de ce marché.

Graphique 5

Loyers des appartements à Toronto



LES INCIDENCES DE CES MESURES SUR L'INFLATION ET SUR LA POLITIQUE MONÉTAIRE

Pour connaître les incidences du *Plan* sur la politique monétaire, il faut se pencher sur les effets des nouvelles règles du point de vue de la mission inflationniste de la Banque du Canada. Sous cet angle, les effets pourraient être contradictoires.

Le composant des loyers dans l'IPC de Toronto augmente d'à peine 1 % sur un an, ce qui est nettement inférieur à d'autres indicateurs des loyers (graphique 5) et ce qui pourrait révéler des problèmes statistiques (puisque les données proviennent d'une question complémentaire de l'Enquête sur la population active); or, il s'agit de savoir en quoi l'IPC rend compte de l'évolution de la conjoncture. Si tout converge vers une hausse des loyers de 2,5 %, c'est qu'il y a peut-être une légère pression à la hausse sur ce composant des coûts du logement dans l'IPC. En ajoutant 1,5 point de pourcentage supplémentaire aux loyers dans l'IPC de Toronto, on augmenterait d'environ 0,1 % la croissance de l'IPC national sur une certaine durée de rajustement des loyers.

Un ralentissement du marché immobilier dans tout le sud de l'Ontario et son incidence sur un ensemble de prix potentiellement considérable pourraient constituer un effet compensatoire. Pour l'heure, nous supposons que l'effet net, dans l'ensemble, sur l'inflation sera relativement discret, ce qui ne donnera pas à la Banque du Canada un motif de déroger à son parti pris de neutralité des taux directeurs à court terme. Par extension, l'incidence serait relativement neutre sur les écarts de crédit par rapport au dollar américain et au dollar canadien. Il va de soi que ce point de vue évoluera en fonction des données et au fur et à mesure que la politique se précisera.

À SUIVRE...

Il est improbable que la nouvelle annoncée aujourd'hui par Queen's Park soit le mot de la fin sur le logement en Ontario. L'impact probable des mesures annoncées aujourd'hui pourrait être limité ou transitoire dans certains cas, alors que dans d'autres cas, les effets éventuels de ces mesures d'intérêt public resteront largement tributaires des précisions qui seront apportées sur leur mise en œuvre dans la province et les municipalités. En raison du nombre et de la variété des mesures annoncées, il est tout à fait probable qu'elles produisent des conséquences imprévues, qui pourraient obliger l'Ontario à prendre d'autres mesures correctives. En outre, le train de mesures annoncé aujourd'hui ne réduira pas le solide soutien que continueront d'apporter, aux marchés du logement de l'Ontario, les puissants fondamentaux macroéconomiques.

Annexe : Le Plan de l'Ontario pour le logement équitable — Précisions complémentaires importantes

Un impôt sur la spéculation des non-résidents (ISRN) de 15 % s'applique, depuis le 21 avril 2017, au prix d'achat ou à l'acquisition d'une part dans un logement de la grande région du Fer à cheval doré (GRFD)¹ par des particuliers qui ne sont pas des citoyens ni des résidents permanents du Canada. Une réduction de l'ISNR est consentie : 1) aux ressortissants étrangers qui deviennent citoyens canadiens ou résidents permanents du Canada dans les quatre années de l'acquisition du logement; 2) aux ressortissants étrangers qui étaient habilités par la loi à travailler à temps plein en Ontario pendant une année continue à partir de la date de l'acquisition du logement; et 3) aux étudiants ressortissants étrangers inscrits à temps plein depuis au moins deux ans dans une institution d'enseignement ontarienne depuis la date de l'acquisition du logement. L'ISNR s'applique également aux sociétés étrangères ou aux fiducies imposables. Elle ne s'applique pas aux immeubles d'appartements locatifs multirésidentiels, aux terres agricoles, ni aux terrains commerciaux et industriels.

Pour protéger les locataires, le contrôle des loyers est étendu, depuis le 20 avril 2017 dans l'ensemble de la province, à tous les logements locatifs privés afin de limiter la hausse des loyers à un plafond de 2,5 % selon la directive provinciale sur la hausse annuelle des loyers. La hausse annuelle selon cette directive correspond à la hausse moyenne sur un an de l'IPC de l'Ontario au cours des 12 mois précédant mai 2017. Les hausses supérieures à la directive pourront être autorisées si le logement est inoccupé, afin de permettre d'amortir les dépenses en immobilisations ou les frais de services de sécurité admissibles, ou encore si les taxes municipales ou les frais des services publics augmentent de plus de 50 %. Les changements qu'on propose d'apporter à la *Loi sur la location à usage d'habitation* consistent notamment à mettre au point un bail type.

Pour mieux encourager la construction d'immeubles destinés à la location, le gouvernement de cette province adopte également un programme quinquennal de 125 millions de \$CA qui vise à tenir compte d'une partie des frais de promotion immobilière. En outre, pour les appartements neufs des collectifs d'habitation, le taux d'imposition foncier doit être comparable à celui des autres propriétés résidentielles.

Le Plan pour le logement équitable précise que l'Ontario travaillera en collaboration avec l'Agence du revenu du Canada pour adopter des obligations plus rigoureuses en ce qui concerne les rapports plus complets à déposer pour s'assurer que toutes les recettes fiscales fédérales et provinciales sont perçues sur les transactions d'achat et de vente d'immeubles. En se penchant sur l'évitement fiscal et la spéculation excessive sur le marché du logement, on passera en revue la pratique de la « spéculation documentaire », qui consiste à céder à un tiers un accord contractuel pour acheter un logement avant de conclure la transaction.

Les mesures adoptées pour accroître l'offre de logements

- Un nouveau programme permettra de valoriser les actifs fonciers excédentaires de l'Ontario pour aménager un ensemble de logements offerts au prix du marché et de logements abordables. Le 27 Grosvenor/26 Grenville au centre-ville de Toronto et le West Don Lands sont au nombre des projets pilotes envisageables. (Dans ce dernier cas, un accord avec la Ville de Toronto fait état de 20 % de logements locatifs abordables et de 5 % de logements en propriété abordables.)
- Une nouvelle loi permettra à la Ville de Toronto et, éventuellement, à d'autres municipalités d'adopter une taxe foncière sur les maisons inoccupées afin d'encourager les propriétaires (dont les spéculateurs) à vendre leurs logements ou à les louer.
- On donnera aux municipalités une plus grande marge de manœuvre pour leur permettre de déverrouiller les occasions de promotion immobilière grâce aux taxes foncières, par exemple la hausse de la taxe sur les terrains inoccupés, déjà approuvée pour les logements neufs.
- Un groupe de travail multiministériel collaborera avec les promoteurs immobiliers et les municipalités pour simplifier le processus d'approbation : une « équipe chargée de l'offre de logements », constituée d'employés spécialisés du gouvernement provincial, se penchera sur les obstacles qui se dressent contre certains projets de construction de logements.
- De concert avec les municipalités de la GRFD, l'Ontario appliquera son *Plan de croissance* actualisé pour promouvoir l'intensification autour des gares de transport en commun existantes et projetées, afin d'encourager la densification dans les banlieues pour soutenir les transports en commun et de diversifier la taille des logements dans les immeubles résidentiels de plus grande densité.

Afin de mieux protéger les consommateurs, le gouvernement de l'Ontario souhaite devenir un chef de file dans l'adoption des normes immobilières et informer les ménages sur leurs droits, surtout lorsqu'un agent immobilier représente plusieurs parties dans une transaction immobilière.

¹ La grande région du Fer à cheval doré s'étend depuis Niagara Falls vers l'ouest jusqu'à Waterloo/Kitchener, vers le nord jusqu'à Orillia et vers l'est jusqu'à Peterborough. Cette région comprend en particulier Brant, Dufferin, Durham, Haldimand, Halton, Hamilton, Kawartha Lakes, Niagara, Northumberland, Peel, Peterborough, Simcoe, Toronto, Waterloo, Wellington et York.

Le présent rapport a été préparé par Études économiques Scotia à l'intention des clients de la Banque Scotia. Les opinions, estimations et prévisions qui y sont reproduites sont les nôtres en date des présentes et peuvent être modifiées sans préavis. Les renseignements et opinions que renferme ce rapport sont compilés ou établis à partir de sources jugées fiables; toutefois, nous ne déclarons ni ne garantissons pas, explicitement ou implicitement, qu'ils sont exacts ou complets. La Banque Scotia ainsi que ses dirigeants, administrateurs, partenaires, employés ou sociétés affiliées n'assument aucune responsabilité, de quelque nature que ce soit, en cas de perte directe ou consécutive découlant de la consultation de ce rapport ou de son contenu.

Ces rapports vous sont adressés à titre d'information exclusivement. Le présent rapport ne constitue pas et ne se veut pas une offre de vente ni une invitation à offrir d'acheter des instruments financiers; il ne doit pas non plus être réputé constituer une opinion quant à savoir si vous devriez effectuer un swap ou participer à une stratégie de négociation comportant un swap ou toute autre transaction. L'information reproduite dans ce rapport n'est pas destinée à constituer et ne constitue pas une recommandation de swap ou de stratégie de négociation comportant un swap au sens du Règlement 23.434 de la Commodity Futures Trading Commission des États-Unis et de l'Appendice A de ce règlement. Ce document n'est pas destiné à être adapté à vos besoins individuels ou à votre profil personnel et ne doit pas être considéré comme un « appel à agir » ou une suggestion vous incitant à conclure un swap ou une stratégie de négociation comportant un swap ou toute autre transaction. La Banque Scotia peut participer à des transactions selon des modalités qui ne concordent pas avec les avis exprimés dans ce rapport et peut détenir ou être en train de prendre ou de céder des positions visées dans ce rapport.

La Banque Scotia et ses sociétés affiliées ainsi que tous leurs dirigeants, administrateurs et employés peuvent périodiquement prendre des positions sur des monnaies, intervenir à titre de chefs de file, de cochefs de file ou de preneurs fermes d'un appel public à l'épargne ou agir à titre de mandants ou de placeurs pour des valeurs mobilières ou des produits dérivés, négocier ces valeurs et produits dérivés, en faire l'acquisition, ou agir à titre de teneurs de marché ou de conseillers, de courtiers, de banques d'affaires et/ou de maisons de courtage pour ces valeurs et produits dérivés. La Banque Scotia peut toucher une rémunération dans le cadre de ces interventions. Tous les produits et services de la Banque Scotia sont soumis aux conditions des ententes applicables et des règlements locaux. Les dirigeants, administrateurs et employés de la Banque Scotia et de ses sociétés affiliées peuvent siéger au conseil d'administration de sociétés.

Il se peut que les valeurs mobilières visées dans ce rapport ne conviennent pas à tous les investisseurs. La Banque Scotia recommande aux investisseurs d'évaluer indépendamment les émetteurs et les valeurs mobilières visés dans ce rapport et de faire appel à tous les conseillers qu'ils jugent nécessaire de consulter avant de faire des placements.

Le présent rapport et l'ensemble des renseignements, des opinions et des conclusions qu'il renferme sont protégés par des droits d'auteur. Il est interdit de les reproduire sans que la Banque Scotia donne d'abord expressément son accord par écrit.

^{MD} Marque déposée de La Banque de Nouvelle-Écosse.

La Banque Scotia, de pair avec l'appellation « Services bancaires et marchés mondiaux », est une dénomination commerciale désignant les activités mondiales exercées dans le secteur des services bancaires aux sociétés, des services bancaires de placement et des marchés financiers par La Banque de Nouvelle-Écosse et certaines de ses sociétés affiliées dans les pays où elles sont présentes, dont Scotiabanc Inc., Citadel Hill Advisors L.L.C., The Bank of Nova Scotia Trust Company of New York, Scotiabank Europe plc, Scotiabank (Ireland) Limited, Scotiabank Inverlat S.A., Institución de Banca Múltiple, Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V., Scotia Inverlat Derivados S.A. de C.V., lesquelles sont toutes des membres du groupe de la Banque Scotia et des usagers autorisés de la marque Banque Scotia. La Banque de Nouvelle-Écosse est constituée au Canada sous le régime de la responsabilité limitée et ses activités sont autorisées et réglementées par le Bureau du surintendant des institutions financières du Canada. Au Royaume-Uni, les activités de La Banque de Nouvelle-Écosse sont autorisées par la Prudential Regulation Authority et assujetties à la réglementation de la Financial Conduct Authority et à la réglementation limitée de la Prudential Regulation Authority. Nous pouvons fournir sur demande les détails du périmètre de l'application, à La Banque de Nouvelle-Écosse, de la réglementation de la Prudential Regulation Authority du Royaume-Uni. Les activités de Scotiabank Europe plc sont autorisées par la Prudential Regulation Authority et réglementées par la Financial Conduct Authority et la Prudential Regulation Authority du Royaume-Uni.

Les activités de Scotiabank Inverlat, S.A., de Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V. et de Scotia Derivados, S.A. de C.V. sont toutes autorisées et réglementées par les autorités financières du Mexique.

Les produits et les services ne sont pas tous offerts dans toutes les administrations. Les services décrits sont offerts dans les administrations dont les lois le permettent.