

PLATEFORME DU SYNDICAT DES LOCATAIRES ACORN CAPREIT



Les locataires de CAPREIT se sont unis pour former le syndicat des locataires ACORN CAPREIT (ACTU) et ont lancé une campagne nationale coordonnée pour réformer les pratiques commerciales de CAPREIT. En tant que locataires, nous savons que des changements radicaux sont nécessaires de la même façon dont les FPI font des affaires, non seulement pour s'assurer qu'elles ont des logements sains et abordables à long terme, mais aussi pour le pays dans son ensemble.

CAPREIT joue un rôle de premier plan dans la perte de logements abordables au Canada; et il est choquant d'apprendre ce que CAPREIT s'en tire. Ci-dessous, nous décrivons leur modèle d'entreprise d'exploitation du logement financiarisé qui repose sur un traitement fiscal avantageux et la réduction du parc de logements abordables; et les solutions leaders des locataires dans la demande ACTU à voir!

CAPREIT EST ÉNORME!

CAPREIT - Canadian Apartment Properties Real Estate Investment Trust - est la plus grande FPI au Canada. Ils possèdent 285 immeubles d'appartements au Canada avec un total de 45 120 unités, 72 terrains à bail (parcs pour roulottes) avec un total de 11 683 lots pour des maisons préfabriquées et possèdent même 131 immeubles d'appartements aux Pays-Bas. Leur stratégie commerciale consiste à fournir un logement à plus de 100 000 Canadiens à revenu faible ou moyen, tout en utilisant des tactiques agressives pour maximiser les profits. Ils continuent également à chercher et à acheter des appartements à faible revenu pour élargir leur portefeuille.

Contactez ACORN à:

canadaacorn@acorncanada.org ou
au 416-996-6401 pour organiser une
réunion avec les dirigeants du
syndicat des locataires ACORN
CAPREIT.



Bénéfices de \$1,000

par minute!

Quand vous regardez l'argent que CAPREIT rapporte, les montants sont stupéfiants. En 2019, le résultat d'exploitation net de CAPREIT s'est élevé à 508 millions de dollars, soit une augmentation de 15,3% par rapport à 2018. Mais ce sont les marges bénéficiaires incroyablement élevées qui illustrent vraiment combien ils gagnent. En 2019, leur marge nette d'exploitation était de 65,3%. En comparaison, la marge opérationnelle nette de Pepsi Co n'était que de 15% en 2019, toujours très rentable, mais 40% inférieure à CAPREIT. Contrairement à tant d'entreprises, la pandémie ne ralentit pas la rentabilité de CAPREIT. Au cours des six premiers mois de 2020, CAPREIT a fait plus d'argent qu'au cours de la même période en 2019. Ils ont également déclaré un bénéfice d'exploitation net de 281,3 millions de dollars, une augmentation de 17,4% par rapport à 2019. En ajoutant tout cela, cela se traduit par un bénéfice de \$64,000 l'heure, chaque heure de chaque jour. Ou \$1,000 la minute.

Robin Vanderfleet vit dans sa maison de ville CAPREIT à Mississauga depuis 2013. Parmi les nombreux problèmes, il demande des appareils de cuisine fonctionnels et il n'a reçu aucune réponse de la direction. La famille de Robin paie \$1,584 pour sa suite de 3 chambres. \$2,395 est le loyer courant des maisons de ville de 3 chambres dans son complexe.



COMMENT FONT-ILS?

Mark Kenney, président et chef de la direction de CAPREIT, explique directement aux actionnaires et aux investisseurs comment ils gagnent de l'argent. La manière la plus prédominante est le renouvellement des logements, qui conduit à l'expulsion des locataires de longue date. En 2019, CAPREIT a vendu 8246 appartements au Canada, soit 19% de son portefeuille total au pays. Le loyer de ces logements a augmenté en moyenne de 167 \$ par mois. L'incitation à déménager des locataires à long terme est corrélée à des services d'entretien et de gestion médiocres pour les locataires à long terme, dont beaucoup sont actifs dans le syndicat des locataires ACORN CAPREIT.

CAPREIT vise également la modernisation et la réduction de l'âge moyen de son portefeuille immobilier en acquérant des propriétés plus récentes et récemment construites. Les nouvelles propriétés attirent des résidents de meilleure qualité.

Rapport annuel CAPREIT, 2019



Une autre pratique lucrative consiste à demander systématiquement autant d'augmentations de loyer **supérieures à la ligne directrice (AGI)** que possible. AGI permet à CAPREIT de répercuter le coût des investissements de réparation sur les locataires.

La direction continue de présenter des demandes en Ontario pour les AGI où elle estime que les augmentations au-dessus de la ligne directrice annuelle sont soutenues par les conditions du marché pour augmenter les loyers mensuels lors du renouvellement des baux. Rapport annuel CAPREIT 2019

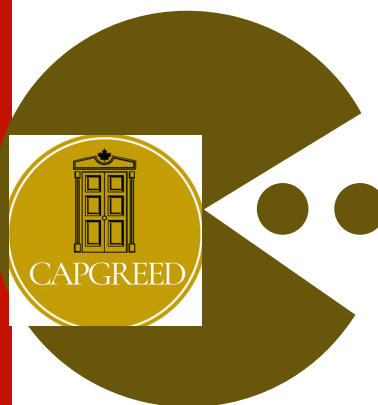


Uniquement admissible en Ontario, au Canada, où la loi autorise les AGI et où se trouvent la majorité des propriétés CAPREIT, une AGI permet à CAPREIT de répercuter le coût des investissements de réparation d'immobilisations sur les locataires. En Ontario, où CAPREIT poursuit continuellement des demandes d'AGI et où ils ont la plupart de leurs propriétés, ils ont demandé des AGI dans 26% de leurs appartements. Juste au cours des six premiers mois de 2020, CAPREIT est en train de présenter une demande pour des AGI qui représentent 37% de ses appartements en Ontario.

À mesure que les immeubles locatifs vieillissent, des réparations telles que la réparation du toit, le remplacement de la moquette dans les couloirs et l'installation de nouvelles fenêtres sont nécessaires pour garantir que le bâtiment reste habitable et structurellement sain. Pour une entreprise aussi rentable que CAPREIT, leur volonté de répercuter l'ensemble de ses investissements en capital sur les locataires à faible revenu est étonnante. En contournant et en exploitant les lois de protection des locataires inadéquates, CAPREIT est en mesure de maximiser les revenus locatifs. C'est formidable pour les actionnaires et les investisseurs mais catastrophique pour les locataires de la classe ouvrière qui ont besoin de logements sains et abordables.

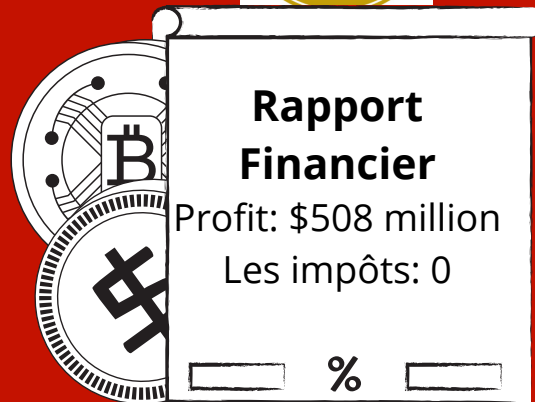
Rôle de premier plan de CAPREIT dans la crise du logement au Canada!

Les pratiques commerciales furtives de CAPREIT détruisent le logement abordable à un rythme rapide et doivent être maîtrisées. Dans son rapport annuel, CAPREIT se vante de réaliser un chiffre d'affaires annuel de 19% de son portefeuille. Cela équivaut à 8246 unités. Lorsque vous ajoutez cela au nombre d'AGI qu'ils ont demandé en 2019 (5974), cela équivaut à 14216 unités de leur parc de logements les plus abordables retirées du marché chaque année. Comparez cela au minimum de logements abordables construits par les gouvernements canadiens, et le coût public de la destruction par CAPREIT du parc de logements locatifs abordables du marché est astronomique. Le Fonds national de co-investissement dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement investit 13,2 milliards de dollars sur 10 ans pour créer 60 000 logements abordables. Cela signifie que l'argent des contribuables fédéraux, par l'entremise du Fonds national de co-investissement, dépensera 13,2 milliards de dollars pour construire 60 000 unités de logement abordable au Canada, ou 220 000 \$ pour créer chaque unité. La valeur financière de la perte de logements abordables due au modèle d'affaires de CAPREIT est de plusieurs milliards par an. Pourtant, ils ne remboursent pas leur juste part d'impôts.



DONALD TRUMP PAIE PLUS D'IMPÔTS QUE CAPREIT!

CAPREIT bénéficie d'exonérations fiscales injustes massives au niveau des entreprises. En effet, le gouvernement fédéral a accordé une exemption aux FPI comme CAPREIT lorsqu'il a introduit de nouvelles règles fiscales en 2007, ironiquement dans le cadre du Plan d'équité fiscale. CAPREIT soutiendra que les impôts sont payés par les actionnaires, mais il est probable que la majeure partie de cet argent ne soit pas collectée, mais plutôt placée dans des choses comme des comptes d'épargne libres d'impôt.



CAPREIT CAPREIT DOIT ÊTRE MAÎTRISÉ

En résumé, CAPREIT a créé un modèle d'entreprise incroyablement lucratif qui profite à la fois de la sous-réglementation et des lois de protection des locataires inadéquates pour maximiser les marges bénéficiaires - l'envie de tout dirigeant d'entreprise dans le monde. Le modèle d'entreprise de CAPREIT consiste à acheter des pans entiers du parc de logements locatifs abordables sur le marché canadien, pour le rendre inabordable. La destruction de logements abordables par CAPREIT au Canada dépasse la construction de nouveaux logements abordables construits grâce au financement des contribuables. Les taxes qu'ils parviennent à éviter. Le conseil national d'ACORN lancera bientôt une campagne appelant à des changements importants et structurels dans la façon dont les FPI sont réglementées et imposées au Canada. Si la situation actuelle persiste, la grande majorité des immeubles d'appartements abordables du marché au Canada seront complètement inabordables au cours de la prochaine décennie. En attendant, le syndicat des locataires ACORN CAPREIT organise des locataires dans des immeubles au niveau local et à travers le pays, et pousse une campagne publique contre CAPREIT.

Voici les demandes de l'ACTU

au PDG de CAPREIT
Mark Kenney



Urgence COVID

Urgence COVID: Les données montrent que les taux de COVID sont les plus élevés dans les quartiers dotés d'immeubles d'appartements. Pas de surprise, car les locataires de la classe ouvrière ont des emplois dans les secteurs en première ligne, garantissant que les hôpitaux, les réseaux de transport en commun, les épiceries et les établissements de soins de longue durée restent ouverts. Cependant, trop souvent, les appartements dans lesquels ils rentrent chez eux ne disposent pas de procédures COVID de base pour contrôler la propagation virale. De même, au début de la pandémie, CAPREIT s'est engagé à ce qu'aucun locataire ne soit expulsé et que toutes les augmentations de loyer soient arrêtées pendant la durée de la pandémie. Alors que nous entrons dans l'hiver avec la pandémie qui sévit à travers le Canada, CAPREIT a commencé à augmenter les loyers et à expulser les locataires. Cela doit cesser.

Reconnaissez le Syndicat des locataires ACORN CAPREIT et les associations de locataires alliées

Les syndicats et associations de locataires sont essentiels à un immeuble d'appartements sain et bien entretenu. Malheureusement, CAPREIT omet souvent de reconnaître ces syndicats et associations de locataires, ce qui oblige la relation à être contradictoire.

DEMANDE #1

- Rétablissez l'interdiction d'expulsion COVID.
- Rétablissez le gel des loyers COVID rétroactivement au 25 mars.
- Développez et appliquez une stratégie nationale de maintenance COVID ainsi que des protocoles de santé et de sécurité.

DEMANDE #2

- Acceptez des réunions trimestrielles entre le leadership national de l'ACTU et l'exécutif de CAPREIT.
- Réunions régulières entre l'ACTU du bâtiment local et les associations de locataires alliées et les gestionnaires des opérations régionales appropriés.

Voici les demandes de l'ACTU

au PDG de CAPREIT
Mark Kenney



Travailler avec ACTU pour nommer un ombudsman

Les problèmes profondément enracinés dans les immeubles d'appartements de CAPREIT résultent d'une culture d'entreprise qui donne la priorité aux profits aux locataires. Les politiques d'entreprise de CAPREIT ont créé une crise du logement abordable et un manque de gestion adéquate des bâtiments qui obligent les locataires à vivre avec des problèmes de ravageurs et d'entretien à grande échelle.

Relations avec les locataires

CAPREIT doit s'assurer que les besoins des communautés vulnérables vivant dans leurs bâtiments reçoivent le soutien et la protection dont ils ont besoin.

DEMANDE #3

- Agira dans l'intérêt des locataires, enquêtera et traitera les problèmes soulevés par les locataires, et assurera que CAPREIT respecte ses engagements.
- Examinera les relations existantes avec les locataires de CAPREIT, l'entretien des bâtiments et les stratégies et recherchera les effets de CAPREIT sur le logement abordable.
- Fournira des recommandations à CAPREIT et ACTU pour la création de:
 - Stratégie nationale de lutte antiparasitaire
 - Stratégie nationale de maintenance
 - Stratégie nationale de logement abordable

DEMANDE #4

- Travaillez avec les locataires et les services et ressources de traduction communautaires afin que les résidents qui sont ESL / FSL aient des chances égales d'accéder aux ressources et de parler à la direction.
- Engagez-vous à fournir et à entretenir des logements accessibles pour accueillir les locataires handicapés.

Voici les demandes de l'ACTU

au PDG de CAPREIT Mark Kenney

Le logement abordable

Les dommages causés au parc canadien de logements abordables par les pratiques commerciales de CAPREIT sont extrêmes. CAPREIT ne peut plus payer des impôts équitables, réaliser des profits records, détruire des locations abordables et faire baisser les prix des locataires.

DEMANDE #5

- Engagement national de contrôle des loyers Engagement post-pandémique à maintenir les augmentations de loyer au même niveau partout au Canada. Par exemple, ne pas exploiter les AGI en Ontario ou le manque de contrôle des loyers en Nouvelle-Écosse.
- Arrêtez les prix abusifs des locataires sur les logements de qualité inférieure en maintenant les logements abordables et en réduisant le roulement des logements en retenant les locataires à long terme Mettez de côté un certain pourcentage d'unités nouvellement louées à maintenir à des loyers inférieurs au prix du marché.
- Engagez-vous à réserver un certain pourcentage d'unités dans les immeubles en dessous des loyers du marché. Mettez fin aux AGI en consacrant 10% des revenus d'exploitation aux réparations majeures.



Engagement environnemental

Les émissions des immeubles d'appartements au Canada totalisent environ 111 millions de tonnes de gaz à effet de serre et représentent 17% des émissions totales du pays selon un rapport du comité sénatorial de 2018. Cela fait des immeubles d'appartements l'un des plus grands émetteurs de carbone du pays. Ce n'est pas la faute des locataires, et le fardeau de la résolution de ce problème ne peut être transféré aux locataires. C'est crucial que les propriétaires comme CAPREIT soient tenus de rendre compte de leur rôle dans la crise climatique et soient contraints d'agir d'une manière qui profite aux locataires et à l'environnement.

DEMANDE #6

ACTU et le réseau Ecojustice d'ACORN exigent que:

- CAPREIT remplacera les vieux appareils cassés par des appareils écoénergétiques, y compris des équipements de cuisine et une buanderie. Travaillera avec ACORN et les agences gouvernementales sur des programmes de rénovation d'appartements et signera des ententes sur les avantages communautaires avec ACORN et les agences gouvernementales pour s'assurer que les co-avantages sont maximisés (embauche locale et formation professionnelle, salaires décents, leadership des locataires dans la conception des rénovations).
- Créera un programme national de recyclage et de compostage développé pour réduire les déchets des bâtiments. Assurera que les coûts de tous les programmes ne sont pas répercutés sur les locataires.