



**hazelview**  
PROPERTIES

Formerly

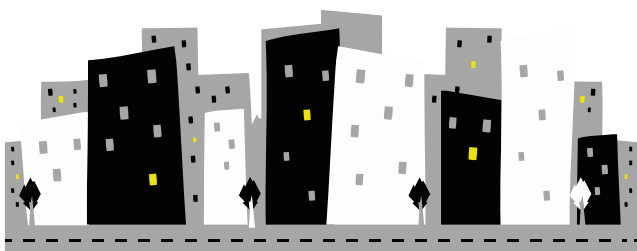


**Timbercreek**  
Communities

# FREINONS LES FPI



ACORN Canada, est un syndicat communautaire multi-enjeux, basé sur l'adhésion, composé de personnes à revenu faible ou moyen. Nous croyons que la meilleure justice sociale et économique peut être mieux obtenue en développant le pouvoir communautaire pour le changement. Avec plus de 140 000 membres répartis dans plus de 20 sections de quartier dans 9 villes, notre objectif principal est de représenter et de défendre efficacement les intérêts des citoyens canadiens à faible et à moyen revenu sur les questions cruciales de la justice sociale et économique.



## Points saillants:

La croissance rapide des FPI crée et alimente la crise actuelle du logement. **Le gouvernement fédéral devrait immédiatement réévaluer cette échappatoire fiscale et établir le taux d'impôt des FPI en fonction de la quantité de logements abordables qu'ils fournissent ou détruisent.**

# 6,000

**UNITÉS DE LOGEMENT SOUTENUES  
PAR LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL**

Chaque année, le Fonds national de co-investissement du gouvernement fédéral construit 6 000 unités et CAPREIT en retourne à lui seul environ 14 000 pour obtenir le loyer maximal possible, les retirant des unités à des prix plus abordables.

# \$1,2 MILLIARD

**MONTANT PERDU AU COURS  
DES 10 DERNIÈRES ANNÉES**

L'analyse de sept FPI résidentielles montre que si elles étaient taxées au même taux que les sociétés FPI non canadiennes, elles auraient payé plus de 1,2 milliard de dollars de plus en impôts depuis 2010.

# \$425 MILLIONS

**L'ARGENT DES IMPÔTS  
PERDU GRÂCE À CAPREIT**

CAPREIT aurait payé plus de 425 millions de dollars de plus en impôts, depuis 2010.

# CONTEXTE



Le logement devient de plus en plus une marchandise ou un actif financiarisé. L'un des principaux facteurs menant à la marchandisation du logement est le rôle croissant de la finance dans des secteurs traditionnellement non financiers tels que l'immobilier, où le logement devient une marchandise cotée en bourse. Au Canada, ce phénomène a donné naissance à ce que l'on appelle les fiducies de placement immobilier ou FPI. Les FPI mettent en commun le capital de plusieurs investisseurs pour posséder, exploiter ou financer des biens immobiliers générateurs des revenus. Les investisseurs peuvent recevoir des retours sur leurs investissements sans avoir besoin de l'expertise pour acheter ou gérer eux-mêmes des propriétés.

Selon une étude récente menée[1], ces propriétaires ou FPI financiarisés, sont passés de zéro à environ 10% des logements locatifs multifamiliaux construits à cet effet entre 1996 et 2017. Les FPI représentent 9 des 10 plus grands propriétaires du Canada et 18 des 25 premiers. Le portefeuille combiné des FPI dans les 25 plus grands propriétaires à eux seuls comprend 290 000 appartements, ou 18% de tous les appartements privés. Leur croissance a été extrêmement importante en seulement 5 ans, de 2011 à 2017, lorsque la proportion de suites détenues par les 20 plus grands propriétaires, est passée de 15,8% à 20,2%. Il s'agit d'une augmentation de 27,8% alors que le nombre d'appartements n'a augmenté que de 6,5% au cours de ces années.

Tout cela en plein crise d'abordabilité du logement.

- À l'échelle nationale, entre 2006 et 2016, le nombre d'unités réellement abordables sur le marché (loyer de moins de 750 \$ par mois) a diminué de 830 000, selon les données de l'Enquête sur les logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011[2].
- Dans un article de 2017[3], Steve Pomeroy, un consultant principal en politique du logement, a noté que les nouveaux ajouts au parc locatif du Canada au cours de la même période étaient généralement évalués à 140% du loyer moyen du marché et ne contribuaient donc pas à l'offre de logements abordables.
- 1,8 million de ménages canadiens consacrent plus de 30% de leur revenu au logement. 800 000 ménages canadiens consacrent plus de 50% de leur revenu au loyer.
- Environ 2,4 millions de ménages canadiens ont des besoins impérieux de logement en 2020.

La croissance rapide des FPI crée et alimente la crise actuelle du logement. ACORN a récemment mené des recherches[4] pour étudier les pratiques commerciales adoptées par CAPREIT - Canadian Apartment Properties Real Estate Investment Trust - la plus grande FPI au Canada. Le rapport montre que CAPREIT rend 14 216 unités de son parc de logements les plus abordables chaque année beaucoup moins abordables en retournant ces unités, ce qui les rend essentiellement inaccessibles pour beaucoup[5]. Par rapport à cela, 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.

Chaque année, le fonds de co-investissement construit 6000 unités et CAPREIT à lui seul retourne environ 14 000 unités pour obtenir le loyer maximum possible, les éloignant de l'abordabilité.

Les FPI ont rongé une grande partie du parc de logements du pays; Entre 2011 et 2016, le nombre de logements locatifs privés abordables pour les ménages gagnant moins de 30000 dollars par an (loyers inférieurs à 750 dollars) a diminué de 322600 unités - une tendance qui semble se poursuivre. En fait, contrairement à tant d'entreprises, la pandémie ne ralentit pas la rentabilité de CAPREIT[6].

Au cours des six premiers mois de 2020, CAPREIT a gagné plus d'argent qu'au cours de la même période en 2019. Plus important encore, les bénéfices sont réalisés à la suite de pratiques commerciales extrêmement problématiques telles que la poursuite d'augmentations de loyer supérieures aux recommandations, ce qui est dévastateur pour les locataires.

Échappatoires fiscales[7]

- L'analyse de sept grandes FPI résidentielles montre que si elles étaient imposées au même taux que les sociétés FPI non canadiennes, elles auraient payé plus de 1,2 milliard de dollars de plus en impôts depuis 2010.
- CAPREIT aurait payé plus de 425 millions de dollars de plus en impôts.



# LES EXIGENCES D'ACORN



Le gouvernement fédéral doit maîtriser les FPI! Voici les mesures que le gouvernement fédéral doit prendre:

## 1. Comblent l'échappatoire fiscale en supprimant l'exemption des FPI.

CAPREIT est enregistrée en tant que fiducie de fonds commun de placement, mais elle bénéficie d'un traitement fiscal préférentiel prévu par la Loi fédérale de l'impôt sur le revenu qui exempte les FPI de payer tout impôt au niveau de l'entreprise ou de l'entité. Par comparaison, les autres sociétés paient au moins 27% d'impôts fédéraux. Tant que CAPREIT sera admissible à l'exemption FPI, des milliards de dollars seront perdus qui pourraient plutôt être utilisés pour fournir des logements abordables.

### Les membres d'ACORN exigent que:

- Le gouvernement fédéral réévalue immédiatement cette échappatoire fiscale et établit le taux d'impôts des FPI en fonction de la quantité de logements abordables qu'ils fournissent ou détruisent. **Cela n'a aucun sens financier pour le gouvernement fédéral d'investir dans le logement abordable d'une part et d'encourager la réduction de celui-ci d'autre part.**

## 2. La SCHL doit cesser de financer les FPI.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), l'agence nationale du logement du Canada, aide et encourage le processus de financiarisation en offrant ses produits hypothécaires assurés pour aider les fonds d'immobilisations et les FPI à obtenir le financement nécessaire pour faciliter leurs programmes d'acquisition. CAPREIT a accès au programme d'assurance hypothécaire garanti par le gouvernement par le biais de la Loi nationale sur l'habitation depuis 2010. Un prêt hypothécaire assuré par la SCHL est plus avantageux qu'un prêt hypothécaire conventionnel.

### Les membres d'ACORN exigent que:

- La SCHL mette fin à ces activités qui encouragent les FPI, car les logements construits par ces FPI ne sont pas abordables.
- Tout financement soutenu par la SCHL doit garantir que des conditions claires soient établies pour que les FPI comme CAPREIT ne déplacent pas les locataires et ne fournissent pas de logements abordables. L'agence du gouvernement fédéral pourrait ajouter une garantie de non-déplacement des locataires comme condition pour fournir une assurance à des entités telles que les FPI.



## Créer une stratégie nationale d'acquisitions à but non lucratif

Les FPI ou les propriétaires financiarisés ont déjà acquis ce qui était autrefois des logements abordables. En fait, bon nombre des immeubles menacés de financiarisation ont été créés grâce à des subventions fédérales et des incitatifs fiscaux totalisant 4 milliards de dollars à l'échelle du Canada. En fait, récemment, le gouvernement fédéral a annoncé une nouvelle initiative de logement rapide (RHI), pour créer jusqu'à 3000 nouveaux espaces pour les personnes sans domicile déplacées par COVID. Cependant, l'initiative n'est pas conçue pour permettre l'acquisition sans but lucratif de propriétés à loyer modeste[8].

### Les membres d'ACORN demandent que:

- Le gouvernement fédéral crée une stratégie nationale d'acquisitions à but non lucratif financée dans le cadre de la stratégie nationale sur le logement.
- Le gouvernement crée un fonds d'acquisition de la SCHL. La SCHL devrait compléter le fonds de co-investissement de la Stratégie nationale sur le logement par un fonds d'acquisitions qui permettrait aux organismes sans but lucratif, aux coopératives et aux fiducies foncières d'acheter des immeubles locatifs à risque dès leur mise sur le marché.
- Les villes doivent intervenir pour fournir des approbations accélérées. La ville de Toronto a lancé un programme pilote d'acquisition de petits sites- Renforcer la capacité du secteur sans but lucratif et coopératif à participer au marché, analyser le marché à la recherche d'opportunités, évaluer l'état du bâtiment et sa viabilité financière, soumettre une soumission crédible et assumer les responsabilités de propriété et d'exploitation du bâtiment.

## 4. Interdire aux FPI de posséder certains types d'immeubles résidentiels multifamiliaux

À Berlin, un référendum a proposé d'interdire la propriété de logements locatifs aux grands propriétaires et d'exproprier 200 000 unités pour les convertir en logements sociaux. Les membres d'ACORN exigent que la même chose soit également pratiquée au Canada.

# REFERENCES

1. Martine August (2020) The financialization of Canadian multi-family rental housing: From trailer to tower, *Journal of Urban Affairs*, 42:7, 975-997, Available at: <http://waterlooregion.org/sites/default/files/August2020.pdf>
2. CMHC. (2020). Rental housing survey 2020. Available at <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/data-and-research/publications-and-reports/rental-market-reports-major-centres>
3. Steve Pomeroy. (2017). Distilling the tea leaves: What the 2017 federal budget really means for housing. Available at <https://carleton.ca/cure/wp-content/uploads/CURE-Brief-Federal-Budget-2017.pdf>
4. Acorn Canada. (2020). ACORN CAPREIT Tenant Union Platform. Available here [https://acorncanada.org/sites/default/files/ACTU%20PLATFORM\\_0.pdf](https://acorncanada.org/sites/default/files/ACTU%20PLATFORM_0.pdf)
5. In their annual report, CAPREIT boasts they turnover 19% of their portfolio annually. This equals 8,246 units. When you add that to the number of AGIs they applied for in 2019 (5,974) that equals 14,216 of CAPREIT's affordable market rental units being made unaffordable each year.
6. Pomeroy, Steve. (2020). Why Canada needs a non-market rental acquisition strategy. May 2020. Available at <https://www.focus-consult.com/why-canada-needs-a-non-market-rental-acquisition-strategy/>
7. Thanks to the research done by DT Cochrane at Canadians for Tax Fairness. <https://www.taxfairness.ca/>
8. Steve Pomeroy, May 2020. Why Canada needs a non-market rental acquisition strategy. May 2020. Available at <https://www.focus-consult.com/why-canada-needs-a-non-market-rental-acquisition-strategy/>



Pour plus de détails, contactez-nous au: [mtlorg@acorncanada.org](mailto:mtlorg@acorncanada.org) ou appelez-nous au 438-356-9092

Nous remercions DT Cochrane de Canadiens pour l'équité fiscale pour l'estimation des impôts perdus en raison de l'exonération des FPI.