

EN	FR
Calgarians for HOUSING is a HUMAN RIGHT	Les Calgariens et les Calgariennes pour la campagne HOUSING is a HUMAN RIGHT (le LOGEMENT est un DROIT DE LA PERSONNE)
IT'S THE LAW. LEAVE NO ONE BEHIND!	C'EST LA LOI. NE LAISSONS PERSONNE DE CÔTÉ!
AFFORDABLE, ADEQUATE, ACCESSIBLE, SECURE-STAY/TENURE HOUSING ARE HUMAN RIGHTS	UN LOGEMENT ABORDABLE, ADÉQUAT, ACCESSIBLE, SÛR ET PERMANENT EST UN DROIT DE LA PERSONNE

**METTONS FIN AUX MÉFAITS.
METTONS FIN aux pratiques prédatrices de
financiarisation du logement et à
l'AUGMENTATION ABUSIVE DES LOYERS – LE
LOGEMENT est un DROIT DE LA PERSONNE!**

**MÉMOIRE présenté au Comité permanent des ressources humaines, du
développement des compétences, du développement social et de la
condition des personnes handicapées (HUMA) de la Chambre des
communes**

**Pour l'examen concernant la
financiarisation, les augmentations de loyer**

**abusives, les rénos-éviictions et les enjeux
connexes**

Par Anne Landry, une Calgarienne pour la campagne

HOUSING is a HUMAN RIGHT

COURRIEL : info@CalgariansforHousingRights.ca

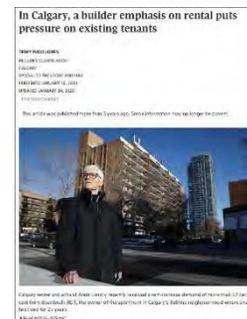
Soumis le : vendredi 26 mai 2023

Envoyé à : HUMA@parl.gc.ca

METTONS FIN aux pratiques prédatrices de financiarisation du logement et à l'AUGMENTATION ABUSIVE DES LOYERS – LE LOGEMENT est un DROIT DE LA PERSONNE!

I. À propos d'Anne Landry – Une Calgarienne pour la campagne Housing is a Human Right – LES AUGMENTATIONS DE LOYER ABUSIVES SE POURSUIVENT

Depuis **plus de 25 ans**, je loue le même appartement d'une chambre avec coin-détente chez [Boardwalk REIT](#)¹ dans le quartier Beltline à Calgary. J'ai un handicap (stress post-traumatique). De plus, je suis au chômage depuis la récession de 2015 et j'atteindrai bientôt l'âge de la retraite. Au cours des 25 dernières années, j'ai payé plus de **300 000 \$** en frais de loyer à Boardwalk. Ainsi, je veux que mon investissement soit protégé, car j'aimerais **vieillir à domicile** dans la paix et la dignité au sein de ma communauté. J'ai dû consacrer beaucoup de temps, d'efforts et de ressources – souvent dans les médias – pour veiller à ce que mon appartement soit **ABORDABLE**, que les conditions de mon bail soient **RESPECTÉES** et que mon appartement soit **SÉCURITAIRE**, le tout au prix d'un stress considérable.



Cette année, mon loyer a fait l'objet d'une augmentation abusive (**17,4 %**) par Boardwalk REIT, qui m'a fait payer l'équivalent de **185 \$** par mois en deux versements. Qui plus est, j'ai perdu mon incitatif pour le logement de **65 \$** le 1^{er} janvier 2023, et mon loyer mensuel a augmenté de **120 \$** le 1^{er} mai 2023. Selon l'[Alberta Residential Tenancies Act](#)², les loyers ne peuvent être augmentés qu'**une fois par année**. Voir MON ARTICLE de janvier 2020 paru dans *The Globe and Mail*, intitulé « [In Calgary, a builder emphasis on rental puts pressure on existing tenants](#)³ – but [Boardwalk REIT](#) backed down then », dans lequel je fais part de mon augmentation de loyer, qui est pratiquement identique à celle de 2023.

À Calgary, l'accent que met un constructeur sur la location exerce de la pression sur les locataires actuels
Image illisible

Voir ma pétition CHANGE.ORG (mai 2023) « [Require landlords to appear at House of Commons Review of Financialization & Rent Gouging](#) ». Voir ma pétition CHANGE.ORG (lancée en 2020 pendant la COVID-19) « [STOP rent gouging and Notices of Default/Evictions at a time of high profits by landlords](#) » et 20 MISES À JOUR!

II. Mes recommandations : METTONS FIN aux pratiques prédatrices de financiarisation du logement et aux AUGMENTATIONS DE LOYER ABUSIVES : LE LOGEMENT est un DROIT DE LA PERSONNE! NE LAISSONS PERSONNE DE CÔTÉ!

Mes recommandations découlent des six rapports sur la financiarisation présentés à la défenseure fédérale du logement ainsi que des témoignages de cette dernière, de Martine August, Ph. D., et de Jackie Brown devant le Comité HUMA qui ont eu lieu les 9 et 16 mai 2023⁴. Ces rapports et témoignages révèlent que l'« [investissement des sociétés financières dans le secteur du logement est lié aux loyers inabordables, aux expulsions et aux décès dans les soins de longue durée](#)⁵ ».

1. Déclarer une **CRISE** du logement à Calgary et dans l'ensemble du CANADA pour mettre fin aux pratiques prédatrices de financiarisation du logement à une époque où des principes fondamentaux du marché s'imposent de **TOUTE URGENCE**, notamment pour remédier à la pénurie de logements, au taux **ÉLEVÉ** d'immigration⁶ ainsi qu'à l'offre **TRÈS** limitée de programmes de logement mis sur pied par la Ville de Calgary et le gouvernement provincial de l'Alberta, qui **NE CONSIDÈRENT PAS LE LOGEMENT COMME UN DROIT DE LA PERSONNE**. La défenseure fédérale du logement affirme qu'il est maintenant question d'une [crise du logement au Canada](#)⁷.
2. Appeler les acteurs financiers de l'industrie à comparaître devant le Comité HUMA, **DONNÉES** à l'appui, afin qu'ils justifient leurs pratiques visant à miner l'abordabilité du logement, la sécurité d'occupation et l'habitabilité, comme l'a demandé la défenseure fédérale du logement dans son discours devant le Comité

METTONS FIN aux pratiques prédatrices de financiarisation du logement et à l'AUGMENTATION ABUSIVE DES LOYERS – LE LOGEMENT est un DROIT DE LA PERSONNE!

HUMA le 9 mai 2023. Les cinq plus grandes fiducies de placement immobilier (FPI) (publiques) du Canada, soit [CAPREIT](#), [Boardwalk REIT](#), [InterRent REIT](#), [Minto REIT](#) et [Killam Apartment REIT](#), ont déclaré qu'elles [participeraient activement](#)⁸ aux examens. Le siège social de [Boardwalk REIT](#), de [Mainstreet Equity](#) et de la [Calgary Housing Company \(Ville de Calgary\)](#) est situé à Calgary en Alberta.

3. Prendre des mesures immédiates pour PROTÉGER les personnes vulnérables et l'offre actuelle de logements adéquats, abordables et accessibles en collaboration avec TOUS les ordres de gouvernement :
 - i. Faire en sorte que le financement et les programmes fédéraux destinés aux provinces et aux municipalités soient conditionnels à leur engagement à mettre en œuvre des lois et des politiques faisant la promotion de la réalisation progressive du droit à un logement adéquat.
 - ii. Mettre en œuvre un GEL NATIONAL DES LOYERS et un GEL DES EXPULSIONS en attendant les examens du logement auxquels participent le Comité HUMA et la défenseure fédérale du logement – Comité national du logement⁹.
 - iii. BAISSER LES LOYERS pour lutter contre les augmentations abusives imposées par les propriétaires, qui sont nettement supérieures à l'augmentation inflationniste de leurs coûts d'exploitation, pour leur part FAIBLES, c'est-à-dire environ 500 \$ ou MOINS par mois.
 - iv. Fournir des suppléments de loyer aux locataires pour les aider à lutter contre les augmentations de loyer abusives, notamment en vertu de la prestation pour la prévention de l'itinérance et le logement (PPIL) de l'Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance¹⁰.
 - v. Mettre en place un moratoire sur les acquisitions effectuées par des acteurs financiarisés de propriétés résidentielles, notamment des résidences pour personnes âgées et des établissements de soins de longue durée.
 - vi. Créer un fonds d'acquisition pour les organismes sans but lucratif, les coopératives et les organismes de logement social (qui ne sont pas financés) afin qu'ils aient le premier droit d'achat sur tout immeuble multifamilial à vendre.
 - vii. Accroître l'offre pour cibler les groupes à faible et moyen revenu ainsi que les groupes prioritaires déterminés par l'outil d'évaluation des besoins en logement de HART (<https://hart.ubc.ca/housing-needs-assessment-tool/>).
4. Décourager les pratiques prédatrices de financiarisation du logement :
 - i. Exiger que les FPI paient l'impôt sur le revenu des sociétés. Utiliser les fonds amassés pour construire et entretenir des logements sociaux, des refuges d'urgence, des résidences pour personnes âgées et des établissements de soins de longue durée très abordables.
 - ii. Abolir les taux d'intérêt et d'assurance préférentiels des acteurs financiarisés du logement et cesser de leur verser des distributions ainsi que de leur faire des offres publiques de rachat dans le cours normal des activités (pour racheter des parts de fiducie ou des actions afin de stimuler le cours des actions).
 - iii. Exiger que les acteurs financiarisés du logement remboursent la dette hypothécaire, surtout sur les vieux édifices.

METTONS FIN aux pratiques prédatrices de financiarisation du logement et à l'AUGMENTATION ABUSIVE DES LOYERS – LE LOGEMENT est un DROIT DE LA PERSONNE!

- iv. Éliminer le financement offert aux acteurs financiarisés à but lucratif par l'intermédiaire de la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*. Fournir plutôt du financement aux acteurs du logement social (non financiarisés) sans but lucratif et coopératif.
 - v. Renforcer les mesures de protection des locataires pour permettre à ceux-ci de vieillir à domicile, notamment en imposant un système d'accréditation des propriétaires, assorti de frais et d'amendes, ainsi qu'en faisant le suivi du respect des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), par communauté.
 - vi. Légiférer pour que les propriétaires de logements publics, privés, sociaux ou gouvernementaux déclarent des données (mensuelles et trimestrielles) dans un tableau de bord public, notamment sur la propriété effective, chaque logement, dont les loyers, les augmentations, le taux de roulement, l'entretien par rapport à la durée de vie utile économique des biens¹¹ ainsi que d'autres paramètres importants.
 - vii. VEILLER à donner le droit de premier refus aux fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs pour la vente de tout logement multifamilial, en mettant à disposition les fonds disponibles pour l'achat.
 - viii. Réglementer l'investissement dans les pensions pour le logement.
5. Convenir d'une définition unique du logement abordable à l'échelle du Canada, conformément à la [définition standard de « logement abordable¹² »](#) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qu'il sera possible d'améliorer pour lutter contre l'itinérance dissimulée. L'[outil d'évaluation des besoins en logement \(HNA\)¹³](#) offre une analyse selon les catégories de revenu et recense les populations prioritaires et vulnérables.
 6. Exiger que le Bureau de la concurrence étudie la concurrence dans le secteur de location du Canada. Les plus grandes FPI du Canada travaillent ensemble (consulter <https://foraffordable.ca/>).
 7. Veiller à ce que le droit au logement contribue à la lutte contre les CHANGEMENTS CLIMATIQUES¹⁴.

III. METTONS FIN aux MÉFAITS

Les travaux de recherche de Martine August, Ph. D., professeure agrégée à la School of Planning de l'Université de Waterloo¹⁵, révèlent ce qui suit :

1. Le modèle de logement financiarisé n'a PAS toujours existé. En effet, il a été créé dans les années 1990 au moment où le gouvernement fédéral a laissé le « marché » prendre les rênes et où les provinces ont cessé de s'occuper de la protection des loyers.
2. Le modèle de logement financiarisé n'est PAS un modèle de logement abordable réussi, car DE MOINS EN MOINS de logements sont abordables, et non l'inverse.
3. Le modèle de logement financiarisé est apparemment **ABUSIF** pour les locataires puisque ces derniers parlent de « violence ».
4. La méthodologie de recherche révèle que cette situation est depuis longtemps **CACHÉE À LA VUE DE TOUS**, mais s'observe dans les rapports financiers des propriétaires et les témoignages de personnes ayant une expérience vécue, notamment des locataires. Essentiellement, TOUS les ordres de gouvernement auraient pu prendre des mesures correctives il y a longtemps.

IV. LE LOGEMENT est un DROIT HUMAIN!¹⁶ C'EST LA LOI. NE LAISSONS PERSONNE DE CÔTÉ!

Les Canadiens ont droit à un [logement convenable¹⁷](#) conformément à la [Loi sur la stratégie nationale sur le logement de 2019](#) et au [droit international \(Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels\)](#), et

METTONS FIN aux pratiques prédatrices de financiarisation du logement et à l'AUGMENTATION ABUSIVE DES LOYERS – LE LOGEMENT est un DROIT DE LA PERSONNE!

comme l'ont confirmé les plus hautes cours du CANADA [[Nevsun Resources Ltd. c. Araya, 2020 CSC 5 \(CanLII\), \[2020\] 1 RCS 166](#) – « *Les normes internationales en matière de droits de la personne... [sont] des impératifs moraux et des nécessités juridiques* ». Le droit à un logement convenable comprend sept droits, dont l'abordabilité, l'accessibilité et la sécurité d'occupation. Les [NATIONS UNIES ont fait des recommandations](#)¹⁸, notamment en ce qui concerne le plafonnement des loyers, la fin des expulsions forcées, le logement des sans-abri et la restriction des sociétés de capital-investissement en tant que propriétaires.

V. La CRISE DU LOGEMENT se fait de plus en plus grave à Calgary

Plus de **126 000 ménages de la région métropolitaine de recensement de Calgary (22 %)** n'ont pas les moyens de se loger. À Calgary, environ **42 % des ménages gagnant 99 999 \$ ou moins** n'ont pas les moyens de se loger, comparativement à environ **3,1 % des ménages gagnant 100 000 \$ ou plus** ([recensement de 2021](#)). La ville affiche un déficit de plus de **58 000 logements locatifs de 2 000 \$ ou moins par mois** ([Outil d'évaluation des besoins en logement](#), Division de recensement de Calgary, recensement de 2016). Un total de **2 782 sans-abri se trouvent à Calgary**¹⁹. Voir aussi mon [article d'opinion dans le numéro de mai 2023 de Kerby News](#)²⁰, à la page 17.

VI. Les rapports financiers de BOARDWALK REIT révèlent des pratiques prédatrices apparentes de financiarisation du logement

1. Rob Geremia, alors président de la FPI, a déclaré ce qui suit en 2018²¹ :

« *Bon nombre des coûts d'exploitation associés au secteur de l'immobilier multifamilial sont statiques, en dépit de son caractère cyclique. Alors que le marché principal de l'Alberta entame les premières étapes de sa croissance cyclique, la majorité des revenus supplémentaires devraient être versés directement au revenu d'exploitation net.* » [TRADUCTION]

2. Selon les rapports du 10 mai 2023 du premier trimestre de 2023, les coûts d'exploitation par unité de location de Boardwalk REIT ont augmenté de **8 \$ par mois**, passant de **536 \$ à 544 \$ par mois**²² par rapport à la période précédente en ALBERTA. La FPI prévoit tout de même augmenter le loyer des locataires de Calgary au moyen d'une évaluation à la valeur de marché (même propriété), pour une hausse totale de **181 \$ par mois**²³, ce qui représente près de **20 fois** l'augmentation de ses coûts d'exploitation inflationnistes à un moment où la marge d'exploitation est déjà ÉLEVÉE et AUGMENTÉE de 54,3 % (T1 2022) à **58,3 % (T1 2023)**. Selon un COURRIEL daté du 7 avril 2022, Sam Koliass, président et directeur général et président du conseil

<https://www.bwalk.com/media/35490/bwalk-2023-q1-f-web.pdf>

Boardwalk REIT Q1-2023 ALBERTA - Report, page 18	3 months ended March 31, 2023	3 months ended March 31, 2022	% Change
Rental revenue	\$82,493,000	\$73,758,000	11.8%
Total rental expenses	\$34,410,000	\$33,674,000	2.2%
Number of suites at December 31	21,084	20,926	0.8%
Revenue per suite/3 months	\$3,912.59	\$3,524.71	11.0%
Revenue per suite/month	\$1,304.20	\$1,174.90	11.0%
Cost per suite/3 months	\$1,632.04	\$1,609.19	1.4%
Cost per suite/month	\$544.01	\$536.40	1.4%
Operating Margin	58.30%	54.30%	

SEGMENTED OPERATIONAL REVIEWS

Alberta Rental Operations

(in \$000's, except number of suites)	3 Months Mar. 31, 2023	3 Months Mar. 31, 2022	% Change
Rental revenue	\$ 82,493	\$ 73,758	11.8%
Expenses			
Operating expenses	15,738	15,386	2.3%
Utilities	10,316	10,126	1.9%
Property taxes	8,356	8,162	2.4%
Total rental expenses	\$ 34,410	\$ 33,674	2.2%
Net operating income	\$ 48,083	\$ 40,084	20.0%
Operating margin	58.3%	54.3%	
Number of suites at March 31	21,084	20,926	

d'administration de Boardwalk REIT, a dit à Anne Landry qu'**en 2021, les dépenses de Skygate* s'étaient élevées à 541,82 \$**. [*Skygate Tower à l'adresse <https://www.bwalk.com/fr-ca/rent/details/alberta/calgary/skygate-tower/>]

EN	FR
Boardwalk REIT Q1-2023 ALBERTA – Report, page 18	Rapport du T1 de 2023 de Boardwalk REIT – ALBERTA (page 18)
3 months ended March 31, 2023	Période de trois mois ayant pris fin le 31 mars 2023
3 months ended March 31, 2022	Période de trois mois ayant pris fin le 31 mars 2022
% Change	% de variation
Rental revenue	Revenus locatifs
\$82,493,000	82 493 000 \$

METTONS FIN aux pratiques prédatrices de financiarisation du logement et à l'AUGMENTATION ABUSIVE DES LOYERS – LE LOGEMENT est un DROIT DE LA PERSONNE!

\$73,758,000	73 758 000 \$
11.8%	11,8 %
Total rental expemnses	Total des frais de location
\$34,410,000	34 410 000 \$
\$33,674,000	33 674 000 \$
2.2%	2,2 %
Number of suites at December 31	Nombre d'unités au 31 décembre
21,084	21 084
20,926	20 926
0.8%	0,8 %
Revenue per suite/3 months	Revenus par unité/3 mois
\$3,912.59	3 912,59 \$
\$3,524.71	3 524,71 \$
11.0%	11,0 %
Revenue per suite/month	Revenus par unité/mois
\$1,304.20	1 304,20 \$
\$1,174.90	1 174,90 \$
11.0%	11,0 %
Cost per suite/3 months	Frais de location par unité/3 mois
\$1,632.04	1 632,04 \$
\$1,609.19	1 609,19 \$
1.4%	1,4 %
Cost per suite/month	Frais de location par unité/mois
\$544.01	544,01 \$
\$536.40	536,40 \$
1.4%	1,4 %
Operating Margin	Marge d'exploitation
58.30%	58,30 %
54.30%	54,30 %
SEGMENTED OPERATIONAL REVIEWS	EXAMENS OPÉRATIONNELS SEGMENTÉS
Alberta Rental Operations	Activités de location en Alberta
(In \$000's, except number of suites)	(en milliers de dollars, sauf le nombre d'unités)
Rental revenue	Revenus locatifs
Expenses	Dépenses
Operating expenses	Dépenses de fonctionnement
Utilities	Services publics
Property taxes	Impôt foncier
Total rental expenses	Total des frais de location
Net operating income	Revenu d'exploitation net
Operating margin	Marge d'exploitation
Number of suites at March 31	Nombre d'unités en date du 31 mars
3 Months Mar. 31, 2023	3 mois 31 mars 2023
\$82,493	82 493 \$
15,738	15 738
10,316	10 316
8,356	8 356
\$34,410	34 410 \$
\$48,083	48 083 \$
58.3%	58,3 %
21,084	21 084
3 Months Mar. 31, 2022	3 mois 31 mars 2022

METTONS FIN aux pratiques prédatrices de financiarisation du logement et à l'AUGMENTATION ABUSIVE DES LOYERS – LE LOGEMENT est un DROIT DE LA PERSONNE!

\$73,758	73 758 \$
15,386	15 386
10,126	10 126
8,162	8 162
\$33,674	33 674 \$
\$40,084	40 084 \$
54.3%	54,3 %
20,926	20 926
% Change	% de variation
11.8%	11,8 %
2.3%	2,3 %
1.9%	1,9 %
2.4%	2,4 %
2.2%	2,2 %
20.0%	20,0 %

3. Les loyers de la [Skygate Tower de Boardwalk REIT](#) dans la communauté de Beltline, près du centre-ville de Calgary, sont environ **de deux à trois fois plus élevés que leurs coûts d'exploitation, se situant aux alentours de 544 \$ par mois par unité de location**. En date du 11 mai 2023 à 16 h 24 et du 24 mai 2023 à 5 h 40, toutes les unités sont inscrites sur la « **liste d'attente**²⁴ ».

The screenshot shows six apartment listings on the Boardwalk Communities website. Each listing includes the unit type, price range, and key features like bathrooms, square footage, and deposit. All listings have a 'WAITLIST' button.

Unit Type	Price Range /MO	Bathrooms	Sq Ft	Deposit
1 BEDROOM + DEN	\$1519-\$1609	1	800	1499
1 BEDROOM	\$1499-\$1589	1	600	1499
1 BEDROOM + DEN PREMIUM	\$1649-\$1669	1	800	1499
1 BEDROOM PREMIUM	\$1629-\$1649	1	600	1499
2 BEDROOM	\$1634-\$1724	1 - 1.5	850	1499
2 BEDROOM PREMIUM	\$1764-\$1854	1 - 1.5	850	1499

The screenshot shows two apartment listings on the Boardwalk Communities website. Each listing includes the unit type, price range, and key features like bathrooms, square footage, and deposit. Both listings have a 'BOOK A VIEWING' button.

Unit Type	Price Range /MO	Bathrooms	Sq Ft	Deposit
1 BEDROOM + DEN	\$1214-\$1349	1	800	1399
1 BEDROOM + DEN PREMIUM	\$1264-\$1409	1	800	1399

Location d'une chambre à coucher avec coin-détente à la [Skygate Tower de Boardwalk REIT](#) conformément au courriel de Sam Koliass, président et directeur général et président du conseil d'administration de Boardwalk REIT, envoyé à Anne Landry, le 7 avril 2022 à 21 h 05, CI-DESSUS.

The screenshot shows the Skygate Tower listing on the Boardwalk Communities website. It includes the address, price, and a list of available unit types, all with 'Waitlist' buttons.

Unit Type	Price
1 Bedroom + Den Premium	\$1499 and up
1 Bedroom Premium	
1 Bedroom + Den	
1 Bedroom	
2 Bedroom Premium	
2 Bedroom	

METTONS FIN aux pratiques prédatrices de financiarisation du logement et à l'AUGMENTATION ABUSIVE DES LOYERS – LE LOGEMENT est un DROIT DE LA PERSONNE!

EN	FR
1 BEDROOM + DEN WAITLIST \$1519-\$1609/MO Bathrooms: Sq Ft: Deposit: WAITLIST	1 CHAMBRE AVEC COIN-DÉTENTE LISTE D'ATTENTE DE 1 519 \$ À 1 609 \$ PAR MOIS Salles de bain : Superficie : Dépôt : LISTE D'ATTENTE
1 BEDROOM WAITLIST \$1499-\$1589/MO Bathrooms: Sq Ft: Deposit: WAITLIST	1 CHAMBRE LISTE D'ATTENTE DE 1 499 \$ À 1 589 \$ PAR MOIS Salles de bain : Superficie : Dépôt : LISTE D'ATTENTE
1 BEDROOM + DEN PREMIUM WAITLIST \$1649-\$1669/MO Bathrooms: Sq Ft: Deposit: WAITLIST	1 CHAMBRE AVEC COIN-DÉTENTE PREMIUM LISTE D'ATTENTE DE 1 649 \$ À 1 669 \$ PAR MOIS Salles de bain : Superficie : Dépôt : LISTE D'ATTENTE
1 BEDROOM PREMIUM WAITLIST \$1629-\$1649/MO Bathrooms: Sq Ft: Deposit: WAITLIST	1 CHAMBRE PREMIUM LISTE D'ATTENTE DE 1 629 \$ À 1 649 \$ PAR MOIS Salles de bain : Superficie : Dépôt : LISTE D'ATTENTE
2 BEDROOM WAITLIST \$1634-\$1724/MO Bathrooms: Sq Ft: Deposit: WAITLIST	2 CHAMBRES LISTE D'ATTENTE DE 1 634 \$ À 1 724 \$ PAR MOIS Salles de bain : Superficie : Dépôt : LISTE D'ATTENTE
2 BEDROOM PREMIUM WAITLIST \$1764-\$1854/MO Bathrooms: Sq Ft: Deposit: WAITLIST	2 CHAMBRE PREMIUM LISTE D'ATTENTE DE 1 764 \$ À 1 854 \$ PAR MOIS Salles de bain : Superficie : Dépôt : LISTE D'ATTENTE
1 BEDROOM + DEN 1 SUITE LEFT \$1214-\$1349/MO Bathrooms: Sq Ft: Deposit: WAITLIST	1 CHAMBRE AVEC COIN-DÉTENTE 1 SUITE RESTANTE DE 1 214 \$ À 1 349 \$ PAR MOIS Salles de bain : Superficie : Dépôt : LISTE D'ATTENTE
1 BEDROOM + DEN PREMIUM 1 SUITE LEFT \$1264-\$1409/MO Bathrooms: Sq Ft:	1 CHAMBRE AVEC COIN-DÉTENTE PREMIUM 1 SUITE RESTANTE DE 1 264 \$ À 1 409 \$ PAR MOIS Salles de bain : Superficie :

METTONS FIN aux pratiques prédatrices de financiarisation du logement et à l'AUGMENTATION ABUSIVE DES LOYERS – LE LOGEMENT est un DROIT DE LA PERSONNE!

Deposit: WAITLIST	Dépôt : LISTE D'ATTENTE
SKYGATE TOWER 1030 16 AVE. SW, CALGARY	SKYGATE TOWER 1030 16th Avenue SW, CALGARY
\$1499 and u8p	À partir de 1 499 \$
1 Bedroom + Den Premium	1 chambre avec coin-détente premium
Waitlist	Liste d'attente
1 Bedroom Premium	1 chambre premium
1 Bedroom + Den	1 chambre avec coin-détente
1 Bedroom	1 chambre
2 Bedroom Premium	2 chambres premium
2 Bedroom	2 chambres
communities	Communautés
Calgary Rental Apartments	Appartements locatifs à Calgary

4. Il semble que les loyers des appartements de Boardwalk REIT **équivalent maintenant à peu près à ceux de Vancouver et de Toronto**, selon les rapports de la SCHL au sujet des données de l'enquête d'octobre 2022²⁵. Prenons, par exemple, le coût d'une chambre à coucher (qui comprend la « prime » de Boardwalk REIT) :

- [Skygate Tower de Boardwalk REIT](#)²⁶ – 30 avril 2023 et 11 mai 2023 : de 1 499 \$ à 1 649 \$ par mois
- [Skygate Tower de Boardwalk REIT](#) – 4 avril 2022 : de 1 239 \$ à 1 389 \$ par mois
- [SCHL* – Calgary](#) – Octobre 2022 : 1 222 \$ par mois
- [SCHL* – Beltline](#) – Octobre 2022 : 1 271 \$ par mois
- [SCHL* – Vancouver](#) – Octobre 2022 : 1 543 \$ par mois
- [SCHL* – Toronto](#) – Octobre 2022 : 1 527 \$ par mois

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Janvier	2,31 %	3,07 %	2,95 %	2,63 %	2,28 %	2,53 %	3,06 %	2,83 %
Février	2,87 %	3,32 %	2,57 %	2,05 %	2,45 %	3,03 %	3,50 %	3,11 %
Mars	2,96 %	3,20 %	3,30 %	2,61 %	2,18 %	2,87 %	4,12 %	2,76 %
Avril	2,96 %	3,20 %	3,28 %	3,19 %	2,73 %	3,73 %	3,89 %	3,15 %
Mai	3,26 %	3,64 %	3,41 %	2,98 %	3,04 %	3,30 %	4,59 %	4,23 %
Juin	3,09 %	3,83 %	3,24 %	3,76 %	2,82 %	2,79 %	5,36 %	4,66 %
Juillet	3,04 %	3,45 %	3,73 %	3,07 %	2,89 %	3,31 %	5,08 %	4,13 %
Août	3,41 %	3,73 %	4,30 %	4,01 %	3,40 %	4,24 %	4,58 %	4,29 %
Septembre	2,03 %	3,35 %	3,24 %	3,12 %	3,58 %	3,73 %	4,46 %	4,06 %
Octobre	2,45 %	3,23 %	3,44 %	3,58 %	3,45 %	3,37 %	4,28 %	3,57 %
Novembre	2,18 %	2,57 %	3,47 %	3,30 %	3,41 %	2,45 %	3,47 %	3,57 %
Décembre	1,85 %	2,66 %	2,56 %	3,39 %	2,71 %	2,49 %	3,15 %	2,98 %
TOTAL (calculé)	32,41 %	39,25 %	39,49 %	37,69 %	34,94 %	37,84 %	49,54 %	43,34 %
TOTAL (déclaré)	Sans objet	Sans objet	39,49 %	37,68 %	34,93 %	37,83 %	49,53 %	43,34 %
MOYENNE (déclarée)	2,68 %	3,26 %	Sans objet					
MOYENNE (calculée)	2,70 %	3,27 %	3,29 %	3,14 %	2,91 %	3,15 %	4,13 %	3,61 %

REMARQUE : Comme je l'ai mentionné dans ma dernière lettre détaillée du 31 mai 2021 à l'attention de Sam Koliás (à la page 3 sur 24), les colonnes ne semblent pas bien alignées dans les notes supplémentaires pour le premier trimestre de 2021, 13 mai 2021, page 12 : Les données de 2016 sont dans la colonne de 2017; les données de 2017 sont dans celle de 2018; celles de 2018 sont manquantes; celles de 2019 et de 2020 semblent exactes.

Sources : Rapports financiers de Boardwalk REIT accompagnés de NOTES supplémentaires à l'adresse <https://www.bwalk.com/fr-ca/investisseurs/> et les présentations des investisseurs de Boardwalk REIT à l'adresse <https://www.bwalk.com/fr-ca/investisseurs/>.

* Portail

de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL à l'adresse <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada>

METTONS FIN aux pratiques prédatrices de financiarisation du logement et à l'AUGMENTATION ABUSIVE DES LOYERS – LE LOGEMENT est un DROIT DE LA PERSONNE!

Selon la SCHL, la ville de Calgary se hissait au sommet des grandes villes canadiennes aux LOYERS LES PLUS ÉLEVÉS en 2008 et en 2014-2015 avant les récessions²⁷.

5. [Boardwalk REIT](#) signale un taux de roulement ÉLEVÉ insoutenable des appartements, soit de **30 %, de 40 % ou de 50 % par année, ce qui représente une destruction littérale apparente des communautés** – Voir les [NOTES SUPPLÉMENTAIRES de Boardwalk REIT](#)²⁸.

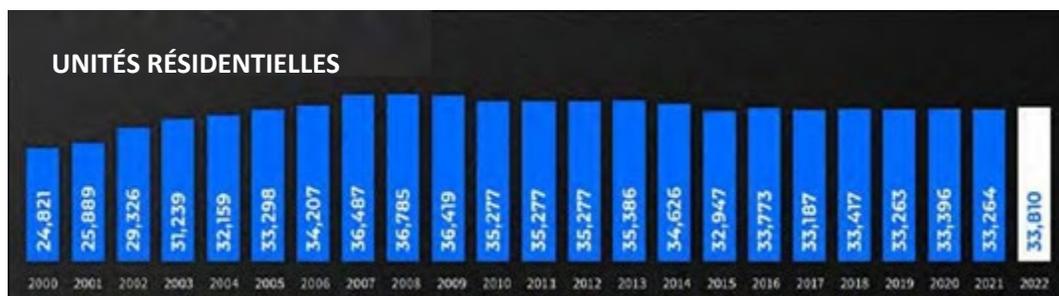
Selon la SCHL, le taux de roulement des appartements à Calgary était de **27,9 %** en octobre 2022 **et de 28,4 %** en octobre 2021. Ces taux sont parmi les plus élevés au Canada, car le taux de roulement moyen des appartements dans les régions métropolitaines de recensement du Canada était de **13,5 %** en octobre 2022 et de **15,5 %** en octobre 2021²⁹.

Boardwalk REIT rapporte une COURTE durée de location moyenne de **4 ans à la fois en 2021 et en 2022**³⁰, ce qui est INACCEPTABLE si l'on veut vieillir à domicile.

Taux de roulement ÉLEVÉ insoutenable des appartements de Boardwalk REIT d'environ **30 %, 40 % ou 50 %**

VII. Boardwalk REIT a apparemment ACHETÉ et NON CONSTRUIT la majorité de ses unités locatives; il y en a maintenant moins qu'en 2008 et elles sont « DÉSUÈTES »

[Boardwalk REIT](#) a déclaré **33 810** unités résidentielles en 2022, ce qui est INFÉRIEUR au nombre record de **36 785** en 2008. Voir l'image à DROITE du [rapport annuel 2022 de Boardwalk REIT sur les facteurs ESG \[EN ANGLAIS\]](#) (page 13).



La plupart des édifices de Boardwalk REIT sont apparemment « VIEUX ». En effet, la société les aurait achetés dans les années 1990-2000 et construits dans les années 1960, 1970 et 1980³¹.

METTRE FIN aux pratiques prédatrices de financiarisation du logement et aux AUGMENTATIONS DE LOYER ABUSIVES – LE LOGEMENT est un DROIT DE LA PERSONNE!

VIII. METTONS FIN AUX AUGMENTATIONS DE LOYER ABUSIVES!³² METTONS FIN aux pratiques prédatrices de financiarisation du logement

T4 2022

T1/T2 2023 (au 31 mars 2023)

STOP RENT GOUGING!

STOP RENT GOUGING!

Boardwalk

Mainstreet Equity

REIT

Corp.

In Calgary/ALBERTA, as of Q4 2022 financials, per month per rental unit & number of units.

In Calgary/ALBERTA, as of Q4 2022 financials, per month per rental unit & number of units.

\$167

\$199

"Mark to Market" rental payment increase to tenants in Calgary.

"Mark to Market" rental payment increase to tenants in Calgary.

\$18

\$20

Operating cost increase in ALBERTA.

Operating cost increase in ALBERTA.

\$503 to \$521

\$390 to \$410

Operating cost, year ending December 31, 2022 VS prior period. **57.5%** operating margin in ALBERTA.

Operating cost, year ending September 30, 2022 VS prior period. **57%** operating margin in 2022 in ALBERTA.

5,960

3,031

Same property rental units in Calgary.

Stabilized rental units in Calgary.

Sources: Boardwalk REIT Q4 2022 Conference Call February 24, 2023 Presentation, including Slides 7, 39; Boardwalk REIT Q4 2022 MD&A and Financial Report, including pages 15 to 17; Mainstreet Equity Corp. Q4 2022 Investor Presentation, including Slide 16; Mainstreet Equity Corp. Q4 2022 Annual Report, including page 26. Calculations may involve rounding. See Boardwalk REIT at www.bwalk.com. See Mainstreet Equity Corp. at www.mainst.biz.

Boardwalk

Mainstreet Equity

REIT

Corp.

In Calgary/ALBERTA, as of Q1 2023 financials, per month per rental unit & number of units.

In Calgary/ALBERTA, as of Q2 2023 financials, per month per rental unit & number of units.

\$181

\$217

"Mark to Market" rental payment increase to tenants in Calgary.

"Mark to Market" rental payment increase to tenants in Calgary.

\$8

\$16

Operating cost increase in ALBERTA.

Operating cost increase in ALBERTA.

\$536 to \$544

\$433 to \$449

Operating cost, 3 months ending March 31, 2023 VS prior period. **58.3%** operating margin in ALBERTA.

Operating cost, 3 months ending March 31, 2023 VS prior period. **57%** operating margin in ALBERTA.

5,960

3,049

Same property rental units in Calgary.

Stabilized rental units in Calgary.

Sources: Boardwalk REIT Q1 2023 Conference Call May 10, 2023 Presentation, including Slides 7, 35; Boardwalk REIT Q1 2023 Report, including pages 17-18; Mainstreet Equity Corp. Q2 2023 Investor Presentation, including Slide 16; Mainstreet Equity Corp. Q2 2023 Report, including page 24. Calculations may involve rounding. See Boardwalk REIT at www.bwalk.com. See Mainstreet Equity Corp. at www.mainst.biz.

'Housing is a human right': Albertans rally for better housing supports – CityNews – le dimanche 7 mai 2023. « Les organisateurs ont démontré que les loyers continuent d'augmenter au-delà des coûts inflationnistes dans ce qu'ils appellent un système de logement financier prédateur. » [TRADUCTION]



EN	FR
Q4 2022	T4 2022
STOP RENT GOUGING!	CESSEZ LES AUGMENTATIONS DE LOYER ABUSIVES!
Boardwalk REIT	Boardwalk REIT
In Calgary/ALBERTA, as of Q4 2022 financials, per month per rental unit & number of units.	À Calgary (Alberta) selon les données financières du quatrième trimestre de 2023, par mois, par unité de location et nombre d'unités.
\$167	167 \$
"Mark to Market" rental payment <u>increase</u> to tenants in Calgary.	<u>Augmentation</u> du loyer des locataires de Calgary au moyen d'une évaluation à la valeur de marché.
\$18	18 \$
Operating cost increase in ALBERTA.	Augmentation des coûts d'exploitation en ALBERTA.
\$503 to \$521	De 503 \$ à 521 \$
Operating cost, year ending December 31, 2022 VS prior period. 57.5% operating margin in ALBERTA.	Coût d'exploitation pour la période se terminant le 31 décembre 2022 par rapport à la période précédente. Marge d'exploitation de 57,5 % en ALBERTA.
5,960	5 960
Same property rental units in Calgary	Mêmes unités locatives à Calgary
Sources: Boardwalk REIT Q4 2022 Conference Call February 24, 2023 Presentation, including Slides 7, 39; Boardwalk REIT Q4 2022 MD&A and Financial Report, including pages 15 to 17; Mainstreet Equity Corp. Q4 2022 Investor Presentation, Including Slide 16; Mainstreet Equity Corp. Q4 2022 Annual Report, including page 26. Calculations may involve rounding. See Boardwalk REIT at www.bwalk.com . See Mainstreet Equity Corp. at www.mainst.biz .	Sources : Boardwalk REIT Q4 2022 Conference Call February 24, 2023 Presentation, y compris les diapositives 7 et 39; Boardwalk REIT Q4 2022 MD&A and Financial Report, y compris les pages 15 à 17; Mainstreet Equity Corp. Q4 2022 Investor Presentation, y compris la diapositive 16; Mainstreet Equity Corp. Q4 2022 Annual Report, y compris la page 26. Les calculs peuvent être arrondis. Voir Boardwalk REIT à l'adresse www.bwalk.com/fr-ca/ . Voir Mainstreet Equity Corp. à l'adresse www.mainst.biz .
Mainstreet Equity Corp.	Mainstreet Equity Corp.
In Calgary/ALBERTA, as of Q4 2022 financials, per month per rental unit & number of units.	À Calgary (Alberta) selon les données financières du quatrième trimestre de 2023, par mois, par unité de location et par nombre d'unités.
\$199	199 \$
"Mark to Market" rental payment <u>increase</u> to tenants in Calgary.	<u>Augmentation</u> du loyer des locataires de Calgary au moyen d'une évaluation à la valeur de marché.
\$20	20 \$
Operating cost increase in ALBERTA.	Augmentation des coûts d'exploitation en ALBERTA.
\$390 to \$410	De 390 \$ à 410 \$
Operating cost, year ending September 30, 2022 VS prior period. 57% operating margin in ALBERTA.	Coût d'exploitation pour la période se terminant le 30 septembre 2022 par rapport à la période précédente. Marge d'exploitation de 57 % en ALBERTA.
3,031	3 031
Stabilized rental units in Calgary	Logements locatifs stabilisés à Calgary

Q1/Q2 2023 (to March 31, 2023)	T1/T2 2023 (jusqu'au 31 mars 2023)
STOP RENT GOUGING!	CESSEZ LES AUGMENTATIONS DE LOYER ABUSIVES!
Boardwalk REIT	Boardwalk REIT
In Calgary/ALBERTA, as of Q1 2023 financials, per month per rental unit & number of units.	À Calgary (Alberta) selon les données financières du premier trimestre de 2023, par mois, par unité de location et par nombre d'unités.
\$181	181 \$
"Mark to Market" rental payment <u>increase</u> to tenants in Calgary.	<u>Augmentation</u> du loyer des locataires de Calgary au moyen d'une évaluation à la valeur de marché.
\$8	8 \$
Operating cost increase in ALBERTA.	Augmentation des coûts d'exploitation en ALBERTA.
\$536 to \$544	De 536 \$ à 544 \$
Operating cost, year ending December 31, 2022 VS prior period. 58.3% operating margin in ALBERTA.	Coût d'exploitation pour la période se terminant le 31 décembre 2022 par rapport à la période précédente. Marge d'exploitation de 58,3 % en ALBERTA.
5,960	5 960
Same property rental units in Calgary	Mêmes unités locatives à Calgary
Sources: Boardwalk REIT Q1 2023 Conference Call May 10, 2023 Presentation, including Slides 7, 35; Boardwalk REIT Q1 2023 Report, including pages 17-18; Mainstreet Equity Corp. Q2 2023 Investor Presentation, including Slide 16; Mainstreet Equity Corp. Q2 2023 Report, including page 24. Calculations may involve rounding. See Boardwalk REIT at www.bwalk.com . See Mainstreet Equity Corp. at www.mainst.biz .	Sources : « Boardwalk REIT Q1 2023 Conference Call May 10, 2023 Presentation », notamment les diapositives 7 et 35; « Boardwalk REIT Q1 2023 Report », notamment les pages 17 et 18; « Mainstreet Equity Corp. Q2 2023 Investor Presentation », notamment la diapositive 16; « Mainstreet Equity Corp. Q2 2023 Report », notamment la page 24. Les calculs peuvent être arrondis. Voir Boardwalk REIT à l'adresse www.bwalk.com/fr-ca/ . Voir Mainstreet Equity Corp. à l'adresse www.mainst.biz .
Mainstreet Equity Corp.	Mainstreet Equity Corp.
In Calgary/ALBERTA, as of Q" 2023 financials, per month per rental unit & number of units.	À Calgary (Alberta) selon les données financières du premier trimestre de 2023, par mois, par unité de location et nombre d'unités
\$217	217 \$
"Mark to Market" rental payment <u>increase</u> to tenants in Calgary.	<u>Augmentation</u> du loyer des locataires de Calgary au moyen d'une évaluation à la valeur de marché.
\$16	16 \$
Operating cost increase in ALBERTA.	Augmentation des coûts d'exploitation en ALBERTA.
\$433 to \$449	De 433 \$ à 449 \$
Operating cost, year ending September 30, 2022 VS prior period. 57% operating margin in ALBERTA.	Coût d'exploitation pour la période se terminant le 30 septembre 2022 par rapport à la période précédente. Marge d'exploitation de 57 % en ALBERTA.
3,049	3 049
Stabilized rental units in Calgary	Unités locatives stables à Calgary

ALBERTANS RALLY FOR AFFORDABLE AND SUPPORTIVE HOUSING	LES ALBERTAINS SE MOBILISENT EN FAVEUR DE LOGEMENTS ABORDABLES ET OFFRANT DU SOUTIEN
ANNE LANDRY CC-ORGANIZER, ALBERTA CARES HOUSING RALLY	ANNE LANDRY COORGANISATRICE, ALBERTA CARES HOUSING RALLY
MIKE VAN BOOM PASTOR, EDMONTON INTERFAITH HOUSING SOCIETY	MIKE VAN BOOM PASTEUR, EDMONTON INTERFAITH HOUSING SOCIETY
Housing is a human right': Albertans rally for better Housing supports	Housing is a human right': Albertans rally for better Housing supports
ALBERTANS RALLY FOR AFFORDABLE AND SUPPORTIVE HOUSING	ALBERTANS RALLY FOR AFFORDABLE AND SUPPORTIVE HOUSING

METTONS FIN aux pratiques prédatrices de financiarisation du logement et à la HAUSSE DE PRIX

À NOTER que certains des documents de Boardwalk REIT CI-DESSOUS ne sont plus accessibles au public sur les sites Web de la FPI : <https://www.bwalk.com/fr-ca/> et <https://www.bwalk.com/fr-ca/investisseurs/>.

VEUILLEZ NOTER que certains des documents de Boardwalk REIT mentionnés CI-DESSOUS ne sont plus accessibles au public sur les sites Web de la société : <https://www.bwalk.com/fr-ca/> et <https://www.bwalk.com/fr-ca/investisseurs/>.

¹ Voir le site Web de Boardwalk REIT à l'adresse <https://www.bwalk.com/fr-ca/>.

² Voir l'*Alberta Residential Tenancies Act*.

³ INIGO-JONES, TERRY. « *In Calgary, a builder emphasis on rental puts pressure on existing tenants* », *The Globe and Mail*, 16 et 24 janvier 2020.

⁴ Voir les six rapports sur la financiarisation fournis par la défenseure fédérale du logement à l'adresse <https://www.housingchrc.ca/fr/la-financiarisation-du-logement> et la page « Comité HUMA – Financiarisation du logement » à l'adresse <https://www.noscommunes.ca/Committees/fr/HUMA/StudyActivity?studyActivityId=12152852>.

⁵ CANADA. COMMISSION CANADIENNE DES DROITS DE LA PERSONNE. « *L'investissement des sociétés financières dans le secteur du logement est lié aux loyers inabordables, aux expulsions et aux décès dans les soins de longue durée : étude* », Bureau du défenseur fédéral du logement, 8 septembre 2023.

⁶ Voir la [téléconférence du 10 mai 2023 sur le premier trimestre de 2023](https://www.bwalk.com/media/35491/q1-2023-conference-call-final1.pdf) de Boardwalk REIT (y compris les diapositives 7, 29 et 35) à l'adresse <https://www.bwalk.com/media/35491/q1-2023-conference-call-final1.pdf> [EN ANGLAIS SEULEMENT].

⁷ CANADA. COMMISSION CANADIENNE DES DROITS DE LA PERSONNE. *Crise du logement au Canada : le budget 2023 rate la cible*, Bureau du défenseur fédéral du logement, 31 mars 2023, <http://www.housingchrc.ca/fr/crise-du-logement-au-canada-le-budget-2023-rate-la-cible>.

⁸ KENNEY, Mark. *Lettre au premier ministre, Canadian rental housing providers for affordable housing*, 31 octobre 2023 [EN ANGLAIS SEULEMENT].

⁹ Voir « La défenseure fédérale du logement demande un examen de l'incapacité à éliminer l'itinérance chez les femmes et les personnes de diverses identités de genre » à l'adresse <https://www.housingchrc.ca/fr/news-room> et le Conseil national du logement à l'adresse <https://nhc-cn.ca/review-panels/current>.

¹⁰ ACMFI. « *Répondre à une nouvelle vague d'itinérance : proposition de prestation pour la prévention de l'itinérance et le logement* », 18 janvier 2023.

¹¹ BOARDWALK REIT. « *Management Discussion and Analysis* », *MD&A AND FINANCIAL REPORT*, 2020, p. 34 à 36, <https://www.bwalk.com/media/29524/3841-bwalk-2020-ar-mda-fncls-f.pdf>.

¹² SCHL. « *À propos du logement abordable au Canada* », 31 mars 2018, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables/-a-propos-du-logement-abordable/-a-propos-du-logement-abordable-au-canada>.

¹³ SCHL. « *Outil d'évaluation des besoins en logement* », <https://hart.ubc.ca/housing-needs-assessment-tool/>.

¹⁴ Nations Unies. A/HRC/43/43 : *Lignes directrices relatives à la réalisation du droit à un logement convenable*, 26 décembre 2019 ([RAPPORT](#) ET [SITE WEB](#))

¹⁵ AUGUST, Martine. « *The financialization of Canadian multi-family rental housing: From trailer to tower*, *Journal of Urban Affairs* » [EN ANGLAIS SEULEMENT], *Journal of Urban Affairs*, 2020,

<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/07352166.2019.1705846> [EN ANGLAIS SEULEMENT]; ainsi que deux rapports qu'elle a préparés pour le Bureau de la défenseure fédérale du logement en juin 2022 : *La financiarisation du logement au Canada : Un rapport de synthèse* et *La financiarisation du logement locatif multifamilial au Canada*.

¹⁶ NATIONS UNIES. A/HRC/43/43 : *Lignes directrices relatives à la réalisation du droit à un logement convenable*, 26 décembre 2019 ([RAPPORT](#) ET [SITE WEB](#)).

¹⁷ NATIONAL RIGHT TO HOUSING NETWORK. *Right to Housing 101*, 2020.

¹⁸ RAJAGOPAL, Balakrishnan. *A/75/148: Report: COVID-19 and the right to housing: impacts and way forward*, Nation Unies, 27 juillet 2020 ([RAPPORT](#) ET [SITE WEB](#)). Ne laisser personne de côté.

¹⁹ FRANKLIN, MICHAEL. « *Calgary's homeless population drops, according to new count* », *CTV News*, 1^{er} février 2023.

²⁰ Landry, Anne. « *OPINION: HOUSING is a HUMAN RIGHT* », *Kerby News*, mai 2023, page 17, <https://kerbynews.ca/print-editions-archive/may-2023/>.

²¹ BOARDWALK COMMUNITIES. « *NEWS RELEASE FOR IMMEDIATE DISTRIBUTION* », *Boardwalk REIT*, 13 août 2018, page 3, https://www.bwalk.com/media/21050/press-releases-financial-2018-08-13-5_30-am.pdf.

²² BOARDWALK REIT. *Q1 2023 Report*, 2023, p. 18, <https://www.bwalk.com/media/35490/bwalk-2023-q1-f-web.pdf>.

²³ Voir [Boardwalk REIT Q1 2023 Conference Call Presentation](#), 10 mai 2023 (notamment les diapositives 7 et 35).

²⁴ BOARDWALK REIT. « *LOGEMENTS À LOUER À CALGARY* », <https://www.bwalk.com/fr-ca/%C3%A0-louer/chercher/alberta/calgary/?%20quadrant=Central&suite=All%20Suite%20Types&brand&budget/>.

²⁵ SCHL. « *Portail de l'information sur le marché de l'habitation – Marché locatif primaire – Aperçu – Rapport complet* », 2023.

²⁶ Voir la Skygate Tower de Boardwalk REIT à l'adresse <https://www.bwalk.com/fr-ca/rent/details/alberta/calgary/skygate-tower/>.

²⁷ « [Don't forget lessons long ago learnt: PROTECT renters and ensure housing is AFFORDABLE](#) », MISE À JOUR SUR CHANGE.ORG, Anne Landry, 10 juin 2020.

²⁸ Voir les notes supplémentaires de Boardwalk REIT à l'adresse <https://www.bwalk.com/fr-ca/investisseurs/rapports-financiers/>.

²⁹ SCHL. [Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs](#), Canada, 2022, tableau 1.0, 26 janvier 2023.

³⁰ BOARDWALK. [BOARDWALK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST NOTICE OF ANNUAL AND SPECIAL MEETING OF UNITHOLDERS TO BE HELD ON MAY 8, 2023 AND MANAGEMENT INFORMATION CIRCULAR](#), 17 mars 2023, p. 57, 58, 60 et 61, https://www.bwalk.com/media/35354/boardwalk_reit_noticecircular.pdf.

³¹ BOARDWALK REIT. [Fourth Quarter 2022 Supplemental Information Package](#), 23 février 2023, p. 10 à 15, <https://www.bwalk.com/media/35259/q4-2022-supplemental-final.pdf>.

³² Sources des ENCADRÉS « CESSEZ LES AUGMENTATIONS DE LOYER ABUSIVES » :

- i. T4 2022 – Boardwalk REIT
 - [Boardwalk REIT Q4 2022 Conference Call February 24, 2023 Presentation](#), notamment les diapositives 7 et 39.
 - [Boardwalk REIT Q4 MD&A and Financial Report](#), notamment les pages 15 à 17.
- ii. T4 2022 – Mainstreet Equity
 - [Mainstreet Equity Corp. Q4 2022 Investor Presentation](#), notamment la diapositive 16.
 - [Mainstreet Equity Corp. Q4 2022 Annual Report](#), notamment la page 26.
- iii. T1 2023 – Boardwalk REIT
 - [Boardwalk REIT Q1 2023 Conference Call May 10, 2023 Presentation](#), notamment les diapositives 7 et 35.
 - [Boardwalk REIT Q1 2023 Report](#), notamment les pages 17 et 18.
- iv. T2 2023 – Mainstreet Equity Corp.
 - [Mainstreet Equity Corp. Q2 2023 Investor Presentation](#), notamment la diapositive 16.
 - [Mainstreet Equity Corp. Q2 2023 Report](#), notamment la page 24.