

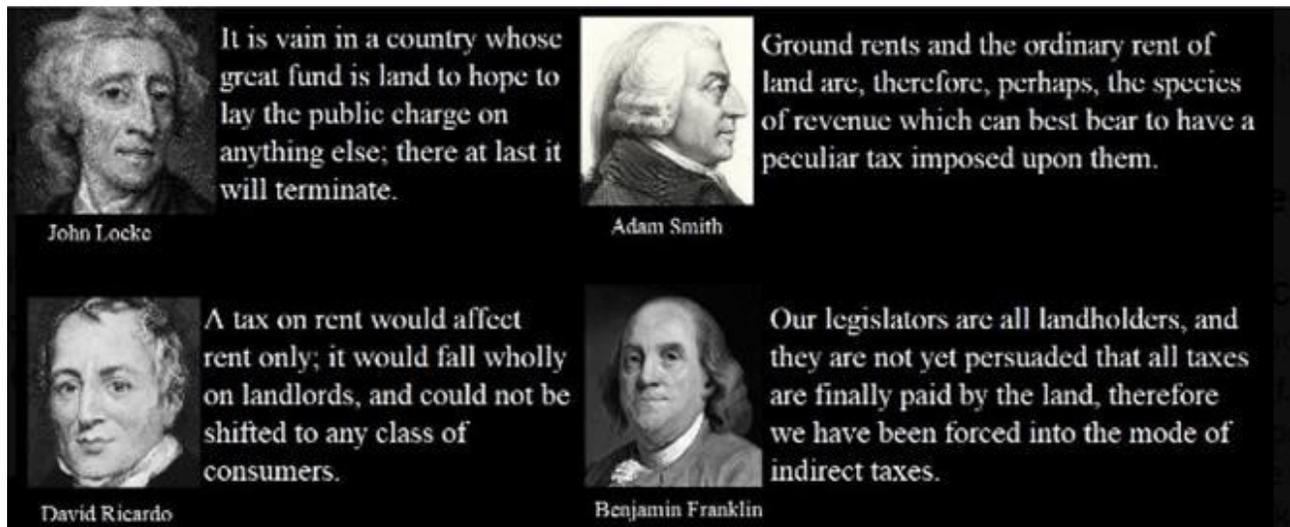
## Deux changements simples à apporter à notre marché du logement inabordable à l’image d’un jeu de chaises musicales

Joseph Polito

*Kingsway Humber Kiwanis Club*

*Assurément, aucune société ne peut être florissante et heureuse, si la partie de loin la plus grande de ses membres est pauvre et misérable. – Adam Smith [TRADUCTION]*

*Nous avançons vers le futur en regardant dans le rétroviseur. – Marshall McLuhan [TRADUCTION]*



English	
John Locke	John Locke
It is vain in a country whose great fund is land to hope to lay the public charge on anything else; there at last it will terminate.	Il est vain, dans un pays dont la richesse principale est la terre, d’espérer faire porter la charge publique sur autre chose; c’est là qu’elle finira par s’arrêter.
David Ricardo	David Ricardo
A tax on rent would affect rent only; it would fall wholly on landlords, and could not be shifted to any class of consumers.	Une taxe sur les loyers n’affecterait que les loyers; elle pèserait entièrement sur les propriétaires d’immeubles et ne pourrait être transférée à aucune catégorie de consommateurs.
Adam Smith	Adam Smith

Ground rents and the ordinary rent of land are, therefore, perhaps, the species of revenue which can best bear to have a peculiar tax imposed upon them.	Les rentes foncières et les loyers ordinaires des terrains sont donc peut-être les recettes qui supportent le mieux l'imposition d'un impôt particulier.
Benjamin Franklin	Benjamin Franklin
Our legislators are all landholders, and they are not yet persuaded that all taxes are finally paid by the land, therefore we have been forced into the mode of indirect taxes.	Nos législateurs sont tous des propriétaires de terres et ils ne sont pas encore persuadés que tous les impôts sont finalement payés par la terre, c'est pourquoi nous avons été contraints de recourir à des impôts indirects.

## Introduction

Je suis membre d'un club philanthropique Kiwanis. Voici quelques-unes des initiatives auxquelles nous prenons part pour combler les besoins : banques alimentaires, cuisines collectives, refuges, hockey en fauteuil roulant et programmes scolaires.

J'ai enseigné de nombreuses matières au secondaire pendant 40 ans, y compris l'économie. Dans cette présentation, je vais m'appuyer sur le géant de l'économie, Adam Smith, et les lauréats du prix Nobel, Milton Friedman et Joseph Stiglitz. Toute question concernant les recommandations devrait leur être adressée 😊. Pour chaque expert auquel je fais référence, j'ai joint des hyperliens et des vidéos permettant d'en savoir un peu plus.

J'ai suivi un cours de premier cycle avec **Marshall McLuhan**, en 1968. Il est cité en page de couverture pour souligner que le changement est un modeste virage de paradigme oublié, préconisé dans le passé par de grands esprits pour **unir la nation autour d'un objectif commun : le logement pour tous.**

### Première partie : Résumé :

**L'économie de la chaise musicale.** Dans ce jeu d'enfants, il n'y a pas assez de chaises. Au Canada, il n'y a pas assez de logements. Avec deux changements simples, vous pouvez **remplacer ce modèle inéquitable par un modèle d'opportunités économiques.**

La [proposition](#) du président **Roosevelt** en ce sens a échoué (y compris le droit au logement), parce que celui-ci est mort avant d'avoir pu légiférer sur son plan. Notre légendaire **Frank Stronach** s'est fait l'écho de FDR : **notre constitution « doit être fortifiée par une charte des droits économiques ».**

La première économiste afro-américaine, **Sadie Alexander**, a travaillé avec les Roosevelt et Martin Luther King en plaidant pour que l'on **élimine les inégalités, la pauvreté et la discrimination à l'égard de tout groupe, et que l'on veille à ce que tout le monde ait un emploi décent rémunéré.**

**King a demandé :** Qu'est-ce que nous apporte le droit d'aller dans un bon restaurant si nous n'avons pas les moyens d'y manger?

Ces deux mesures simples permettent d'éviter l'accumulation et la thésaurisation des terres. Ces deux mesures simples réduisent le prix des terrains, ce qui est l'une des principales raisons pour lesquelles les logements sont inabordables. Pour offrir plus de

logements, pour pouvoir nous payer plus de logements, nous devons abaisser la structure des prix.

### **A. Le premier changement : Fixer l'impôt sur les gains en capital**

En réduisant le taux d'inclusion des gains en capital, nous encourageons le marché libre à investir dans des biens d'équipement qui améliorent la productivité. Cependant, nous créons de mauvaises pratiques d'investissement lorsque nous taxons ce qui est essentiellement une appréciation de la valeur foncière comme s'il s'agissait d'un produit productif issu d'un investissement en capital. Nous encourageons les investisseurs à acheter et à thésauriser des terrains pendant qu'ils sont toujours en plus-value. Un [rapport de BMO sur le logement abordable](#) recommande de s'attaquer à la fois à la question de l'accessibilité et à la baisse des investissements des entreprises en « augmentant largement le taux d'inclusion des gains en capital » qui s'applique aux ventes de biens immobiliers commerciaux et aux résidences non principales. Dans les 45 secondes suivantes de cette [vidéo](#), Joseph Stiglitz explique pourquoi la plus-value des terrains commerciaux ne devrait pas être considérée comme un gain en capital. Les propriétaires de terrains et de ressources réalisent des bénéfices sur « leur droit de propriété sur ces ressources qui sont un cadeau de Dieu au monde ». Il affirme que l'augmentation constante du [prix des terrains de la Côte d'Azur](#) « ne signifie pas que la France est plus productive, il s'agit de la même quantité de terres ».

**Recommandation :** *Augmenter lentement l'inclusion des gains en capital pour l'immobilier jusqu'à ce qu'elle atteigne un point où les investisseurs ne considèrent plus l'inflation du prix des terrains comme une stratégie d'investissement intéressante.*

### **B. Le deuxième changement : Correction du système d'imposition foncière.**

Dans cette [vidéo](#), Milton Friedman a soutenu la littérature sur les taxes foncières. À Vancouver, il y a un siècle, un système de taxe sur la valeur foncière a permis d'augmenter la construction résidentielle tout en rendant les prix et les loyers plus abordables. Le lobbyisme a fini par y mettre fin, ainsi qu'au logement abordable à Vancouver. Un document rédigé par le professeur England détaille ces événements : [Valeur foncière La fiscalité à Vancouver et la révolte fiscale](#) [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT]. Les hommes politiques doivent comprendre que le marché du logement continuera à échouer si nous ne réduisons pas le prix des terrains.

La raison pour laquelle les terrains s'apprécient provient du fait que le propriétaire foncier profite de l'investissement de la communauté. Dans un endroit où il y a des

écoles, des routes, des casernes de pompiers, des hôpitaux, des universités, du transport en commun, des égouts, de l'eau propre, etc., le rendement de ces investissements est reversé à la communauté avec les taxes foncières.

Quatre lauréats du prix Nobel – Franco Modigliani, James Tobin, Robert Solow et William Vickrey – figurent parmi les signataires d'une [lettre ouverte adressée à Mikhaïl Gorbatchev](#) en 1990/1991. Ils l'ont imploré de ne pas commettre la même erreur que nous, qui a permis au pouvoir économique du féodalisme et de l'« enclosure » (enfermement) de se maintenir dans notre système démocratique de libre marché.

Adam Smith s'est penché sur ce pouvoir économique injuste qui consiste à [enfermer les biens communs](#) dans la **richesse des nations**, mais nous n'avons pas encore reconnu son génie. À partir de 1604, plus de 5 000 projets de loi sur l'enfermement ont permis de conquérir un cinquième de la superficie totale de l'Angleterre.

**Recommandation :** *Aider les provinces et les municipalités à mettre en place une solution coûteuse pour le système d'imposition foncière.*

## **Partie 2 : Détails : Deux changements simples à apporter à notre marché du logement inabordable à l'image d'un jeu de chaises musicales**

En 1950, **mon père, issu de la classe ouvrière, pouvait s'offrir une maison alors qu'il ne disposait que d'un seul revenu; aujourd'hui, de nombreux ménages qui ont deux revenus ne le peuvent même pas!** Nous semblons assister à une baisse du niveau de vie, pourtant le [PIB réel](#) est quatre fois plus élevé qu'à l'époque de mon père. En 1950, le coût du terrain était minime; aujourd'hui, le terrain coûte souvent plus cher que le bâtiment qui est construit dessus. Ce phénomène soulève la **question** suivante :

**Pourquoi le logement est-il une exception au génie de la libre concurrence sur les marchés qui réduit les coûts et améliore la productivité?**

Les peuples autochtones du monde entier **et les grands économistes de l'histoire**, dont Adam Smith, considéraient la terre comme un don de la nature. **Adam Smith** a proposé d'imposer aux propriétaires fonciers la **rente économique (revenu non gagné au-delà de ce que donneraient les forces de la concurrence)**. **John Stuart Mill** a déclaré que les nobles se sont enrichis sans

rien faire, simplement en prélevant la richesse réelle créée par la classe ouvrière.

Vivant à l'époque des **seigneurs propriétaires de terres**, Smith savait que les profits et les revenus tirés de la simple propriété de la terre n'étaient pas gagnés d'avance; il savait que le **prix de la terre devait être calculé en fonction de ce qu'elle produisait**. Le prix des cultures, du bois, des minéraux ou des voitures est déterminé par le labeur et le capital humain. Les prix d'achat ou de location de logements ou d'espaces commerciaux devraient également être basés sur les coûts.

**Adam Smith a expliqué qu'un don de la nature n'avait pas de coût, comme l'air et l'eau, « en situation de concurrence, quelque chose qui n'a pas de coût ne peut jamais avoir de prix.** Les services que rend la terre n'ont pas de coût par rapport au capital investi dans la terre. Le prix payé pour l'utilisation de la terre est, selon Smith, une rente de monopole ». (*Le rôle de la terre dans la théorie économique* [DISPONIBLE EN ANGLAIS UNIQUEMENT]).

Les ventes de terrains ne devraient pas bénéficier de taux d'imposition préférentiels sur les gains en capital. Le capital désigne les outils, les innovations, les bâtiments, les équipements, les machines, etc. qui permettent d'augmenter la production. **La terre n'est pas un capital. Nous ne la produisons pas avec le troisième facteur de production qu'est le travail.**

Le prix d'un terrain entièrement viabilisé à Toronto devrait être d'environ 100 000 \$ sur la base des coûts d'investissement, au lieu d'un million.

Quatre lauréats du prix Nobel, Franco Modigliani, James Tobin, Robert Solow et William Vickrey, ont compris ce défaut de conception du marché du logement. Ils figuraient parmi les signataires d'une [lettre ouverte à Mikhaïl Gorbatchev](#) en 1990/1991. Ils l'ont imploré de ne pas commettre la même erreur que nous, qui a permis au pouvoir économique du féodalisme et de l'« enclosure » (enfermement) de se maintenir dans notre système démocratique de libre marché. Adam Smith s'est penché sur ce pouvoir économique injuste dans la Richesse des nations, mais nous n'avons pas encore reconnu son génie. Il a expliqué que la capture de la rente économique des terrains et des ressources naturelles permettrait de :

- Premièrement, garantir que personne ne dépossède ses concitoyens en obtenant une part disproportionnée de ce que la nature fournit à l'humanité.

- Deuxièmement, fournir des recettes avec lesquelles les gouvernements peuvent financer des activités socialement utiles sans décourager la formation de capital ou l'effort de travail, ou interférer d'une autre manière avec l'allocation efficace des ressources.
- Troisièmement, utiliser les recettes qui en résultent pour les services publics et autres services qui bénéficient d'économies d'échelle ou de densité notables, afin d'être tarifés à des niveaux propices à leur utilisation efficace.

### **Précédents en matière d'impôts sur la valeur foncière :**

i) En Amérique, certaines municipalités ont inclus la valeur du terrain dans leur évaluation, avec des résultats positifs, comme l'expliquent les deux minutes suivantes de cette [vidéo](#) sur l'accessibilité du logement et les changements d'évaluation.

ii) À **Vancouver**, il y a un siècle, un système de taxe sur la valeur foncière a permis d'augmenter la construction résidentielle tout en rendant les prix et les loyers plus abordables. Le lobbyisme a fini par y mettre fin, ainsi qu'au logement abordable à Vancouver. Un document du professeur England détaille ces événements : [La fiscalité à Vancouver et la révolte fiscale](#) [DISPONIBLE EN ANGLAIS UNIQUEMENT].

### **Conclusion :**

**Si Jeff Bezos, Bill Gates et Elon Musk étaient Canadiens**, ils pourraient acheter tous les chalets du Canada. Mais s'ils étaient soumis aux modifications de la loi sur les gains en capital du [Rapport de la BMO sur le logement abordable](#) et à une taxe sur la valeur foncière, il ne serait pas rentable de monopoliser les terres. Elles seraient vendues et le produit de la vente serait utilisé à des fins productives, tout comme le terrain.

Tous les autres spéculateurs sur les terrains et les actifs seraient également découragés, le prix des terrains plafonnerait et diminuerait lentement. Plus les terrains sont abordables, plus on peut y construire de logements. **Les taxes collectées pourraient servir à la construction de logements subventionnés, et les investisseurs se tourneraient davantage vers les investissements productifs, à rendement plus élevé et entrepreneuriaux.**



Ce graphique nous rappelle que des prix de terrain excessifs rendent également les loyers inabordables (extrait de ce [lien](#) [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT]).

### Joseph Polito

Kingsway Humber Kiwanis  
goodsamaritan19@gmail.com

« Dans un pays aussi composite que le nôtre, tout comme devant la loi, il ne doit pas y avoir de riches, de pauvres, de hauts, de bas, de blancs, de noirs, mais un pays commun, une citoyenneté commune, des droits égaux et un destin commun. » – Frederick Douglass 1818-1895 [TRADUCTION]

### Annexe : Une analyse approfondie sur la réduction du prix des terrains.

Le secteur public doit suppléer aux marchés libres pour ce qui est des biens et des services essentiels. Nous avons l'éducation publique, les soins de santé universels, le service de pompiers et les transports collectifs, parce que tout le monde doit y avoir accès. Les logements sociaux ont été négligés : [Rapport de l'Institut Wellesley](#).

Le professeur Condon est spécialisé dans la réduction des coûts du

logement : <https://www.planningreport.com/search/word/condon>

et <https://thetyee.ca/Analysis/2022/05/30/Better-Broadway-Plan-Radical-Pro-Abordabilité/>

Le professeur Richard Florida tire des conclusions similaires :

<https://www.bloomberg.com/news/articles/2017-05-05/a-policy-toolkit-for-the-new-crise-urbaine>

L'étude californienne sur la taxe sur la valeur foncière explore cette mesure :

<https://legiscan.com/CA/text/AB362/2023>

Détroit également : <https://www.bridgedetroit.com/why-a-legally-complicated-tax-change-could-benefit-detroiters/>