

# RÉ-ALLOCATION DE RESSOURCES

## INTRODUCTION

J'ai assisté un peu par hasard à l'émission ARTE 28 MINUTE du 28 décembre 2017 dont l'invité fut Pierre ROSANVALLON, qui présentait son dernier ouvrage « Le bon gouvernement », Je me suis trouvé ainsi, au cours du débat confronté à des préceptes en matière d'allocation de ressources au sein de la société française qui tels qu'énoncés me paraissaient soit très simplifiés soit très incomplets dans leurs analyses soit tout simplement de nature à justifier à des décisions de gouvernement spoliatrices ou au minimum inadaptées.

Les domaines auxquels je fait référence sont celui de l'évolution de la valeur, et celui de la confusion fréquente entre flux financiers et soldes résultants ou en d'autres termes au plan comptable entre compte de résultats et bilan.

De telles confusions me semblent indignes de personnalités comme l'invité du jour mais aussi comme M. LORENZI président du cercle des économistes qui tenait des propos similaires.

Il s'agit sans doute de raccourcis mais au combien dommageables car il entraînent dans la majorité de nos concitoyens un peu avertis : polémiques, confusions et combats politiques stériles et coûteux. Pire ils risquent d'engendrer des relations conflictuelles au sein de familles ou de priver des personnes âgées de ressources en cas de dépendance et d'accroître la paupérisation de la population au profit de certains intermédiaires financiers et de l'État.

Il est vrai que le sujet implique de prendre en compte des évolutions politiques structurelles et réglementaires qui pour faire simple remontent au début des années 1990 soit à la fin du second mandat de François Mitterrand. Mon propos sera en parti simplifié car négligeant les impacts de la décision de nationalisation des banques qui furent importants dans les conflits de pouvoir qui ont conduit à la liquidation économique du Groupe Crédit Lyonnais<sup>1</sup> pour de motifs politiques.

Il faut enfin noter que contrairement à nombre de pays les banques françaises ont un rôle majeur dans le financement du marché immobilier tant en matière de logement qu'en matière d'infrastructure d'entreprises.

Il faut aussi rappeler que en raison de leur emprise temporelle, que de la perception sociale à la fois sécuritaire et de prestige qu'ils génèrent, les immeubles constituent une des bases de stabilité des civilisations.

Voyons donc de quoi il retourne.

<sup>1</sup> Cf « LES DEUX CRISES » La société des Écrivains.

# ANALYSE ET DÉVELOPPEMENT DES CRISES IMMOBILIÈRES.

La première crise ayant un impact direct sur la situation actuelle est celle de 1993 dont le déclenchement brutal a été causé par l'invasion du Koweït par Saddam Hussein qui a ensuite servi de motif à une riposte américaine dans ce qui fut appelé la Guerre du Golfe mettant un terme à une hausse très spéculative des prix des actions et des immeubles, laquelle a touché surtout des programmes de prestige dont les potentiels à l'époque étaient estimés à l'aune des prix de Tokyo, Londres, New York, Singapour ou Hong Kong.

La crise bancaire qui en est issue a touché nombre de banques de la place, dont les détails ont été éclipsés dans les médias par la crise politico-financière du Crédit Lyonnais<sup>2</sup>.

Les banques ayant été nationalisées le 13 février 1982, la charge des pertes a dû être gérée par l'État, enclenchant l'effet de balancier inverse des privatisations et surtout une disposition réglementaire phare touchant le fonctionnement du marché immobilier. Elle a consisté à encadrer drastiquement les conditions de financement des banques intervenant dans les opérations de promotion en exigeant une participation minimale du promoteur 10 à 20 %, mais surtout en exigeant dans les promotions en l'état futur d'achèvement de immeuble d'habitation que 50 % des logements soient pré vendus avec engagement financier des acquéreurs.

Le résultat principal en a été une chute drastique des mises en chantier ainsi que la fragilisation de nombre de groupes immobiliers entraînant une forte concentration du secteur. Pour éponger ou éviter de faire apparaître les pertes potentielles issues de la crise sur les stocks d'inventés, les banques ont pris des participations minoritaires ou intégré les activités de promotion. Il en est résulté une cartellisation du secteur sous l'égide du secteur financier. Les banques tenaient les cordons de la bourse à la fois par le contingentement des financements promoteurs sans prise de risque significative contrairement à la crise spéculative précédente et en dernier ressort par le déblocage des crédits acquéreurs.

Le phénomène a eu deux extensions majeures. La première grâce à la prise de participation en amont dans les groupes de construction qui leur permettait de préempter les produits les plus prometteurs, la seconde grâce aux dispositions fiscales d'exonération accordées aux particuliers à haut revenus contre engagement de location, pour faire face à la crise du logement induite par la raréfaction du marché des acquéreurs solvables pour cause de chômage ou de précarité dans les emplois disponibles. En ouvrant le marché de la location. (Dispositifs Besson, Borloo, Pinel etc...) comme produits financiers défiscalisés on a induit un troisième moteur à la hausse des prix en faisant de la location un produit financier souvent financé à plus de 100%

La création d'un marché immobilier financier ou institutionnel important en a été le principal effet mais lequel se trouvait assujéti de contraintes financières exigeant un rendement minimum afin de couvrir les coûts et contraintes liés à des montages financiers dérogatoires car incluant au minimum les frais d'acquisition mais aussi des différés de paiement du capital ou des intérêts. Le résultat principal a été une absence d'effet modérateur sur les loyers et donc un gonflement de la contribution sous forme d'APL.

Ces dispositions ont fait que l'APL est restée sous contrainte avec une position de double subvention sociale et fiscale permettant le maintien de prix de l'immobilier élevés et la

<sup>2</sup>Voir « Les deux crises » édition Société des Écrivains

persistance de la bulle immobilière sur Paris.<sup>3</sup> Les restrictions actuelles qui ont été décidées, ne sont que la conséquence des inepties précédentes, et outre le chômage induit une nouvelle pression sur le pouvoir d'achat qui entache encore les capacités d'espérer un mieux économique pour la population.

Compte tenu de l'encadrement de l'offre décrite ci-dessus et malgré les contraintes de revenus sur la demande, la pertinence du propos est attestée, car la crise de 2008 n'a pas eu d'impact prix significatif, seul le nombre de transactions a été affecté.<sup>4</sup>

La conclusion à tirer de ces constats est que les niveaux de prix sont contraints :

1. au niveau de l'offre par le contrôle exercé par les cadres de gestion des titres de SCI et autres sur l'immobilier papier
2. au niveau de la demande par l'absence de demande solvable suffisante dues à la précarité du cadre contractuel des emplois et l'importance du chômage principalement des jeunes.

## **FONCTIONS HISTORIQUES QUI INDUISENT LA VALEUR ET PRESSION SUR LES FLUX.**

Parmi les messages utilisés pour analyser la situation les orateurs ont recours à l'aspect patrimonial et notamment à l'effet valeur acquise des patrimoines immobiliers qui place les anciens acquéreurs en position favorable par rapport aux nouveaux prétendants à l'acquisition.

L'argument est que dans la mesure ils n'ont plus de charges de remboursement et ont bénéficié des effets d'accroissement de valeur induits par l'encadrement de l'offre et donc un effet prix, lesquels, du fait de l'effet bulle induit par l'intégration financière de la filière, n'ont plus aucune liaison avec la valeur d'usage du logement. Ainsi l'investissement nécessaire à l'acquéreur ne peut provenir que du réemploi de biens patrimoniaux.

Les seules possibilités des jeunes candidats acquéreur n'est pas individuelle, mais résulte essentiellement de transferts inter-générationnels qui procèdent souvent de la cession par les parents de la résidence principale familiale ou des économies résultant de l'hébergement à long terme des enfants adultes.

Il en résulte une déstructuration de la ville qui vieillit, dont les populations ne se renouvellent que très partiellement en raison du niveau artificiellement bas des taux et de l'allongement des durées de financement.

Un autre des phénomènes expliquant les niveaux des prix actuels, en outre n'est pas évoqué et porte sur l'évolution des taux de financement. L'argument de l'effet d'aubaine soulignée par MM. ROSANVALLON et LORENZI ne tient pas et est même fallacieux car avec des taux de plus de 15 % comme ceux des années 60 à 80 et des durées de 10 à 15 ans le prélèvement sur les revenus de l'acquéreur étaient en fait du double au triple de la valeur faciale, ce qui sur la durée se rapproche des prix actuels aux taux de 1 à 2% pour les prix de province ou de grande banlieue parisienne. Il n'y a eu donc aucun effet d'aubaine, mais une spoliation rampante générée par les commissions d'agence, les droits de mutation et la progression des impôts foncier et de la taxe d'habitation.

La retaxation des plus-values de cession la résidence principale aura pour effet de

<sup>3</sup> Voir <http://www.gestetic.org/article-les-risques-du-marche-immobilier-fran-ais-68362707.html>

<sup>4</sup> Propos du Président de Nexity au Club Les Echos

retarder le transfert inter-génération et la solidarité résultante , avec en outre un effet de spoliation au titre de la valeur d'usage. Avec par ailleurs des conséquences sur le financement de la dépendance ainsi que j'ai pu le vivre pour la fin de vie d'une tante centenaire dont l'entretien a privé son fils d'un large part de l'héritage au demeurant modeste résultant de la vente forcée de la maison qu'elle avait construit parpaing après parpaing avec son époux.

## **PROJECTIONS ET INTERROGATIONS SUR LES SOLUTIONS FUTURES ET DES OUTILS DE GESTION DE L'ÉCONOMIE**

A la lumière des développements de la crise financière de 2008 et des lentes évolutions des dispositifs législatifs et réglementaires qui se mettent en place pour tenter d'améliorer la situation économique du pays, la solution ne viendra pas des transferts résultant d'une réévaluation en capital nominal pour engendrer une génération de flux. Cela revient à décréter une dévaluation.

Les solutions de financement des retraites actuellement bénéficient d'un effet de perspective lié pour partie à des bulles financières qui touchent tant les entreprises que le marché immobilier sans tenir compte des risques de crise que cela induit.

Les transferts de risques par ce biais ne résistent pas aux crises financières qui en détruisent la valeur monétaire. En éviter le renouvellement, constitue en fait le seul remède. Si l'on prend en considération les travaux de Gaël Giraud, chef économiste de l'Agence française de développement et co-directeur de la chaire Énergie et Prospérité, qui remettent d'actualité les réussites des actions de réductions des inégalités réalisées dans les années 1980 en Amérique Latine il est clair que la solution n'est pas celle proposée.

Les transferts du patrimoine immobilier qu'engendre la réalisation ou la taxation de la résidence principale des seniors ne constitue pas un enrichissement sans cause et participe à l'effort de ces derniers pour compenser des décisions politiques ineptes destinées à endiguer temporairement le chômage tout en créant un marché immobilier captif et doublement subventionné en pure perte car sans effet sur les coûts du logement, tant en valeur faciale qu'en poids des loyers et entretient une bulle immobilière très comparable à bien des égards à celle des USA. La survaleur n'a simplement pas été concrétisée car le marché est captif et subventionné.

La seule issue est de la résorber en pesant sur la rentabilité des patrimoines immobiliers institutionnels locatifs de façon à contraindre les acteurs à des ventes à perte sur les prix affichés pour les rendre accessibles à ceux qui fondent une famille ou se déplacent pour répondre à une offre d'emploi.

L'État avec l'accroissement des frais de cession et avec celui corrélatif des charges administratives sur les cessions qu'il a imposé sans effets positifs mesurables s'est déjà largement servi sur cette bulle. Son rôle si l'on est en démocratie économique est de rétablir l'équité et de ne plus fonder son pouvoir sur l'assistanat sans cause ou sur l'atténuation de ses décisions erronées.

A ce titre il est intéressant de consulter le rapport sur le Sahel publié par le FERDI, où la liaison est faite sans ambiguïté entre la précarité économique et les mouvements de rébellion. Les volontariats pour rejoindre Daech et les attentats atroces qu'a connus la France procèdent du même processus qui a généré par le passé les révolutions en Europe.

L'autre sujet est de rendre plus difficiles en les taxant, les enrichissements issus des

optimisations fiscales et ceux résultant du transfert de risques comparables au scandale des « subprimes », qui a fait supporter à toute la planète une fraude immobilière locale.

Rappelons que le principe du transfert de risque au marché consiste souvent comme les emprunts russes à faire supporter des risques à des individus incapables de les détecter et que le résultat en est un appauvrissement général et parfois un conflit armé de grande ampleur.

## **CONCLUSION**

Les supports dématérialisés des informations économiques présente dans leur structure les mêmes incertitudes que celles inhérentes à la production d'énergie nucléaire. Certains aspects du processus n'ont pas d'auto-contrôle effectif et les solutions de maîtrises des risques des déchets (anomalies-fraudes) n'existent pas.

Il convient de donc d'investir le problème afin que les dérives évoquées ne conduisent à un accroissement de la marginalisation d'une partie croissante de la population pas une accentuation des déséquilibres dans les phénomènes de valorisation et les transferts induits de ressources qu'ils génèrent.

Il est déplorable enfin, que pour résoudre des problèmes induits par des chocs économiques extérieurs on mette en avant la solidarité nationale pour en fait induire des rivalités entre citoyens.

Il semble que diviser pour régner s'est transformé en compétition et concurrence alors que le nombre, les connaissances disponibles et la prise de conscience de vivre dans un univers dominé par des phénomènes chaotiques impliquent des solutions collaboratives et l'utilisation du plus grand nombre de compétences possibles. Il n'y a pas pire gâchis que de condamner aux chômages des jeunes qui ont étudié jusqu'à 25 ans et plus ou des gens expérimentés de plus de 60 ans. Quelle perte de talents... face à des multitude avide d'agir et de savoir!!