

KRACH IMMOBILIER...

C'EST POUR QUAND ?

Nous ne sommes pas des « voyants » mais des marxistes. Faire des prévisions n'est pas notre tasse de thé. Mais par contre, nous nous vantons d'analyser concrètement une situation concrète. Et la situation de l'immobilier aujourd'hui est symptomatique de la crise du capitalisme. Le phénomène nouveau est sans doute qu'elle est mondiale. Elle touche tous les pays européens, les USA, le Japon, etc...Et ce n'est pas qu'une crise immobilière. Le Krach, enfin admis par de nombreux économistes, aura des conséquences importantes sur le système financier mondial. Celui-ci est adossé à l'immobilier. La question est plutôt aujourd'hui : comment éviter ce krach immobilier ? Bien entendu, les capitalistes ont tout intérêt, soit à nier la crise, soit à faire croire qu'ils la maîtrisent. Pourtant l'année 2005 a marqué un changement important dans le discours officiel concernant l'immobilier. Depuis quelques mois, les messages de type « l'immobilier ne peut pas baisser » font place à un encore discret « atterrissage des prix en douceur », c'est-à-dire un ralentissement progressif de la croissance des prix au m². Il est vrai qu'il est difficile de contester l'essoufflement du marché immobilier. Dernier signe en date, les ventes de logements neufs en France ont enregistré un net recul au deuxième trimestre 2006. Seuls 29.400 d'entre eux ont trouvé preneurs, soit une chute de 7,6% par rapport au même trimestre de l'an dernier. C'est ce qu'a annoncé le ministre de l'équipement. Depuis quelques mois également, le tabou de la « *bulle immobilière* » (en référence à la bulle Internet des années 2000 dont l'ampleur imprévue, a ruiné bon nombre d'investisseurs) est tombé, sous les avertissements répétés du président de la BCE ou d'Alan Greenspan. Nouriel Roubini, économiste de la Maison Blanche sous Bill Clinton et professeur à l'Université de New York n'y va pas par quatre chemins : « La probabilité d'une récession de l'économie américaine en 2007 est désormais de 70 % » annonce-t-il. Et franchement, on est d'accord avec lui !

BULLE IMMOBILIERE : PLUS PERSONNE NE LA CONTESTE !

Qu'est-ce qu'une bulle ? Une bulle se caractérise par une montée vertigineuse des prix, totalement décalée par rapport aux « fondamentaux économiques ». Depuis 2000, pas une année ne s'est terminée sans une hausse des prix à deux chiffres : cela signifie tout simplement qu'en un peu moins de sept ans le prix moyen du mètre carré, en France, a doublé. Un faisceau d'éléments font cette bulle : le niveau d'endettement (17% des crédits sont passés à 25 ans contre 7% il y a encore 5 ans) la solvabilité des ménages, la rentabilité du placement immobilier, etc... Depuis 1997, la hausse des prix immobiliers a été presque 4 fois plus forte que celle du pouvoir d'achat du revenu. Lors du boom immobilier de 1984 à 1991, l'écart n'était que de un à trois. C'est donc aujourd'hui un record historique. Les indicateurs de solvabilité financière sont aujourd'hui au plus bas depuis le début des années 1990. La véritable cause de l'inflation immobilière en France, comme ailleurs, est l'extrême « financiarisation » du logement due à la baisse massive des taux d'emprunt, à l'allongement de la maturité des prêts, au développement des contrats à taux variable et à la baisse des exigences d'apport personnel des banques... A cela se sont ajoutés des dispositifs fiscaux (comme les programmes De Robien) qui n'ont fait qu'ajouter de l'huile sur le feu.

Comme tous les phénomènes inflationnistes, c'est une simple illusion nominale et temporaire. En dopant artificiellement la demande domestique, via des effets de richesse potentiellement destructeurs, elle tend à creuser les déficits extérieurs. C'est ce qui se passe en Espagne, au Royaume-Uni, en France, aux États-Unis,....

La concentration du patrimoine

La bulle immobilière a la fois des effets financiers et politique. Le processus est en effet fortement inégalitaire. D'abord mécaniquement car le patrimoine est fortement concentré chez les plus riches. Ensuite, les conditions de crédit se sont assouplies (baisse des taux, allongement de la durée des prêts, baisse des exigences d'apport personnel,...) au profit des ménages les plus aisés. L'encours d'endettement s'est fortement accru mais pas le nombre de ménages endettés. La valeur des transactions a fortement augmenté mais pas leur nombre qui diminue depuis 2002. Les ménages les moins favorisés subissent la hausse des loyers et la saturation de l'offre locative encadrée (HLM). Quant à ceux qui parviennent à accéder à la propriété, ils le font dans des conditions de plus en plus contraignantes en termes de localisation (éloignement du lieu de travail, des services publics,...).

Les grands gagnants sont d'abord les ménages aisés, qui bénéficient en outre d'importants programmes de défiscalisation en tant qu'investisseurs, puis les seniors (en particulier ceux qui partent à la retraite et qui vendent leur bien) et enfin les héritiers. Les perdants sont les jeunes peu aisés et salariés. L'entretien de cette bulle est pour partie financée par l'Etat au profit des plus riches ! Il est notamment significatif de voir les autorités abaisser les droits de donation ou de succession pour soutenir artificiellement la demande immobilière. Fondamentalement, cette bulle casse un peu plus les liens sociaux et renforce les phénomènes de « ghettoïsation » que le sous-emploi et d'autres phénomènes institutionnels entretiennent déjà.

PLUS QU'UNE CRISE IMMOBILIERE, UNE CRISE FINANCIERE

Les banques sont au centre de la bulle immobilière. En effet, en allongeant considérablement la durée des prêts, les emprunteurs doivent payer deux fois plus cher pour acheter le même bien. Les banquiers sont à la fête. Non seulement, ils asservissent leurs clients emprunteurs pour rester chez eux mais en plus, ils ont prêté en 2005, 130 milliards d'euros aux emprunteurs immobiliers, contre 113 milliards en 2004. Mais les revenus des emprunteurs ne suivent pas. Du coup, la situation financière des ménages se dégrade. Le taux d'endettement immobilier des Français a grimpé à près de 42 % du revenu aujourd'hui, contre 30 % seulement en 1999.

Dans leur fuite en avant sans fin, la plupart des banques ont commencé à faire attention dès novembre 2005. Elles ont discrètement revu leur grille de taux à la hausse. Une première augmentation, presque symbolique, puisqu'elle n'est en moyenne que de 0,15 à 0,20 point mais elle est la première depuis huit ans. Et, surtout, elle a été suivie par d'autres révisions. Sur 100 000 euros empruntés sur quinze ans, ce glissement représente une hausse de 4 000 euros du coût total du crédit....

Une « bulle » se crée lorsqu'une majorité d'acteurs se rue à l'achat en se persuadant que le lendemain le prix sera plus élevé et qu'ils risquent l'exclusion du marché, pendant que les vendeurs reportent leur vente pour bénéficier du prix maximum. A l'inverse, une bulle explose pour les mêmes raisons : les acheteurs diffèrent leur achat, anticipant une baisse du prix le lendemain, et les vendeurs mettent massivement sur le marché, de peur de perdre tout leur capital. Ils sont ainsi directement responsables de la formation ou de l'explosion d'une bulle spéculative. Ces mécanismes ne sont que la conséquence d'une financiarisation de l'économie capitaliste qui cherche à toutes fins à trouver des sommes colossales pour tenter de maintenir le taux de profit

UNE CRISE MONDIALE

Rappelons que la flambée des prix de l'immobilier est un phénomène mondial : +80% en France depuis 2000, +150% en Espagne, aux Etats-Unis et au Royaume-Uni, alors que le PIB n'a pas suivi au même rythme, loin s'en faut. Seule l'Allemagne, avec une croissance faible depuis quelques années et le Japon, en déflation depuis 9 ans, sont épargnés par cette tendance. Mais le Krach bancaire nippon avait déjà nettoyé le marché.

Le niveau d'endettement des ménages dans certains pays de l'Union européenne apparaît intenable, surtout avec l'augmentation du coût du crédit, a estimé hier le commissaire européen aux Affaires économiques et monétaires, Joaquín Almunia. « *Fin 2005, l'endettement des ménages dépassait les 60 % du PIB dans la moitié des États membres de la zone euro et 70 % du PIB en Irlande, au Luxembourg et aux Pays-Bas* », ajoute le commissaire espagnol. Mario Draghi, président du « Forum de stabilité financière (FSF) » et gouverneur de la Banque d'Italie, a fait part des inquiétudes des responsables quant à la capacité des ménages à gérer leur dette en cette période où les banques centrales sont engagées dans des politiques de relèvement de leurs taux d'intérêt.

Tous les pays sont touchés et surtout les « investisseurs » n'ont pas de patrie. La baisse des prix et l'éclatement de la bulle auront des effets catastrophiques sur la croissance de la planète, sur la production. Même La Chine base une partie de ses « investissements » productifs actuels sur son « patrimoine immobilier » mondial.

UNE CRISE MORTELLE GENERALISEE

Ça se passe à New-York : tout un quartier de Manhattan est mis en vente, soit 110 immeubles, 11000 appartements. « L'offre inédite émane de l'assureur américain Metropolitan Life (MetLife), qui envisage de vendre les complexes de Stuyvesant Town et Peter Cooper Village, des ensembles d'immeuble de brique rouge qui occupent l'équivalent de dix pâtés de maison, entre la Première Avenue et l'East River ». ça se passe à Paris : Gecina, l'une des premières foncières cotées, a mis en vente la totalité de ses 18000 appartements, répartis dans environ 180 immeubles, principalement concentrés en région parisienne (94%, dont 60% à Paris). Ces deux informations récentes sont passées totalement inaperçues. Et pourtant, elles sont un signe fort du « retournement de conjoncture ». En clair, ces énormes spéculateurs immobiliers mondiaux pensent qu'il est temps de vendre !!

Déjà les prix de l'immobilier Angleterre et au Pays de Galles ont cédé 1,6% en août 2006, selon l'indice publié par le site immobilier Rightmove. Le prix moyen des biens immobiliers mis en vente en Grande-Bretagne septembre a chuté de 1,6%, ce qui ramène la progression annuelle des prix immobiliers à 9%.

A Wall Street, les titres des entreprises immobilières se sont effondrés depuis deux mois. C'est la conséquence de la série de douze hausses des taux de la Réserve fédérale, la Fed, qui a ainsi augmenté son taux de plus de 3 points ! Ce qui accroît le coût du crédit et met fin au boom immobilier américain, le plus fort jamais enregistré aux Etats-Unis. En trois ans, la valeur des logements a quasiment doublé sur tout le territoire. Et le patrimoine résidentiel des propriétaires représente aujourd'hui une fois et demie le PIB américain. Pourtant, à Manhattan, et dans d'autres grandes villes, les prix ont reculé de 3 à 5 % depuis mars 2006.

Les investisseurs institutionnels (ou « zinzins », français et étrangers) l'ont quant à eux bien anticipé, une fois encore avant le grand public, puisqu'ils vendent massivement à la découpe.

L'orage gronde et nous ne sommes pas les seuls à le dire. Dans un article publié le 10 août par le « Financial Times » et intitulé « Le monde doit se préparer à la récession aux États-Unis », l'économiste de l'Université de New York, Nouriel Roubini a fait l'avertissement que, bien que la Réserve fédérale des États-Unis ait pu avoir espéré un « atterrissage en douceur » lorsqu'elle a mis un terme à sa série de hausses de taux d'intérêt, la décision est venue trop tard et la Réserve fait maintenant face à une récession.

« La récession américaine sera déclenchée par trois forces irrésistibles : le ralentissement du marché de l'immobilier ; les prix plus élevés du pétrole ; et de plus hauts taux d'intérêts. Le consommateur américain, portant déjà le fardeau d'un endettement élevé et de salaires réels à la baisse, sera durement frappé par ces chocs, » a-t-il écrit.

Selon Roubini, les effets de la récession seront plus graves que ceux qui ont suivi l'éclatement de la bulle technologique en 2000. La raison en est que la propriété constitue une part beaucoup plus grande de la richesse d'un ménage que des actions en technologie et qu'environ 30 pour cent de l'augmentation des emplois aux États-Unis depuis la récession de 2001 est relié à l'immobilier.

Selon « Capital Economics » la prévision serait d'une perte de 73 000 emplois par mois. Tous les groupes automobiles annoncent des milliers de licenciements.

La récession est donc là, palpable, inévitable. Le krach immobilier pointe son nez. Il ne sera pas cantonné à un pays ni réduit au seul secteur de l'immobilier. Elle va concentrer le patrimoine et appauvrir un peu plus les couches sociales les plus pauvres et les pays les plus pauvres car un krach immobilier a inévitablement une conséquence sur la croissance, c'est-à-dire la richesse globale. Il y a fort à parier que se sont les pays qui ont « flambé » ces dernières années qui seront frappés de plein fouet (Chine, Inde, USA). Il nous semble utile de rappeler que la crise économique est inhérente au capitalisme et que c'est pour cela que nous combattons ce système.

Dans le contexte que l'on connaît aujourd'hui, c'est-à-dire l'offensive guerrière bushiste dans le monde, une récession massive consécutive à un krah immobilier peut devenir le socle d'une fascisation rapide. C'est pourquoi, loin de se réjouir et de croire que le capitalisme s'effondrera de lui-même, nous appelons les peuples à être vigilant.