

Quand l'immobilier concentre toutes les frustrations anticapitalistes

La hausse des prix de l'immobilier est, pour une bonne part, due au dirigisme. Paradoxalement, elle nourrit une hostilité à l'économie de marché.

En 1960, les Français consacraient en moyenne 10% de leurs revenus à leur domicile. Cette part s'élève aujourd'hui à 18% avant impôts, tous statuts confondus. Selon l'INSEE, les ménages modestes ont vu leurs dépenses d'habitation progresser de plus de 50% ces 15 dernières années. A la lecture de ces chiffres, on peut se demander, comme le fait d'ailleurs l'économiste Patrick Arthus pour le compte de Natixis, si les dysfonctionnements du marché de l'immobilier ne seraient pas à l'origine du sentiment d'appauvrissement des Français, et ceci en dépit de l'amélioration du niveau de vie global ces dernières décennies.

Ce sentiment est renforcé par notre tendance à nous concentrer beaucoup plus sur ce qui coûte le plus cher et à négliger les secteurs porteurs de gains en pouvoir d'achat. Le logement constituant un besoin fondamental, le sentiment d'appauvrissement est renforcé. Cette tendance ne se limite pas à la France. L'American Enterprise Institute, un think tank conservateur basé à Washington, a comparé l'évolution des prix entre plusieurs secteurs aux Etats-Unis. Surprise : le logement fait aussi partie des postes de dépenses qui ont explosé.

La difficulté des ménages à trouver un logement abordable n'est pas seulement un problème pour le niveau de vie. Elle a également un véritable effet sur le plan politique en conditionnant notre perception du système économique. Comme l'explique Kristian Niemietz, chercheur à l'Institute of Economic Affairs basé à Londres :

« Le marché du logement n'est pas n'importe quel marché. Les loyers et les remboursements des prêts immobiliers constituent le principal poste budgétaire pour la plupart des gens. Un marché du logement dysfonctionnel affecte gravement nos niveaux de vie, il a la possibilité d'annuler tous les avantages obtenus dans d'autres secteurs de l'économie. Et il a un plus grand impact que les autres secteurs sur la question de savoir si le 'système' est de notre côté ou non ».

Avec le marché de l'emploi, le marché du logement est celui qui cristallise les ressentiments anti-capitalistes. Il constitue un nouveau front pour la lutte des classes, en mettant en scène de vils propriétaires disposant d'un pouvoir souverain sur de pauvres locataires dépourvus de capital immobilier. La cherté du logement qui étouffe les ménages est imputée à la « spéculation immobilière », ce qui alimente la défiance vis-à-vis de l'économie de marché et augmente la demande en faveur d'une plus grande intervention des pouvoirs publics (logements sociaux, contrôle des loyers etc.). Au Royaume-Uni, par exemple, le parti travailliste capitalise sur la flambée des prix du logement et ses répercussions sur les populations pour étendre le contrôle du gouvernement sur la société : logements sociaux, contrôle des loyers

Pourtant, l'explosion des prix dans l'immobilier a des causes réglementaires avant toute chose. Dans

la quasi-totalité des pays occidentaux, le développement de l'urbanisme est strictement encadré par des restrictions foncières mises en oeuvre dans le cadre d'une politique de planification des sols. La planification des sols permet à une poignée de bureaucrates de limiter la quantité de zones constructibles et les possibilités de surélévation, ce qui raréfie logiquement l'offre immobilière en gonflant artificiellement les prix. Les motivations officielles font appel à des impératifs esthétiques et de spécialisation pour favoriser la « bonne » articulation des activités résidentielles, commerciales, industrielles etc.

Outre le fait qu'aucun bureaucrate n'est capable de déceler la « bonne » articulation (notion subjective), la théorie des choix publics - qui analyse le comportement, les intérêts et les incitations des parties prenantes à la décision publique - suggère au contraire des motivations clientélistes. La planification des sols servirait surtout à acheter les faveurs des promoteurs et propriétaires immobiliers installés et qui n'ont pas intérêt à favoriser l'abondance de l'offre immobilière sous peine de dégrader la valeur de leur patrimoine. A l'image des corporations de métier, la réglementation crée donc des rentes sur lesquelles il sera difficile de revenir, au détriment d'un marché accessible au plus grand nombre.

Pour plus d'informations de ce genre, c'est ici et c'est gratuit