

Locataires de tous les pays, unissez-vous !,

par Pierre-Antoine Delhommais.
delhommais@lemonde.fr

A Paris, il y a depuis quelque temps un motif supplémentaire de fuir absolument les dîners en ville. C'est la probabilité très élevée que, au cours du repas, la conversation aborde les prix de l'immobilier dans la capitale. La perspective d'avoir à comparer, au moment de la charlotte aux fraises, la valeur du mètre carré dans chacun des arrondissements qu'habitent les convives est, en elle-même, dans sa bourgeoise vulgarité, déprimante.

Mais elle l'est encore plus pour l'invité qui n'est que simple locataire. Qui éprouve chaque mois un haut-le-coeur à payer son terme et à jeter son argent par les fenêtres. Qui enrage tous les jours de n'avoir pas acheté un appartement il y a dix ans, ce qui est maintenant, sauf Loto miraculeux ou culbute salariale improbable, devenu presque impossible.

De fait, Paris, et son maire [Bertrand Delanoë](#) ne s'en soucie pas assez, est au bord de la guerre civile. Avec d'un côté des propriétaires béats, aux anges, de l'autre des locataires que la flambée des prix désespère et révolte, au point de s'exiler en banlieue ou d'acheter les oeuvres complètes de Marx.

Les Parisiens n'ont en tout cas plus grand-chose à envier aux Anglo-Saxons, pour qui l'immobilier est depuis longtemps une passion. "*Leur jeu économique préféré*", selon l'historien de l'économie [Niall Ferguson](#), auteur de *L'Irrésistible Ascension de l'argent* (éditions Saint-Simon, 2009), qui souligne le rôle éducatif essentiel tenu à ce titre depuis des générations par... le Monopoly !

Le Monopoly a une histoire plutôt rigolote et intéressante. Il est inventé en 1903 par une Américaine, [Elizabeth Phillips](#), une idéaliste de gauche qui prétend stigmatiser, avec son jeu, la petite minorité de propriétaires qui vit de la sueur des locataires. Une trentaine d'années plus tard, il est perfectionné par [Charles Darrow](#), chômeur, qui colorie le plateau, y dessine les rues d'[Atlantic City](#) et sculpte lui-même les maisons miniatures en bois. Pour les fêtes de Noël 1934, il réussit à vendre son jeu au marchand de jouets FAO Schwartz.

Succès immédiat, fulgurant, mondial. Notamment au Royaume-Uni, au point que, pendant la seconde guerre mondiale, les services secrets britanniques utiliseront les exemplaires de Monopoly distribués aux prisonniers par la Croix-Rouge pour communiquer des plans d'évasion, de faux papiers mais de vrais billets ! "*Que nous dit le Monopoly ?*,

s'interroge Ferguson. *Que, contrairement aux intentions de son inventeur, il est malin d'être propriétaire. Plus on possède, plus on gagne d'argent.*"

Ça commence par une partie de Monopoly au coin du feu, ça finit avec la crise des subprimes, qui marque à sa manière, explosive, l'aboutissement de la philosophie commune à tous les gouvernements américains depuis soixante-dix ans : celle de faire de l'Amérique une démocratie de propriétaires et de l'immobilier l'actif patrimonial par excellence.

Dans les années 1930, Roosevelt standardise les prêts immobiliers à long terme et crée **Fannie Mae**, qui apporte la garantie fédérale aux emprunts hypothécaires. Dans les années 1990, **Bill Clinton** promulgue des lois pour faciliter l'accès à la propriété des minorités discriminées. Lois renforcées par **George Bush**, qui déclare en 2003 qu'"il est dans l'intérêt national d'augmenter le nombre de propriétaires". Au pays du *free market*, le marché de l'immobilier est, de fait, largement manipulé et subventionné, depuis des lustres, par les pouvoirs publics. Et l'est encore avec **Barack Obama**.

Ce qui fait hurler, bien sûr, les économistes libéraux mais aussi le **Prix Nobel Joseph Stiglitz**, peu suspect d'ultralibéralisme. *"Les deux partis politiques américains ont soutenu des politiques qui ont encouragé des investissements excessifs dans le marché immobilier. Curieusement, il existe un consensus croissant à droite comme à gauche sur le fait que le gouvernement devra continuer de le soutenir. Cette position est étonnante et potentiellement dangereuse."*

Mais l'Amérique n'a pas le monopole de l'interventionnisme d'Etat en matière immobilière. Nicolas Sarkozy s'emploie aussi à *"faire de la France un pays de propriétaires"*, hier à coups de déduction fiscale sur les intérêts d'emprunts, aujourd'hui avec les PTZ+, les "prêts à taux zéro plus".

On peut voir dans cette sollicitude le signe que nos gouvernants sont à l'écoute de citoyens angoissés à l'idée d'être privés de toit (50 % des Français ont peur de devenir SDF). Une sollicitude très intéressée toutefois. Car des ménages qui réalisent leur rêve d'acquisition, ou d'heureux propriétaires qui voient la valeur de leur patrimoine monter, ce sont autant d'électeurs reconnaissants. Ministres, agents immobiliers, même combat. Il faut que ça monte, il faut que ça achète. Et qu'importe le sort des locataires, puisqu'ils sont de toute façon minoritaires : 40 % en France.

Il n'y a guère que des associations comme Jeudi noir, *"le collectif des galériens du logement"*, pour s'en soucier. Dommage qu'on sente leurs jeunes et brillants porte-parole bien plus préoccupés par leurs propres apparitions médiatiques que par la défense de leur cause.

Toujours est-il qu'on observe, comme par hasard, que les pays où la crise immobilière a été la plus violente sont aussi ceux où le taux de propriétaires est le plus élevé : Etats-

Unis (67 %), Royaume-Uni (71 %), Espagne (84 %), Irlande (77 %), contre 45 % seulement en Allemagne ou 37 % en Suisse, deux pays à l'abri de la tempête.

Une démocratie de propriétaires, c'est une idée merveilleuse, mais c'est aussi une usine à bulles spéculatives. Bulle de crédit, bulle immobilière, gonflées aux aides directes ou indirectes d'Etat et nourries de l'illusion que l'investissement dans la pierre est un pari à sens unique. Toujours gagnant, plus rentable et sûr que la Bourse. Ce qui, historiquement, est loin de se vérifier. Mais il est vrai qu'on dort plus confortablement dans un appartement que dans un indice boursier. Surtout dans un douillet 3 pièces de la rue Lecourbe, d'une jolie couleur violette au Monopoly, et pas cher du tout, en plus : 50 euros l'immeuble tout entier. Une affaire à saisir !