

Le Monde Economie

Opinions et stratégies, acteurs et entreprises

Tous propriétaires : la fin d'un mythe

- Le prix du mètre carré dans l'ancien a flambé de 9,45 % en 2010 en France, atteignant un niveau historique en dépit de la crise
- Des élus locaux, des associations et même des professionnels réclament un changement de cap de la politique du logement



En Seine-et-Marne.
PH. GUIGNARD/AIR IMAGES.NET

Quand cela va-t-il s'arrêter ? Une interrogation qui taraude les Français devant la flambée des prix dans la capitale, de 146 % depuis 2000, et de 17,5 % pour la seule année 2010. A l'échelon national, la hausse moyenne,

Dossier

en 2010, est de 9,5 % et, en Ile-de-France, de 12,1 %. En dix ans, les prix ont plus que doublé (+109 %), tandis que les revenus, eux, ne progressaient que de 45 %.

Il est urgent de stabiliser les prix logements, comme c'est le cas

en Allemagne depuis longtemps, et de revenir à une corrélation avec les revenus », demande Christian Lefebvre, président de la chambre des notaires de Paris, dans une tribune publiée dans *Les Echos*, une revendication plutôt rare de la part d'un professionnel de l'immobilier. Les associations de locataires, comme Consommation, Logement, Cadre de vie (CLCV) ou la Fondation Abbé-Pierre réclament, plus précisément, un encadrement ou un plafonnement des loyers.

Une politique de maîtrise des prix serait d'ailleurs très populaire, car l'accès de plus en plus difficile au logement inquiète les Fran-

çais, comme le montre le sondage réalisé par TNS Sofres pour Nexity, publié le 22 février (réalisé les 3 et 4 janvier, auprès de 1000 personnes représentatives de la population). Les Français s'y montrent de plus en plus pessimistes, puisque seules 16 % des personnes interrogées estiment que la situation du logement va s'améliorer, la plus faible proportion depuis six ans.

En dépit des exhortations présidentielles, l'accession à la propriété progresse peu en France, précisément contrariée par la hausse des prix. Elle recule même dans les classes populaires, puisque le taux de propriétaires parmi les

30 % des ménages les plus pauvres a dégringolé, de 46 % en 1981 à 33 % en 2007, tandis que parmi le tiers des ménages les plus riches, il progressait, dans le même temps, de 51 % à 70 %.

Selon l'observatoire CréditLogement, acheter sa résidence principale coûte en moyenne 4,6 années de revenus en 2010, contre 3,2 seulement fin 2000. La cherté des logements angoisse les jeunes, qui désespèrent de devenir propriétaires, et pénalise l'attractivité économique d'un pays, d'une ville.

Isabelle Rey-Lefebvre avec Harold Thibault (à Shanghai)

►►► Lire la suite page 4

Jean Pisani-Ferry



Méditerranée, un mur tombe



En 1989, l'Europe a tout à coup vu se lever le Mur qui la séparait en deux. En quelques mois, un ordre apparemment immuable a fait place au mouvement et à l'impatience. Un instant, les vieux pays européens ont été paralysés par la peur de l'inconnu et l'angoisse des migrations. Et puis ils ont saisi la chance que l'Histoire leur offrait. Ils ont mis en place des programmes d'assistance, ouvert des négociations commerciales, promis l'élargissement. Deux décennies plus tard, la réussite est spectaculaire. La transition économique et politique des ex-pays de l'Est a été rapide et profonde, elle a été – à l'exception dramatique de l'ex-Yougoslavie – pacifique, et elle a produit du développement.

Un scénario analogue – mais évidemment pas identique – peut-il être envisagé pour la rive sud de la Méditerranée ? C'est la grande question économique que pose le printemps arabe. Les 500 millions de citoyens de l'Union européenne (UE) comptent, entre Agadir, au Maroc et Port-Saïd, en Egypte, 170 millions de voisins qui aspirent à la prospérité et à la démocratie. Dans trois des cinq pays de la région, ils ont montré leur vitalité en bousculant des régimes que nous voulions croire garants de la stabilité. Ils ne demandent qu'à l'inventir dans le redressement de leur pays. Mais s'ils n'ont pas, très vite, de raisons de croire que leur situation va s'améliorer, l'énergie transformatrice va se changer en celle du désespoir – avec les risques que cela comporte.

La première urgence est l'emploi. La jeunesse, qui a conduit les révolutions tunisienne et égyptienne, est massivement sous-employée. On ne sait pas si les chiffres officiels (de l'ordre de 30 % de chômage des jeunes) traduisent la réalité, mais il est clair que ces économies ont été incapables de faire face à la vague démographique des dernières décennies. Les rythmes de croissance récents – de 5 % à 6 % par an en Egypte, Libye, Tunisie, et au Maroc – paraissent élevés, ils sont moins brillants au regard d'une croissance de la population en âge de travailler de l'ordre de deux points et demi de pourcentage par an depuis dix ans. Il faut plus de croissance encore.

Le blocage n'est pas principalement macroéconomique. Certes, l'Egypte est fragile, certaines finances publiques et soldes extérieurs vont se dégrader, et l'inflation s'envoler si les gouvernements tentent de répondre aux problèmes en distribuant des ressources qu'ils n'ont pas. Certes, il va falloir investir plus et éduquer mieux, ce qui sera coûteux. Il faudra certainement mobiliser l'assistance internationale. Mais, pour l'heure, les obstacles principaux ne sont pas là.

Le principal frein au développement réside dans les institutions économiques. Selon la Banque mondiale, il faut dépenser trois fois le revenu annuel moyen pour obtenir un permis de construire en Egypte ; il faut passer par onze procédures pour enregistrer une transaction immobilière en Algérie ; et le Maroc se situe au 154^e rang mondial (sur 183) pour la protection des actionnaires contre les abus des dirigeants des entreprises.

►►► Lire la suite page 2

Annonces

Dirigeants ■ Finance, administration, juridique, RH ■ Banque assurance
■ Conseil, audit ■ Marketing, commercial, communication ■ Santé ■ Industries et technologies ■ Carrières internationales
Multiposte ■ Collectivités territoriales
Pages 11 à 14

Consultez notre site: www.lemonde.fr

Martin Wolf p. 2
La démocratie arabe vaut bien un choc pétrolier

Prix p. 6
Joël Peress, meilleur jeune chercheur en finance en 2011

Spécial diversité pages 7 à 10
Magistrature, médecine, BTP... comment les métiers se féminisent

36^e édition

Le Monde
Bilan du monde
La situation économique internationale

- La Chine superpuissante
- Leuro en crise
- Le tournant de la rigueur
- Telecoms: le boom des écrans
- La peur du déclassement
- La guerre des monnaies

L'atlas de 179 pays

+ CD-ROM
Les revenus et le patrimoine des Français
PAR L'INSEE OFFERT

188 PAGES - 9,95 €
CHEZ VOTRE MARCHAND DE JOURNAUX

inter

Méditerranée, un mur tombe

►►► Suite de la chronique de Jean Pisani-Ferry

On pourrait multiplier les exemples. Ils dépeignent tous des économies où le développement est entravé par les contraintes bureaucratiques, la multiplicité des rentes de monopole – souvent au profit de ceux qui bénéficient d'acointances politiques ou familiales – et la sclérose du marché du crédit.

La solution est européenne – l'importation des législations communautaires dans la perspective de l'élargissement – n'est pas reproductible. Mais les révolutions politiques peuvent aussi être une chance d'émancipation économique, que l'UE peut appuyer en relançant les accords de partenariat, en incitant à la réforme économique et en mobilisant ses banques de développement.

En matière d'échanges, l'Europe peut agir plus directement car elle joue un rôle dominant. Aujourd'hui, les flux de personnes sont contenus. Il faut permettre la mobilité des professionnels. Les flux de biens restent, aussi, limités : en proportion du produit intérieur brut (PIB), la Tunisie échange deux fois moins avec l'UE que la République tchèque, et le Maroc quatre fois moins que la Pologne.

L'Europe devrait favoriser l'adoption, à une large échelle, du modèle de délocalisation des segments de la chaîne de valeur les plus intensifs en main-d'œuvre, que l'Allemagne a mis en œuvre avec grand succès – et qui explique en partie son retour en force sur les marchés mondiaux. Certes, ce modèle implique des pertes d'emploi au Nord. Mais il en préserve aussi en maintenant la compétitivité des sites de production et en créant en ouvrant la voie au développement au Sud.

Comme disait Mendès France gouverneur, c'est choisir. L'Europe doit se décider. Soit elle se mobilise pour aider ses voisins et s'ouvrir à eux. Soit il lui reste à recruter des garde-côtes et à commander des patrouilleurs. ■

Jean Pisani-Ferry est économiste et directeur de Bruegel, centre de recherche et de débat sur les politiques économiques en Europe.
Courriel : chronique@pisani-ferry.net.



Par Martin Wolf

Que pourrait signifier un soulèvement arabe pour le monde ? Nul ne connaît la réponse à cette question. Mais cela ne doit pas nous empêcher d'essayer de deviner ce qui pourrait sortir de cette grande incertitude.

En tant qu'économiste, je trouve un des aspects de ces événements particulièrement réjouissant : ils démontrent que la capacité de prévoyance des experts dans le domaine politique est au moins aussi limitée que celle des économistes. Les événements de ce genre sont par nature imprévisibles. Et cela n'est pas dû au fait que ce sont des « inconnues connues » : en effet, nous savons pertinemment que de nombreux pays sont susceptibles de connaître de tels soulèvements, mais personne ne peut savoir quand ni même si ces soulèvements se produiront. Nous ne connaissons pas leur degré de probabilité. Comme dit Hamlet, « le tout est d'y être préparé ».

L'une des grandes questions sera de savoir jusqu'où peut se propager l'agitation, non seulement dans le monde arabe mais au-delà. Jusqu'à présent, on pensait que la capacité des exportateurs de pétrole à répartir la richesse dans leurs pays les protégerait des convulsions. Après Bahreïn et, plus encore, la Libye, l'argument ne convainc plus. La distance géographique et culturelle, par rapport à l'épicentre, ainsi que le dynamisme économique et la gouvernance compétente devraient procurer une certaine protection. Mais ces événements montrent à quel point le fait de disposer d'une voix politique est un désir universel. L'idée d'une

L'éclairage Les révolutions arabes n'ont pas encore un impact économique fort. Il en serait autrement si les pays du Golfe étaient touchés à leur tour

Chère démocratie, cher pétrole

immunité culturelle à ces idéaux prétendument occidentaux semble aujourd'hui avoir perdu de la crédibilité. Cette vague-là pourrait se dissiper ; d'autres surgiront.

Considérons à présent les conséquences économiques. Tant que les producteurs de pétrole étaient immunisés, ces conséquences pouvaient être considérées comme minimes sur le court terme, et modestes à long terme. Même l'économie égyptienne est plus petite, aux prix du marché, que celle de la République tchèque. Mais il apparaît en définitive que les producteurs de pétrole ne sont pas du tout immunisés. Résultat : le prix du pétrole a dépassé, fin février, 114 dollars le baril, soit 64% de plus qu'en mai 2010. Pour ceux qui ont gardé en mémoire les chocs antérieurs, cela est de mauvais augure. La question est de savoir jusqu'à quel point on est en droit de s'inquiéter.

Le choc pétrolier risque d'être très important, mais pas catastrophique, et sans doute assez bref

« Chacun des cinq derniers ralentissements majeurs de l'activité économique mondiale, remarquait récemment, dans une note de blog sur FT.com, Gavyn Davies [ex-banquier et ancien président de la BBC], a été immédiatement précédé par une forte hausse du prix du pétrole. » Parfois, ces pics tarifaires ont été provoqués par des crises de l'offre, comme dans les années 1970. D'autres fois, ils ont résulté de hausses de la demande, comme en 2008. Mais le résultat a toujours été douloureux. Stephen

King, d'HSBC, affiche un pessimisme identique : « C'est réglé comme une horloge : les hausses du baril supérieures à 100% conduisent à une diminution du PIB [produit intérieur brut]. »

Un choc pétrolier a des effets économiques complexes : il transfère le revenu des consommateurs aux producteurs : il fait baisser la dépense globale, du fait que les consommateurs réduisent leurs dépenses plus vite que les producteurs n'accroissent les leurs ; il détourne la dépense des autres biens et services ; il enrichit les pays exportateurs nets de pétrole et appauvrit les pays importateurs nets de pétrole ; il fait monter le niveau des prix ; il fait baisser les salaires réels et la rentabilité des industries consommatrices d'énergie ; enfin, il réduit l'offre du fait que la capacité de production devient non rentable.

une augmentation des dépenses en pétrole qui équivaldrait à environ 1% du montant des dépenses mondiales sur l'ensemble des produits. Au cours des dix derniers mois, cependant, le prix du pétrole a augmenté de 40 dollars. Ce qui voudrait dire que son impact atteindrait près de 2% de la production mondiale – soit suffisamment pour déclencher un ralentissement mondial sensible, au moins sur le court terme.

Au final, comme le souligne M. Davies, l'impact sur les économies émergentes, qui sont plus gourmandes en énergie que les pays avancés, serait plus important. Les Etats-Unis, avec ses politiques énergétiques gaspilleuses, sont aussi beaucoup plus vulnérables que les autres pays avancés.

Au-delà, beaucoup dépendra de la durée du pic tarifaire et des politiques adoptées en réponse. Si la hausse récente s'avérait éphémère, l'impact économique serait atténué.

Parmi d'autres questions importantes se pose celle de savoir dans quelle mesure cette agitation pourrait toucher d'autres producteurs, et notamment l'Arabie saoudite. Pour l'instant, cette dernière peut compenser la baisse de la production libyenne, car celle-ci – qui représente environ 2% de la production mondiale – est inférieure à la capacité excédentaire de l'Arabie saoudite.

De plus, toute réduction de la production, même dans les pays directement affectés, devrait être brève, à condition que la capacité ne soit pas endommagée : les gouvernements des pays exportateurs de pétrole veulent des revenus. Des gouvernements démocra-

tiques pourraient avoir encore plus besoin de ces revenus que des despotes.

Plus les consommateurs penseront que ce choc sera éphémère, plus ils seront enclins à piocher dans leurs économies. Grâce à leurs réserves de devises, les économies émergentes devraient aussi être en mesure d'augmenter leurs dépenses pendant un choc de courte durée.

De surcroît, tant que les attentes inflationnistes restent sous contrôle, les banques centrales n'ont pas besoin de s'engager dans un resserrement préventif. De ce point de vue, les pays à hauts revenus sont plutôt en meilleure forme que les pays émergents, dans lesquels l'inflation représente un plus grand danger.

Nous en revenons donc au point où nous avons commencé : nous sommes dans la plus grande incertitude. Nous savons que le choc pétrolier risque d'être très important, mais très loin d'être catastrophique, et sans doute assez bref.

Mais un tel optimisme repose en partie sur l'hypothèse selon laquelle la propagation de l'agitation est désormais contenue. Il dépendra aussi de la perpétuation du regrettable marchandage traditionnel : la répression comme prix de la stabilité de l'offre de pétrole. C'est un marchandage séduisant pour les consommateurs. Mais est-il moralement désirable, ou même soutenable, politiquement sur le long terme ? ■

Cette chronique de Martin Wolf, éditorialiste économique, est publiée en partenariat exclusif avec le « Financial Times ». © « FT » (Traduit de l'anglais par Gilles Berton)



Le livre Egalité et équité

Quelle perception les Français ont-ils des inégalités ? Cette enquête exhaustive – en librairie le 9 mars – fait apparaître des réponses nuancées, et bouscule quelques idées reçues. Elle est le fruit d'un remarquable travail d'équipe, réalisé par une vingtaine de sociologues, encadrés par Michel Forsé et Olivier Galland, directeurs de recherche au Centre national de la recherche scientifique (CNRS).

L'enquête a été menée par l'institut de sondage Lavalie (GfK-ISL) en novembre et octobre 2009 auprès d'un échantillon de 1711 individus représentatifs de la population de 18 ans et plus, résidant en France métropolitaine. Ce n'est pas une surprise, les Français ont le sentiment d'appartenir à une société très inégalitaire. Quelque 89% des personnes interrogées pensent que les différences de revenus sont trop grandes en France.

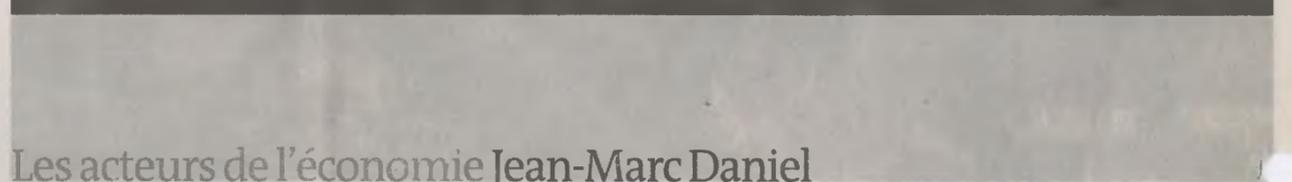
Il y a sans doute une dimension normative dans ce jugement, écrit prudemment les auteurs. Les inégalités sont jugées fortes « par rapport à l'idée que se font les personnes de ce qui serait juste, plus que par rapport à un standard objec-

tif ». De fait, « la France se distingue d'autres pays occidentaux par des inégalités plutôt moins élevées (...) et par une sensibilité plus forte aux inégalités économiques ». Interrogés sur leur propre sort, les Français sont une majorité à penser qu'ils sont du bon côté de la barrière.

S'ils ont une « passion naturelle » pour l'égalité, selon le mot de Chateaubriand, les Français rejettent l'égalité absolue en matière de revenus. Triomphe de l'idéologie libérale ? Quelque 85% trouvent acceptables des différences de rémunération lorsqu'elles correspondent à des mérites individuels. A la question de savoir à partir de quel montant un revenu est élevé en France, la moyenne des réponses est : 8776 euros.

Pour l'opinion, égalité et équité ne s'excluent pas forcément. La société la meilleure n'est pas la plus égalitaire ; elle n'est pas non plus celle où le bien-être collectif est le plus grand ; elle est celle où le sort des plus démunis est le meilleur. Ce qui n'empêche pas une écrasante majorité de penser que l'Etat doit garantir « les bases sociales du respect de soi-même ». ■

Philippe Arnaud



Les acteurs de l'économie Jean-Marc Daniel 1938 : Henry Morgenthau et le débat sur la relance

Lors de la présentation du projet de budget fédéral américain, Barack Obama a annoncé un déficit pour 2011 de 1 645 milliards de dollars (1 190 milliards d'euros). Simultanément, le président américain a annoncé une réduction de ce déficit de 1 100 milliards de dollars en dix ans. Il a voulu ainsi ménager à la fois ceux qui réclament le maintien d'une politique budgétaire expansionniste compte tenu d'un taux de chômage encore supérieur à 9%, et ceux qui s'alarment de l'accumulation de dette publique.

Ce débat rappelle celui qui divisa l'administration Roosevelt en 1937. Il opposait, d'une part, les partisans d'une amplification du New Deal et, d'autre part, ceux qui voulaient y mettre un terme. Les premiers s'appuyaient sur les écrits de Keynes, les seconds sur les positions du secrétaire au Trésor, Henry Morgenthau.

Né le 11 mai 1891, Morgenthau appartient à une famille originaire d'Allemagne, qui s'est installée aux Etats-Unis en 1866. Son père gravit les échelons de la bonne société de New York et finit ambas-

sadeur en Turquie. Morgenthau se consacre très vite à la politique et se lie d'amitié avec Franklin Roosevelt (1882-1945). Celui-ci en fait son ministre de l'agriculture après son élection, en novembre 1932, puis son secrétaire au Trésor, en 1934.

S'il soutient l'esprit général du New Deal, il est très réservé sur ses aspects budgétaires. Il est favorable à la dévaluation du dollar par rapport à l'or, qui doit permettre la relance de l'économie. Il y voit en particulier le moyen de redresser des prix agricoles effondrés, absolue nécessité pour sortir de la crise, alors même que 25% de la population active américaine travaillent dans ce secteur.

Déconvenues

En revanche, il est persuadé que le déficit budgétaire conduit à ce que les économistes appellent un « effet d'éviction », c'est-à-dire à une hausse des taux d'intérêt qui pénalise l'investissement privé. Après la réélection de Roosevelt en 1936, il propose donc de revenir à l'équilibre budgétaire. Il argumente en mettant en avant un taux d'endettement public de 40% du produit intérieur brut (PIB) et le

fait que, réélu, le président doit désormais mener sa politique en songeant aux générations futures.

Fin 1937, les Etats-Unis sont de nouveau en récession. Dans un discours célèbre, prononcé le 10 novembre 1937 devant l'Academy of Political Science, il déclare : « Nous avons essayé de dépenser le plus d'argent possible pour lutter contre la crise. Résultat, aujourd'hui, nous avons le même taux de chômage qu'au moment de notre arrivée au pouvoir, mais avec une énorme dette en plus. » Ses adversaires en appellent à Keynes qui écrit à Roosevelt en 1938. Le président soutient Morgenthau – il a reçu Keynes en juin 1934 et n'en a gardé comme souvenir, selon ses dires, que la fatuité de l'économiste et le caractère incompréhensible de ses propos. La seconde guerre mondiale va clore, momentanément, le débat.

Ensuite, Morgenthau accumule les déconvenues. S'il dirige la délégation américaine à Bretton Woods, en juillet 1944, c'est son second, Harry Dexter White, qui mène le bal et impose le système de l'étalon de change-or. Il conçoit un plan de division de l'Allemagne

vaincue que les Anglais torpillent en douceur. Harry Truman, devenu président en avril 1945, l'ignore superbement. Morgenthau se retire alors de la politique et se consacre jusqu'à sa mort, en 1967, à des œuvres caritatives. ■

Jean-Marc Daniel est professeur à l'ESCP-Europe.

Le Monde

Siege social : 80, bd Auguste-Blanqui
75707 PARIS CEDEX 13
Tél. : +33 (0)1-57-28-20-00
Fax. : +33 (0)1-57-28-21-21
Télex : 206 806 F

Édité par la Société éditrice du « Monde » SA,
Président du directoire,
directeur de la publication :
Louis Dreyfus
Directeur du « Monde »,
membre du directoire :
Erik Izraelewicz

La reproduction de tout article est interdite sans l'accord de l'administration. Commission paritaire des journaux et publications nr 0712 C 81975.
ISSN : 0395-2037

Pré-presses Le Monde
Impression Le Monde
12, rue M.-Gunsbourg
94852 Ivry Cedex
Printed in France

