

RETROUVEZ LA TOTALITÉ DES ARTICLES SUR :
<http://www.academie-gaullisme.fr/>

COURRIEL : acadgaul1@free.fr

**Vous appréciez 18 Juin,
pensez à votre cotisation-abonnement 2011 (voir page 4)**

CES GENS LÀ...

par Luc BEYER DE RYKE,

« Toute vérité doit être dite. » Cette injonction se voit proclamée dans un évangile intitulé *La Lampe*.

SANS doute convient-il de nuancer et d'estimer, selon un autre aphorisme, que toute vérité n'est pas bonne à dire. Mais il ne faut pas abuser et s'emplier des boursouffures du mensonge en les faisant passer pour la vérité. C'est ce que la majorité des gouvernements occidentaux fait depuis longtemps, entre autre à propos du monde arabe. Avec une mention particulière pour le Gouvernement français.

Il fut un temps où j'ai eu quelque faiblesse, intellectuelle et politique, pour Mme Alliot-Marie. Je voyais en elle une femme de caractère pour laquelle le gaullisme n'était pas devenu entièrement lettre morte. Elle n'hésita pas à le faire savoir. C'était lors des présidentielles. Mais le courage se dissout lorsque se fait sentir la loi d'airain du rapport de force.

La loi de Nicolas Sarkozy alors candidat. Et je vis, j'entendis, lors d'un grand

Suite page 2

Sommaire	
Pages	
1, 2	Luc BEYER DE RYKE
1, 2, 4	Pierre CHASTANIER
3, 5, 6	J.-P. RAZAFY-ANDRIAMIHAINGO
7,	Georges AIMÉ
8 à 12	Paul KLOBOUKOFF

LETTRE D'UN « GAULLISTE » À CEUX QUI SE DISENT « GAULLISTES »

par Pierre CHASTANIER

AH qu'ils sont beaux tous ceux, la main sur le cœur, qui se disent aujourd'hui Gaullistes !

J'ai évidemment le plus grand respect pour nos aînés qui ont eu le privilège d'accompagner le Général dans sa lutte au service de ce qu'il appelait lui-même « *une certaine idée de la France* » mais je ne peux oublier que bon nombre de ces « Gaullistes » actuels faisaient partie de la cohorte qui le 13 mai 1968 criait « *dix ans ça suffit* » !

Ils seraient sans doute bien interloqués, d'ailleurs, par ce que proposerait comme feuille de route à ses compagnons, au vu de la situation présente, celui qui craignait que « *La France ne devienne une grande lumière qui s'éteint* » !

Faut-il rappeler qu'au moment du calamiteux référendum de 1969, si le « non » fut orchestré officiellement à droite par Giscard (sous forme d'un hypocrite « oui mais ! ») il le fut tout aussi sournoisement par d'autres, les *farouches opposants à la participation*, idée qu'avait toujours combattue Pompidou, resté attaché à l'ultralibéralisme de ses amis banquiers.

Nous vivons des temps décadents. La France au sommet de l'État n'est plus guidée par un géant. Les ambitions personnelles sourdent de toute part. Elles ne voient même pas le ridicule de la proclamation de leur prétendu dévouement à l'intérêt général.

L'éloignement du peuple conduira prochainement tous ces puissants à une nouvelle « *Nuit du 4 août* » mais il sera sans doute, une fois de plus, trop tard.

À la recherche d'une étiquette pouvant leur être utile, gaullistes de droite, gaullistes de gauche, socio-libéraux, nationalistes, et même socialistes, se souvenant de la prédiction du commandeur : « *Tout le monde est, a été ou sera gaulliste* », viennent sacrifier au nouveau culte.

Moi, si j'admire et respecte le Grand Homme, **je suis d'abord et avant tout Gaulliste**, « avec un seul I » attaché aux valeurs de la **Gaule**, cette terre des Celtes où s'installèrent d'innombrables tribus, les Parisii, les Eduens, les Arvernes, les Allobroges, les Séquanes, et bien d'autres encore, partageant à défaut d'une langue unique « un certain esprit fait de hardiesse, de gaieté et de truculence » (saint Paulin).

Suite page 2

CES GENS LÀ...(SUITE)

rassemblement électoral, Michèle Alliot-Marie abdiquer devant lui. Un excellent discours si l'on juge de la forme. Moralement, il s'agissait d'un reniement de tout ce qu'elle défendait quelques heures avant. Il y avait quelque chose de fascinant à l'entendre, en direct, sauver sa carrière !

Je ne l'ai jamais oublié. Cela étant, l'opportunisme, paré généralement des apprêts pour l'ennoblir, ne contredit pas pour autant intelligence et compétence. Pourtant, à force d'y céder, il entraîne la cécité.

Cette fois, convenons en, il atteint les dimensions de la raison d'État et, plus que probablement, il fut dicté par l'Élysée. Mais offrir, la veille ou l'avant-veille de la révolution tunisienne, le « savoir-faire » de la police française au président ben Ali est une sorte de parachèvement.

Que dis-je en parlant d'une veille de révolution ! Elle était en cours et les Tunisiens tombaient sous les balles d'une police que Michèle Alliot-Marie se proposait d'assister. N'est-ce pas Thomas de Quincey qui parlait du crime comme de l'un des Beaux-Arts ?

N'allons pas jusque là. Limitons nous à la cécité. L'autisme si l'on préfère. Je ne poursuis pas de crainte de me montrer trop désobligeant.

Si Michèle Alliot-Marie s'est montrée emblématique par la maladresse de son propos, ce serait réducteur de lui faire porter, à elle seule, le bonnet d'âne... et d'infamie. La complicité occidentale à l'égard des pays arabes « modérés » fut générale. Toutes tendances politiques confondues. L'Internationale socialiste vient de se rappeler ses « valeurs intangibles »

face aux amis de Ben Ali et aujourd'hui ceux de Moubarak.

Certes, je ne disconviens pas des craintes légitimes que la plupart des gouvernements nourrissent et nourrissent devant les périls de l'islamisme. Mais à vouloir à tout prix visser le couvercle sur la marmite tout explose...

Il y a quelques années, à la suite du terrible attentat qui tua des touristes à Louxor au temple d'Hatchepsout, je me suis rendu en Égypte. À Louxor puis à Assiout d'où étaient venus une partie des terroristes. Au Caire j'ai rencontré des membres du Gouvernement mais aussi des dirigeants des Frères musulmans.

Après une enquête sérieuse et les nombreux contacts établis le constat s'imposait. Nous avons à faire à un pouvoir corrompu se livrant parfois à une surenchère islamiste... pour combattre l'islamisme. De leur côté les Frères musulmans gagnaient les sympathies par des actions caritatives là où le pouvoir était défaillant. Aussi inquiétant que ce fut, il s'avérait qu'ils représentaient l'alternative au régime. La seule ? Espérons que, du vaste mouvement populaire qui s'affirme, l'Histoire de l'Égypte s'affiche plurielle.

Mais, quelle que soit l'avenir, rassurant ou préoccupant, l'évidence réside dans cette vérité (car ici c'en est une) proférée par Jean Asselborn, le ministre des Affaires étrangères luxembourgeois, « *Nous avons un peu oublié que des gens vivent là, qui veulent aussi la démocratie et le droit de se déterminer eux-mêmes* ».

Tant que dans le monde arabe – et ailleurs – nous continuerons à ignorer les « gens qui vivent là », ces gens là nous contraindront à revoir notre copie. ■

LETTRE D'UN « GAULISTE » À CEUX QUI SE DISENT « GAULLISTES »...(SUITE)

Notre Gaule, terre du *jus soli* (le sol y fait le droit et non le sang comme chez les Germains) capable selon saint Hilaire, évêque de Poitiers « *d'absorber, d'assimiler, de faire siens les étrangers* », s'illustra sous toutes les époques et dans tous les domaines, politique, religieux, artistique, militaire, au travers de personnages si illustres que Benjamin Franklin ou Jefferson ne purent s'empêcher de dire : « *Tout homme a deux patries, la sienne et puis la France* » !

Nous sommes les héritiers de ceux qui, depuis le mont des Martyrs (Montmartre) où cinquante chefs gaulois rebelles à César furent crucifiés, firent l'histoire de notre patrie.

Nous pouvons en être légitimement fiers mais pour marcher dans leurs traces nous devons retrouver *ces vertus* « *gaulistes* » qui, n'en doutons pas, seront encore utiles à la nation, à l'Europe et au monde.

L'ère des continents organisés

Qui ne constate aujourd'hui à l'heure de la mondialisation triomphante qu'au bord du gouffre, face à la désindustrialisation massive du pays, conséquence d'une politique criminellement laxiste et inconséquente, nos compatriotes préfèrent encore les délices de **l'assistanat social généralisé payé par des emprunts** au sursaut citoyen et solidaire d'un peuple qui ne veut pas mourir !

Qui ne comprend qu'à l'ère des continents organisés, la première puissance économique du monde, **l'Europe**, dont le **PIB** à lui seul est presque **égal** à ceux des **USA et de la Chine réunis**, reste un nain politique qui ne croit plus en son destin !

On se souvient de cette soirée électorale calamiteuse où Jean-Louis Borloo, mal préparé allait détruire pour longtemps la **TVA sociale**, laissant les internationalistes béats s'offusquer à l'idée d'un protectionnisme, fut-il européen qui ne pouvant soumettre brutalement à une égale

La voie et la voix de la France

FRANCOPHONIE ET RELATIONS AVEC LES ÉTATS AFRICAINS

par Jean-Pierre RAZAFY-ANDRIAMIHAINGO*

C'EST entendu, sur le plan international la France demeure une puissance majeure qui a des positions stratégiques et économiques appelées à être renforcées, des intérêts commerciaux qu'elle doit maintenir, et un rayonnement culturel indéniable à promouvoir davantage. Mais à cela doit s'ajouter que, du fait de son héritage républicain et de la tradition des Lumières dont elle est porteuse, elle doit être une référence encore plus visible qu'auparavant en matière de défense et de promotion des libertés et des droits fondamentaux, comme sur le plan éthique et moral le Saint-Siège l'est à sa manière, tout particulièrement dans son action diplomatique en direction des pays en développement en proclamant la « centralité de l'Homme ».

On le voit avec Madagascar, la Côte-d'Ivoire, la Tunisie, l'Algérie, aujourd'hui l'Égypte, et demain sans doute avec un autre pays, l'Afrique, ou plutôt les Afriques (car c'est ainsi désormais qu'il faut appréhender ce vaste continent), du Nord au Sud et de l'Est à l'Ouest, sont, par la volonté de leur peuple respectif, en pleine mutation démocratique. Ces peuples revendiquent que les Libertés, les Droits fondamentaux et le juste partage des richesses trouvent à s'appliquer dans leur pays respectif avec autant d'exigence qu'ailleurs dans les pays dits développés. Le constat de cette mutation dicte une refondation de l'action de la France vers ces pays afin qu'elle n'apparaisse pas comme livrant des combats d'arrière garde. Dans le concert des nations avec les Afriques, la France doit donc retrouver un rôle spécifique, une place référentielle, reconnus comme tels, ce qui devrait lui conférer une responsabilité particulière accrue parce que la voix de la France doit être écoutée comme la voie qu'elle emprunte doit toujours entretenir l'espoir chez elle et à travers le monde.

Une telle conception affirmative est celle qui se conforme à la tradition gaulliste, celle qui prend sa source référentielle dans les élans du discours de Brazzaville, qui sache embrasser différents espaces, considérer dans sa personnalité propre chaque partenaire, et nourrisse une définition nouvelle des axes de notre politique étrangère,

clairement identifiables et qui portent la marque pénétrante de la grandeur d'esprit et non des petits calculs de contingences temporelles.

I. - Pour une Francophonie dynamique

Il faut voir la Francophonie comme un capital riche de la convergence de volontés diversifiées, en particulier africaines. En cela, elle ouvre un espace de valeurs partagées à l'instar de l'Europe. Elle doit donc susciter les meilleures vocations en France et ailleurs, surtout en Afrique, dans ces Afriques qui ont su valoriser leurs valeurs propres, s'en approprier d'autres et les restituer dans des expressions qui nous parlent et nous touchent. Mais reconnaissons que cet idéal de la Francophonie ne trouve que rarement l'écho souhaité en France même. Il faut donc le réveiller, le faire vivre, le porter comme un flambeau.

Pour qu'il en soit ainsi, il est possible de travailler sur au moins deux leviers: identifier clairement la Francophonie comme autre chose qu'une certaine vision, d'ailleurs assez confuse, qui la ferait ressentir comme une forme de néocolonialisme; et valoriser le fait que la Francophonie regroupe différents instances (axes de coopération multilatérale), espaces structurés (culturel, scientifiques et techniques, juridique) et événementiels. Car, pour la France et pour les Français l'idée même de Francophonie doit être perçue et acceptée comme un concept populaire et mobilisateur, un objectif civilisationnel et un projet politique.

À « une certaine idée de la France » doit maintenant répondre « une certaine idée de la Francophonie ».

La France a toujours su assimiler, grâce à la solidité de ses soubassements civilisationnels, tous les apports exogènes pour les restituer dans des valeurs qui font la spécificité française. C'est ce qui caractérise l'intégration culturelle qui constitue un des facteurs de fierté des Français, et précisément la France ne peut que se grandir en les valorisant.

C'est dans ce sens qu'il conviendrait de mettre en avant la valeur mobilisatrice de l'idée de Francophonie en France, en particulier à l'adresse de sa jeunesse qui se perd en

LETTRE D'UN « GAULISTE » À CEUX QUI SE DISENT « GAULLISTES »...(SUITE)

concurrence les partenaires commerciaux du monde entier (règles sociales, fiscales, environnementales...) rétablirait au moins, par une péréquation taxée une compétition plus équitable.

C'était pourtant une façon simple de redonner aux industries européennes face à des compétiteurs pour lesquels le travail des enfants ou des prisonniers, l'absence de législation sociale et de droit du travail, les rythmes infernaux pour un bol de riz permettent d'inonder le monde de produits de pacotille à bas prix, **déflation importée – provisoire** – qui soulage si arbitrairement les erreurs de nos dirigeants.

Nous sommes ouverts aux échanges internationaux mais sur **une base équilibrée (la Chine est aujourd'hui la première source du déficit commercial français !)**.

Se vanter d'avoir signé un contrat mirifique d'*Airbus* en cachant qu'un transfert massif de technologie mettra rapidement à genoux le fleuron de nos industries, est-ce bien raisonnable ? *Boeing* et *Airbus* s'ils avaient été plus clairvoyants auraient pu s'assurer une domination technologique pendant au moins les vingt prochaines années. **Avant dix ans ils seront morts tous les deux !**

Continuer à accepter que nos universités forment n'importe quoi (et même pas tous ceux dont la nation a le plus besoin) alors que les pays émergents du sud-est asiatique inondent les meilleures universités du monde de vagues muettes de jeunes surentraînés dès leur plus jeune âge, c'est vraiment **une politique de l'autruche totalement décadente.**

Faire croire que le capitalisme sous la forme d'un **ultralibéralisme sûr de lui et dominateur** représente la seule voie de salut de l'économie mondiale, c'est tromper le peuple qui lorsqu'il se réveillera entrera sans doute dans une nouvelle jacquerie que rien ni personne ne pourra maîtriser.

Gouverner c'est prévoir

Nul ne peut prétendre en démocratie, diriger le peuple s'il

n'a une vision claire de l'avenir et la volonté indéfectible, une fois élu, de tenir le cap proposé.

Nous sommes Français, nous sommes Européens, nous sommes Terriens.

Français, à nous d'expliquer clairement et fermement, pour ne pas renier notre passé mais aussi pour **vivre aujourd'hui en harmonie avec nos concitoyens**, quelles valeurs nous voulons que respectent nos enfants et tous ceux qui veulent s'installer sur notre territoire.

Européens, soyons conscients que notre continent, de l'Atlantique à l'Oural, sans renier son histoire et ses alliés traditionnels, **n'existera que s'il le veut vraiment** et s'organise en conséquence, abandonnant sans états d'âme ceux qui, pour servir d'autres impérialismes, renient sa géographie, sa monnaie, son impératif de défense, sa nécessaire intégration politique, économique, sociale, fiscale et culturelle.

Terriens, partisans d'une large coopération entre les peuples et soucieux de l'avenir de la planète, militons pour qu'une **gouvernance mondiale** sous l'égide des Nations Unies, **sacralisant le principe de subsidiarité** mais se donnant les droits d'ingérence qu'exige la *Déclaration Universelle des Droits de l'Homme*, régisse les problèmes de l'Humanité au nom des humains et non d'un « isme » quelconque.

Le temps des affrontements électoraux va bientôt reprendre. Qu'il soit l'occasion pour tous ceux qui s'engagent d'être à l'affût des bonnes idées d'où qu'elles viennent, pour tous ceux qui veulent contribuer à éclairer leurs frères humains d'écouter, d'expliquer, de dialoguer dans un esprit de tolérance indispensable au « vivre ensemble », pour tous ceux qui veulent servir, d'oublier leur petite individualité au profit d'une plus grande cause : celle de l'Homme.

Alors, Gaulistes, Gaullistes, Français, redevenons ce Sel de la Terre, qui saura avec Sagesse œuvrer utilement pour la liberté, la justice sociale et le respect, dans la fraternité, de la dignité humaine. ■

Académie du Gaullisme
B.P. 48, 94700 Maisons-Alfort
acadgaul1@free.fr

BULLETIN D'ADHÉSION 2011 ET D'ABONNEMENT À "18 JUIN"

à retourner à Académie du Gaullisme, B.P. 48 - 94702 Maisons-Alfort

Nom et Prénom _____

Adresse _____

Code postal _____ Ville _____

Tél. _____ Courriel _____ Date de naissance _____

Cotisation + de 25 ans : 35 € • - de 25 ans : 16 € • Couple : 39 € • Membre bienfaiteur : à partir de 75 € (établir votre chèque à l'ordre de l'Académie du Gaullisme)

FRANCOPHONIE ET RELATIONS AVEC LES ETATS AFRICAINS... (SUITE)

repères, mais qui ne demande qu'à croire en un idéal où se dessinent des espaces de liberté et de générosité.

La Francophonie est une des marques privilégiées du rayonnement de la France, comme elle est la marque de sa générosité et de son ouverture, car elle représente sa volonté de partager avec d'autres les richesses inhérentes à sa langue et de vivre avec d'autres des valeurs communes dans lesquelles chacun se reconnaît.

La nouvelle Charte de la Francophonie adoptée à Antananarivo en novembre 2005 confère à l'Organisation Internationale de la Francophonie (OIF) un statut politique qui lui permet de se saisir des grandes thématiques internationales comme elle lui permet d'être le cadre d'une certaine diplomatie multilatérale au sein de la famille francophone, avec cette condition première: qu'elle s'arcboute sur la primauté des valeurs, celles héritées des Lumières, des principes démocratiques, des droits fondamentaux et des traditions de sagesse.

Il faut donc voir dans cette nouvelle dimension internationale de la Francophonie une opportunité pour la France de poursuivre et de renforcer son action en direction des Afriques dans un esprit de vrai partenariat et de considération réciproque. Un écueil de taille doit en effet être évité à tout prix : la tentation d'instrumentaliser l'OIF sur le plan diplomatique, le contraire constituerait une très mauvaise approche qui serait tôt dénoncée et combattue avec raison par les autres membres. Ici comme ailleurs, la voie et la voix de la France, défenseur et promoteur des libertés, de la démocratie et des droits fondamentaux, doivent être sans ambiguïté ni arrière-pensée. C'est son honneur et sa crédibilité qui sont directement en cause. C'est au sein de l'OIF que la notion de partage de valeurs francophones communes prend son sens politique concret le plus visible et le plus exemplaire pour la France. Précisément, figurent parmi ces valeurs celles de la démocratie, des libertés et des droits fondamentaux dont la France est la mère-patrie. La France n'a donc aucun intérêt à ce que cette image, cette aura, soit ternie par de mauvaises pratiques diplomatiques.

C'est en gardant cette ligne de conduite, et au besoin par ce recentrage indispensable et urgent, que la France gagnera en considération et en confiance dans le cœur des Français et des peuples francophones sur le thème porteur de la Francophonie, et qu'elle sera perçue comme exemplaire aux yeux de l'opinion publique française et internationale.

II. - La nouvelle relationnelle franco-africaine

Ce qui précède à propos de la Francophonie constitue l'un des axes d'une conception novatrice de ce qui pourrait être considéré comme étant « La nouvelle relationnelle franco-africaine » fondée sur le triptyque : assainissement, refondation et redéploiement. L'assainissement est une nécessité tant morale que politique. La France ne saurait continuer d'apparaître comme ménageant au nom d'une illusoire recherche de stabilité institutionnelle et politique des régimes qui foulent aux pieds les droits fondamentaux et les principes de bonne gouvernance et qui maintiennent le peuple dans un état de frustration. L'exigence d'assainissement n'implique nullement l'ingérence intérieure. Par contre, sans assainissement relationnel, point de refondation possible. La refondation relationnelle appelle bien entendu l'ouverture de négociations de bon aloi, lesquelles doivent aboutir à un redéploiement mutuellement salutaire et porteur.

La mise en œuvre de ce triptyque visera aussi un objectif majeur pour la France, celui de sécuriser et pérenniser ses positions en Afrique à l'heure où la concurrence sur ce continent regorgeant de sources énergétiques devient rude avec l'entrée en lice de la Chine, de l'Inde et du Japon, mais aussi de nos autres partenaires européens (Espagne, Portugal).

Trois niveaux relationnels avec l'Afrique sont donc à considérer: le multilatéral avec, en particulier, l'Union Africaine, l'Organisation Internationale de la Francophonie, la SADC, le COMESA, la Commission de l'Océan Indien, le TICAD et les plates-formes africaines de la Chine et de l'Inde **(a)**; la proximité relationnelle avec le Sommet France-Afrique **(b)**; et le bilatéral avec chacun des pays africains choisis **(c)**.

(a). La participation active de la France, à titre de membre (en particulier au sein de l'Organisation Internationale de la Francophonie et de la Commission de l'Océan Indien), doit naturellement se prolonger vers l'Union Africaine et vers d'autres organisations régionales africaines en tant qu'observateur ou invitée (en particulier la SADC et le COMESA), mais aussi vers d'autres espaces africains animés par les partenaires européens de la France (le Commonwealth pour le Royaume-Uni, et les différentes organisations de coopération africaine de l'Espagne, de l'Italie, du Portugal et de la Turquie) et les pays asiatiques (TICAD pour le Japon et les plates-formes africaines de la Chine et de l'Inde.

FRANCOPHONIE ET RELATIONS AVEC LES ETATS AFRICAINS... (SUITE)

S'agissant de l'OIF, on se réfèrera au développement supra.

Concernant la COI, une re-dynamisation de cette organisation, autour d'un axe Paris-Antananarivo et fondée sur des programmes techniques intégrés et ciblés, est nécessaire, l'océan Indien occidental, regroupant les îles francophones afro-asiatiques, devant par ailleurs être conçu comme un espace d'ouverture sur l'Asie.

À propos de l'Union Africaine, la poursuite de la présence active de la France en qualité d'observateur est préconisée.

Quant à la SADC et au COMESA, il paraît important que la France renforce son intérêt pour ces organisations qui regroupent l'« Afrique qui marche », c'est à dire l'Afrique australe avec la SADC qui a vocation à se constituer en un marché commun, et l'Afrique orientale avec la COMESA qui s'organise en une vaste zone de libre échange. Des pays comme Madagascar peuvent constituer une bonne porte d'entrée et un point d'appui sur ces deux organisations régionales, Madagascar ayant aussi cet avantage unique d'appartenir en même temps à la COI.

Enfin, s'agissant des autres espaces africains animés par les autres partenaires européens de la France et par les pays asiatiques (Japon, Chine et Inde), auxquels il faut ajouter la Turquie et l'Agence de Développement de l'Aga Khan, il est important de trouver avec eux des terrains de coopération inter-organisationnelle ou de concertation sur des programmes ciblés à propos desquels on recherchera des convergences d'intérêt.

(b). À travers les sommets France-Afrique, la France fait certes valoir une force de proposition et d'impulsion politique reconnue et généralement appréciée, mais il convient d'éviter l'écueil d'un *leadership* trop affirmé et, au contraire, jouer à fond le multilatéralisme. Ce « *leadership* naturel » doit se traduire par la capacité d'écoute et l'art de concilier les contraires, mais aussi par une volonté d'ouverture sur des Afriques dont chaque composante tend de plus en plus à vouloir affirmer sa spécificité.

Car, l'Afrique est multiple et sans doute conviendrait-il que la France ne réduise pas sa vision africaine à travers le prisme du pré-carré de l'Afrique francophone. Cela suppose également qu'une meilleure connaissance des réalités africaines constitue un souci permanent, chacun s'accordant sur le fait que trop d'erreurs d'appréciation ont été commises (la mise en place d'une cellule d'analyse et prospective est préconisée).

(c)._ Cette vision à la fois universelle et sélective de l'Afrique ne doit pas avoir pour résultat de disperser ni les intérêts ni les moyens d'une France qui, par contre, se doit de s'appuyer sur des rapports bilatéraux fortement ancrés avec certains pays africains avec lesquels elle partage des intérêts stratégiques, des considérations culturelles et des destinées historiques partagés et mutuellement avantageux.

Ainsi conviendrait-il que, sur la base de ces critères, la France se choisisse des « partenaires privilégiés », successivement en Afrique du Nord, en Afrique de l'Ouest, en Afrique Centrale, en Afrique de l'Est et en Afrique Australe, sans oublier l'Afrique-Asie de l'océan Indien.

Pour autant, les « autres » pays « non privilégiés » ne doivent pas se sentir exclus, l'intérêt d'entretenir avec eux des rapports plus « spécialisés » méritant considération.

En guise de conclusion, et pour garder à l'esprit une image forte, il faut se rappeler que ce sont les peuples qui font l'Histoire, en Afrique comme en Europe et ailleurs. Si donc les chancelleries ne savent pas observer et évaluer la force des sentiments profonds exprimés par ces peuples, les évaluer et les rapporter avec suffisamment d'exactitude, des erreurs fatales seront toujours à craindre (les exemples ne manquent pas dès qu'il s'agit de cette Afrique qu'on a tendance à considérer avec une certaine condescendance), lesquelles feront prendre aux gouvernements les mauvaises décisions qui seront difficilement réparables devant ces peuples et devant l'Histoire.

La voie de la France doit toujours se distinguer par sa profondeur et par sa rectitude, et ainsi sa voix sera toujours écoutée et retenue. ■

*Jean-Pierre Razafy-Andriamihango est un gaulliste franco-malgache, juriste, expert en matière de promotion de la Démocratie et des Droits de l'Homme, par ailleurs spécialiste de questions géopolitiques, de la Francophonie et de l'Extrême Orient.

POLITIQUES FRANÇAISE ET EUROPÉENNE AU FIL DE L'EAU...

par Georges AIMÉ

DÉCIDEMMENT les semaines passent et chaque jour nous amène son lot de déclarations étonnantes, invraisemblables et ahurissantes.

Ainsi les peuples de Tunisie et d'Égypte font la révolution pour chasser leurs dictateurs respectifs et notre ministre des Affaires étrangères, Mme Alliot-Marie, propose à Ben Ali le « savoir-faire » de la police française et déclare au Caire que ce qui caractérise le pouvoir de Moubarak c'est son « *souci de la démocratie et de la tolérance* » ! Nos ministres des Affaires étrangères se suivent et continuent à bafouer les valeurs gaullistes du droit des peuples à choisir eux-mêmes leur avenir... sans parler de la piètre image qu'ils donnent de la France (un pays naguère appelé « Pays des Droits de l'Homme »).

Nous soutenons – où sommes bienveillants à l'égard – des dictateurs « insoutenables » sous prétexte qu'ils sont les meilleurs remparts face aux islamistes et n'œuvrons pas pour aider les mouvements d'opposition laïques, seule vraie espérance pour ces peuples aux dirigeants corrompus. Notre silence assourdissant, celui de l'Europe, en particulier de l'Allemagne – avec pour allié objectif la Chine (là rien de surprenant) – en dit long sur la mentalité des gouvernements des pays la composant : attendons et voyons, le principal étant de sauver nos intérêts. N'est-ce pas Monsieur Raffarin? Mais vous n'êtes pas le seul ...

La perception de l'évolution du bassin méditerranéen est étonnante de la part de celui qui est à l'origine de l'Union pour la Méditerranée (feue ?) : nous soutenons Ben Ali, il est en fuite ; nous soutenons Hariri, il est renversé par le Hezbollah ! Il est vrai que les ambassadeurs ayant reçu l'ordre non écrit (selon Dominique de Villepin, le 2 février sur *France-Info*) de n'avoir quelque contact que ce soit avec les partis d'opposition il est difficile d'avoir une idée de ce qui se prépare. De plus, lorsque renseignement il y a il est généralement démenti par un réseau d'influences (*Françafrique*, etc.) aux intérêts très très particuliers.

Quant à l'Afrique... au fait Gbagbo est toujours là...

Le tremblement de terre qui a dévasté Haïti il y a un an n'intéresse plus personne et les Haïtiens continuent à mourir dans l'indifférence générale. « Bébé doc » est de retour chez lui, tout va bien.

La présidence européenne est assurée par un pays qui vient de se doter d'une loi liberticide sur les médias... raison sans doute pour laquelle les députés UMP européens ont fait un accueil chaleureux au premier ministre hongrois, le qualifiant même « *de grand européen* »...

La présidence du G20 est assurée par le Président de la République française, celui qui avait déclaré solennellement

qu'il fallait faire une réforme en profondeur du système monétaire pour obtenir une réévaluation du yuan et remettre en cause l'hégémonie du dollar et... on fait acte d'allégeance aux puissances yankee et chinoise.

En parcourant *La toile* on découvre des informations passées inaperçues ou non diffusées. Ainsi l'Islande fait, elle aussi, sa révolution. Certes, révolution pacifique mais révolution démocratique et anti ultra-libéralisme quand même. Personne n'en parle. Pourtant, la nature des événements en cours mérite attention : 1° le peuple chasse la droite au pouvoir en assiégeant pacifiquement le palais présidentiel ; 2° il évince la gauche de remplacement jugeant la politique menée par les uns et les autres de même nature ; 3° il impose un référendum pour déterminer s'il convient de rembourser les banques jugées responsables de la crise. Résultat : une victoire à 93 % imposant le non-remboursement et exigeant une nationalisation des dites banques. Pour parachever le tout, élection d'une assemblée constituante (le 27 novembre 2010). Cette dernière, composée de vingt-cinq citoyens élus par leurs pairs, est chargée d'écrire les nouvelles lois fondamentales qui devront traduire le rejet de l'ultra-libéralisme et les aspirations du peuple à une société plus juste et plus équilibrée. (*Note : il vous faudra aller sur la deuxième ou troisième page de Google pour trouver des informations.*)

L'absence de politique européenne ne m'émeut guère puisqu'il n'y en a jamais eu véritablement mais l'absence de politique française est beaucoup plus alarmante. Notre pays n'est plus un phare. Il suffit de voyager, de parler aux peuples rencontrés, pour s'apercevoir que l'on parle de nous au passé. Notre crédit a disparu et avec lui certaines valeurs dans lesquelles se reconnaissaient beaucoup de peuples. Il ne suffit pas de pérorer, de s'auto-persuader, de fanfaronner ou plus simplement de vivre la tête dans le passé (que l'on soit d'accord ou pas avec lui, lire à ce sujet l'article de Jean-Pierre Razafy-Andriamihaingo, *page 3*) encore faut-il avoir la volonté et la capacité d'agir avec force et conviction.

Nos « élites », du moins celles mises en avant par le pouvoir et les médias aux ordres, ne sont pas ou ne sont plus des « éclaireurs ». Ce sont des voyageurs de commerce, prêts à vendre leur âme pour une décoration, un emploi réservé, un voyage dans un avion présidentiel ou celui d'un homme d'affaires, un compte dans un paradis fiscal.

Cette incapacité d'agir avec force et conviction concerne les deux plus grands partis de notre Pays. Pour l'UMP, il suffit de savoir lire et écouter. Pour le PS, inutile de savoir lire et écouter, il est aux abonnés absents.

2012 approche... il faudra bien un jour cesser de voter contre pour finir par voter pour ! ■

DOULOUREUX MYSTÈRES IMMOBILIERS

par Paul KLOBOUKOFF

Conclusions résumées sur les principales causes de l'hyper inflation immobilière

Seconde partie :

DANS le dédale des marchés de l'immobilier Notre modèle social amplifie la demande de logements

L'INSEE estime à 33 millions le nombre total de logements en 2009, dont 18,9 millions de logements individuels, habitat préféré d'une majorité des Français.

Sur ces 33 millions, 27,9 millions sont des résidences principales (RP). C'est aussi le nombre total des ménages puisque, par définition, à chaque RP correspond un ménage... et réciproquement. On compte également 3,2 millions de résidences secondaires et 2 millions de logements vacants.

Le nombre de ménages croît plus vite que celui de la population : + 31% entre 1985 et 2007 contre + 12 % seulement. L'accroissement de la demande qui en résulte a été accompagné d'une substantielle augmentation de la surface moyenne des logements (de 77 m² en 1978 à 91 m² en 2006). Pendant le même temps, le nombre moyen de personnes par logement a diminué de 2,8 à 2,3 et la surface moyenne occupée par personne s'est étendue de 27,5 m² à 39,6 m². Cette évolution est un des facteurs haussiers structurels des coûts et des prix moyens des logements. Des causes socio démographiques telles les proportions croissantes des effectifs de personnes « isolées », veufs, séparés, célibataires, étudiants et de familles monoparentales sont des explications de cette baisse du nombre de personnes par logement. Par l'éclatement des foyers et leur rétrécissement, notre « modèle social » amplifie la demande de logements bien au-delà de celle qui provient de la seule croissance de la population, immigration comprise. Sur les vingt-deux ans de 1985 à 2007, huit millions de ménages supplémentaires ont dû trouver à se loger. De son côté, l'État a retenu des « normes » généreuses de surfaces et de nombre de pièces en fonction des compositions des familles. Ces normes sont appliquées, non sans difficultés, dans le secteur des logements sociaux. Elles constituent des références pour l'octroi des aides à la location et à l'accession à la propriété.

Pas assez de constructions de logements depuis trente ans dans les plus grands centres urbains

À l'aide de données de L'INSEE, le SESP a bâti en 2007 une quinzaine de scénarios destinés à cerner la « demande potentielle » actuelle et à venir. Les principales hypothèses sur lesquelles ces scénarios se basent portent sur les évolutions démographiques (natalité, mortalité, immigration) et sociétales (notamment les « comportements de cohabitation ») permettant d'évaluer les effectifs futurs des ménages. Il est également tenu compte des demandes de résidences secondaires, des logements vacants et des renouvellements (à la suite de démolitions, par exemple). Les résultats s'établissent dans des fourchettes assez larges de

346.000 à 437.000 logements par an entre 2005 et 2009, de 304.000 à 423.000 logements entre 2010 et 2014 et de 258.000 à 406.000 entre 2015 et 2019. Le scénario correspondant aux demandes potentielles les plus élevées est considéré comme peu vraisemblable car s'appuyant sur trop d'hypothèses « extrêmes ». Cependant, selon les calculs de *Batch* avec d'autres hypothèses, présentées et contestées par le SESP, la demande potentielle pourrait se monter à 498.000 logements par an entre 2005 et 2009.

Il importe de noter que les demandes potentielles ainsi calculées représentent seulement les « nouveaux » besoins, nés essentiellement des augmentations des nombres de ménages et qu'elles excluent les logements supplémentaires qui seraient nécessaires pour répondre aux besoins non ou mal satisfaits actuellement, difficiles à appréhender sans arbitraire normatif sur l'habitabilité des logements existants.

Aussi, pour répondre à la totalité des besoins, le nombre annuel des logements à construire est souvent estimé à 500.000 par des « maximalistes » et à 400.000 par des « minimalistes ». Un chiffre de 500.000 mises en chantier (MEC) en France métropolitaine n'avait été approché et même dépassé qu'entre 1969 et 1977, avant de descendre à 400.000 en 1981, puis de baisser encore pendant une dizaine d'années jusqu'à 310.000. Pour la France entière, il a ensuite oscillé autour de 300.000 de 1991 à 1998. Après ces vingt ans de baisse (non sans à-coups), la relance des mises en chantier a commencé en 1999, avec la croissance économique providentielle de la fin du millénaire, pour se situer d'abord autour de 350.000, puis de s'accélérer brusquement en 2004 pour dépasser les 400.000 logements et toucher un nouveau plafond de 466.000 en 2007. Avec la grande crise et l'attentisme inquiet des acteurs, les MEC sont tombées à 333.000 en 2009 (sources des données : *Siclone*, CGDD/soes).

Ces observations laissent penser que les besoins totaux n'ont pas été réduits depuis les années 1980 et que la pression de la demande continuera à s'exercer dans les années à venir, d'autant plus fortement que la vétusté, d'une part, et les exigences de qualité des demandeurs et des Autorités, d'autre part, continueront d'augmenter. Ce seront la région parisienne et les grandes agglomérations dynamiques qui continueront de supporter les pressions les plus fortes, au contraire des villes et des régions de la France profonde qui stagnent et se dépeuplent.

Toujours plus de propriétaires et des candidats accédants poussés à l'emprunt

Les propriétaires des résidences principales sont de plus en plus nombreux : 57,2 % des ménages en 2006 et 58 % aujourd'hui. Dans des pays voisins, ce pourcentage est plus élevé. Mais on n'y retrouve pas des parcs locatifs HLM et sociaux aussi importants et ouverts, ainsi que des aides au logement, personnalisées ou non, aussi consistantes qu'en France. Après de longues hésitations, les gouvernants ont décidé d'afficher un objectif

DOULOUREUX MYSTÈRES IMMOBILIERS...(SUITE)

volontariste d'augmentation de la population de propriétaires, particulièrement en donnant davantage de possibilités d'accéder à la propriété aux familles aux revenus modestes : prêt à taux zéro (PTZ), encouragement à l'allongement des durées des prêts par les banques jusqu'à trente ans, aides à la constitution des garanties... Ces différentes « aides » favorisent l'acquisition et l'endettement de longue durée. Compte tenu de la situation et des perspectives plutôt ternes en matière d'emploi et de revenus, de la désolidarisation allant avec l'instabilité croissante des couples, ainsi que des niveaux d'endettement déjà atteints, accélérer l'accession populaire à la propriété dans les années à venir paraît ambitieux... et non sans contradiction avec les dispositions changeantes sur les aides au logement locatif, public et privé. À ce propos, un peu plus de pérennité ne serait pas inutile dans le cadre d'une politique du logement qui devrait être à long terme, durable.

Les maîtres d'ouvrage et les destinataires des logements

Le ministère de l'Équipement et sa source *Sitadel* permettent de suivre aussi le nombre total de logements autorisés en France, qui était décompté à 299.000 en 1995 et à 344.000 en 2000. Depuis 2003, ce nombre s'est envolé pour atteindre un plafond de 568.000 en 2007, puis a baissé et est revenu à 394.000 en 2009.

En revanche, il est difficile de parvenir à des données récentes sur les maîtres d'ouvrage et les destinataires des logements. Les dernières auxquelles j'ai pu accéder portent sur l'année 2005. Elles sont néanmoins utiles pour mieux appréhender le(s) marché(s) immobilier(s), les tenants et les aboutissants. Ainsi, les parts des organismes HLM, des Sociétés d'économie mixte (SEM), de l'État et des collectivités locales réunies ne représentaient pas plus de 9 % des autorisations de 2005. La part des Sociétés de construction immobilière (SCI), elle, ne dépassait pas 33 %, tandis que celle des autres sociétés s'établissait à 11 %. Les particuliers apparaissaient comme les premiers maîtres d'ouvrage des logements qu'ils acquéraient, avec une part de 46 %. La récente poussée immobilière a vu les logements collectifs progresser plus vite que les logements individuels et la part des SCI s'accroître.

Du côté des utilisations, près de 39 % des logements autorisés étaient destinés à l'occupation personnelle, près de 40 % à la location et seulement 21 % à la vente. Les ventes de logements neufs sont faibles par rapport au nombre total de logements construits. À noter que seuls les prix des logements neufs vendus peuvent être observés et leurs indices d'évolution calculés, publiés... et souvent interprétés comme des indicateurs des prix de la totalité des logements neufs construits. Méfiance !

Des marchés immobiliers des ventes et achats perturbés par la grande crise

Des quatre grands marchés de l'immobilier, interdépendants à maints égards, deux concernent la construction, les ventes (et les achats) de logements et deux mettent en relation bailleurs et locataires.

Du côté des ventes (et achats) de logements, coexistent un marché de l'occasion et un marché du neuf. Ensemble, ces marchés ont enregistré un nombre total de transactions de 929.300 en 2007, de 746.400 en 2008 et de 700.000 en 2009, avant de remonter en 2010.

Cette évolution est essentiellement due au marché le plus actif et important, celui de l'occasion. Le nombre de ventes de logements a été de 802.000 en 2007, de 669.200 en 2008 et de 590.000 en 2009 (source : *Notaires de France*). La mobilité résidentielle a temporairement beaucoup diminué. Causes majeures : la crise, qui a enrayé bien des projets, et le très haut niveau des prix atteint.

Quant aux ventes de logements neufs, elles ont chuté de 127.300 en 2007 à 79.400 en 2008 pour remonter à 110.000 en 2009. La *Note de conjoncture immobilière des notaires* d'avril 2010 signale que « *Le dispositif Scellier a eu pour conséquence une inversion de la répartition des acquisitions entre les accédants [à la propriété] et les investisseurs entre 2008 et 2009* » : passage de 56 % à 35 % pour les premiers et de 44 % à 65 % pour les seconds. La reprise des ventes a donc été initiée par les professionnels.

Dans le neuf, la plus grande partie des logements construits ne donne pas lieu à des ventes, des particuliers faisant bâtir des logements destinés à leur propre usage, d'une part, et des particuliers ainsi que des organismes publics et des sociétés privées faisant construire pour louer, d'autre part.

Dans sa note *Le point sur*, n° 49 d'avril 2010, le Commissariat Général au Développement Durable (CGDD) indique que 5,1 millions de ménages sont multipropriétaires et possèdent 14,3 millions de logements en 2008, dont 5 millions servent de résidences principales, 2,8 millions sont des résidences secondaires, 5,2 millions sont dédiés à la location et 1,2 millions sont inoccupés. Parmi ces ménages, 17 % possèdent trois logements et 15 % en ont quatre ou plus. Le parc locatif privé est donc en partie non négligeable aux mains de particuliers.

Quantités et prix des logements vendus : quelle loi de l'offre et de la demande ?

Les achats de logements neufs ont augmenté fortement depuis 2001, et plus particulièrement entre 2003 et 2007, malgré une montée frénétique des prix : + 39,5 % pour les appartements et + 30,9 % pour les maisons durant cette courte période. Mais les réservations (pour achats) ont été moindres que les mises en vente. Les stocks (encours en fin d'année) se sont donc gonflés pour dépasser 102.000 logements en 2007, puis 110.000 en 2008. Cet excédent de l'offre sur la demande n'a pas conduit à réduire, ni même à ralentir sérieusement les prix.

Ces deux observations (sources : soes, ECLN) conduisent à soupçonner que, comme dans bien d'autres domaines, la théorique ou scolaire loi de l'offre et de la demande est inopérante sur le « marché » immobilier du neuf.

Les promoteurs et les autres « investisseurs » ont spéculé et anticipé la poursuite de cette miraculeuse envolée simultanée des prix et des quantités vendues. La crise a réduit les appétits

DOULOUREUX MYSTÈRES IMMOBILIERS... (SUITE)

le temps que les stocks se résorbent (69.420 logements en fin 2009)... et que les réservations dépassent de beaucoup les mises en vente (106.600 contre 78.000) en 2009. L'espoir a alors pu renaître !

Nous avons vu que la même « loi » ne jouait pas plus sur le marché des logements anciens et que la flambée des prix n'y refroidissait pas de façon significative l'ardeur des acheteurs. Cette loi est défiée et contournée à l'aide du recours croissant à l'endettement et par la spéculation.

Une demande de logements sociaux sans limites et une « socialisation » du parc privé

37,5 % de toutes les résidences principales sont louées vides en 2006. 17,1 % sont des HLM et d'autres logements sociaux et 20,4 % sont du secteur libre ou privé. Après avoir beaucoup diminué, le pourcentage de logements d'autres statuts (meublés, sous-locations et logements gratuits) représente 5,3 % des RP.

Le secteur libre couvre un peu moins de la moitié des locations et un cinquième de l'ensemble des résidences principales. Le parc de HLM, lui, compte 4,2 millions de logements et héberge plus de dix millions d'habitants.

Le parc locatif social progresse peu ; il comptait 4,18 millions de logements en 2005, 4,2 millions en 2008 et 4,24 millions en 2009. Les deux tiers comportent trois ou quatre pièces. Près de 750.000 logements datent d'avant 1960 et plus de la moitié du parc a été construite au cours années 1960 à 1980. Depuis, pendant dix-sept ans jusqu'à 2007, 1,46 millions de logements ont été terminés, ce qui représente une moyenne voisine de 85.000 par an. En 2009, 120.000 logements sociaux ont été édifiés (cf. *Déclaration de politique générale* de M. Fillon du 24 novembre). L'État veut poursuivre l'effort au cours des prochaines années. En aura-t-il les moyens, et sera-ce suffisant pour répondre à toutes les demandes en instance : 1,2 millions, dont 550.000 émanant de ménages en place et 650.000 d'autres postulants ? Combien de demandes supplémentaires à attendre, compte tenu de l'immigration, des changements sociétaux qui stimulent l'augmentation du nombre des ménages, et des craintes relatives à la paupérisation des classes moyennes et modestes de la société ?

Pour augmenter le parc des logements sociaux (LS : HLM et autres), les gouvernants comptent, notamment, sur la loi SRU et son obligation pour les communes sous tension de disposer d'au moins 20 % de LS. Cela dirige vers une bipolarité partagée entre la propriété, d'un côté, et la location sociale publique (ainsi que privée conventionnée), de l'autre. C'est déjà ce qui se passe dans certaines localités (du 93, par ex.) où les parcs de logements sociaux sont très dominants et bondés. La « pénurie » de HLM tient aussi à ce que des locataires en place qui ne répondent plus aux critères d'attribution (revenus nettement plus forts et/ou familles plus réduites que lors de leur entrée en HLM) s'incrument, malgré les surloyers qu'on leur demande. En conséquence, la « mobilité résidentielle » ou rotation des locataires, n'est que de 10 % par an entre 2005 et 2007, et tend à diminuer, tandis qu'elle est de 18 % et progresse dans le parc locatif privé (Commissariat Général au Développement durable).

Les exigences en matière de solvabilité s'accroissent en raison des difficultés financières des offices et de la raréfaction des ressources provenant de leurs donateurs locaux, régionaux et nationaux. Les prix plus faibles des HLM et les orientations données par l'État pour développer la mixité et la diversité dans le logement public et privé compliquent les tâches des gestionnaires des offices. D'après *Le Parisien* du 29 septembre, « Des milliers de logements HLM habitables sont laissés vides par certains bailleurs sociaux » qui affichent des taux de vacance très supérieurs à la moyenne de 3 à 4 %, qui atteignent les 7 à 10 % et peuvent aller dans certaines communes jusqu'à 18 %. Parmi les explications de ce fâcheux état de fait, figure la construction localement de trop d'HLM en face d'une demande affaiblie, voire déclinante, dont l'évolution avait été surestimée. Il est difficile pour certains bailleurs de répondre à des directives visant à loger les plus nécessiteux, d'un côté, à promouvoir la diversité de leurs occupants, d'un autre côté, tout en améliorant leurs équilibres financiers défailants.

Le secteur public est complètement réglementé pour la sélection des locataires des HLM et des autres logements sociaux, pour la fixation des loyers modérés et la détermination des taux de croissance annuels des loyers, comprimés autant que possible. L'État et les collectivités locales tentent également de pousser les promoteurs à devenir des acteurs de la politique sociale du logement, par exemple en imposant 20 % de logements sociaux dans tous les programmes privés de construction... et des prix maîtrisés pour les locataires bénéficiaires visés. En contrepartie du respect de ces obligations, qui ont aussi pour but de développer la mixité sociale, les programmes peuvent accéder au prêt social location-accession (PSLA), au *Pass foncier* ou à d'autres facilités de financement pouvant faire l'objet de conventions entre les parties en présence. Les collectivités peuvent également imposer des contraintes de forme urbaine touchant, par exemple, à la densité et à la hauteur des édifices, aux parkings, aux nombres de pièces des logements, etc.

Un secteur locatif libre hétérogène. Variable d'ajustement ?

Cet asservissement réduit ainsi les dimensions du secteur privé que l'on peut considérer comme véritablement libre et capable d'adapter son offre de sa propre initiative. Le locatif privé est amené à s'adresser à des ménages « aisés » aux revenus trop élevés pour accéder aux HLM, à des personnes éligibles qui piétinent pendant des années dans les files d'attente des offices locaux et se résignent à voir servir avant elles des candidats plus récents mieux introduits ou considérés comme plus nécessiteux, comme les familles nombreuses ou monoparentales, par exemple. Il reçoit également des personnes aux revenus ou aux garanties jugés insuffisants par les offices publics. Il est ainsi très hétérogène, véritable variable d'ajustement qui va de logements somptueux très chers à des logements considérés comme indignes. Sa vocation, pas évidente, mériterait d'être précisée.

DOULOUREUX MYSTÈRES IMMOBILIERS...(SUITE)**Des taux d'effort insupportables de locataires du secteur libre**

En moyenne et compte tenu des aides publiques reçues, le taux d'effort (loyer et charges / revenu) des locataires du parc privé est de 22,4 %, contre 17,9 % dans le parc public. Les taux d'efforts les plus élevés sont supportés par les locataires du parc privé aux revenus les plus bas. Ils dépassent 25 % pour plus de la moitié de ceux-ci, et vont jusqu'à 39 %, en moyenne, pour les 10 % des ménages les plus pauvres. C'est insupportable, et ce problème majeur appelle la question : pourquoi n'ont-ils pas accédé aux logements sociaux ?

Les relocations poussent à la hausse les loyers de marché

Pour modérer la révision des loyers de marché (du secteur privé) l'État impose aux bailleurs de limiter les hausses périodiques des loyers des locataires en place à celles d'un indice de référence des loyers (IRL). Longtemps, celui-ci a été l'Indice du coût de la construction (ICC). Ce dernier a été relayé en janvier 2006 par un Indice composite faisant intervenir l'Indice des prix à la consommation (IPC) et ceux des coûts des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge du bailleur. Pas assez lent, sans doute, cet IRL ! Alors l'idée a germé de prendre comme référence l'IPC seul. Ainsi, depuis février 2008, l'indice de référence des loyers dépend des prix à la consommation de produits locaux et importés. Logique, non ?

Malgré cela, de 1998 à 2009, l'Indice des loyers de marché a crû de + 44,8 %, c'est-à-dire sensiblement plus que l'indice de référence et l'IPC (+ 18,4 %). Pourquoi ? Parce que lors des relocations (changements de locataires), les bailleurs rehaussent les loyers sans mollir. La demande et l'aide au logement de la CAF le permettent. La réglementation l'autorise, pourvu que des travaux aient été faits, pour rénover, aménager, agrandir ou se mettre aux normes de plus en plus diverses et contraignantes. Aussi, de 1998 à 2009, les loyers de relocation ont bondi de + 93 %. Et, la proportion de relocations après travaux, qui avait fléchi de 1998 jusqu'à 17,4 % en 2006, s'est envolée depuis pour atteindre 34 % en 2009.

CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains), qui fournit les données permettant ces constats, observe une liaison entre les loyers de marché et la mobilité résidentielle des locataires. Plus la mobilité augmente, plus les loyers grimpent.

À la recherche d'un pare feu, Des élus voudraient voir institué un dispositif de plafonnement des loyers dans le secteur privé encore dit libre. Pas de précipitation ! A l'approche des présidentielles, on peut tout craindre

Quelle rentabilité de l'investissement immobilier ?

Le Revenu d'octobre 2010 nous indique que sur la longue période de 1980 à 2010, le placement immobilier (logements à Paris, source notaires), avec une progression de + 665 %, a été nettement plus payant que le livret A (+ 260 %) et le lingot

d'or (+ 205 %). Cependant, il est resté très loin derrière les placements en obligations (+ 1620 % pour l'indice EuroMTS des OAT 10-15 ans) et en actions (+ 3570 % pour l'indice SBF 250, dividendes réinvestis). Mais, les performances respectives de ces placements au cours des dix dernières années ont été bouleversées après la bulle financière de 1999-2001 et l'écroulement des indices boursiers.

Des chiffres présentés dans ce mensuel sur les prix moyens des logements, sur les loyers correspondants et sur la rentabilité dans 223 villes et arrondissements en 2009, il ressort que le taux de « rentabilité » (mesuré par le rapport loyer / prix) est très variable selon les localités, qu'il se situe dans une fourchette de 4,5 % à 6,5 % dans la majorité des cas, que les extrêmes sont de 3,4 % et 8,4 % (pour des logements parmi les moins chers, au prix inférieur à 2.000 € par m², d'ailleurs). Ce taux de rentabilité a tendance à être d'autant plus faible que le prix du logement est élevé. Le taux est ainsi compris entre 3,5 % et 4,7 % lorsque ce prix au m² dépasse 6.000 €. Il s'établit, à 3,7 % dans le VI^e arrondissement de Paris, par exemple, où le prix moyen par m² est de 11.200 € (et le loyer mensuel de 34,84 € par m²). Nous savons aussi que les prix au m² des petits logements (studios, deux pièces...) sont généralement supérieurs à ceux des plus grands. Notons également que ces indicateurs de rentabilité sont bruts, les frais associés à la mise en location par le propriétaire et la fiscalité n'étant pas pris en compte.

Ces taux de rentabilité peuvent être rapprochés des taux d'intérêt des emprunts servant à financer l'acquisition des logements. Très bas actuellement, ces derniers taux avoisinent les 3 %. Emprunter à 3 % pour une « rentabilité brute » de 5 ou de 6 % n'apparaît pas forcément motivant partout. Cela peut expliquer les coups de pouce que l'État s'est habitué à donner, en aidant les investisseurs et les locataires à la fois pour atténuer les prix et pour peser sur les loyers.

En fait, il paraît clair qu'un des attraits saillants pour les investisseurs (promoteurs, sociétés et particuliers) est la plus-value espérée. Ou au moins la préservation de leur capital en période de vaches maigres et d'incertitudes sur les marchés financiers. Une « valorisation » qui a été spectaculaire au cours de la décennie.

Des coûts de construction des maisons sans rapports étroits avec leurs prix de vente

Les résultats d'une enquête annuelle sur les prix des terrains à bâtir du Service Observation et Statistiques (soes) du ministère de l'Équipement donnent une évaluation du coût moyen des maisons individuelles construites en France : 192.750 euros, au total, dont 132.500 € pour la construction elle-même (de 137 m² habitables) et 60.250 € (32 %) pour le terrain. Le nombre de ménages concernés (permis de construire délivrés) était de 178.500 en 2006, puis a diminué jusqu'à 111.600 en 2009.

D'après l'INSEE (et le SESP), sur les quatre ans de 2006 à 2009, le prix moyen des maisons neuves a varié entre 242.000 € et 249.000 € (terrain compris)... en hausse de + 60 % depuis 2000 et de + 110 % depuis 1990.

DOULOUREUX MYSTÈRES IMMOBILIERS... (SUITE)

Le prix moyen des appartements, lui, a été de 3.246 € par m² sur les mêmes quatre années, en hausse de + 60 % par rapport à 2000 et de + 79 % par rapport à 1990.

Sur le site internet de *Maison solaire*, il est indiqué que le coût de la construction d'une maison individuelle ordinaire est à peu près le même partout en France, soit de 1.200 à 1.500 euros par m² habitable, selon les prestations choisies, plus ou moins luxueuses. En revanche, le prix des terrains à bâtir varie énormément, et ce prix a beaucoup augmenté ces dernières années en raison d'une demande forte tandis que de nombreux POS (plans d'occupation des sols) sont figés. De ce fait, notamment, le coût complet et le prix de vente s'éloignent de plus en plus du seul coût de la construction.

Le même type de raisonnement peut être appliqué à la construction et à la vente d'appartements. Aussi le choix qui avait été fait d'indexer les loyers suivant l'Indice du coût de la construction (ICC) n'avait pas de support économique et était avant tout « politique ». Il visait à « modérer » l'évolution des loyers.

Concernant le prix de revient (PR) de la construction proprement dite, le site consulté présente des données (provenant de la Fédération nationale des constructeurs) montrant qu'une même maison individuelle qui revient à l'acheteur 152.000 euros en France, revient à 81.000 euros aux États-Unis (EU). Les coûts des matériaux et ceux des salaires nets des ouvriers sont très voisins (de 70.000 €), mais les charges sociales, les assurances obligatoires, la TVA, les taxes diverses et les frais administratifs ne sont que de l'ordre de 11.000 € aux EU, contre 82.000 € en France. À côté des assurances et des frais administratifs (près de 20.000 € ensemble chez nous) aux coûts élevés, nous pouvons

noter que les charges sociales, d'une part, et les impôts et taxes, d'autre part, dépassent les 30.000 €. Le prix de revient français apparaît très lourdement obéré par l'ensemble des prélèvements obligatoires (41,5 % du PR), les impôts et taxes seuls représentant 21,3 % du PR. L'État, qui prétend « lutter » contre l'hyper inflation immobilière, en tire largement profit. Pompier pyromane ?

Des comptes nationaux révélateurs aussi

Dans les comptes nationaux, le prix annuel total de l'investissement (FBCF = construction, acquisitions de logements neufs et gros travaux) des ménages n'a augmenté « que » de + 42,3 % entre 1998 et 2008. Cette limitation de l'inflation est essentiellement due au fait que l'INSEE ne compte pas les terrains dans la FBCF... et que seules les valeurs des biens et des travaux sont prises en compte. La FBCF n'inclut pas, non plus, les logements achetés par des ménages à d'autres ménages (marché de l'occasion).

Plus inattendue est la croissance très modérée de la FBCF des ménages en volume : + 26,5 % en dix ans, soit moins de + 2,5 % par an en moyenne. Une si faible progression ne peut justifier l'emballlement des prix des logements neufs observé sur le marché. Elle constitue aussi une confirmation de la prépondérance du marché de l'occasion dans l'explication de l'hyper inflation immobilière.

Elle montre, enfin, que la faiblesse des taux d'intérêt n'a pas eu d'effets stimulants remarquables sur le volume de l'investissement des ménages... qui, lui-même, n'a pas remorqué l'activité et la production du secteur BTP. ■

