

La nouvelle Saint-Barthélemy des propriétaires qui s'annonce

Posté le : 29 mai 2023 16:44 | Posté par : Blog du cercle des économistes e-toile

Catégorie: Concepts fondamentaux, Crise systémique, Attitudes, Histoire économique récente, hyperfiscalité, Economie et politique, Fiscalité

En France on adore jouer les Sans-Culottes et chanter « ça ira, ça ira, les Aristos à la lanterne », et s'endormir en rêvant que l'on tient par les cheveux la tête séparée du corps de Marie-Antoinette, tout en suivant avec enthousiasmes les cérémonies royales britanniques. Mais on n'aime pas non plus être bourgeois, alors que l'essentiel de la population vit dans des villes. Plus récemment on a mis les paysans sur la sellette et les gens de l'Administration et des ONG leur infligent une mort lente à la chinoise, jusqu'à détruire des points d'eau en pleine sécheresse.

Le prurit révolutionnaire qui charrie tous les bas instincts, avec un contentement de soi incontrôlable et le sentiment réconfortant de baigner dans une unanimité rafraîchissante et exonératoire, celle qui unit aussi bien le Vert LGBT++++, le socialiste conscientisé à fond, le Communiste le moins primaire, l'extrême-Centrisme le plus mou, le Zadiste le moins illuminé, le Normalien le plus frais émoulu et l'Énarque le plus compassionnel et bienveillant, l'Européiste le plus radicalement ouvert aux mondes, même à aux dépens de ses concitoyens et naturellement tous les types de Macronistes (preuve que l'ectoplasmie s'incarne), reste naturellement centré sur la haine méprisante sur propriétaire : « salauds de riches ! ».

Le riche n'est pas celui qui vit comme un prince nourri, logé, transporté par l'argent des autres, et qui ne crée rien sinon des contraintes pour les autres, tout en jouissant d'un bon réseau qui lui permet de passer par des postes bien rémunérés dans le privé pour quelques années (700 000 euros par an, ce n'est pas à négliger) puis revient comme Ministre, puis se replace dans des agences (à nouveau à plusieurs centaines de milliers d'euros), avant de gagner pour les plus astucieux, des postes où on cumule un pognon de dingue à l'âge où tout le monde est à la retraite, avec de surcroît des avantages en nature le plus souvent engrangés sans publicité excessive. Les têtes de MM. Jospin, Fabius, Juppé, ou de Mmes Parly, Wargon, Oudéa-Castera, ne sont jamais offertes au billot. Macron a bien compris la leçon et plus vite que Chirac qui a fini hébergé par un milliardaire libanais mais qui avait commis l'erreur du Château de Bity. Lui ne présente aucun patrimoine. Les milliards du passage chez Rothschild ? Évaporé !

Le riche n'est pas non plus l'artiste de cinéma, le peintre, le joueur de football, ou nulle autre vedette des médias. Les plus immenses fortunes leur sont pardonnées. Ils peuvent jouir à droite en bourgeois arrivés s'ils parlent à gauche avec conviction et frénésie. Il suffit de contempler le spectacle donné par les récipiendaires de palmes à Cannes et de Césars où on voudra. Tous vomissent aussitôt sur la richesse, la droite, et se mettent sous la protection de la défense des petits pauvres et des exigences mêmes les plus outrées des gauches malfaisantes. Comme l'avait un jour énoncé Jack Lang, peu après avoir emménagé place des Vosges, un lieu où il est assez difficile de loger sans moyens ; Reprocher à un socialiste d'être riche est absurde : il a double mérite, d'avoir réussi et aussi de rester socialiste. M. Mélenchon est bien d'accord. Être révolutionnaire bolivariste en signant son IFI est une satisfaction, certes un peu masochiste, mais jubilatoire tout de même.

Le riche impardonnable, c'est le propriétaire, surtout s'il a hérité. Lire depuis une vingtaine d'années les écrits de nos économistes français bien en cour et adulés dans les médias est très parlant. Il n'y a

pas que Picketty ou Pisany-Ferry. Le vilain, c'est le propriétaire structurel du discours dominant en France depuis des lustres. Ne parlons pas des ONG, qui, quelle que soit la cause, considèrent que l'argent n'est pas un problème, puisqu'il n'y a qu'à le prendre là où il est sur le patrimoine des propriétaires.

On sait l'importance de l'emprise marxiste et communiste en France. On sait moins l'histoire du communisme soviétique, même si la vérité commence à percer par bribes. Les paysans ont été souvent les principaux soutiens de la révolution bolchevique. Avec au bout du chemin la perspective d'arracher un bout de terres aux latifondistes et aux boyards. La faucille avec nous. Ils sont devenus propriétaires et donc des koulaks. Lorsque Staline a voulu leur reprendre le bien volé à la révolution pour payer l'industrialisation à marche forcée, autant que par idéologie, ils n'ont pas vraiment compris. Staline en a exterminé 10 millions ! La faucille est restée au drapeau avec quelques gouttes de sang subliminales. La Chine semble avoir fait mieux. Quand la femme de Mao avait des règles douloureuses ou quand elle était folle de rage de voir son mari s'envoyer en l'air avec les blanches fournies opportunément par Philippe Solers qui vient de disparaître sous les compliments les plus mirifiques (on peut s'interroger sur les commentaires s'il avait fourni des femmes noires à Hitler !), elle allait monter les tentes d'un tribunal populaire et tuait un petit lot de paysans. Ça calme les nerfs Lucien a tout écrit sur ces scènes. Et les massacres de paysans n'ont jamais manqué à chaque nouvelle révolution en Afrique ou en Amérique du Sud.

En France les Zadistes et des Animalistes, ont repris à leur compte l'action violente contre les salauds de paysans propriétaires qui tue le climat et la biodiversité. Ils peuvent bien crever la bouche ouverte ! C'est une fois de plus pour la bonne cause.

Aujourd'hui, c'est tous les propriétaires immobiliers qui sont ciblés. Non seulement ils sont infects avec les locataires mais ils polluent la terre de leur émission de CO2. Il va falloir qu'ils crachent au bassin. Quoi qu'ils leur en coûtent ! La loi ZAN interdit de construire en province (pardon dans les territoires !), Merci Mme Wargon ! Les loyers sont bloqués (on dit « régulés »), à Paris et dans les zones en tension. Les propriétaires doivent effectuer l'expertise de leur « passoire thermique » et on donne des notes. S'ils ont une mauvaise note ils ne peuvent plus augmenter les loyers quelle que soit l'inflation ! Les copropriétés doivent elles-mêmes faire réaliser des audits énergétiques globaux, sachant que les travaux, dont ils n'auront pas la décision, seront à faire de façon cadencée obligatoire. La commission européenne et le Parlement européen ont été encore plus loin. Si vous vendez votre bien et qu'il n'ait pas la note maximale A, le vendeur devra déduire de la valeur de la transaction la valeur des travaux nécessaires. Il ne reste pratiquement rien du droit de propriété, en ville comme à la campagne !

Emmanuel ne s'y est pas trompé : il est arrivé en détaxant la fortune mobilière et en s'acharnant sur la fortune immobilière et les retraités qui la possèdent. Possession vaut rente ! On se souvient qu'un économiste atterrant français proposait d'ajouter au revenu imposable les loyers que le propriétaire n'avait pas à payer ! Payer de l'impôt sur de l'argent qu'on n'a pas perçu, cela n'a pas fait vraiment frémir. Pas plus que les taxes sur les taxes, comme sur le pétrole. La haine justifie la déraison. Et réciproquement.

Aujourd'hui, une nouvelle fosse de destruction du capital immobilier est en cours au nom de la survie de la terre. C'est mieux encore que le triomphe de la révolution. Il ne s'agit pas de financer le paradis mais d'éviter l'enfer ! Qui osera protester. Les dégâts provoqués par les premières mesures sont désormais visibles. Les propriétaires loueurs vendent ou renoncent à louer ou passe à des formules de location type AIRBNB ou touristique qui leur évite les tracasseries. On ne trouve plus de logements à louer. Comme on ne trouve plus non plus de crédit pour acheter, les marchés sombrent. Le marché de la construction neuve de maisons individuelles est en chute libre. L'investissement dans l'immobilier locatif de logement s'effondre également. Des locataires de plus en plus nombreux voient leur contrat interrompu. La crise du logement devient voyante. On entre dans un

cycle de destruction de la valeur du parc immobilier.

Ce n'est pas le premier. Il faut lire absolument le livre fondamental de J. Marseille, *l'argent des Français* chez Perrin. Certes il est écrit en 2009, mais pour une histoire qui couvre près de 200 ans, cela n'a guère d'importance. Ce qu'il étale devant les yeux ébahis du lecteur c'est l'incroyable maltraitance des propriétaires immobiliers depuis 1880, jusqu'au milieu des années quatre-vingt-dix qui a vu la valeur des logements s'envoler, jusqu'au recul de 2022. Pas question de résumer ici tous les faits accablants passés en revue.

Fixons quelques seulement repères. La valeur des successions était de 33 860 euros en 1902, 11 655 en 25 et 5 760 en 1949. En un demi-siècle la valeur patrimoniale au décès a été divisée par six. En 1954 les immeubles bâtis avant 1 870 représentaient 37 % du parc global et près de 40 % à Paris. De 1914 à 1935, celui qui aurait mis sa fortune dans la pierre aurait perdu 50 % du rendement de son investissement ! En 1939 le nombre de logements vétustes a dépassé le nombre de 2 800 000 contre 150 000 en 1911. Les charges fiscales portant sur la propriété bâtie s'élevaient à 14,1 % du revenu net imposable en 1914, 44 % en 1937. L'Abbé Pierre est le descendant direct des mesures prises contre les propriétaires « comme si la *punition* infligée aux détenteurs de patrimoine se retournait contre l'ensemble de la population », écrit l'auteur. L'énorme effort de construction d'après-guerre et les « Trente glorieuses » n'ont produit qu'une correction mineure du déclin immobilier. « En 1975 la fortune privée moyenne par habitant, 41 495 euros, ne représentait que trois années de revenu national contre 9 années en 1900 ». On sait que Giscard a aussitôt créé un impôt sur les plus-values et envisageait, en cas de réélection, un impôt sur la fortune, qui sera mis en place par Mitterrand.

Néanmoins, la valeur du parc de logement a connu un formidable rattrapage dans les quarante dernières années. Jacques Marseille a calculé qu'en 2009, la valeur immobilière était au niveau de ce qu'elle aurait été si depuis 19 100 elle avait suivi la progression des revenus. On est en fait revenu à la normale, là où les Picketty de service voient une prédation énorme et abjecte des spéculateurs éhontés !

Il serait néanmoins un peu juste de ne voir dans la hausse des valeurs immobilières que l'effet d'un rattrapage « normal ». L'arrivée des changes flottants a entraîné une poussée gigantesque des inondations financières, produisant des crises à répétition. À partir des années quatre-vingt, ces inondations n'ont pas eu d'effets inflationnistes sur les prix à la consommation du fait de la mondialisation et de l'ouverture du commerce aux pays sous-développés. Le transfert partiel et parfois presque totale de l'industrie des pays développés vers ces pays a permis d'importer à bas prix et de faire pression sur les salaires. L'épidémie de Covid a montré que dès que ce flux pas cher était enrayé les prix explosaient surtout si on payait les gens à ne rien faire comme s'ils avaient travaillé !

L'argent ne s'investissant plus en Occident dans la production, il s'est dirigé vers les bourses et l'immobilier dont les prix se sont envolés, d'autant plus que le coût du crédit était devenu extrêmement faible. C'est la principale explication du mouvement de rattrapage qui n'a aucune cause interne. Au contraire, en taxant les plus-values et la valeur des immeubles, l'état a augmenté de façon prodigieuse ses recettes fiscales au détriment des propriétaires soumis par ailleurs à des dépenses forcées de plus en plus onéreuses. Ce qui fait qu'investir dans le logement n'a pas de rentabilité en France. Avec à Paris, avec la hausse annoncée de 62 % de la taxe foncière et les lois climatiques, elle est devenue potentiellement nulle et menace de devenir négative !

Au lieu de s'acharner à vomir sur les possesseurs de logements, les politiques devraient comprendre que ce qui se prépare c'est une nouvelle Saint-Barthélemy économique des propriétaires de même ampleur de celle qu'on a connue au vingtième siècle qui s'annonce, et une nouvelle crise massive et de longue durée du logement.

