

## **Mondialisations, concepts, enjeux, échelles. Guilhem Boulay**

### **« Twin crises ? Une lecture multiscalaire de la crise des *subprimes* ».**

25 avril 2013

*A l'occasion de la septième séance du séminaire « mondialisations, concepts, enjeux, échelle » qui s'inscrit dans le cycle « villes et mondialisations », on rappellera que le séminaire repose sur l'hypothèse d'une coïncidence ou d'un effet de convergence entre mondialisation et urbanisation. « L'urbain c'est à présent le mondial » comme l'ont dit Michel Lussault et Jacques Lévy lors de leur présentation. Les mutations ou encore les changements que l'on peut observer à l'échelle locale et urbaine sont désormais indissociables de ce qui se déroule dans l'espace global et mondial et inversement ce qui se passe à l'échelle locale peut avoir des effets à l'échelle mondiale.*

*Par global et mondial :*

*1) on renvoie au déploiement du néolibéralisme et à la métamorphose du capitalisme (dissociation entre économie financière et économie productive) s'appuyant sur la révolution numérique,*

*2) on se réfère également à la dynamique des flux transnationaux participant aussi bien des réseaux sociaux que des canaux médiatiques (ce qui a été bien illustré dans le cas de l'Afrique du Sud avec la médiatisation de la violence à l'échelle mondiale avec Myriam Houssay-Holzschuch et Pauline Guinard) et on pense également*

*3) à la prise de conscience de la finitude de l'environnement naturel.*

*Avec la crise des subprimes intitulée « twin crises » par Guilhem Boulay (GB), ce sont les modalités du fonctionnement du capitalisme dans le cadre idéologique précis ( Etats-Unis) où --comme l'a remarquablement mis en scène le documentaire « Cleveland vs Wall Street »--, l'accession à la propriété représente le « rêve américain » par excellence. Il s'agit de comprendre la genèse de cette crise qui a eu des répercussions multiscalaires. Ce qui va permettre d'explorer les interférences entre le local, national et global et de saisir le poids de chacun de ces niveaux dans la crise urbaine.*

Terme de « crises jumelles » inventé par Manuel Aalbers (*Subprimes Cities : The Political Economy of Mortgage Markets*) : permet de conjuguer la crise financière et la crise des *subprimes*. On ne peut pas dire que l'une est la conséquence de l'autre. La crise des *subprimes* est une sorte de lentille pour étudier la crise internationale.

La crise des *subprimes* est fondée dans les inégalités urbaines : elle est donc fondée dans la ville, et peut donc être considérée comme la jumelle d'une crise urbaine, au sens de David Harvey.

Il faut indiquer toutes les conceptions qu'on a de la crise financière sont totalement ancrées dans la théorie néo-classique, standard. C'est le passage par une approche géographique de ces questions qui permet de contester ces approches classiques : c'est par une mise en question géographique qu'on peut rénover les cadres qu'on regarde.

## 1. Les échelles de la crise

*Subprimes* : instrument juridique américain. Hypothèque qui permet d'adosser une créance à quelque chose qu'on pense être un actif. C'est la colatérisation. On achète quelque chose et ce qui constitue la garantie pour le banquier, ce n'est pas vous-même, c'est l'objet pour lequel on contracte un prêt. Par exemple, on adosse la créance sur la valeur de la maison pour acheter la maison. Or, ces prêts sont très peu regardants sur la qualité du bien qui sert à adosser le prêt et sur la capacité de remboursement des emprunteurs.

On estime que l'encours des prêts actuels dans les pays développés s'élève à 12000 milliards d'euros. Tous les observateurs s'accordent sur le relâchement des conditions de crédits, du fait d'une politique de relâchement de la FED (la *loose politics*), qui lui-même a été permis par la dérégulation qui a permis de multiplier les produits financiers parce que l'activité de prêt (activité de circulation par les banques) est devenue une activité profitable. On a pu faire de l'activité de crédit une activité profitable et une activité rendue possible par l'explosion de la bulle précédente qui a laissé des capitaux, des liquidités, qui n'avaient plus d'endroit où fructifier. On est donc bien ici à l'échelle globale puisqu'il s'agit de circulation financière internationale.

On est aussi à l'échelle nationale puisque les US ont fixé le cadre juridique qui a permis les *subprimes* : relâchement des contrôles financiers, évolution des normales d'évaluation bancaire, avec le passage pour le calcul des bilans des établissements financiers avec le passage à la notion de juste valeur (*fair value*), c'est-à-dire le prix au prix du marché. Vous pouvez vous financer parce qu'on estime que le bien a une valeur. Mais du coup, on étend ce raisonnement au bilan des banques : la valeur des actifs, c'est celle des maisons, leur valeur croît, donc le bilan des banques croît.

L'échelle locale est aussi concernée : mouvements de déplacement de la population avec apparition de marchés immobiliers en plein essor en Floride, Colorado, Californie, Oregon, etc. Les prix ont très fortement augmenté dans ces régions .

## 2. Traduction en termes de gémellité des crises

- plusieurs phénomènes semblent importants : pour les analystes de la crise financière, les chiffres dont on dispose sont produits à des échelles très agrégées, on a peu de connaissances à échelle fine. Les quelques études à échelle fine montrent que la croissance des prix, puis la décroissance, est extrêmement inégalitaire. Malgré les mouvements macro, on a des différentiels de croissance très importants. À Marseille, on a des taux de croissance des prix à +200% en moyenne, mais on a des endroits à +400% alors que d'autres sont à +130%. On connaît encore moins la baisse car on n'a peu de chiffres, mais on sait qu'elle est très différenciée : c'est la « peau de léopard » des US.
- le taux d'effort : part du revenu allouée au logement. Ces taux d'efforts sont extrêmement différents : aux US, quand on est noir, le taux de crédit est beaucoup plus élevé, idem pour les pauvres. La croissance du taux d'effort est ainsi plus élevée pour certains ménages. Du coup, on a de très fortes inégalités.
- Mécanismes de *foreclosure* : dépossession. La banque pour se rembourser reprend possession de la maison. On a des cartographies sur des villes américaines et on se rend compte qu'elles sont très ciblées spatialement.
- Arrêts complet des opérations d'urbanisme et d'aménagement : US, France, Espagne par exemple. Les collectivités n'y ont pas le droit de s'endetter pour la partie fonctionnement du budget. On ne peut pas emprunter pour le fonctionnement : comme les collectivités ont une grande partie du budget qui dépend de l'économie

résidentielle et de formes d'endettements sur les marchés, tout s'arrête. Xérès : on ne ramasse plus les poubelles, on ne paie plus les instits, etc. La quasi totalité des recettes étaient dues aux « impôts ménages » : du coup, il n'y a plus de recettes. Or, ces mécanismes sont extrêmement localisés.

**Bilan** : cette vision de la crise dont on donne toujours une représentation globale, très agrégée, introduit un biais méthodologique car on passe à côté des différenciations très fines. Il existe des inégalités dans les dynamiques foncières.

La thèse d'Aalbers et son équipe prend en compte ces différences locales. Ils partent des différences sociales et spatiales pour déconstruire les lectures orthodoxes de la crise mondiale

### 3. Remise en compte des thèses néo-classiques par une approche géographique

Les études orthodoxes partent des règles d'optimalité et vérifient ensuite si ça correspond à la réalité observée. Elles partent des paramètres macros.

On peut aussi regarder les conditions de possibilité de la crise : comment le milieu local va être propice au développement de la crise. On va considérer que les changements sont heuristiques, qu'ils constituent une clé de lecture des causalités systémiques.

Pratique du *redlining* existe depuis les années 1930 qui permet d'exclure du prêt certaines zones. Ce qui est très intéressant avec les *subprimes*, c'est que ces zones sont devenues des zones de surconsommations de crédits. Les banques n'y allaient pas : avec le développement des *subprimes*, elles se sont retrouvées surinvesties. Les personnes étaient particulièrement vulnérables : elles n'avaient pas accès à des prêts normaux.

Les inégalités spatiales et sociales en ville deviennent une des conditions de la dérégulation de la finance mondiale.

À travers des phénomènes locaux comme le passage du *redlining* à celle du surinvestissement, on peut questionner les cadres classiques de lecture et la réémergence de certains phénomènes.

Retour en grâce de la notion de rente : votre revenu qui vous est dû parce que vous êtes propriétaires et vous le gagnez sans avoir rien produit. Les revenus sont garantis par l'encastrement du marché. Tradition de recherche sur la « recherche de la rente » : c'est l'inverse de l'euthanasie des rentiers de Keynes.

Pour le géographe, cela remet en cause les théories des vocations, aménités, externalités positives. On pense que la valeur des choses est fonction de la distribution de valeurs dans l'espace : or, ça ne fonctionne pas. Avant la hausse, on avait des différentiels énormes entre deux quartiers, aujourd'hui, ça s'est considérablement tassé. À un moment en tous cas, l'explication, selon laquelle, le prix dépendrait de la répartition dans l'espace des différents facteurs qui font la valeur, est remise en question. En particulier le modèle des prix hédonique est remis en question ou en tous cas très fortement impactée par la résurgence des phénomènes rentiers.

Retour en grâce du point de vue théorique et entrée en disgrâce du point de vue politique de l'économie résidentielle, c'est-à-dire une économie où tous les revenus dus au fait que des gens habitent quelque part. On crée de l'activité par le seul fait d'habiter quelque part. Dans les années 1990, c'est devenu un modèle de développement économique local parce que ça semblait résister au spectre de la délocalisation. Aujourd'hui, ce sont ces espaces qui souffrent le plus : les biens fonciers et immobiliers étant devenus des garants du développement, à partir du moment où les conditions macro ne permettent plus ça, il n'y a plus de ressource. Le cas de Xérès, c'est ça.

Alors qu'on ne cesse de parler de dérégulation, tout le système, notamment celui de l'hypothèque, ne fonctionne que parce qu'on a des États forts grâce à un encadrement très stricts des droits de propriétés. La question des droits de propriété, des statuts de tenure de la terre, ne nous pose pas de problème. C'est pourtant un débat très fort actuellement dans les pays où coexistent un droit coutumier et un droit positif avec la question de la sécurisation foncière. On utilise de plus en plus les thèses de Hernando de Soto : la sécurité foncière est une condition *sine qua non* de développement parce qu'on est obligé d'avoir un terrain complètement sûr du point de vue des droits de propriété pour pouvoir l'utiliser et y investir. La banque ne prête pas si on n'est pas propriétaire. L'idée est finalement de permettre l'hypothèque des terres et pour cela il faut être propriétaire et que ce droit de propriété soit sûr : si un paysan du Sud veut augmenter ses rendements en irriguant, il faut investir, mais la banque ne prêtera pas si le terrain ne peut pas servir à l'hypothèque. À Gardane, les agriculteurs ne peuvent pas entrer dans une AMAP (Association pour le maintien d'une agriculture paysanne) parce que sont fermiers de la terre, qui est certes actuellement à vocation agricole, mais qui peut être passée en terre urbanisable. Du coup, l'agriculteur n'investit pas. Pose la question du primat des modèles du « tous propriétaires » par rapport aux modèles locatifs.

## Questions

### Pourquoi récuser le terme de crise immobilière ?

La crise immobilière c'est quand les prix baissent alors que quand les prix montent, c'est la crise du logement. À Marseille en 2006, le prix du 1<sup>er</sup> décile est plus cher que le dernier décile de 2000 ! C'est ça la crise du logement. On part de l'idée qu'il faudrait à tout prix protéger des prix immobiliers hauts, car ça fait fonctionner les banques qui prêtent, le bâtiment. Or pour GB, la crise immobilière, c'est quand ça monte. La conséquence première de la hausse de l'immobilier, c'est une ponction terrible sur les liquidités disponibles sur le niveau macro : la valeur foncière du patrimoine représente aujourd'hui 16% du PIB. Balzac 1930, 14% alors qu'au sortir de la guerre c'était 1% On est aujourd'hui dans une situation de rentiers pire qu'au début du 19<sup>e</sup> siècle. Exemple de cette entreprise lyonnaise qui ne peut se développer parce que le foncier est trop cher et qui revend ses brevets à l'étranger. Exemple que la vallée du Var où la multiplication du foncier par 10 empêche le développement des entreprises de la vallée : les boîtes ne peuvent s'étendre, les ouvriers et les cadres ne peuvent pas se loger. Du coup, ça met même en péril le bâtiment, la construction, et donc l'économie locale. À Paris, impossible de faire certains projets de bus-tram car il faut exproprier et que le prix du domaine a monté. Ça coûte trop cher.

Question du « problème foncier » de Lipietz : un propriétaire peut bloquer à lui seul un projet de développement en refusant de vendre ou en faisant monter les prix. La question de la rente bloque tout : la question de la nationalisation ou de la municipalisation des sols comme au Danemark se pose.

### Comment les banques tirent profit des banques qu'elles ont récupérées notamment dans les zones de *redlining* ?

Les banques ne tirent aucun profit de ça. Elles se sont refaites autrement une santé grâce à la garantie des droits de propriété. Le système financier est un système fiduciaire fondé sur la confiance, c'est-à-dire la lisibilité et la fiabilité des institutions, des conventions. On ne peut pas se permettre de remettre en cause les institutions car sinon les banques ne financeront plus rien.

Les banques récupèrent du foncier et le mettent dans la colonne des actifs même si les maisons tombent en ruines. Le foncier est un OVNI économique car les coûts de stockages sont inexistantes : stocker des œuvres d'art coûte très cher par exemple. C'est le cas pour tous les biens sauf le foncier. On attend simplement que le marché remonte pour revendre. Il faut simplement que les banques aient les épaules pour attendre suffisamment longtemps.

### **Si on part du principe que les industries délocalisent et que l'économie résidentielle ne fonctionne pas, quelles sources de recettes possibles pour ces municipalités ?**

Pas de réponse. Il faudrait davantage revenir sur ce qu'on délocalise. La délocalisation n'est pas une fatalité à condition de bien cibler les investissements sur quels secteurs. L'économie résidentielle pose problème quand elle ne s'accompagne d'aucun projet de territoire : il n'y a aucune visibilité à termes et ça crée de gros problèmes de régulation politique (« tyrannie du parcellaire » de l'ADEF : on multiplie les propriétaires, ça fait autant de problèmes et les coûts de transaction pour la collectivité). On a aussi des problèmes en termes de visibilité environnementale : problème de la viabilité énergétique de certains espaces par exemple, problème des friches liées à ça.

Problème aussi des investissements de long termes : exemple de l'école dans les zones périurbaines où les jeunes couples achètent, où on fait une école et où quand les enfants sont grands, les charges de l'économie résidentielle restent à charge de la commune alors que les équipements ne servent plus à rien.

### **Est-ce que le marché informel est plus résistant ?**

Deux situations en Amérique latine, très inégalitaires. Soit des gens occupent une parcelle depuis longtemps : au nom du « bouquet de droits », il ne faut pas garantir une propriété absolue type De Soto mais se fonder sur un continuum de droits en donnant des droits de propriété qui ne sont pas des droits de propriété absolue. Processus d'usucapion ou prescription d'un droit réel : quand quelqu'un occupe une parcelle depuis un moment, on reconnaît ses droits, mais par exemple simplement en usufruit. Soit on a des néo-arrivants et elles doivent faire face à du « marchand de sommeil » et là ça ne fonctionne pas. En tous cas, la crise des *subprimes* a ici fourni un argument aux tenants de formes alternatives de sécurisation foncière.

En Afrique de l'ouest, on est plutôt dans de la cadastration des parcelles. On cadastre pour garantir la puissance de l'État alors qu'en A/L où les États sont plus forts, on a des niveaux de délégation fédérale plus poussée, le but est alors moins d'asseoir l'État que de proposer des théories alternatives de développement.

### **Comment ça se passe à Xérès ?**

On peut supposer que des formes d'auto-organisation émergeront. Mais pour l'instant ça ne fonctionne pas et c'est très créateur d'inégalités de toutes façons.

### **L'exposé développe l'idée d'un lien entre l'économie financière et le droit de propriété ? Qui établit ce lien aujourd'hui ?**

Cette idée se retrouve dans plusieurs traditions, et finalement peu en géographie. De nombreux sociologues et anthropologues vont travailler sur des espaces où on a coexistence entre deux types de droits (droit coutumier et droit romain/germanique) + sociologie du droit ; économiste qui cherchent à échapper à l'économie orthodoxe mais qui cherchent quand même à trouver des configurations optimales (Elinor Ostrom). Ils partent de cas concrets mais toujours pour chercher le maximum d'efficacité ; école

évolutionniste des droits : recherche d'une optimalité avec une extension de l'économie vers le droit (quelle est la meilleure organisation des droits pour optimiser l'économie). Dans ces trois grandes écoles, c'est surtout la première qui s'intéresse aux inégalités et aux risques qui peuvent être associés aux droits de propriété.

& & &

*L'originalité de la présentation de Guilhem Boulay repose sur le fait que contrairement aux économistes, il n'a pas expliqué la crise financière mondiale en invoquant l'excédent de liquidités circulant à l'échelle mondiale ou encore la dérégulation financière. L'argumentation part du local pour expliquer le mondial. Ce sont les inégalités sociales et notamment spatiales de la ville qui ont autorisé à un moment donné un surinvestissement financier dans les quartiers et les zones qui jusqu'ici en étaient dépourvues. Pour GB, le principe de l'hypothèque adossé aux droits de propriétés aurait en quelque sorte autorisé et engendré la crise financière mondiale. Ce renversement de la perspective « local-global » représente une perspective innovante pour rendre compte des enjeux urbains à l'heure de la mondialisation. .*

Magali Reghezza, Cynthia Ghorra-Gobin