

# LA VALEUR DE L'EXISTENCE



H. DE OLIVEIRA

**Par Christian Gollier,** chercheur à l'institut d'économie industrielle de l'université de Toulouse.

Plusieurs événements sont venus nous rappeler cet été que nous sommes depuis longtemps rentrés dans la « société du risque ». Le cyclone Katrina a révélé la dramatique défaillance des services d'urgence américains et le manque de moyens de prévention. La répétition d'accidents aériens, les incendies d'hôtels parisiens, les inondations de Nîmes, la sécurité routière et les ascenseurs de HLM, comme la polémique sur l'insuffisance du plan gouvernemental

de vaccins pour faire face au risque d'épidémie de grippe aviaire, renvoient à nos efforts collectifs en vue de limiter les risques pour les personnes et les biens.

Dans tous ces cas, il est facile de pointer les manquements de l'Etat, qui a failli à assurer la sécurité de ses administrés. Pourtant, l'émotion est mauvaise conseillère. Comme le pire n'est jamais certain, le choix de la prévention doit tenir compte de deux écueils. Soit en faire trop peu, en prenant le risque de voir des digues emportées, des services d'urgence dépassés et des victimes abandonnées. Soit en faire trop et, en cas d'absence de catastrophe, gaspiller des moyens qui auraient pu être mieux

utilisés. Une saine gestion des fonds publics nécessite de mettre en balance ces deux sources de coût. L'incapacité des services publics à faire face à des événements de très grande ampleur n'est donc pas en soi une démonstration de leur incompétence. En omettant trop souvent de pointer le gaspillage lié à l'excès de prévention, les médias n'exercent pas leur rôle d'information. A quand un article sur les dépenses pharaoniques pour annuler le risque sanitaire sur la transfusion sanguine, sur les milliards inutiles dépensés dans la crise de la vache folle, ou la mise au rebut massive de vaccins périmés ?

Les bien-pensants me rétorqueront qu'une approche comptable est inacceptable dès lors que des vies humaines sont en jeu. Pourtant, à chaque instant, nous mettons notre vie en danger, en prenant le volant, en chaussant nos skis ou en fumant. Ce faisant, nous mettons en balance bénéfiques et risques de ces comportements. C'est que nous n'accordons pas une valeur infinie à notre propre existence. Alors, pourquoi demanderait-on à l'Etat d'être plus précautionneux de nos vies que nous-mêmes ?

“Pourquoi demanderait-on à l'Etat d'être plus précautionneux de nos vies que nous-mêmes ?”

## L'escroquerie immobilière

La démission des banques centrales face à la bulle immobilière est complète. Elles répètent depuis trente ans qu'inflation faible et stable rime avec croissance durable, et le logement est un domaine où une telle stabilité est optimale à long terme pour les ménages. Or les banques centrales relèvent les taux lorsque les prix de détail progressent de moins de 3 %, mais quand les prix des logements augmentent de 10, voire de 20 %, elles s'abstiennent. L'immobilier n'est pas intégré dans les indices de prix à la consommation !

L'Etat a aussi tout fait pour favoriser la bulle immobilière. Il a ainsi multiplié les programmes de défiscalisation, étendu les prêts à taux zéro, etc. Les banques ont accentué le processus : baisse massive des taux, allongement de la maturité des prêts, baisse des exigences d'apport personnel. Jouant sur l'effet richesse, la baisse de l'épargne et la hausse de la dette, la consommation des ménages s'est donc maintenue, même sans emplois ni hausse salariale.

La démographie, les familles recomposées, l'insuffisance de l'offre, tout ou presque aura été entendu chez les professionnels de l'immobilier pour justifier l'ex-

plosion de leurs chiffres d'affaires. La presse a participé au mimétisme collectif, en ressassant les vieux mythes tels que l'actif refuge ou la protection efficace contre la dégradation future des retraites, « fables » aussi solidement ancrées qu'elles sont fausses. L'inflation immobilière est voulue et entretenue.

Les principales victimes, les primo-accédants, confondent la propriété et l'amélioration de leurs conditions de logement. Favorisant le surendettement, la bulle fragilise de nombreux ménages, notamment les plus vulnérables. Elle leur fait courir plusieurs risques – moins-value, illiquidité, mauvaise diversification du patrimoine – et elle masque les nombreux coûts de la détention immobilière (frais d'entretien, fiscalité, etc.). Collectivement, elle réduit la mobilité et détourne l'épargne des placements favorables à l'innovation et à la croissance. Une bulle immobilière n'a jamais renforcé la productivité d'un pays. En maintenant artificiellement la demande domestique, elle tend à creuser les déficits extérieurs, accroît les inégalités et déstructure la cohésion sociale, au détriment des jeunes salariés et en faveur des rentiers et des héritiers.

Bref, comme tout phénomène inflationniste, la bulle immobilière brouille les choix, favorise le gaspillage, détruit de la valeur et fait perdre du temps aux sociétés qui y cèdent. C'est donc une tromperie collective.



H. DE OLIVEIRA

**Par Jean-Pierre Petit,** directeur de la recherche économique et de la stratégie, Exane BNP Paribas