

## POUR QUE LES NULS COMPRENNENT LA CRISE ACTUELLE

Lorsqu'ils parlent de la crise actuelle les journaux lancent des chiffres qui nous font frémir : C'est mille milliards de dollars que le gouvernement des Etats-Unis doit injecter, cette année seulement, pour rescaper l'économie américaine. Pour bien comprendre sachez qu'un milliard c'est mille millions. Mille milliards c'est environ 4000 milliards (\$ 4 000.00) par habitant des Etats-Unis. Quand je dis habitants cela veut dire tout le monde, les enfants, les quêtés, les vieillards, les sans abris, les chômeurs, chaque être humain.

Comment a-t-on pu en arriver là ? Nous pensions vivre dans une prospérité économique relativement saine, on se préparait une vieillesse confortable. On acceptait de payer des impôts très contraignants croyant que c'était le prix de notre stabilité. On nous disait que nous avions le système bancaire le meilleur au monde, nous lui confions donc le fruit de notre labeur sans hésitations. Des gestionnaires experts en la matière, grassement payés, géraient nos fonds de pension.

Un beau matin...horreur.. Tout cela s'effondre. On découvre que notre argent a été prêté contre des garanties dont on aurait soufflé la valeur 35 fois. Pas 10 ou 20% qui, à la rigueur serait acceptable – l'erreur est le propre de l'homme- mais 35 fois ( ? ). C'est comme si le boulanger vous vendait \$35.00 la baguette de pain que vous payez actuellement un dollar...Même si vous aviez confié votre argent au plus ignare membre de votre entourage, vous vous seriez attendu à mieux que cela . Mais vous l'avez confié à des " experts" qui ont des diplômes, des titres universitaires qui ont, pour leurs services, retiré des commissions substantielles à même l'argent que vous leur avez confié.

Le scandale est tellement gros que le gouvernement a dû en prendre la charge, il imprimera des dollars pour essayer de rafistoler l'affaire. Il décrète la baisse des taux d'intérêts jusqu'à pratiquement rien pour éviter, dit-il, la récession. Qui va donc payer ? Devinez ?

-l'impression des billets verts va fatalement faire baisser la valeur du dollar, tôt ou tard, cela engendrera une terrible inflation. C'est juste un emplâtre pour gagner du temps. C'est dire que tout le monde sera affecté

-La réduction des taux d'intérêts c'est punir ceux qui n'ont pas encore été victime. Le peu d'argent qui reste aux victimes du système ne rapportera plus rien.

Y a-t-il un complot pour appauvrir tout le monde ?

On pourrait le croire... Si la logique de tout cela vous échappe c'est parce que vous n'êtes pas un expert.

Greenspan qui était le grand argentier jusqu'à tout récemment, nous dit avec modestie :

" je me suis trompé".

Et voilà, puisqu'il le reconnaît, il est pardonné, .....Jouissez de votre retraite en toute bonne conscience.

" Mais où sont vos dollars ?????"

Oh, ne lui mettons pas tout sur le dos. Les vrais responsables sont encore ici.

Voyons comment cela se passait.

Lorsque quelqu'un demandait une hypothèque on lui faisait payer des frais pour l'évaluation de la propriété qu'il donnait en garantie.

Des évaluateurs diplômés, reconnus par les gouvernements, des universités et les institutions financières attribuaient une valeur à la propriété. C'EST LA, LE NOEUD DU PROBLEME.

La suite du processus était de la routine : chaque institution financière avait ses critères et prêtait en fonction de la valeur établie par l "expert". Le malheur c'est que l'institution financière ne prêtait pas son argent mais le vôtre. Si l'expert était incompetent- en dépit de ses diplômes- ou malhonnête ou les deux à la fois, votre argent était placé avec une garantie toute relative. Si la valeur était soufflée de 3500 % ( j'ai du mal à le croire mais ce sont les chiffres qu'on nous donne)( v. Michel Girard dans La Presse) vous avez l'explication de la crise.

Il y avait tout de même des gens qui ont sonné la sonnette d'alarme, je pense à Nicolas Taleb qui claironnait à qui voulait l'entendre que beaucoup d' "experts " sont des fumistes. Si en matière économique les statistiques sont des choses sérieuses il n'en est pas de même de leur utilisation. Les gens qui en tirent des probabilités ne sont pas mieux que les voyantes des boules de crystal.-dit-il. Même si leurs murs sont tapissés de diplômes d'économie des grandes écoles. Le passé n'est pas garant de l'avenir, malgré ce qu'une armée de vendeurs a cherché à vous faire croire.

Plus on fait confiance aux experts qui travaillent dans la probabilité plus on s'enfonce dans l'erreur. Parce que le monde vit d'accidents après accidents. Le probable n'existe pas. Les évaluateurs qui travaillent avec des manuels extrêmement convaincants sont trop souvent des machines à appliquer des formules qu'ils ne comprennent pas toujours. Dans toutes les approches en évaluation il y a un moment où l'évaluateur doit faire un choix. Ce choix, par son effet levier, aura une conséquence importante sur les conclusions. Comme le processus est convaincant, l'erreur, s'il y a, se perpétuera dans les instances décisionnelles et on comprend pourquoi, même de grands banquiers s'y sont laissés prendre.

L'affaire a pris des proportions monstres lorsque les institutions se sont mises à transiger sur des blocs d'hypothèques. Chacun croyant que le prêteur antécédent avait bien fait son travail. On avait confiance parce qu'on croyait que l'autre était un "expert" ...Ah le vilain mot.....

Aujourd'hui le mot expert est galvaudé. Le jeune homme qui a travaillé, chez un évaluateur, pendant cinq ans à tenir le bout du ruban à mesurer n'est pas un expert, même s'il a fait la même chose pendant 5 ans. Ce n'est pas parce que quelqu'un fait la même chose depuis 15 ans qu'il a raison. Il se peut qu'il se soit trompé pendant 15 ans. On rectifie tous les jours des procédures mais on croit encore à l'ancienneté.

Lorsqu'ils se sont aperçus de l'imminence de la catastrophe les experts de Monsieur Busch ont vraiment perdu les pédales. Les mesures qu'ils ont prises n'ont fait qu'envenimer le problème. Ils ont subventionné les institutions en difficulté. Toutefois ces dernières n'ont pas répercuté la faveur aux emprunteurs délinquants. Au contraire, ils se sont mis à saisir les propriétés. Dans une période normale cette procédure est acceptable. Lorsqu'elles deviennent propriétaire les institutions se dépêchent de s'en débarrasser et la vendent au mieux, si possible à un prix qui couvre leurs mises de fonds. Comme ils ont, normalement prêté moins que la valeur de l'immeuble et que la dette s'est amincie après chaque paiement lorsque le débiteur n'était pas en défaut, ils peuvent se contenter de moins que la valeur du marché. J'ai bien dit en temps normal.

Lorsqu'on s'attend à une crise le portrait n'est plus le même. Toutes ces propriétés qui viennent sur le marché à prix réduit font baisser la valeur marchande générale. Il arrive un point où les propriétaires non délinquants s'aperçoivent que la maison voisine, semblable à la sienne, se vend considérablement moins cher que l'hypothèque qu'il assume. Que feriez vous à sa place ? La boule de neige est partie et maintenant, sera bien malin celui qui pourra l'arrêter.

Qu'aurait-on du faire ?

Au lieu de donner des milliards aux institutions financières on aurait du, avec cet argent, aider les propriétaires délinquants en leur offrant des subventions temporaires pour qu'ils puissent rencontrer leurs obligations. S'ils restent dans leur maison, elle n'est pas à vendre et le prix du marché n'est pas affecté. Si les prix restent stables il n'y aura pas de crise. Je n'invente rien puisque le nouveau Président des USA a lancé un programme relativement semblable. Malheureusement cette décision n'a été prise qu'après que le tourbillon de la crise a été déclenché.

Mille millions de dollars c'est beaucoup d'argent. Quatre mille dollars par habitant ce n'est pas la mer à boire si l'on songe aux fantastiques possibilités de l'économie américaine. Je ne m'inquiète pas de la déconfiture boursière ce sont des pertes sur papier. Les champs, les usines avec leur potentiel, les mines, les infrastructures et les travailleurs sont toujours là. La crise aura certainement un effet salutaire à long terme. Les ventes au détail ont baissé. C'est dommage pour les commerçants mais cela signifie que le peuple a compris, il a cessé d'acheter n'importe quoi. Il s'est limité à l'essentiel, il fait durer les choses, il

économise : cela est excellent pour l'écologie de la planète. Que les actions des entreprises de service baissent ce n'est pas grave pourvu que celles des vrais producteurs survivent ! Le "dégraissage" va se faire. Certes certains y perdront des plumes mais cette crise aura certainement fait réfléchir les gens qui se berçaient et se laissaient aller. Du moins je l'espère.

Chacun de nous a sa responsabilité et payera une partie de la déconfiture. C'est nous qui avons fait confiance. C'est nous qui avons élu nos dirigeants. Mais c'est nous qui aimons le clinquant. Lorsqu'à une élection nous avons le choix entre un candidat économe et un candidat gaspilleur on choisira certainement le gaspilleur parce qu'il fait quelque chose. Un bel exemple est l'ancien maire de Montreal : 25 ans après on paie encore ses dettes mais les gens en ont encore la nostalgie. On a les gouvernants qu'on mérite.

Georges Colin,  
Résident de Mont-Tremblant

Du même auteur :

Votre évaluation municipale,

L'évaluation n'est pas une science exacte. Tout le monde est d'accords là dessus. Toutefois c'est en vertu de cette science inexacte que vous serez taxé. Votre seul espoir est que l'évaluateur soit honnête.

Le maître de ces évaluateurs c'est le gouvernement. L'évaluateur soucieux de sa carrière aura naturellement l'instinct de plaire à son maître moins il sera compétent, plus il cherchera à augmenter les valeurs. Il croit aider le système en créant plus de taxes. Souvent ses maîtres n'en demandent pas tant. Mais c'est peut être dans la nature humaine.

Lorsque vous demandez une explication au sujet d'une évaluation que vous jugez trop haute, il y a des chances que l'évaluateur vous rétorque que c'est la valeur du marché, il y a des ventes comparables dans votre secteur. Puisque l'évaluateur est soi-disant un expert, vous vous croyez obligés d'accepter sa décision et vous payez plus que votre part de taxes.

Actuellement on constate que les évaluations des terrains de notre région sont, de l'opinion générale, surfaites. Il existe un moyen légal de réviser ces évaluations, mais trop souvent la Commission de Révision approuve les évaluateurs parce qu'ils sortent des mêmes écoles et partagent les mêmes philosophies et commettent les mêmes erreurs. Les propriétaires le savent et ne veulent pas perdre leur temps et leur argent si les décisions sont connues d'avance. On continue ainsi à être surévalués et surtaxés.

Malgré la catastrophe que subit les USA, (justement en raison de la surévaluation massive des prêteurs hypothécaires, on ne doit pas s'attendre, ici, à des changements. Une surévaluation convient très bien aux autorités municipales puisque leur pouvoir d'emprunter est basé sur le rôle. Les autres paliers de gouvernement ferment les yeux car un jour ils auront la vie facile pour taxer, à leur tour, les gains de capital. On ne tue pas la poule aux oeufs d'ors.

Si les manuels d'évaluation attachent une certaine importance aux ventes de la région, ils mettent aussi en garde contre l'idée que ce

n'est pas le seul critère. Pour déterminer la valeur marchande d'une propriété il faut qu'il y ait un marché<sup>11</sup>. Deux ou trois ventes ne font pas un marché. Il y a toujours des vendeurs débrouillards et des acheteurs naïfs. Les voisins ne doivent pas être pénalisés. Mais voilà, la loi ne dit pas que l'évaluation doit être à la valeur marchande elle parle de la valeur réelle.

Malheureusement en trente-huit ans personne n'a encore défini la valeur réelle. Ce qui laisse toutes sortes de latitudes aux évaluateurs. Mais revenons aux ventes constatées: Pour illustrer la situation, supposons une ville qui vit entièrement grâce à une usine qui y est implantée. Les terrains vacants sont rares et sont la propriété de spéculateurs avisés. La compagnie propriétaire de l'usine nomme un directeur et deux ingénieurs qui habiteront la municipalité. Ces trois cadres se cherchent un terrain et finissent par payer le gros prix au spéculateur. Ce n'est pas grave pour eux qui gagnent quinze à vingt fois le salaire moyen des ouvriers.

L'évaluateur municipal est aux anges il a des ventes à prix fort à montrer, - il pourra donc surimposer tout le reste de la municipalité disons cent cinquante propriétés. EST CE JUSTE ????? Évidemment NON

On pourrait faire le profil financier des acheteurs et vérifier, grâce aux statistiques, le nombre de clients potentiels qui répondent à ce profil, dans un bassin de population raisonnable. De ce nombre, il faut aussi enlever ceux qui sont déjà établis, ceux qui préfèrent la mer à la montagne, ceux qui préfèrent la cinquième avenue à la montée Ryan. On n'arrivera certainement pas à cent cinquante. Les évaluateurs s'attendent à devoir tenir compte de la capacité de payer des acheteurs. Aussi on nous dit déjà qu'il y a des acheteurs qui viennent d'aussi loin que l'Angleterre -Š.

Si tous les terrains surévalués à Tremblant étaient vendus à des Anglais il n'y aurait plus personne dans les rues de la City.

Soyons sérieux, on sait qu'à cause de ces surévaluations nous risquons une catastrophe semblable à celle de nos voisins. C'est le temps de faire quelque chose.

Certaines personnes voudraient limiter l'augmentation des taxes à celle du coût de la vie ; c'est une solution mais avant il faudrait remettre le rôle à un niveau raisonnable. Car indexer un rôle surfait ne réglerait pas grand chose.

La solution commence par la stabilisation des monnaies, comme on l'a fait autrefois dans les accords de Brettonwoods car sans une référence solide on perd son temps,

Ensuite il faudra évaluer sur des valeurs tangibles ( et non sur des valeurs virtuelles) sur de vrais marchés. Les termes comme dispositions présumées sont à bannir complètement. L'argent que vous déboursez est réel, pourquoi serait il basé sur des ventes présumées ? Qu'on taxe ceux qui engrangent des profits, c'est normal. Mais c'est anormal qu'on envoie la facture aux voisins.

Il faudra aussi faire comprendre aux évaluateurs qu'ils ne rendent pas service à la communauté en surévaluant

Evidemment ces changements demandent une volonté politique. Existe-t'elle ???