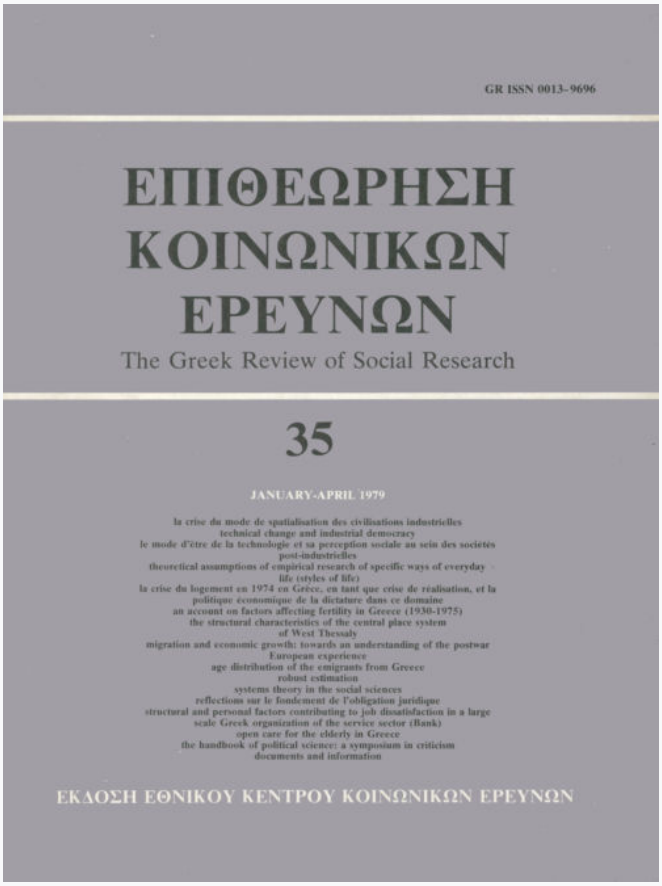
ePublishing

ΕΘΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ
EKT NATIONAL DOCUMENTATION CENTRE

The Greek Review of Social Research

Vol 35 (1979)

35



La crise du logement en 1974 en Grece, en tant que crise de realisation, et la politique economique de la dictature dans ce domaine

Anastasie Kouvelis

doi: 10.12681/grsr.164

Copyright © 1979, Anastasie Kouvelis

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0.

To cite this article:

Kouvelis, A. (1979). La crise du logement en 1974 en Grece, en tant que crise de realisation, et la politique economique de la dictature dans ce domaine. *The Greek Review of Social Research*, *35*, 75–89. https://doi.org/10.12681/grsr.164

https://epublishing.ekt.gr | **e-Publisher:** EKT | **Downloaded at:** 29/03/2024 12:59:22

la crise du logement en 1974 en Grèce, en tant que crise de réalisation, et la politique économique de la dictature dans ce domaine

par
Anastasie Kouvelis

L'année 1974 a été marquée par la crise la plus profonde de l'après-guerre dans le bâtiment, en Grèce. Celle-ci commence à se dessiner vers la moitié de 1973 par le ralentissement des investissements dans ce secteur, ralentissement qui se transforme rapidement en une chute vertigineuse. En avril 1974, elle s'exprime par une diminution de 54,4% des investissements pour l'ensemble du pays et par rapport à l'année précédente. La région d'Athènes est la plus atteinte puisque le recul des investissements y est de 79,3 % contre 47,3% pour le reste du pays.

Cette chute spectaculaire des investissements, expression de la crise profonde qui touche la branche, vient à la suite d'une longue période de prospérité qui s'était poursuivie sans grands inconvénients—à la seule exception de 1967—pendant toute la dernière décennie.

Des désinvestissements d'une telle ampleur ne tardèrent pas à toucher gravement l'emploi; les ouvriers en chômage dans le bâtiment sont, selon certaines évaluations, au nombre de 300.000. Mais ce chiffre reste encore trop impuissant à nous donner une image précise de la crise, il nous faudrait au moins y ajouter le chômage qui en a découlé dans l'industrie des matériaux de construction lequel, vu la forte participation du capital constant circulant dans le bâtiment, ne saurait être négligé. Il reste encore à y ajouter un certain nombre de chômeurs parmi les techniciens du bâtiment, ingénieurs et architectes. Le chômage global atteint ainsi le chiffre de 400.000 personnes.

La crise éclate en 1974, nous l'avons déjà dit. Elle coïncide donc dans le temps avec le changement politique de juillet 1974. Pourquoi nous semble-t-il bon de l'évoquer? Parce que le rappel de cette coïncidence peut éventuellement nous fournir un élément supplémentaire pour répondre à la question: pourquoi ce manque quasi total d'analyse scientifique de la crise? Il est bien évident que les raisons profondes d'une telle absence se situent à un autre niveau et concernent en premier lieu la situation de la recherche actuellement en Grèce, situation si souvent dénoncée. Si, donc, ce manque d'analyse s'inscrit dans un contexte beaucoup plus vaste, il n'en reste pas moins que les événements politiques de 1974 ont dans un certain sens contribué à renforcer cette même situation. Dans l'euphorie qui suivit l'écroulement de la dictature militaire, il a été trop facile de supprimer tout essai d'analyse en rejetant, dans un anathème global, toutes les responsabilités sur la junte. On arrive ainsi à des platitudes de l'ordre de «la politique économique menée par la junte est à l'origine de l'éclatement dans le secteur du bâtiment», platitudes dans la mesure où, voulant tout englober, elles n'apportent rien qui permette de cerner les raisons profondes de cette crise.

Il est bien évident qu'il ne s'agit nullement de nier la possibilité d'existence de certaines particularités de la politique de la dictature militaire à l'égard du bâtiment. Bien au contraire, elles devraient attirer toute notre attention et faire l'objet d'analyses. Mais, il nous importe avant tout d'indiquer que la seule référence à la junte ne dépasse pas les limites étroites d'une explication simpliste. Autrement dit, une première condition, indispensable, pour toute compréhension des modifications survenues dans le secteur du bâtiment et l'attribution à celles-ci d'un événement tel que la crise, est l'analyse de la production capitaliste du bâtiment et ses spécificités.

Dans ce qui suit nous nous limiterons à une seule composante du bâtiment: le logement. Dans la mesure où celui-ci représente la majeure partie des investissements dans le bâtiment—et ceci non seulement en Grèce—l'existence d'une crise dans le bâtiment nous permet de parler aussi d'une crise dans le logement. Au contraire, certaines de nos conclusions par rapport au logement ne seront pas valables pour le bâtiment en général. Cette limite est dûe au fait que le logement, en tant que moyen de consommation, est un élément essentiel de la reproduction de la force de travail, et aux implications qui en résultent.

Dans le cadre de cet article il n'est pas possible de procéder à une analyse exhaustive du logement et de sa crise. Nous aurons donc recours à un certain nombre de thèses dont la validité ne sera pas démontrée ici. Par contre, nous concentrerons notre effort pour développer les éléments qui nous semblent être à l'origine de la dernière crise du logement en Grèce. Le premier point à traiter concerne l'origine profonde de celle-ci donc, aussi, sa distinction par rapport à d'autres types possibles de crises du logement. Elle se base, selon nous, sur le caractère de marchandise du logement.

le logement en tant que marchandise

Analysée sous cet aspect, la production du logement ne diffère d'abord en rien de toute autre production, le but du processus étant la production et la réalisation de la plus-value; comme pour toute autre production, les vraies limites sont données par le capital même. Pour essayer de les dépasser, la production capitaliste emploie des moyens qui font apparaître ces limites, inhérentes, à une échelle plus grande. L'élargissement de la production qui se fait seulement en vue du profit, entre en contradiction avec la valorisation du capital puisque le développement de la production capitaliste se fait comme s'il n'avait pour limite que la capacité de consommation absolue de la société,[1] donc sans tenir compte des rapports sociaux dans le cadre desquels a précisément lieu cette production, rapports sociaux qui impliquent la pauvreté et la limitation de consommation des masses.[2]

Ainsi, la crise du logement en tant que marchandise, c'est la situation particulière où la contradiction propre au rapport du capital, qui au niveau du marché oppose, d'une part, le besoin du capital à la réalisation de la production—puisque c'est la condition pour la reproduction à une échelle élargie—et, d'autre part, la capacité de consommation des masses, se trouve au moment de la crise autrement plus aggravée que dans des conditions d'équilibre relatif.

Ce serait donc une crise de surproduction, ce qui ne veut pas dire qu'on produise plus de logements que les masses ont besoin, mais que la quantité de marchandises-logements produite correspond à une valeur (et donc à une partie de plus-value) qui est supérieure à celle qui, dans les conditions capitalistes de distribution et de rapports de consommation, peut être réalisée à un moment donné. Ce qui interrompt le cycle du capital dans la mesure où la transformation du capital-marchandises en capital-argent ne peut pas s'accomplir.

La crise du logement en tant que crise de surproduction, et donc crise de réalisation, est due à son existence en tant que marchandise.

Sous cet aspect, la crise touche en premier lieu le capital investi dans cette sphère de production. Mais, pour autant que la reproduction du capital individuel est liée à celle du capital social, la crise dans la branche du logement a des répercussions sur l'ensemble du système économique. L'étalement de la crise sur d'autres branches de l'économie est d'autant plus menaçante, vu l'importance de l'industrie qui fournit les matières premières pour la production du logement. Et comme il s'agit, en majorité, de petites et moyennes entreprises dont la production est uniquement destinée à la consommation intérieure, la crise dans le secteur logement signifie pour elles le blocage de tout débouché. De rares exceptions existent mais elles ne concernent que les plus grandes des entreprises et surtout celles qui s'étaient déjà orientées vers l'exportation, comme l'industrie du ciment qui même pendant la crise a pu accroître sa production.

La potentialité de la crise économique, due au caractère de marchandise du logement, est donc inséparablement liée à la production capitaliste de celui-ci. A ce niveau de généralités il n'existe aucune différence avec n'importe quelle autre sphère de production, la potentialité d'une crise de réalisation y étant due aux mêmes raisons.

1. Karl Marx, *Le Capital*, 3ème livre, tome II, p. 145, Ed. Sociales.

2. Karl Marx, *Le Capital*, 3ème livre, tome I, p. 262, Ed. Sociales.

Cependant, l'affinement de l'analyse du processus de production du logement, saisi comme entité de processus de production et de circulation, nous permettra d'élaborer toute une série de caractéristiques propres à cette production et dont la manière très complexe d'interaction—et qui bien évidemment peut revêtir des formes concrètes très différentes selon la formation sociale en question— détermine une potentialité de la crise autrement accrue pour cette branche de l'économie.

D'ailleurs, ceci n'est nullement contesté par l'économie bourgeoise: ce qu'on appelle d'habitude «la haute dépendance conjoncturelle du bâtiment» désigne en fait cette même situation. Notre divergence ne se situe pas au niveau de la désignation correcte du phénomène, elle est essentielle dans la mesure où elle concerne les éléments génériques de la crise.

Les spécificités propres à la production du logement qui nous semblent être les déterminantes principales de sa crise sont les suivantes:

1) la rente foncière,
2) la longue période de travail,
3) la basse composition organique du capital,
4) le bas niveau des luttes de classes.

L'interaction et l'interdépendance de ces quatre déterminantes ont pour résultat une basse productivité du travail — par rapport au développement de la productivité dans les autres sphères de la production — celle-ci, à son tour, détermine une valeur élevée du produit. Autrement dit, on assiste à un renchérissement tendanciel[3] de la marchandise-logement qui est dû aux structures propres à sa production capitaliste et aux spécificités mentionnées ci-dessus.

Ainsi, une crise dans le logement du type crise de surproduction / réalisation et, donc, des désinvestissements massifs dans la branche, est au fond l'expression du problème crucial du logement que, de manière descriptive (puisqu' on ne fait référence qu'à sa forme d'apparence dans la sphère de la circulation), on pourrait désigner comme la non-correspondance entre les coûts du logement et la solvabilité de la demande.

3. Le renchérissement ne concerne d'ailleurs pas seulement le logement non aidé, mais également le logement dit social. Ainsi, en France, si les H.L.M. ont pu, dans une première période, s'orienter vers les couches de la population ayant des ressources relativement modestes, plus tard, les coûts accrus du logement, d'une part, et la pénurie de logements, d'autre part, ont eu un double résultat: ils ont fait émerger des mouvements de lutte contre les hausses de loyers et de charges dans les grands ensembles H.L.M. (grèves de loyers, refus d'expulsions); ces actions, il est vrai, restent le plus souvent éparpillées et, pour cette raison, ne sont pas en mesure de contrecarrer la tendance à la substitution de la première population H.L.M. par des couches sociales plus aisées.

Par conséquent, le traitement de la crise qui éclate en Grèce en 1974 ne saurait être réduit à la seule prise en considération de la politique économique menée par la junte, donc à la seule question de la conjoncture économique et politique. Ceci est certainement indispensable mais ne suffit pas. Une telle position signifierait, à la rigueur, qu'une autre politique économique qui serait «meilleure» aurait pu éviter la crise et résoudre le problème du logement. Et encore plus: elle réduirait le problème à celui des modalités plus ou moins «justes» de l'intervention de l'Etat en le détachant de ses déterminantes structurelles qui se situent, selon nous, précisément par rapport au mode de production capitaliste. Ceci nous paraît très important à cause des implications politiques, à savoir le risque d'une désorientation des revendications des masses populaires par rapport au logement que, comme telles, nous considererions des revendications limitées purement à des mesures technocratiques.

Nous allons maintenant aborder la question de l'intervention de l'Etat en nous limitant aux politiques qui visent avant tout à porter remède à des situations caractérisées principalement par des problèmes touchant à la réalisation de la marchandise-logement. C'est-à-dire que nous laisserons à part les politiques centrées autour du logement, en tant qu'élément nécessaire à la reproduction de la force de travail, ainsi qu'une deuxième catégorie axée sur le logement en tant qu'objet de revendications des masses populaires, donc des politiques exprimant des concessions à ces couches à la suite des luttes portant sur le logement.

l'intervention de l'Etat

L'intervention de l'Etat sur le logement—comme toute autre intervention—est déterminée par la nature de l'Etat capitaliste en tant qu'instance coercitive séparée formellement de la société—son autonomie relative constitue la base de l'intervention—et par là fonction fondamentale qu'il doit assumer en tant qu'Etat capitaliste, à savoir la reproduction de la société de classes.

Ceci veut dire que la notion d'Etat capitaliste désigne d'abord «une forme institutionnelle de violence publique dans son rapport avec la production matérielle».[4] Une telle désignation touche au problème décisif de la séparation de l'appareil de domination politique et du rapport entre l'économie et la politique.

4. Claus Offe, Volker Ronge, «Thesen zur Begründung des Konzepts des 'kapitalistischen Staates' und zur materialistischen Politikforschung» in *Rahmenbedingungen und Schranken Staatlichen Handelns. Zehn Thesen*, ed. Suhrkamp, Frankfurt/M.,1976, p. 55.

La nécessité d'assurer l'exploitation de la classe ouvrière par la classe capitaliste, basée sur le fait que le non-travailleur est propriétaire des moyens de production et qu'il peut s'approprier le surtravail des producteurs, directs, implique la constitution d'un appareil de violence—qui est l' Etat capitaliste. La séparation est liée à ce que «l'exploitation et la reproduction des classes ne s'effectuent pas (et ne peuvent s'effectuer) directement par l'utilisation physique de la violence, mais à travers la reproduction même des rapports de production, régie par la loi de la valeur».[5] La séparation de l'appareil de domination politique implique en même temps que la lutte pour l'hégémonie au sein de la classe dominante, les intérêts contradictoires des fractions de classes à l'intérieur de la bourgeoisie, soient une source de conflits permanents entre les classes dominantes et l'appareil d'Etat et au sein de celui-ci.

L'extériorité formelle de l'Etat par rapport au procès de reproduction et par rapport aux classes—son «autonomie relative»—rend possible un réseau complexe de rapports entre les classes, structuré et médiatisé par l'Etat, d'où il résulte que la forme concrète de l'Etat et son mode d'action sont déterminés par les rapports des classes, tels qu'ils s'établissent à travers leurs luttes (Etat en tant que champ de rapports de classes).[6]

Le rôle de l'Etat comme garant de la cohésion de la société capitaliste et de sa reproduction est fondé sur sa place en tant qu'instance coercitive, séparée formellement de la société. Ce rôle revient à ce qu'«à l'intérieur de la structure de plusieurs niveaux décalés à développement inégal, l'Etat possède cette fonction particulière de constituer le facteur de cohésion d'une formation sociale».[7]

En relation avec son rôle fondamental de garantir la reproduction de la société en tant que société de classes, il revient à l'Etat de compenser «politiquement» les déficits du processus de reproduction économique (crises) et d'établir les conditions «extérieures» du processus de reproduction—extérieures, parce que non réalisables par les capitalistes individuels. Ainsi, l'Etat en tant qu'appareil de domination, pour assurer la reproduction de la société capitaliste, doit avant tout assurer la reproduction matérielle de celle-ci, donc, également la reproduction de la classe ouvrière:

«La domination signifie toujours en même temps répression de classe et garantie du procès de reproduction matériel. Cela s'exprime de forme spécifique, à savoir comme 'intervention' d'une instance coercitive, placée en dehors du procès de reproduction matérielle, instance qui, sous cette forme, est essentiellement organisée de manière réactive par rapport au mouvement d'accumulation du capital et aux luttes de classes.

Cela signifie que le mode de réaction concret, c'est-à-dire la manière dont agit l'Etat pour assurer la reproduction, est déterminée dans son contenu, par le mouvement du capital et les luttes de classes et, dans sa forme, par leur transposition au niveau de l'appareil d'Etat.»[8]

Ces brèves remarques nous semblent nécessaires pour pouvoir situer l'action de l'Etat sur le logement et en désigner les traits essentiels qui se déterminent par rapport à la nature de l'Etat capitaliste et par rapport à sa fonction fondamentale.

Cependant, ceci ne suffit pas encore à l'analyse de l'intervention de l'Etat sur le logement. Là, il nous faudra tenir compte de la place occupée par le logement dans la formation capitaliste, c'est-à-dire que la forme de l'intervention est en même déterminée selon l'aspect du logement qu'elle vise prioritairement.

Dans le cas que nous examinons où, selon notre hypothèse de départ, l'action de l'Etat concerne le logement en tant que marchandise, l'Etat intervient dans le but d'assurer la reproduction (élargie) du capital investi dans cette branche de production. Il s'agira donc d'assurer pour ce capital le fonctionnement de la formule A-M-A'. L'Etat intervient donc en tant que garant du procès d'accumulation capitaliste. En dernière instance, il s'agit de garantir le procès de reproduction sociale, ce qui implique nécessairement la continuité du procès de production matérielle.

Par ailleurs, les formes que peut revêtir l'intervention de l'Etat sur le logement ne sont pas illimitées: il s'agira soit de mesures législatives, soit de mesures monétaires.[9]

De même que toute autre intervention de l'Etat, l'intervention sur le logement est soumise à certaines

5. Joachim Hirsch, «Remarques théoriques sur l'Etat bourgeois et sa crise» (in) *La crise et l'Etat,* ed. PUF politiques, 1976, p. 106.

6. Joachim Hirsch, *op. cit.*, p. 108.

7. Nikos Poulantzas, *Pouvoir politique et classes sociales,* petite collection, Maspéro, 1972, Paris, tome I, p. 40.

8. Joachim Hirsch, «Remarques théoriques sur l'Etat bourgeois et sa crise», *op. cit.*, p. 112.

9. Nous reprenons ici la distinction faite par Elmar Altvaler, Jürgen Hoffmann, Willi Semmler, Wolfgang Schöller, « Staat, Akkumulation des Kapitals und soziale Bewegung» (in) *Rahmenbedingungen und Schranken Staatlichen Handelns. Zehn Thesen,* Ed. Suhrkamp, 1976, Frankfurt/M., p. 100 ss. Cette distinction se fait sur la base de la relation d'extériorité entre l'Etat et les lois du développement économique, c'est-à-dire que l'Etat se constitue, d'une part, en tant qu'institution extérieure aux lois économiques et, d'autre part, par son intervention sur le déroulement économique, il se trouve lié précisément à ces mêmes lois. Ceci exprime encore une fois que le lien interne entre l'économie et la politique est médiatisé par des interventions externes. A travers le droit, l'Etat établit les conditions générales et spécifiques de la concurrence, à travers la monnaie il a la possibilité d'intervenir sur la sphère de la circulation—en raison de la sociabilité de l'argent.

limites qui découlent du fait que l'Etat se constitue sur la base d'une société donnée. Ainsi la forme, les instruments, les objectifs, les limites de chaque intervention sont nécessairement en relation avec la forme, la structure, les tendances inhérentes à la société capitaliste. L'«autonomie relative» de l' Etat capitaliste ne devrait en aucun cas être comprise comme engendrant une possibilité d'intervention sur la société par des moyens qui ne relèvent pas de cette même société.

Ces limites pourraient être classées dans les quatre catégories suivantes:[10]

1. *Revenus de l'Etat:* l'argent constituant la base matérielle et indispensable de toute intervention, le niveau des revenus de l'Etat, donc en dernière instance la partie de la plus-value qu'il peut s'approprier, pose évidemment des limites à son action.

2. *Forme de la production:* les instruments dont l'Etat peut se servir pour agir sur l'économie capitaliste sont nécessairement donnés par la forme de cette production, il est donc exclu qu'il puisse agir à travers des instruments propres à un autre contexte social.

3. *Structure de classes de la société:* cette limite se réfère au degré d'organisation, au niveau de conscience, aux expériences de luttes de la classe ouvrière, plus simplement au niveau du mouvement ouvrier, mais aussi du côté de la classe capitaliste, à ce qu'on pourrait appeler la «culture politique» des classes dominantes, les traditions qui existent à ce niveau, etc...

4. *Caractère de l'Etat capitaliste en tant qu'Etat national:* Il s'agit là de voir que l'Etat est limité dans ses activités par celles des autres états nationaux et aussi par la situation du marché international.

D'ailleurs, le fait qu'en 1974 il y a crise du bâtiment—et particulièrement du logement—en Grèce, indique, en même temps, que les possibilités de l'Etat d'agir sur cette crise sont nécessairement limitées et pose la question de la nature des limites dans ce cas concret. Autrement dit, que la crise ait effectivement éclaté signifie aussi que les instruments mis en place par l'Etat n'ont pas été en mesure de l'éviter. Selon nous, il s'agit là de limites par rapport aux revenus de l'Etat, d'une part, et par rapport à la structure de classes de la société grecque, d'autre part. Mais nous reviendrons sur ce point.

les circuits spéciaux de financement du logement

Les éléments génériques de la crise du logement —situés dans la sphère de la production—s'expriment dans la sphère de la circulation, soit par une hausse disproportionnelle du niveau des loyers—et, à la limite par des logements vacants—, soit par des difficultés concernant la vente des logements, précisément à cause de leur prix surélevé par rapport à la demande. Ces deux situations sont deux expressions différentes—selon le type de valorisation du capital—d'une accentuation des contradictions articulées autour du logement.

L'intervention de l'Etat sur le logement —logement en tant que marchandise—est, par conséquent, centrée sur la constitution d'une demande solvable afin d'assurer la réalisation de cette marchandise spécifique. Aux problèmes de réalisation du logement correspond donc une politique financière qui se sert de différentes formes d'aide à la réalisation, de subventions, d'aides à la personne... c'est-à-dire que l'intervention de l'Etat sur le problème de logement le traite surtout en tant que problème de financement et porte sur la sphère de la circulation.

La forme concrète de cette politique financière a été dans les pays capitalistes avancés, tels que la France et l'Allemagne Fédérale, la création de techniques de financement à long terme pour l'acquisition du logement. Concrètement, il s'agit là du régime de l'épargne-logement et des plans d'épargne-logement pour la France et du régime des Bausparkassen pour l'Allemagne Fédérale. Même s'ils sont techniquement un peu différents en ce qui concerne les conditions de dépôt et de prêt, ainsi que les limitations liées à chaque système, tous deux se caractérisent par l'identité des objectifs à atteindre.

En ce qui concerne le mécanisme de fonctionnement, l'épargnant conclut un contrat d'épargne avec l'établissement prêteur, par lequel il s'engage à des versements réguliers pendant une certain période, en France au minimum 4 ans, en RFA théoriquement 18 mois. Les dépôts sont rémunérés à un taux inférieur à celui du marché financier, 3,5 % en France depuis 1974, 2,5 à 3 % en RFA. Après avoir versé régulièrement pendant la période indiquée par le contrat, l'épargnant a droit à un prêt, également à un taux d'intérêt réduit: 4,5 à 5 %—frais bancaires inclus—en France et en RFA; ceci indépendamment des conditions du marché financier. Le montant du prêt est calculé en fonction du montant de l'épargne mais, en France, il ne peut pas dépasser une certaine quantité. En RFA, par contre, il n'y a aucune limitation sur ce point, sinon la relation par rapport au montant de l'épargne. La spécificité du système des Bausparkassen est que le contrat à l'épargne est lié à une promesse conditionnelle de prêt au logement, c'est-à-dire que le versement effectif dépend du volume des fonds disponibles. A cette condition est liée l'attribution des prêts intérimaires qui sont des avances sur le prêt contractuel, dans le cas où le vo-

10. *Ibid.*, pp. 103-112

lume des fonds ne permet pas encore le versement de celui-ci.

Cependant, malgré ces différences, l'objectif prioritaire de ces deux circuits spéciaux de financement du logement reste le même: il s'agit de faire face à travers la canalisation de l'épargne aux problèmes que posent les fluctuations des conditions générales du financement à la construction de logements.

En d'autres termes, il s'agit de la mise en oeuvre d'un système de financement en vue de modérer les effets des restrictions financières sur le marché du logement, donc d'assurer à ce secteur un certain flux de capital-argent, même en période de renchérissement du crédit.

La création de circuits spécifiques assure au secteur du logement un certain volume de fonds, surtout concernant le financement à long terme. Il semble que les difficultés relatives au financement à court terme (offre et coût du crédit) sont d'importance mineure. Les mesures que nous venons de présenter ont eu sans doute dans les deux pays un effet stabilisateur. En Allemagne Fédérale, par exemple, la structure des versements des Bausparkassen semble confirmer cet effet stabilisateur: les versements ont augmenté pendant les périodes de resserrement des conditions de crédit, 1965/66 et 1969/70, tandis que la demande de prêts est restée basse pendant des périodes où le taux d'intérêt était bas.[11]

Sans doute un des points importants de ces mécanismes de financement est la relation entre une somme d'épargne préalable et l'obtention d'un prêt à faible taux d'intérêt. La garantie de la régularité de l'apport d'épargne permet aux établissements l'octroi des prêts même pendant les périodes de resserrement du crédit.

Nous pouvons donc dire qu'un des traits principaux de ces systèmes est de rendre possible l'accès au crédit à la demande privée de capital de prêt pour le logement, de diriger donc du capital vers le marché du logement en assurant la demande.

Cette forme de l'intervention de l'Etat—en tant que politique financière—se sert de la subvention (primes d'Etat, exonération fiscale) dans le but de mobiliser une partie de l'épargne vers ce marché spécialisé.

«Ainsi, dans une économie de marché, la position des ménages en tant que demandeurs de moyens de financement à long terme pour le logement a-t-elle été renforcée dans de nombreux pays, pour que le niveau du financement du logement devienne plus acceptable sur le plan social. Dans la plupart des pays membres, les pouvoirs publics ont essayé d'y parvenir en effectuant des transferts aux ménages afin d'atténuer la sensibilité de ces petits emprunteurs au niveau et aux fluctuations des taux d'intérêt dans un marché libre et homogène de capitaux à long terme.»[12]

Loin de s'agir ici de mesures uniquement sociales, ces subventions représentent en premier lieu une aide à l'accumulation de capital—aide à la réalisation. La prime versée par l'Etat est calculée en fonction de l'épargne effectuée: en France, elle est égale aux intérêts rapportés par les dépôts, en Allemagne Fédérale, elle est également calculée en fonction des dépôts et modifiée seulement selon le revenu et la situation du ménage. Déjà ce mode de calcul de l'épargne fait ressortir son caractère centré plutôt sur l'accumulation que sur la constitution d'une aide aux ménages à revenus bas. En réalité, c'est même le contraire: elle augmente en rapport direct avec le revenu, puisqu'elle est fonction du pouvoir d'épargne du ménage. Sur ce point il existe une différence entre la France et la RFA où, tout en gardant le même système, on dispose de mesures correctives, telles que les primes supplémentaires pour les revenus bas.

En ce qui concerne la relation qui existe entre la création de tels circuits et la stabilisation relative du secteur, la régularité des versements, ainsi que l'accroissement de la totalité des dépôts, sont d'une importance primordiale. Et c'est précisément ce but qui a été visé par l'extension de la prime d'épargne en France aux déposants non emprunteurs (une des différences principales entre le régime du plan épargne-logement et les comptes d'épargne-logement). Cette extension, evnisagée comme «l'élément essentiel d'équilibre financier du système» a pour fonction essentielle d'augmenter la masse des fonds disponibles à travers l'incitation à l'épargne. Ainsi, la banque dispose d'une somme de dépôts à faible rémunération qui est supérieure au montant total de tous les prêts, elle ne court donc aucun risque quant à son profit en accordant des prêts à long terme à un taux d'intérêt inférieur à celui du marché et même sans ajustement selon les conditions prévalant. Donc, plus les dépôts à faible rémunération augmentent et plus s'accroît la marge bénéficiaire.

La création des circuits spéciaux de financement du logement, en tant que politique financière, se donne surtout comme objectif de diriger une certaine masse de capital dans le secteur du logement. Elle se distingue essentiellement du blocage des loyers qui a été la politique dominante en ce qui concerne le logement dans la première phase de l'après-guerre.

11. Pour la plupart de nos informations sur l'épargne-logement en France et les Bausparkassen en Allemagne Fédérale, nous nous basons sur l'ouvrage de l'OCDE, *Le financement du logement, problèmes actuels*, Paris, 1974.

12. *Ibid.*, p. 35.

Celle-ci représentait une intervention de l'Etat au niveau de la formation des prix, en agissant sur les conditions de valorisation du capital. Une telle politique a du et a pu être appliquée en raison d'une situation particulièrement aiguë concernant de logement et d'une aggravation des conditions d'habitat qui auraient pu se développer dans le sens d'une menace contre l'ensemble du système.

Dans la première phase de l'après-guerre la non-solvabilité de la demande concernant le logement met des limites à la valorisation du capital: le secteur est non rentable, le capital se dirige vers d'autres sphères d'investissements. Le désengagement de l'Etat, au fur et à mesure où il y a «stabilisation» de l'économie, souligne sa fonction d'élimination des obstacles créés par la production capitaliste du logement. L'intervention de l'Etat devient de plus en plus une politique de mesures dirigistes par rapport au capital: il s'agit maintenant d'agir sur le niveau de l'offre de logement, c'est-à-dire d'augmenter le volume du capital qui y est investi, tout en faisant du secteur un secteur rentable. Ceci peut être suivi à travers les différentes formes de subventions, entre autres les primes de l'Etat.

La politique agissant sur le volume des investissements —et liée à l'aide à la réalisation —vise ainsi à résoudre le problème crucial: la non- solvabilité de la demande. Elle permet en même temps la limitation d'une autre politique liée au même problème: celle du logement social, et par delà, la libéralisation du marché.[13] Le rétablissement d'un marché libre dans la construction de logements est donc l'autre trait dominant du mécanisme des circuits spéciaux de financement du logement:

«Si on rapproche ce dernier chiffre [le montant des primes] de celui du nombre des prêts accordés, on aboutit à une charge budgétaire moyenne d'environ 4.000 F. par opération immobilière. Cette charge est faible si on la compare à celle des autres aides de l'Etat au logement (10.000 à 20.000 F.).

On peut estimer en définitive que l'épargne logement a atteint les objectifs que ses créateurs lui avaient fixés: drainer un flux d'épargne supplémentaire vers le secteur du logement; permettre à l'Etat, grâce à cette épargne, de se désengager budgétairement et en trésorerie du financement de la construction».[14]

13. Sur ce point, la réforme actuelle du logement en France est révélatrice. Même s'il reste pour longtemps encore des secteurs «privilégiés», aidés par l'Etat, le rapport actuel «aide à la pierre/ aide à la personne», qui est de 2/3 à 1/3, sera inversé dans la prochaine décennie. Voir l'article «Le financement du logement» (in) *Place*, nº 7, 1977, pp. 27-34.

14. OCDE, *Le financement du logement, problèmes actuels, op. cit.*

Certes, les techniques de financement à long terme du logement, telles qu'elles ont été appliquées dans les pays capitalistes avancés, n'arrivent pas à résoudre définitivement la question du logement. L'intervention de l'Etat, nous l'avons vu, par ses propres limites, ne peut que traiter des conséquences les plus graves de la production capitaliste du logement, mais comme celle-ci ne peut pas être mise en question, les contradictions qui y sont liées se reproduisent nécessairement. Ceci dit, il n'empêche que cette forme de politique financière exprime une «certaine» solution par rapport au problème du logement en tant que problème de financement et compte tenu des possibilités d'action de l'Etat capitaliste, puisqu'elle vise quand même à apporter une certaine stabilité au secteur ainsi qu'à entamer le processus de désengagement de l'Etat.

Il nous semble important d'analyser précisément la «solution capitaliste» du logement dans les pays avancés, parce que, selon nous, l'ampleur de la dernière crise du bâtiment en Grèce est liée, bien que secondairement—la détermination essentielle restant la production capitaliste du logement—d'une part à une conjoncture économique caractérisée par l'inflation et, ensuite, par des mesures anti-inflationnistes et, d'autre part, précisément par un manque total, si l'on peut dire, de mesures financières aptes à traiter la question du logement, même si ce n'était qu'à l'intérieur des limites posées par le mode de production capitaliste.

Cependant, ceci ne veut pas dire que le financement du logement en Grèce ne se fasse pas à travers le système bancaire: tout au contraire nous verrons que l'expansion des investissements dans ce secteur s'accompagne d'une dépendance accrue par rapport au financement bancaire.

le financement bancaire du logement en Grèce

Il est incontestable qu'il existe une relation entre le développement rapide de la production du logement pendant les dernières décennies en Grèce et l'application d'une politique financière encourageant ce type d'investissements. Cette situation est affirmée aussi du côté officiel:

«Le développement remarquable de l'activité de la construction dans le secteur du logement est surtout dû à la prestation des motivations favorables, telles que l'augmentation des prêts à l'habitation par la Banque Nationale de Crédit Foncier de Grèce, les Fonds de Prêts et Consignations, la Caisse d'épargne Postale, la Banque Agricole, ainsi que l'amélioration des conditions de ces prêts (...). Plus concrètement on

Financement bancaire des investissements en capital fixe par secteur (en %)

Secteurs	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972
I. Secteur privé	87,2	79,6	84,3	81,8	84,8	84,8	84,2	84,3
Agriculture	29,0	22,4	23,5	20,2	18,8	16,3	16,9	16,8
Industries agraires	3,4	4,0	2,0	1,4	2,4	3,3	3,4	2,9
Industrie	25,0	20,2	19,0	14,9	16,8	19,6	19,5	19,9
Mines	1,0	1,6	1,8	0,2	0,5	1,5	0,9	0,1
Tourisme	5,5	5,6	6,9	6,3	8,5	10,4	7,6	9,6
Logement	15,3	17,6	25,5	34,8	31,7	23,8	23,5	24,5
Navigation	—	—	3,7	3,2	4,2	7,0	8,3	7,6
Autres secteurs	7,8	7,9	1,5	0,5	1,9	3,0	4,1	2,9
II. Secteur public	12,8	20,4	15,7	18,2	15,2	15,1	15,8	15,7

Sources: *L'économie grecque pendant l'année 1967*, Banque de Grèce, p. 62.
L'économie grecque pendant l'année 1969, Banque de Grèce, p. 81.
L'économie grecque pendant l'année 1972, Banque de Grèce, p. 103 et nos propres calculs.

peut constater que pendant la période 1968-72, les variations annuelles du nombre des logements contruits correspondent aux variations du financement d'ensemble du secteur privé du logement par les instituts de crédit nommés ci-dessus.»[15]

Le tableau ci-dessus sur le financement bancaire des investissements en capital fixe par secteur montre bien la tendance du secteur du logement par rapport au financement global et par rapport aux autres secteurs: en 1965, le financement du logement occupe la troisième place après l'agriculture et l'industrie et représente 15,3% sur le total du financement (secteur privé+secteur public).

Déjà en 1967, le logement occupait la première place par rapport aux autres secteurs et représentait le 1/4 du financement global.

Ces données nous permettent de conclure à l'importance accrue du financement bancaire pour la construction du logement. Ainsi, la politique de crédit affecte directement et dans une mesure de plus en plus large l'activité économique dans ce secteur et devient, par delà, un moyen essentiel de la politique du logement.

Le système d'octroi des prêts y joue un rôle important. Jusqu'à maintenant il s'est fait par rapport à la catégorie socio-professionnelle du demandeur; c'est d'après celle-ci qu'est établi le montant du prêt, le taux d'intérêt et le temps de remboursement. Les caractéristiques principales de ce système sont les suivantes:

a) L'existence d'importantes inégalités concernant le montant maximal des prêts pour les différentes catégories, pour certaines d'entre elles le montant est complètement insuffisant compte tenu des coûts du logement sur le marché libre.

b) Pour certaines catégories de la population, la possibilité d'accès au système du crédit est presque inexistante.

Le niveau trop bas du montant des prêts et l'exclusion de certaines couches de l'accès au crédit représentent autant de limites à l'élargissement des investissements dans le logement. Il n'est donc pas surprenant qu'à plusieurs reprises on ait formulé la demande d'une restructuration du système d'octroi des prêts.[16]

La même tendance à l'importance accrue du financement bancaire pour le logement se confirme à travers l'examen des activités de la Banque Nationale de Crédit Foncier de Grèce, qui est l'établissement prêteur le plus important en cette matière.[17]

D'ailleurs, la même tendance est valable en ce qui concerne le secteur du logement social. En 1958, la valeur des logements construits par l'organisme autonome du logement ouvrier représentait 78%, celle des prêts 22% de la valeur totale des investissements. En 1970, c'est presque le contraire: la valeur des logements construits représente 30%, celle des prêts 70% du total. Pour le logement populaire du remarque la même évolution, à savoir la diminution du nombre de logements construits en faveur de l'augmentation des prêts accordés.

Le fait que la politique financière de l'Etat devient un moyen efficace d'intervention sur le logement, au

15. Rapport du Ministère de Programmation et de Politique gouvernementale, Athènes, août 1973, p. 30.

16. Cette demande est par exemple formulée dans le texte concernant la Programmation de développement à long terme de la Grèce, où l'on propose l'unification des critères d'octroi des prêts et l'augmentation de leur montant.

17. Rapport annuel de la Banque Nationale de Crédit Foncier de Grèce, année 1973, pp. 58-60.

fur et à mesure que s'accentue la dépendance de celui-ci à l'égard du système bancaire, est bien illustré par les mesures fiscales prises en vue de faire face à la baisse des investissements en 1966.

«Les transactions des logements ont été marquées dès 1965 par un ralentissement qui s'est développé en baisse absolue en 1966. A partir du deuxième trimestre de 1967, après les mesures prises par le gouvernement, on commence à noter une accélération nette des achats et des ventes de logements dont le résultat est l'augmentation de la valeur des logements qui est de 20,8% pour l'année 1967.

Les mesures prises dans le but de réchauffer le marhé immobilier sont:

a) L'exonération fiscale en qui concerne la plus-value réalisée dans des transactions foncières et immobilières (impôt établi en 1965 et fixé à 25% de la valeur totale),

b) la suppression de l'impôt progressif, établi en 1965, concernant les transactions immobilières (...),

c) l'augmentation du montant des prêts pour l'achat ou la construction de logements,

d) pour la première fois le financement bancaire des entreprises du bâtiment.»[18]

En conclusion, on peut donc dire qu'en Grèce il existe une très nette tendance au financement accru du logement par le système bancaire et donc une dépendance accrue de la production du logement (logement social inclus) par rapport au marché du capital. Le désengagement de l'Etat par rapport à la production du logement est remplacé par des mesures concernant le crédit et qui ont pour but d'assurer la réalisation de la marchandise-logement en dirigeant du capital vers ce secteur. Il s'agit donc de créer une demande solvable par rapport au logement ce qui exprime le fait que dans des conditions capitalistes de production, le problème du logement devient dans une large mesure un problème de financement.

la politique de la dictature et le développement de l'inflation en Grèce

Avant la crise du bâtiment en 1974, la conjoncture économique en Grèce se caractérise par des pressions inflationnistes. On peut noter plus particulièrement les éléments suivants:[19]

— Augmentation des prix (indice de consommation) de 4,3 % pour l'année 1972, de 7,9 % en 1973 (entre mars 1972 et mars 1973). L'inflation atteint ainsi un des plus hauts niveaux en Europe.

— Elargissement du déficit de la balance des paiements. Le blocage des prix entraîne le stockage des marchandises par les commerçants—en attendant des augmentations de prix—ce qui renforce le mécanisme de l'inflation.

— La production agraire diminue, en raison de la réglementation des prix qui les maintient à un niveau très bas; ceci contribue également à la hausse générale des prix.

Si, en partie, les causes du développement inflationniste en Grèce sont étroitement liées avec l'inflation dans les pays capitalistes avancés—hausse du niveau des prix par l'augmentation des importations, «importation de l'inflation»—les raisons principales sont à chercher dans la reproduction des contractions de l'accumulation capitaliste au sein même de la formation concrète examinée.

La politique économique suivie par la dictature militaire consistait, en majeure partie, à favoriser le développement économique à travers la hausse de la demande sur laquelle jouait l'intervention de l'Etat. Elle a eu sans doute des résultats en ce qui concerne le développement de l'industrie: l'index correspondant augmente de 312,2 en janvier 1973 (1959= 100) à 380,7 en mai 1973. (Les valeurs respectives pour 1971 et 1972 sont de 279 et de 315,3.)

Dans ce même but, la dictature élargit le crédit et augmente les investissements publics. On favorise surtout le secteur du bâtiment et du tourisme (Crédits à la construction: en 1968, 9,7 milliards de dr.; en 1972, 25,6 milliards de dr.; crédits au tourisme: en 1968, 3,5 milliards de dr.; en 1972, 10,4 milliards de dr.). Ainsi, la valeur totale des transactions immobilières se situe entre janvier et mai 1971 au niveau de 8,9 milliards de dr.,en 1972 elle passe à 14,8 milliards de dr. De même, pour la circulation monétaire: en décembre 1968 elle se situe à 48,9 milliards de dr., en décembre 1972 elle se situe à 76,0 milliards de dr.

Le financement des investissements publics se fait sur la base des emprunts (intérieur + extérieur), la dette publique augmente ainsi de 8,5 milliards de dr. en 1970 à 24,2 milliards de dr. en 1973. Le déficit de la balance des paiements se détériore également: il se situe en 1971 à 649 millions de dollars, en 1972 à 695 millions de dollars et, enfin, en 1973 (pour la période janvier-juin) à 1.216 millions de dollars. En même temps, le marché noir se développe autour de certains biens devenus rares comme la viande.

La stabilité des prix pendant une certaine période est dûe principalement à la réglementation des prix:

«La stabilité des prix, dont on se vantait tellement souvent, a son origine en partie dans une augmentation modérée des salaires—et en rapport avec le développement de la productivité—mais également une augmentation correspondante des importations

18. Rapport annuel de la Banque de Grèce, 1967, pp. 40-41.

19. La plupart des données citées ici proviennent de l'analyse de Marios Nikolinakos, *Widerstand und Opposition in Griechenland*, Ed. Luchterhand, 1974. Voir surtout pp. 134-147 et 242-248.

qui couvraient la demande, et en partie aussi dans le système de contrôle des prix établis par le gouvernement militaire.»[20]

Mais ce système de réglementation des prix éclate déjà en 1972, et à partir de la fin de cette année-là, le gouvernement prend des mesures dans le but de contrecarrer le développement inflationniste, entre autres la restriction du crédit, des mesures se rapportant au marché du capital et de la bourse avec l'objectif d'y canaliser les épargnes (-actions), ainsi que des facilités concernant les investissements industriels. A ces mesures vient s'ajouter un peu plus tard le blocage des salaires.

Vers la moitié de 1973, il y a renforcement des tendances inflationnistes. La réglementation des prix a été supprimée de facto. L'épargne privée, en hausse jusqu'en 1972, commence à régresser à partir de 1973. Il n'a pas été possible de la canaliser sur les actions, une des raisons en étant que les industriels ne voulaient pas offrir leurs actions sur le marché de la bourse. Ainsi, pour l'épargne privée, il ne reste d'autre possibilité de placement—en relation avec la restriction imposée sur le crédit au logement—que la consommation.

Face à cette situation, le gouvernement de Markesinis annonce certaines mesures (20.10.1973)mais on ne pourra juger de leur efficacité puisque ce gouvernement a été renversé peu après (coup d'état du 25 novembre 1973).

La tendance inflationniste se poursuit et le taux d'inflation en Grèce se situe alors au sommet des pays membres de l'OCDE. L'indice de consommation monte de 23,2% entre octobre 1972 et octobre 1973, ce qui est principalement dû à l'augmentation des coûts de l'alimentation. L'indice du commerce de gros augmente de 48,3% entre décembre 1972 et décembre 1973. La hausse spectaculaire des prix fait qu'on parle à ce moment en Grèce d'un effondrement de l'économie. Mais, en réalité, la situation en est bien loin: le taux d'inflation est en partie dû aux investissements accrus pendant cette période.

Après le coup d'Etat de novembre 1973, le gouvernement considère comme une de ses fonctions principales au niveau économique le rétablissement de la stabilité à travers une politique anti-inflationniste. Ainsi, les mesures prises concernent la réduction des investissements publics et de la dette publique intérieure.

Vers mars 1974, on établit différents décrets ayant pour but de stabiliser l'économie, d'équilibrer la balance des paiements et d' obt nir un rythme de développement satisfaisant. L'objectif envisagé est la progression des investissements industriels et la suppression de la surliquidité; exemple: impôts exceptionnels sur le bâtiment. En même temps on limite les importations.

On annonce aussi des augmentations de salaires pour les travailleurs et les employés, ceux-ci étant les plus touchés par l'inflation puisque ce sont les prix alimentaires qui ont le plus progressé. Mais, surtout, l'augmentation des salaires est liée à la montée des luttes sociales d'où surgira le soulèvement de l'Ecole Polytechnique.

Les problèmes de l'économie grecque continuent d'être les mêmes: la dette publique extérieure augmente, la balance des paiements se détériore puisque les importations augmentent à un rythme plus élevé que celui des exportations. Les emprunts effectués à l'étranger limitent les difficultés relatives au déficit de la balance des paiements à court terme, mais en même temps ils contribuent à aggraver la situation de la dette. Ainsi, l'inflation est au niveau économique l'un des problèmes majeurs que la dictature n'a pu résoudre.

Ceci dit, il serait en tout cas erroné de prétendre que la dictature a échoué au niveau économique: à ce niveau—comme à tout autre—elle a défendu les intérêts concrets d'une fraction du capital et les diverses mesures économiques prises concernaient donc directement l'accumulation de ce capital, en le favorisant. Sa chute n'est pas la conséquence d'une «fausse politique économique» mais elle est plutôt dûe aux contradictions de l'accumulation capitaliste, elles-mêmes déterminées par les luttes de classes.[21]

Sans doute, l'un des traits majeurs de la politique économique de la dictature a-t-il été de favoriser de manière systématique l'implantation du capital impérialiste étranger. Même si cette politique avait déjà été suivie par les gouvernements qui ont précédé la dictature, la pénétration de ce capital se fait, à ce moment-là, avec des facilités sans précédent (au niveau de la fiscalité, rapatriement des profits, crédits publics, etc.) et, en même temps, ce capital profite, bien entendu, de la répression exercée sur la classe ouvrière.

La politique suivie a donc été une politique au service du grand capital étranger et du capital grec subordonné à celui-là. La phase actuelle du processus d'internationalisation de la production et du capital s'exprime aussi par la tendance du capital étranger à s'investir dans des secteurs du capital industriel productif, donc d'exploiter la force de travail sur place. Ainsi, la domination impérialiste s'accompagne d'un processus d'industrialisation dépendante (secteurs d'investissements: industrie légère et industrie des biens de consommation) et de la création d'une bourgeoisie autochtone caractérisée, d'une part, par

20. *Ibid.*, p. 140.

21. Sur ce point voir Nicos Poulantzas, *La crise des dictatures: Portugal, Grèce, Espagne*, Ed. Maspéro, Paris, 1975.

sa dépendance multiple à l'égard du capital étranger et, d'autre part, par les contradictions qui l'opposent à celui-ci.[22]

Cette politique du développement industriel se reflète dans différents secteurs tels que celui de la fiscalité: le régime militaire attribue des privilèges fiscaux aux investissements faits dans le secteur industriel qui s'expriment par un déplacement de l'origine des impôts en faveur du capital. Ainsi, la proportion de la catégorie commerçants et industriels y passe de 32,8% en 1966 à 31,3% en 1971; celle des salariés et employés, pour la même période, passe de 42,1% à 49,3%.

Pendant la dictature militaire, on assiste à une augmentation spectaculaire de la dette à l'étranger, dans le but de couvrir le déficit de la balance des paiements et d'augmenter le volume des devises. Ce processus implique une dépendance accrue du pays à l'égard du capital international financier. Au niveau de la politique agraire, les prix réglementés, imposés par le gouvernement, s'alignent sur les prix établis au niveau du marché mondial, ce qui implique l'établissement de la concurrence entre les produits de l'agriculture grecque et ceux de l'étranger. Pour l'agriculture grecque, caractérisée par une basse productivité, cette politique a eu des effets catastrophiques. Enfin, la hausse des prix agricoles visait à élever la masse de la production, réduite de manière importante.

les conséquences de la politique anti-inflationniste sur la crise du logement

Après ce bref examen de la politique économique menée par la dictature militaire, il s'agit maintenant de voir les incidences qu'elle a eues par rapport à la crise du logement.

Nous avons déjà constaté que le développement massif des investissements en logements s'accompagne d'un élargissement considérable du crédit qui passe de 746 millions de dr. en 1965 à 7.191 millions en 1972. Ceci représente respectivement 15,3% et 24,5% du total du financement bancaire des investissements en capital fixe.

L'élargissement du crédit a constitué la base pour le développement du secteur en Grèce et exprime en même temps la politique essentielle de l'Etat en ce qui concerne le logement. L'objectif de cette politique a été avant tout d'assurer une demande solvable et de résoudre ainsi le point-clé de la production capitaliste du logement: la non-correspondance entre l'offre et la demande.

Il s'ensuit que la dépendance accrue du secteur par rapport au crédit implique sa dépendance du mouvement cyclique du marché du capital et de la politique de l'Etat dans le domaine économique.

Affirmer cette dépendance ne veut pas dire que la politique de l'Etat—dans le cas que nous examinons: la politique restrictive en matière de crédit—soit la cause de la crise de la branche, c'est-à-dire du renversement de la haute conjoncture qui caractérise le secteur jusqu'en 1972 à une phase de désinvestissements massifs. Nous pensons plutôt que la cyclicité du mouvement du capital est présupposée dans l'intervention économique de l'Etat, les effets de celle-ci ne peuvent que la modifier, soit en allongeant, soit en raccourcissant le cycle.

L'Etat n'étant ni neutre, ni instrument d'une classe, sa politique ne peut que reproduire les contradictions sociales. Ainsi sa politique—économique ou autre—en matière de logement reproduit-elle les contradictions qu'implique la production capitaliste du logement: l'opposition entre les intérêts de valorisation des différentes fractions du capital (capital investi dans la branche/capital dans son ensemble), l'opposition entre les besoins des masses populaires (logement en tant que moyen de subsistance) et le fait que dans des conditions capitalistes de production les besoins ne peuvent être satisfaits que dans la mesure où ils représentent des sphères d'investissements rentables pour le capital.

Ainsi, les contradictions de classes traversent l'ensemble des appareils d'Etat, et donc l'appareil économique.

Le premier point à retenir est que la politique économique qui a été suivie en Grèce à partir de la fin de l'année 1972 devrait surtout être analysée sous son aspect principal concernant les modalités précises de l'accumulation du capital—et donc les modalités de l'exploitation de la classe ouvrière—et en tant que résultat des luttes de différentes fractions du capital. Dans ce cas concret, elle exprime les contradictions entre la bourgeoisie intérieure et la bourgeoisie compradore.

En ce qui concerne le logement, la concrétisation de cette politique a été la restriction massive du crédit à partir de la fin 1972.

Le tableau suivant nous montre l'évolution du credit pour la période de 1945 à 1974 et pour la Banque du Crédit Foncier de Grèce, qui en est l'établissement principal. Ainsi, pour 1974, on note une diminution de 38,7% par rapport à l'année précédente en ce qui concerne la valeur. Et si le taux annuel d'augmentation de la masse du crédit est, pour la période 1957-1973 de 245,2%, il n'est que de 140,6% pour la période 1957-1974 à cause, précisément, de l'année de crise (avec pour base 1956=100). D'ailleurs, le tableau montre nettement l'augmentation spectaculaire du crédit pour toute la période d'après-guerre.

22. *Ibid.*

Prets pour logements octroyés par la Banque du Crédit Foncier de Grèce pour la période 1945-1974

Années	Nombre de prêts	Valeur (en milliers de dr.)	Rythme annuel d'évolution	Evolution (base: 1956 =100)
1945-55	13.592	276.690	—	
1956	3.874	66.583	—	100
1957	2.732	86.163	29,4	129,4
1958	3.582	104.351	21,6	157,4
1959	5.587	129.524	23,5	194,5
1960	5.920	140.243	8,2	210,6
1961	4.085	89.796	−26,0	134,8
1962	5.171	186.871	108,1	280,6
1963	6.724	268.917	43,9	403,8
1964	10.236	409.311	52,2	614,7
1965	10.515	372.065	−9,1	558,7
1966	13.234	521.250	40,0	782,8
1967	15.386	846.900	62,4	1.271,9
1968	16.679	1.476.854	74,3	2.218,0
1969	17.347	1.415.747	−4,2	2.126,2
1970	14.625	1.365.871	−3,6	2.051,3
1971	16.399	1.604.360	17,4	2.409,5
1972	16.814	2.180.947	35,9	3.275,5
1973	14.030	2.842.511	30,3	4.269,1
1974	5.310	1.752.667	−38,7	2.632,3
Total	201.842	16.138.121		

Source: Rapport annuel de la Banque du Crédit Foncier de Grèce, année 1974.

L'ensemble des mesures restrictives de crédit sont prises dans un contexte inflationniste, donc en tant que mesures anti-inflationnistes.

Dans le cadre de ce texte, il ne s'agit pas d'analyser les origines de l'inflation, mais en raison de l'opinion très répandue—et notamment en Grèce—qui veut voir une raison principale de celle-ci dans les investissements en logements et, en général, dans le bâtiment, il ne nous semble pas inutile de rappeler seulement quelques éléments qui pourraient servir à situer la question de l'inflation dans le cas de la Grèce. Ces éléments sont les suivants:

a) *La fonction des monopoles dans la naissance des tensions inflationnistes* [23]

D'une part, ils contribuent à la hausse des prix par la possibilité qu'ils ont de maintenir pour un certain temps les prix du marché à un niveau supérieur aux prix de production (appropriation des surprofits), mais surtout, la concurrence monopolistique, dans le but de l'appropriation d'une partie élevée du marché, conduit à la hausse des coûts, soit à travers des investissements improductifs, soit à travers le renouvellement prématuré du capital fixe.

Et il est bien évident qu'une structure monopolistique du marché facilite la hausse des prix dans tous les secteurs et donc une hausse générale du niveau des prix.

Un autre élément important consiste en l'hostilité des monopoles à une baisse des prix, même si la productivité augmente, et même si les coûts salariaux unitaires diminuent; cette tendance se manifeste même pendant des phases où la demande est en baisse.

La relation entre inflation et monopoles nous semble d'autant plus importante que l'une des caractéristiques de l'économie grecque—mentionnée maintes fois par différents auteurs—semble être le haut degré de monopolisation du marché.

b) *L'inflation en tant qu'expression de la lutte de classes menée au niveau économique*

Face à la hausse des prix, les travailleurs essaieront de reprendre une partie de l'augmentation des profits à travers les revendications économiques. Dans la mesure où les luttes aboutiront à une augmentation des salaires et à la transmission des hausses obtenues dans certains secteurs, les monopoles vont à leur tour réagir en augmentant de nouveau les prix.

Le rôle joué par les organisations syndicales est d'une importance spécifique pour le cas de la Grèce et pour la période ici examinée puisqu'en raison même de la forme spécifique du régime de la dictature, toute lutte économique est le plus souvent illégale (abolition du droit de grève). En d'autres termes, nous pensons que sous un régime de guerre ouverte contre les masses populaires, il est possible pour un certain temps à travers la répression—donc aussi l'exploitation accrue—de limiter, sinon de supprimer, ce facteur important que représentent les luttes économiques des masses populaires par rapport à l'inflation.

Nous pensons que cet élément a été décisif par rapport à la stabilité des prix jusqu'en 1972, stabilité dont le régime s'est tellement vanté. Cet état de choses a été d'ailleurs reconnu par l'OCDE:

«Les résultats satisfaisants obtenus par la Grèce dans le domaine de la lutte contre l'inflation tout au long de la phase récente d'inflation généralisée à l'étranger, sont sans aucun doute largement attribuables à la politique menée par les autorités sur le front des salaires et des prix. En matière de salaires, l'objectif consistait à contenir l'augmentation moyenne des salaires nominaux dans les limites des progrès de la productivité. Les résultats obtenus sur ce plan ont été meilleurs que dans la plupart des

23. Sur ce point, voir: *Critiques de l'économie politique, l'inflation*, Ed. Maspéro, Paris, 1974; surtout: Jean-Luc Dallemagne, Jacques Valier: «Accumulation monopolistique, inflation rampante et inflation», pp. 97 et suivantes.

autres pays membres et, cela, pour diverses raisons dont l'une, importante, n'est pas sans rapport avec la force ou la faiblesse relatives des organisations syndicales dans les différents pays.»[24]

Ceci dit, il ne faut pas surtout confondre deux choses différentes: l'augmentation de l'exploitation sous le régime de la dictature militaire et l'augmentation du pouvoir d'achat réel. C'est-à-dire que l'absence de luttes économiques (syndicales) n'a pas empêché une certaine amélioration du pouvoir d'achat des masses populaires qui allait de pair avec l'augmentation accrue de l'exploitation en tant qu'écart entre l'augmentation de la productivité du travail et des profits, d'une part, et l'augmentation des salaires, d'autre part.

c) *La place de la Grèce dans la chaîne impérialiste et la possibilité de l'externalisation de la crise*

«Etant donné les contradictions de l'accumulation capitaliste à l'échelle internationale, ces pays deviennent les maillons faibles de *toute crise* de l'accumulation capitaliste, où se concentrent les contradictions, les pays impérialistes dominants y expulsant et y exportant les premiers effets de la crise (inflation, chômage, etc.) phénomène qui apparaît nettement dans la crise actuelle du capitalisme (...). L'insertion organique de ces pays dans le processus d'accumulation du capital monopoliste mondial, et la reproduction induite de ce capital en leur sein, rend précisément possible cette exportation directe des effets de la crise.»[25]

Il faudra y ajouter le rôle joué par le commerce extérieur, les importations évoluant à un rythme plus rapide que les exportations.[26]

En ce qui concerne la Grèce, la stabilité des prix—versus l'augmentation de l'exploitation—a pu jouer dans un premier temps comme facteur principal et contrecarrer ainsi la tendance à l'inflation, mais à partir de la fin de l'année 1972 ce sont les deux autres facteurs qui l'emportent et l'on assiste à un renversement spectaculaire de la situation, la Grèce se plaçant, avec un taux d'inflation de 30% en 1973, en tête des pays européens.

Et si l'amélioration du pouvoir d'achat a contribué, dans une certaine mesure, à la limitation des luttes sociales, c'est le contraire qui se produit maintenant; à la chute spectaculaire du niveau de vie correspond la montée des luttes des masses qui culminent avec les événements de l'Ecole Polytechnique en novembre 1973.

Ainsi, le renversement d'une situation de haute conjoncture pour une situation de crise—dont le taux élevé d'inflation n'est qu'un moment parmi d'autres—se trouve en rapport direct avec l'éclatement des contradictions propres au mode de production capitaliste, éclatement qui, dans le cas concret de la Grèce, est favorisé par la forme prise par l'Etat bourgeois comme Etat d'exception, pour lequel les contradictions internes qui le traversent sont beaucoup plus aiguës que dans le cas de l'Etat Démocratique Parlementaire.[27]

Ces quelques éléments concernant l'inflation montrent bien que la question de ses origines est d'une telle complexité qu'elle ne saurait en aucun cas se réduire à un problème d'investissements trop élevés dans le secteur du bâtiment. Une telle argumentation a été soutenue par la Banque de Grèce qui constate d'abord que les besoins en logements sont largement satisfaits—en comparant avec des pays tels que le Portugal, l'Espagne et la Turquie mais, aussi, avec des pays aux économies «avancées»—et qu'ainsi la priorité revient maintenant à la lutte contre l'inflation et à un développement «équilibré» de l'économie nationale:

«Le sur-développement du bâtiment chez nous ne peut pas être considéré comme un facteur favorable à long terme, étant donné qu'il implique une structure non-équilibrée de l'appareil productif et une répartition anti-économique et asymétrique des ressources disponibles, ce qui est défavorable au développement envisagé. Mais, à part ceci, les influences à court terme du bâtiment, qui a été florissant durant une longue période, sont plus importantes et plus actuelles. Elles consistent surtout en un élargissement rapide des revenus—déterminé de manière essentielle par ce secteur—et en l'établissement de fortes pressions sur la demande en facteurs productifs dont le résultat direct est l'augmentation rapide des coûts et des prix des immeubles et, de manière secondaire, des autres biens. Ainsi, le secteur du bâtiment a-t-il été un facteur générateur de pressions inflationnistes importantes.»[28]

Réduire le problème de l'inflation à celui des investissements déséquilibrés et de la politique économique de l'Etat—dont on peut d'ailleurs à ce moment rendre responsable la dictature militaire —revient, en dernière instance, à la réduction d'une question liée aux luttes de classes et aux contradic-

24. OCDE, *Etudes Economiques,* «Grèce», novembre 1972, p. 25.
25. Nicos Poulantzas, *La crise des dictatures: Portugal, Grèce, Espagne, op. cit.,* pp. 77-78.
26. OCDE, *Etudes Economiques,* «Grèce», *op. cit.,* p. 14.
27. Sur ce point, voir l'analyse de Nicos Poulantzas, *La crise des dictatures: Portugal, Grèce, Espagne, op. cit.*
28. Rapport du Président de la Banque de Grèce sur l'année 1973, Athènes, 1974, p. 21.

tions inhérentes à l'accumulation capitaliste à un problème de «compétences» («mauvaise» politique économique suivie par les colonels, etc.). De telles argumentations servent en même temps à justifier la politique de restriction du crédit pour le logement—puisqu'on y voit une cause essentielle de l'inflation—et le chômage massif qui sévit dans la branche.[29] Et, encore plus: se situant à un niveau uniquement technocratique, elles opèrent facilement l'apolitisation de la question.

Pour conclure, nous pensons qu'à partir de 1973 la situation économique en Grèce, dont l'une des caractéristiques est le taux élevé d'inflation—et dont les causes sont loin d'être uniquement celles de l'augmentation des investissements dans le bâtiment—a suscité la politique financière restrictive de l'Etat. Mais si c'est précisément le secteur du bâtiment, et plus spécifiquement du logement, qui est le plus touché par les mesures anti-inflationnistes, c'est à cause de sa dépendance accrue du financement bancaire et dont l'origine se situe par rapport aux coûts élevés du logement, résultat de la production capitaliste de celui-ci. Mais, encore, si la conjoncture économique favorise l'éclatement d'une crise dans ce secteur, le manque total en Grèce de circuits spéciaux de financement du logement en tant que mécanismes assurant un certain flux de capitaux même pendant une période de renchérissement du crédit, vient renforcer justement l'ensemble des facteurs favorisant la crise.

le manque de circuits spéciaux de financement

En Grèce, l'évolution considérable dans le financement du logement—telle que nous l'avons décrite—n'a pas été accompagnée d'une mise en oeuvre des structures de financement du même type que dans les formations capitalistes avancées.

Nous avons vu que les prêts sont accordés selon les différentes catégories socio-professionnelles, ce qui fait surtout varier le montant crédité, les taux d'intérêt étant relativement élevés, mais inférieurs à ceux du marché. Et, en tout cas, ces prêts ne sont pas liés à une épargne préalable.

Le système de financement établi par le Crédit Foncier de Grèce dans les années 60 ne change pas essentiellement cet état de choses. Les caractéristiques principales de l'epargne-logement en Grèce sont les suivantes:[30]

1. Seulement dans le cas où l'on fait usage du droit au prêt, il est obligatoire d'utiliser l'épargne déposée plus le prêt dans le but d'acheter ou de construire un logement—qui peut d'ailleurs être destiné à la location—ou même une résidence professionnelle. Si l'on ne fait pas usage du droit au prêt, on peut retirer à tout moment la totalité de l'épargne plus les intérêts sans qu'il en résulte de conséquences par rapport aux taux d'intérêt et sans qu'il y ait de conditions concernant l'utilisation de ce montant.
2. En ce qui concerne les conditions de dépôt et de prêt, il existe des différences énormes selon que le dépôt se fasse en devises ou en drachmes, les conditions pour l'épargne en devises étant beaucoup plus avantageuses.
3. Par rapport à l'origine des déposants, il s'agit surtout de Grecs vivant à l'étranger qui sont attirés par les conditions spécifiques du dépôt en devises; autrement, il s'agit des couches moyennes.
4. Il existe une grande disproportion entre le montant total de l'épargne et le montant total des prêts, le premier étant de beaucoup supérieur.
5. Il existe une nette différence par rapport à l'usage du droit au prêt: les Grecs vivant à l'étranger—qui représentent la majorité des déposants—demandent très rarement un prêt, ils épargnent dans la perspective d'un prochain retour en Grèce; cette épargne a pour fonction de leur permettre à ce moment-là une «nouvelle existence» (par exemple, dans le petit commerce ou pour l'achat de machines agricoles) et elle n'est pas liée en premier lieu à la construction ou à l'amélioration économique de leur situation.
6. Par contre, les Grecs vivant dans le pays font plus souvent une demande de prêt.
7. Par rapport aux conditions de prêt: au moment de la création de l'épargne-logement, la condition pour l'attribution d'un prêt était le versement pendant 5 ans et la proportion épargne/prêt de 1/1. Plus tard, l'attribution du prêt est liée à une épargne préalable de trois ans et, à partir de juin 1976, ce délai minimal a été de nouveau réduit à deux ans, avec changement parallèle de la proportion épargne/prêt qui dépend alors uniquement de la durée de l'épargne.
8. Il n'existe pas d'exonérations fiscales sur les dépôts, non plus que de primes versées par l'Etat.

29. Il ne s'agit pas de nier le rôle joué par l'Etat dans l'inflation. Par sa politique monétaire, il maintient la demande globale à un niveau supérieur à l'offre globale ce qui crée des conditions favorables à l'inflation—cette politique d'ailleurs dans le but d'éviter un chômage massif. La politique financière—et plus concrètement l'accroissement des liquidités—sans être la cause principale de l'inflation y joue certainement un rôle que l'on pourrait caractériser plutôt de nature passive. Voir: *Critiques de l'économie politique, l'inflation, op. cit.*, pp. 115 et suivantes.

30. Les informations ont été directement recueillies auprès du Crédit Foncier de Grèce durant l'été 1976.

Il en résulte que cette forme de l'épargne-logement ne joue pas un rôle considérable dans le financement du logement mais que sa fonction essentielle est d'inciter les travailleurs émigrés à déposer leurs épargnes en devises en Grèce. Les conditions de dépôt mettent l'accent nettement plus sur l'épargne en devises que sur le financement du logement.

D'ailleurs, le manque total de mesures d'incitation, telles que primes d'Etat et exonérations fiscales, diminue considérablement la possibilité d'y attirer une partie importante de l'épargne. En outre, par les conditions concrètes d'accord de prêt, il s'adresse surtout aux revenus élevés.

Constater qu'en Grèce le financement bancaire du logement n'a pas été accompagné par l'élaboration et la mise en place des mécanismes aptes à apporter une certaine stabilité à ce secteur, pose la question des raisons qui déterminent un tel manque.

Par rapport à ce point, nous indiquons seulement qu'une politique financière telle qu'elle est exprimée par les circuits spéciaux de financement du logement n'est pas sans ambiguité du point de vue du capital dans son ensemble:

«A plus longue échéance, l'ingérence des pouvoirs publics dans le financement du logement pose, pour la politique économique, certaines questions [...] Une forte ingérence des autorités publiques, même si elle ne comporte pas la fixation d'objectifs pour la construction de logements, implique l'intention de modifier sur une longue période la répartition des fonds d'investissement en faveur du logement. L'efficacité des mesures employées du point de vue de la réalisation des objectifs mêmes du logement comme des conséquences pour d'autres compartiments, non protégés, du marché financier, mérite de retenir l'attention bien que le problème du calcul des coûts et bénéfices soit compliqué.»[31]

En d'autres termes, le problème qui se pose est celui des contradictions et des luttes entre les différentes fractions du capital. Dans la mesure où la politique économique concerne les modalités concrètes de l'accumulation du capital, le manque d'une politique d'incitation aux investissements à travers des subventions au capital pour un secteur déterminé devra être traité aussi en termes de rapport de force politique entre les différentes fractions du capital. Dans le cas que nous examinons, nous pensons qu'une explication possible pour l'absence de telles mesures est liée au fait que le capital investi dans le logement en Grèce est surtout le petit et le moyen capital. Et nous avons déjà vu que le politique économique menée par la dictature militaire a surtout favorisé le grand capital étranger et le capital grec lié à celui-ci.

Pour conclure, il importe de souligner qu'à l'origine de la crise du logement en Grèce, dont l'ampleur a été considérable, il n'y a pas des mesures restrictives de crédit, mais des spécificités propres à la production de la marchandise-logement. Leur résultante—à travers les coûts élevés de cette marchandise, la non-solvabilité de la demande—font du logement, entre autres, un problème de financement. Et c'est cette situation spécifique qui fait que des mesures anti-inflationnistes touchent directement ce secteur, ceci d'autant plus qu'il n'y a eu ni élaboration, ni mise en oeuvre des politiques visant à la stabilisation relative du secteur par un flux continu de capital.

31. OCDE, *Le financement du logement, problèmes actuels, op. cit.*, p.11.