

création de valeur. Or, la difficulté actuelle de l'économie immobilière est venue de ce mélange entre création de valeur et création de richesse. La finance n'a d'autre but que de créer de la valeur, l'économie de la richesse », rappelle Alain Béchade.

La théorie du cyclo-bulle

Fort de ce constat, le directeur de l'ICH et ancien président d'Atisreal, a détaillé sa théorie du cyclo-bulle à l'occasion d'une conférence de l'IEIF. « Le "cash flow" généré ces dernières années nous a fait oublier la cyclicité très forte de l'immobilier. Aujourd'hui, nous assistons à une accélération très forte des évolutions corrélées entre les bulles et les cycles », explique Alain Béchade. En huit ans, deux bulles ont déjà éclaté. « Il y aurait bien une corrélation marquée entre la cyclicité des bulles et la volatilité des cycles. Il existe une interaction des deux que j'appelle le cyclo-bulle », ajoute-t-il.

« Nous sommes entrés dans l'ère des bulles successives. Or, la mécanique des bulles est à l'économie ce que le cyclotron est à la physique des particules. Les particules libres accélèrent grâce aux cycles, mais consomment plus d'énergie qu'elles n'en produisent, si bien qu'elles se désagrègent sans avoir apporté la lumière », illustre Alain Béchade. Ces bulles accélèrent aussi cette cyclicité avec la rapidité de l'information, entraînant une extraordinaire réactivité des marchés qui accélèrent d'autant la volatilité. S'y ajoute une touche de marketing - « celui de la crainte en ce moment » - où l'émotivité multiplie la volatilité. Tout s'accélère. Tout s'amplifie.

Quelles sont les conséquences de cette théorie ? « D'abord, le cyclo-bulle corrige les effets de la mécanique de création de valeur avec ou sans destruction de richesse », explique Alain Béchade. La destruction de valeur peut entraîner une

destruction de richesses, qui elle, nous plonge en récession. C'est le scénario le plus probable aujourd'hui. Le plus optimiste s'appuie sur une hypothèse d'inversion de cycle à l'été 2009, à la faveur notamment d'une reprise de la consommation des Français. « La richesse reprend le pas sur la valeur ».

En résumé, le cyclo-bulle est un cycle de bulles affectant le cycle économique au travers de cycles mineurs comme l'immobilier par exemple. Si l'on fait corps de cette théorie, il faut s'habituer à l'avenir à des corrections très fortes. D'autant plus fortes quand, comme aujourd'hui, tous les cycles mineurs semblent affectés en même temps. L'avantage du cyclo-bulle, c'est sa rapidité. « Il est probable que la crise immobilière actuelle dure entre 2 et 4 ans, mais elle peut être plus courte », croit Alain Béchade. Pour d'autres, le point bas sera touché en 2009. La dernière grande crise immobilière en France a duré sept ans. ▽

TOSTAIN & LAFFINEUR

Real Estate

Solutions Personnalisées en Immobilier

d'Entreprise et Commercial



www.tostain-laffineur-immobilier.com

03 20 04 06 00