La spéculation immobilière, maladie des villes : quand un immeuble passe de 10 à 25 millions en deux ans, certains y gagnent mais plus nombreux sont ceux qui y perdent

Autor(en): **Marco, Daniel**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **- (2008)**

Heft 1789

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-1012544

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

La spéculation immobilière, maladie des villes

Quand un immeuble passe de 10 à 25 millions en deux ans, certains y gagnent mais plus nombreux sont ceux qui y perdent

Daniel Marco (15 août 2008)

Les immeubles laissés pour compte par la déconfiture immobilière de la Banque cantonale genevoise sont gérés depuis 2000 par la Fondation pour la valorisation des actifs de ladite banque. 5,2 milliards de francs de prêts hypothécaires pour des biens immobiliers n'en valant que la moitié, selon une estimation réalisée immédiatement après la crise.

Il y a deux ans, un de ces immeubles a été vendu à une société luxembourgeoise pour 10,7 millions de francs. Après avoir congédié les locataires, cette société l'a cédé récemment au Fonds de compensation de l'AVS pour la coquette somme de 25,5 millions. Cette opération illustre la hausse constante des prix de l'immobilier dans le canton de Genève et, métropolisation oblige, dans les territoires contigus vaudois et français. Une hausse qui a débuté après la courte accalmie qui a suivi l'effondrement du marché immobilier dans les années 90. Les acteurs économiques, pour qui l'argent est une matière première, font preuve de bien peu de mémoire. Chaque agent immobilier est plus enclin à suivre, voire à précéder une tendance à la hausse des prix qu'à tirer des leçons des crises précédentes. Dans la Tribune de Genève, qui a relaté l'affaire, certains d'entre eux regrettaient de ne pas avoir réussi le coup à la place de la société luxembourgeoise.

Dans une phase de hausse des prix immobiliers urbains, cette transaction met aussi en lumière le fait qu'un immeuble de rapport peut valoir beaucoup plus vide qu'occupé par des locataires. Alors même que le marché genevois est complètement asséché avec une offre de logements de l'ordre de 0,2% du parc immobilier, soit dix fois moins que le seuil de pénurie.

Cette récente transaction soulève deux questions:
- Va-t-on vers un nouvel éclatement de la bulle spéculative en cours?
- Le Fonds de compensation de l'AVS a-t-il fait une bonne ou une mauvaise affaire?

On peut répondre affirmativement à la première, sans trop d'hésitation. Mais il importe plutôt de savoir quand la bulle éclatera. *«Le propre d'une bulle spéculative, c'est qu'on l'identifie après son éclatement»*, ironisait il y a dix-huit mois dans le même quotidien (28.03.07) et avec l'oubli qui caractérise la profession une économiste de l'immobilier de la Banque Lombard Odier Darier et Hentsch.

La deuxième question est essentielle. En achetant le bâtiment au prix fort, le Fonds de compensation de l'AVS, une institution publique ayant pignon sur rue, a participé pleinement à la spéculation qui règne dans la métropole genevoise. Soit le Fonds revend sa récente acquisition avec bénéfice, une bonne affaire pour lui mais une mauvaise action pour la collectivité. Soit il en conserve la propriété et c'est une mauvaise action et une mauvaise affaire.

Lorsque les bâtiments objets d'une spéculation, comme les immeubles de l'ex-squat Rhino, voient leurs prix baisser – hypothéqués pour 28 millions auprès de l'ex-SBS et rachetés 3 millions par l'actuel propriétaire –, ce sont les actionnaires de l'institution prêteuse qui paient la différence ou, si celle-ci est publique, les contribuables. Mais en règle générale, ce sont tous les utilisateurs du cadre bâti (et non bâti), locataires, habitants, petites, moyennes voire grandes entreprises, commerces, artisans, etc. qui paient les profits issus de la spéculation, ceux de la bulle d'hier comme de celle d'aujourd'hui, comme le relevait Jacques Robert, secrétaire régional du syndicat Unia. En effet les propriétaires sont conduits à fixer les loyers très élevés pour rentabiliser leurs biens.

Pour lutter contre cette maladie des villes qu'est la spéculation immobilière, il s'agit pour les collectivités publiques, notamment celles qui sont responsables des grandes agglomérations, de mener une politique d'achat de terrains à bâtir, de mettre en place des dispositifs d'intervention tels qu'un droit de préemption et d'emption, des possibilités d'expropriation

pour cause d'intérêt public et d'imposer fortement les profits de la spéculation.

Dans l'attente d'une tel programme politique, le retour à la doctrine de l'ancien procureur général genevois Bernard Bertossa – tolérer des squatters dans les immeubles de logement laissés volontairement vides et sans projet par leurs propriétaires pour cause de spéculation – et réquisitionner les bâtiments vides devrait prévaloir.

Camorra, le terrifiant Système napolitain

Récit d'un journaliste napolitain qui a osé l'immersion dans les clans mafieux de Campanie. Impensable autant qu'instructif

Invitée: Carole Lambelet (15 août 2008)

Passé d'agréables vacances en Italie? Sur la côte amalfitaine peut-être? Ou n'importe où dans ce pays? Alors, ne lisez pas ce livre. Il pourrirait à jamais votre âme et votre corps sous leur croûte dorée par le soleil de la Péninsule. Votre peau commencerait à exsuder de la dioxine, des déchets radioactifs, des balles de kalachnikov, des pourritures hospitalières, toute la mortelle moisissure, toutes les tortures, les drogues et les systèmes d'exploitation dont la camorra campanienne a fait son empire.

Mais si jamais vous en avez le courage ou simplement l'envie de suicider votre cerveau, alors ouvrez-le. Vous y découvrirez le jus financier coulant des ordures italiennes (vous comprendrez enfin la crise des poubelles napolitaines), l'empire textile souterrain qui fabrique les nippes des grands couturiers, la redoutable et silencieuse efficacité du port de Naples, qui irrigue l'Europe entière de ses marchandises au noir et des produits de l'esclavage mondialisé, l'aménagement si particulier du territoire italien, les règles péninsulaires du développement non durable, les mortelles connexions avec la Chine et bien d'autres horreurs encore.

Vous plongerez dans le Système, dit camorra par les non initiés, à côté duquel la mafia sicilienne n'est qu'amusement d'enfants de choeur. Un empire semi-clandestin qui a déployé ses armées sur tout le continent, particulièrement en Allemagne, en Angleterre et en Europe de l'est. Aucun pays n'est à l'abri. Pas même la Suisse. Vous resterez sans voix devant la virulente efficience du management *camorresco*. Vous prendrez connaissance du fait que les assassinats, règlements de comptes, exécutions et guerres de clans ne sont qu'anecdotes pour médias en mal d'infos croustillantes. Qu'ils occultent un sida économique, dont l'Italie, entièrement infectée, meurt à petit feu sur le long terme mais dont elle tire sa survie à court terme; une maladie dont le chiffre d'affaires annuel vaut des milliards d'euros; une énorme méduse dont la lymphe n'est pas seulement composée de sueur et de sang humains mais aussi de la complicité de millions de gens qui ne connaissent rien d'autre que le Système et ne vivent que par lui.

Vous y lirez aussi la seule histoire *«poétique»* de cet ouvrage, celle de Pasquale, habitant de la commune de Secondigliano, l'une des banlieues du grand Naples. Probablement le meilleur couturier du monde... payé 600 euros par mois par le Système. Ses confections ont nourri tous les grands de la mode européenne. Il ne le savait pas, se croyant simple employé d'une mini-entreprise de couture. Un soir, regardant la télévision, il a vu sur Angelina Jolie le costume dont il était le plus fier et le plus amoureux. Probablement acquis par l'actrice pour des milliers de dollars. Mais ce n'est pas l'aspect financier qui a tué le métier en lui. C'est de découvrir que personne ne savait que lui, Pasquale, de Secondigliano, était le créateur de cette merveille. Pasquale est devenu chauffeur au service du Système, ronge ses mains de magicien dans la brûlante froidure des déchets lombards et ne touche plus une aiguille.