

**Zeitschrift:** Tracés : bulletin technique de la Suisse romande  
**Herausgeber:** Société suisse des ingénieurs et des architectes  
**Band:** 142 (2016)  
**Heft:** 4: Spéculation urbaine

**Artikel:** Portraits spéculatifs  
**Autor:** Concheiro, Isabel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-630480>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 03.01.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# PORTRAITS SPÉCULATIFS

Petit tour d'horizon de la nouvelle spéculation  
urbaine mondialisée.

*« On a porté l'attention sur la nature, la durée et l'explication des cycles immobiliers, plus que sur leurs implications sur la physionomie de nos villes. »*

*Jeremy W.R. Whitehand, The Changing Face of Cities: A Study of Development Cycles and Urban Form, Blackwell, Oxford 1987*

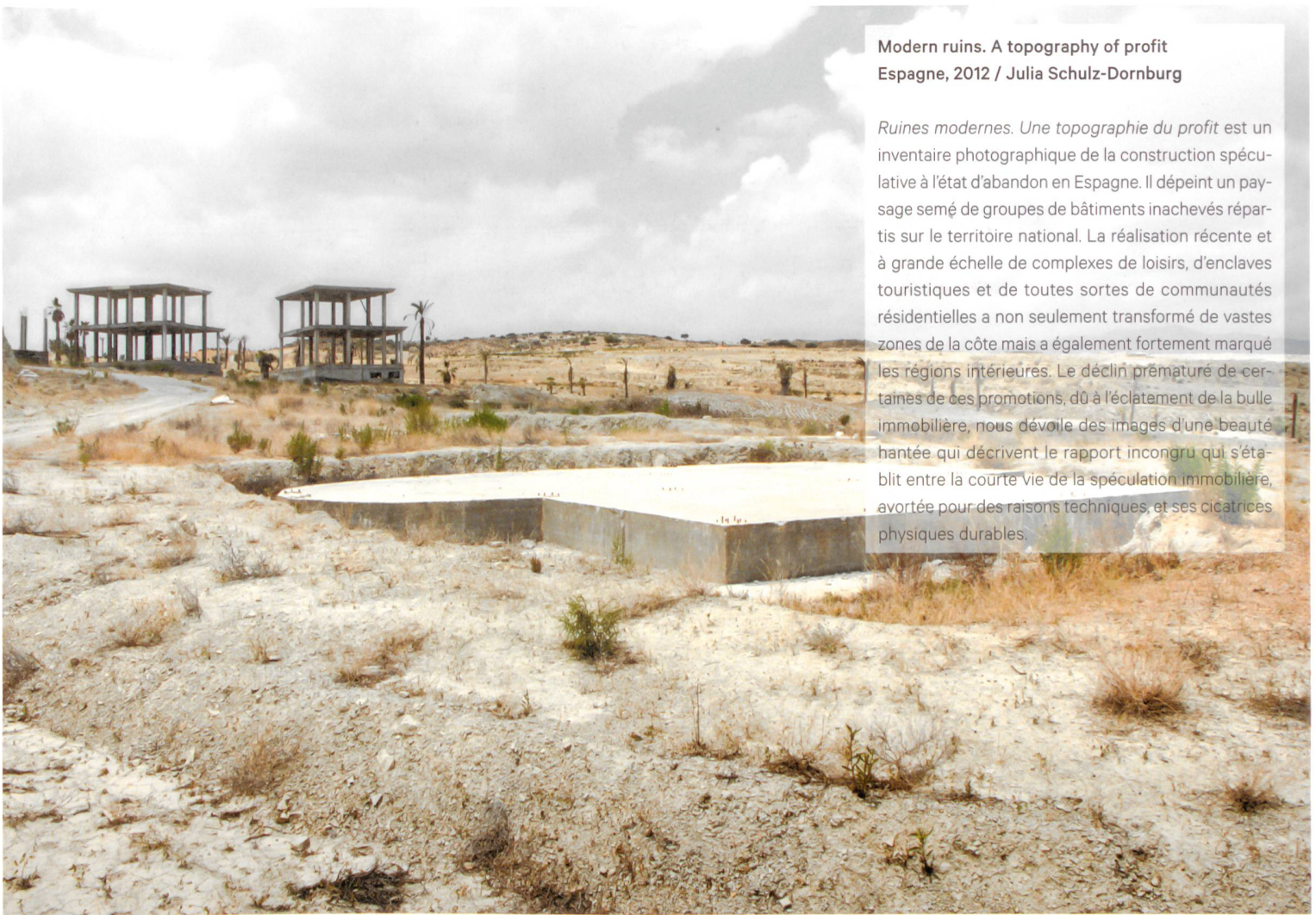
**F**acteur important dans la formation des villes à différentes périodes historiques, la spéculation immobilière connaît un impact sans précédent du fait de l'évolution du capitalisme contemporain. En effet, depuis les années 1970, l'intensification de booms et crises immobiliers au niveau mondial est liée à l'augmentation de l'investissement dans l'urbanisation et sur le marché du logement. Bien qu'un grand nombre d'études économiques portent sur l'analyse de ces booms et crises immobiliers, les conséquences physiques de ces phénomènes n'ont pas fait l'objet de la même attention. La bulle immobilière des années 2000 a livré de nombreux témoignages à l'échelle globale d'une production architecturale et urbaine basée principalement sur la valeur spéculative des bâtiments et

du sol, et qui a amené à une urbanisation « insoutenable » du territoire, à l'échec d'opérations immobilières et à un stock de logements qui paradoxalement rend l'accès au logement plus difficile (hausse rapide des prix), enfin à une privatisation et trivialisation de l'environnement construit, conséquence de son instrumentalisation primaire comme bien d'investissement. Cette collection d'essais visuels montre les implications spatiales et territoriales des processus urbains spéculatifs de la bulle immobilière des années 2000, et témoigne de la globalisation croissante de ce phénomène.

*Isabel Concheiro*

**Modern ruins. A topography of profit**  
Espagne, 2012 / Julia Schulz-Dornburg

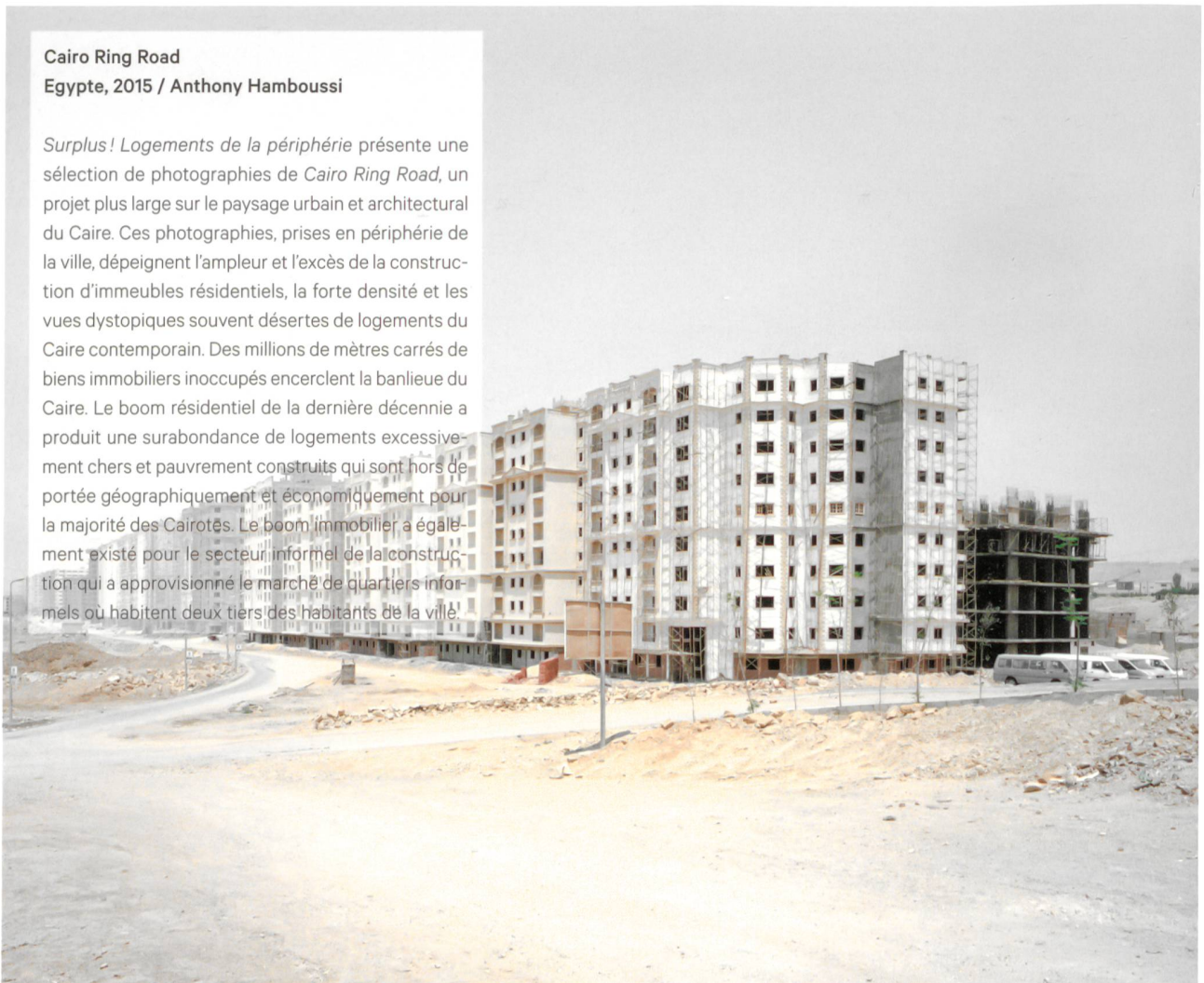
*Ruines modernes. Une topographie du profit est un inventaire photographique de la construction spéculative à l'état d'abandon en Espagne. Il dépeint un paysage semé de groupes de bâtiments inachevés répartis sur le territoire national. La réalisation récente et à grande échelle de complexes de loisirs, d'enclaves touristiques et de toutes sortes de communautés résidentielles a non seulement transformé de vastes zones de la côte mais a également fortement marqué les régions intérieures. Le déclin prématuré de certaines de ces promotions, dû à l'éclatement de la bulle immobilière, nous dévoile des images d'une beauté hantée qui décrivent le rapport incongru qui s'établit entre la courte vie de la spéculation immobilière, avortée pour des raisons techniques, et ses cicatrices physiques durables.*





Cairo Ring Road  
Egypte, 2015 / Anthony Hamboussi

*Surplus! Logements de la périphérie* présente une sélection de photographies de *Cairo Ring Road*, un projet plus large sur le paysage urbain et architectural du Caire. Ces photographies, prises en périphérie de la ville, dépeignent l'ampleur et l'excès de la construction d'immeubles résidentiels, la forte densité et les vues dystopiques souvent désertes de logements du Caire contemporain. Des millions de mètres carrés de biens immobiliers inoccupés encerclent la banlieue du Caire. Le boom résidentiel de la dernière décennie a produit une surabondance de logements excessivement chers et pauvrement construits qui sont hors de portée géographiquement et économiquement pour la majorité des Cairotés. Le boom immobilier a également existé pour le secteur informel de la construction qui a approvisionné le marché de quartiers informels où habitent deux tiers des habitants de la ville.





**Apocalyptic Sublime**  
Chine, 2014 / Ibai Rigby

La région d'Ordos est riche en ressources naturelles, l'eau exceptée. Si sa capitale, Dongsheng, venait à s'étendre du fait de l'exode rural, cela devrait être dans un endroit où l'accès à l'eau serait plus facile à assurer. Or le nouveau quartier de Kangbashi a été planifié entre trois réservoirs d'eau. Les nouveaux quartiers résidentiels qui se répandent comme des taches d'huile dans le paysage restent inhabités. De nombreux citoyens nouvellement arrivés doivent faire face à un voisinage embryonnaire, et au manque de services, de transports et de commerces qui vont avec. Certains entrepreneurs et ménages ont probablement perdu beaucoup d'argent, mais étant donné la pyramide des âges chinoise, ces lotissements trouveront leurs occupants tôt ou tard. La brume matinale ne dure pas éternellement.



## Ghost Estates

Irlande, 2011 / Valérie Anex

L'Institut National pour les Analyses Régionales et Spatiales (NIRSA) définit un lotissement fantôme (ghost estate) comme une promotion de dix maisons ou plus dont 50% ou moins des logements sont occupés ou achevés. En octobre 2010, selon les estimations officielles, il y avait 2'846 ghost estates et plus de 350'000 logements vacants repartis dans toute la République d'Irlande. On les trouve principalement dans les zones rurales du sud et de l'ouest du pays, dans les régions de Cavan, Leitrim, Longford et Roscommon. Ces coquilles vides sont perçues comme une nuisance pour les habitants. La crise touche le pays – chômage, endettement, austérité – mais façonne également le paysage. Les ghost estates sont le symbole de l'effondrement du marché immobilier, une topologie de la désintégration économique du pays.

