Juan Romero
Université de Valence
Département de géographie
Institut interuniversitaire de développement local
Professeur de géographie humaine

25-29

Territoires (in)soutenables – La bulle spéculative immobilière en Espagne et ses conséquences territoriales, environnementales et sociopolitiques

Structures abandonnées.

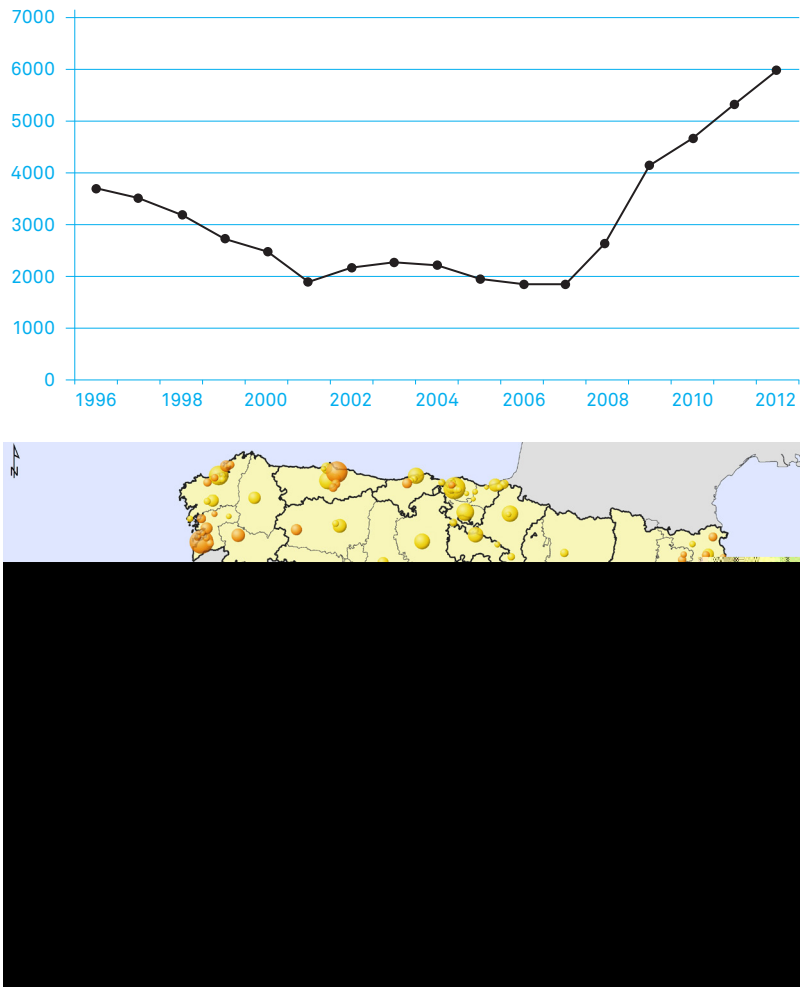
Pendant plus d'une décennie, l'Espagne a misé sur un modèle de croissance dans lequel le secteur immobilier a joué un rôle prépondérant. Ce modèle de croissance était cependant aussi déséquilibré qu'insoutenable. De plus, s'étant étalé sur une longue période, ce processus a favorisé l'intensification de la corruption politique, une situation qui a beaucoup nui à l'éthique publique et à la réputation de l'Espagne. Au moment de la rédaction du présent document, les statistiques officielles indiquent que la dette du Royaume d'Espagne, à la fois publique et privée, équivaut à plus de 3 billions d'euros (soit 292,8 % du PIB), et que le pays a dépassé le cap des 5 millions de chômeurs inscrits. De plus, selon une enquête réalisée en février 2013 par le Centre d'enquêtes sociologiques, la corruption est le deuxième problème qui inquiète le plus les Espagnols, après le chômage. Tel est le bilan d'une décennie de bulle spéculative immobilière qui, outre de graves répercussions territoriales et environnementales, a mis en évidence nombre de déficits et de dysfonctionnements institutionnels. Ce bilan est aussi celui d'une gestion politique dont la nature bancale et irrégulière a été révélée lors de l'éclatement de cette bulle, voici déjà plus de 5 ans.

Un modèle de croissance déséquilibré et insoutenable

La période 1997-2007 a été définie comme le cycle d'investissement le plus intense de l'histoire de l'Espagne. Les investissements ont dépassé de beaucoup la moyenne de l'Union européenne et atteint des niveaux similaires à ceux des pays asiatiques. Toutefois, il s'agissait d'un modèle de croissance déséquilibré car il concentrait une grande partie de l'effort d'investissement dans des actifs immobiliers, tant résidentiels que non résidentiels. Ces investissements ont permis de créer 8,1 millions de nouveaux emplois, dont environ 20 % directement dans le secteur de la construction et plus de 50 % dans des activités à productivité faible et basse qualification. Au cours de la décennie en question, des gouvernements de différentes orientations ont invoqué ces données de création d'emplois pour témoigner du succès de leurs politiques économiques respectives. La crise financière mondiale a provoqué l'éclatement brutal de la bulle immobilière, qui de toute façon était inéluctable.

De haut en bas :
Graphique 1
Évolution du chômage en Espagne.
Source : statistiques officielles et élaboration par J. Romero et J. Carlos Collado

Carte 1
Chômage parmi la population en âge de travailler, décembre 2011 (en %).
Source : R. MÉNDEZ, *Las escalas de la crisis. Ciudades y desempleo en España,* Madrid, Fundación 1 de mayo, collection « Estudios », nº 60, 2013, p. 76.



La première et plus dramatique conséquence de l'effondrement brusque du secteur de la construction résidentielle a été la hausse spectaculaire du chômage. Depuis le début de la récession, près de 3 millions d'emplois ont disparu, dont la moitié dans la construction résidentielle et les secteurs connexes. Le graphique 1 illustre l'augmentation brusque du chômage et la carte montre que le chômage, la pauvreté et les grandes fractures sociales sont des phénomènes essentiellement urbains (carte 1). En toute logique, la crise du secteur immobilier touche le plus durement les régions dans lesquelles le processus d'urbanisation avait été le plus intense et qui étaient de ce fait plus exposées aux répercussions d'une crise de ce secteur : les zones urbaines de Madrid et Barcelone et les régions littorales, en particulier la frange littorale de la Catalogne, de la Communauté valencienne, de Murcie et d'Andalousie. Globalement, l'Espagne, qui avait atteint un plus bas historique en matière de taux de chômage et maintenu des rythmes de croissance économique supérieurs à ceux des autres pays d'Europe occidentale, a subi la chute la plus brutale. En 2013, l'Espagne affiche un taux de chômage 2 fois plus élevé que celui des pays de la zone euro. Sont touchés plus de 25 % de la population active et plus de 50 % des moins de 30 ans.

La deuxième conséquence importante est que le modèle de croissance, en plus de masquer les faiblesses structurelles de l'économie espagnole, a favorisé une rupture claire du lien entre rentabilité et productivité. L'« effet d'appel » causé par le secteur de la construction résidentielle a été si intense que, dans un contexte de crise du modèle productif et de maturation d'autres secteurs, il a accentué la perte de compétitivité, d'équilibre et de cohésion territoriale en raison de la « fuite » de capitaux provenant d'autres secteurs au profit de la construction, qui promettait à ce moment une rentabilité immédiate.

La troisième conséquence a été l'endettement des familles, des entreprises, des entités financières et des administrations publiques. Selon les chiffres officiels publiés récemment par la Banque d'Espagne, au quatrième trimestre de 2012, la dette, tant publique que privée, a atteint le record historique de 3,14 billions d'euros, ce qui équivaut à 292,8 % du PIB espagnol. Comme on peut l'observer sur les graphiques 2 et 3, la majeure partie de cet endettement correspond aux dettes contractées par les ménages (862,163 milliards) et les sociétés non financières (1,426101 billion), à quoi s'ajoute une rapide évolution négative de la dette des administrations publiques (855,014 milliards), cela en raison à la fois de la récession et de la chute des recettes ainsi qu'à la conversion en dette publique de la dette d'entités financières, en particulier des caisses d'épargne en faillite, à partir du moment où certaines d'entre elles ont été nationalisées.

En quatrième lieu, on a assisté à une consommation abusive et désordonnée du sol jusqu'à des limites qui n'admettent de comparaison avec aucun autre pays de l'Union européenne. Cet

Structures abandonnées – Village fantôme.

l'Espagne une image différente de celle qu'elle pouvait afficher voici plusieurs années. L'Espagne se doit à présent de restaurer son image de pays fiable et transparent.

L'Espagne a-t-elle changé ?

La société espagnole perçoit à présent plus clairement les conséquences présentes et futures d'une décennie et demie de démesure, d'excès et de désordre territorial. Il est urgent que l'Espagne entre dans le groupe des pays qui ont décidé d'adopter une *nouvelle culture* du territoire. Cette nécessité se justifie non seulement parce que le territoire est le référent identitaire et l'héritage du pays, mais aussi parce que la qualité territoriale est un actif fondamental à valoriser pour évoluer vers un nouveau modèle productif. Au préalable, il faut toutefois établir un nouveau programme de réformes politiques visant à améliorer la qualité du système démocratique et renforcer la lutte contre la corruption politique. Parmi ces réformes, les plus importantes et urgentes vont de la dépolitisation des organes judiciaires et l'indépendance des tribunaux de contrôle des comptes jusqu'à l'approbation de lois qui garantissent la transparence, l'accès à l'information et la divulgation obligatoire des comptes pour toutes les administrations publiques, en passant par la professionnalisation de celles-ci ou la réforme radicale de la législation en matière de fiscalité et de lutte contre la fraude. Les documents et propositions de réformes sont légion, il ne manque que la volonté politique pour les entreprendre.

L'Espagne rejoint très lentement et tardivement le groupe de pays qui ont décidé d'adopter une nouvelle culture de l'eau, du territoire et de l'environnement. On voit apparaître timidement les premiers signes de l'émergence d'autres visions qui exigent d'autres pratiques, d'autres façons de concevoir la politique et une gestion plus prudente du territoire et de l'environnement. Le changement social lui-même, le regain d'importance de l'échelle locale et des *lieux* ainsi que les processus de restauration sociale dans de nombreux territoires contribuent à ce que l'on peut commencer à appeler le début d'une nouvelle étape. Les territoires se caractérisent par une diversité croissante. Chaque lieu présente de plus en plus d'acteurs différents, partisans de diverses valeurs et priorités associées à l'environnement et aux territoires ruraux. Certains de ces acteurs ont déjà adopté une grande partie des courants de pensée évoqués plus haut. Cette évolution explique la coexistence de perspectives et de cultures territoriales différentes en un même lieu, l'apparition de centaines de mouvements sociaux qui exigent une autre façon de gérer le territoire, l'émergence d'une nouvelle géographie des conflits nés des interventions sur le territoire et, dans une moindre mesure, d'une nouvelle génération de politiques plus respectueuses de la bonne gestion du territoire. Un grand fossé continue cependant de séparer les visions théoriques de la réalité politique. Cette réalité entrave le progrès des bonnes pratiques en matière de gestion du territoire et rend difficile l'adoption de réformes institutionnelles susceptibles d'améliorer la qualité de la démocratie.

Peut-être pouvons-nous parler du début d'une nouvelle étape en Espagne. L'apparition simultanée d'un ensemble de grandes tendances de fond, caractéristiques des sociétés développées, unie au lancement du débat social sur les conséquences négatives du point de vue économique, social, culturel et politique du désordre territorial, favorisent à présent le processus de maturation des contextes culturels, condition nécessaire à remplir pour que les réformes institutionnelles puissent montrer toute leur efficacité et toute leur cohérence. L'émergence de nouveaux acteurs politiques à l'échelle régionale et locale, la demande croissante pour plus de démocratie et l'augmentation de la participation citoyenne aux processus de prise de décisions, l'apparition de nouvelles valeurs environnementales et le « retour » vers le paysage naturel et les territoires ruraux créent des conditions plus favorables qui permettent d'éviter les interventions insoutenables et de cautionner les directives, les recommandations européennes ainsi que la législation et la réglementation espagnoles. Par ailleurs, la perception négative ressentie par la majorité de la société à l'égard de la corruption politique peut aussi servir d'élément positif pour promouvoir les réformes. Il semblerait qu'un changement prenne forme dans la conscience collective de la société espagnole, mais il est encore trop tôt pour l'affirmer.