

**Zeitschrift:** Tracés : bulletin technique de la Suisse romande  
**Herausgeber:** Société suisse des ingénieurs et des architectes  
**Band:** 133 (2007)  
**Heft:** 07: Espagne

**Artikel:** Paysage immobilier au bord du précipice  
**Autor:** Hohler, Anna  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-99561>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 25.02.2026

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

# Paysage immobilier au bord du précipice

URBANISME

**Le quotidien de la construction, en Espagne, est fait de parcs naturels reconvertis en terrains constructibles, de logements érigés sauvagement un peu partout ou de spéculations immobilières éhontées et couvertes, voire initiées par des politiques. Cette expansion urbaine incontrôlée engendre aujourd'hui une crise grave de l'aménagement du territoire. Petit voyage à travers un pays où les scandales sont nombreux et rarement sanctionnés, et où le charme, malgré les grues et les verrues, réside parfois dans la ruse et dans l'excès.**

Circulez au-delà des centre-villes de Madrid, de Valence, de Bilbao ou de Cordoue, le paysage est le même : carcasses d'immeubles en attente d'être terminés, panneaux qui vantent le confort de lotissements neufs proches du centre, ronds-points déserts et routes d'accès flanquées des bannières de grands groupes de promotion immobilière. Ce panorama est également de mise sur le littoral ou même dans des zones protégées.

## Une pirouette légale

Ainsi, l'un des plus grands complexes urbanistiques d'Espagne est prévu sur la côte vierge près de Murcie, « déprotégée » il y a peu par une loi du gouvernement régional. L'ancien parc naturel devrait accueillir à terme 60 000 habitants et sera équipé de 11 000 logements, de 22 000 lits d'hôtel, de cinq terrains de golf et d'un port intérieur pour 2000 bateaux. En effet, un amendement à la « Ley del Suelo » (loi du sol) espagnole permet au gouvernement de Murcie de considérer comme protégés les seuls espaces qui ont été classés comme tels par Bruxelles. Une pirouette légale, vu que ces derniers sont moins nombreux que les zones protégées nationales, et que l'UE les baptise « Lieux d'Importance Communautaire » (LIC), ce qui permet au gouvernement régional d'affirmer qu'il s'agit en l'occurrence d'une zone bénéficiant d'une moindre protection qu'un parc national et, de ce fait, constructible. L'argumentation est pour l'heure imparable et resterait valide même si le tribunal constitutionnel espagnol

devait annuler, ce qui est probable, la requalification en question ces prochains mois. « Nadie parará las máquinas », personne ne pourra arrêter les bulldozers, conclut « El País » de manière laconique<sup>1</sup>.

## Régularisation ou démolition ?

Autre exemple, l'édification de plusieurs centaines de « chalés » (en espagnol) illégaux dans le périmètre protégé du site archéologique de la Medina Azahara, palais du calife d'Al-Andalus jusqu'au XI<sup>e</sup> siècle<sup>2</sup>, situé à une dizaine de kilomètres du centre historique de Cordoue. Ces « chalés », ou plutôt édicules, qui n'ont effectivement rien d'un chalet, mais incarnent volontiers la descendance illégitime de villas préfabriquées et de pompeux cabanons de jardins familiaux, sont actuellement l'objet de vifs désaccords entre la municipalité de Cordoue et le gouvernement d'Andalousie. Rosa Aguilar, l'actuel maire, se dit favorable aux constructions afin de ne pas prendre les propriétaires à rebrousse-poil, à quelques semaines seulement des élections. Elle joue sur l'évolution des différents périmètres de protection au fil des ans et prétend sauver la mise à travers un plan d'assainissement des eaux et des égouts. Le gouvernement régional par contre plaide en faveur d'une démolition et d'un déplacement des habitants dans des logements de substitution.

En automne dernier, Antonio Vercher Noguera, nouveau procureur fédéral pour l'environnement et l'urbanisme qui a entre autres pour mission de coordonner la lutte contre tous les délits dans le domaine de l'aménagement du territoire, a annoncé qu'il faudra compter désormais avec une interprétation plus restrictive du code pénal espagnol : « Il va falloir démolir », affirme-t-il, « c'est une option à reconsidérer<sup>3</sup>. » Ce n'est pas une mince affaire si l'on sait que les logements sauvages prolifèrent dans tout le pays et que la garde civile a dénoncé, entre janvier 2005 et juin 2006, près de 13 000 constructions illégales, soit 24 par jour en moyenne. Et ce

<sup>1</sup> Voir le quotidien « El País » du 1<sup>er</sup> avril 2007

<sup>2</sup> Il est question aujourd'hui de l'inscrire sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

<sup>3</sup> Dans une interview au « País » parue le 30 octobre 2006

Fig. 1 : De nouvelles constructions à Andratx, Majorque. L'ancien maire de la commune a été arrêté en novembre 2006, accusé de corruption. (Photo Tolo Ramón)

n'est que la pointe de l'iceberg. Jusqu'ici, les propriétaires dormaient tranquilles : le temps joue en leur faveur et la majorité des édifices, en général, finissent par être régularisés. Mais cela pourrait changer.

### Dix ans de flambée immobilière

L'Espagne vit actuellement un véritable boom immobilier. La loi du sol de 1998 a converti une grande partie du territoire en terrains constructibles et les effets ne se sont pas fait attendre. Entre 1990 et 2005, la superficie construite a augmenté de 40%, à un rythme de 800 000 nouveaux logements par année, c'est-à-dire autant qu'en France, en Allemagne et en Angleterre réunies. Un rapport du groupe

Euroconstruct, réalisé dans dix-neuf pays de l'Union européenne, indique qu'un logement nouveau sur trois construits en Europe en 2005 a été érigé dans la péninsule ibérique<sup>4</sup>. Depuis 1998, les prix des appartements ont augmenté de 150%. L'Espagne, avec un tiers de tous les billets de 500 euros de l'UE en circulation, est soupçonnée d'être un paradis de l'argent occulte. Les différents gouvernements régionaux ont requalifié de telles étendues que le processus est irréversible. Et les promoteurs disposent ainsi d'une telle quantité de mètres carrés qu'ils pourront continuer de construire durant des décennies...

Toutefois, une étude de l'évolution du PIB espagnol publiée en janvier 2007 fait remarquer que la croissance ininterrompue de l'Espagne depuis plus de dix ans est entretenue au prix d'un endettement massif des ménages et des entreprises<sup>5</sup>. En novembre 2006, l'encours de la dette

<sup>4</sup> Voir <[www.euroconstruct.org](http://www.euroconstruct.org)>

<sup>5</sup> Voir une information du Service Public Fédéral de Belgique, <[www.diplomatie.be/fr/press](http://www.diplomatie.be/fr/press)>





des ménages a atteint les 780 milliards d'euros (ou 84% du PIB), ce qui représente une charge financière égale à 135% du salaire moyen d'un individu. Depuis le troisième trimestre 2006, l'escalade des prix de l'immobilier, ainsi que l'enregistrement des commandes de nouvelles constructions, donnent des signes d'essoufflement. Serait-ce bientôt la fin de l'euphorie ?

### « Operación Malaya »

Toujours est-il que quelques-uns des accusés impliqués dans l'un des plus gros scandales de corruption politico-immobilière espagnols viennent de retrouver leurs bureaux, une année tout juste après le début de la fameuse « Operación Malaya » à Marbella. Le 29 mars 2006, 28 personnes, dont le maire, Marisol Yagüe, ont été arrêtées pour détournement de fonds publics et trafic d'influence dans une affaire portant sur trois milliards d'euros. Quelques mois plus tard, la Costa del Sol a vu l'arrestation de 30 autres personnes, dont 13 anciens politiques, deux entrepreneurs et l'ancien chef de la police. Le gouvernement espagnol avait alors décidé de procéder à la dissolution du conseil municipal de la station balnéaire et de mettre en place une structure intérimaire jusqu'aux élections municipales, qui auront lieu fin mai.

### Sandokán, un personnage

D'autres sont non seulement relâchés, mais n'ont jamais eu grande peine à continuer leurs activités, comme Rafael Gómez Sánchez, remis en liberté sous caution après avoir passé trois nuits en prison l'été dernier. Ce promoteur immobilier cordouan est lui aussi accusé d'un « délit de corruption » dans le cas Malaya. Mieux connu sous le nom de Sandokán, pour sa ressemblance avec l'acteur qui incarne le célèbre pirate dans la série TV des années 70, il est l'un des plus gros propriétaires fonciers d'Andalousie. Patron d'un groupe d'une trentaine d'entreprises dont la firme de joaillerie *Rafael Gómez Sánchez*, l'entreprise de construction *Arenal 2000*, la marque de montres *Paul Versan*, le parc d'attractions *Tivoli World* et le réseau de centres sanitaires *Xanit*, sur la Costa del Sol, il a également présidé le club de football de Cordoue et est connu pour avoir été le partenaire de poker de Juan Antonio Roca, ancien conseiller à l'urbanisme de Marbella et l'un des principaux accusés de l'affaire Malaya.

Sandokán, un multimillionnaire né pauvre qui a gravi tous les échelons, bénéficie encore de la sympathie du plus grand nombre : c'est un véritable personnage. Il vit dans une reproduction de la Maison Blanche, avec sa colonnade et son bureau ovale. Les statuettes et autres angelots, dit-on,

y portent tous son visage. A Torremolinos, autre ville côtière, une rue porte son nom, « pour l'engagement exemplaire d'*Arenal 2000* lors de travaux de rénovation ». Mais la peinture commence à s'écailler. Au siège d'*Arenal 2000* à Cordoue, quatre halles ont été construites sans permis puis légalisées devant le municipal grâce aux votes des partis majoritaires. Le gouvernement andalou a fait recours, même si plus d'un millier des employés de Sandokán ont manifesté en sa faveur. Le cas « Colecor » – construction sans permis de trois autres halles industrielles dédiées à l'importation de joaillerie chinoise – lui aurait valu, selon le quotidien « El Mundo », une amende de 24 millions d'euros. Ce qui est tout compte fait un montant « raisonnable » pour s'acheter la « légalisation » d'un négoce qui est déjà en train de rapporter des dizaines de fois le même montant.

### Des tribunaux ignorés

Mais peut-être que Sandokán ne paiera finalement pas un centime de son amende. Dans une enquête intitulée « Cómo hemos llegado a esto » – comment en sommes-nous arrivés là – le « País » du 29 octobre dernier explique que la flambée immobilière a créé une génération de « rois de la brique » : des promoteurs sortis du néant, des constructeurs en faillite suite à la crise des années 90, des commissionnaires, des politiques au service des constructeurs... Le quotidien continue : « Tout cela a été fait de manière quasi impunie. Nous avons une justice qui ne fait presque jamais stopper une construction de manière préventive, des ministères qui disposent de trop peu de moyens pour combattre la corruption ainsi que des tribunaux qui mettent des années à se prononcer et qui, quand ils le font, continuent d'être ignorés... »

Il n'y a qu'en Espagne que l'on peut voir débarquer quelqu'un en rase campagne, arrêter son 4x4 à côté d'un pont datant du X<sup>e</sup> siècle, ouvrir le coffre et charger une pierre après l'autre, tout simplement pour « reconstruire » ce « beau pont » chez soi. Cela s'est passé il y a peu de temps à quelques centaines de mètres au sud de la « carretera Trasierra », qui relie Cordoue à Santa María de Trasierra. Les forces de l'ordre auraient alors simplement prié l'individu de faire demi-tour, et de reconstruire le pont là où il l'avait démonté. Dans la même contrée, on raconte que les curés, dans le temps, avaient pour habitude de jeter des cochons dans la rivière puis de les repêcher en aval, pour pouvoir continuer de manger du porc pendant le carême sous prétexte que « cela venait de l'eau, comme le poisson ». Alors, comment un homme qui adule les anges portant son visage paierait-il une amende avant la Saint-Glinglin ?

Anna Hohler