

Gilles Fumey
8 février 2009

Dubaï, capitale du développement non durable ?

La voici, l'icône, la belle icône géographique avec ses Palm Islands, ses îles en forme de carte du monde et autres Burj-al-Arab, non loin de chuter de son piédestal. Dubaï, « cité des sables » qui se voyait en vaste souk chic de la planète pourrait bien être un jour boudée par les touristes. Dans l'idéal, sur la route de l'Asie, les Européens s'y seraient arrêté en masse pour, dans la plus pure des traditions britanniques, « faire du shopping ». Les Asiatiques du Sud, sur la route de l'Europe, auraient fait le plein de cadeaux à offrir avant d'atterrir en Occident. Dubaï, « plus grand chantier de la planète », nouvelle Babylone des promoteurs immobiliers qui la voyaient en cité « futuriste » et « pharaonique » comme il se doit... La crise va te secouer !



L'hôtel Atlantis a été inauguré par Nakheel LLC le 20 novembre 2008

Source : [<http://www.unusual-architecture.com/atlantis-dubai/>]

Dubaï a la fièvre. Mais quelle fièvre ?

Les deux petits millions de Dubaïotes n'ont pourtant construit leur premier bâtiment en dur qu'en 1956. Sur les 300 000 grues qui tournoient au-dessus des villes en construction dans le monde aujourd'hui, 50 000 pivotent à Dubaï ! Dans une fièvre immobilière sans doute jamais connue dans l'histoire, l'émirat construit tout en même temps : des centres commerciaux, des aéroports, des entrepôts, des autoroutes, des plages et des pistes de ski, des marinas et des polders, des parcs d'attraction, des universités et des musées, quelques dizaines de milliers de logements bien sûr, des hôtels les plus extravagants en forme de tours pivotantes... Rien n'était trop beau, trop haut, trop cher pour cet émirat fondé au 18^e siècle, l'un des plus connus de la fédération des Emirats arabes unis (EAU), créée en 1971 à partir des *Trucial States* de 1853. Il est loin le temps où Dubaï n'était qu'une escale cosmopolite entre le monde indien et l'Arabie heureuse. En 2008, le pays a accueilli 7,5 millions de touristes et ambitionnait un

nombre cinq fois plus importants dans les années qui viennent. C'est dire l'ampleur des investissements : 360 milliards de dollars.

Dubaï aime la géographie

Jamais à court d'idées, le groupe Nakheel avait annoncé, après avoir réalisé « The World », [cet archipel en forme de carte du monde](#), un projet encore bien plus ambitieux. Appelé modestement « L'Univers », cet archipel devait reproduire les formes du soleil, de la lune et des planètes du système solaire. Aucune information financière n'avait été donnée sur ce projet de créer 300 îles artificielles au large des côtes, des îles représentant les pays du monde et qui devaient abriter des résidences secondaires et hôtels luxueux, le tout couvrant plus de cinq millions de mètres carrés. Les travaux devaient être engagés en 2009 et la livraison prévue pour 2015. Les cartons resteront sagement dans les tiroirs, les plans et les maquettes dans les ordinateurs.

La folie n'avait-elle pas saisi quelques esprits : personne ne souriait à l'idée que puisse être imaginé un gratte-ciel trois plus haut que la Tour Eiffel. La tectonique a beau ne pas menacer ici, mais pourquoi ce délire ? 38 milliards d'euros, ce n'est pas une bagatelle pour un pays où le PNB par habitant approche les 38 000 dollars, alors même que la part des hydrocarbures dans le PIB n'est que de... 6%. Ce qui aurait dû en alerter certains. Comment a-t-on imaginé, en novembre 2008, que la crise aurait épargné les émirats ? Car les hôtels ne tournent, en ce début 2009, qu'à 40% de leurs capacités, voire moins lorsque certains établissements offrent trois nuits pour le prix d'une. Et que dire des banques qui seraient asséchées par la désertion des riches Russes, Libanais et Iraniens.

Des signes avant-coureurs

Lors de l'inauguration de l'hôtel Atlantis, Nakheel avait offert à ses invités du gotha dubaïote l'occasion de se lâcher dans un toboggan-tunnel au milieu d'un aquarium peuplé de requins. Son feu d'artifice était si grand, paraît-il, (on a mesuré en millions de dollars, 20 exactement) qu'il se voyait de l'espace... [1] Ce qu'on a moins vu, c'est le licenciement, quelques jours plus tard, de 15% des ouvriers. Quand on sait que 85% de la population de l'émirat est constitué de travailleurs immigrés et d'expatriés, on imagine le séisme qu'a provoqué cette vague. Certains journaux [2] rapportent que « 10 000 expatriés quittent l'émirat chaque semaine, abandonnant parfois au parking de l'aéroport un véhicule dont ils ne peuvent plus payer les traites. » Les mêmes sources signalent des retards de paiements chez un acquéreur immobilier sur deux. Et si le prix de la pierre a augmenté de 43% au premier trimestre 2008, il a chuté de 23% depuis septembre. « Certains agents immobiliers qui, pour convaincre leurs clients que les prix ne pouvaient que monter, s'étaient engagés, chèque antidaté à l'appui, à racheter 20 % plus cher six mois plus tard les appartements qu'ils vendaient, seraient en fuite ; les chèques se sont avérés sans provision » (*id.*).

Un développement quand même durable ?

Même si d'après les études d'UBS, le bâtiment va plutôt mal alors qu'il fournit 40% des effectifs du PIB, tout n'est pas désespéré. Les rêves de Cheikh Zayed et son successeur d'aujourd'hui Cheikh Mohammed ne sont pas tous condamnés. Les Emirats constituent une communauté assez soudée. Une crise immobilière n'est pas une crise financière. Les tours sont là, elles ne s'écroulent pas comme des châteaux de sable et le capital ne part pas en fumée comme des *junk bonds*. Les Dubaïotes se sont aguerris dans le commerce depuis deux siècles

et n'ont pas l'esprit rentier comme certains émirats mieux dotés en hydrocarbures. Le pouvoir est bien tenu, la délinquance poursuivie devant des tribunaux crédibles. L'Emir a un pouvoir légitime, la cohésion sociale est forte parce qu'il n'y a pas de partis politiques et que l'Emir sait entretenir l'équilibre entre les grandes familles marchandes. Il existe un véritable Etat providence pour les soins, le logement des pauvres. Le chômage est une inquiétude pour les immigrés, pas les Dubaïotes.

Une géographie pour l'instant favorable

Vu de l'extérieur, Dubaï reste une marque de choix pour les classes moyennes des pays émergents qui n'ont pas forcément de grandes exigences culturelles en termes de dépaysement et de culture. Ce qui convient bien aux Russes appréciant ici le calme et la sécurité qu'ils n'ont pas chez eux. Ce qui convient bien aux femmes qui peuvent porter une jupe courte et boire une bière sans risquer les foudres de quiconque. Le brassage de population plaît et fait que tout le monde peut s'identifier à quelqu'un. Huit « malls » commerciaux offrent un choix surabondant, pour ce que Patrick Chalhoub, dirigeant d'une grande entreprise de commerce [3], appelle « *un attrayant package soleil-loisirs-shopping* », restant l'un des sports favoris d'une grande partie de l'humanité.



Le port de Dubaï à Jebel Ali

Source : <http://commons.wikimedia.org>

La position géographique de Dubaï à ce carrefour entre Nord et Sud, Asie et Europe joue en sa faveur. Et pas seulement dans le tourisme. Dubaï est resté un grand port, le troisième mondial pour la réexportation, derrière Singapour et Hong Kong, avec 250 000 conteneurs par an, notamment grâce à une zone franche, Jebel Ali. Le professionnalisme des entreprises du port est tel que Dubaï est devenue une des grandes plates-formes pour le Golfe, le monde arabe, l'Afrique, l'Inde et la Chine (thé, écrans plats, etc.). Dubaï a acquis une image de fiabilité commerciale qui est celle des Pays-Bas en Europe.

La grande inconnue est l'érosion de l'attractivité pour une main d'œuvre diplômée qui rechigne devant la hausse de loyers qui a atteint 100% en trois ans. Pour le nouveau prolétariat indo-pakistanaï et chinois, s'entassant chez des marchands de sommeil, la paie à 1 dollar l'heure, voire le double pour les [nounous](#) pourrait sonner l'heure du retour. On ne peut pas dire que ce modèle de développement économique soit vraiment durable, sur le plan

humain et économique. Sans parler de l'environnement, ce qui est une histoire autrement plus explosive.

Gilles Fumey

Pour en savoir plus :

- [Des villes à vendre ?](#)
- [La mondialisation des sentiments](#)

[1] Qui l'a vérifié ? Faut-il, pour que les choses aient de la valeur, qu'elles ne soient plus seulement « vues à la télé » mais « de l'espace » ? Sans doute fallait-il détrôner la fameuse muraille de Chine vue de l'espace, ce qui est une ânerie qui a la vie dure.

[2] *Les Echos*, 6 février 2009.

[3] Cité dans l'article des *Echos*.

© Les Cafés Géographiques - cafe-geo.net