

Erbil à l'horizon 2030 : un développement urbain remis en question ? (2)

Cyril Roussel

▶ **To cite this version:**

Cyril Roussel. Erbil à l'horizon 2030 : un développement urbain remis en question ? (2). Les carnets de l'Ifpo. La recherche en train de se faire à l'Institut français du Proche-Orient, 2021. halshs-03508918

HAL Id: halshs-03508918
https://shs.hal.science/halshs-03508918

Submitted on 14 Jan 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Erbil à l'horizon 2030 : un développement urbain remis en question ? (2)

Par Cyril Roussel[1]

Ce deuxième billet sur Erbil, capitale de la région autonome kurde d'Irak, et le développement de son secteur immobilier, tentera de tordre le cou à une l'idée reçue, qui est que la croissance urbaine ne serait en grande partie que le résultat des investissements étrangers. Et que donc, par conséquent, l'émergence de l'État islamique dans la région, en 2014, aurait fait fuir les compagnies étrangères.

Pourtant cette version ne correspond aucunement aux données en notre possession, ni même au déroulement séquentiel des faits, année par année. Ainsi, nous souhaitons présenter les éléments dont nous disposons pour pouvoir apporter une contribution à la connaissance de cette ville.

Une perception erronée

Contrairement à ce qu'affirment certaines études sur Erbil, le développement urbain (habitat, mais aussi espaces commerciaux) de la ville repose sur des investisseurs locaux. La confusion est très certainement venue du fait que beaucoup d'entreprises étrangères sont utilisées pour la réalisation des travaux, mais uniquement en tant que « contractors ».

Ainsi, dans un article consacré à l'interruption du développement à Erbil, Y. Morvan et T. Boissière (2017, p. 18) évoquent le secteur de la construction de la manière suivante : « Attirés par les profits de ce nouvel eldorado moyen-oriental, ambitionnant de devenir un nouveau Dubaï, des ressortissants et entreprises principalement issus de trois pays de la région deviennent les acteurs clés de cette décennie de *gold rush* : en premier lieu des Turcs (45 % des entreprises étrangères enregistrées fin 2016), secondés par des Iraniens (11 %), mais aussi des Libanais (5,5 %) ». Toutefois, ces entreprises ne sont pas les acteurs clés du domaine immobilier ; ce ne sont que des exécutants des travaux, très rarement les investisseurs. La proximité géographique a été certes une opportunité pour toutes ces compagnies étrangères, mais elles auraient bien pu être remplacées par d'autres issues de pays asiatiques par exemple. De plus, si près de la moitié des entreprises étrangères sont turques dans la RKI – chiffre donné par la chambre du commerce –, elles sont surtout spécialisées dans le commerce de l'import-export (ROUSSEL C., 2015) et au final sont moins présentes dans le domaine de la construction privée en tant qu'investisseur, ce qui est l'objet de cet article. Par contre, les entreprises turques sont assurément très présentes comme prestataire dans le domaine des grandes infrastructures publiques (aéroports, routes, tunnels) et comme prestataire dans l'immobilier privé. Mais le développement urbain reste avant tout lié aux commandes réalisées par les investisseurs.

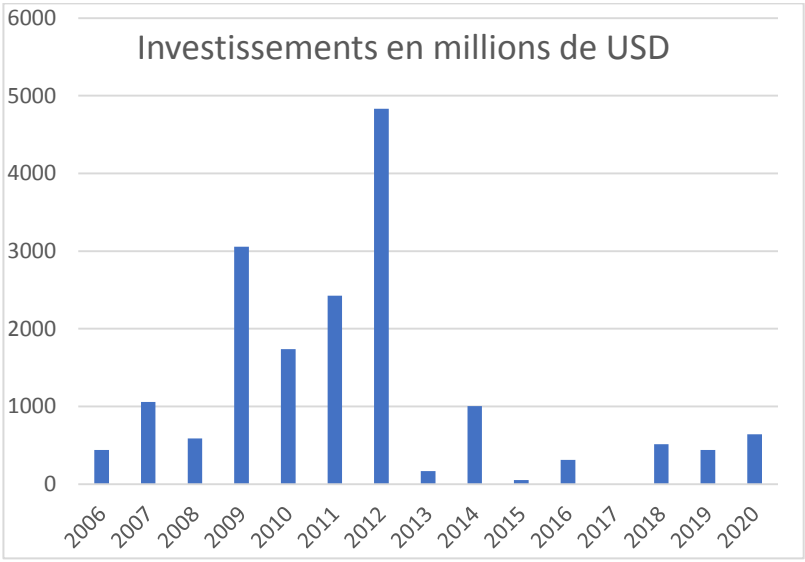
Un développement urbain impulsé localement

Les acteurs clés du développement urbain sont les investisseurs. L'analyse des données statistiques produites par le « *Board of Investment* » permet d'étayer notre propos. En ce qui concerne le secteur de la construction, Erbil a reçu sur son territoire la moitié des projets privés de la RKI. Mais en valeur réelle d'investissement, Erbil a concentré, entre 2006 et 2020, 64,66 % de la valeur totale des investissements privés régionaux sur tout le Kurdistan d'Irak. À l'échelle de la RKI, l'investissement dans les projets d'habitat se fait à 88,72 % par des investisseurs irakiens, dont des kurdes ; à Erbil, le secteur de l'habitat privé est alimenté à

[1] Chercheur CNRS, Ifpo, Erbil, Irak.

88,42 % par des ressortissants irakiens. Dans la RKI, seuls 7,86 % sont l'œuvre de compagnies étrangères ; le reste étant des investissements mixtes (irakiens et étrangers). Pour le secteur de l'immobilier, les compagnies turques ne représentent que 4,57 % des investissements dans la RKI, suivies des libanaises (1,25 %) et des émiraties (0,83 %).

Le graphique montre le capital d'investissement privé réalisé annuellement dans la RKI depuis 2006, et ce, toujours pour le domaine de l'habitat exclusivement. Il apparaît que « la décennie dorée », en ce qui concerne l'investissement immobilier privé, ne s'étale, en réalité, que sur 4 années : de 2009 à 2012.



Le volume de l'investissement privé dans le domaine de l'immobilier à l'échelle de la RKI (Source : *Board of Investment*, Erbil)

Ce n'est aucunement le retrait des entreprises étrangères qui aurait précipité Erbil dans le marasme. Mais bien le ralentissement, provisoire, de l'investissement irakien. Alors quelles en seraient les raisons ?

La chute des investissements dans le secteur de l'immobilier : une décision des autorités régionales

Couramment, l'arrivée de l'État islamique – EI ou *Daech*, en juin 2014 - est présentée comme une des principales raisons du ralentissement du dynamisme urbain au Kurdistan :

« Cette rapide expansion a été interrompue en 2014 avec l'offensive du groupe État islamique/*Daech* aux portes du Gouvernement Régional du Kurdistan (GRK) et la baisse du cours du pétrole » (Y. Morvan et T. Boissière, 2017 : 17).

Pourtant, le ralentissement a lieu plus tôt, en 2013, comme on le remarque sur le graphique. L'explication couramment donnée, qui peut paraître évidente au premier abord, n'est ni suffisante, ni satisfaisante.

Il s'agit en réalité d'un dysfonctionnement interne à la RKI, lié au surinvestissement dans le seul secteur de l'immobilier. Comme nous l'avons évoqué dans le billet 1, la rentabilité et les bénéfices colossaux ont attiré tellement d'investisseurs de toutes sortes que les dérives se sont accumulées, dérives que nous précisons plus loin. Masqués par une soudaine frénésie d'investissements dans le domaine de la construction immobilière, les loyers et les prix du

foncier étaient, à cette période, totalement surévalués. C'est précisément ce qui donnait l'impression, localement et très temporairement, qu'Erbil était devenue une sorte de « nouvelle Dubaï » où les acheteurs allaient se précipiter pour acquérir des biens, dans ce qui pouvait apparaître comme un havre de paix en Irak. Cette bulle immobilière à Erbil de la période 2009-2012 s'est accompagnée de pratiques d'escroqueries : projets mal réalisés ; projets abandonnés en cours de réalisation et fuite des investisseurs avec l'argent que les bénéficiaires des logements avaient payés en avance...

Le ralentissement de l'investissement dans ce domaine d'activité est d'abord décrété par les autorités régionales, qui, après avoir attribué des permis de construire sans restriction depuis 2006, vont prendre conscience de l'étendue des problèmes, qui allaient des familles spoliées aux projets totalement scabreux et irréalisables. Pour sauver le secteur et assainir les pratiques, le GRK bloque les projets d'investissement immobilier dans le courant de l'année 2012, ce qui explique le décrochage de 2013.

Ainsi, l'émergence de l'EI et la chute des cours du pétrole, qu'il faut rajouter aux problèmes du paiement du budget régional par le gouvernement fédéral, sont des raisons incontestées de l'arrêt du secteur immobilier en ce qui concerne les seuls projets publics. Rappelons qu'en 2016, le GRK prend la décision de geler tous les projets d'investissements publics jusqu'à nouvel ordre, pour pouvoir se focaliser sur le paiement des salaires des fonctionnaires et des forces de sécurité (en 2021, le nouveau cabinet ministériel a envoyé une circulaire à ses ministères pour annoncer la reprise prochaine des projets sur financements publics. L'accord sur la répartition du budget national entre Erbil et Bagdad, signé début avril 2021, pourrait relancer la machine). Pour le privé, l'arrêt a lieu avant. La seconde guerre civile (2014-2017) n'aura pas permis la reprise du secteur, mais elle n'est en aucun cas le facteur déclencheur. D'ailleurs, d'après le graphique, la reprise s'amorce en 2018 ; depuis, les projets privés immobiliers dans le secteur de l'habitat reprennent progressivement, mais avec une certaine mesure.

De nouvelles conditions ont été appliquées par le GRK pour mieux encadrer l'investissement privé : relance des projets viables qui ont été abandonnés lors de la crise de 2014, contrôles renforcés sur les nouveaux projets déposés et incitation des projets d'habitat destinés aux familles modestes. Par exemple, à partir de 2017, les permis de construire sont facilement accordés aux projets qui valorisent l'habitat dit « social », c'est-à-dire qui permettent aux familles à faible revenu d'acquérir un appartement ou une petite maison. Sont donc privilégiés les projets qui proposent : facilités de paiement sur 10 ans, réduction des mensualités, contact direct promoteurs/syndicats (professeurs, avocats, médecins) dans le cas des classes moyennes et plus aisées.

Conclusion

La décennie à venir 2020-2030 devrait, avec la reprise et le maintien des cours du pétrole et à condition que la situation sécuritaire demeure stable, renforcer Erbil dans son rôle de métropole du nord de l'Irak. Le retour de l'investissement privé, essentiellement irakien, est déjà effectif depuis 2018-2019 et devrait se maintenir à des nouveaux plus raisonnables qu'avant 2012, si les mesures du GRK de contrôle et de cadrage des projets sont appliquées.

L'investissement étranger n'est pas le moteur de la croissance et du développement d'Erbil ; mais il pourrait venir renforcer plusieurs domaines économiques. Ainsi, le développement urbain d'Erbil devrait se poursuivre, certes de manière plus douce, mais toujours impulsé par des fonds privés irakiens, doublé de l'investissement public du GRK quand celui-ci aura repris. Puis, et seulement si la stabilité politique et économique est assurée, alors il est probable que de nouveaux investissements étrangers fassent leur apparition.

Enfin, l'importante demande en matière de logements, liée à la forte croissance démographique à l'échelle de la ville, conjonction d'un solde migratoire très excédentaire et d'un taux d'accroissement naturel soutenu, continuera à faire du secteur de l'habitat immobilier un secteur clé de l'économie régionale.

Bibliographie

BOISSIERE T. & MORVAN Y., 2017, « Erbil ou le rêve inachevé d'une modernité urbaine », *Urbanisme* 406, pp. 17-21. [en ligne] https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-02938736

CHAMPIGNY Z., 2020, « Les images de la (re)construction des villes du Kurdistan irakien. Créer et promouvoir le Kurdistan de demain : s'inscrire dans un système capitaliste », *Les Cahiers d'EMAM* 33. [en ligne] https://doi.org/10.4000/emam.3246

KHOSHNAW R. & KISSFAZEKAS K., 2018, « Urban Form and Sustainability in Historic Cities. A Case Study of two Neighbourhoods in Erbil City, Iraq », *Építés – Építészettudomány* 47, pp. 189-215. [en ligne] https://akjournals.com/view/journals/096/47/1-2/article-p189.xml

MEDE H., 2017, « La stratégie de partenariat turc du Gouvernement régional du Kurdistan irakien au prisme des logiques de situation », *Revue Anatoli*, n°8, pp. 275-295.

ROUSSEL C., 2015, « Le Kurdistan d'Irak, un espace de déploiement des circuits commerciaux entre Turquie et Iran », *in* Belguidoum S. & Pliez O. (dir.), *Made in China. Commerce transnational et espaces urbains autour de la Méditerranée*, Cahiers d'Emam 26. [en ligne] https://emam.revues.org/1035

ROUSSEL C., 2021, « Où se cache l'habitat social à Erbil (Kurdistan d'Irak) ? », *Revue Naqd* 38/39. [en ligne] https://www.cairn.info/revue-naqd.htm

Mots clés

Irak, Kurdistan irakien, Erbil, urbain, développement

Biographie

Cyril Roussel, géographe, chercheur CNRS à l'antenne de l'Ifpo à Erbil, Irak. Il travaille depuis 1997 sur le Moyen-Orient et s'intéresse aux reconfigurations socio-spatiales des territoires urbains, frontaliers et communautaires en Syrie et en Irak.