

Palm Islands à DUBAÏ



Dubaï, située à la croisée des chemins aériens et des routes maritimes entre le monde arabe et l'Europe, est l'un des sept membres de la fédération des Emirats Arabes Unis. Cet émirat a fondé une grande partie de son économie sur le pétrole mais cherche aujourd'hui à diversifier ses revenus pour pallier à l'épuisement de ses réserves en misant notamment sur le tourisme. On voit alors se lancer des projets pharaoniques, comme en témoigne l'hôtel Burj Al-Arab (hôtel en forme de voile de 321 mètres de haut, seul à posséder sept étoiles au monde), mais aussi la constitution d'îles artificielles en forme de palmier destinées à une clientèle avide de luxe et d'exception.

Contexte :



Un ensemble de gratte-ciels peuvent être observés depuis le terminal de containers du port de Jebel Ali

La ville de Dubaï est actuellement le premier port et la première ville des Emirats Arabes Unis, c'est aussi le troisième port mondial en terme de rapidité de croissance, six millions de containers sont débarqués dans l'année.

La ville fut créée dans une boucle du bras de mer qui s'insinue dans le désert et qui constitue un port naturel. C'est tout d'abord une communauté de pêcheurs, notamment de perles, qui s'est installée à l'emplacement actuel du port de Dubaï. Nommée pendant longtemps « côte des pirates », Dubaï était connue aussi des contrebandiers qui venaient se cacher dans cette petite crique.

Les dirigeants de Dubaï, contrairement à leurs voisins, encouragèrent par la suite le commerce et de nombreux marchands étrangers, venant principalement d'Inde, s'installèrent dans la ville.

Dans les années 1970, du pétrole fut découvert dans le golfe persique à 120 kilomètres de la côte, l'émirat attribua alors des concessions pétrolières.

Depuis quelques années et avec la prise de conscience de la part du gouvernement de l'extrême dépendance de l'économie des émirats vis-à-vis des énergies fossiles, Dubaï reconvertit son économie vers les nouvelles technologies, le commerce et surtout vers le tourisme, principalement de luxe, à coup de grands travaux et de projets démesurés.

Ces grands travaux ont aujourd'hui des répercussions sur le port de Dubaï (port de Jebel Ali), situé au sud de l'émirat. En effet, avec la proximité de l'agglomération et la construction de The Palm, Jabel Ali Dubaï Waterfront et de Marina Dubaï, la physionomie du port est en train d'être complètement bouleversée.



Un exemple de grand aménagement : l'hôtel Burj Al-Arab

L'aménagement de Palm Islands constitue seulement l'un des projets de Dubaï. Tous ces projets sont sous la responsabilité de l'émir Al Maktoum. Cet émir a été formé dans les meilleures écoles britanniques, il est aujourd'hui responsable de la modernisation de Dubaï. Pour assurer cette modernisation il a axé ses actions sur l'accueil des entreprises et le tourisme :

On enregistre actuellement l'implantation d'une centaine d'entreprises à Dubaï. L'émirat a su rentrer dans l'ère numérique et a donc fait émerger du désert une nouvelle ville internet et multimédia, exempte de toute imposition.

Quant au tourisme il est directement contrôlé par l'émir au travers de deux sociétés immobilières - Nakheel et Emaar- dont il détient directement une partie du capital. On dénombreait 44 hôtels il y a dix ans, contre plus de 260 aujourd'hui.

Ce développement a eu de fortes répercussions sur le marché immobilier qui a par exemple enregistré une croissance de 21% entre 2004 et 2005. Ces résultats ont conduit à l'augmentation des prix qui sont actuellement aussi élevés que ceux des quartiers huppés des grandes capitales occidentales. Ces logements ne sont pas seulement conçus pour accueillir les touristes mais sont également destinés à loger des dizaines de milliers d'expatriés qui viennent travailler à Dubaï. Avec 100 000 hommes d'affaires résidents plus ou moins permanents et 65 % de travailleurs immigrés, de l'ouvrier à l'ingénieur, Dubaï compte plus d'un million d'habitants, plus de deux millions pour tout l'émirat.



Palm Islands

Les acteurs :

C'est la société immobilière Nakheel qui a la charge du projet Palm Islands. Nakheel est une société de promotion entièrement vouée à l'immobilier qui vise à redéfinir le concept de développement immobilier, que ce dernier soit résidentiel, touristique, commercial ou privé. Dans ce but, la société examine en priorité les souhaits des divers secteurs de la société et développe des projets visionnaires. Le portefeuille de Nakheel comprend actuellement The Palm, The World, Jumeirah Islands, The Gardens, Ibn Battuta Mall, Jumeirah Lake Towers, Jumeirah Golf Estates, The Lost City, International City, Discovery Gardens, Jumeirah Village et Dubai Waterfront.



Les principes d'aménagement :



La digue



Jet de sable pour constituer les îles

L'aménagement de Palm Islands a consisté à réaliser des îles artificielles. Pour cela il aura fallu :

- Pomper au large des millions de m³ de sable et les déverser sur la zone de construction
- Bâtir des digues de plusieurs km² en immergeant des milliers de tonnes de roches pour protéger les îles artificielles
- Construire les infrastructures, immeubles, villas, hôtels...

La vente des maisons s'est réalisée sur plan, les villas ont été vendues en moins de trois semaines alors que rien n'avait été encore réalisé. On mesure à quel point cette opération est avant tout commerciale et vise une clientèle très aisée. Une villa type coûte 650 000 euros pour 540m². Les clients, dont la plupart sont russes, ont investi sur Palm Islands pour réaliser un placement souvent doublé d'une belle plus value.



Les villas

Les réalisations :



La ville de Dubaï vue de l'espace

Les Palm Islands sont des îles artificielles ayant l'aspect de palmiers vus du ciel. Les deux premières îles en construction, Palm Jumeirah et Palm Jebel Ali vont accroître de 120 km la longueur du littoral de Dubaï, on y comptera 2 000 villas, plus de 40 hôtels de luxe, des centres commerciaux, des cinémas, des terrains de sport, des marinas,...

Commencée en 2001, l'île Palm Jumeirha est terminée alors que l'île Palm Jebel Ali devrait débiter son exploitation fin 2007. Palm Jebel Ali comportera six marinas et aura une vocation plus ludique et moins résidentielle que Palm Jumeirah qui est plus destinée à l'habitat privé et touristique. La vitesse à laquelle se sont vendues les villas et les appartements sur les deux premières Palm Islands ont amené les autorités à construire Palm Deira, qui devrait être la plus grande des trois Palm Islands. Avec ses 80 km² de superficie, elle sera plus grande que l'île de Manhattan et couvrira une aire plus grande que Paris. Cette île sera exclusivement réservée à l'habitat et ne comportera aucun hôtel.

Bilan :

Les Palm Islands ne sont encore ni habitées ni terminées, mais déjà quelques remarques peuvent être soulevées :

Au niveau de la construction, les plans des trois palmiers ont dû être modifiés, parfois après la construction. Ce fut le cas pour Jumeirah et parfois pour Deira. En effet, les constructeurs n'avaient pas attendu le rapport des ingénieurs des Pays-Bas qui avaient été sollicités pour leur expérience sur les terres gagnées sur la mer. Ce rapport indiquait notamment que la marée n'était pas suffisante à l'intérieur des croissants pour assurer un renouvellement des eaux entre les palmes, risquant de transformer les lagunes en repaires à moustiques envahis d'algues. Des passes furent alors aménagées à des endroits stratégiques dans les croissants afin de permettre un renouvellement total des eaux toutes les deux semaines grâce à l'action naturelle des marées.

Au niveau de l'environnement, la construction de ces îles artificielles a eu un impact sur les fonds-marins. Les milliers de m³ de sable déplacés ont étouffé le corail qui existait il y a encore quatre ans. La visibilité actuellement ne dépasse pas un mètre cinquante et la vie animale a disparu. Nakheel envisage même d'implanter du corail en latex.

Enfin au niveau social, les conditions de travail des ouvriers sont souvent déplorables. Venant d'Inde, du Pakistan, du Bangladesh, de Chine, ces ouvriers sont exploités par les agences qui les recrutent. La plupart des employeurs confisque leur passeport lors de la signature du contrat de travail. Ils logent dans des camps de baraques inachevées, établis à la lisière d'une cité résidentielle, et les cuisines sont sans confort ni hygiène. Le salaire mensuel ne dépasse guère les 600 dirhams (en fait de 100 à 180 euros selon la nationalité du travailleur) et le droit de grève comme le droit de former des syndicats n'existe pas à Dubaï. Non couverts par les assurances, les accidents du travail sont nombreux et on note un taux de suicide très élevé parmi cette population.



Les ouvriers à l'oeuvre