

L'Italie obligée de vendre en période de crise

Par Olivier Cougard
Italie

«Le Gouvernement italien a très sérieusement envisagé de mettre en vente... les plages du littoral pour boucler le budget 2014!»

L'événement est symbolique : il montre combien l'Italie a un besoin urgent de liquidités. Les marges de manœuvre du Gouvernement sont malheureusement étriquées. Le pays est étranglé par une dette colossale de plus de 2500 milliards de CHF (2085 milliards d'euros)¹, il flirte avec la fameuse limite des 3% de déficit imposée par Bruxelles. Le Gouvernement doit donc trouver des ressources. Et vite. Augmenter la pression fiscale est difficile. Les ménages italiens sont au bord de l'asphyxie. L'Etat n'a donc plus le choix : il doit vendre.

Un patrimoine imposant

Avec les privatisations, la cession d'une partie de l'imposant patrimoine immobilier italien, évalué à environ 420 milliards de CHF (plus de 340 milliards d'euros)², est une piste avancée pour faire rentrer de l'argent frais. Une première vague de cessions exceptionnelles de 640 millions de CHF (525 millions d'euros) a été votée par le Parlement. L'exécutif s'est d'ailleurs fixé un objectif ambitieux pour la période 2014–2016 : récolter plus de 600 millions de CHF par an (500 millions d'euros) grâce à la vente de son patrimoine immobilier. «Le fruit de ces cessions servira principalement à réduire le déficit du pays», indique Paola Cambria de l'Agenzia del Demanio³, entité qui s'occupe d'une partie de la gestion et de la vente du patrimoine italien.

Impossible par contre de consulter des données exhaustives du parc immobilier détenu par l'Etat. «Nous tenons à titre privé un inventaire global des biens immobiliers. Mais la plupart des lieux sont actuellement occupés et utilisés par nos administrations. Nous ne voyons pas l'intérêt de publier de telles données», tranche Paola Cambria.

Faire de la place

Entre les logements vides ou vétustes, l'Etat a décidé de faire la chasse au gaspillage. Le maître mot est «rationaliser». En Italie, la loi prévoit ainsi un espace de travail moyen de 20 à 25 m² par fonctionnaire pour les bureaux existants. Mais pour les nouvelles constructions ou les immeubles rénovés après 2012, cette norme passe de 12 à 20 m² en moyenne⁴. De quoi libérer quelques biens supplémentaires à la vente. Le Ministère de l'Economie et des Finances a d'ailleurs créé une société de gestion et d'épargne, baptisée Invimit⁵, dont le but est de valoriser ce patrimoine et de faire le lien entre l'Etat et les investisseurs italiens et étrangers intéressés.

A Rome, la situation est également sensible. La dette de la capitale italienne dépasse le milliard de CHF (867 millions d'euros). Et la gestion du patrimoine romain n'a pas toujours été transparente. «C'est du passé», jure la nouvelle équipe municipale. «Nous allons bientôt mettre en ligne un inventaire détaillé du patrimoine détenu par la ville sur notre site Internet», annonce Nunzia Bossa, de la mairie de Rome. «Nous allons publier la localisation du bien, sa taille, et le loyer payé par le ou les occupants.»

A la recherche d'argent frais, la capitale italienne prévoit aussi de vendre une partie de son patrimoine immobilier. Près de 600 biens seront ainsi mis en vente dans les prochains mois. Certains d'entre eux sont des appartements de prestige, occupés abusivement depuis des années pour des loyers dérisoires. D'autres sont des immeubles ou des magasins inoccupés. La mairie espère récolter plus de 300 millions de CHF (250 millions d'euros). «Les trois quarts de cette somme serviront à financer des investissements publics, le dernier quart sera consacré à la construction de nouveaux logements sociaux», détaille Nunzia Bossa.

Les Italiens sceptiques

Mais d'ores et déjà des voix s'élèvent à Rome et dans toute l'Italie pour critiquer ces vagues de ventes. Le marché immobilier est en effet en forte chute dans le pays depuis plusieurs années. D'après l'OSCE, en 2013, les prix de l'immobilier ont encore chuté de 5,5%. De nombreux Italiens redoutent ainsi que l'administration ne soit en train de «brader» le patrimoine de l'Etat en cette période de crise économique. ■

¹ Source : Ministère de l'Economie et des Finances

² www.bancaditalia.it/statistiche/intermed/stabil

³ www.agenziademanio.it/opencms/it

⁴ <http://governo.it/Presidenza/Comunicati/dettaglio.asp?d=68656>

⁵ www.mef.gov.it/ufficio-stampa/comunicati/2013/comunicato_0181.html