

## Immobilier de loisirs en montagne. La Suisse freine. Et la France ?...

Vincent Neirinck, membre du Comité de Massif des Alpes

Le titre de cet article fait référence à l'une des tables rondes des premières Rencontres citoyennes pour la montagne, organisées fin novembre par la Coordination montagne<sup>1</sup>, dans la lignée de l'Appel pour nos montagnes<sup>2</sup> lancé il y a un an. Dans cet Appel, il était écrit : « *Les projets de développement lourds, dignes du siècle passé s'enchaînent, s'accroissent même, comme si de rien n'était. Le béton coule à flots, perpétuelles extensions des espaces aménagés au détriment de la haute montagne vierge ou des espaces dédiés à l'agriculture, course au gigantisme des stations...* ». Ces enjeux et ces constats sur l'urbanisation de la montagne sont en effet bien connus. Il y a cinq ans déjà, Alain Boulogne<sup>3</sup>, alors maire des Gets, déclarait : « *Là où on se fourvoie dangereusement, c'est qu'on veut croire qu'on vit du tourisme alors qu'on vit de l'immobilier. D'ailleurs on continue à construire, à grignoter du terrain sur l'espace alpin, à perdre par-là même de l'attractivité en proposant aux gens qui viennent à la neige dans nos massifs des petites villes minables alors qu'eux aspirent au contraire à trouver l'anti-ville. Les Suisses et les Autrichiens l'ont bien compris et intégré, nous, on ne cesse d'augmenter le parc de lits touristiques* ».

Si la Suisse a donné un gros coup de frein sur l'immobilier de loisirs, la situation en France a de quoi encore inquiéter.

### PUBLICATION :

Fédération française des clubs alpins et de montagne  
24 avenue de Laumière 75019 Paris  
[www.clubalpin.com](http://www.clubalpin.com)

**Directeur de la publication :** Georges Elzière

**Ont collaboré à ce numéro :** Vincent Neirinck, Agnès Métivier, Hélène Denis, Marie Laure Tanon, Anne Marie Juliet, Fabrice Lardreau



Photos : Vincent Neirinck

### Un constat unanime : la montagne croule sous le béton

En montagne, il faut trouver un nécessaire équilibre et une vraie cohérence entre l'économie et l'environnement de même qu'une vraie cohérence dans l'économie elle-même. On sait que l'espace de montagne est fini et qu'il doit être tenu compte de ce fait pour l'élaboration des politiques publiques. Or, les collectivités ont du mal à le faire. La question des « lits froids »<sup>4</sup> en est le révélateur. Les programmes de constructions sont sans cesse favorisés, en particulier par des dispositifs de défiscalisation, alors que l'on ne procède pas ou peu à la réhabilitation des logements anciens. On sollicite la construction et l'immobilier, puis des extensions de domaines skiables, puis on installe des canons à neige. Ou encore on vend des terrains pour financer la construction d'équipements publics (dont certains participent également à la « course à l'armement » des stations, notamment les centres aquatiques...), terrains sur lesquels les résidences de tourisme « champignonnent ». C'est une extension perpétuelle. Même l'État au plan local le dénonce : le rapport entre disponibilité et ressources, entre neige de culture et alimentation à l'heure du « défi climatique » ne devrait pas manquer de calmer l'inflation immobilière car « *la construction de nouveaux lits a ses limites* » est ainsi intervenu le Préfet de la Savoie fin 2011<sup>5</sup>, précisant : « *leur nombre a augmenté en Tarentaise de 21% entre 1997 et 2009 pour 7% de fréquentation en plus* ».

## Immobilier de loisirs en montagne (Suite)

Le constat est unanime. En revanche, il est difficile de se donner les moyens pour sortir de cette logique d'aménagement *ad libitum* (*ad nauseum*, *diraient d'aucuns* !).

### Bétonnage de la montagne : la Suisse dit stop !

Le peuple suisse veut « *en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires* ». C'est le sens de l'adoption le 11 mars dernier de l'initiative populaire proposée par Franz Weber. Les Suisses ont donc dit stop. Désormais, les résidences secondaires ne pourront plus dépasser 20 % des logements d'une commune. Dans les communes où ce taux est déjà dépassé, l'acceptation de l'initiative entraînera l'arrêt des constructions de résidences touristiques.

Nos voisins ont réagi au constat que ce n'est plus aux besoins d'une économie touristique basée sur un territoire que répondent ces constructions sans fin de logements, mais bien à une volonté de spéculation immobilière.

Cette votation confirme un mouvement déjà lancé dans certaines stations. Ainsi, pour éviter que tous leurs hôtels ne perdent leur vocation de lits chauds, les six communes formant la station de Crans-Montana avaient adopté un moratoire interdisant la transformation d'hôtels en appartements.

D'aucuns voient dans la « Weber lex » une opération « NIMBY »<sup>6</sup> de citoyens ayant déjà leur propre appartement à la montagne et qui veulent se préserver la vue que la construction du prochain immeuble leur aurait cachée. D'autres y voient déjà la fin de toute activité économique en montagne. Des voix se sont d'ailleurs élevées dans le Valais, où certaines stations ont dépassé le seuil des 70, voire des 80 % de résidences secondaires -comme dans certaines communes de France d'ailleurs-, pour demander la sécession d'avec le reste de la Confédération !

### L'interdiction, ferment de la réflexion

Malgré ces réactions un rien extrémistes, on note que, depuis l'adoption de ce moratoire, la réflexion est lancée, et des idées se font jour. Ainsi, on parle de créer une nouvelle génération d'hôtels « décentralisés », « dématérialisés », dans lesquels un point d'accueil unique dirigerait les clients vers des appartements situés sur toute la commune, transformés chacun en autant de « chambres d'hôtel », les sortant ainsi du stock de lits froids, une remise au goût du jour de l'ex-



périence d'« *albergo diffuso* » (« hôtel diffus ») lancée de longue date par l'association Lou Tourbillet<sup>7</sup> à Saint Marcel, en Val d'Aoste. Au delà de cette simple idée, un groupe mis en place autour de Philippe Roch, l'ancien directeur de l'office fédéral de l'Environnement, a été chargé de décliner pratiquement dans la réglementation l'initiative adoptée. Nul doute que les consultations en cours apporteront des solutions. Attention cependant que l'une des « solutions » retenues par nos voisins ne soit pas tout simplement d'aller investir dans l'immobilier... de l'autre côté de la frontière, en France voisine, alimentant encore la construction d'immobilier neuf de haut de gamme. Si Chamonix n'a pas grand chose à craindre (y reste-il de l'espace à urbaniser ?), des communes comme Vallorcine, ou les territoires du Jura pourraient être la cible de promoteurs voulant offrir ces « espaces de liberté » aux pauvres investisseurs suisses brimés...

### En France aussi il faut agir !

Une défiscalisation favorable conduit dans nos montagnes à ce que toujours plus de résidences de tourisme sortent de terre au détriment de la réhabilitation des anciennes constructions. La Directive territoriale des Alpes du Nord devait régler cette question sur un territoire très concerné par ce problème, en imposant la « reconstruction de la station sur la station ».

## Immobilier de loisirs en montagne (Suite)



Mais l'État a cédé au lobby des stations et ce document qui se serait imposé aux documents d'urbanisme locaux est mort-né. Force est de constater que dans la législation française, ce sont d'abord des dispositifs juridiques non opposables qui ont été créés afin d'encadrer les politiques publiques (schémas de massifs, nouvelles DTA développement durable issues de la loi Grenelle II, etc.) tandis que l'on refuse généralement les dispositifs les plus contraignants. On a également constaté<sup>8</sup> que lorsque le juge applique trop rigoureusement la loi, le législateur la change<sup>9</sup> pour continuer à faire vivre le tourisme en montagne sur sa logique habituelle, un tourisme que l'on réduit du reste encore trop au tourisme du ski. On se demande à qui profite réellement, financièrement et humainement, cette fuite en avant dans l'artificialisation de nos montagnes.

La récente campagne inter-associative « Stop aux subventions à la pollution »<sup>10</sup> lancée par le Réseau Action Climat et la Fondation Nicolas Hulot a permis à Mountain Wilderness et à CIPRA de soulever au niveau national la question de la subvention gouvernementale dont bénéficient certaines stations de ski par le biais du mécanisme de déduction fiscale sur l'investissement immobilier. Sans pour l'instant avoir rencontré le succès escompté : le ministre du budget, Jérôme Cahuzac, a fait passer un amendement de dernière minute lors du vote de la loi de Finance 2013 pour prolonger de quatre ans le dispositif de défiscalisation...

L'approche prospective démarrée avec les Rencontres pour la montagne, la réflexion en cours dans certains territoires de montagne -Montagnes 2040 en Rhône-Alpes, séminaire sur « Le modèle de développement touristique alpin » du Comité de Massif des Alpes fin novembre 2012...- devraient pourtant conduire à faire émerger la possibilité d'une autre économie pour la montagne, sans en passer par un arrêt aussi radical

qu'en Suisse. Surtout que, comme l'a conclu le professeur Jacqueline Morand-Devilleur lors du colloque de Chambéry sur le droit de l'urbanisation de la montagne (voir note 7), **la montagne n'échappera pas aux règles supra législatives : constitution, qui nous garantit le droit à un environnement de qualité, et conventions internationales** (en particulier la Convention alpine).

L'arbre du ski et son cortège d'immeubles associé ne doivent plus "cacher la forêt" des autres activités économiques en montagne, touristiques ou non, possibles et souhaitables, dans le respect des équilibres notamment celui de l'environnement. Mais seule une indispensable prise de responsabilité de chacun des acteurs, l'État en tête, permettra de garantir les grands équilibres dans l'espace fini de notre territoire de montagne.

## Notes :

- 1 Issue des Assises de la montagne et de l'alpinisme, la « Coordination montagne » regroupe les structures, dont la FFCAM, qui promeuvent les pratiques dans les espaces de montagne peu ou pas aménagés - [www.coordination-montagne.fr](http://www.coordination-montagne.fr)
- 2 [www.appelpournosmontagnes.org](http://www.appelpournosmontagnes.org)
- 3 Alain Boulogne préside aujourd'hui CIPRA France - [www.cipra.org/fr/CIPRA/cipra-France](http://www.cipra.org/fr/CIPRA/cipra-France)
- 4 L'expression « lits froids » fait allusion aux logements/appartements achetés comme résidences secondaires ou à titre spéculatif, et très peu occupés. Les « lits chauds », ce sont les autres.
- 5 Lors de l'assemblée générale de la CCI Savoie - Dauphiné Libéré, édition Savoie, du 20 septembre 2011
- 6 Le syndrome Nimby, « Not In My BackYard » (soit « Pas dans mon arrière cour »), désigne une position qui consiste à ne pas tolérer de nuisances dans son environnement proche.
- 7 Au delà de la seule mise en réseau des chambres à louer, un véritable projet de territoire est mis en œuvre, afin de valoriser les productions et la culture de la commune et au-delà, du Val d'Aoste. [www.paesealbergosaintmarcel.it](http://www.paesealbergosaintmarcel.it)
- 8 Voir en particulier les contributions au colloque « L'urbanisation de la montagne - Observations depuis le versant juridique » organisé les 24 et 25 mai 2012 à Chambéry par l'Université de Savoie (Faculté de Droit, CDPPOC), le GRI-DAUH et l'Institut de la Montagne, dont les actes seront publiés incessamment.
- 9 On note par exemple qu'en 27 ans d'existence, la loi Montagne a subi 32 modifications, toutes dans le sens de l'allègement des contraintes...
- 10 [www.stopsubventionspollution.fr/](http://www.stopsubventionspollution.fr/)

## De l'utilisation des canons à neige

De nombreux articles ont été écrits sur le sujet, certains sont parus dans la Lettre du milieu montagnard, mais je tiens à vous faire part d'une lecture fort intéressante d'un article paru dans le journal « Terra Modana » édité en Haute-Maurienne. Cet article intitulé « La neige de culture » de Laurent Sévenier m'a quelque peu interloquée.

On y découvre de bonnes et de moins bonnes raisons pour développer cette technologie.

La neige artificielle en permettant une meilleure cohésion au sol de la poudreuse augmente certes la durée d'enneigement et par là même celle de l'ouverture des stations, maintenant ainsi une économie non négligeable dans les vallées, mais ce n'est pas sa seule utilisation !

Voici quelques constats relevés dans l'article qui m'ont laissée rêveuse :

- « On doit pouvoir proposer le ski même quand il ne neige pas » même si la température est supérieure à  $-2,5^{\circ}$ , seuil minimal pour une bonne tenue de la neige artificielle ;
- « C'est une neige politique. Elle permet de montrer aux acteurs de la station qu'on est au travail » ;
- « C'est une neige commerciale » car en faisant fonctionner les canons à neige qui se trouvent devant les webcams, on attire les clients potentiels...
- « C'est une neige dure, pas extraordinaire à skier » tout en précisant qu'il est possible avec les systèmes actuels de produire de la poudreuse, mais comme cette dernière revient trop cher...
- « On produit la nuit afin de bénéficier du tarif en heures creuses, car cette technologie demande beaucoup d'énergie ». En effet il est expliqué plus loin que la consommation d'énergie pour le seul ski compte à hauteur de 50% pour les remontées mécaniques et 50% pour les canons à neige. Même si les nouvelles technologies sont plus économes, cette technique reste très énergivore.

En ce qui concerne la qualité de l'eau, il est précisé que des contrôles bactériologiques sont effectués régulièrement afin de vérifier que la neige ne pollue pas les sols et qu'en France aucun produit n'est ajouté pour favoriser la production de neige. 80 à 85 % de la neige ainsi fabriquée retourne dans son milieu (???)

Nous rappelons à cette occasion que Mountain Wilderness a édité en 2010 une excellente plaquette à ce sujet « Enneigement artificiel. Les canons à l'assaut des cimes » téléchargeable [ici](#)

L'émission *Terre à Terre* sur France Culture a traité le sujet le 16 mars : **Changement climatique et neige de culture**. Carmen de Jong faisait partie des invités. [Vous pouvez réécouter l'émission](#)

D'un côté, je suis étonnée par le fait qu'en France aucun produit ne soit utilisé pour favoriser la formation de « flocons de neige ». Par ailleurs, si j'en crois l'article de Carmen De Jong, Hydrologue à l'Université de Savoie, paru dans la revue *Nature et Patrimoine* en Pays de Savoie (novembre 2010), les retenues collinaires sont contaminées par des virus et des bactéries. Même, en l'absence d'utilisation d'additifs à base de *Pseudomonas* (Snomax), les eaux sont loin d'être propres !

En fin d'article quelques chiffres sont donnés, on y apprend qu'en Haute-Maurienne, le coût de la neige de culture varie de 1 à 2 € le  $m^3$  (les stations bénéficiant des grandes retenues de barrages, le prix de l'eau y est certainement moins élevé qu'ailleurs). Il faut  $1m^3$  d'eau pour obtenir  $2m^3$  de neige artificielle. La quantité d'eau utilisée varie de 50 000  $m^3$  à 225 000  $m^3$  par saison. Le nombre d'enneigeurs est passé entre 2002 et 2012 de :

- 17 à 77 à Valfréjus (ils couvrent 30% de la station) ;
- 80 à 120 à La Norma (60% de la station) ;
- 63 à 110 à Aussois (30% de la station) ;
- 80 à 200 à Val Cenis (25% de la station).



Photo : Agnès Métivier

## De l'utilisation des canons à neige (Suite)

Les communes de montagne, sont comme chacun le sait très endettées, utiliser la neige dite de culture comme moyen de communication laisse rêveur. Mais dans un monde où la publicité règne en maître et où les consommateurs de plus en plus exigeants n'acceptent plus les aléas climatiques, les communes, qui ont tout misé sur ce que l'on appelait dans les années 70 l'or blanc, n'ont plus d'autre choix que... la fuite en avant associée à une publicité douteuse !

Quant aux nouvelles constructions qui fleurissent tout au long de la route entre Lanslebourg et Lanslevillard, elles offrent des appartements de luxe équipés de sauna, de jacuzzi... Avec 36 kW au compteur, les nouveaux acquéreurs peuvent jouir d'un confort immodéré... Les jeunes eux ne peuvent plus se loger !

Les stations de ski, non contentes de consommer des quantités phénoménales d'eau, sont les reines du gaspillage d'une énergie qui coûtera de plus en plus cher. Surendettées, soumises aux crises économiques et écologiques, leur gestion posera problème dans un avenir peut-être pas si éloigné que cela.

Vous pouvez consulter l'article de Carmen De Jong à l'adresse suivante :

<http://www.centrenaturemontagnarde.org/uploads/dynamic/cnm/3111.pdf>

Vous pouvez consulter l'article de Terra Modana en ligne (n° 125) :

<http://www.terramodana.com/fr/journal.aspx>

Agnès Métivier



Le Vallon du Clou : le lac Brulet & le glacier des Balmes  
<http://album.over-blog.com/>

## Du nouveau dans le milieu montagnard de la FFCAM

Lors de l'Assemblée générale de Mâcon (26-27 janvier 2013) le comité directeur et le bureau de la FFCAM ont été renouvelés. **Marie-Laure TANON** a été élue **vice-présidente au milieu montagnard**.

Membre du CAF depuis sa jeunesse, au club de Briançon, montagnarde en toutes saisons (alpinisme, ski de randonnée, randonnée), Marie-Laure Tanon est résidente à Paris depuis sa retraite. Après une carrière professionnelle consacrée aux questions d'environnement, notamment au ministère de l'écologie (affaires internationales et juridiques), en tribunal administratif comme juge durant quatre ans, puis en direction régionale de l'environnement, elle souhaite mettre ses compétences au service d'une montagne sauvage, silencieuse et vivante.



Une nouvelle **CNPM (commission nationale de protection de la montagne)** va être constituée ; sa mission et sa composition seront fixées par le comité directeur des 15-16 mars prochains.

## Classement du Vallon du Clou

**Un décret du 25 mars 2013 a officialisé le classement du Vallon du Clou, situé sur le territoire de la commune de Sainte-Foy-Tarentaise (Savoie).**

Ce texte paru au Journal officiel instaure la protection du paysage et du patrimoine humain et naturel de ce vallon, en excluant tout aménagement dénaturant le caractère du site. Depuis plusieurs années, la FFCAM, Mountain Wilderness, la Frapna et Vivre en Tarentaise ont œuvré pour que ce site d'exception soit protégé. Le Vallon du Clou fait partie des paysages et ensembles bâtis les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard ; il participe aux grands équilibres d'aménagement du territoire en Haute Tarentaise. Une rencontre entre nos associations et le maire de Sainte Foy, accompagné de son équipe municipale, est programmée pour le 14 avril prochain afin de discuter des implications de ce décret. Tous les acteurs ayant travaillé sur ce dossier se félicitent de cette décision respectant l'équilibre entre espaces naturels et zones aménagées...

[Rejoignez la page facebook dédiée à cette action et partagez !](#)

## Chartes des Parcs nationaux



Les trois chartes des **Parcs des Pyrénées** (créé en 1967), **des Ecrins** (créé en 1973) et **du Mercantour** (créé en 1979) ont été approuvées par décrets parus au JO du 30 décembre 2012, en application de la loi de 2006 réformant le statut des parcs nationaux.

Dans les semaines à venir, toutes les communes concernées doivent se prononcer sur leur adhésion à cette charte.

Rappelons que dans le cœur du parc (ancienne « zone centrale ») s'applique un régime de protection stricte déclinée en objectifs et en mesures réglementaires. Les chartes comportent ensuite des orientations de développement durable applicables sur l'ensemble du parc. Dans l'aire d'adhésion, la charte contient les engagements de l'ensemble des acteurs et des communes concernés, s'articulant autour de programmes d'actions portant sur la préservation des ressources (eau, paysages, biodiversité...), sur le développement rural, la transition énergétique et la promotion des activités touristiques et sportives.

Après tous ces efforts en faveur d'un développement durable autour de ces espaces protégés emblématiques, il est à espérer que s'enclenchera dans ces communes une dynamique d'adhésion à la hauteur des attentes.

Concernant les autres parcs, le ministère de l'Écologie a assuré dans un communiqué début janvier que leurs chartes seraient approuvées dans le courant du premier semestre 2013, ce délai est très serré pour la Vanoise notamment, puisque la charte n'est pas encore approuvée par le conseil d'administration du parc.

Hélène Denis

Dans la suite de la **conférence de presse** tenue à Paris le 12 décembre 2012 sur « **les parcs nationaux en danger** », la FFCAM, avec ses nombreux partenaires dans la démarche, a demandé audience au Premier Ministre. De même, s'agissant plus particulièrement de la Vanoise, rendez vous a été demandé au président du conseil général de Savoie, M. Hervé Gaymard, et à la députée de Savoie, Mme Béatrice Santais. Nous espérons une réponse....

## L'enquête publique,

**Outil de concertation pour la protection du milieu naturel et des intérêts des acteurs locaux : l'exemple de la Réserve Naturelle Nationale de Chastreix-Sancy (Auvergne).**

C'est par un décret du 13 juillet 2007 que fut créée la RNN Chastreix-Sancy. Son article 12 précise : « *Les activités sportives ou touristiques sont interdites, à l'exception des activités de découverte de la réserve, de la randonnée pédestre, équestre et du ski alpin et nordique, ainsi que du parapente, du deltaplane et de la montgolfière qui peuvent être réglementées par le préfet, conformément aux orientations définies par le plan de gestion de la réserve* ».

Au lendemain de la parution du texte officiel, les milieux de la montagne découvrent avec stupeur que les activités d'escalade et d'alpinisme, fleurons du périmètre concerné, sont désormais interdites. S'en suivront de multiples protestations et réactions qui toutes, aboutiront au maintien du statu quo. Ce qu'un texte réglementaire a produit ne peut être remis en cause que par un texte de même nature.

Aujourd'hui, une procédure de révision du décret de classement est en cours : une étude d'impacts des activités d'escalade et d'alpinisme sur la faune et la flore au sein de la réserve a été finalisée en juillet 2012 après un travail de plus d'une année. Elle sera suivie d'une enquête publique selon des modalités identiques à celle organisée à l'occasion de la création de la RNN. Horizon 2014/2015 si tout se passe bien...

Que de frustrations, de temps perdu, d'énergies dépensées, de frais engagés.... Tout ce gâchis n'aurait-il pas pu être évité ???

L'enquête publique diligentée en 2003 n'a pas joué son rôle. La plupart des associations, comme les mairies concernées et surtout les professionnels de la montagne, n'ont pas fait valoir leurs observations sur cette nouvelle interdiction ; le rapport du commissaire enquêteur n'a donc pu les relayer... Les amateurs de sports de montagne et tous ceux qui en vivent s'en mordent les doigts. La procédure de création (et de révision) passe par une politique de concertation entre tous les acteurs concernés. Si les associations comme la nôtre ne se manifestent pas en temps utile, alors ils seront les grands oubliés ....

**Participons aux enquêtes publiques, tant pour soutenir les projets cohérents que pour combattre ceux qui ne le sont pas. Et pour que se manifeste la parole des pratiquants de montagne....**

Anne Marie Juliet