

TOURISME

Pour rester compétitives, entretiennent la bulle im

Sur un marché du ski mature, les stations de sports d'hiver continuent de construire au risque de créer des friches touristiques et de détruire l'espace naturel.

DE NOTRE CORRESPONDANTE
À GRENOBLE.

Tandis que le taux de départ au ski des Français plafonne depuis vingt ans sous la barre des 9 %, les programmes immobiliers foisonnent. Cette année 3.000 lits sont en projet à Saint-François Longchamp en Savoie qui en compte déjà 10.000. « Le développement du domaine skiable est adossé à la réalisation d'opérations immobilières », explique Blandine Tridon directrice générale du groupe Labellemontagne. Tributaire d'une délégation de service public l'une durée de vingt-six ans, ce groupe a déjà investi 20 millions d'euro en six ans et prévoit une extension du domaine skiable pour 10 millions d'euros. Pour atteindre cet objectif, plusieurs milliers de lits devront encore se construire, sachant qu'un lit marchand génère une recette de l'ordre de 500 à 700 euros par an pour la société de remontées mécaniques. « Ce n'est pas une course aux lits, indique Blandine Tridon. Il s'agit de proposer une offre renouvelée avec des résidences plus attractives disposant tous de piscines intérieures. » En dix ans, la vallée de la Maurienne a vu son offre d'hébergement croître de 70 %, confortée par des ressources incitatives comme la ZRR (zone de revitalisation rurale) ou les défiscalisations des résidences de tourisme.

La reconduction de ces mesures (Scellier-Bouvard) continue à soutenir les programmes de grands opérateurs comme MGM Constructeur et Pierre & Vacances. « Ces dispositifs ont redynamisé les ventes », confirme la direction de Pierre & Vacances qui précommercialise la construction, prévue en 2010, de 475 logements à Avoriaz où sera également créé un Aquadôme. « Grâce aux avantages fiscaux, le marché reste porteur et il y a toujours



Comme la plupart des stations alpines, Valloire continue à lancer de nouveaux

des propriétés privées. Certaines communes où la moitié du parc est obsolète s'empressent de lancer de nouveaux lits. Ainsi, Lanslebourg et Termignon ont anticipé sur une éventuelle implantation d'un village du Club Méditerranée et relié leurs domaines skiables pour pouvoir affirmer une forte volonté de devenir propriétaire à la montagne », renchérit le directeur de l'agence MGM à Bourg-Saint-Maurice. Jugées plus séduisantes, les nouvelles résidences peuvent alimenter la bulle immobilière à l'infini. « De mauvaise qualité, elles deviendraient de nouvelles friches touristiques », avertit Huguette Duverney-Guichard, maire du Corbier. Toutefois, elle reconnaît que la formule locative des résidences de tourisme a enrayer la chute de fréquentation. La qualité des gestionnaires et la situation des résidences permettent aux investisseurs de sauver leur mise. À l'instar des clients de Transmontagne, par exemple, à Val-Fréjus. Les acheteurs de telles résidences commentent à s'organiser comme à Val-Cenis pour empêcher de nouveaux programmes au motif que trop d'offre ferait baisser le montant des loyers et de leurs revenus.

Erosion de la rentabilité

Panacée dans les années 1990, la rénovation des lits existants est restée à l'état expérimental, en raison notamment du caractère émietté

des propriétés privées. Certaines communes où la moitié du parc est obsolète s'empressent de lancer de nouveaux lits. Ainsi, Lanslebourg et Termignon ont anticipé sur une éventuelle implantation d'un village du Club Méditerranée et relié leurs domaines skiables pour pouvoir affirmer une forte volonté de devenir propriétaire à la montagne », renchérit le directeur de l'agence MGM à Bourg-Saint-Maurice. Jugées plus séduisantes, les nouvelles résidences peuvent alimenter la bulle immobilière à l'infini. « De mauvaise qualité, elles deviendraient de nouvelles friches touristiques », avertit Huguette Duverney-Guichard, maire du Corbier. Toutefois, elle reconnaît que la formule locative des résidences de tourisme a enrayer la chute de fréquentation. La qualité des gestionnaires et la situation des résidences permettent aux investisseurs de sauver leur mise. À l'instar des clients de Transmontagne, par exemple, à Val-Fréjus. Les acheteurs de telles résidences commentent à s'organiser comme à Val-Cenis pour empêcher de nouveaux programmes au motif que trop d'offre ferait baisser le montant des loyers et de leurs revenus.

Une directive te

Remise en selle. « Le sujet est majeur, il ne s'agit pas de geler tout développement mais de mieux l'organiser pour cesser de dévorer les espaces naturels dans le territoire restreint des Alpes. » A peine nommé préfet de la région Rhône-Alpes, Jacques Gérald a remis en selle la directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes du Nord, oubliée depuis 1995. Son périmètre englobe les départements de la Savoie et de la Haute-Savoie, une grande partie de l'Isère et le nord de la Drôme, jugés : « source de richesses naturelles et économiques » et « particulièrement exposés aux conséquences

3, les stations de ski immobilière



XAVIER AURY OT VALLOIRE

aux projets.

ficher « plus de 200 kilomètres de pistes. Las ! le Club Med n'est pas venu. En sera-t-il de même à Valmorel où, dans l'optique d'un nouveau village, la commune des Avanchers envisage de raser une forêt de 10 hectares pour créer une UTN de 1.500 lits et implanter un télésiège débraya-

ble. Ce projet fait l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble de la part de l'Amicale des copropriétaires de Valmorel (Amcoval) et de l'association Vivre en Tarentaise. « Ici à Valmorel, nous sommes à 1.400 m d'altitude, la station déperit et mon appartement a perdu 40 % de sa valeur en un an », déplore Jean-Claude Pilleux, président de l'Amcoval qui songe à investir dans la station de Valloire en Maurienne. « Ces transferts de la vallée de la Tarentaise vers des stations village de Maurienne se multiplient », observe Sylvie Guerraz de la mission développement prospective du Conseil général de la Savoie.

Moins chers et animés toute l'année, ces sites de moyenne montagne ne misent pas sur le tout-ski et sont moins « industrialisés ».

Les stations d'altitude sont confrontées à l'érosion de leur rentabilité du fait de la perte des lits banalisés remplacés par ceux des résidences secondaires pourtant inoccupés 320 jours par an. D'autres appartements, trop petits ou mal décorés, ne trouvent plus preneurs. Résultat, plus de 50 % de la capacité des stations n'est plus sur le marché locatif. D'où la tentation de construire des lits neufs représentant une station nouvelle par an (5.500 lits) comme on l'a fait en 2005 au sein de 43 stations. Porté par le

doublément en valeur des biens, le marché du neuf a caracolé depuis 2000 et s'est retourné dès la fin 2007. Ainsi en Savoie où la vallée de la Tarentaise détient 37 % de l'offre ski nationale, le prix moyen au m² neuf est tombé de 7.424 euros, au premier trimestre 2008, à 4.892 euros au premier trimestre 2009. L'effritement des prix se poursuit, mais le marché avec un stock de 600 logements et un gel relatif des projets, contre plusieurs centaines les années précédentes, « devrait s'assagir ». Seule inconnue, l'impact des reventes des Anglais qui avaient totalisé 70 % des achats dans les années 2000. Ces reventes pourraient faire chuter d'au moins 25 % les prix de l'ancien.

Les agents immobiliers des grandes stations d'altitude, dont Alain Le Gall à Tignes, estiment que les valeurs se maintiennent lorsqu'il y a très peu d'offres.

« Personne aujourd'hui ne peut dire combien de m² sont encore autorisés et ce qui a réellement été construit », souligne Vincent Neyrinck. Pour le savoir l'Etat a confié au CGEDD (Conseil général de l'environnement et du développement durable) une mission d'enquête sur l'immobilier de loisir en montagne.

De leur côté, des élus, confrontés à l'avenir d'une industrie qui procède aussi de la qualité des paysages et de l'environnement, cherchent des moyens pour peser sur les décisions, non plus à l'échelle d'une commune mais d'un massif. Pionnier en ce domaine, Hervé Gaymard (UMP), président du Conseil général de la Savoie et député de la Tarentaise, a décidé de lancer un SCOT (schéma de cohérence territoriale) dans cette vallée. « Ainsi nous aurons un outil juridique et la possibilité de prendre des mesures contraignantes. On ne peut pas construire dans les Alpes du nord l'équivalent de ce qui a été construit depuis quarante ans. » Dans ce nouveau schéma, seule la construction d'hôtels serait autorisée. Hervé Gaymard se dit optimiste et « soutenu par les maires qui ont pris conscience d'une nécessaire évolution du modèle de gouvernance économique des stations. »

territoriale pour économiser l'espace

d'un réchauffement climatique et aux effets d'un développement mal maîtrisé sur la biodiversité comme sur la qualité de vie ».

La publication de ce texte réglementaire qui primera sur tous les autres outils de planification de l'urbanisme devrait intervenir avant la fin 2010. A peine lancée, pour consultation, la DTA a fait l'objet d'un rejet de l'Association nationale des maires des stations de montagne (ANMSM). Ses élus considèrent que « les dispositions prévues par le projet de directive en matière d'urbanisation touristique (constructions nouvelles, remontées mécaniques, équipements publics et

de loisirs, équipements thermaux et liés aux diverses activités aquatiques en montagne) aboutiront inéluctablement à figer le développement et l'aménagement des stations ».

La Cipra (Commission internationale pour la protection des Alpes) dénonce le double discours de l'ANMSM : « Alors que l'association regroupant les cent plus grandes stations de ski françaises promeut depuis deux ans sa Charte pour le développement durable des stations, elle rejette en bloc le projet de Directive territoriale des Alpes du Nord. La mise en œuvre rapide de cette DTA s'impose pourtant pour un avenir durable des Alpes du Nord. »