

Monsieur Alain VINCENT
Commissaire Enquêteur
Mairie de Valloire
73450 VALLOIRE

Objet : Observations sur le projet de révision du PLU de Valloire

Référence : Dossier UTN Club Med – Valloire les Verneys approuvé le 17 janvier 2019

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

À l'occasion de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU de Valloire, j'ai l'honneur de vous faire parvenir, en le justifiant, **mon avis défavorable sur l'OAP n°3** relatif à l'urbanisation de la zone 2 AUts des Verneys qui envisage d'autoriser la réalisation de **1 450 lits touristiques** par la société « Club Med » selon les modalités décrites dans le dossier UTN cité en référence.

Ce projet « Club Med » ne respecte en effet aucun des trois objectifs fixés dans le PADD du PLU.

Avec ses 24 « villages » en France, dont 15 en montagne, le Club Med est un fleuron national de nos sociétés de tourisme. Le projet immobilier, abondamment décrit dans le dossier « UTN », vise à créer dans le village de Valloire un « village » identique aux 15 autres Club Med. Sous cette dénomination interne de « village », la société Club Med envisage de construire un ensemble immobilier privé, exclusivement réservé aux clients du Club Med dans lequel le mode « all inclusive » doit permettre aux GM (les gentils membres) de vivre un formidable séjour en montagne (été ou hiver) sans avoir nécessairement recours aux ressources du village de Valloire. L'implication intense des GO et des GE pour faire vivre l'esprit « Club Med » limite d'ailleurs les occasions de découvrir Valloire. Comparé aux 17 hameaux de Valloire, cet ensemble monobloc de 1 450 lits touristiques exclusivement réservés à l'opérateur est, par ses dimensions hors normes, trop gros pour être le 18^{ème} hameau de Valloire.

C'est au titre d'UTN structurante que l'impact de son implantation éventuelle dans le village station de Valloire doit être confronté aux objectifs fixés par le PADD du PLU de Valloire.

Non-conformité à l'objectif 1 du PADD :

« Préserver l'esprit village de montagne de Valloire et ses 17 hameaux » et la maquette à l'architecture encore imprécise renforce l'appréciation négative.

- 1) La création sur la rive droite de la Valloirette, en discontinuité totale avec le village station de Valloire (au sens de la Loi Montagne 2), d'un ensemble immobilier d'une capacité de 1 450 lits, **consomme, en une seule opération, la presque totalité des 1 500 lits touristiques autorisés au SCoT 2020 – 2030** (SCoT DOO p 33).

C'est donc la seule opération d'envergure qui pourra être réalisée à Valloire. La description du concept du Club Med conduit à une optimisation de l'espace construit et permettre le déroulement en interne de toutes les activités diurnes et nocturnes et sa configuration compacte avec ses coursives et ses terrasses ne correspond pas aux « morphologies » des différents hameaux de Valloire.

On assiste à la construction sur une zone vierge d'**un nouveau village assez fermé qui s'installe à l'écart de Valloire**, sans voies de communication publiques, sans aucun service, ni commerces, ni lieux ouverts aux Valloirins. Il y a bien **discontinuité et non pérennisation de l'esprit village de Valloire**, dont il n'est pas indiqué comment la conception architecturale du Club pourrait établir une quelconque continuité (axe 1 du **PADD**).

- 2) Construit sur la rive Nord de la Valloirette inhabitée jusque-là, le Club Med est en position d'un « observatoire verrou » à la sortie Sud de Valloire qui surplombe (voire domine) tout le village de Valloire et contrôle la RD902 comme le fait le fort du Télégraphe au Nord.
- 3) Les cinq immeubles de type R+6 et la « cursive » de communication ne s'intègrent pas dans le style village de Valloire, d'autant qu'aucune esquisse orientant sur les choix architecturaux n'est proposée. Son accès restera réservé aux membres, aucune activité, aucun espace n'est prévu pour créer du lien entre le village de Valloire et le « village » du Club Med.
- 4) En contrebas du site, le long de la Valloirette, une barre de bâtiments non identifiés crée un effet de digue.

Surplombant Les Verneys qu'il surveille, la masse volumétrique du Club Med sera et demeurera visible en tous points de la Route mythique du Galibier entre le centre bourg et La Rivine.

Or force est de constater **qu'aucune contrainte architecturale spécifique n'est inscrite dans le dossier du PLU** (DOO, Règlement, etc.).

En effet, le Règlement écrit indique pour la zone 2AUs (4.1 p79) que « Cette zone n'a pas de règlement propre. Lorsque les voies et réseaux auront une capacité suffisante pour desservir la zone, **les aménagements et constructions seront autorisés à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP3).**

De son côté, l'OAP3 stipule (OAP p23) que « L'architecture devra respecter les morphologies du bâti secteur ». Cela permet toutes les interprétations pour construire ces 40 000m² sous la forme d'un village d'autant qu'à ce jour, aucune esquisse d'intégration paysagère n'a été présentée.

Ce projet ne préserve donc en aucune manière » l'esprit de village de montagne de Valloire ».

Il faut rapprocher les réactions négatives sur l'OAP3 formulées tout au long de l'enquête publique à Valloire des réactions identiques enregistrées dans les villages stations de La Clusaz et du Grand Bornand face à l'intrusion du même projet de village Club Med. Un abandon de ce projet OAP3 Club Med semblerait donc cohérent.

Non-conformité à l'objectif n°2 du PADD :

« Préservation de l'environnement – Prendre en compte les changements climatiques »

Si personne ne peut encore les prévoir, on sait que le Covid 19 va agir comme un accélérateur de tendances dans les modes de consommation du produit « Tourisme » que l'on constate déjà. Il est difficile d'estimer la résilience du « business model » du Club Med face aux nouvelles appétences pour le tourisme de proximité, le slow tourisme, le tourisme de découverte territorial ou de proximité, le besoin en innovation touristique comme en écoresponsabilité. La sécurité sanitaire est déjà identifiée par l'Observatoire du Tourisme de la région AuRA comme « la clé de la mobilité touristique ». Il constatait cet été dans l'occupation des lits marchands un fort repli des clients vers les résidences individuelles (gîtes, résidences secondaires, etc).

Comment les habituelles clientèles françaises et étrangères du « village Club Med » se comporteront-elles face à ces changements, d'autant que les catégories de clients « longs courriers » et des voyages « low costs » seront les plus lentes à rejoindre les Alpes françaises. Elles portent par ailleurs, l'empreinte Carbone est la plus élevée.

C'est à ce jour la clientèle internationale (75% des clients) qui assure l'équilibre économique du projet Club Med (dossier UTN p124 et suivantes). On voit mal comment ces voyageurs pourront, dans un avenir proche, participer à préserver l'environnement.

La conjonction Crise Covid 19 + changements climatiques + évolution du tourisme impose également de prendre en compte les risques potentiels de fermeture ou de revente du village Club Med (comme le groupe Fosun l'a déjà fait à Chamonix, Avoriaz et aux 2 Alpes), si la rentabilité n'était pas au rendez-vous.

Ce serait alors à la Commune de Valloire de subir la perte de recettes des investissements consentis pour ces 1450 lits touristiques et de construire une deuxième vie à ce village après le Club Med : le Club Med peut partir mais les lits resteront.

Les risques, les incertitudes et les nouvelles tendances signalées ci-dessus imposent au minimum de surseoir à cette OAP 3, au mieux de la supprimer.

Non-conformité à l'objectif 3 du PADD :

« Pérenniser le modèle économique de la station et tendre vers un tourisme 4 saisons »

Le modèle économique du « village Club Med » en montagne est annoncé comme suit : 1 000 lits, 400 emplois directs et 600 emplois indirects (UTN p 126), ramenés prudemment à 400 (UTN p 220).

L'impact direct sur la vie économique de Valloire n'étant pas précisé dans le dossier, il faut donc vérifier, à partir des indications du dossier UTN, que ce modèle remplit l'objectif 3 du PADD.

Sur les 400 emplois directs : le Club Med indique avoir besoin pour fonctionner de 400 personnes (ce sont les GO et GE) ; ce ratio de 0,4 employé pour 1 client semble économiquement impressionnant. Le recrutement et la gestion est effectué par la direction des RH du Club Med au niveau national pour assurer « un très haut niveau de service à chaque village « haut de gamme » (UTN p 126). En fonction des besoins des villages et des saisons, chaque GO ou GE doit être mobile au sein du groupe ; cela est facilité par le logement en interne. Il y aura un certain nombre d'emplois pour les habitants de Valloire **mais 400 emplois valloirins est un chiffre inatteignable**. Dans un Club Med d'une station de haute altitude, on évoque 250 emplois directs sans en connaître la part locale.

De plus, aucun saisonnier n'appartenant pas au Club Med ne sera logé au Club Med. C'est pourquoi ces 400 lits construits par et pour le Club Med doivent être considérés comme des lits touristiques : le Club Med en est le seul décideur de leur utilisation.

Sur le commerce local : le soutien logistique des 1 500 personnes vivant dans chaque village-club est assuré par la plateforme logistique du groupe (alimentation, fournitures générales, etc.) située en région lyonnaise. Le recours au commerce local, jamais précisé, existera mais restera ponctuel et modéré.

Mis à part les recettes réalistes des remontées mécaniques estimées à 2M€, les dépenses des clients et des personnels (GO et GM) évaluées à 2,4M€ (UTN p 124) semblent bien surévaluées, le modèle « all inclusive » permettant de vivre ses vacances au sein du club avec « le luxe de profiter de tout sans dépenser plus » (UTN p 128).

Les dépenses journalières des vacanciers d'hiver en station font l'objet d'estimations annuelles nationales (Baromètre IPSOS-MMV), mais les clients des villages vacances du type « all inclusive » sont peu ou pas identifiés. Il est donc difficile de les estimer avec précision.

Combien d'emplois indirects : 600, 400 ou encore moins ? (UTN p 126 et 220)

Compte tenu de l'expérience des 15 clubs montagne existants en France, il est regrettable qu'aucune estimation ou mesure récente des emplois nouveaux ou transformés dans ou autour des stations d'implantation des Club Med n'ait été produite dans le dossier UTN (les données de 2012 à Valmorel sont trop anciennes).

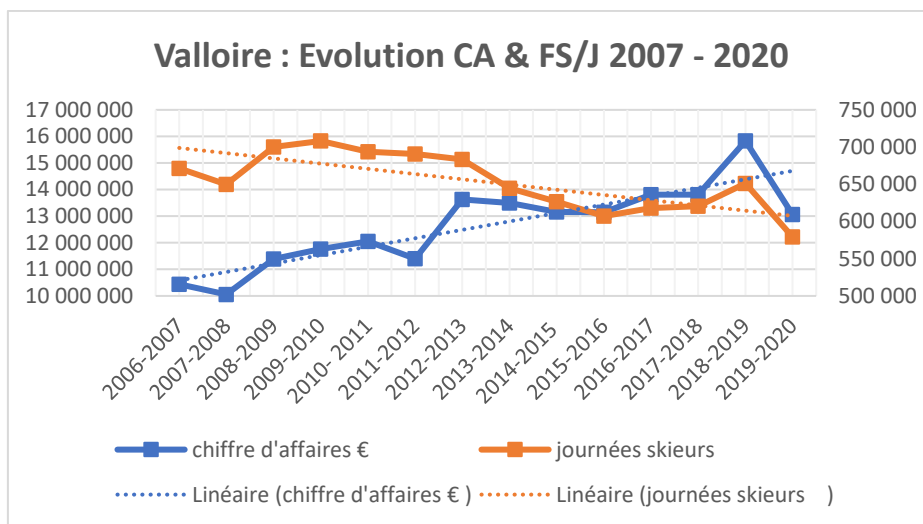
De plus, la réduction très importante mais inexpliquée dans le dossier de 600 à 400 emplois indirects prévus à Valloire atteint fortement la crédibilité des prévisions.

L'impact économique n'est pas à la hauteur des estimations annoncées et les 400 emplois indirects bien incertains.

Combien de Forfaits Skieurs Journée (FS/J) sont prévus par le Club Med :

Ce chiffre varie de 93 000 (UTN p125) à 81 500 (UTN p233) pour s'établir à 86 000 FS/J (UTN p238). Avec 2M€, cela représenterait 12% environ du CA des Remontées mécaniques de Valloire. On n'est pas très loin du volume de FS/J que produira le « réchauffement » des lits actuellement « froids » (voir plus loin sur les 774 lits identifiés).

A cet égard, on sait que, depuis 10 ans, la France perd 1,5% de skieurs par an et cette tendance se constate bien à Valloire ; seules les recettes des RM sont en progression. On le mesure bien à travers les lignes de tendances du graphique ci-dessous dont les données sont issues du magazine de la profession (Montagne Leader). À noter que les résultats de cet hiver 2020 sont donnés pour information.



On doit donc s'interroger (mais c'est une décision de gouvernance qui n'appartient qu'à l'équipe municipale) sur le bien-fondé de la création de 1 450 lits touristiques marchands : **ce ne sont pas les lits qui font venir les touristes mais les qualités fondamentales du village station.**

Et le tourisme 4 Saisons ? : le fonctionnement du Club Med, comme dans les 15 autres clubs, n'étant prévu que sur les saisons d'hiver et d'été, **ce projet ne participe en rien à cet objectif** pourtant fondamental pour le développement économique de Valloire et qui est rappelé dans tous les documents supérieurs (SCoT, PDT Savoie et AuRA).

À la lumière des indications contenues dans le dossier UTN, **l'objectif n°3 du PADD n'est pas franchement rempli dans ce projet Club Med.**

Pour être constructif

Il faut remarquer que, dans toutes les stations où elle a été mise en œuvre, la rénovation des « lits froids » a donné des résultats rapides (les lits existent déjà) et totalement traçables : les taux d'occupation des lits ainsi rénovés dépassent souvent les 75%. C'est le cas dans la trentaine de stations dans lesquelles ont été mis en place un dispositif de type Affiniski ou Lichô (Les Saisies).

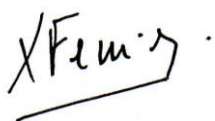
Une fois rénovés, les 774 lits identifiés à Valloire (environ 150 propriétaires) répondront, d'une façon durable et sans investissements élevés pour la Commune, à tous les points de cet objectif 3 du PADD. Avec un taux de conversion en FS/J de 75%, on peut espérer rapidement obtenir 60 000 FS/J par an (1,4M€ env).

Dans ce cas, ce sont les propriétaires qui investissent souvent avec des artisans de proximité (le coût de la rénovation est estimé à 2 000/m²) ; il est admis que 1€ dépensé en forfait de ski induit une dépense globale de 8€ par personne et par jour qui se retrouvent alors dans le commerce local (12 à 15M€ estimatif).

En conclusion, face aux incertitudes engendrées par les changements climatiques, les risques de pandémie mais surtout en raison des changements disruptifs et durables des modes de consommation du tourisme, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir **prononcer un avis défavorable sans restriction à l'OAP n°3** de cette modification du PLU de Valloire dont l'étude montre **qu'elle ne répond pas aux trois objectifs majeurs que la Commune s'est fixé dans son PADD**.

L'abandon de l'OAP 3 ne remet donc pas en cause la pérennité du modèle économique de la station mais permettra d'élaborer une meilleure solution plus durable et plus en accord avec la vocation de village station de montagne de Valloire.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ma contribution, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments respectueux.

A handwritten signature in black ink that reads "X Fernier". The signature is written in a cursive style and is underlined with a single horizontal line.

Xavier Fernier

Nota : Responsable de l'instruction au sein du 13 BCA (1970 -1977) et ayant vécu à Valloire plusieurs saisons d'hiver et d'été, mes connaissances du village de Valloire et de son territoire (entretenues depuis par plusieurs séjours) me permettent de porter un avis sur ce PLU.