

Pouvoir local et stratégies foncières en stations de montagne françaises : quelle durabilité du développement touristique local et quels enjeux pour la gouvernance ?

Thomas Dubœuf

PACTE/CERAT ; Institut d'Études Politiques, Grenoble
Thomas.Dubœuf@iep.upmf-grenoble.fr

Résumé : L'activité dans les zones touristiques de montagne est menacée par la hausse généralisée du foncier et de l'immobilier (probablement exacerbée par le fait touristique lui-même) : la spéculation foncière est telle qu'elle va à l'encontre d'un développement touristique durable. De plus, celle-ci est plus rentable, à court terme, que l'activité touristique professionnelle en général. Or, les liens entre les acteurs de cette spéculation et le pouvoir local sont complexes, car ces acteurs sont bien repré-

sentés dans les conseils municipaux. Dans un tel contexte, la gouvernance (partenariat public/privé le plus large possible) est-elle un outil capable de faire vivre les destinations de manière durable sur les activités touristiques (hébergements, prestations...) et non plus sur la rente foncière ?

Mots-clés : stations de sports d'hiver, pouvoir local, stratégies foncières, gouvernance locale.

La bibliographie est présentée en page 50

.....

Le lien entre stratégies foncières et pouvoir local a fait l'objet de nombreuses études aussi bien sur les espaces urbains (Faraut, 2005) que ruraux (Moquay, 1996, 1998 ; Gueringer, 2000 ; Boisson 2005) ou même littoraux (Merckelbagh, 2005). Son existence est aujourd'hui scientifiquement établie. Cependant, peu de travaux en France ont été réalisés sur ce thème dans les zones touristiques de montagne. La question est pourtant d'importance : Pourquoi ? Méconnaissance ou tabou ? L'analyse des relations existantes entre pouvoir local et stratégies foncières des différents propriétaires (aussi bien publics que privés) nous semble pourtant prendre tout son sens lorsque les conséquences de la hausse du foncier et de l'immobilier dans les zones touristiques sont à ce point complexes qu'elles inquiètent les pouvoirs publics¹.

Dans les zones touristiques de montagne, le lien entre pouvoir local et stratégies foncières est rendu particulièrement fort, compte tenu de la hausse du foncier et de l'immobilier². Nous faisons l'hypothèse que l'activité dans ces zones est mise en péril par ce facteur, certainement exacerbé par le fait touristique lui-même, parce que les liens entre pouvoir local et stratégies foncières sont devenus des enjeux tels qu'ils vont à l'encontre d'un développement touristique durable. En effet, la sur-évaluation des revenus liés à la rente foncière par rapport à ceux qui sont engendrés par l'activité d'accueil touristique produit des effets

1 • Dans ce sens, la Direction du Tourisme a lancé un appel à projet en septembre 2005 sur le thème : hausse du foncier et de l'immobilier, quels enjeux autour du tourisme ?

2 • Cette hausse est conjoncturelle et non spécifique aux territoires touristiques montagnards.

« négatifs sur l'ensemble de l'activité touristique-économique. Ces intérêts fonciers, souvent « contradictoires » avec ceux d'un développement touristique durable, sont portés par une partie non négligeable des représentants du pouvoir local ; ils trouvent donc un écho favorable dans les politiques publiques locales de gestion des espaces.

Notre réflexion sera centrée sur les autorités organisatrices des destinations touristiques³, moteur théorique de la gouvernance locale (Gerbaux, George-Marcelpoil, 2004). Cette approche sera donc orientée sur les sphères publiques et aura pour simple ambition de rendre compte d'une pré-enquête réalisée durant l'année 2005 auprès de différents acteurs⁴. Après avoir présenté très rapidement des éléments explicatifs de la hausse du foncier et de l'immobilier sur ces destinations, ainsi que les outils à disposition des communes pour la maîtrise de leurs sols et leurs limites, nous expliciterons ce rapport entre pouvoir local et stratégies foncières et les enjeux touristiques qui en découlent. On évoquera les conséquences immobilières potentielles. Puis, nous parlerons de l'influence de la décentralisation sur ces mécanismes. Enfin, nous concluons sur le rôle que pourrait tenir la gouvernance locale dans ce contexte.

État des lieux de la situation foncière et immobilière en stations de montagne : expertise des collectivités locales et outils

QUELQUES ÉLÉMENTS EXPLICATIFS DE LA SITUATION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DANS LES STATIONS DE MONTAGNE

Les problématiques foncières et immobilières des Alpes françaises sont très largement marquées par le fait touristique et prennent des formes extrêmes dans cet espace contraint.

Le foncier disponible est rare, les contraintes physiques liées à la pente et aux risques naturels prévisibles réduisent les espaces « aménageables » sur lesquels vont venir se superposer les infrastructures, l'habitat (permanent, secondaire et touristique marchand), les zones d'activité, etc.

Les prix de l'immobilier grimpent ; en Savoie et en Haute-Savoie l'augmentation est de l'ordre de 10 à 20 % par an⁵. Cette situation s'explique par une combinaison de facteurs :

- La faible augmentation de l'offre en neuf par rapport à celle de la demande.
- Des investisseurs étrangers au pouvoir d'achat souvent supérieur à celui des populations locales, voire nationales.

3 • Les communes depuis la Loi Montagne de 1985.

4 • Notaires, responsables de l'Observatoire pour la chambre des notaires de la Savoie, de la Haute-Savoie et de l'Isère, DDE 74 et 73, services aménagement et urbanisme opérationnel, SEM de Rénovation de l'Immobilier du Grand Briançonnais, Conseil Général de la Savoie, DEATM, CRT Rhône-Alpes et maire des Gêts, Mission interministérielle sur le logement des travailleurs saisonniers, élus et restaurateurs de Mâcot La Plagne, des élus du Vercors (Méaudre, Corrençon), des techniciens responsables d'Office du Tourisme (Villards-de-Lans, Autrans, La Plagne...). Les entretiens étaient semi-directifs.

5 • Source : Observatoire pour la chambre des notaires de la Savoie et de la Haute-Savoie.

- L'immobilier devient une « valeur-refuge » lorsque la Bourse est peu porteuse⁶.
- Des taux d'intérêts extrêmement bas (de 4,5 à 5 %) sur des périodes très longues (20 à 25 ans) facilitent l'investissement.

PROBLÉMATIQUES URBAINES ET TERRITOIRES RURAUX : L'EXPERTISE DES COLLECTIVITÉS LOCALES EN QUESTION

Les espaces alpins, supports de l'activité touristique, comme la Savoie ou la Haute-Savoie, se sont très fortement développés avec la naissance puis la croissance des destinations de sports d'hiver. Ces territoires restent cependant ruraux, gérés par des collectivités locales de petite taille. Cette gestion « rurale » de problématiques « urbaines » soulève plusieurs questions :

- En termes d'expertise : quel est le niveau d'information, de prospective et d'initiative des communes dans leur appréhension des phénomènes touristiques et leurs conséquences spatiales ? Nous avons constaté que l'information généraliste et quantitative sur l'évolution globale de la montagne française touristique, en termes de fréquentation ou encore d'immobilier, est très difficilement disponible pour les décideurs locaux. Par exemple, les chiffres des différents organismes institutionnels aussi bien régionaux que départementaux ne renseignent que sur la fréquentation *hivernale* du « périmètre à neige »⁷, mais ce périmètre n'est pas pris en compte sur la saison d'été. Les chiffres concernant l'immobilier datent de 1999⁸, ceux concernant les remontées mécaniques paraissent dans une revue spécialisée... Pour obtenir ces données de bases, les décideurs locaux doivent faire preuve d'une volonté hors du commun ou sont obligés de faire appel à un bureau d'étude spécialisé. Sans l'acquisition de ces informations, on peut se demander quel est le sens des arbitrages effectués par les décideurs locaux lorsque les seules données facilement disponibles sont celles des différentes filières économiques (donc forcément très orientées).

- En termes d'outils : les outils de gestion foncière à disposition des communes sont-ils adaptés à la situation très caractéristique de ces communes supports de stations touristiques et à leur capacité d'expertise ?

- En termes de compétences : ces communes sont-elles suffisamment « armées » (ressources humaines et techniques) pour faire face aux pressions extérieures ? On peut opposer le cas de la sphère économique, professionnelle, qui possède souvent une information sectorielle de qualité.

6 • On pouvait lire, dans l'appel à projet de la Direction du Tourisme sur le thème : « Hausse du foncier et de l'immobilier, quels enjeux autour du tourisme ? » de septembre 2005, que « cette pression foncière et immobilière doit bien sûr être placée dans le contexte de phénomènes économiques généraux, en France et en Europe, qui a vu l'augmentation des placements dans l'immobilier ces dernières années parallèlement à une stagnation des valeurs boursières... ».

7 • Périmètre défini par l'Observatoire Régional du Tourisme Rhône-Alpes qui ne prend pas en compte par exemple les différentes stations du massif du Vercors en Isère, ni la station des Sept-Laux à proximité de Grenoble et de Chambéry dans le massif de Belledonne.

8 • Recensement Général de la Population.

LES OUTILS À DISPOSITION DES COLLECTIVITÉS LOCALES POUR LA MAÎTRISE DE LEURS SOLS (EXEMPLES D'APPLICATIONS)

Les communes disposent de trois procédures d'intervention ponctuelle, diversement utilisées :

- L'acquisition amiable ; elle remporte la préférence des communes pour sa souplesse d'utilisation.
- L'expropriation : « Le recours à l'expropriation serait d'autant plus exceptionnel qu'il nécessite un haut niveau de compétence juridique, faisant souvent défaut au sein des collectivités territoriales de faible dimension.⁹ »
- Le droit de préemption : « Les procédures de préemption et d'expropriation sont évitées dans la mesure du possible car elles sont vécues comme des procédures brutales et contraignantes.¹⁰ »

Et elles utilisent avant tout le Plan Local d'Urbanisme comme outil de cadrage ; sa mise en œuvre peut être variée comme le montrent ces quelques exemples d'utilisation « raisonnée » de cet outil :

- En Haute-Savoie, la commune des Gêts n'envisage que 1 500 lits nouveaux, dans son Plan Local d'Urbanisme en cours d'approbation, avec un gel actuel de délivrance des permis de construire tant que les questions de ressources en eau, qui sont problématiques sur la commune, ne seront pas réglées. Ce problème environnemental constitue, pour la collectivité, l'opportunité de porter une vision plus sereine sur son territoire, ce qui lui était difficilement possible lorsqu'elle délivrait en moyenne 70 permis de construire par an¹¹. Un calcul simple, mais pourtant jamais effectué, montrait que la somme des terrains ouverts à l'urbanisation dans le précédent Plan d'Occupation des Sols était potentiellement génératrice de 60 000 lits nouveaux sur un total actuel de 16 500 lits ! Combien de communes sont en possession de ces données pour leur territoire ?
- En Isère, dans le massif du Vercors, la commune de Méaudre a engagé une révision de son Plan Local d'Urbanisme et prévoit une réduction de 20 à 30 % de ses terrains à construire. Dans notre premier exemple, la volonté est la préservation des ressources environnementales et paysagères, dans le second c'est la conservation de l'outil agricole qui est recherchée.
- À Chamonix, en Haute-Savoie, le Plan Local d'Urbanisme associé au Plan de Développement Urbain est l'occasion d'une réflexion sur la rationalisation du territoire avec la question du logement comme priorité absolue. Le premier forum citoyen au « Pays du Mont-Blanc » en janvier 2005 fut le socle d'une réflexion commune sur l'avenir du ter-

9 • Ministère de l'Équipement, des Transports, de l'Aménagement du Territoire, du Tourisme et de la Mer ;
Projet de loi de finances initiale pour 2005, Budget Urbanisme, question n° U 21.

10 • Ministère de l'Équipement, des Transports, de l'Aménagement du Territoire, du Tourisme et de la Mer ;
Projet de loi de finances initiale pour 2005, Budget Urbanisme, question n° U 21.

11 • Maire des Gêts, le 22/07/05.

ritoire. La synthèse de ce travail souligne les priorités de maîtrise de l'urbanisation et de gestion des déplacements¹².

Malheureusement, ces communes sont peu représentatives de l'ensemble des destinations. Comme l'explique le maire de Samoëns (Haute-Savoie), les solutions pour maîtriser la construction et contenir la pression immobilière sont difficilement applicables au niveau local¹³. Par exemple, la réduction des surfaces constructibles d'un ancien POS (dans le cadre de l'élaboration d'un PLU) n'est pas simple. Comment rembourser les propriétaires qui ont dû payer la taxe foncière sur les terrains constructibles, même si ceux-ci n'étaient pas bâtis ? La question se pose également pour les propriétaires ayant déjà payé des droits de succession. Les oppositions économiques sont difficiles à gérer lorsque 80 % de la population vit du tourisme et 15 % de l'agriculture, surtout lorsque la valorisation de la destination provient de l'entretien des espaces naturels par l'agriculture. Au final, les chargés de mission de la DDE déplorent des stratégies foncières communales se limitant souvent à l'ouverture de terrains à l'urbanisation. Or, l'unique moyen pour la collectivité de mener une politique foncière interventionniste n'est-il pas la constitution d'un portefeuille foncier communal ? Celui-ci permet d'influer sur les cours avec la remise en marché, et d'imposer des clauses définissant la destination de la construction, notamment par le biais des baux à construction. En effet, même si le PLU reste un outil d'aménagement du territoire prospectif, permettant d'émettre des souhaits, notamment sur la destination du foncier privé, aucun moyen réglementaire n'existe pour garantir la maîtrise du risque de spéculation ainsi que la destination de telle ou telle parcelle.

Pouvoir local et stratégies foncières : la durabilité de l'activité touristique en question

Comment expliquer la faiblesse de l'interventionnisme communal sur ces questions foncières ? Le rôle respectif tenu par les acteurs de la spéculation, par les agents immobiliers, par les professionnels du bâtiment nous semble particulièrement pertinent. Quelle représentation se font-ils du développement touristique ? En outre, la constitution du portefeuille foncier a un coût pour les collectivités locales !

Le cœur de notre hypothèse réside dans les liens existant entre le pouvoir local et les stratégies foncières des acteurs de la spéculation. Généralement, ces propriétaires fonciers sont représentés aux conseils municipaux. Les conséquences sont importantes dans l'élaboration d'une stratégie foncière communale puis, par la suite, dans sa mise en application. Est-ce que la somme des stratégies foncières individuelles peut constituer une stratégie foncière communale ? Cela est d'autant plus difficilement concevable que la hausse du foncier est forte, et que, de fait, les revenus liés à la rente foncière sont incommensurablement plus importants que ceux induits directement par l'activité touristique. Est-il encore possible

12 • *Montagne expansion, la lettre économique*, « Démocratie participative au Pays du Mont-Blanc », avril 2005, n° 209, p. 6. www.espace-mont-blanc.com

13 • Maire de Samoëns in « Station de montagne, vers quelle gouvernance ? », pp. 44 à 47, Actes de la Facim, Chambéry, Édition Comp'act.

pour la collectivité d'utiliser les outils réglementaires qui permettent d'intervenir directement sur la propriété foncière d'un administré ? Il apparaît souvent des phénomènes de réaction individuelle, parfois « clanique » comme l'ont évoqué certains auteurs (Gerbaux, George-Marcelpoil, 2004). Leur influence est non négligeable dans le processus décisionnel local, et celle-ci est d'autant plus grande que les territoires en question sont généralement enclavés et de faibles dimensions.

Ce lien existant entre pouvoir local et stratégies foncières semble renforcé par les intérêts des professionnels du secteur du bâtiment, secteur d'activité également bien représenté dans les conseils municipaux. Un seul exemple, qui appelle une analyse plus large des conseils municipaux pour confirmer ce constat : la commune des Gêts en Haute-Savoie. Celle-ci compte trois architectes et une grande majorité de professionnels du bâtiment et de l'immobilier parmi ses quinze conseillers municipaux.

Parallèlement, les agences immobilières tirent davantage de profit des activités de transaction et de promotion immobilière que de la location de meublés. Elles sont un exemple emblématique de la confusion qui existe entre deux métiers : celui de la vente foncière et celui de l'accueil touristique. Depuis les origines du tourisme de sports d'hiver, les agences immobilières ont plus largement vécu de la vente que de l'accueil, mais ces ventes se faisaient contre la promesse de rentabilité, le service location des agences immobilières constituait alors une sorte de « service après vente ». Aujourd'hui, la rentabilité des biens est moins assurée par la location, beaucoup trop contraignante pour les propriétaires, que par la hausse des prix de l'immobilier. Ainsi, certaines agences de « bonne volonté » manquent de lots à mettre sur le marché.

Par ailleurs, le coût induit à la constitution d'un portefeuille foncier communal est d'autant plus important que la pression foncière est forte. Dans la situation actuelle, c'est également un argument qui explique la faiblesse de l'interventionnisme communal sur ces questions foncières. Précisons quand-même que toutes les situations ne sont pas identiques. Certaines communes sont généreusement pourvues en foncier communal, héritage des stations qui se sont développées sur des pâturages communaux. D'autres n'ont pas eu cette chance, ou bien, le foncier communal a pu être vendu pour financer le développement touristique. La seconde inégalité frappante concerne les différences de potentiel fiscal entre les sites.

Finalement, certains techniciens déplorent que, culturellement, le développement de la station soit intimement lié à celui de son urbanisation. On peut parler de « partialité » de beaucoup de conseils municipaux, trop souvent juges et parties sur ces questions foncières. Les élus sont parfois « otages » ou « complices » des groupes de pression composés de grandes familles foncières et des professionnels du secteur du bâtiment ; ils sont plus rarement « médiateurs » ou « régulateurs » du développement touristique local. Les conséquences de cette situation sur la prise de décision locale sont importantes. On observe en effet la poursuite du schéma existant basé sur le développement immobilier. L'investissement des nouveaux propriétaires privés a permis de financer la construction et le développement des stations de sports d'hiver (SEATM, 1986). Ils détiennent aujourd'hui la majorité de l'hébergement touristique alpin. Le pouvoir et le potentiel économique de ces infrastructures sont liés au bon vouloir d'un certain nombre de propriétaires disséminés dans toute l'Europe.

L'ensemble des acteurs interrogés reconnaît que les sites doivent nécessairement sortir de cette logique de gestion des espaces basée sur le développement immobilier pour entrer dans une phase plus rationnelle et plus durable de gestion de l'existant. Pourquoi cette « petite révolution » semble-t-elle nécessaire ?

L'ouverture de droits à construire reste pour les collectivités locales une source de revenu rapide et d'autant plus importante que la pression foncière est élevée. On observe depuis 1997 une stagnation des fréquentations en nuitées par hiver sur les destinations de Rhône-Alpes¹⁴. Le constat est identique concernant la fréquentation des domaines skiables¹⁵, et parallèlement l'offre immobilière ne cesse de croître. Elle est même défiscalisée dans certaines zones éligibles (c'est le principe des Zones de Revitalisation Rurale). Pourtant, cette augmentation de l'offre immobilière compense à peine les pertes annuelles de fréquentation : la déconnexion entre l'offre immobilière et le marché touristique est donc croissante. La tentation reste grande pour certains acteurs de dire que la solution à la stagnation de la fréquentation passe par l'augmentation de l'offre. Tentation d'autant plus grande qu'il est extrêmement difficile et beaucoup moins rentable sur le court terme d'essayer d'améliorer le produit et l'accueil afin d'attirer de nouvelles clientèles. Les conséquences sur la consommation de l'espace et l'extension de l'urbanisation sont aujourd'hui visibles sur une grande partie de l'espace alpin et tendent à déconnecter l'offre « montagne » d'une demande « consommatrice » de paysages, très liée à l'imaginaire social de la montagne préservée¹⁶ (Bozonnet, 1992).

Les impacts de la décentralisation sur la gestion foncière communale : un désengagement des services de l'État inopportun ?

Il nous semble important de souligner les conséquences liées au désengagement de l'État français à travers la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) sur ces questions foncières. Les Lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) puis Urbanisme et Habitat (UH) consacrées à la décentralisation ont profondément changé le rôle des services de la DDE en matière d'urbanisme. D'un rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la conduite des projets d'urbanisme dans un passé récent, le service ne conserve aujourd'hui plus que celui du contrôle de légalité. La pédagogie s'efface quand les moyens humains et financiers n'existent plus, et la question de la formation (information) des élus ayant la responsabilité locale de la gestion de l'espace public se pose ouvertement (Dubœuf, 2003). De plus, lorsque les services de l'État étaient porteurs de projet pour la commune, ils assumaient un rôle d'interface et de régulation des conflits, de pondération du lien existant entre pouvoir local, décision publique et stratégies foncières. Ces services étaient les garants d'un intérêt communal en limitant le facteur de réaction individuelle. Les relations entre le maire et ses administrés étaient plus saines car, lorsqu'il y avait une opposition, le maire pouvait reporter

14 • ORT Rhône-Alpes, « 10 ans de fréquentation touristique en Rhône-Alpes », juin 2005.

15 • Source SNTF, parution annuelle des fréquentations des domaines skiables dans la revue *Montagne Leaders*.

16 • Cette constatation est surtout vraie pour la saison d'été.

la responsabilité sur les services de la DDE. Peut-on parler de désengagement brutal ou mal accompagné ? Aujourd'hui les chargés de mission de la DDE sont dans l'expectative quand ils évoquent leur rôle résiduel et soudain « d'attaché des services de la préfecture »¹⁷. Au niveau des communes, une expertise insuffisante ne leur permet pas d'assumer, seules, leur portage de projet. Dans bien des cas, le projet n'est même pas constitué et le recours à des bureaux d'études libéraux n'est pas évident car le coût et la qualité des études restituées sont souvent dénoncés aussi bien par les services de la DDE que par les services techniques des communes.

Comment ces consultants pourraient-ils pallier au désengagement étatique ? Comment pourraient-ils assurer une mission de service public, de garant des intérêts communaux ? Le rôle tenu par ces consultants sur ces destinations, aussi indispensable soit-il (au vu de la faiblesse de l'expertise communale), paraît bien plus complémentaire de l'action des services décentralisés que substitutif.

Conclusion

« Comment maîtriser la construction sous la pression des promoteurs ? (...) Comment contenir cette pression immobilière si nous ne voulons pas défigurer notre village et garder une montagne douce et vivante ? (...) Comment gérer les oppositions économiques ? ». Voilà quelles sont les interrogations légitimes du maire de Samoëns (Actes de la Facim, Chambéry, 2004). Ces paroles attestent de la position délicate des élus sur ces questions foncières.

L'activité touristique dans les Alpes est menacée par la hausse conjoncturelle du foncier et de l'immobilier dont elle est, probablement pour partie, la cause. Cela a comme conséquence une surévaluation des revenus liés à la rente foncière, par rapport à ceux produits par l'activité touristique. Parallèlement, les conseils municipaux sont souvent juges et parties sur ces questions foncières. Ce type de gestion à court terme conduit à une absence de maîtrise du foncier par les collectivités locales, ce qui constitue un handicap pour un développement touristique durable. Vivre durablement du tourisme passe par la préservation des paysages, des ressources naturelles, par un cadre urbain de caractère, par l'amélioration de l'accueil, des prestations, de l'hébergement... La rente foncière, elle, n'est pas une ressource inépuisable ! « On a une vocation touristique, pas immobilière ! ». « Comment vivre du tourisme, comment ne plus vivre de la construction ?¹⁸ ». Ce mode de développement est inadapté pour des sites aujourd'hui matures. Quel est le niveau de conscience des acteurs et des décideurs locaux en charge du développement touristique de cette réalité ?

17 • DDE 74, le 04/07/05 : « Dans les papiers du service, il est dit qu'il faut se recentrer sur les missions régaliennes. Des termes ont complètement disparu. Les services publics on n'en parle plus. La conséquence est double : un, on prend les élus de haut et l'on perd le contact, deux, on fait un travail administratif qui n'est jamais que celui d'un attaché de préfecture, on laisse les préfets nous mettre le grappin dessus et c'est comme ça qu'on est exclus comme acteur de l'aménagement du territoire (...) Voilà comment les choses évoluent. »

18 • Alain Boulogne, Chargé de mission CRT Rhône-Alpes, maire des Gêts.

Quels sont les enjeux de la gouvernance locale sur ces questions foncières ? Nous serons bien plus interrogatif que prescripteur sur cette question car aucun élément ne nous permet aujourd'hui d'affirmer que celle-ci puisse apporter des réponses. Est-ce que le développement des partenariats entre acteurs publics et privés peut favoriser une gestion de l'existant plutôt qu'une poursuite du processus de construction ? Est-ce qu'un travail engagé en commun (entre acteurs publics et privés) peut permettre d'aborder des sujets « tabous » ou les porter à connaissance ? Est-ce que la gouvernance peut constituer un outil capable d'assainir les relations existantes entre pouvoir local et stratégies foncières en élargissant le plus possible les groupes de réflexion ? Finalement, la gouvernance est-elle un outil capable de faire vivre les destinations de manière durable sur les activités touristiques et non plus sur la rente foncière ?