

CIPRAINFO



Défi résidences secondaires
**Beaucoup d'espace,
un usage limité**

councils cc.alps
**100 000 euros
pour la climat**

Chères lectrices, chers lecteurs,

Que peut-on attendre d'un CIPRA Info dont les auteurs n'arrivent pas à se mettre d'accord sur le titre? « Résidences secondaires : beaucoup d'espace – zéro profit » ou bien « Résidences secondaires : des optimisations s'imposent »! ou encore « Lutter contre les excès »? L'équipe de CIPRA International se compose de femmes et d'hommes originaires de six pays, habitantset pour certains ayant grandi dans les Alpes. Selon leurs origines, ils ont des visions différentes des difficultés et opportunités soulevées par la question des résidences secondaires. D'aucuns sont d'avis que bon nombre d'habitantes et habitants des communes concernées tirent profit des résidences secondaires, aussi pensent-ils qu'il suffit de mettre un terme aux « excès ». D'autres soulignent les problèmes tels que la défiguration des paysages pour une création de richesses régionale somme toute faible, ou bien le fait que les locaux ne puissent pratiquement plus se payer de logement dans de nombreux lieux de villégiature en raison des prix exorbitants des terrains.

Le fait est que les communes touristiques elles-mêmes prennent de plus en plus conscience de la problématique des résidences secondaires. Les lits froids, « lits gelés » pour certains, ne sont occupés que quelques semaines par an, mais souvent sur une même période, par exemple à Noël. Cela implique que toutes les infrastructures telles que les routes, l'approvisionnement en énergie, etc. doivent être conçues de façon à ce qu'outre les autochtones et les résidents hôteliers, tous les propriétaires de résidences secondaires puissent utiliser à tout moment et simultanément routes et places de parking, même s'ils restent invisibles 50 semaines par an. Et ce, malgré le fait qu'ils ne contribuent que très faiblement à l'économie régionale en raison de la très courte durée de leur séjour. Le maire d'une commune touristique française a judicieusement résumé la situation en ces termes: « Aujourd'hui, bon nombre de nos communes ne vivent plus du tourisme, mais de l'immobilier ». Reste à savoir si les paysages et l'économie régionale le supporteront encore longtemps.

La présente édition du CIPRA Info vise à éclairer le phénomène des résidences secondaires et à identifier les problèmes qui se posent, tout en proposant des solutions possibles, anciennes et nouvelles. Car la CIPRA n'a pas coutume de dénoncer les problèmes sans proposer de solutions.

Andreas Götz, directeur de CIPRA International

Images de couverture : © Frank Schultze/Zeitenpiegel
Quatrième de couverture:
© CIPRA International, www.pixelio.de,
Francesco Pastorelli, www.pixelio.de



Sommaire



Les résidences secondaires sont génératrices de profits pour les lieux touristiques, mais elles peuvent aussi être source de problèmes. Cette règle n'est pas immuable. Il existe des instruments qui permettent aux communes de gérer le boom de l'immobilier. Il suffit simplement de les utiliser au bon moment.

Page 4

Hanspeter Danuser, directeur de la station de Saint-Moritz, réclame la location touristique des résidences secondaires inoccupées. Il veut ainsi empêcher la dégradation de ce lieu de vacances huppé.

Page 20



L'Italie n'échappe pas au phénomène des résidences secondaires, mais la situation varie fortement entre les Alpes occidentales et les Alpes orientales, et de province en province. L'analyse détaillée des communes du Top 15 en matière de densité de résidences secondaires enrichit de cas précis la compréhension du phénomène.

Page 13

4 Risques et coûts à long terme des profits

Construction de résidences secondaires : défi local dans un contexte global

8 Les mauvaises herbes peuvent être taillées

La construction de résidences secondaires dépasse les bornes

11 Tout un bouquet d'instruments

L'Autriche en quête de nouveaux moyens de régulation

13 Patries à vendre?

Résidences secondaires en Italie en chiffres et en mots

17 Un besoin urgent d'outils efficaces de régulation

Résidences secondaires dans les Alpes française

19 Habitat et espace alpin : vers une gestion raisonnée

CIPRA France : comprendre, analyser, proposer

20 Alerte à Saint-Moritz

Menace de surchauffe du marché immobilier dans la station touristique

22 Un prix pour le climat dans les Alpes

Concours cc.alps: des prix d'une valeur totale de 100 000 euros

23 Faisons le point!

24 Plan d'action pour le climat

An centre de la revue vous trouverez le prospectus sur le concours cc.alps.

Construction de résidences secondaires : défi local dans un contexte global

Des profits couteux

Comprendre la demande en résidences secondaires est un élément clef de la résolution du problème. Sans diaboliser le phénomène, force est de constater qu'il y a déjà eu beaucoup de dégâts. Mais il est encore possible de trouver certaines solutions, à condition d'adopter une vision à long terme et de passer à l'acte dès aujourd'hui.

Pietro Beritelli, Université de St. Gall



L'existence de résidences secondaires dans les régions touristiques remonte à la nuit des temps. A leur époque déjà, les Patriciens de la Rome antique se faisaient construire des villas pour leurs vacances en bord de mer ou à proximité des thermes, dans des endroits calmes, beaux et proches de la nature. Posséder une villa était en outre synonyme de prestige et considéré comme un signe extérieur de richesse. Aujourd'hui encore, près de 2000 ans plus tard, ce besoin n'a pas changé.

La demande en résidences secondaires

La construction de résidences secondaires dans des régions touristiques, à la fréquentation essentiellement saisonnière, peut s'avérer une source importante de richesse économique. Toutefois le développement non maîtrisé et incontrôlé de ce secteur peut aussi avoir des conséquences négatives sur le plan économique, social et écologique. Dans les Alpes, les problèmes qui en découlent sont connus depuis des décennies. Depuis la fin des années 80, on débat ainsi sur la manière de contrer, ou du moins de mieux contrôler, les conséquences néfastes de la construction florissante de résidences secondaires. Une chose est sûre en la matière : la demande est un élément clef de la problématique. En d'autres termes, quiconque souhaite changer les choses doit d'abord comprendre le comportement et la motivation des propriétaires de résidences secondaires. Il convient dans ce contexte de tenir compte des trois dimensions suivantes :

1. Contexte économique

L'histoire moderne de la construction de résidences secondaires dans les Alpes démarre avec l'essor économique de la fin des années 1960. Cette décennie a

La plupart du temps les résidences secondaires, à vocation touristique, ne sont habitées que pendant la haute saison ; le reste de l'année, des quartiers entiers, voire même les centres des villages ont l'air mort.

vu des franges entières de la société accéder à une certaine prospérité, et l'investissement dans la pierre apparaissait à beaucoup comme un placement sûr et prometteur. Parallèlement, le ski étant devenu une activité très populaire et accessible à de nombreuses personnes, les stations se développèrent. Des résidences secondaires firent leur apparition dans chaque commune touristique des Alpes. Le contexte économique durablement favorable engendra un deuxième boom. La bourse explosait, les taux d'intérêt étaient bas. Toutes les conditions incitaient à l'investissement dans la construction de logements. Il en va de même pour la dernière décennie, et pour les années à venir on peut également tabler sur une conjoncture favorable à la construction de résidences secondaires. En effet, cette période sera celle des premiers départs en retraite des générations du baby-boom, nées entre 1946 et 1966, qui chercheront une solution de placement sûre pour leurs économies. Les résidences secondaires figurent parmi les options prometteuses.

2. Attractivité des destinations

Le contexte économique n'est pas le seul facteur influant sur la construction de résidences secondaires, l'attractivité des destinations touristiques compte également. Plus les vacancières et vacanciers apprécient un lieu de villégiature, plus ce dernier devient intéressant pour les personnes qui souhaitent y acquérir une résidence secondaire. L'aspect émotionnel compte tout autant que le rationnel dans ces réflexions : sur le plan purement mathématique, les lieux de villégiature appréciés laissent escompter des rendements plutôt élevés. Ils sont en général bien desservis et proposent une offre diversifiée à la clientèle. Par ailleurs, les investisseurs ont souvent choisi ce lieu pour des raisons très personnelles. Par exemple, parce qu'ils y ont déjà passé de belles vacances, et qu'ils s'identifient déjà à cette destination dont ils sont des clients fidèles.

3. Motivations d'achat

Diverses études ont démontré qu'on achète des résidences secondaires pour des raisons différentes selon la phase

de vie dans laquelle on se trouve. Les familles jeunes achètent une résidence secondaire parce qu'elles désirent passer leurs vacances toujours au même endroit et y séjourner en habitués. D'autres le font pour pouvoir un jour

Si les communes réagissent à temps, elles peuvent maîtriser le développement des résidences secondaires.

léguer à leurs enfants un placement sûr. D'autres encore s'achètent, en même temps qu'une résidence secondaire, la liberté de pouvoir s'évader de la ville à tout moment et de rompre ainsi avec le quotidien. Les générations plus anciennes, quant à elles, acquièrent souvent une résidence secondaire pour l'utiliser comme un « deuxième chez-soi ». Certains souhaitent la sous-louer ou y voient simplement une forme d'investissement fiable pour leurs économies. Les administrations communales qui suivent et analysent le développement

économique et social du point de vue de la demande, tout en gardant un œil sur la compétitivité de leur propre région touristique, sont capables de prévoir si et quand elles seront confrontées à un problème potentiel lié aux résidences secondaires. Elles ont alors la possibilité de réagir à temps et de définir les conditions cadres pour maîtriser le développement de la construction de résidences secondaires.

Bilan du boom immobilier

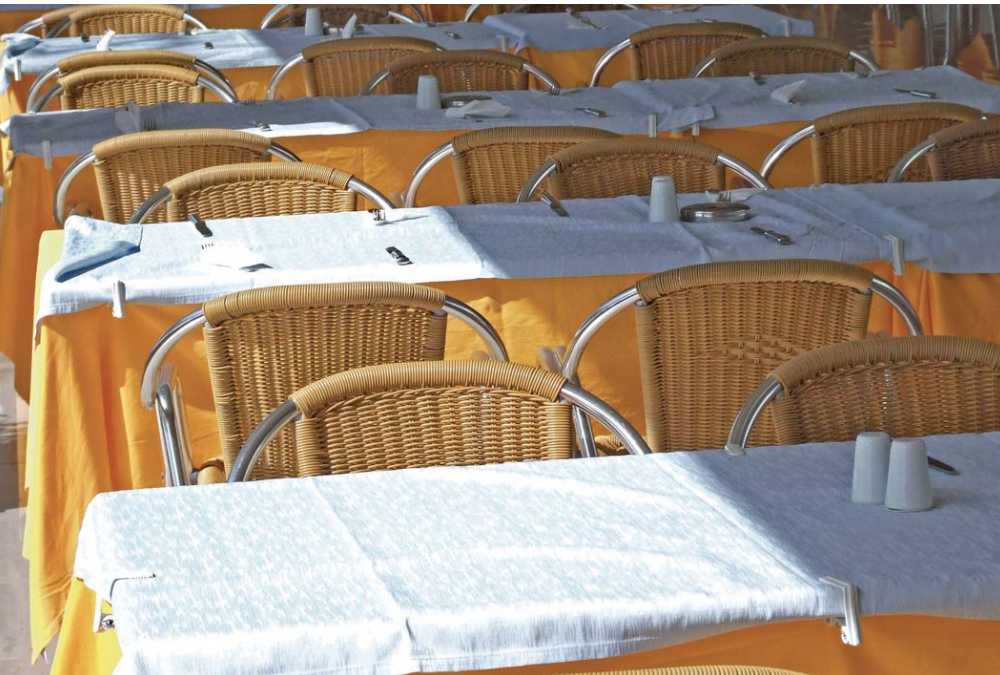
Outre la création de richesses issues de la construction et de la vente de logements, les résidences secondaires présentent encore d'autres avantages pour les communes touristiques :

- Elles fournissent des capacités d'hébergement touristiques supplémentaires, financés par des tiers. Du capital frais est injecté dans le circuit économique régional.
- Les clientes et clients qui achètent des résidences secondaires sont plus fidèles à la commune. Ces vacancières et vacanciers jouent un rôle central dans la publicité par bouche à oreille, qui est particulièrement efficace, notamment lorsqu'ils font partie de ce qu'on ap-

© Archiv Stiftung Landschaftsschutz Schweiz



Si les résidences secondaires injectent de nouveaux capitaux dans une région, elles peuvent aussi conduire à une surchauffe de l'immobilier. Il arrive donc que la population locale soit exclue du marché du logement.



En dépit du grand nombre de résidences secondaires, dans bien des localités, en dehors de la pleine saison, on attend en vain des visiteurs. Il arrive que les commerçants et artisans locaux luttent pour survivre au milieu d'un habitat alors déserté.

pelle des groupes de clients clés.

– Souvent, les propriétaires ont des dépenses annexes sur le lieu de leurs résidences secondaires : ils achètent des meubles et biens de consommation durables, une activité économique supplémentaire qui est la bienvenue pour le commerce et l'artisanat local.

A l'inverse, les résidences secondaires présentent des inconvénients considérables pour les localités. Notamment :

– une consommation d'espace relativement élevée pour des capacités d'hébergement relativement faibles. Souvent, les résidences secondaires ne sont pas louées, mais uniquement utilisées par leurs propriétaires. Ainsi, pour un logement de vacances typique pour la Suisse, soit un appartement de 3½ pièces, il faut compter 50 mètres carrés d'occupation au sol pour 80 à 120 nuitées par an. Le rapport est beaucoup plus élevé pour l'hôtellerie en raison d'une meilleure utilisation des capacités et d'une densité plus élevée.

– Les propriétaires utilisent la plupart du temps leur logement en pleine saison. C'est justement là l'avantage de posséder son logement : trouver à se loger sans problème, même durant les pics saisonniers. Cependant, ce phénomène accentue la cohue qui règne en pleine saison. L'utilisation moyenne des capacités est faible, mais la charge financière pour les communes touristi-

ques est lourde, et cela ne vaut pas uniquement pour le réseau routier et l'offre touristique. L'infrastructure publique doit aussi être conçue pour supporter les pics de pleine saison. Notamment les services de raccordements au réseau d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées. Or les destinations touristiques présentent souvent des conditions écologiques particulières (zones de montagne ou régions côtières près du désert), et la création d'infrastructures aux capacités suffisantes y est particulièrement coûteuse.

– En basse saison, ces lieux touristiques sont souvent désertés et se transforment en villages fantômes. Les rideaux des boutiques baissés durant des mois ne gênent pas uniquement les habitants du crû. Ils nuisent à l'image globale de la commune.

– La hausse des prix des loyers et des terrains peut finir par entraîner l'éviction des populations locales du marché immobilier. Le flux de personnes contraintes à faire la navette augmente.

Cette comparaison des avantages et inconvénients montre que la construction de résidences secondaires produit certes des bénéfices à court terme, mais qu'elle est génératrice de coûts sur le long terme, qui doivent impérativement être pris en compte dans une analyse coûts-bénéfices. Les responsables des

régions touristiques doivent par conséquent toujours se demander quel type de construction de résidences secondaires (y compris l'infrastructure sous-jacente, les services, la vitesse de développement) est le plus judicieux sur le plan social et écologique, et le plus supportable pour l'économie à long terme.

Des solutions possibles et leurs effets

Les maisons de vacances apparaissent toujours là où sont réunies des localités présentant un intérêt touristique et des personnes potentiellement intéressées qui disposent de suffisamment d'argent ou de possibilités de financement. Le dernier critère est pratiquement toujours garanti dans nos sociétés prospères actuelles. Les communes et les régions peuvent néanmoins intervenir dans le développement de résidences secondaires : dans le cadre de la politique foncière (quelle est la surface disponible, pour quel emploi?), dans le cadre d'une réglementation du marché des résidences secondaires (par ex. limitation ou quotas d'acquisitions) ou dans le cadre de l'utilisation des résidences secondaires (réglementation sur l'utilisation en propre et la location).

Pour mieux gérer le développement de résidences secondaires à l'avenir, il faut agir dès que possible. Il doit être clair



© Frank Schultze/Zeitenspiegel

Il conviendrait que les communes aient une approche durable des ressources locales dont elles disposent et soient moins préoccupées de céder certains terrains que de créer de grands espaces de vie et de loisirs.

que les résidences secondaires ne sont pas un mal en soi et que leur gestion dans une commune n'aura pas d'incidence uniquement sur sa propre compétitivité, mais aussi indirectement sur celle d'autres communes. Si une commune ou une région n'agit pas assez, elle risque d'être dépassée tôt ou tard par l'explosion du marché des résidences secondaires, jusqu'à saturation. Si la main de la commune se fait trop sentir, elle peut perdre des hôtes et des recettes à court ou moyen terme. Dans le même temps, elle provoque un report de la demande vers d'autres localités et régions.

Pas de diabolisation, mais une réflexion à long terme

L'exemple de la construction des résidences secondaires en Suisse montre quelles conséquences peuvent avoir les mauvaises décisions et une action trop tardive. Ce n'est qu'en 1979 avec l'entrée en vigueur de la loi sur l'aménagement du territoire qu'une réponse a été apportée au boom continu des résidences secondaires dans les localités touristiques au cours des années 60 et 70. Trop tard. Sur le plan local, les intérêts économiques à court terme avaient supplanté les perspectives de développement durable à long terme. S'appuyant sur une demande forte et stable, la construction s'est poursuivie. Même

la « Lex Koller », qui visait depuis le début des années 70 à limiter l'achat de résidences secondaires par des étrangers, n'a pas produit de résultats tangibles. Elle n'a fait que privilégier le marché intérieur et lier inutilement le boom

Il faut améliorer l'utilisation des bâtiments existants.

des résidences secondaires au développement économique et social de la population suisse.

On ne peut revenir en arrière sur cette situation. C'est pourquoi il faut aujourd'hui améliorer l'utilisation des bâtiments existants, mener de l'avant le renouvellement et la restructuration du parc d'habitations peu attrayantes et changer les formes d'utilisation de ces biens (par ex. en les combinant à des offres complémentaires de services). Il est indispensable de repenser la politique foncière dans les communes touristiques et de concevoir des perspectives sur le long terme.

La retenue est de mise par exemple, pour les constructions de petites habitations présentant peu de valeur ajoutée, et donc peu de perspective de création d'emploi local. Les défis d'aujourd'hui dans le secteur des rési-

dences secondaires proviennent en majeure partie des erreurs commises hier. On ne saurait stopper la demande de résidences secondaires. Mais il nous appartient de gérer de façon durable les ressources locales dont nous disposons et de nous laisser inspirer moins par la vente de parcelles à l'unité que par la construction d'espaces de vie et d'agrément. A long terme, cette solution présente également plus d'intérêt pour les touristes. ◀

Bibliographie:

- Bieger, T./ Laesser, C. (2002): *Reisemarkt Schweiz, Gesamtbericht*. St. Gallen, 2002.
- Bieger, T./ Beritelli, P. (2004): *Zweitwohnungen – Chancen und Gefahren eines Phänomens*. in: *IDT-Blickpunkte*, p. 5-6. St. Gallen, 2004.
- Bieger, T./ Beritelli, P./ Weinert, R. (2005): *Wissenschaftlicher Bericht, Projekt HotBeds*. St. Gallen, 2005.
- Beritelli, P. (2007): *Zweitwohnungsbau – Beiträge aus der Forschung und aktueller Erkenntnisstand*. In: *Bündner Monatsblatt*, 2 / 2007. S. 121-136.
- Krippendorf, J. (1986): *Alpsegen Alptraum*. Bern, 1986.
- Müller, H./ Zegg, R. (1999): *Die Bedeutung der Zweitwohnungen – eine Wertschöpfungsstudie im Oberengadin*. in: *Jahrbuch der Schweizerischen Tourismuswirtschaft 1998/99*. St. Gallen, 1999.

La construction de résidences secondaires dépasse les bornes

Les mauvaises herbes peuvent être taillées

Les résidences secondaires restent vides pendant des mois, défigurent le paysage et l'image de la localité et nuisent à l'industrie hôtelière. Ce n'est pas immuable. Comme le montre l'exemple Suisse, il existe des instruments qui permettent de maîtriser le marché de l'immobilier.

Raimund Rodewald, directeur de la Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage

Depuis les années soixante, le nombre des résidences secondaires a crû de façon exponentielle dans les régions touristiques les plus prisées des Alpes. Au départ, il s'agissait essentiellement de maisons de vacances isolées construites autour des plus beaux paysages. Puis à partir du milieu des années soixante, d'immenses hôtels-appartements et des chalets gigantesques ont vu le jour. Au début des années 70, ce boom immobilier a connu sa première apogée en Suisse. Ce phénomène a enregistré un développement incontrôlé. Les résidences secondaires faisaient main basse sur la clientèle des hôtels, la mort de ces derniers était annoncée. D'un autre côté, des voix critiques se sont élevées de plus en plus haut à partir de 1970, d'abord les protecteurs de l'environnement et du paysage, puis les gérants touristiques. Depuis quelques années, ces critiques trouvent un écho croissant auprès du public et gagnent en influence.

Au bout du compte, personne ne peut dire avec exactitude quel poids représentent réellement les résidences secondaires. Les définitions sont floues (« résidences habitées à titre temporaire »), les statistiques imprécises. Chaque pays alpin a son propre mode de calcul. Ainsi l'Office fédéral de la statistique autrichienne intègre les habitations de vacances dans ses

statistiques sur les résidences secondaires, potentiellement occupées à titre professionnel. En France, l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) ne fait pas de distinction entre les maisons de vacances, les résidences citadines occupées provisoirement à titre professionnel ou par des étudiants et les appartements mis en location. Tout est englobé sous la désignation « résidences secondaires ». La Suisse non plus ne dispose pas de statistiques différenciées, et il n'existe pas de données fiables sur les dizaines de milliers d'anciennes étables et chalets alpins abandonnés, transformés en véritables maisons de campagne pour les vacances ou le week-end.

L'une des raisons de cette évolution frénétique de la construction de résidences secondaires tient à la faiblesse quasi persistante de la politique d'aménagement du territoire. Les régions touristiques disposent souvent d'importantes réserves de terrains à bâtir et les gèrent avec insouciance. L'influence des entreprises immobilières locales veille à ce que les terrains à bâtir ne manquent pas. Récemment, des promoteurs immobiliers internationaux ont découvert le marché des résidences secondaires, laissant présager d'une poursuite de la croissance de ce secteur.



© CIPRA International

Depuis les années soixante, la construction de résidences secondaires a connu un développement massif ; la plupart du temps, cela tient principalement à la faiblesse de la politique d'aménagement du territoire dans les pays alpins.

Différentes approches dans l'espace alpin

Il existe toutefois des tentatives pour mettre un terme à cette croissance incontrôlée. En Bavière, les communes ont le droit de prélever un impôt sur les résidences secondaires, ce qui a injecté en 2006 quelque 19 millions d'euros dans les caisses communales. Dans le Tyrol, les cahiers des charges pour la construction de maisons de vacances sont bien plus restrictifs qu'ils ne le sont en Suisse. Ainsi dans les lieux de villégiature, les résidences secondaires ne doivent pas peser plus de 8 % du parc immobilier. Mais là-bas aussi, toutes les résidences secondaires ne sont pas déclarées comme telles.

Les dérogations viennent encore augmenter le nombre de logements non recensés. Ainsi un bailleur peut louer jusqu'à trois logements de vacances par immeuble, s'il y a déclaré sa

Certaines communes ont adopté un système de contingentement.

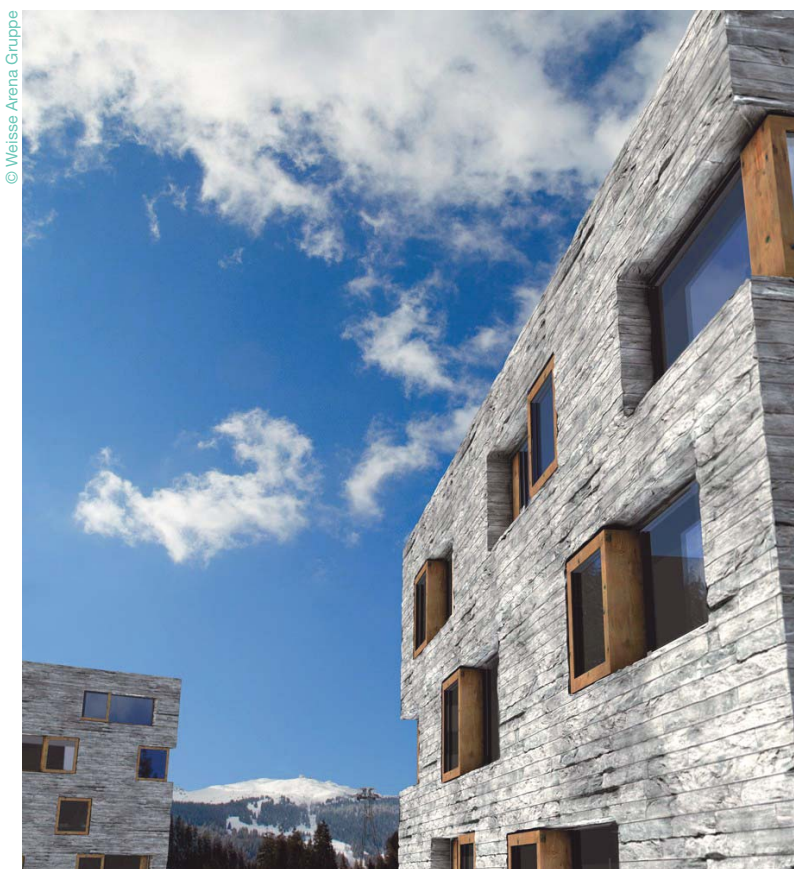
résidence principale. La France a totalement renoncé à appliquer des mesures restrictives d'aménagement du territoire. Elle mise essentiellement sur les incitations visant à ne pas laisser vacantes les résidences secondaires pendant des mois et à encourager la location. Ce qui est loin d'avoir endigué le boom de ce secteur immobilier. La plupart des stations intégrées française se transforment en dehors de la saison principale (le plus souvent concentrée sur l'hiver) en citée fantômes.

Quant au Tyrol du Sud, il a décrété que dans l'ensemble de la province les résidences principales doivent représenter au minimum 60 % du parc de logements. Depuis 2007, les logements construits à titre de résidence principale ne peuvent plus être transformés en résidences secondaires au bout de 20 ans, comme c'était le cas par le passé.

Un vent nouveau souffle aussi sur la Suisse

Depuis quelques temps en Suisse, le débat a prit une tournure nouvelle. Ainsi en 2003, bon nombre de célébrités ont soutenu l'appel lancé par la Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage, au Conseil fédéral demandant le contingentement de la construction de résidences secondaires en Haute-Engadine. En 2005, les électrices et électeurs ont adopté à 72 % de voix une initiative populaire demandant des quotas régionaux (cf. article « Alerte à St. Moritz », p. 20). A Zermatt, Saas Fee, Crans-Montana (Canton du Valais) et dans d'autres localités, des quotas pour les résidences secondaires ont été instaurés. Le vent a tourné. Toutefois, les communes qui passent à l'action sont à peine soutenues par les instances étatiques supérieures.

C'est la raison pour laquelle des associations de défense de l'environnement ont récemment lancé deux initiatives populaires. L'une vise à limiter à 20 % la part de résidences secondaires dans le parc immobilier d'une commune. Quant à l'« initiative paysage », qui recueille un soutien plus large, elle demande que la Confédération et les cantons assument davantage de responsabilités pour une utilisation durable du sol et la protection du paysage cultivé. En outre, l'initiative prévoit de ne pas augmenter la surface constructible totale au cours



Avec ses cinq lits d'hôte par habitant(e), Laax/CH est confrontée à un tourisme d'une intensité extrême; la commune a donc choisi de s'engager sur une nouvelle voie. Ainsi, le modèle de promotion immobilière "rockresort", une nouveauté en suisse, prévoit que les propriétaires d'appartements devront mettre leur bien en location pour une partie de l'année.

des 20 prochaines années. On a déjà enregistré de premiers succès : après un inventaire comparatif sur les « mesures visant à encadrer le marché des résidences secondaires » (Rütter + Partner 2007), 42 des 95 communes suisses étudiées ont pris des mesures visant à gérer la construction de résidences secondaires. Dans bon nombre de communes, on évoque la possibilité d'introduire un impôt spécifique. Mais à ce jour, il n'existe pas de bases juridiques permettant la levée d'un tel impôt en Suisse.

On peut faire quelque chose

Les communes qui souhaitent agir bénéficient de toute une palette d'outils à leur disposition :

- plan de répartition des résidences principales : il définit un pourcentage d'habitations réservées à la population locale pour les différentes zones d'utilisation. Mais pour les communes dont la population stagne, un tel plan semble dénué de sens.

- système de bonus-malus : la construction de résidences secondaires est soumise à une clef mathématique et à la construction préalable de résidences principales.

- « modèle tyrolien » : il stipule que la part des résidences

Année	Nombre de résidences secondaires CH	Nombre de résidences secondaires FR
1980	240 000	–
1983	–	2 370 000
2000	420 000 (11,8 % du parc immobilier total)	2 947 000 (9,8 % du parc immobilier total)
2005	environ 450 000 (estimation interne)	3 095 300

Evolution du nombre de résidences secondaires en Suisse et en France entre 1980 et 2005.

Source: Office fédéral de la statistique/CH et INSEE/F

secondaires d'une commune ne doit pas dépasser un certain pourcentage.

– mesures fiscales : la hauteur des taxes et impôts pour les résidences secondaires sont généralement encadrés par la loi. Ces outils ne permettent donc pas d'avoir une influence notable sur le marché.

– location (obligatoire) : cette mesure avait déjà été proposée par Jost Krippendorf (Les dévoreurs de paysage, 1975) ; elle est pratiquée avec succès à Whistler, au Canada.

– instauration de quotas : cette mesure, la plus pratique, permet de contrôler l'offre sur le long terme et de l'adapter à l'objectif. Dans un souci d'utilisation durable du paysage, les quotas doivent aller au-delà de la limitation du parc de résidences secondaires, et donc baisser progressivement.

– lieux de vacances avec « appartements garnis » : ce modèle tente de combiner la construction d'hébergement de vacances avec la création d'emplois. Mais cette mesure ne permet pas de protéger le paysage. Si ces modèles échouent économiquement, les logements construits risquent à long terme de se transformer en résidences secondaires.

In fine, seule une interdiction résout le problème

La plupart de ces mesures permettent certes de limiter la construction de résidences secondaires, mais on n'amorcera de tournant véritable qu'en interdisant purement et simplement la construction de telles résidences. Le Tyrol a ouvert la voie. La Fondation suisse pour l'aménagement et la protection du

paysage réclame donc que la Confédération et les cantons s'engagent davantage afin de réduire la construction de résidences secondaires et de protéger notre paysage contre le bétonnage.

La Fondation suisse pour l'aménagement et la protection du paysage propose les mesures suivantes:

1. Les réserves de zones constructibles dans les sites touristiques doivent être réduites.
2. Pas d'agrandissement des zones de construction sans compensation : quiconque décline d'un côté, doit « reclasser » de l'autre.
3. Les plans directeurs et plans d'affectation doivent protéger certaines zones « contre » la construction de résidences secondaires (par exemple, pas de résidences secondaires dans les zones considérées comme sensibles pour l'image du lieu, ni dans les lieux importants pour la vie sociale de la localité, protection planifiée de l'hôtellerie). Il faut également évoquer la remise en l'état et la reconversion des résidences secondaires non utilisées.
4. Obligation d'introduire des quotas et limitation absolue de la proportion de résidences secondaires.
5. Location obligatoire et incitations à la location. Toutefois cette mesure peut se révéler néfaste pour l'hôtellerie et entraîner une surcharge des capacités de la localité.
6. Impôts directeurs pour les résidences secondaires et prescriptions en matière de consommation d'énergie pour ces logements.

Premier village-hôtel de Suisse

Depuis le 1^{er} mai, « tout le village » de Vnà en Basse Engadine s'est transformé en hôtel. Le point phare du « projet hôtel » réside dans l'auberge-centre culturel « Piz Tschütta », resté vide depuis 1995 ; une réception, un restaurant, une salle de séjour, une bibliothèque, une boutique, ainsi que cinq chambres y ont été aménagés. Le patrimoine architectural historique a pu être conservé lors de la rénovation minutieuse du bâtiment, trois fois centenaire. Dix autres chambres se répartissent dans le village, installées dans des maisons individuelles ou des maisons de vacances. Toute l'infrastructure hôtelière est mise à la disposition des hôtes.

Grâce à ce projet, la commune, qui ne compte plus que 70 habitants, souhaite enrayer l'exode et présente du même coup un concept d'hébergement intelligent. Aucune construction superflue de résidences secondaires n'est au programme, mais une mise en valeur des capacités existantes. Pour la réalisation du « village-hôtel », un modèle de partenariat public-privé a été conçu pour le village de Vnà. La fondation, Fundaziun Vnà, spécialement créée pour le projet, prévoit un budget de deux millions de francs. Près de la moitié des fonds proviennent de crédits, un quart de dons et le dernier quart du capital social de la société Piz Tschütta AG, chargée de l'exploitation du projet.

Pour de plus amples informations: www.fundaziunvna.ch

L'Autriche en quête de nouveaux moyens de régulation

Tout un bouquet d'instruments

Depuis les années 1970, l'Autriche cherche à contrôler le développement de la construction de résidences secondaires. Les Etats fédérés de Salzbourg et du Tyrol ont été pionniers en la matière. Mais ils se sont heurtés au droit communautaire. Aujourd'hui, la création d'un nouvel ensemble d'instruments est au centre des débats.

Christoph Braumann, Direction de l'aménagement du territoire du Land de Salzbourg



Les modèles de Salzbourg et du Tyrol

Le Land de Salzbourg est le premier à avoir développé un système exemplaire de règles : la nouvelle loi ROG salzbourgeoise adoptée en 1992 a ainsi considérablement élargi la notion de résidence secondaire. A compter de cette date, elle recouvre en effet tous les types d'habitations de vacances et ces dernières ne peuvent plus être construites que dans des zones de résidences secondaires définies (les chambres chez l'habitant et les résidences touristiques destinées à la location ont cependant été exclues de cette législation). Seules les communes dans lesquelles la part des résidences secondaires représentait maximum 10 % du parc total d'habitations pouvaient proposer de nouvelles zones pour la construction de logements de vacances. En 1993, afin de mettre en œuvre ces nouvelles dispositions, la loi sur les mutations immobilières (qui régit l'achat et la vente de biens fonciers) a précisé que la vente de terrains à bâtir devait être approuvée par les autorités compétentes. Un responsable des mutations immobilières a été institué afin de contrôler le respect de cette réglementation. Le modèle de Salzbourg s'est révélé tout à fait efficace : la progression du nombre de résidences secondaires a nettement diminué.

Des réglementations encore plus restrictives ont été adoptées au Tyrol, où la loi ROG de 1994 a commencé par interdire toute nouvelle construction de logements de vacances. Comme à Salzbourg, la loi sur les mutations immobilières de 1996 a assujéti le marché immobilier à une obligation générale d'autorisation. Une décision de la Cour constitutionnelle a cependant annulé l'interdiction de construction de logements de loisirs. C'est la raison pour laquelle la loi ROG de 1997 dispose que la construc-

Au début des années 90, le Land de Salzbourg a été le premier à instaurer des mesures de restrictions à la construction de résidences secondaires, pour freiner l'urbanisation et la consommation foncière.

Face à l'augmentation massive du nombre de résidences secondaires en Autriche dans les années 1960 et 1970, la plupart des Etats fédérés a tenté de contrôler cette évolution. Dans la décennie qui a suivi, ils ont inséré dans leurs lois d'aménagement du territoire (ROG) des dispositions spécifiques aux résidences secondaires. L'accent a tout d'abord été mis sur la construction de maisons divisées en appartements, de villages de vacances et de maisons de

week-end, qui n'était plus possible que dans des zones préalablement définies. En complément, plusieurs Etats ont exercé un contrôle légal sur les ventes immobilières, en particulier à des étrangers. Alors que l'adhésion de l'Autriche à l'Union européenne approchait à grands pas, les Etats du Tyrol, de Salzbourg et du Vorarlberg essentiellement ont ainsi voulu éviter la vente de l'espace urbanisé déjà rare à des étrangers.

tion de nouvelles résidences secondaires ne peut plus avoir lieu que dans les communes où leur part sur l'ensemble du parc d'habitations est inférieure à 8 %. La création d'un répertoire des logements de loisirs est en outre prescrite.

Conflit avec le droit communautaire

Dans le cas du Tyrol, il était évident que les efforts visant à contrôler la construction de résidences secondaires pourraient être incompatibles avec la liberté de circulation au sein de l'Union européenne. La Cour de justice européenne a jugé en 1999 que le fait d'assujettir l'acquisition d'un bien immobilier à une procédure d'autorisation générale préalable était contraire à la libre circulation des capitaux et que cela comportait un risque d'application discriminatoire. Le droit des mutations immobilières dans les Etats fédérés de l'Ouest de l'Autriche a donc dû être assoupli. Au Tyrol, depuis 1999, seule une déclaration de l'acheteur précisant qu'il ne construira pas de résidence de vacances sur le terrain acheté (modèle dit de la déclaration) est exigée. A Salzbourg, en 2002, les dispositions régissant l'achat de terrains à bâtir ont été annulées et le responsable des mutations immobilières supprimé. Même dans le Vorarlberg, il n'existe plus de restrictions de ce type depuis 2004.

Des résidences secondaires camouflées

L'exemple du Land de Salzbourg, qui en 2001 affichait avec 7 % le taux le plus élevé de résidences secondaires déclarées dans tout l'Ouest de l'Autriche, permet de dégager des tendances ca-

ractéristiques :

- Les logements existants sont plus largement achetés par des citoyens européens non autrichiens. Afin d'éviter la classification en tant qu'habitation de vacances, un membre de la famille de l'acheteur déclare souvent officiellement sa résidence principale dans la commune concernée. Le logement peut

La progression du nombre de résidences secondaires a sensiblement baissé.

aussi être reloué à des fins touristiques. Il est alors difficile, ou du moins très laborieux, de déterminer la part effective d'utilisation à ses propres fins par l'acheteur. En revanche, la hausse des prix sur le marché immobilier des communes concernées est évidente ; une partie de l'immobilier devient alors inabordable pour les locaux. Dans les grands lotissements, les conflits entre habitants permanents et vacanciers changeant sans cesse sont inévitables.

- Depuis peu apparaissent de plus en plus de lotissements ou villages constitués de chalets situés pour partie sur des sites offrant des paysages exceptionnels et en dehors des zones d'urbanisation permanentes. Ils sont généralement présentés comme des hébergements commerciaux ; mais les bâtiments individuels sont achetés par des investisseurs privés. Bien que contractuellement, la procédure d'aménagement du territoire exige une obligation de mise en location touristique, le risque que ces

chalets soient par la suite utilisés comme résidences secondaires demeure. De plus, ces villages de chalets sont généralement associés à une forte consommation d'espace. Dans l'Etat fédéré de Salzbourg, c'est entre autres ce qui motive actuellement une modification du programme de développement du Land selon laquelle, en dehors de la zone d'urbanisation permanente, un permis de construire local pour hébergement touristique et zones de résidences secondaires n'est autorisé que sur la base d'un programme concret.

L'aménagement du territoire ne suffit pas

Les instruments existants en matière d'aménagement du territoire présentent des faiblesses face à ces évolutions. A Salzbourg, une nouvelle loi d'aménagement du territoire qui doit entre autres contenir des dispositions plus strictes pour les résidences secondaires est actuellement débattue. Ainsi, la mise en location touristique dans des bâtiments comprenant plus de cinq logements devrait être interdite de manière générale. L'introduction d'une catégorie réservée aux villages de vacances est discutée. Un groupe de travail sur les mutations immobilières a proposé de soumettre de nouveau les transactions relatives à des terrains à bâtir à une déclaration, comme dans le modèle dit de la déclaration. Les moyens permettant de vérifier l'utilisation effective des logements devraient être améliorés et les violations des obligations légales plus sévèrement punies.

Les expériences décrites et les nouveaux axes de discussion montrent que l'évolution du marché des résidences secondaires ne sera pas maîtrisée uniquement à l'aide des outils de l'aménagement du territoire. Il est impératif de créer une batterie d'instruments, dont le droit des mutations immobilières devrait dans tous les cas faire partie ainsi que le régime de la déclaration domiciliaire, et de possibilités permettant de contrôler le respect des obligations légales et de sanctionner les violations. A cet égard, la liberté de circulation au sein de l'Union européenne ainsi que les intérêts économiques et touristiques doivent être respectés. Un débat qui n'est pas près d'être clos !



© www.pxelb.de

Le risque que des hameaux de chalets soient utilisés comme résidences secondaires, en dépit de l'obligation de location, demeure. Le Land de Salzbourg veut empêcher ce phénomène.

Résidences secondaires en Italie en chiffres et en mots

Patries à vendre?

L'Italie n'échappe pas au phénomène des résidences secondaires, mais la situation varie fortement entre les Alpes occidentales et les Alpes orientales, et de province en province. L'analyse détaillée des communes du Top 15 en matière de densité de résidences secondaires enrichit de cas précis la compréhension du phénomène.

Fabrizio Bartaletti, Université de Gênes//

© Frank Schultze/Zeitenspiegel



Bien que les résidences secondaires créent peu de valeur ajoutée au niveau régional, elles consomment beaucoup d'espace. Photo : à Sestrières, une grande partie des infrastructures est peu utilisée en dehors de la pleine saison.

Les résidences secondaires sont le pilier du tourisme dans les Alpes italiennes car elles représentent, à côté des appartements en location, environ 75 % de toute la capacité d'accueil. Cependant, leur impact effectif sur l'économie des stations est nettement moins important que ce que leur nombre pourrait laisser supposer. Elles impliquent une intense consommation du sol, pour des biens qui restent inutilisés pendant une bonne partie de l'année, et elles contribuent à dévaloriser l'image globale de stations, qui deviennent un lieu privilégié pour quelques habitués privilégiés. Pendant leurs vacances ces derniers reproduisent les mêmes routines, ont les mêmes fréquentations que dans les villes où ils passent le reste de l'année. Les « vrais » touristes restent exclus de ces cercles, et finissent souvent par se sentir étrangers, dépayés.

Des Alpes occidentales aux Alpes orientales : un panorama aux nombreuses teintes

Pour autant, contrairement à la France, les Alpes italiennes ne sont pas toutes intéressées de la même façon par ce phénomène de la résidence secondaire, qui présente aussi des analogies partielles avec la Suisse. C'est un phénomène massivement présent dans les Alpes occidentales, en particulier dans les provinces de Turin et de Cuneo, le Val d'Aoste et les Alpes bergamasques. Dans les Alpes orientales, il est aussi présent, mais de façon plus atténué et moins homogènes, se concentrant dans des stations du Trentin et de la Vénétie, proches des grands centres urbains de Milan, Brescia ou la Vénétie occidentale. Il s'agit en particulier des stations de Madonna di Campiglio, Folgaria et de divers lieux dans la région de Vicence



© Fabrizio Bartaletti

Bien que les résidences secondaires créent peu de valeur ajoutée au niveau régional, elles réclament beaucoup d'espace. Photo : à Sestrières, une grande partie des infrastructures est peu utilisée en dehors de la pleine saison.

(haut plateau d'Asiago) et autour de Cortina d'Ampezzo. Le phénomène des résidences secondaires est par contre peu présent dans le Tyrol du Sud (à quelques exceptions près, comme Merano, Welschnofen, Castelrotto), et modéré dans le Frioul, à part la station de sports d'hiver de Piancavallo, dans la commune d'Aviano. Il existe donc une corrélation positive entre le nombre de résidences secondaires et la proximité avec les grandes agglomérations urbaines, situation que l'on retrouve par ailleurs dans d'autres pays (par exemple Garmisch par rapport à Munich, Davos par rapport à Zurich et Adelboden par rapport à Berne).

Le top 15 des communes italiennes en matière de résidences secondaires

Notre analyse concerne la totalité du territoire des Alpes italiennes, même si sa délimitation est légèrement différente de celle de Bätzing et de la Convention alpine. Les communes analysées ne sont pas seulement des stations de sports d'hiver et de tourisme estival, mais également des sites lacustres, de basse montagne, collinaires ou au pied des montagnes. J'ai pu déduire les chiffres concernant les résidences secondaires et leur capacité d'accueil en retraitant les données des recensements démographique de 1981, 1991 et 2001, et en appliquant

Commune	Province	alt. m	pop. 31.12. 2006	résidences secondaires 1981	résidences secondaires 2001	Var. % (1981-2001)	estimation lits 2001	lits d'hôtels 2005	% maisons en location (1981)
Bardonecchia	To	1.312	3.063	5.785	7.404	28,0	34.498	1.777	11,3
Frabosa Sottana	Cn	641	1.494	5.318	6.444	21,2	24.811	573	23,3
Aprica*	So	1.172	1.733	3.735	6.189	65,7	28.129	1.244	44,2
Castione della Presolana	Bg	870	3.413	4.802	6.057	26,1	31.593	744	36,9
Limone Piemonte	Cn	1.009	1.575	5.583	5.956	6,7	22.809	700	13,3
Roana	Vi	1.001	4.082	3.919	5.537	41,3	30.465	765	21,2
Pinzolo	Tn	770	3.048	3.768	5.273	39,9	25.951	5.649	16,1
Sauze d'Oulx	To	1.509	1.161	4.822	5.264	9,2	21.227	2.131	12,9
Valtournenche	Ao	1.528	2.211	4.072	4.957	21,7	19.481	3.326	6,3
Ponte di Legno	Bs	1.257	1.793	2.368	4.242	79,1	22.038	1.548	17,1
Gallio	Vi	1.090	2.424	2.356	4.077	73,0	21.800	187	25,1
Sestriere	To	2.035	907	3.390	3.880	14,5	14.549	2.635	14,7
Asiago	Vi	1.001	6.550	2.347	3.854	64,2	22.561	1.838	25,9
Cortina d'Ampezzo	Bl	1.211	6.150	3.331	3.680	10,5	23.918	4.391	9,0
Courmayeur	Ao	1.224	2.969	2.948	3.520	19,4	20.651	2.833	18,4

Les 15 communes comptant le plus de résidences secondaires en 2001 dans les Alpes italiennes. Source : élaboration de l'auteur sur la base des données Istat.

*Données relatives à l'agglomération touristique Aprica-San Pietro Aprica (Communes d'Aprica, province de Sondrio, et de Còrteno Golgi, province de Brescia ; 1621 hab. dans la seule commune d'Aprica).

un certain nombre de paramètres.

Ainsi, en 1981, les Alpes italiennes comptaient 516 000 résidences secondaires, avec une capacité d'accueil estimée à 2 680 000 lits – ce chiffre comprend les logements à usage exclusif de leurs propriétaires, ainsi que ceux qui sont loués sur une base plus ou moins régulière. Il ressort d'une projection provisoire, qui se réfère uniquement aux communes de la Ligurie alpine, du Piémont et du Val d'Aoste, dans lesquelles sont concentrées 40 % des résidences secondaires, que les résidences secondaires dans les Alpes italiennes ont augmenté entre 1981 et 2001 de 14,3 % et se montent aujourd'hui à 590

Le nombre des résidences secondaires augmente d'autant plus que l'on se situe à proximité de grandes agglomérations.

000. Ces chiffres sont incontestablement préoccupants, encore plus élevés que ceux des Alpes françaises (moins étendues, toutefois), où résidences secondaires et appartements en location totalisaient environ 410 000 en 1999.

Le tab.1 présente les statistiques des stations alpines comportant la plus haute densité de résidences secondaires. Dix communes sur quinze sont situées dans les Alpes occidentales. Deux communes piémontaises occupent la première place : Bardonecchia, avec 7 400 résidences secondaires occupe une première place peu enviable depuis quarante ans dans ce secteur, suivie de Frabosa Sottana (6 400), dont le territoire comprend les stations « tout ski » de Prato Nevoso (exemple classique de mauvais urbanisme sans planification) et d'Artesina. Deux communes lombardes prennent la troisième et la quatrième place ; l'Aprica, sur le col du même nom, à cheval entre les provinces de Sondrio et de Brescia et avec une vocation hivernale indiscutable, et Castione della Presolana, une station essentiellement estivale située à faible altitude, une commune avec des activités plus diversifiées. En dehors de ces localités, Limone Piemonte également, une commune dévastée par le bétonnage outrancier des années 60 et 70, dépasse le seuil de 6 000 résidences secondaires. Parmi les 15 premières communes on trouve surtout les grandes stations de sports d'hiver comme Cortina d'Ampezzo, Valtournenche (avec Breuil-Cervinia), Pinzòlo (avec Madonna di Campiglio). Les localités à vocation essentiellement estivale ne manquent pas, cependant, comme Castione, et surtout Gallio, Roana et Asiago sur le haut plateau du même nom, dans la région de Vicence. Ces trois stations, fréquentées également pour le ski de fond, sont urbanisées de façon très extensive, de sorte qu'elles forment un ensemble urbain continu, qui totalise 13 400 résidences secondaires, soit presque 75 000 lits. Ainsi réunies, les 3 stations détiennent vraisemblablement le record absolu de résidences secondaires pour la totalité de l'arc alpin.

Par ailleurs, il est intéressant d'observer le rapport entre les résidences secondaires (lits touristiques estimés) et les rési-

dents permanents, ainsi que le rapport entre la capacité d'accueil des résidences secondaires et les lits hôteliers. Le déséquilibre par rapport aux résidents permanents est particulièrement accentué à Frabosa Sottana, Sauze d'Oulx Sestrière et Limone, et il l'est moins à Cortina et à Asiago, qui représentent donc les situations les plus « vertueuses ». En ce qui concerne les lits hôteliers, on observe une situation paroxystique à Gallio, avec un rapport de 116 à 1, et extrêmement disproportionnée également à Frabosa (43 à 1), Castione (42), Roana et Limone, tandis que les communes plus équilibrées sont Pinzòlo (4 à 6) et Cortina (5 à 4).

Dans les 15 communes présentées dans le tableau, l'augmentation des résidences secondaires dans la période 1981-2001 a été beaucoup plus soutenue que dans l'ensemble des Alpes italiennes (30,4 % en moyenne). Les taux les plus élevés ont été enregistrés à Ponte di Legno (79 %), Asiago et Gallio (de 64 à 79 %) et l'Aprica (65 %). Il est à signaler une forte croissance également à Pinzòlo – où l'urbanisation est en train de saturer la vallée occupée par le chef-lieu et l'étroit fond de vallée de Madonna di Campiglio- Bardonecchia et Castione della Presolana, tandis que Limone et Sauze d'Oulx se révèlent plus « vertueuses », entre autres parce qu'elles sont désormais proches de la saturation. Parmi les communes plus petites proches de grandes stations hivernales, l'augmentation enregistrée par Sauze di Cesana, près de Sestrières est impressionnante (+207 %) avec le développement du nouveau lotissement de Grange Sises.

Ce constat vaut également pour les petites stations de Champorcher (+176 %), avec un petit domaine skiable, ou Rhêmes Notre Dame (+183 %), fréquentée seulement l'été ou presque. Un accroissement encore plus marqué peut enfin être observé dans certains villages de l'extrémité ouest de la Ligurie comme Airole (+535 %) et Olivetta (+265 %), convoités depuis des an-



La valeur ajoutée d'un lit dans une résidence secondaire est bien moindre que celle d'un lit en hôtel. A Galio, un lit en hôtel équivaut à 116 lits en résidences secondaires !

A Sauze d'Oulux, on observe une énorme différence entre le nombre de lits disponibles et le nombre de résidents à l'année.

© Fabrizio Bartaletti



nées par les touristes suisses, allemands et scandinaves, et dans la commune de Badia, où le nombre des résidences secondaires, quoique pas très haut en termes absolus pour le moment, a quand même triplé.

Un modèle touristique à renouveler

L'impression générale est que dans les Alpes italiennes bien peu a été fait pour arrêter le développement des résidences secondaires ; là où il a été enregistré seulement une légère augmentation ou une stagnation, cela est dû, plus qu'à des mesures concrètes et volontaires, à la saturation des constructions des années précédentes ou au déclin de l'attrait touristique de la localité. On a même assisté à la forte augmentation des résidences secondaires dans des communes faiblement équipées pour le tourisme, ou en tout cas non liées au tourisme hivernal, ou bien dans de grandes stations qui paraissent jusque là épargnées par ce phénomène. Ce modèle de développement touristique, souvent poursuivi purement à titre d'investissement immobilier, pourrait être endigué par des politiques locales visant à rendre l'achat d'une propriété immobilière difficile pour des non résidents, et surtout par une nouvelle prise de conscience par la population locale de la valeur culturelle du territoire dans lequel elle vit, du sens de l'appartenance à la Heimat, à la petite patrie locale.

Aibsi, dans le Tyrol du Sud, le nombre de résidences secondaires (10 500 sur 7 400 km²) resterelativement équilibrée. Cela est dû d'une part au fait que la population locale est réticente

à vendre des biens immobiliers et des terrains à des non-résidents et d'autre part, au fait que la commune a réglementé le secteur de la construction. Ces plans de régulation définissent des zones de construction réservées à la construction subventionnée au profit des résidents et d'autres réservées aux projets commerciaux, industriels et touristiques. La vente irrégulière d'habitations et de terrains à des acheteurs essentiellement étrangers peut avoir à moyen et long termes des répercussions négatives sur l'économie, la société et l'environnement (consommation d'espace et gaspillage du sol, altération de l'image touristique, perte d'identité, etc.).

Bibliographie:

F.Bartaletti, «Demographic Changes and Socio-Economic Features of Italian Alpine Resorts with a high Intensity of Second Homes», in *Klaugenfurter Geographische Schriften*, 1989, S.19-24; F.Bartaletti, «Bardonecchia, une grande station déchue face aux nouveaux essors du ski alpin», in *Studi e Ricerche di Geografia*, Genova, 1994, S. 17-32; F. Bartaletti, *Le grandi stazioni turistiche nello sviluppo delle Alpi italiane*, Bologna, Pàtron, 1994; F.Bartaletti, «Il problema della saturazione turistica nelle Alpi italiane: un approccio geografico», in F. Citarella (Herausg.), *Turismo e diffusione territoriale dello sviluppo sostenibile*, Napoli, Loffredo, 1997, S. 221-232; F.Bartaletti, «Adelboden. Una grande stazione alpina fra tradizione e modernità», in *Studi e Ricerche di Geografia*, Genova, 1998, S. 199-251; F.Bartaletti, *Geografia e cultura delle Alpi*, Milano, FrancoAngeli, 2004; W.Bätzing, *Le Alpi. Una regione unica al centro dell'Europa*, Torino, Bollati-Boringhieri, 2005.

© Francesco Pastorelli



Oscar del Barba, le nouveau Président de CIPRA Italie.

Changement de président à CIPRA Italie

Le 1er mars le Comité directeur de CIPRA Italie a élu son nouveau président en la personne de Oscar Del Barba, qui remplace Damiano Di Simone. M. Di Simone quitte la présidence après un mandat de six ans. M. Del Barba, délégué du Club Alpin Italian, né à Lecco en 1950, est architecte urbaniste. Il travaille actuellement à la Direction centrale de l'Agence régionale de protection de l'environnement de Lombardie. Nous tenons à exprimer à Damiano Di Simone, qui est devenu entre temps directeur de Legambiente Lombardia, tous nos remerciements pour la contribution qu'il a apportée aux activités de la CIPRA. Nous souhaitons au nouveau président, Oscar Del Barba, nos meilleurs vœux et beaucoup de succès à la tête du Comité italien de la CIPRA.

Résidences secondaires dans les Alpes française

Un besoin urgent d'outils efficaces de régulation

Depuis les années cinquante, le nombre de résidences secondaires n'a cessé de croître, à tel point qu'avec plus de 3 millions d'unités recensées en 2004, elles représentent 10 % du parc total de logements et assurent à la France la place de leader mondial.

Alexandre Mignotte, avec des apports de Françoise Gerbaux, Sylvie Duvillard, Michèle Prax, Alain Boulogne



En France, la concurrence entre les différentes stations de sports d'hiver a abouti à une augmentation massive de la construction.

Le phénomène touche toute la France, toutes les classes sociales et toutes les classes d'âges, mais il affecte particulièrement les deux régions alpines françaises : Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Rhône-Alpes avec respectivement plus de 487 000 et 393 000 résidences selon une estimation du Guide de la Résidence Secondaire pour l'année 2004.

Gourmand en espace

La pression foncière se manifeste partout en France depuis quelques années. Dans les Alpes, elle est la conséquence de phénomènes prégnants et difficilement maîtrisables aujourd'hui :

- une périurbanisation liée à la présence de grandes villes alpines, qui désormais s'étalent sur les zones montagneuses voisines. La situation du sillon alpin et des massifs préalpins en témoigne ;
- la dynamique touristique, quant à elle, s'appuie depuis de nombreuses années beaucoup plus sur la vente d'immobilier de loisir que sur les activités d'accueil et de loisir au sens large. Ce mécanisme, déjà dénoncé dans un rapport de 1986 à propos des stations de montagne, a été relancé par les incitations à l'achat d'immobilier de loisir grâce à de récentes lois qui le favorise dans certaines zones (ZRR). Or, avec les mécanismes de concurrence interstation, cette mesure a en réalité relancé la construction sur l'ensemble du massif alpin, aggravant la pression foncière dans les zones touristiques mais aussi désormais à leurs marges.

Ces deux phénomènes ont de fortes répercussions sur l'ensemble de l'espace alpin dans la mesure où celui-ci est un espace fragile, soumis à de fortes contraintes notamment en matière de risques naturels. Les conséquences

sont graves : l'espace est un bien de plus en plus convoité. Les paysages, qui sont une des richesses de l'espace alpin, sont menacés. La dynamique même des activités économiques majeures, le tourisme et l'agriculture, est menacée. Plus grave encore, l'habitat permanent des populations locales et des travailleurs saisonniers n'est plus assuré, des situations inédites de périurbanisation inversée se développent.

Tentatives de régulation

De tels déséquilibres, induits entre autres par la multiplication des résidences secondaires sont désormais bien connus. Pourtant les élus locaux sont souvent démunis d'outils de maîtrise foncière efficaces leur permettant de freiner, voire d'endiguer ce type de constructions, dont le temps moyen d'habitation est de 44 jours par an en France.

D'ailleurs, bien que le développement des résidences secondaires remette en cause les principes du code de l'urbanisme (art. L121-1 : principes d'équilibre entre développement et protection ; art. L 145-3 principes de protection propres aux zones de montagne), ce dernier ne permet pas directement de limiter, voire

même de stopper le phénomène. Dans ce cas, le maire peut être amené à suspendre l'attribution de permis de construire, tel que l'a fait l'ancien maire des Gets à partir de 2003 pour contraindre les mécanismes de spéculations foncières sur sa commune et maîtriser son développement immobilier, d'autant que de tels phénomènes aggravaient des épisodes critiques de pénuries d'eau. En effet, c'est aux périodes tou-

En France, les résidences secondaires ne sont habitées que 44 jours par an en moyenne.

ristiques, et notamment pendant la période d'été hivernal que les résidences secondaires sont les plus fréquentées. La stratégie des Gets s'est construite de façon globale dans le cadre d'un « projet Village 2003/2013 » qui s'est appuyé sur une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Face à l'impossibilité pour une commune française d'interdire les résidences secondaires sur son territoire, la communauté de communes du massif

du Vercors, par sa Charte de Développement du Territoire, a souhaité réguler, voire même contraindre le développement des résidences secondaires très consommatrices d'espaces et de ressources. En minimisant toute urbanisation diffuse au bénéfice de regroupement de parcelles, il devient possible d'organiser la construction et d'optimiser le foncier. Il a alors fallu mettre en avant des conditions de construction particulièrement directives sur les parcelles urbanisables du PLU : tracés des cheminements doux, accès, parkings et garages à mutualiser, implantations des constructions définies, formes urbaines et d'habitat attendues (petits collectifs, habitat groupé, intermédiaire, grosses maisons pluri-familiales), mixité fonctionnelle et sociale (logements touristiques et résidences principales, le pourcentage de logement social, voire une part d'activités).

Réchauffer des lits froids

Par ailleurs, pour remettre sur le marché les lits froids, des démarches de rénovation et de réhabilitation, avec la procédure des Opérations de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs (ORIL) ont été instaurées par la loi SRU de décembre



© N. Joly/ Office du Tourisme des Gets

Certaines communes françaises tentent de maîtriser le développement du marché immobilier. Ainsi, dans un contexte de pénurie en eau, la commune des Gets a adopté des mesures de régulation innovantes.



La haute saison touristique a souvent lieu pendant une période de sécheresse.

2000. Treize stations pilote, dont certaines dans les Alpes, sont aujourd'hui concernées. A Tignes, la commune s'est associée avec l'opérateur privé de remontées mécaniques pour financer un programme de rénovation. Un diagnostic portant sur le nombre des propriétaires concernés ainsi que sur leurs attentes, a été réalisé. Une Maison des Propriétaires a été construite pour renseigner et capter ces propriétaires, rénovateurs potentiels. Bien que le bilan des ORIL soit mitigé au niveau national, l'expérience aurait permis de remettre 1 000 lits de plus sur le marché à Tignes en 2006.

Impliquer tous les acteurs

De nombreux élus se mobilisent aujourd'hui pour faire de leur territoire un espace de vie pour tous, toute l'année. La régulation des résidences secondaires dans les Alpes françaises est donc à installer dans un processus large visant à repenser « l'habitat alpin », lequel ne pourra aboutir que par un projet territorial durable et collectif : habiter les Alpes.

Une bonne gouvernance entre opérateurs publics et privés, entre secteurs immobilier et touristique, mais aussi agricole et industriel est indispensable. L'ensemble des acteurs concernés, et

en premier l'Etat, dans sa mission d'aménagement du territoire et de développement durable est aujourd'hui interpellé pour façonner les outils performants d'une saine régulation des résidences secondaires. ◀

Bibliographie :

Marcelpoil E. (coord.), 2006, *Nouvelles pratiques touristiques en zones de montagne : vers un renouvellement des pratiques de gestion foncière ? Rapport au Ministère du tourisme, Cemargef-Pacte Territoires, Grenoble, 71p.*, Saddier M., 2005, *Foncier-logement : les territoires touristiques et frontaliers sous pression. Rapport au 1er Ministre, Paris, 78p.*

CIPRA France : comprendre, analyser, proposer

Habitat et espace alpin : vers une gestion raisonnée

Peux-t-on continuer à gaspiller l'espace et épuiser les ressources foncières ? Peux-t-on mettre en place des politiques foncières pour économiser l'espace alpin ? Tel est l'axe directeur des réflexions que CIPRA France souhaite développer sur cette large question de la pression foncière.

Françoise Gerbaux, CIPRA France

Pour sensibiliser l'ensemble des acteurs à cette problématique, CIPRA France et le Centre de la Nature Montagnarde organisent, en collaboration avec le Conseil Régional Rhône-Alpes, une manifestation qui se déroulera à Sallanches (Haute-Savoie) dans le cadre des « Rencontres alpines » le 18 novembre 2008. Elle s'adresse aux élus locaux et techniciens des collectivités locales et intercommunalités, aux bureaux d'études et organismes en charge du suivi de l'urbanisme, aux membres du comité de massif, aux responsables d'associations

locales... La question centrale qui sera abordée peut ainsi être formulée : « Gestion de l'espace et pression foncière : quelles solutions ? ». L'objet de la rencontre visera à poser le problème à l'échelle de l'ensemble du massif alpin, en ne s'attachant pas spécifiquement aux stations touristiques et aux espaces d'altitude, mais à l'ensemble du territoire et notamment aux vallées qui concentrent la population et l'habitat. Dans un premier temps, elle devrait permettre de cerner le phénomène : quelle est son ampleur exacte, sa na-

ture, quels diagnostics existent ? Dans un deuxième temps la question des outils pour maîtriser le foncier sera explorée : des situations concrètes d'opérations de maîtrise foncière dans les communes alpines seront exposées sous la forme de témoignages d'élus et de techniciens. L'objectif est de sensibiliser aux bonnes pratiques et de les vulgariser lorsqu'elles existent. Ces témoignages seront suivis par ceux de responsables d'autres pays alpins. Une table ronde devrait permettre enfin de nourrir les débats.

Menace de surchauffe du marché immobilier dans la station touristique

Alerte à Saint-Moritz

Hanspeter Danuser, directeur de la station, réclame la location touristique des résidences secondaires inoccupées. Il veut ainsi empêcher la dégradation de ce lieu de vacances huppé.

Extrait de : « *Nous les Alpes ! Des femmes et des hommes façonnent l'avenir* » (3^{ème} Rapport sur l'Etat des Alpes), 2007, Auteur: Rainer Nübel

Hanspeter Danuser est habitué depuis longtemps aux résistances et aux hochements de tête. Lorsque le directeur de la station de St. Moritz relança le Glacier Express dans les années 80, il fut quasiment pris pour un fou par bon nombre d'hommes politiques communaux et d'experts en tourisme. Que venait faire le vieux tortillard dans cette station chic de vacances en Suisse? « Dix ans plus tard, nous avons décuplé le nombre de voyageurs, avec plus de 200 000 passagers », dit cet homme distingué avec un rire si malicieux qu'on ne voit presque plus ses yeux vifs. Le Glacier Express qui traverse les Alpes suisses est aujourd'hui une attraction touristique majeure.

© Frank Schultze/Zeitenpiegel



Une exigence osée

Et voilà que Hanspeter Danuser bouscule à nouveau ce haut-lieu de vacances, à 1856m d'altitude, où se côtoient beautés, fortunes et belles fortunes. Et même très belles. Ce chef du tourisme en poste depuis 29 ans sonne l'alarme : les prix de l'immobilier en Haute-Engadine sont désormais totalement en surchauffe, tandis que la part des lits d'hôtel est en baisse. Et surtout, l'utilisation des résidences secondaires a été lamentable. Hanspeter Danuser sait bien que, en Suisse, la propriété est une « vache sacrée ».

Et encore plus à St. Moritz, eldorado traditionnel de l'immobilier pour les rups, aux côtés de Zurich et Genève. Malgré cela, le sexagénaire ose une offensive retentissante : début 2007, il a réclamé publiquement pour la première fois qu'une partie des acheteurs de nouvelles résidences secondaires dans la région de St. Moritz ouvrent à l'avenir ces biens immobiliers à la location touristique aux périodes où ils ne les utilisent pas eux-mêmes. En clair, une obligation de location.

Un conflit couve dans le « top of the world » : Hanspeter Danuser veut rendre la location des résidences secondaires obligatoires.

A eux seuls, les chiffres parlent

Les présidents des communes de la Haute-Engadine, conscients du problème des résidences secondaires inoccupées, l'auraient encouragé à faire cette offensive, dit Hanspeter Danuser, et pour en souligner l'urgence, il laisse parler des chiffres concrets : désormais 58 % de tous les logements de Haute-Engadine seraient des résidences secondaires. Leurs propriétaires sont des Suisses ou viennent de l'étranger. Sur un total de 100.000 lits, quelque 18.000 seraient utilisés par la population locale et environ 5.000 par des travailleurs saisonniers. Sur les plus de 75.000 restants, à peine 40.000 auraient été loués à des touristes, souligne Hanspeter Danuser. Le directeur de la station élève sa voix sonore : « les lits des résidences secondaires sont occupés en moyenne à peine quatre à cinq semaines par an. »

Et cela se passe surtout pendant la courte période autour de Noël et du Nouvel An ou en février, pendant la

haute saison touristique. C'est alors qu'en plus des clients des hôtels, les occupants des résidences secondaires envahissent St. Moritz et la Haute-Engadine avec plusieurs dizaines de milliers de voitures. Hanspeter Danuser admet : « tout doit être prévu pour cette période de pointe. » Cela signifie que ce village de 5.000 habitants s'est doté d'une immense infrastructure routière pour ces quelques semaines de l'année où les résidences secondaires sont occupées : une aberration écologique. Et pire encore, blâme-t-il, ces logements qui à part cela restent vides, sont chauffés tout l'hiver.

Frais élevés – faible productivité

La construction des résidences secondaires fait prospérer l'industrie locale du bâtiment. Et, comme le fait remarquer Hanspeter Danuser, la commune elle aussi encaisserait de l'argent, au moins dans la phase d'investissement. Par

contre, le directeur de la station confirme aussi que la création de valeur ajoutée sur les lits en résidence secondaire s'élève à peine à un dixième de celle des lits d'hôtel : « une productivité lamentable ». Et même si les utilisateurs de ces logements sont rarement là, St. Moritz doit tout leur offrir : une infrastructure complète. Cela représente des frais élevés. Et une rentabilité faible.

Les restrictions sur la construction de résidences secondaires décidées en juin 2005 par l'électorat de la Haute-Engadine ont depuis lors attisé la surchauffe des prix de l'immobilier bien davantage, dit Hanspeter Danuser. « Au lieu de 400 logements par an, on ne peut plus en construire que 100 dans la vallée. » Pourtant la demande continue à croître et les prix explosent en conséquence. « Le mètre carré de terrain bien placé coûte maintenant environ 35 000 francs. Ce sont des valeurs extrêmes. » Pour les richissimes fans de St. Moritz, originaires de Suisse et de l'étranger, ces prix astronomiques sont abordables. Mais pour les gens du pays, ils ne le sont plus depuis longtemps. « Ils peuvent à peine s'offrir un logement, dit Hanspeter Danuser. Les différences de biens entre eux et les riches touristes sont parfois extrêmes. L'écart se creuse de plus en plus. » En outre, il y a une autre évolution qu'il faudrait absolument arrêter : des conflits larvés entre gens du pays et nouveaux venus ternissent la réputation d'exception de St. Moritz, et quand on est « top of the world », on ne peut pas se permettre cela.

La recherche d'une solution

Hanspeter Danuser ne veut pas employer le vilain mot de « location obligatoire » quand il évoque sa proposition fracassante. Et encore moins « expropriation ». Il préfère parler d'une « solution à deux vitesses » pour le proche avenir. Elle se présente ainsi : les « morceaux dans le filet » très chers continueraient à être vendus aux super-riches. Parallèlement il faudrait définir ce qu'on peut appeler des « résidences secondaires c », « c » comme commercialisation. Elles n'auraient pas tout à fait les meilleurs emplacements, selon Hanspeter Danuser, mais leur prix serait avantageux – parce que les propriétaires ne les utiliseraient que partiellement et les

confieraient presque tout le reste du temps à une centrale de réservation. L'arrière-pensée de Hanspeter Danuser : les restrictions à l'acquisition pour ce genre de résidences secondaires commercialisées pourraient être assouplies voire même levées.

Le directeur de la station est suffisamment réaliste pour savoir que les plus riches n'accepteraient pas d'être obligés de louer. « Dans ce milieu, c'est

La population locale ne peut presque plus se permettre d'acheter un appartement.

difficilement imaginable. Quand ils viennent ici en vacances, ils envoient d'abord des camions sécurisés avec des originaux de Picasso. » Mais il y aurait aussi une classe moyenne supérieure de gens fortunés qui voudrait posséder quelque chose à St. Moritz. « Je suis convaincu qu'au moins un tiers des acheteurs éventuels d'aujourd'hui seraient prêts à accepter ces restrictions si c'était la seule façon d'acquérir une propriété immobilière. »

Comment de telles pensées viennent-elles à l'esprit d'un responsable du tou-

risme? Le très grand souci de Hanspeter Danuser, c'est qu'à l'avenir, les gens du pays ne puissent plus se permettre d'habiter qu'à la périphérie et qu'ainsi, certaines résidences du centre restent vides. « J'ai peur que le centre ne se désertifie », dit le chef du tourisme.

Il raconte que beaucoup l'auraient traité de « vieux marxiste radical des montagnes » lorsqu'il formula sa proposition pour la première fois dans une interview pour la presse au début de 2007. Entre temps, même les « bourgeois intelligents » auraient compris qu'il faut suivre cette voie. Au Mont Whistler canadien, paraît-il, ça fonctionnerait aussi et cela déjà depuis plusieurs années. « Là-bas, on utilise sa résidence secondaire soi-même un mois en été et un mois en hiver et on doit la louer le reste du temps. »

Au début de l'été 2007, Hanspeter Danuser enregistre les premières réactions politiques au niveau cantonal : Hansjörg Trachsel, membre du Conseil d'Etat des Grisons, responsable des affaires économiques, lui aurait demandé s'il participerait à un nouveau groupe de travail « résidences secondaires ». Hanspeter Danuser est optimiste pour le succès de son offensive. Il est habitué aux résistances et aux hochements de tête, dit-il, en nous décochant un nouveau sourire malicieux. ◀

© Frank Schultze/Zeitenpiegel



La plupart du temps, il n'y a personne à la maison : beaucoup de résidences secondaires de St. Moritz ne sont occupées que quatre à cinq semaines par an. Pourtant, une infrastructure gigantesque a été créée pour leurs propriétaires.

Concours cc.alps: des prix d'une valeur totale de 100 000 euros

Un prix pour le climat dans les Alpes

Avec le concours « cc.alps », la CIPRA offre l'opportunité de décrocher jusqu'à 20 000 euros de récompense à des porteurs de projets ou d'activités qui contribuent, dans l'espace alpin, à la lutte contre le changement climatique ou à l'adaptation à ses conséquences !

Aurelia Ullrich, CIPRA International



© www.pixelcode

La CIPRA décernera des prix pour un montant total de 100 000 euros à des actions exemplaires contribuant à la protection du climat ou à l'adaptation aux conséquences du changement climatique. A l'issue des inscriptions, les dossiers présentés seront consultables sur Internet ; ceux récompensés seront en outre portés à la connaissance du grand public à l'automne 2008. La date limite de dépôt des dossiers est le 31 juillet 2008.

Si l'on raisonne au plan mondial, les pays alpins, en tant que pays riches et industrialisés, comptent parmi les principaux responsables du changement climatique. Par ailleurs, il est scientifiquement prouvé que la lutte contre le changement climatique est incontournable à moyen et à long terme. Or, l'expérience montre que les mesures visant à lutter contre le changement climatique sont encore trop timides, en particulier celles adoptées par les pouvoirs publics. La CIPRA, en sa qualité d'organisation non gouvernementale, considère qu'il est de son devoir de contribuer à passer à la vitesse supérieure. Telle est la raison pour laquelle davantage de prix seront décernés aux mesures visant à la lutte contre le changement climatique qu'à celles d'adaptation.

Recherche de mesures globales

De par le concours, la CIPRA ambitionne de récompenser financièrement les projets, initiatives ou activités visant à lutter contre le changement climatique ou à s'adapter à ses conséquences dans l'espace alpin, conciliant les intérêts écologiques, sociaux et économiques. Par exemple, il ne s'agit pas d'adopter des mesures se réclamant de la protection du climat mais ayant un impact négatif sur l'environnement ou sur la société. Le concours s'adresse aux particuliers, aux entreprises, aux administrations, aux institutions, aux associations et à toute autre organisation.

20 000 euros pour les grands prix et 10 000 euros pour les petits prix

Dans les catégories mesures d'adaptation et d'atténuation, des grands prix de 20 000 euros, ainsi que des petits prix de 10 000 euros seront alloués. Les fonds devront être affectés à un objectif lié à la contribution récompensée ou encore à des projets ou à des activités qui y sont directement liés. La remise des prix aura lieu à l'automne 2008. Le lieu et la date seront communiqués ultérieurement. Les contributions lauréates seront portées à la connaissance du grand public notamment grâce à la cérémonie de remise des prix et à des dossiers de presse. cc.alps – et par conséquent la dotation du concours

L'heure est à des actions à long terme en matière de climat.

– sont financés par la Fondation MAVA pour la Nature (de Montricher/CH).

Les initiatives présentées au concours doivent présenter des résultats concrets. Les mesures qui sont encore au stade d'idée ou de projet ne peuvent pas concourir. Par mesures de lutte contre le changement climatique ou d'atténuation, la CIPRA entend celles qui visent à réduire les émissions de gaz à effet de serre ou qui augmentent la capacité d'absorption des pièges naturels à carbone (puits de carbone). Les mesures d'adaptation limitent les répercussions néfastes du changement climatique ou exploitent les répercussions positives dudit changement. Les mesures peuvent être d'ordre technique (ex. : protection contre les inondations), stratégique (ex. : une démarche de tourisme intégré en termes de climat), législatif, financier (ex. : subventions), il peut également s'agir de mesures de formation (ex. : apprentissage ou cursus académique) ou d'autres activités.

Votre contribution à la protection du climat peut être récompensée

Un jury international composé de membres de la Fondation MAVA pour la Nature, de CIPRA International et d'autres experts et expertes évaluera les contributions. Les critères retenus seront alors les suivants : atténuation du changement climatique (contribution à la protection du climat), adaptation aux conséquences du changement climatique, répercussions sur la nature et sur l'environnement, répercussions sur la société, sur l'économie, transposition possible, contribution à une prise de conscience et inscription dans une stratégie globale en matière de climat.

Toutes les contributions pourront tirer profit du concours

Avec le concours cc.alps, la CIPRA espère renouer avec le grand succès de celui de « Avenir dans les Alpes » ; en 2005, cette manifestation avait en effet rencontré un très large écho, attirant 570 candidatures venues de tous les pays alpins. Nombre des dossiers non récompensés ont trouvé une place au sein des autres activités du programme « Avenir dans les Alpes », notamment en donnant lieu à un reportage dans le troisième rapport alpin, comme exemple de bonne pratique dans la banque de données en ligne ou encore comme lieu d'excursion lors d'un séminaire de la série « Avenir dans les Alpes ». La CIPRA exploitera de la même manière les dossiers ayant concouru pour cc.alps. Toutes les contributions reçues seront référencées sur www.cipra.org/cc.alps, une première victoire pour l'ensemble des participants et participantes !

Le formulaire de participation, des informations complémentaires sur le concours et sur cc.alps sont disponibles à l'adresse : www.cipra.org/cc.alps. Un prospectus de présentation du concours est agrafé au milieu de la revue. ◀

Le pain des pauvres dans les pompes des riches

Oui au tout bio ?

Andreas Götz, directeur CIPRA International

Face au changement climatique, des solutions s'imposent. Comme nous n'entendons pas changer de comportement, nous misons tout sur les nouvelles technologies et les nouvelles alternatives. L'une d'entre elles s'appelle « biocarburant ». « Bio », c'est déjà un bon début, n'est-ce pas ?

L'Union européenne a émis l'objectif d'augmenter la part des biocarburants sur les routes européennes de 2 % aujourd'hui à 10 % d'ici à 2020. Le prix du blé a doublé au cours du dernier semestre, le riz s'est renchéri de 75 % en l'espace des deux derniers mois. Les experts expliquent ces hausses par la modification des habitudes alimentaires, notamment par le fait qu'en Chine et en Inde, la population consomme plus de viande, symbole d'une amélioration du niveau de vie : or, pour la production d'un kilo de bœuf, il faut huit kilos de céréales, qui viennent désormais à manquer. Mais la progression de la demande en biocarburants participe également de cette évolution. Peter Brabeck, Président du conseil d'administration de Nestlé, résume la situation en ces termes : « Si comme il est prévu, on veut couvrir 20 % des besoins en hydrocarbures par des biocarburants, il ne restera plus rien à manger ». Parallèlement, on peut lire dans les pages économiques des journaux qu'une opportunité à saisir s'offre désormais : l'explosion des prix des denrées alimentaires ouvre des perspectives nouvelles au marché des produits agricoles. Quiconque n'a pas encore pris ce train, devrait monter sans tarder !

Ce que certains décrivent comme une opportunité est source de faim et de misère pour les plus pauvres du monde. Outre ces conséquences sociales, la lutte contre le réchauffement climatique a aussi un prix écologique. Une étude suisse a montré qu'une série de biocarburants permet effectivement de réduire les émissions de gaz à effet de serre par rapport à l'essence. En revanche, la culture et la production de ces biocarburants génèrent, d'après bon nombre d'autres indicateurs environnementaux, des émissions souvent supérieures à l'essence et au diesel. C'est ce qu'on appelle « tomber de Charybde en Scylla ».

Indépendamment de cela, nous avons une vision sélective des faits : que les Indiens doublent leur consommation de viande pour atteindre un dixième de la consommation moyenne d'un Européen nous apparaît comme une menace. Et nous qualifions de progrès et d'opportunité le fait d'alimenter nos voitures en enlevant le pain de la bouche des pauvres. Non, sérieusement, la lutte contre le réchauffement climatique ne peut vraiment pas ressembler à cela !

Postcode 1

Zutreffendes durchkreuzen – Marquer ce qui convient Porre una crocette secondo il caso					
Weggezogen; Nachsendefrist abgelaufen A démanté; Délai de réexpédition expiré Traslocato; Termine di rimpedimento scaduto	Adresse ungenügend Insuffisante Indirizzo insufficiente	Un- bekannt Inconnu Sconosciuto	Nicht abgeholt Non récl. Non ritirato	Annahme verweigert Refusé Respinto	Ge- storben Décédé Deceduto



Plan d'action de la CIPRA en faveur du climat : la CIPRA a présenté son propre cahier des charges. Il contient des objectifs, des mesures et un calendrier précis, tout en se limitant à quelques points importants. Dans son plan d'action, la CIPRA suggère des stratégies d'adaptation dans les domaines de l'aménagement du territoire, de la biodiversité, du tourisme et de l'eau.

Mentions légales

Bulletin d'information trimestriel de la CIPRA

Rédaction : CIPRA International : Andreas Götz (rédacteur en chef), Felix Hahn – Autres auteurs/auteures : Fabrizio Bartaletti, Pietro Beritelli, Christoph Braumann, Sylvie Duvillard, Françoise Gerbaux, Andreas Götz, Alexandre Mignotte, Rainer Nübel, Raimund Rodewald, Aurelia Ullrich – Traductions : Annie le Bris, Lea Caharija, Franca Elegante, Nathalie Ferretto, Nataša Leskovic Uršič, Monika Vogt – Relecture : Claire Simon – Reproduction avec mention de la source – Versions française, italienne, allemande et slovène – Tirage : 12850 ex. – Concept graphique : Atelier Silvia Ruppen, Vaduz – Mise en page : Mateja Pirc – Impression : Gutenberg AG, Schaan/FL

CIPRA International

Im Bretscha 22, FL-9494 Schaan
Tel. 00423 237 40 30, Fax. 00423 237 40 31
international@cipra.org, www.cipra.org

COMITÉS NATIONAUX

CIPRA Österreich c/o Umweltdachverband

Alser Strasse 21/5, A-1080 Wien
Tel. 0043 1 401 13 36, Fax 0043 1 401 13 50
oesterreich@cipra.org, www.cipra.org/at

CIPRA Schweiz Hohlstrasse 489, CH-8048 Zürich

Tel. 0041 44 431 27 30, Fax 0041 44 430 19 33
schweiz@cipra.org, www.cipra.org/ch

CIPRA Deutschland Heinrichgasse 8

D-87435 Kempten/Allgäu
Tel. 0049 831 52 09 501, Fax: 0049 831 18 024
Info@cipra.de, www.cipra.de

CIPRA France 5, Place Bir Hakeim, F-38000 Grenoble

Tel. 0033 476 48 17 46, Fax 0033 476 48 17 46
france@cipra.org, www.cipra.org/fr

CIPRA Liechtenstein c/o LGU

Im Bretscha 22, FL-9494 Schaan
Tel. 00423 232 52 62, Fax 00423 237 40 31
liechtenstein@cipra.org, www.cipra.org/li

CIPRA Italia c/o Pro Natura

Via Pastrengo 13, I-10128 Torino
Tel. 0039 011 54 86 26, Fax 0039 011 503 155
italia@cipra.org, www.cipra.org/it

CIPRA Slovenija Trubarjeva 50, SI-1000 Ljubljana

Tel. 386 (0) 59 071 322
slovenija@cipra.org, www.cipra.si

REPRÉSENTATION RÉGIONALE

CIPRA Südtirol c/o Dachv. für Natur- und Umweltschutz

Kornplatz 10, I-39100 Bozen
Tel. 0039 0471 97 37 00, Fax 0039 0471 97 67 55 info@
umwelt.bz.it, www.umwelt.bz.it

MEMBRE ASSOCIÉ

Nederlandse Milieu Groep Alpen (NMGA)

Keucheniusshof 15, 5631 NG Eindhoven
Tel. 0031 40 281 47 84
nmga@bergsport.com, www.nmga.bergsport.com



CIPRA Info est publié avec l'aide
financière de la Aage V. Jensen
Charity Foundation, Vaduz/FL