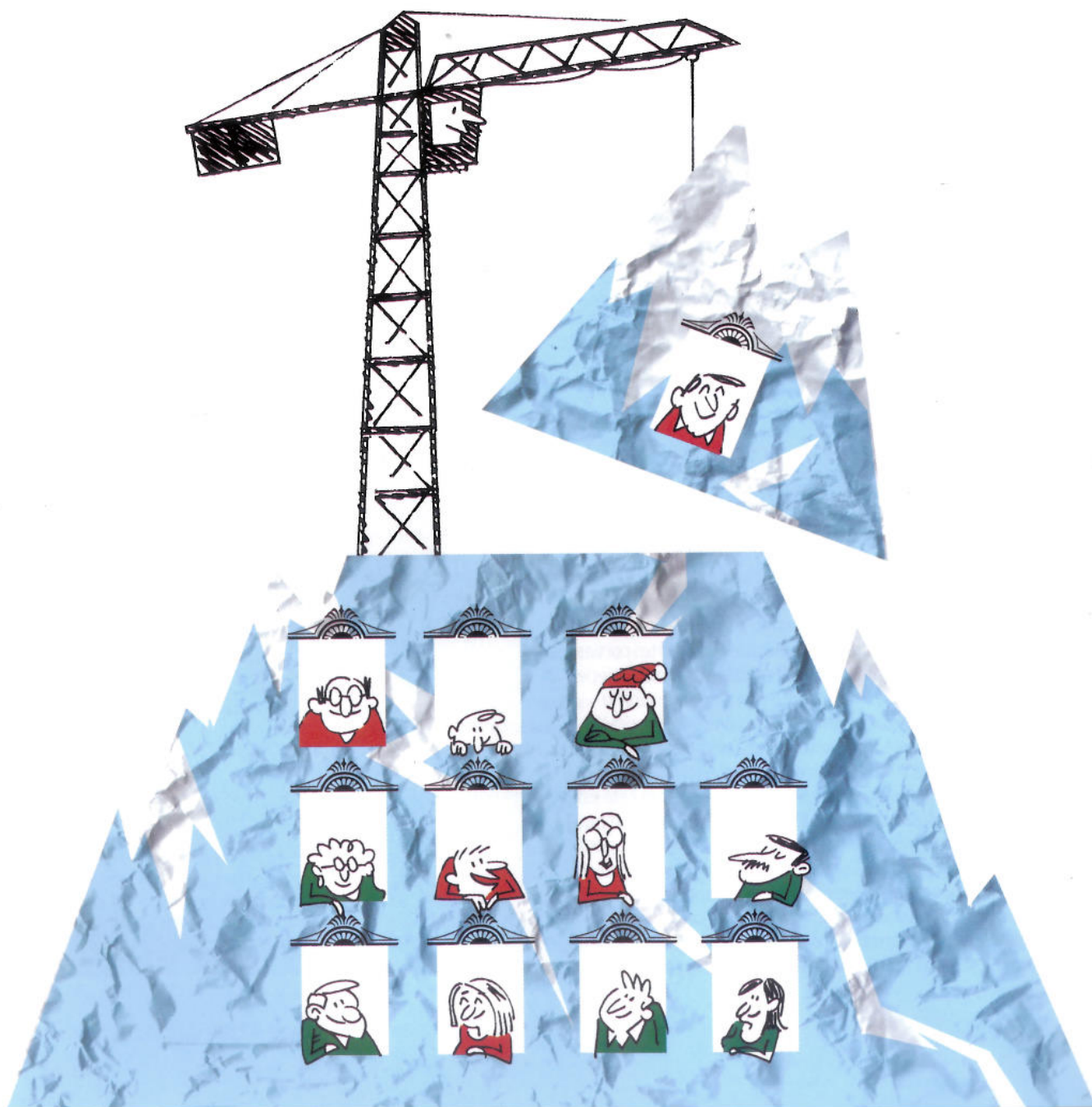
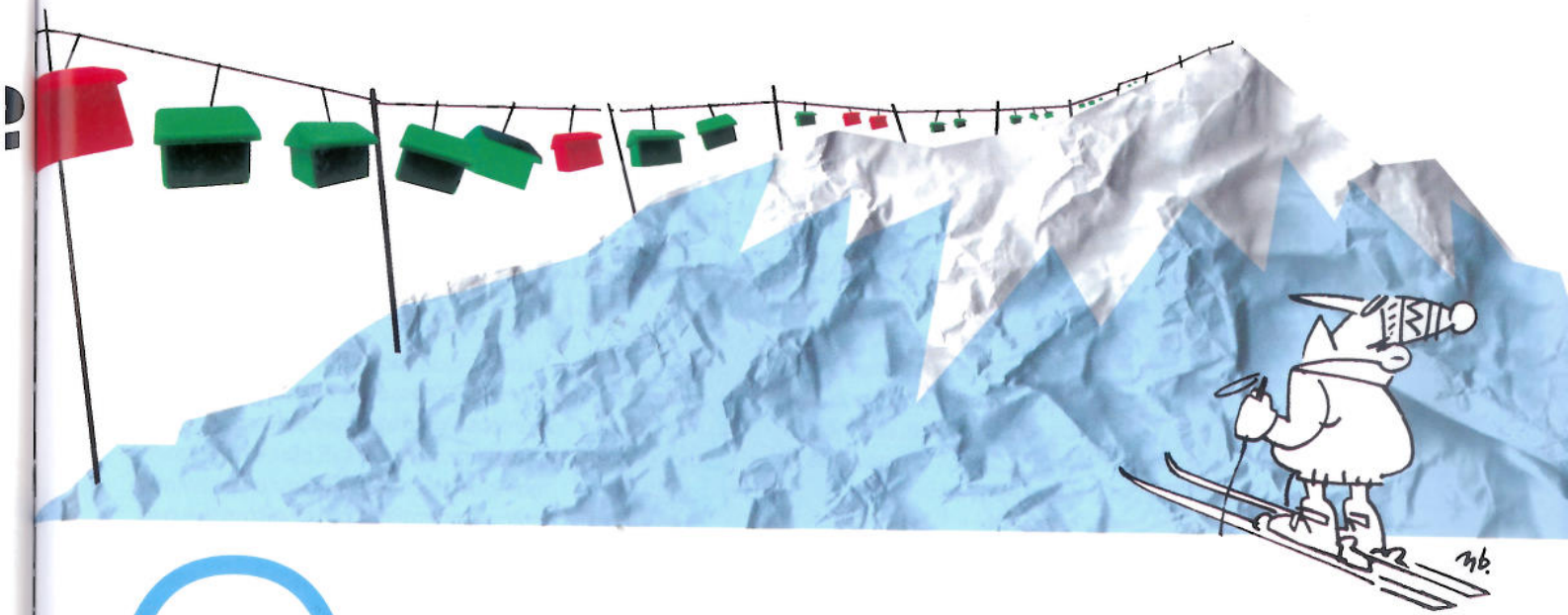


Immobilier de montagne

Est-on en train de trop construire ?

Les programmes immobiliers se multiplient dans les Alpes. Les stations ne sont pas les seules concernées, les villages aussi ont leur lot de constructions locatives nouvelles. Cette tendance, fortement accentuée par les mesures de défiscalisation, n'est pas sans risques pour la montagne et son économie touristique.





On a beaucoup construit de logements touristiques neufs dans les Alpes ces dernières années, et le mouvement s'accélère. Aucun chiffre global n'est disponible, mais c'est une réalité palpable. Les résidences touristiques, souvent monumentales et haut de gamme, se multiplient. Des stations grosses ou moyennes voient leur nombre de lits touristiques exploser, de Vars à Flaine en passant par Val-Cenis, Valloire, les Arcs ou Montgenèvre, mais le mouvement touche aussi de petites stations et simples villages comme Termignon, Hauteluce ou Vallorcine... S'il est difficile de raisonner à l'échelle du massif, on peut dégager deux grandes causes à cette explosion. Le grand boom de la construction des stations date de quarante ans, les propriétaires ont vieilli, leurs appartements avec. « On ne peut que construire aujourd'hui pour maintenir le niveau d'offre, pour continuer à attirer les touristes : il y a consensus des élus sur ce point », souligne Arnaud Dutheil, directeur du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de la Haute-Savoie. « On se retrouve avec un parc d'hébergement plus forcément adapté, avec des problèmes tant qualitatifs que

quantitatifs de remplissage, donc un souci pour les remontées mécaniques mais aussi pour l'ensemble des acteurs, poursuit Emmanuelle Marcelpoil, économiste au Cemagref. Face au casse-tête de la réhabilitation de l'existant, il est bien plus facile de construire du neuf : le développement des résidences de tourisme permet de coller aux attentes des clients et de faire tourner les remontées. »

DES MESURES FISCALES TRÈS INCITATIVES

Cette tendance à construire du locatif neuf s'explique aussi par des dérogations fiscales très incitatives (*voir encadré*) et des taux d'intérêt très faibles : le mouvement s'est accéléré ces derniers mois, relève Thierry Lejeune, de la Chambre des notaires des pays de Savoie : « Après une période d'attentisme, on se précipite aujourd'hui : pour les épargnants, l'immobilier est rassurant et la loi est très attrayante. » Est-on en train de trop construire ? En volume, on n'est pas au-delà de ce qui s'est fait il y a trente ans, estime Emmanuelle Marcelpoil. Le contexte a pourtant bien changé : le marché est mature, la concurrence du littoral est encore plus forte, la

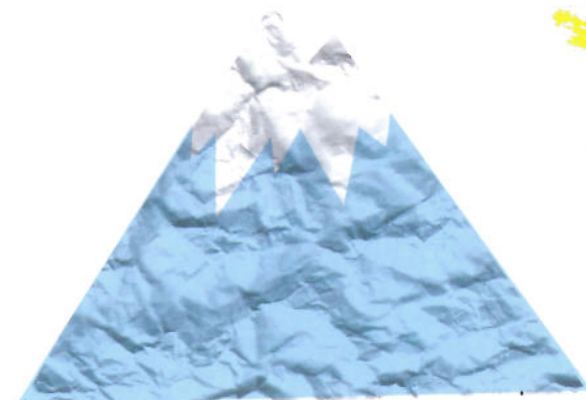
question de la protection de l'environnement a émergé, le contexte économique est à la crise, le réchauffement climatique menace l'enneigement... « Je suis un peu inquiet, confie Thierry Lejeune, on a une saturation dans certaines stations, une dizaine de grands gestionnaires de résidences ont coulé, une catastrophe pour les investisseurs... »

À l'échelle d'un village comme Villar-d'Arène (Hautes-Alpes), la vague de constructions de locatif neuf a eu des effets contrastés : un bâtiment de 25 appartements, construit par un promoteur pour des investisseurs « amoureux du pays » a « permis un renouveau du dynamisme du village », souligne Xavier Cret, maire et président du CAUE des Hautes-Alpes. Fort de cette réussite, le promoteur a lancé une seconde réalisation, cette fois avec des investisseurs uniquement attirés par la défiscalisation. Le taux de remplissage n'a pas suivi, la structure a coulé : « Nous restons pour autant en manque de logements pour nos habitants, toujours plus nombreux, et bien en peine pour inciter à la remise sur le marché des maisons inoccupées du village », explique Xavier Cret. Une nouvelle tranche de construction est prévue, mais cette fois avec un cahier des charges drastique maîtrisé par la mairie. « L'exercice est très difficile, détaille le maire. Changer la physionomie du village, grignoter notre espace, cela doit être le dernier recours. Nous voulons respecter pour cette extension la continuité ...

FACE AU CASSE-TÊTE DE LA RÉHABILITATION, IL EST PLUS FACILE DE CONSTRUIRE DU NEUF.



LES INVESTISSEURS "ACHÈTENT" DES RÉDUCTIONS D'IMPÔTS PLUS QU'IL NE CONTRIBUENT AU MAINTIEN DE L'OFFRE TOURISTIQUE.



au début de l'année, d'un rapport d'enquête ministériel*. Les enquêteurs estiment entre

30 et 50 % le taux de lits froids sur les 2 millions de logements touristiques

des stations françaises:

« La mission a plusieurs fois relevé de la part des élus le terme de risques de "friches touristiques".

Cette appréhension

mb

légitime est accentuée

pour la montagne qui connaît une érosion continue de sa fréquentation, notamment en été, malgré l'augmentation de sa capacité d'accueil, multipliée par deux en trente ans. »

Le rapport s'interroge sur les effets pervers de la politique d'incitation fiscale à la création de locatif neuf, susceptible de « drainer vers du neuf des capitaux qui auraient pu être orientés vers la réhabilitation de l'ancien ». « Les investisseurs "achètent" des réductions d'impôts plus qu'ils ne contribuent au maintien qualitatif et quantitatif de l'offre touristique », tranche le rapport. Il souligne que « le développement de résidences de tourisme peut dans certains cas générer une offre peu occupée, qui pèse sur les prix (...), provoquant la sortie du marché de l'offre la plus désuète ».

Vincent Neirinck, de l'association écologiste Mountain Wilderness, membre du Comité de massif des Alpes, souligne qu'on aurait tort de tout ramener aux logiques financières car ces constructions sont portées par des élus, validées par l'État: « Nous n'avons aucune idée des volumes existants et, malgré tout, on continue à délivrer des autorisations sur des dossiers qui peuvent être bons localement, mais sans tenir compte de l'existant à l'échelle du bassin touristique concerné. C'est frappant pour la Tarentaise! »

Arnaud Dutheil insiste: sur nombre de

grosses extensions de stations, comme à Flaine (4 500 nouveaux lits...) ou à Avoriaz, stations dites "intégrées", l'extension se fait intelligemment, en lien avec un opérateur immobilier unique: « Flaine se recentre aujourd'hui sur son centre historique, avec les services intégrés: on densifie, tout en ayant une réelle ambition architecturale », assure-t-il. Ailleurs, à haute ou moyenne altitude, la réflexion manque parfois, dénotant une « absence de vision propre à notre époque, dominée par l'économie libérale. C'est particulièrement vrai en Haute-Savoie: les maires ont une confiance absolue dans le développement par l'investissement ».

VALLORCINE, UN CAS D'ÉCOLE

Vallorcine est une illustration frappante de ce credo: deux grosses résidences de tourisme, soit plus de 600 lits, viennent d'être construites à l'écart du village de 400 habitants permanents. Les bâtiments massifs occupent toute la largeur de l'étroite vallée, de part et d'autre d'une remontée mécanique neuve reliant le village au domaine skiable du Tour. Les deux résidences ont leurs piscine intérieure, sauna, hammam, restaurant; l'une aligne sa patinoire et ses quatre commerces. Une aubaine pour la commune? Pas du tout, assure le nouveau maire, Claude Piccot: « Si l'une des résidences, créée par un promoteur d'Argentière, fonctionne correctement, l'autre a été bâtie par des promoteurs qui ne voulaient que faire de l'argent... ils ont coulé avant même que le programme soit terminé. La banque porteuse a pu trouver un nouvel opérateur avec qui je n'ai aucun contact et qui semble absent. Faire de l'immobilier comme ça, c'est un non-sens. La raison d'être de Vallorcine, c'est son caractère! » Avec un pic de résidents de

... du village, spatiale et architecturale, faire un habitat limité et dense, et organiser une mixité entre logements permanents, secondaires et touristiques... » À Montgenèvre, station moyenne, la municipalité défend d'arrache-pied son programme immobilier, 2 500 nouveaux lits au total, pour plus de la moitié en résidences touristiques. On y trouve une résidence haut de gamme de 600 lits, mais aussi des hôtels, des résidences secondaires et quelques logements sociaux. « La volonté de la commune, assure-t-on à la mairie, était de participer à l'attractivité du domaine skiable par une urbanisation nouvelle complémentaire. Mais pas à n'importe quel prix! Nous avons tout maîtrisé: le nombre et le type de lits, le choix des promoteurs, la taille des bâtiments... Notre objectif est de faciliter et de maintenir l'activité et la population permanente. Nous avons des résultats! » Reste que sur les 3 000 anciens lits marchands de la station, bien peu encore sont engagés sur la voie de la réhabilitation, reconnaît la municipalité.

TROP DE LITS "FROIDS"

Les lits touristiques vieillissants, dits "froids" s'ils ne sont occupés que deux à quatre semaines par an, constituent aujourd'hui une inquiétude majeure dans les Alpes françaises. La question de la réhabilitation a fait l'objet,

2 500 personnes en haute saison hivernale, les soucis d'approvisionnement en eau et d'accessibilité deviennent aigus. « Il n'y a pas d'effet positif sur l'économie locale, excepté pour les moniteurs et les guides, assure le maire. L'un de nos deux derniers hôtels a fermé l'hiver dernier, notre boucher va plier boutique, l'épicier vivote, nous manquons de logements sociaux pour les natifs... » S'il reconnaît toucher une redevance sur la remontée, quelques taxes d'assainissement et autres, Claude Piccot assure ne même pas arriver à savoir si les résidences sont assujetties à la taxe d'habitation... « Mon prédécesseur voulait ces résidences coûte que coûte, commente-t-il. On a livré Vallorcine aux promoteurs, sans contrepartie, sans négociation. » Le cas est extrême, mais c'est un cas d'école. ♦

* La réhabilitation de l'immobilier neuf de loisirs en France, de F. Miquel, J. Mougey et G. Ribière, février 2010. Il est possible de télécharger le rapport sur www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr



JOËL GIRAUD
Député maire
de L'Argentière-
la-Bessée
(Hautes-Alpes),
coprésident du
Comité de massif
des Alpes.

LOI SCELLIER, LA NICHE FISCALE

La loi Scellier a fait exploser la construction. C'est une confortable niche fiscale créée en 2008, en pleine tourmente économique. Elle permet à l'acheteur d'un logement de déduire le quart du prix d'achat de ses impôts, à condition qu'il s'engage à le louer pendant neuf ans. Soit une réduction d'impôt de 8 300 € par an pendant neuf ans pour un bien de 300 000 €. Le dispositif, appelé à disparaître en 2013, passera à une réduction d'impôts de 13,5 % du prix d'un achat effectué en 2011, puis de 9 % en 2012. Il existe des déclinaisons encore plus intéressantes du "Scellier", pour des logements loués à bas prix (Scellier social), pour des logements à basse consommation énergétique (Scellier BBC), et surtout pour des résidences de tourisme en meublés gérées par un opérateur unique (Scellier Bouvard) : elle ajoute à la réduction d'impôts la récupération de la TVA à 19,6 %. La "réduction Bouvard", du nom du député de la Maurienne qui l'a créée, permet actuellement de récupérer près de 112 000 € sur un appartement à 300 000 €...

3 QUESTIONS À Joël Giraud

« Ce n'est pas au privé de dicter l'aménagement des territoires de montagne. »

Que pensez-vous de l'évolution de la construction de l'immobilier de loisirs dans les Alpes ?

L'immobilier de loisirs est un sujet majeur et pourtant nous ne disposons d'aucun état des lieux fiable. Tout le monde parle de lits chauds, de lits froids, mais personne ne sait exactement de quoi on parle, qualitativement comme quantitativement. En matière d'immobilier neuf, j'aimerais y voir clair : nous n'avons aucune idée de ce que les unités touristiques nouvelles (UTN) déjà accordées ont réellement produit en nombre et en types de lits ! Je vais écrire avec le préfet coordinateur de massif à l'ensemble des porteurs d'UTN pour faire le point. Je vous avoue que je suis un peu traumatisé par l'avalanche de nouvelles résidences touristiques, de qualité très inégale, notamment dans mon secteur.

Les observateurs soulignent une déconnexion entre les logiques financières des investisseurs et les nécessités de développement des territoires. Est-ce problématique ?

Ce n'est pas au privé de dicter l'aménagement des territoires de montagne ; c'est aux collectivités, rassemblées en intercommunalités, de choisir les voies de leur développement. Il y a abus de pouvoir lorsque des personnes privées, des investisseurs, dictent les choix : c'est alors une inversion complète des rôles qui peut aller jusqu'au déni de démocratie. Il faut définir les projets à l'échelle des vallées, retrouver des équilibres, entre le neuf et l'ancien à réhabiliter, le tourisme commercial et le tourisme social, sinon on va se retrouver face à des catastrophes...

Quel rôle peuvent jouer le Comité de massif et sa commission UTN ?

Nous sommes actuellement plutôt sur un processus réglementaire quantitatif, dans une politique de guichets pour des projets locaux examinés isolément. J'aimerais une réflexion en amont pour qu'on puisse orienter les choix de manière plus qualitative, par exemple sur le type de lits projetés, et à l'échelle de territoires plus vastes comme les vallées. Je souhaiterais que ces orientations soient incluses dans la révision du Schéma interrégional du massif des Alpes (document réalisé par le Comité de massif puis approuvé par l'État et les régions afin de définir les priorités de financement, NDLR). Mais pour cela, il nous faut des chiffres, donc des outils de mesure.