



for a living planet®

Grands projets alpins

Papier de position

Catherine Martinson

Juillet 2009



1. Le contexte

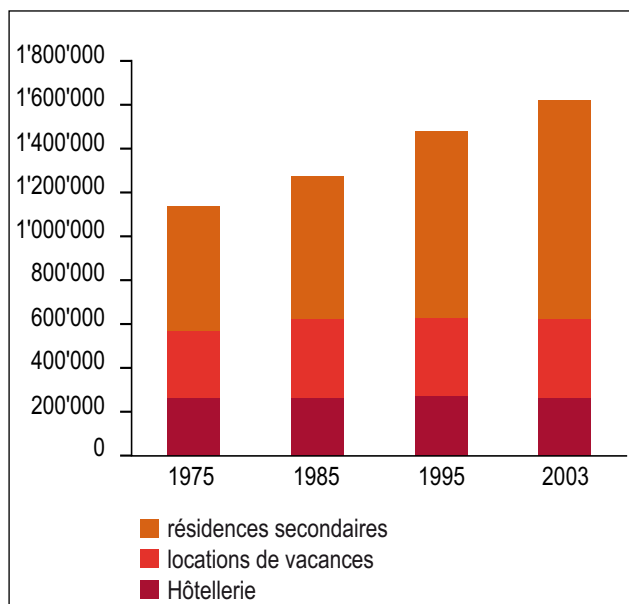
Les régions alpines sont le théâtre, depuis 2005, d'un boom immobilier caractérisé par l'apparition de grands complexes abritant des logements de vacances (Sawiri à Andermatt, Intrawest à Bruson, Aminona Luxury Resort à Mollens, etc.).

Les conséquences écologiques de cette évolution ne sont pas négligeables. Raison pour laquelle le WWF juge nécessaire de clarifier sa position et de proposer quelques pistes pour éviter que les Alpes ne pâtissent du boom immobilier.

L'espace alpin est toujours plus morcelé par le développement de stations touristiques aux abords des villages existants. A la création de ces nouvelles stations s'ajoute la construction de résidences secondaires éparpillées aux alentours. En outre, nombre de bâtiments agricoles sont de surcroît transformés en logements de vacances.

Le tourisme accentue par ailleurs de nombreux phénomènes néfastes pour l'environnement. Parmi eux,

Evolution de l'hébergement touristique en Suisse (nombre de lits)



Le nombre de résidences secondaires augmente par rapport à d'autres formes d'hébergement touristique. A la différence des appartements de vacances et des lits d'hôtel, ces résidences ne sont généralement pas exploitées commercialement et présentent un risque accru de générer des lits froids.

l'urbanisation (mitage) du paysage, la destruction des milieux naturels, l'interruption des corridors écologiques, le dérangement de la faune, la pression sur les espèces menacées, ainsi que la surexploitation des ressources naturelles.

Depuis les années 60, les régions touristiques ont vu évoluer leur parc immobilier à raison d'environ 5000 résidences supplémentaires chaque année, dont 1500 acquises par des étrangers. Cette évolution permet aux secteurs de la construction et de la promotion immobilière de maximiser leurs gains à court terme, au détriment d'une économie touristique plus durable. Cela alors même que l'exploitation de lits chauds pourrait assurer la survie économique à long terme de la population locale qui ne dispose pas d'autres revenus.

2. La position du WWF Suisse

Les Alpes sont une région-clé pour la biodiversité européenne. Raison pour laquelle le WWF s'engage pour le maintien de leurs milieux naturels et de leurs paysages intacts.

Le tourisme hivernal représente un apport économique important dans les régions alpines. Toutefois, dans la perspective des changements climatiques et de leurs effets sur l'enneigement notamment, les activités estivales de loisirs vont gagner en importance. La qualité du paysage des destinations touristiques va donc jouer un rôle encore accru à l'avenir.

Par conséquent, pour préserver les richesses naturelles, le tourisme hivernal devrait répondre aux objectifs d'une croissance qualitative. La construction d'hébergements en montagne devrait se réaliser par la création de lits chauds dans les centres urbanisés, plutôt que dans des terrains vierges affectés en zone à bâtir. La ressource sol étant limitée, il est important de la préserver pour les générations futures.

Le WWF désapprouve la construction de grands complexes, car ils perturbent l'équilibre écologique régional et ne répondent pas aux besoins de l'économie touristique parce qu'ils sont généralement le produit de spéculations immobilières. Le WWF estime que les autorités devraient rejeter les projets touristiques situés hors des zones à bâtir et nécessitant un dézouage.

3. Les demandes du WWF Suisse

Dans les Alpes, une économie touristique durable devrait contribuer à la sauvegarde des valeurs naturelles en tenant compte des critères suivants: utilisation du sol avec parcimonie, création d'emplois à haute valeur ajoutée aux niveaux régional et local, gestion économe, efficace et durable des ressources naturelles (eau, énergie, terres agricoles), gestion de la zone à bâtir orientée selon les besoins de la population locale et non en fonction de la demande en résidences secondaires.

Lors de tout nouveau grand projet immobilier dans les Alpes, le WWF demande que les paramètres suivants soient pris en compte:

- Intégration du projet dans une planification fédérale ou cantonale.
- Evaluation de la clause du besoin par les instances compétentes afin d'éviter la concurrence entre deux destinations touristiques voisines et prévenir les développements inutiles.
- Encadrement des projets par les autorités pour concentrer leur implantation dans les zones de tourisme intensif déjà urbanisées, et garantir leur exploitation sous forme de lits chauds.
- Soumission d'éventuels grands projets à des conditions écologiques et économiques strictes.
- Le développement d'infrastructures doit se concentrer dans des stations très compétitives sur le plan international. Le chiffre d'affaires devrait provenir de la rénovation et de l'exploitation du parc immobilier existant et non de la vente de nouvelles résidences.
- La Confédération introduit un contingent annuel pour la construction de résidences secondaires, qu'elles soient acquises par des Suisses ou par des étrangers. Ces contingents sont attribués aux seules communes ayant réalisé un plan cohérent de développement touristique intercommunal, et mis en œuvre des démarches pour exploiter les lits existants. Ces communes doivent en outre avoir plafonné ou réduit leur zone à bâtir.
- Les cantons incitent les communes à diminuer la surface de leurs zones à bâtir et à échanger entre elles certaines surfaces, de manière à ce qu'elles puissent

densifier leurs centres touristiques. Les logements touristiques sont inscrits au registre foncier, ce qui donne des garanties aux cantons quant à leur affectation à long terme.

Par ailleurs, afin de diminuer l'impact environnemental des grands projets, le WWF préconise les mesures suivantes:

- Constructions exemplaires du point de vue écologique et répondant aux normes d'efficacité énergétique les plus exigeantes.
- Plan de mobilité pour réduire le trafic au minimum à son (stations sans voiture).
- Gestion et recyclage des déchets.
- Gestion économe de l'eau, récolte d'eau de pluie et de fonte.
- Production d'énergie sur site (solaire, thermique et photovoltaïque, centrale de chauffe, biogaz, etc.).
- Compensation de la surface utilisée par le projet par la remise en zone agricole d'une surface équivalente de zone à bâtir.
- Maintien intact des biotopes ou des cours d'eau éventuellement présents sur le site.
- Aménagement des espaces extérieurs avec des essences locales et indigènes favorisant la biodiversité.

Le WWF propose par ailleurs de valoriser les hébergements existants afin de pallier aux problèmes des lits froids. Il préconise pour ce faire deux mesures: la rénovation et l'assainissement énergétique des résidences secondaires et logements de vacances. Pour favoriser ce développement, les communes ou les cantons pourraient mettre sur pied un système d'aide au financement ou des incitations telles que des prêts sans intérêts, des investissements ciblés, des bonus.

Le WWF propose aussi d'instaurer une péréquation financière qui permettrait aux communes situées à la périphérie des grandes stations de bénéficier des retombées qu'elles génèrent. Elles percevraient ainsi une sorte de dédommagement en échange du maintien du paysage. Une autre solution pourrait être la fusion de communes gérant un même territoire touristique.

En résumé

- L'urbanisation des régions de montagne, accélérée par la construction de grands complexes, détruit les valeurs naturelles et les paysages intacts, qui représentent pourtant le capital principal du tourisme de montagne.
- L'économie touristique devrait donc développer une culture de l'accueil au lieu d'augmenter les infrastructures et les capacités d'hébergement en région alpine.
- Dans le secteur du tourisme alpin, les recettes financières devraient provenir de la rénovation et de l'exploitation de l'immobilier d'hébergement existant et non de la vente de nouveaux appartements ou résidences.
- Il réussit ainsi sa reconversion vers une activité économique durable, capable de s'adapter aux changements climatiques.
- Seule une coexistence équilibrée entre les activités touristiques et la protection de la nature permettra de garantir l'avenir de la région alpine.
- Cette coexistence ne peut se réaliser qu'en organisant le territoire de manière judicieuse et en utilisant le sol avec mesure.

D'autres informations sur le thème des grands projets immobiliers alpins sous:

www.wwf.ch/alpes



Le WWF a pour objectif de stopper la dégradation de la nature et de construire un avenir dans lequel les êtres humains pourront vivre en harmonie avec la nature. Partout dans le monde, le WWF s'engage pour:

- la conservation de la diversité biologique,
- l'exploitation durable des ressources naturelles,
- la diminution de la pollution et des habitudes de consommation néfastes pour l'environnement.

WWF Suisse

Chemin de Poussy 14
1214 Vernier

Tél.: 022 939 39 90
Fax: 022 939 39 91
service-info@wwf.ch
www.wwf.ch
Dons: CP 12-5008-4