

Crans-Montana-Aminona réfléchit pour revoir son modèle immobilier

Crans-Montana-Aminona est l'une des plus grandes stations de montagne de Suisse. Née à la fin du XIX^e siècle, elle a connu un essor phénoménal avec l'avènement des sports d'hiver. Ces dernières années, la station a subi une chute de la fréquentation touristique alors que les promotions immobilières pour des résidences secondaires se poursuivaient à un rythme élevé. Après des années de laisser-faire, les autorités communales montrent toutefois les signes d'une volonté de reprendre le destin de la station en main.



Après la fin de la Deuxième Guerre mondiale, les affaires immobilières vont bon train à Crans-Montana-Aminona. Sur ce haut plateau des Alpes valaisannes il n'y a que pâturages jusqu'à la construction du premier hôtel en 1892. Aujourd'hui, les vertes prairies laissent la place à l'une des plus grandes stations de Suisse. Les six communes qui la composent – Icoigne, Lens, Chermignon, Montana, Randogne et Mollens – totalisent 44 000 lits touristiques.

Mais les choses sont en train de changer : les autorités des six communes ont instauré un moratoire d'un an sur la construction de toute nouvelle résidence secondaire. Le moratoire, qui a cours jusqu'à fin 2006, doit donner le temps aux autorités de concevoir une politique pour épargner ce qui reste du sol – la région a déjà épuisé les deux tiers de ses zones à bâtir – et relancer une économie touristique en crise. Cette décision est doublement historique. En Suisse romande, c'est la première station à prendre une telle mesure. Et sur le haut plateau de Crans-Montana, ce moratoire remet en cause le modèle de gouvernance qui, un siècle

durant, a tracé le sillon qui a mené la station aux difficultés actuelles.

Chacun pour soi

La station s'est peu à peu constituée autour de trois pôles. Le premier à Montana, à partir de la fin du XIX^e siècle, avec le tourisme de cure, puis le tourisme hivernal. Le deuxième à Crans, à partir du début du XX^e siècle, avec le tourisme sportif (golf et ski) et une clientèle plutôt mondaine. Le dernier à Aminona, à partir des années 1970, sur le modèle français des stations intégrées, axées exclusivement sur les sports d'hiver. Les relations entre ces différents pôles, en particulier entre Montana et Crans, sont longtemps restées extrêmement conflictuelles. Crans refusait par exemple l'accès à ses hôtels aux curistes en séjour à Montana, car elle ne voulait pas être prise pour une station de tuberculeux.

A cette tension entre « d'un côté la tisane et, de l'autre, le whisky », s'ajoute un second axe de conflit entre les villages inférieurs (7000 habitants) et la station (5500 habitants). Le découpage vertical des communes correspond à l'organisation économique du XIX^e siècle, lorsque les habitants quittent leur village à différents moments de l'année pour aller cultiver leurs

champs et leurs vignes sur le coteau inférieur ou pour mener les troupeaux sur les pâturages. Avec l'essor de l'activité touristique, ce découpage se trouve de plus en plus en porte-à-faux avec les flux économiques horizontaux au sein de la station. En 1930 déjà, des voies s'élèvent, sans succès, pour demander la création d'une commune autonome sur la station.

L'étalement de Crans-Montana-Aminona sur cinq, puis six communes, conditionne de manière déterminante l'essor de la station. Avec l'avènement du ski, chaque commune, ou presque, développe son propre domaine skiable. Les bourgeoisies et communes participent de manière prépondérante dans l'actionnariat des cinq sociétés de remontées mécaniques créées à partir des années 1950. Mais c'est dans le développement des infrastructures urbaines (voirie, réseaux d'eaux et d'égouts, règlements de construction) que ce double découpage en cinq stations et cinq communes est le plus problématique. Chaque commune a son propre règlement de construction et la compétition fait rage entre elles, chacune voulant aller plus vite que ses voisines.

Dès les années 1950, la prolifération des résidences secondaires et le déséquilibre croissant

* Christophe Clivaz est professeur à l'Institut économie et tourisme de la Haute école valaisanne (HEVs), à Sierre, en Suisse.



www.crans-montana.ch (3)

entre le nombre de lits dans les hôtels et le nombre de lits dans les chalets et les appartements de vacances deviennent des questions récurrentes sur le haut plateau. La société de développement de Crans se bat pendant des années contre les promoteurs pour sauvegarder le terrain de golf avant qu'un arrêté fédéral règle le problème en 1965 en y interdisant toute construction.

Si le golf est ainsi soustrait à l'appétit des promoteurs, il n'en va pas de même pour le reste de la station. Le constat d'Evéquo Farine et Bonvin (2005) est sans appel : « Une lecture attentive du plan des affectations du territoire des six communes établit clairement la politique du remplissage qui s'est développée sans réflexion et dans l'indifférence générale : la solution de facilité a primé, les chalets Jumbo posés au hasard des parcelles ont peu à peu voilé les caractéristiques morphologiques du lieu. Le haut plateau s'est ainsi petit à petit transformé en une juxtaposition de morceaux d'architecture. Crans-Montana est devenu une sorte de ville diffuse à dominante automobile [...] »

Les raisons du laisser-faire

La construction de résidences secondaires apporte à la région d'indéniables avantages. Propriétaires de parcelles, promoteurs immobiliers, métiers du bâtiment et notaires font de juteuses affaires tandis que les collectivités publiques voient leurs rentrées fiscales augmenter. Mais une série de problèmes accompagnent ces avantages et sont, pour certains, de plus en plus aigus. L'infrastructure communale (réseaux routier, d'eau, d'égouts, etc.) doit être dimensionnée en fonction de la haute saison.

La beauté du paysage, première motivation des touristes à venir à Crans-Montana-Aminona, est affectée.

Il devient de plus en plus clair que l'attrait touristique de la station est en danger et que les communes vont au devant de problèmes. Pourtant, les autorités communales continuent à laisser faire. Les élus des six communes pourraient proposer à leurs administrés des mesures (contingentement annuel des nouvelles constructions, création de zones réservées à l'hôtellerie, etc.) pour assurer une nécessaire « maîtrise », mais plusieurs raisons expliquent qu'ils ne font guère preuve d'initiative en la matière :

- politiquement, les élus n'ont pas intérêt à prendre des mesures qui risquent de mettre en péril leur réélection ;
- ils sont souvent imbriqués dans des systèmes de parenté (clans familiaux) qui restreignent leur marge de manœuvre ;
- le développement actuel de l'immobilier sur la station assure à court terme des revenus importants pour l'économie locale et les finances communales ;
- nombre d'élus sont eux-mêmes actifs dans les secteurs de la construction, de la promotion immobilière ou du notariat.

Dans ce contexte, il est peu probable que les élus prennent des décisions qui se justifient sur le long terme, mais qui s'annoncent risquées pour eux sur le court terme. Le fait qu'en Suisse, les élus des petites communes occupent leur poste à temps très partiel, en marge d'une activité principale, ne favorise en outre pas une gestion professionnelle des affaires publiques.

Arrive le Paes

Dès le milieu des années 1990, tous les ingrédients de la crise sont en place. Malgré l'essor immobilier, les touristes se font rares à Crans-Montana-Aminona. Tandis que la station continue d'accueillir chaque année son lot de nouvelles résidences secondaires, augmentant de façon constante le nombre de lits touristiques, les statistiques des nuitées s'esoufflent depuis plus de dix ans. Cette baisse de la fréquentation touristique s'explique notamment par la vague de disparition d'hôtels. En 2004, pas moins de sept hôtels ferment leurs portes, la plupart pour être transformés en appartements de vacances. Et de moins en moins de propriétaires mettent en location leur objet immobilier.

Ainsi, alors que des problèmes très importants de circulation apparaissent les quelques semaines où la station est pleine, l'hôtellerie disparaît peu à peu et les commerces touristiques et les remontées mécaniques souffrent de la faible fréquentation de la station. Commerces, cafés, restaurants, magasins et boutiques ferment. Et la pression sur les prix exercée par la demande de résidences secondaires se fait au détriment de la population locale qui n'a plus les moyens de se loger en station.

En 2001, un élément inattendu vient enrayer cette mécanique négative. Comme un siècle auparavant lors de la naissance du tourisme de sanatorium, la nouvelle impulsion vient de la santé. Avec deux autres régions, la station est choisie comme site pilote du Programme d'action environnement et santé (Paes), dont

la mission est d'expérimenter des moyens d'intégrer la santé dans la stratégie nationale de développement durable de la Suisse.

A Crans-Montana, le but est de réduire le trafic motorisé individuel et d'inciter les gens à marcher et à utiliser les transports en commun (Emery Mayor, 2003). Mais les effets du Paes vont bien au-delà de la seule gestion de la mobilité. Le Paes soumet en particulier deux propositions aux autorités locales.

La première consiste à créer un plan directeur intercommunal pour que les six communes gèrent ensemble leur territoire. Elle est acceptée et les six communes commandent un rapport de diagnostic de la situation de l'occupation du sol. Ce rapport établit que la station ne compte plus que 14 000 lits « chauds » (3000 lits hôteliers, 11 000 lits parahôteliers commercialisés) contre 23 000 lits « froids » (lits occupés uniquement par les propriétaires et leurs connaissances) et 7000 lits « gelés » (lits inoccupés toute l'année, car en trop mauvais état). Dès lors, il n'est guère étonnant que le chiffre d'affaires du secteur touristique, estimé

à 135 millions/an, soit largement inférieur à celui du secteur de la construction, estimé à 200-300 millions/an (PDI, 2005).

Les autorités sont désormais convaincues qu'il faut agir, et vite. Elles ont décidé un moratoire sur la construction de toute nouvelle résidence secondaire en 2006. Cette année doit être mise à profit pour élaborer un règlement d'aménagement du territoire favorisant la construction d'hôtels, de résidences principales et de résidences destinées à la location.

La deuxième proposition du Paes est de créer une Association de communes à buts multiples. Le système de gouvernance actuel ne permet plus de gérer les problèmes de plus en plus complexes auxquels sont confrontées les autorités. Une étude de faisabilité est en cours en vue de déterminer la forme et les compétences de cette association dont le rôle sera de mettre en œuvre le plan directeur intercommunal et d'assurer la promotion économique de l'ensemble des six communes. Rendez-vous est pris à fin 2006 pour voir si le temps de réflexion du moratoire aura été mis à profit. ■

BIBLIOGRAPHIE

EMERY MAYOR D. *Crans-Montana se mobilise pour son bien-être*. LaRevueDurable n° 3, janvier-février 2003.

EVÉQUOZ FARINE I, BONVIN A. *Des sites remarquables*. Dans S. Doriot Galofaro (dir.) Un siècle de tourisme à Crans-Montana. Lectures du territoire, Ed. Porte-Plumes, Ayer.

PLAN DIRECTEUR INTERCOMMUNAL (PDI). *Plan directeur intercommunal Icogne Lens Chermignon Montana Randogne Mollens*. Rapport intermédiaire, mai 2005, bureau Arcalpin, Sion

POUR ALLER PLUS LOIN

CLIVAZ C. *Crans-Montana-Aminona : y a-t-il un pilote dans la station ?* La Revue de géographie alpine tome 94 n° 1, Grenoble, mars 2006.

www.paes-crans-montana.ch

La maison où descendait Nietzsche à Sils est devenue un musée : www.nietzschehaus.ch

Ainsi parlait Nietzsche

Friedrich Nietzsche affectionnait Sils-Maria, lieu de la Haute-Engadine, dans les Grisons, qui l'apaisait et l'aidait à se concentrer. « Je voudrais avoir assez d'argent pour pouvoir me bâtir ici une sorte de niche à chien idéale : une maison de bois à deux pièces ; ce serait sur une presqu'île qui avance dans le lac de Sils [...] J'ai apporté un grand panier de livres et le séjour est encore prévu pour trois mois. C'est ici qu'habitent mes Muses... », écrit-il à son ami Gersdorff en juin 1883. Le philosophe allemand se contentera de louer une chambre chez l'habitant. Il y passera sept étés de 1881 à 1888.

eux, ont les moyens de se construire une « niche ». Au point que 62 % des habitations du village sont des résidences secondaires qui restent fermées 46 semaines par an. Une proportion qui atteint 57 % ailleurs en Haute-Engadine de Sils à Zuoz, avec des pics à 70 % à Silvaplana et Madulain. Plus de la moitié de ces appartements inoccupés sont chauffés même vides, dont 91,7 % au mazout (moyenne suisse : 62,7 %). Greenpeace dénonce le fait que ces chauffages (dans des constructions de qualité médiocre) émettent des quantités massives de dioxyde de carbone (CO₂).

de Suisse. Pourtant, le règlement des constructions de Silvaplana interdit l'installation de panneaux solaires sur les toits, déplore Greenpeace, qui demande d'appliquer la taxe sur le CO₂ pour favoriser le chauffage solaire.

Heureusement, du côté de la construction, les choses avancent un peu. En juin 2005, contre l'avis des autorités, les habitants de la vallée ont approuvé à 71 % une initiative pour freiner cette destruction du paysage. Désormais, « seules » cent nouvelles résidences secondaires pourront s'ajouter au parc immobilier de la vallée par an, contre 400 auparavant.

De nombreux touristes qui viennent aujourd'hui à Sils,

La Haute-Engadine est une des régions les plus ensoleillées

LRD

