

# UrbaSite Mont-Blanc

Association pour une **Urbanisation** équilibrée et la préservation du **Site** de la haute vallée Arve-Mont-Blanc



Argentière, le 2 mars 2008

## NOTE EN REPOSE A L'INTERPELLATION PUBLIQUE DU GIE CHAMONIX MONT-BLANC PROMOTION

### QUEL SOUTIEN PUBLIC A L'ACTIVITE HOTELIERE?

Nous avons été informés d'une lettre et d'une note du GIE Chamonix Mont-Blanc Promotion, qui regroupe une centaine de professionnels du tourisme, commerçants et hébergeurs, est adressée à un large public. Ces documents sont publiés par Chamonix 2008, avec leur réponse, sur leur blog. La note est également publiée sur le site de Vivre à Chamonix, à titre de relai d'information semble-t-il, et peut-être ailleurs encore, veuillez m'excuser si je ne suis pas exhaustive.

Le débat qui s'ensuit sur la place chamoniarde peut se lire sur le fil du Dauphiné Libéré.

Je souhaite ici donner le point de vue de notre association, suivi du mien en tant qu'urbaniste, sur la partie des questions soulevées qui concerne l'urbanisme et le développement durable.

Notre première réaction a été une déception car nous n'avons pas été destinataire de cette note, qui pourtant est adressée "aux Résidentes et aix Résidents de Chamonix". C'est une large cible! Nous nous serions attachés à donner un avis, en tant qu'association, représentant un vivier de plus de 100 adhérents et sympathisants. Mais il n'est pas trop tard pour établir un contact entre nos organismes participatifs qui pourrait être fructueux, portant sur les thèmes éminemment complémentaires que sont le commerce et l'urbanisme.

En un deuxième temps, **des observations** me viennent à l'esprit en tant qu'urbaniste.

D'abord je suis étonnée du constat d'un manque d'**attention pour l'activité touristique** énoncé par le GIE. Ce constat affirmé en préalable ne me paraît par "partagé" comme une évidence. Au contraire, voyez les, les réponses les plus nourries des candidats au questionnaire d'UrbaSite portent sur les questions de l'avenir touristique. Il faudrait, me semble-t-il, établir de façon claire les difficultés et les lacunes rencontrées auprès des pouvoirs publics, pour qu'une situation objective de manques soit communicable à l'ensemble de la population.

Ensuite, une affirmation m'interpelle. Il s'agit du 7ème projet "Hôtellerie et Résidences de tourisme", page 4 de la note. On y apprend que Chamonix doit mener **une politique foncière** en utilisant son droit de préemption en faveur de nouveaux opérateurs avec qui la ville signerait des baux emphytéotiques de longue durée.

Outre les inconvénients d'une politique immobilière massive, que n'a pas manqué de soulever l'équipe de Chamonix 2008 et sa tête de liste Elisa Giacomotti, nous nous trouvons devant l'usage d'un outil foncier à des fins économiques, ce qui ne va pas sans inconvénients.

En effet, les pratiques usuelles en aménagement ont toujours évité d'engager les collectivités dans une politique foncière à long terme, en soutien à un secteur économique chancelant. C'est très cher, et lourd pour des investissements publics qui seraient ainsi immobilisés à fonds perdus, sans utilisation collective ou sociale. Est-ce même conforme à l'esprit européen actuel? "On doit!" n'est donc pas une évidence. C'est peut-être de l'innovation touristique, comme je l'ai perçu dans le programme de la liste Vivre à Chamonix. Mais comme il s'agit de fonds publics, je dirai, en urbaniste, qu'on "se doit" d'abord être prudent.

C'est pourquoi, en troisième lieu, il paraît utile de rappeler **les outils principaux de l'arsenal** classique de la gestion du territoire pour soutenir les entreprises.

1. Au tout premier chef, on trouve l'investissement public dans **l'environnement urbain**: moyens de transports essentiellement, accessibilité, cadre de vie, réseaux techniques. Dans tout cela, les investissements publics sont justifiés car ils servent non seulement les entreprises, mais aussi l'ensemble de la population.

Je profite de l'occasion pour redire que le cadencement du train à 20 minutes est une bonne chose, mais que ce n'est pas suffisant! Jamais un système de véhicules routiers n'atteindra le même rendement qu'une vraie desserte ferroviaire bien adaptée, il en est un complément mais pas une substitution.

2. Ensuite on trouve des **actions ponctuelles de soutien à l'innovation** économique : pépinières d'entreprises, pôles, hôtels industriels... L'usage, et donc un rétro-financement, revient pour une part à la solidarité, pour une part à la recherche et développement. C'est sans doute le sens de la proposition de Christophe Delaage et de l'équipe J'aimeCham, pour diversifier les activités et les emplois, dans l'esprit du développement durable.

3. Enfin, les collectivités peuvent prévoir des **aménagement d'espaces pour les activités**, en montant des opérations avec un opérateur public ou privé, qui effectuera un portage à court terme du foncier avant de le recéder à un utilisateur. Alors peut-être un jour, une ZAC hôtelière? Ce serait en effet une innovation technique.

4. Récemment, un autre outil a émergé pour préserver **la diversité commerciale** des quartiers, par le biais d'une SEM qui acquiert à court terme les murs ou les fonds de commerce pour les recéder à des activités plus conformes aux besoins des habitants. Là encore, il s'agit de portage à court terme.

Sur ce bref tableau, je ne discerne pas bien l'intérêt d'une politique publique de portage foncier, à long terme, d'opérations privées commerciales : cela paraît peu conforme aux besoins de solidarité ou de recherche qui d'une façon générale justifient les engagements collectifs à long terme.

Ceci n'est pas synonyme de ne rien faire! En fonction d'un diagnostic précis des difficultés, avec des retours d'expériences, et au vu de l'arsenal possible, on peut certainement réfléchir à des modes d'intervention innovants, plaçant dans un cercle vertueux l'équilibre entre l'intérêt général et les intérêts privés. Bien sûr, le nombre et la nature des emplois - plus ou moins qualifiés, plus ou moins saisonniers - entre dans cette réflexion.

Ce serait fini de mon côté, si le GIE n'écrivait pas à la suite :

"... Chamonix est en mesure d'acquérir du patrimoine foncier lui permettant de mettre à disposition de ces projets les surfaces nécessaires *sans que cela ne freine les programmes de logements aidés.*"

Il paraît délicat de statuer par avance des capacités d'investissements communaux. Les organismes participatifs et la société civile peuvent bien entendu faire des suggestions et élaborer des propositions. Mais la bourse publique n'est pas un puits illimité! Comme contribuable, je suis perplexe devant cette affirmation,, car si de tels investissements n'entrent pas en concurrence, c'est alors qu'ils s'ajoutent.

En somme, à montant d'investissement égal, les réserves foncières pour hôtel "devront" se faire à la place de celles pour le logement social? Ou alors, il faudra augmenter considérablement l'investissement communal... Cela change tout, du point de vue de la politique du logement, de l'urbanisme, et du développement durable.

Nous sommes donc devant un vrai choix, auquel il nous faut penser.

la présidente,

Isabelle Madesclaire