

## *la lettre d'UrbaSite n°3*

### *UrbaSite vous adresse ses vœux pour 2009*



### *une année porteuse d'espoir*

*débêtonner, faire autrement, l'atout d'une ville dense au pied du Mont-Blanc*

Nos vœux de bonheur vont vers chacun, même dans le contexte assombri. Une année économique dure, alors qu'il faudrait investir dans des modes de sobriété écologique et énergétique. Comment anticiper le virage, avec une activité hautement consommatrice?

Lourdeurs du monde et blessures d'une guerre dont le sens nous échappe. Pourrons-nous contribuer à un message de paix, grâce à l'expérience du tourisme international ?

Pour cette Lettre n°3, l'équipe rajeunie d'UrbaSite a souhaité contribuer à la réflexion dans notre vallée en recherchant les voies qui peuvent faire lever les espoirs.

L'urbanisation future sera guidée par le PPR et l'enjeu des zones d'aléas, résumé par Isabelle Madesclaire. Elle dépendra aussi des transports collectifs, scruté au programme au PDU. Suit un interview de Patrick Dole, maire des Houches et président du SIVOM-HVA. Un recueil de quelques statistiques encadre le tout (page 2).

La crise économique et immobilière est traitée par Laurent Blondaz qui réfléchit aux conditions d'un rééquilibrage de la vie locale et de l'économie de l'immobilier (page 3). Sa pensée mène à envisager un jour des mesures radicales, comme peut-être des quotas de résidences secondaires.

Un pêle-mêle de nouvelles nous ouvre vers l'avenir : Plan Climat et énergies vertes, le classement Unesco, les JO ; des projets écologiques, les associations... autant de signaux à saisir (page 4).

Et n'oubliez pas le bulletin d'adhésion, UrbaSite a besoin de vous! Bien fidèlement,

la présidente  
Isabelle Madesclaire

**Le P.P.R. : réintégrer les zones jaunes?**

L'AIRAP met l'alerte sur des défauts du zonage qu'elle estime toucher 40 couloirs à Chamonix et aux Houches. L'école des Pélerins serait exposée, ainsi que le projet de pont à la sortie d'Argentière.

L'association propose une double expertise. L'alea maximal vraisemblable, ou AMV, est un enjeu important pour l'approbation finale des PPR. Le ministère de l'Ecologie aurait l'intention de le supprimer du guide méthodologique. L'AMV serait remplacé par des zones bleues, ce qui conduirait à des prises de risques.

L'AIRAP a publié sur son site [les cartes](#) des aleas et des zones de risques. On ne peut donc plus les ignorer.

Elle a remonté la filière, depuis les élus, les services, le Préfet, jusqu'au ministère.

**Le point de vue d'UrbaSite**

Pour l'urbanisation, il est essentiel de disposer de zones de risques fiables. Comment prévoir des zones denses et des équipements si l'avalanche est sous-estimée, si le dessin est aplati ou écorné pour contourner une parcelle?

UrbaSite a donc accompagné l'AIRAP, qui a demandé des contributions à Isabelle Madesclaire sur cet aspect, à voir [sur notre blog](#) et sur le site de l'AIRAP.

**Les Transports Collectifs dans la haute vallée**

A nouveau, à Noël, des voitures stationnées du Tour presque jusqu'à Montroc, fin décembre. On s'impatiente : quand se décidera-t-on enfin à programmer les transports collectifs nécessaires?

L'analyse nous ramène au principe réalité. Des dispositions sont prises par les élus dans le P.D.U. Plan de Déplacements Urbains, qui comprend un programme important soutenu par la Région. Avant, il y avait eu le sauvetage du petit train, puis les rames high tech du Trans Express Mont-Blanc, et la gratuité pour (presque) tous. Du coup la fréquentation du train a fait un bond : passée de presque-rien à 4%, des déplacements, elle atteindra 10%. dans 5 ans, peut-être plus, avec une fréquence de 20 minutes en saison d'hiver dans le tronçon central. [voir notre blog](#). C'est un mieux...

**UrbaSite a interrogé :** Comment, pas moins de 20 min? Et le train ne dessert pas les pôles touristiques? On craint la dispersion des investissements avec les bus, l'incohérence avec les travaux routiers....Patrick Dole, maire des Houches et président du SIVOM de la Haute-Vallée, nous explique.

**LES HOUCHES :  
avec le maire Patrick DOLE, président du SIVOM-HVA**

Patrick Dole a répondu avec précision à nos questions.

**1. Le PDU, point de la situation**

C'est cher, très cher! Le programme atteint 130M €. Sont déjà engagés : 50 M. Il reste 80 M à prévoir, tout n'est pas financé, il faudra faire appel à l'Etat et au partenariat. Le matériel roulant vaut environ 50 M€.

. **le train :** 3 rames sont en cours, elles valent chacune presque autant qu'un TGV. 3 autres restent à acquérir en phase ultérieure. L'infrastructure est très chère, à cause de la vétusté antérieure et de la technologie. On croit à tort que l'exploitation du train est économe (le PDU annonce un coût de 20€/km, soit le double du métro). Fréquence tous les 1/4 h entre les Bossons et Vallorcine en saison d'hiver. Cadencement à 1h depuis Le Fayet à cause des contraintes rocheuses.

. **les autobus :** achat de 10 voitures à pot catalytique. Cadencement tous les 1/4h à partir de Servoz. Les Houches sera la porte d'entrée, avec une navette sur une future voie depuis le Pont Sainte-Marie, une autre depuis la gare SNCF. Une grande boucle reliant les remontées mécaniques d'Argentière aux Houches sera mise en place.

Patrick Dole indique qu'aller au-delà est hors de portée. Il faut déjà beaucoup de détermination. En somme, on prépare, on expérimente en douceur le transfert modal.

**2. La route de Vaudagne ne sera pas élargie**

C'est un faux bruit. Il y a une subtilité juridique: le CI Général a créé une 3ème catégorie de voie en milieu sensible de montagne, où on ne peut réaliser que des petits travaux de sécurité. Il a fallu acquérir le foncier qui était resté aux mains de propriétaires privés.

**3. Le centre des Houches**

Le projet a été repris avec un comité de pilotage, suite aux risques d'inondation. On en parlait déjà en 1928! Le maire est content : ce sera une place de village plate, à l'emplacement de la mairie actuelle, transférée dans le presbytère.

IM

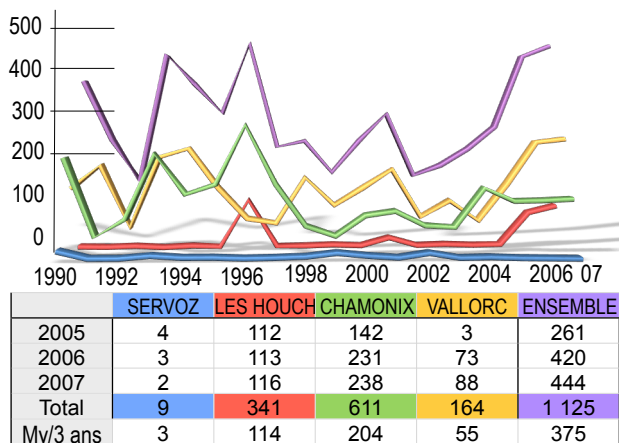
**Fréquentation touristique 2009**

Les prévisions de réservation à la mi-janvier à Chamonix restent en léger recul: -5% /2008 pour les lits professionnels (commerciaux, locatif). Les hôtels 3\* se portent mieux que les résidences de tourisme.

Sur 10 ans la saison hivernale est en nette progression, tandis que la saison d'été chute depuis 2003.

(source : OT de Chamonix, réseau Comète)

**Evolution des logements autorisés 1990-2007**

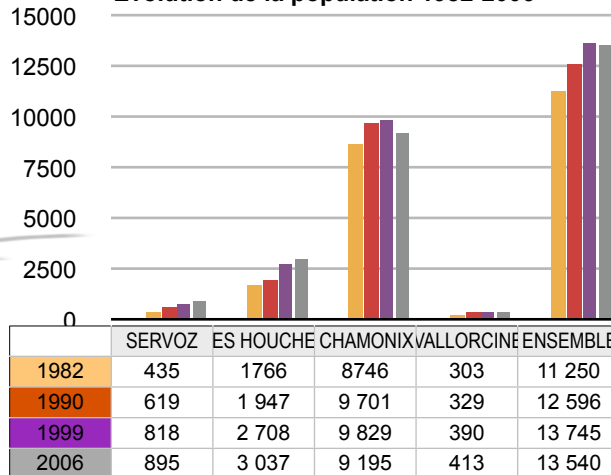


source : SITADEL

Les données 2008 ne sont pas encore disponibles.

[voir le détail sur notre blog](#)

**Evolution de la population 1982-2006**



[voir notre blog](#)

source [INSEE](#)

par Isabelle Madesclaire, urbaniste, prof retraitée IFU, présidente d'UrbaSite Mont-Blanc

## **CRISE DE L'IMMOBILIER ET CRISE DU LOGEMENT**

*Une crise qui ne doit pas en faire oublier l'autre!*

par Laurent Blondaz

La question de l'immobilier et de la rareté du foncier suscite une grande attention à Chamonix. En quinze ans, les prix ont augmenté d'environ 700%, plaçant notre vallée parmi les lieux les plus chers de France. Cette inflation spectaculaire a permis à certaines individualités de faire « choux gras ». Il n'en demeure pas moins qu'elle représente un problème majeur pour les habitants permanents, pour les professionnels du tourisme, mais aussi pour l'environnement.

### **Affichage : « Il n'y a pas de crise, Circulez ! »**

Du côté des agences immobilières, l'affichage était jusqu'à peu au beau fixe. Les communiqués, rassurants, annonçaient tout au plus une stagnation. Les prix affichés en agence sont restés quasiment stables depuis un an. Une chose est sûre, la méthode Coué fonctionne à plein rendement.

La réalité en effet est toute différente. Il apparaît que les volumes de ventes ont été réduits à peau de chagrin. Un agent spécialisé dans la clientèle anglo-saxonne me confiait il y a peu de temps : « je n'ai rien vendu depuis plusieurs mois. Je suis inquiet pour l'avenir ». Il a raison de l'être, car Outre-manche, l'investisseur se fait rare. Un grand journal britannique affirmait que 32 000 agents immobiliers sur les 80 000 que compte le Royaume-Uni, avaient perdu leur job durant les 18 derniers mois.

A Chamonix, le boom de l'immobilier a été principalement alimenté par la clientèle anglaise. La chute des ventes est bien réelle. La mairie de Chamonix table pour l'année 2008 sur une perte considérable sur les droits de mutation (taxes sur les transactions immobilières), qu'elle a chiffrée en centaines de milliers d'euros (Dauphiné Libéré du 21/12/08).

Actuellement, les propriétaires préfèrent conserver leur bien plutôt que de le vendre. Le site « vendre.seloger.com » affiche pour Chamonix un prix moyen de 6656€/m<sup>2</sup> à la fin décembre 2008 et une baisse de 8% seulement par rapport à 2007. Cependant, les rares transactions se feraient avec de sensibles réductions.

Face à cette situation que personne n'imaginait il y a un an, les réactions sont diverses.

### **La bulle spéculative immobilière explosera-t-elle ?**

Les « investisseurs » se demandent s'ils doivent attendre que le nuage passe ou vendre au plus vite avant l'ouragan : l'incertitude pèse avec la crainte d'un

effondrement. La bulle spéculative immobilière explosera-t-elle ? Du côté de la construction, faute d'acquiesceur, les promoteurs ont arrêté net plusieurs gros chantiers de la vallée : à l'Aiguille du Midi, à Vallorcine, aux Houches... Inquiétudes pour les artisans du bâtiment qui s'étaient habitués à des carnets de commandes bien remplis.

### **Une décrue des prix attendue**

En revanche, de nombreux habitants permanents, dont les revenus sont modérés, souhaitent depuis longtemps accéder à la propriété ou simplement à la location d'un logement à l'année. Pour eux, le marché ne leur a laissé guère de possibilité ces dernières années. Même s'ils se réjouissent de ce revirement de tendance, les prix restent pour eux toujours inaccessibles.

A plus long terme, une décrue des prix pourrait permettre au secteur du tourisme de retrouver plus de sérénité. Ces dernières années, la ruée vers le béton a transformé les vallées alpines en déserts d'appartements. De nombreux hôtels, gîtes, centres de vacances, commerces, peu rémunérateurs, ont été reconvertis en logements. Entraînés par les prix de l'immobilier, les tarifs des hébergements touristiques ont désormais atteints des sommets. Selon un rapport de l'observatoire départemental du tourisme de la Haute-Savoie, un séjour aux sports d'hiver d'une semaine en hôtel 3 étoiles (chambre double demi-pension) coûte 64 % moins cher en Autriche, 57% moins cher en Italie et 56% moins cher en Suisse !

### **Le laisser-faire mène au déséquilibre...**

Cette pause dans la frénésie de la construction nous permettra-t-elle de nous réorienter dans le sens d'une évolution harmonieuse de la vallée ?

Le béton n'a cessé de couler, dans des volumes inégalés durant dix ans. L'identité des espaces montagnards a été bafouée au gré des modes architecturales et des catalogues de promotions-ventes. Les Chamoniards, qui composent la vie de la vallée, ne cessent de se délocaliser vers des demeures plus accessibles financièrement, mais si éloignées qu'ils le ressentent comme une véritable déportation. A l'heure où l'on prend conscience que le laisser-faire mène au déséquilibre, cette crise est peut-être une chance..., à condition que nous soyons capables de mettre en place de nouvelles règles pour une coexistence de la société locale et de l'économie de l'immobilier.

*Laurent Blondaz est professeur à l'UTEM de Bonneville, habitant de Servoz, Secrétaire d'UrbaSite Mont-B Blanc.*

**A SUIVRE...**

**Développement durable, Energies Vertes**

Le [paquet-climat de Poznan](#) adopte une réduction de 20 à 30% des émissions de GES d'ici 2020, impliquant une politique de maîtrise du bilan carbone. Voir le [RAC](#)  
 Les transports ont une part de [21%](#) des émissions GES. Mais si on tient compte des effets indirects (routes...) ces émissions s'élèvent à plus de 40% ([art D.Delestre](#))  
 A méditer en montagne, où s'ajoutent ponts et tunnels.

Grenelle II obligera les communes de + 50 000 habitants à un schéma climatique. Mais la rénovation de l'habitat existant ne sera pas une obligation, alors que celui-ci représente 75% du logement, et que la consommation d'énergie entraîne l'émission de 43% des GES.

L'énergie photovoltaïque nous sauvera-t-elle? Elle bénéficie de [mesures](#) fiscales. L'intégration dans le bâtiment, encouragée en France, est vue par les uns comme un frein, par les autres comme une chance. En effet une "trame grise" menace le territoire : est prévue la destruction de 320ha de la forêt des Landes à Cestas, par EDF Energies Nouvelles ([D.Delestre Yonne](#))  
 Quant au recyclage, avec les métaux toxiques, il serait résolu par les industriels. [Voir PC Cycle](#)  
 A quand des centrales d'altitude, pour l'autonomie des téléportés? Michel Franco les a déjà calculées.

A suivre, dans la vallée : bio-masse à Vallorcine, centrale hydroélectrique au [Vieil Emosson](#). Un jour, un écoquartier social au centre Jean Franco?

**Le Classement du Mt-Blanc, moteur stratégique**

Le moteur associatif s'active avec l'application de la [Convention Alpine](#). A mettre au profit d'une politique forte en faveur des transports et de l'écologie?

**Les jeux olympiques : une opportunité... pour bétonner la Plaine du Mont-Blanc !**

Le 1er décembre 2008, Annecy a lancé officiellement sa candidature pour les Jeux Olympiques de 2018. Plusieurs stations des deux Savoie se sont ralliées pour s'engager dans cette grande fête des sports

d'hiver. En affichage, les jeux se veulent respectueux de l'environnement. Les Verts d'Annecy l'espèrent, une grande personnalité comme Arthus-Bertrand l'affirme. Pourtant une ombre sur la carte des sites : la Plaine du Mont-Blanc a été retenue pour y accueillir le village olympique, ainsi qu'une patinoire. Ce dernier grand espace agricole et naturel entre Passy, Domancy et Sallanches échappera-t-il aux appétits de l'urbanisation ?

**Les jeux olympiques: une opportunité ... pour un développement durable**

La bataille politique est engagée : Carbone 0 pour Les Amis de la Terre 74, avec le [Comité Anti Olympique](#). Les élus 74 soutiennent en force, certains craignent une [DTA](#) restrictive. Le [SIVOM HVA](#) propose une chaîne.

**Liane : un train de retard !**

Liane, la nouvelle autoroute Annecy-Genève a été inaugurée. Un coût de 890M€ pour 19,3Km. Une liaison ferroviaire rapide aurait été si pratique...

**les associations**

- Les Amis du Vieux Chamonix ouvrent la bibliothèque les jeudi après-midi tel : 04 50 55 91 96
- [CREA](#) : soutenez ce pull de scientifique basés à l'Observatoire Vallot,, et son programme de recherches sur les écosystèmes au MB 04 50 53 45 16:
- ARSMB et ProMONT-BLANC : rencontre en dec avec l'ex-secrétaire d'Etat Nathalie Kosciusko-Morizet
- Mountain Wilderness : procès gagné contre la Croisière Blanche d'engins motorisés près des Ecrins
- ARVAC : les R2 fidèles à la vallée, malgré la crise.

**an 9 à UrbaSite**

Des ennuis de santé ont affecté le nouveau président Jean-Philippe Ravanel et Jacques Boulat fondateur vice-président d'UrbaSite. Le bureau est recomposé :  
 Présidente Isabelle Madesclaire;  
 Secrétaire Laurent Blondaz, , adj Anne Coutagne  
 Trésorière Laurence Guennelon, adj Vincent Orgeolet

nos colonnes sont ouvertes aux contributions.  
 notre blog [www.urbasite.montblanc.org](http://www.urbasite.montblanc.org)

**BULLETIN D'ADHÉSION A URBASITE MONT-BLANC 2008-2009**

L'association est ouverte à tous les habitants et résidents du canton, de Servoz à Vallorcine.  
 66% de votre don est déductible de vos impôts

**Cotisations Membres actifs**

€ 15.00 par personne   
 € 20.00 par couple   
 €

**Membres Bienfaiteurs**

€ 30.00 par personne   
 Don montant.....

Date ..... par chèque à l'ordre d'UrbaSite Mont-Blanc  en espèce avec reçu

Nom(s) Prénom(s) .....

Adresse .....

adresse e-mail .....

et le cas échéant :

Adresse 2 .....

téléphone.....

tél mobile.....

téléphone 2.....