



Journal of Alpine Research | Revue de géographie alpine

98-2 | 2010

La gestion foncière au cœur du devenir des territoires alpins

Préface

La gestion foncière au cœur du devenir des territoires alpins.

Sylvie Duvillard



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/rga/1181>

ISSN : 1760-7426

Éditeur

Association pour la diffusion de la recherche alpine

Référence électronique

Sylvie Duvillard, « Préface », *Revue de Géographie Alpine | Journal of Alpine Research* [En ligne], 98-2 | 2010, mis en ligne le 10 septembre 2010, consulté le 02 mai 2019. URL : <http://journals.openedition.org/rga/1181>

Ce document a été généré automatiquement le 2 mai 2019.



La *Revue de Géographie Alpine* est mise à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International.

Préface

La gestion foncière au cœur du devenir des territoires alpins.

Sylvie Duvillard

- 1 Le moment est opportun, la question foncière est de retour, légitimée par presque une décennie (2001-2008) d'augmentation continue des prix de l'immobilier. De « sommets »¹, en articles de presse², la montagne et les Alpes en particulier font l'objet, dans ce domaine, d'une attention toute particulière. Le contexte est ici délicat.
- 2 Les sociétés alpines sont partagées entre désir de préservation d'une forte identité montagnarde et crainte d'une « déprise » économique (agricole, touristique) et/ou démographique. Certaines communes mènent actuellement des réflexions sur le maintien de la population active alors que l'accès au foncier et au logement de cette population est fortement concurrencé par les investissements de loisirs (résidences secondaires). La question de la pérennité des services publics et des commerces de première nécessité est ainsi posée, et dès lors celle de la (sur)vie des communes. D'autres s'interrogent sur la place de l'agriculture, la préservation de l'environnement au moment où le changement climatique hypothèque à terme le développement touristique de leur territoire.
- 3 Tout se passe comme si les problèmes d'aujourd'hui et les incertitudes de demain se dissolvent dans la question foncière. Celle-ci est liée à la prise de conscience qu'un certain nombre de problèmes en montagne revêtent une dimension foncière incontournable, à l'instar de ceux rencontrés dans les villes. A la fois cause et conséquence, elle est désormais présentée comme incontournable au moment où il faut trouver des solutions. Mais lesquelles ?
- 4 C'est également la question posée à la communauté scientifique. Dans ce numéro, une question interpelle les chercheurs : **Entre arbitrages politiques et marchés, est-il possible d'identifier des modes de gestion foncière spécifiques dans les territoires de montagne ?** L'objectif est de mettre en lumière les expériences engagées par les collectivités alpines pour agir à différentes échelles sur les enjeux de développement saisis à travers la problématique foncière.

- 5 La rédaction a été surprise par la difficulté à collecter des articles scientifiques sur l'association thématique du foncier et de la montagne, preuve s'il en est, de la difficulté à aborder un sujet qualifié de sensible.
- 6 Sensible par ce qu'il recouvre, **le foncier** renvoie à une matérialité, soit un bien-fonds bâti ou non bâti, sur laquelle s'exercent des droits. C. Herrera dans un premier article, travaille l'ambivalence du mot pour montrer combien le sens donné en France à la propriété foncière est ambigu : être propriétaire foncier c'est être propriétaire de droits sur un espace, dont le plus significatif est de pouvoir le vendre (Comby, 2008). C'est tout, sommes nous tentés d'écrire ; car le reste relève de la puissance publique qui seule confère aux propriétaires la possibilité de faire ou de ne pas faire.
- 7 Sensible donc parce que le foncier est par essence un objet **politique**. Pour autant, fait-il l'objet d'un véritable projet politique (C. Herrera) ? L'aménagement des stations touristiques en Suisse s'engage sur cette voie. C. Clivaz et S. Nahrath montrent comment l'économie touristique en montagne acte l'enjeu foncier : entre groupes sociaux concurrents mais obligés de coopérer, le retour aux instruments fonciers existants sert un véritable projet politique d'aménagement : limiter l'expansion des résidences secondaires.
- 8 Sensible alors par la **valeur marchande** de l'espace ainsi approprié. Une autre acception du mot foncier rassemble l'ensemble des manifestations et des conséquences de la valeur marchande d'une étendue ; au sein du foncier, la terre est transformée en terrain et sol, biens certes immeubles mais reproductibles et échangeables (Comby, 2008). Dès lors que l'on évoque la valeur d'un bien-fonds, il est nécessaire de distinguer le **marché immobilier** (foncier bâti) du marché foncier proprement dit ; ce dernier ne concerne que les terrains achetés et vendus (Comby, 2008). Seul le premier marché (immobilier) est analysé dans ce numéro (I. André-Poyaud, S. Duvillard, A. Lorioux).
- 9 Sensible enfin parce que l'espace s'avère un enjeu **social** au sein d'un système de production et de répartition **des logements** y compris dans un espace transfrontalier (M. Tranda-Pittion).
- 10 Les contributions ainsi rassemblées éclairent chacune à leur manière une des dimensions de ce que recouvre le foncier, mais toutes le font avec un regard de géographe. L'objet foncier n'est pas un objet scientifiquement posé dans le champ de la géographie si ce n'est par le biais de l'aménagement, c'est-à-dire à la marge ; il est plutôt variable explicative qu'objet d'étude en tant que tel. Lui consacrer un dossier relève peut-être de la gageure, mais engage plus sûrement les chercheurs à approfondir certaines pistes.
- 11 C. Herrera s'applique à construire un **champ théorique** à partir de la notion de ressource foncière territoriale, signifiant le recours à un référentiel renouvelé en matière de gestion de l'espace en moyenne montagne, incitant à un changement d'échelle d'intervention.
- 12 Le cas suisse illustre cette nécessité : si la loi fédérale sur l'aménagement du territoire de 1979 n'est pas efficiente dans les cantons touristiques de la montagne suisse, l'économie touristique en souffre d'autant plus que le foncier n'est pas, plus, ou pas encore compris comme une ressource territoriale (?). C. Clivaz et S. Nahrath montre comment les politiques locales tentent de changer l'usage des biens-fonds (résidences secondaires) assez vainement semble-t-il sans un changement d'échelle d'intervention (supra communal), rejoignant en cela les réflexions de C. Herrera, ou sans une modification des règles juridiques afférentes au foncier. Les auteurs se retrouvent également lorsqu'ils soulignent l'antagonisme entre **intérêts particuliers et intérêt général**, opposant, par

delà les spécificités nationales – C. Clivaz, et S. Nahrath évoquent la « puissance triomphante des propriétaires fonciers » et dénoncent la protection étatique de la rente foncière – la propriété privée à la gestion politique seule garante de l'intérêt général.

- 13 Ces derniers questionnent la recherche en mettant en avant une **catégorie d'acteurs** (fonciers) peu étudiée, celle des résidants secondaires. Du type de propriétaires en regard de son lieu de résidence dépend l'usage (temporaire) qu'il fait de son bien, usage qui peut se révéler fortement préjudiciable à l'économie locale et aux paysages (environnement). Encore faut-il mesurer le poids respectifs de ces diverses catégories; c'est ce que tentent les auteurs (André-Poyaud, Duvillard, Lorigoux) dans un article où la question de **l'observation des marchés** privilégie une analyse socio-qualitative à l'échelle intercommunale, c'est-à-dire celle à laquelle, selon eux, les solutions pourraient être trouvées. Au pays du Mont-Blanc, le poids des résidants extérieurs à la commune dans le groupe des acquéreurs pèse sur les capacités de logement des locaux qui reportent toujours plus loin leur projet immobilier. M. Tranda-Pittion démontre le même processus à partir de la **production de logement** dans le bassin genevois mais pose la question de la responsabilité des différences de politique du logement en Suisse et en France. L'auteur montre comment, à grande échelle (canton de Genève) un cercle vertueux, informel, préserve la ressource foncière en maîtrisant l'urbanisation à la satisfaction générale, reportant la question du logement par delà la frontière. J. Comby est là pour le rappeler : il n'existe pas de bonnes ou de mauvaises politiques foncières, mais des politiques plus ou moins adaptées.
- 14 Le chantier est ouvert, n'apportant pas les réponses aussi rapidement que souhaitées ; le foncier considéré comme une ressource surgit dans les discours ; reste à stabiliser cet attelage notionnel. De fait, il est possible de percevoir pourquoi la notion de ressource foncière porte en elle à la fois un renversement des valeurs (représentations) et un changement dans les paradigmes de l'action publique. Les outils au service des politiques ne manquent pas, les auteurs le soulignent (Clivaz, Herrera, Tranda-Pittion) et surtout les acteurs des espaces alpins, dès lors qu'ils objectivent l'importance de la dimension foncière dans la gestion de leur territoire, cherchent des solutions adaptées à un espace spécifique, celui des Alpes.
- 15 Désormais, la problématique foncière dans les Alpes cristallise des enjeux territoriaux globaux, posant la question du devenir des espaces montagnards. En filigrane, au fil des numéros de la Revue de Géographie Alpine, de l'évolution épistémologique de la géographie, les enjeux d'aujourd'hui étaient déjà posés ; autrement.
- 16 L'étude de la propriété foncière dans les Alpes françaises a d'abord été appréciée dans une perspective historique : M. Bonnemaison (1952) présente la structure de la propriété et son évolution dans une petite commune du Grésivaudan depuis le XVIII^e siècle. R. Mériaudeau (1986) change d'échelle puisque dans sa thèse d'Etat, il s'attaque à la Savoie en mettant l'accent sur la force de la propriété collective en montagne ; il affirme dans un article publié en 1989 (Mériaudeau, 1989) la spécificité foncière de la montagne française par l'emprise de l'appropriation publique dans les parties alpestres.
- 17 La **maîtrise foncière publique** a été (et reste ?) un atout des collectivités publiques au moment où le « Plan neige³ » en France devenait réalité. A partir de là, les recherches en géographie s'inscrivent dans le **courant aménagiste** : R. Knafou (1978) analyse la mise en place des aménagements des stations touristiques des Alpes du nord. La maîtrise foncière a été le principal élément de différenciation des processus de mise en valeur de l'or blanc en France.

- 18 Tourisme et urbanisation font alors « bon ménage », ce qui ne semble plus être le cas aujourd'hui. P. Préau (Préau, 1982) revient sur le cas de la Savoie à partir d'une approche démographique et pose la question du **statut de ces espaces** (ruraux/ urbains ?) où s'épanouit le tourisme de masse. La **question identitaire** occulte la dimension foncière à laquelle elle est liée. Subrepticement, cette dernière reparaît : d'abord en 1984, où le même P. Préau (Préau, 1984) reprend : l'espace alpin dans sa partie touristique est devenu un espace résidentiel marqué par « le renouvellement et la turbulence là où l'on ne parlait que de tradition et de stabilité ».
- 19 A partir de la fin des années 1980, les **conséquences sociales** des aménagements lourds des décennies précédentes préoccupent les chercheurs et menacent le construit territorial. Pour J-P. Bozonnet (1989), la petite propriété foncière est un des marqueurs de l'identité territoriale de la montagne. Mais c'est plutôt du côté suisse que le lien direct est fait entre la perte d'identité (surtout paysagère) et l'urbanisation, sous sa forme la plus décriée, celle de la **résidence secondaire**. G. Rudaz (Rudaz, 2002) s'inquiète de l'étalement de la station de Crans-Montana et de son corolaire, la perte de l'identité montagnarde. En France, seul J. David (David, 1966) s'est intéressé dès 1966 aux résidences secondaires. De leur côté, les français se préoccupent de l'impact économique des vicissitudes immobilières. T. Duboeuf (Duboeuf, 2006) et V. Renard (2008) posent la question de la durabilité de l'économie touristique en montagne ; T. Duboeuf en appelle à une nouvelle gouvernance foncière, V. Renard met en regard l'aménagement de la montagne et l'économie foncière.
- 20 Ces deux auteurs préfigurent ce numéro dont les contributions, elles aussi, suggèrent aux décideurs de replacer la question foncière au centre des politiques territoriales. Alors, les problèmes d'aujourd'hui et les incertitudes de demain se dissoudront – peut-être – dans la question foncière. Les lignes bougent en montagne ; ici comme ailleurs, le retour à la problématique foncière est une réalité et restons attentif à ce qui s'y fait en matière de gestion foncière car les stations peuvent devenir à leur tour « le lieu par excellence où se reflètent les mutations et non l'inertie de la civilisation » (Giudici, 2000).

BIBLIOGRAPHIE

BONNEMAISON M., 1952. – « Evolution de la propriété dans une commune du Grésivaudan depuis le XVIII^e siècle ». *Revue de Géographie Alpine*, Tome 40, n°3, pp. 463-478.

BOZONNET J-P., 1989. – « Le lieu de tous les extrêmes : anomie, solidarité, identité territoriale. La montagne secrète-t-elle une société spécifique ? ». *Revue de Géographie Alpine*, Tome 77, n°1-3, pp. 147-160.

COMBY J., 2008. – « Les mots du foncier ». *Etudes Foncières*, n°136, p. 38.

DAVID J., 1966. – « Résidences secondaires et structures foncières dans le val du Bourget ». *Revue de Géographie Alpine*, Tome 54, n°3, pp. 489-503.

- DUBOEUF T., 2006. – « Pouvoir local et stratégies foncières : quelle durabilité du développement touristique local et quels enjeux pour la gouvernance ? ». *Revue de Géographie Alpine*, Tome 94, n°1, pp. 33-41.
- GIUDICI N., 2000. – *La philosophie du Mont Blanc*. Grasset, 444 p.
- KNAFOU R., 1978. – *Les stations intégrées de sports d'hiver dans les Alpes Françaises*. Masson, 319 p.
- MERIAUDEAU R., 1986. – *La propriété foncière en Savoie et Haute-Savoie : évolution depuis 1914, situation actuelle, renouveau de l'appropriation collective, feu la propriété paysanne ?* Grenoble, Univ. Scientifique, technologique et médicale, Th. Et : Lettres Grenoble 1, 480 p.
- MERIAUDEAU R., 1989. – « La spécificité foncière de la montagne française ». *Revue de Géographie Alpine*, Tome 76, n°1-2-3, pp. 203-210.
- PREAU P., 1982. – « Tourisme et urbanisation en Montagne : le cas de la Savoie ». *Revue de Géographie Alpine*, Tome 70, n°1-2, pp. 137-151.
- PREAU P., 1984. – « La montagne alpine : originalité maintenue ou banalisation du peuplement ? ». *Revue de Géographie Alpine*, Tome 72, n°1, pp. 103-114.
- RENARD V., 2008. – *Aménagement de la montagne et économie foncière*. <http://vincentrenard.eu/index2.php>.
- RUDAZ G., 2002. – « Réflexion sur l'identité d'une station de sports d'hiver en montagne : Crans-Montana (Valais, Suisse) ». *Revue de Géographie Alpine*, Tome 90, n°4, pp. 101-107.

NOTES

1. En 2007 Chamonix accueillait les 9èmes sommets du tourisme intitulés « le Foncier : du « boum » au déséquilibre des sites touristiques ».
2. « Les bronzés font trop de ski ; après quarante ans de ruée vers l'or blanc, la montagne souffre de l'urbanisation », Magazine Télérama, Août 2010 p 50.
3. La « doctrine » connut son apogée avec la mise au point d'un « Plan-neige » aussi ambitieux que tardif ; il fut conçu en 1970, alors que la presse commençait à s'en prendre à l'urbanisation d'altitude ; cf R. Knafou.

AUTEUR

SYLVIE DUVILLARD

Laboratoire PACTE-territoires, UMR 5195, Université de Grenoble France, sduvilla@upmf-grenoble.fr