

STRATÉGIE DE DIVERSIFICATION TOURISTIQUE DES ALPES VAUDOISES

■ Rapport final - Tome 2

PROGRAMME D' ACTIONS ET RECOMMANDATIONS

- ARDA
Association régionale pour le développement du district d'Aigle
- ADPE
Association pour le développement du Pays-d'Enhaut

Décembre 2005

N ■ POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Les mesures, et actions qui en découlent, liées à la politique d'aménagement du territoire, sont à la fois des mesures portant sur la réalisation d'infrastructures (transports, logements), et sur la mise en place d'un cadre communautaire pour la préservation des caractéristiques fondamentales du territoire et des stations.

Elles posent les principes de base d'une démarche collective visant à :

- Faciliter l'accès des destinations pour tous les types de clientèles, en particulier par les transports publics ;
- Maintenir les fondements de l'urbanisation de montagne, en garantissant un développement urbain harmonieux entre les différents types de constructions ;
- Préserver les motifs primaires d'attraction des destinations de montagne : le patrimoine architectural et urbanistique, les paysages et les milieux naturels ;
- Créer les conditions pour faciliter le maintien et la pérennisation des places de travail dans les métiers du tourisme, tant pour les travailleurs permanents que saisonniers, en leur permettant de se loger dans de bonnes conditions à proximité de leur lieu de travail.

N ■ 1 ACCÈS AUX DESTINATIONS ET INTER MODALITÉ

DESCRIPTION DE L'ACTION

Fondement

Les Alpes vaudoises possèdent un réseau de transports relativement dense avec une bonne accessibilité routière et ferroviaire des différentes stations. Néanmoins, la tendance est à une utilisation plus soutenue de ces infrastructures sous l'effet de l'accroissement de la mobilité due aux déplacements pendulaires et surtout à l'évolution des modes de vie avec plus de temps libre induisant plus déplacements pour les loisirs. Cela nécessite une restructuration et une amélioration des conditions de déplacements.

Dans le cadre des principes déjà définis dans « l'étude stratégique des transports publics dans le Chablais », il s'agit de mieux organiser l'accessibilité existante tant TC que TI¹, en venant la compléter, là où les conditions le permettent par de la mobilité douce (DPV, déplacements à pied et à vélo) ; ceci afin de contribuer, dans la mesure du possible, au report modal, compte tenu des caractéristiques d'accessibilité des différentes stations.

Dans ce sens, l'accès notamment avec des inter - connections aux TP par un prolongement du train Diablerets - Gstaad (MOB) et le réaménagement des liaisons TP intra régionale par le remplacement de la liaison Aigle - Le Sépey par celle d'Aigle -Leysin -Le Sépey - Diablerets - Gstaad serait le bienvenu avec les actions d'accompagnement nécessaires.

¹ TC : transports collectifs – TI : transports individuels

Le mandat d'étude de « Diversification touristique des Alpes vaudoises », porté conjointement par l'ADPE (Association pour le développement du Pays-d'Enhaut) et par l'ARDA (Association régionale pour le développement du district d'Aigle), a été réalisé par les auteurs suivants :

- **SEREC : Antonio TURIEL, Ch. de Mornex 3, 1003 Lausanne, Suisse
T ++ 41 (0)21 311 24 64, serec.laus@gve.ch**
- **Philippe Caparros Développement : Philippe CAPARROS, Rue Ernest Cresson 9, 75014 Paris, France
T ++ 33 (0)1 45 40 84 29, phcdev@club-internet.fr**
- **ALGOE : Bernadette GUYON-BENOITE, Route de Champagne 9 bis, 69134 - Ecully Cedex, France
T ++ 33(0)4 72 18 12 34, bernadette.guyon-benoite@algie.fr**
- **Marc FORESTIER : Marc FORESTIER, Grand Rue 328, 39310 Lamoura, France
T ++ 33 (0)3 84 41 20 26, marc.forestier2@wanadoo.fr**

SOMMAIRE

■ PROPOSITIONS DE MESURES	1
N Politique d'aménagement du territoire	4
N.1. Accès aux destinations et inter modalité	4
N.2. Maîtrise de l'urbanisation	7
N.3. Préservation des patrimoines identitaires	9
N.4. Le logement des travailleurs du tourisme	13
O Aménagement de l'espace	16
O.1. Renforcement et mise en scène des cœurs de stations	16
O.2. Valorisation et mise en réseau des sentiers de promenade	20
O.3. Mise en place d'une signalisation touristique	23
P Équipement des destinations	26
P.1. Mise en valeur des patrimoines emblématiques	26
P.2. Création des « Maisons des Terroirs des Alpes vaudoises »	30
P.3. Création du réseau des « Maisons des Promenades »	33
P.4. Diversification des modes d'hébergement	36
P.5. Diversification de l'univers des loisirs	41
Q Accompagnement de la diversification	44
Q.1. Assistance à l'émergence et au développement de projets	44
Q.2. Dispositif d'aide à la mise en location des résidences secondaires	47
Q.3. Gestion centralisée de l'information d'accueil	50
Q.4. Sensibilisation à la diversification	53
■ RECOMMANDATIONS	55
R Hiérarchisation des mesures	56
R.1. Typologie et hiérarchie des mesures	56
R.2. Interdépendance des mesures	59
S Eléments pour la mise en oeuvre	61
S.1. Les étapes de la mise en oeuvre	61
S.2. Feuille de route à court terme	62
■ EN GUISE DE CONCLUSION	64
■ ANNEXES	66
1 Equipements culturels: Balthus, le Grand Chalet	67
2 Equipements culturels: Centre d'interprétation des paysages et de la nature	68

■ PROPOSITIONS DE MESURES

Ce chapitre constitue la déclinaison opérationnelle de la stratégie de diversification des Alpes vaudoises. Les chapitres précédents (cf. tome 1) ont permis de mettre en évidence les enjeux de cette diversification tant au niveau des destinations intérieures, que de l'ensemble du périmètre d'étude.

De ces enjeux, se sont naturellement dégagés les orientations et objectifs stratégiques prioritaires. Ces objectifs prioritaires portent sur les positionnements des destinations et leurs déclinaisons en termes de politique d'aménagement du territoire, d'aménagement de l'espace, d'équipement des destinations et de management de la fonction touristique au niveau des Alpes vaudoises.

Les mesures ou fiches - projets synthétisent les actions à mettre en place pour répondre aux objectifs prioritaires. Elles comprennent à la fois des actions concrètes, des principes à respecter, des stratégies locales ou sectorielles à mettre en place, mais elles n'ont pas valeur d'étude de faisabilité. Les mesures sont donc déclinées dans les pages suivantes suivant la même typologie que pour les orientations et objectifs stratégiques. Celle-ci traduit la nécessité d'intervenir simultanément sur ces quatre domaines pour rendre la diversification performante. Elles sont présentées du général au particulier.

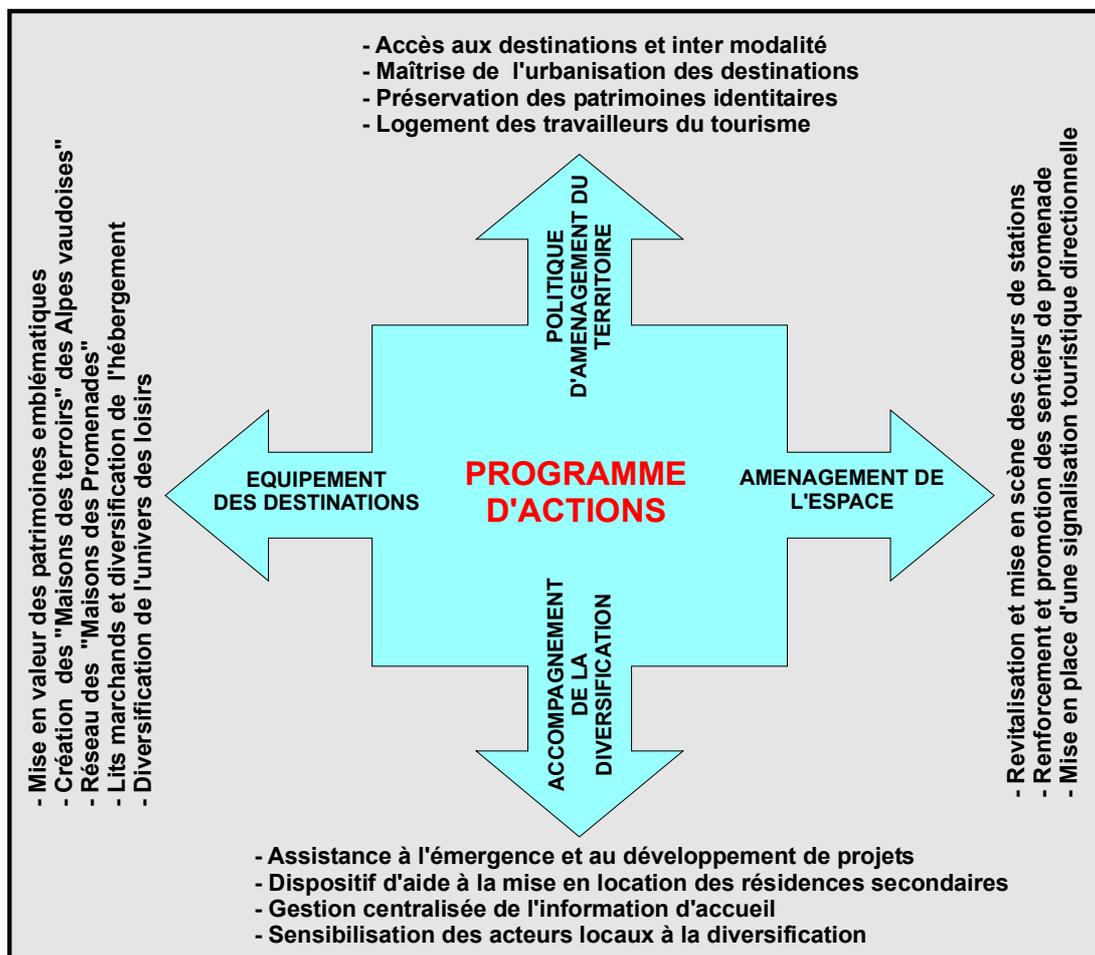
- Dans un premier temps, il est nécessaire d'harmoniser, entre les communes, le cadre même de la diversification. Les mesures « liées à la politique d'aménagement du territoire » permettent d'afficher les intérêts communautaires, et de se doter d'une ligne de conduite au niveau des Alpes vaudoises. Les mesures principales sont :
 - Faciliter l'accès aux destinations et inter modalité ;
 - Maîtriser l'urbanisation des destinations ;
 - Préserver les patrimoines identitaires ;
 - Favoriser le logement des travailleurs du tourisme.

- Dans un deuxième temps, les mesures « d'aménagement de l'espace » correspondent à des investissements publics sur l'espace communautaire. Ce sont principalement des mesures « défensives » qui ont pour objectifs de structurer le territoire, de mieux répartir les flux sur les espaces, et de « créer du lien » entre les destinations des Alpes vaudoises. Ces mesures portent sur :
 - La revitalisation et la mise en scène des cœurs de stations ;
 - Le renforcement et la promotion des sentiers de promenade ;
 - La mise en place d'une signalisation touristique directionnelle.

- Ensuite, les mesures « d'équipement des destinations » matérialisent concrètement les positionnements proposés. Ce sont des investissements (publics, privés ou mixtes) « offensifs » qui visent à qualifier ou à diversifier l'offre de façon différenciée selon les destinations (aux attentes dominantes distinctes). Elles comprennent :

- La mise en valeur des patrimoines emblématiques des Alpes vaudoises ;
 - La création des « Maisons des terroirs des Alpes vaudoises » pour les produits du terroir et l'artisanat ;
 - La mise en place d'un réseau de « Maisons des Promenades » ;
 - Le développement des lits marchands et la diversification des modes d'hébergement ;
 - La diversification de l'univers des loisirs.
- Enfin, les mesures « d'accompagnement de la diversification », sont plutôt des mesures liées à l'organisation du secteur touristique des Alpes vaudoises, et au management de la fonction touristique. Elles reposent sur :
- L'assistance à l'émergence et au développement de projets ;
 - La mise en place d'un dispositif d'aide à la mise en location des résidences secondaires ;
 - La gestion centralisée de l'information d'accueil ;
 - La sensibilisation des acteurs locaux à la diversification.

SCHEMA DU PROGRAMME D'ACTIONS



Par ailleurs, le renforcement de l'accès routier des Alpes vaudoises depuis Aigle est en cours de discussion, en particulier l'élargissement de certains tronçons, pour faciliter et fluidifier le trafic.

Ces orientations viendraient en complément des liaisons déjà existantes entre les stations : cars postaux, navettes entre les domaines skiables, et liaison Bulle - Gruyères - Château-d'Oex - Gstaad.

Enfin, en ce qui concerne la liaison ferroviaire Leysin - La Berneuse, les études de faisabilité ont été réalisées. La concession fédérale a été délivrée, et la demande de permis de construire est au stade du recours auprès de la Commission fédérale compétente. Cette liaison ne peut être prioritaire pour la diversification des Alpes vaudoises que dans l'hypothèse où la Berneuse devienne une porte d'entrée significative pour les loisirs en altitude. La création de la liaison devra donc s'accompagner de projets structurants à l'arrivée du train. Outre le restaurant tournant, on peut imaginer l'implantation du parc de découverte des énergies renouvelables, d'un pôle VTT, voire du centre national d'entraînement au snowboard. Il sera impératif de toute façon de justifier un trafic suffisant.

Objectifs et enjeux

- Optimiser les accès et mieux satisfaire les besoins de mobilité.
- Renforcer les complémentarités internes.
- Favoriser l'utilisation des TP comme moyen d'accès à la région.
- Améliorer les conditions des déplacements pendulaires (dans les deux sens).
- Structurer l'offre routière de transport collectif en complément de l'offre ferroviaire.
- Aménager l'accessibilité aux points d'arrêt des transports publics pour tous les modes de déplacements, y compris le stationnement.
- Coordonner les implantations d'activités et d'équipements, surtout les grands générateurs de trafic, et d'habitat en priorité avec la desserte de transports publics existants.
- Favoriser les modes de déplacements doux (piétons, cyclistes).

Description

La maîtrise de la mobilité, surtout individuelle, passe par **des interfaces multimodaux de transports** (piétons, vélos, TP, TI), aménagés de manière à faciliter l'utilisation des transports publics notamment par le biais d'une politique de tarifs de stationnement incitatifs de la mise en place d'une bonne signalisation, de la création de places de parc à proximité des gares (P+R), de l'aménagement des parcs à vélos. Cette approche peut être complétée par des services d'accompagnement : location de vélos, transferts de bagages...

Les stations comme Villars, Les Diablerets et Château-d'Oex offrent des potentiels intéressants à ce niveau. Des actions ciblées doivent y favoriser le transfert modal. Le dimensionnement de ces interfaces doit être effectué en fonction des besoins réels et en relation avec la demande croissante de mobilité, tout en étant faciles d'utilisation et axés sur le côté pratique des divers modes de déplacements. Leur fonctionnement ne pourra, cependant, être efficace que s'il est coordonné avec l'urbanisation et les équipements (densification à privilégier dans leur proximité), mais aussi au niveau touristique en veillant à les intégrer dans un réseau global axé prioritairement sur les déplacements doux. Cette mesure contribuera aussi au renforcement et à la mise en scène des cœurs de stations (voir fiche - projet O.1).

LISTE DES ACTIONS A ENTREPRENDRE

- Etudes de faisabilité technique et financière des liaisons ferroviaires Leysin - Le Sépey et Les Diablerets - Gstaad, et routières Aigle - Les Ormonts.
 - Conception ;
 - Etudes de faisabilité puis réalisation des interfaces multimodaux de transports autour des principales gares que sont Villars, les Diablerets et Château-d'Œx (parkings avec tarifs incitatifs, parc de vélos, transferts de bagages et location).
-

TERRITOIRE D'APPLICATION

- Ensemble de la région des Alpes vaudoises et régions limitrophes.
-

EFFETS ATTENDUS

- Structuration claire de la région.
- Report modal.
- Réduction des nuisances dues au trafic.

N ■ 2 MAÎTRISE DE L'URBANISATION

DESCRIPTION DE L'ACTION

Fondement

Les Alpes vaudoises se caractérisent par un tissu bâti qui remplit diverses fonctions relativement bien hiérarchisées ; allant des fonctions de centralité (habitat, lieux de travail, services privés et publics, lieux de détente, rues et places, attractivité des équipements culturels, sportifs, commerciaux, de soins, d'enseignement et de formation, etc.), aux fonctions primaires des villages (habitat, services et équipements de base). Il est important de noter que ces éléments sont fortement interconnectés avec tout ce qui a trait à la mobilité et aux transports (cf. fiche N.1).

Objectifs et enjeux

- Structurer l'urbanisation et son développement.
- Coordonner au niveau intercommunal les outils d'aménagement tant au niveau de la planification directrice que des plans d'affectation.
- Gérer la planification des nouvelles zones, notamment résidentielles, de manière fonctionnelle dans une vision intercommunale.
- Freiner l'étalement urbain en rassemblant plutôt qu'en dispersant et en densifiant plutôt qu'en saupoudrant.
- Favoriser la densité et la mixité à l'intérieur des zones à bâtir.
- Aménager et planifier en intégrant politique des transports, politique foncière et urbanisme avec un soin particulier porté aux espaces publics.
- Privilégier le renouvellement des centres sur eux-mêmes pour renforcer leur vitalité.
- Lutter contre la thésaurisation pour améliorer la mise à disposition de terrains bien situés pour la construction.

Description

Pour garantir la qualité du cadre de vie et endiguer les coûts d'infrastructure, il convient de contrôler et de maîtriser de la manière la plus efficace et équitable qui soit le phénomène de l'urbanisation afin de tendre vers une occupation rationnelle du territoire. Il faut donner la priorité au développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu déjà largement urbanisé. Les terrains libres de constructions situés à l'intérieur des zones à bâtir légalisées (zones centre, mixte, habitation, intermédiaire) constituent des réserves à valoriser.

Dans les zones à bâtir, il convient d'établir un équilibre entre trois grands types d'urbanisation :

- L'urbanisation des zones centre, qui doit contribuer à densifier les cœurs de villages, et qui doit être le support de l'animation commerciale, qui doit créer les conditions d'une convivialité et d'une ambiance propre à chaque destination. La priorité dans ces zones est le développement d'espaces commerciaux en rez-de-chaussée et de logements permanents dans les niveaux supérieurs. Ces zones doivent favoriser la continuité urbaine, notamment par du petit habitat collectif.
- L'habitat individuel, chalets avec parcelles, essentiellement composé de résidences

secondaires. Ces zones contribuent au mitage des communes, renforcent l'absence de continuité urbaine, et sont préjudiciables à l'ambiance village. Elles doivent donc pouvoir être contenues sur des espaces où leurs impacts visuel et fonctionnel ne sont pas trop forts. L'idée est d'organiser les zones pour qu'elles s'apparentent à la reprise d'un hameau ou d'un quartier.

- La gestion de cet équilibre doit contribuer maintenir des zones suffisamment attractives pour l'implantation de nouveaux hôtels et de nouvelles formes d'hébergement touristique, et en particulier de résidences de tourisme en habitat individuel. Pour une résidence de tourisme de 200 lits, il faut compter environ 2 à 3 hectares selon le niveau de développement des équipements collectifs ou de loisirs.

LISTE DES ACTIONS A ENTREPRENDRE

- Mise en place d'une coordination régionale pour la concertation et la planification.
- Coordination des outils d'aménagement : plans directeurs et plans d'affectation
- Planifier au niveau régional les nouvelles zones à bâtir
- Inventorier des bâtiments aux volumes vacants dans les centres et à proximité immédiate afin de les réhabiliter.
- Redéfinition des coefficients de densification dans tout nouveau plan d'aménagement (PGA).
- Gestion coordonnée des zones.

TERRITOIRE D'APPLICATION

Toutes les communes et destinations des Alpes vaudoises.

EFFETS ATTENDUS

- Utilisation économe du territoire.
- Qualité paysagère et cadre de vie de qualité.
- Entretien du territoire et du paysage.
- Régulation et gestion des espaces.

N ■ 3 PRÉSERVATION DES PATRIMOINES IDENTITAIRES

DESCRIPTION DE L'ACTION

Fondement

La valeur et l'attraction touristiques des Alpes vaudoises reposent en grande partie sur ses caractéristiques naturelles et patrimoniales : bâti et architecture locale, paysages, diversité et qualité des milieux naturels, faune et flore.

Le besoin de « naturalité » des clientèles touristiques et de proximité, exige des destinations qu'elles mettent en œuvre tous les moyens possibles pour préserver, protéger et conserver ce patrimoine, afin de maintenir un avantage concurrentiel avec d'autres destinations et d'ancrer leur positionnement.

Objectifs et enjeux

- Disposer d'un cadre de référence pour la protection, et la préservation des patrimoines identitaires.
- Faire en sorte que ce cadre de référence soit commun à toutes les destinations des Alpes vaudoises.
- Se doter d'outils opérationnels d'intervention pour la réhabilitation et la conservation des patrimoines.
- Eviter que la fréquentation touristique devienne préjudiciable à l'identité du territoire (sur fréquentation des milieux naturels, dégradation ou destruction du patrimoine bâti).

Description

■ Mise en place d'un programme de protection et de valorisation du patrimoine architectural et urbanistique d'intérêt régional et local.

Ce programme repose sur une analyse préalable des éléments à protéger : bâtiments, maisons, espaces publics, quartiers, ensembles ruraux témoins d'une architecture vernaculaire... Cette analyse s'effectuera sur la base de l'inventaire ISOS et des inventaires cantonaux. A partir de cette identification, il pourra être défini des périmètres ou zones de protection spécifique selon les communes. Ces périmètres seront définis en fonction de la densité d'éléments patrimoniaux à protéger ou à restaurer.

Par la suite, il sera nécessaire de définir un ensemble de prescriptions relatives à la protection et la conservation du patrimoine bâti, architectural et urbanistique. Ces prescriptions peuvent être établies sur la base de « clauses d'utilité publique ».

Le champ d'application des clauses d'utilité publique peut recouvrir toutes formes de travaux de construction (constructions nouvelles ou reconstruction), de transformation, de modification de l'aspect ou la démolition des immeubles du périmètre de protection préalablement défini. Il concerne outre les immeubles inventoriés : l'aménagement des espaces publics (places, parcs, jardins, parkings...), l'implantation de mobilier urbain, l'installation d'enseignes ou de pré-enseignes, les travaux de réparation ou d'entretien courant (ravalement des façades, reprise des toitures,

changement de menuiseries ou volets...).

Tous ces travaux devraient donc être soumis à autorisation sur la base de directives et de critères précis à définir : volumes, nombre de niveaux, rythmes de construction, continuité urbaine, proportion des ouvertures, inclinaison des toitures, matériaux utilisés, couleurs des façades, taille et forme des enseignes... Plus les directives seront précises, plus elles permettront de maintenir le caractère authentique de l'urbanisation, et donc l'attraction des stations. Les directives devront, sur les principes, être communes pour le territoire des Alpes vaudoises, tout en respectant les spécificités de chaque commune.

Ce dispositif peut être intégré dans un règlement d'urbanisme, dans le respect des cadres légaux fédéraux et cantonaux en vigueur. Toutefois, la démarche doit être appliquée de façon cohérente entre les communes du périmètre d'étude. Cette « harmonisation » des règlements locaux est une garantie d'efficacité, qui permettra de « tirer vers le haut » les aspects qualitatifs du cadre de vie.

■ Poursuite des réflexions pour la création de Parc Naturel Régional et Parc National.

PROJET DE PARC NATUREL RÉGIONAL GRUYÈRE - PAYS-D'ENHAUT²

Suite à de multiples réflexions préalables, le Pays-d'Enhaut a regroupé ses forces avec la Gruyère pour entamer une procédure de création d'un PNR. Celui-ci regrouperait dans un premier temps 4 communes : Château-d'Oex et Rossinière pour le Pays-d'Enhaut, Charmey et Haut-Intyamon pour avec la Gruyère. Ce territoire de 27 500 ha et de 6 650 habitants, est compris entre les altitudes 750 et 2548 m.

Les communes qui le composent ont un avenir économique critique : elles sont éloignées des grandes agglomérations, elles n'ont pas ou plus de moteurs de croissance, elles sont fortement dépendantes des aides publiques. Le tourisme est le secteur d'activité susceptible d'être le plus fortement bénéficiaire de la création du PNR. Il permettra d'augmenter les facteurs d'attraction. La labellisation du territoire et de ses productions contribuera à renforcer son image de destination, notamment au travers de la création de valeur ajoutée et de la conservation de ses qualités paysagères et écologiques.

L'étude de faisabilité est en cours de réalisation. Les statuts de l'association ont été adoptés, et l'assemblée constitutive se déroulera dans les premiers jours de janvier 2006.

Les principaux objectifs stratégiques retenus pour la constitution et le développement du futur PNR sont les suivants :

- La gestion intégrée des ressources territoriales (agriculture et transformation, filière bois, artisanat) par le renforcement de la chaîne de valeur et la promotion ;
- Favoriser la découverte du patrimoine pour les scolaires et pour le grand public (animation, sites et relais du Parc, itinéraires thématiques) ;
- Mieux gérer et valoriser les milieux naturels (faune, réseaux écologiques dans l'agriculture).
- Pilotage du projet de territoire : organisation et communication pour la préparation de la charte et la planification des objectifs à 10 ans.

² Source : François Margot, Patrick Rudaz : « Ebauche de projet – PNR Gruyère – Pays-d'Enhaut », octobre 2005

INSCRIPTION DANS LE PROJET DE PARC NATIONAL DES COURS D'EAU ALPINS³

Le projet de Parc national des cours d'eau alpin, soutenu par le programme fédéral Innotour et lancé en 2005, se compose aujourd'hui de 10 cours d'eau protégés entre les Cantons du Valais et des Grisons, avec une superficie de 300 km². Ces cours d'eau sont mis en relation via la ligne ferroviaire du Glacier Express reliant Zermatt à St. Moritz. Une des raisons d'être du projet est la mise en réseau des valeurs culturelles et traditionnelles des vallées et régions alpines. Après une première phase de travail qui s'étendra sur une année et concentrée sur ces 10 cours d'eau à l'origine du projet, d'autres régions et vallées pourraient ensuite y être intégrées, si toutefois elles y trouvent un intérêt. Ce pourrait être le cas de la Grande Eau et de son bassin versant (communes des Ormonts et Leysin, notamment).

Les principaux objectifs de ce projet sont les suivants :

- Préserver et valoriser de manière durable les paysages et les milieux naturels dans les Alpes suisses dans l'intérêt des populations de montagne.
- Créer des structures efficaces pour la commercialisation d'un tourisme lié à l'environnement et au paysage.
- Générer plus de fréquentations dans les lignes de transports publics de même que dans l'hôtellerie et la para-hôtellerie.
- Utiliser de manière performante les infrastructures existantes.
- Préserver, voire créer des places de travail dans les régions de montagne.
- Créer et mettre en réseau la recherche et la formation dans les domaines de la géologie, glaciologie, biologie, hydrologie, agronomie de montagne et du tourisme durable.

LISTE DES ACTIONS A ENTREPRENDRE

Pour le programme de protection et de valorisation du patrimoine architectural et urbanistique :

- Inventaire (par compilation des inventaires existants) des éléments à protéger,
- Identification des éléments de patrimoine à sauvegarder et qui nécessitent une intervention,
- Elaboration d'un pré programme d'intervention sur chaque élément, estimation des travaux,
- Réalisation des travaux,
- Définition des prescriptions pour les autres éléments du patrimoine, et des critères d'autorisation sur les interventions futures. Transcription des prescriptions et directives dans les règlements d'urbanisme des plans généraux d'affectation pour chaque commune.

Pour les réflexions de création du PNR et du PN :

- Poursuite des études de faisabilité,
- Elaboration des chartes,
- Mise en place des structures porteuses,
- Mise en œuvre des mesures pilotes,
- Animation et communication des projets de territoire.

³ Source : Projekzinformation Alpiner Flussnationalpark, mars 2005 (www.alpiner-flussnationalpark.ch).

TERRITOIRE D'APPLICATION

- Les communes de Château-d'Oex et de Rossinière pour le PNR au Pays-d'Enhaut
 - Les communes des Ormonts et de Leysin pour le Parc National des Fleuves Alpins
 - L'ensemble des Alpes vaudoises pour le programme de protection et de valorisation du patrimoine.
-

EFFETS ATTENDUS

- Préservation de la valeur touristique
- Valorisation de l'image et augmentation de la notoriété
- Développement économique raisonné et durable
- Amélioration de la rentabilité économique des entreprises (agricoles, artisanales, touristiques).

N ■ 4 LE LOGEMENT DES TRAVAILLEURS DU TOURISME

DESCRIPTION DE L'ACTION

Fondement

Dans les destinations touristiques fortement saisonnières, le logement des personnels des entreprises touristiques, et surtout de la restauration et des hébergements, est particulièrement difficile.

La pression foncière est forte, et le nombre de résidences secondaires est important. Cela induit une rareté des logements disponibles à la location (location permanente ou saisonnière). Les logements étant rares, les loyers sont élevés. Les personnels des entreprises touristiques sont donc contraints de vivre dans des conditions relativement précaires. Souvent, ils changent régulièrement de logement au gré des opportunités, ou bien ils sont obligés de se loger en dehors des stations ou dans la plaine, ce qui leur engendre des coûts non négligeables de transport pour se rendre à leur travail.

Dans ce contexte, les entreprises touristiques peinent à recruter, et surtout à fidéliser un personnel compétent leur permettant de maintenir un bon niveau qualitatif de prestation dans leurs établissements. Ces problèmes sont particulièrement aigus dans l'hôtellerie haut de gamme, et notamment à Villars.

Objectifs et enjeux

- Lutter contre la précarité de logement des travailleurs du tourisme
- Permettre aux travailleurs de vivre dans les destinations où ils travaillent
- Encourager la création d'un parc de logements permanents aux tarifs abordables dans les stations.

Description

- Pour parvenir à rompre ce cercle vicieux, une analyse relativement fine des besoins est nécessaire destination par destination. Cette analyse porte à la fois sur les besoins des travailleurs, et les disponibilités en logements permanents ou saisonniers.

L'analyse des besoins des travailleurs peut s'effectuer en réalisant une enquête (été et hiver) auprès des entreprises touristiques, et éventuellement quelques entretiens en face à face avec les représentants des personnels. L'enquête permettra de déterminer les volumes de logements manquants, et aussi les types de logements recherchés. En effet, les travailleurs permanents ont souvent des besoins en surface plus importants que les travailleurs saisonniers.

Dans chaque destination, il conviendra de dresser un inventaire des logements vacants à usage locatif non touristique (appartements, maisons, chalets...). En rapprochant les besoins de l'offre disponible, il sera ensuite possible d'identifier les orientations spécifiques à mettre en œuvre.

- Selon la nature et l'ampleur des besoins, plusieurs solutions peuvent être envisagées :
 - Mise en place d'une centrale de disponibilité à l'Office de Tourisme. L'OT se charge d'établir une base de données des logements (avec leur loyer) et des propriétaires, s'assure régulièrement de la disponibilité ou non des logements, et permet ainsi aux employés de

trouver un logement plus facilement.

- Cette action peut s'assortir d'une négociation sur les loyers avec les propriétaires et/ou les employeurs⁴, de façon à ce que les employés puissent se loger à des prix raisonnables. L'implication des employeurs dans ce dispositif est prépondérante, c'est un moyen pour eux de garder leurs meilleurs éléments, et d'éviter qu'ils cherchent une place de travail dans une station ou une ville où le logement est plus facile et moins coûteux.
- Il est aussi possible d'ajouter des « servitudes liées à la construction » dans les règlements d'urbanisme. Les communes peuvent décider ensemble de n'accorder les permis de construire pour la création d'immeubles neufs (quel que soit leur vocation), qu'à la condition qu'un pourcentage des logements (10 à 15 %) soient affecté à la location à destination des personnels des entreprises touristiques. Ainsi, tous nouveaux immeubles de rapport, résidences de tourisme, hôtels, promotions immobilières, se voient dans l'obligation de constituer un parc de logement qui sera mis obligatoirement en location à des tarifs raisonnables. Cette hypothèse n'est pas toujours possible car elle obère la rentabilité de certaines opérations, ou que certaines réalisations de prestige ne s'en accommodent pas.
- Enfin, dernière solution, et ultime, puisqu'elle génère des coûts élevés pour la collectivité, c'est la réalisation d'opérations immobilières spécifiques par les communes. En profitant de leur patrimoine foncier, elles peuvent lancer des promotions immobilières et amortir les investissements avec le montant des loyers qui seront perçus auprès des travailleurs. Toutefois, ces loyers devront être en dessous des prix du marché pour faciliter l'accès à ces logements aux plus nécessiteux des employés. Le retour sur investissement est donc beaucoup plus long que pour une opération traditionnelle. Ce type d'action n'est possible que si la commune est propriétaire du foncier. Pour augmenter les chances de réussite d'une telle action, les principaux employeurs des stations doivent aussi être associés à l'entreprise, de façon à ce que leur apport en financement préalable leur permette de loger plus facilement et à moindre coût leurs personnels.

LISTE DES ACTIONS A ENTREPRENDRE

- Analyse du besoin dans chaque destination en termes de logements permanents et saisonniers
- Mettre en place un dispositif facilitant l'accès au logement (centrale de disponibilité à l'Office de Tourisme, négociation globale sur les loyers)
- Ajouter des servitudes liées à la construction dans les règlements d'urbanisme, pour affecter des logements neufs à la location aux travailleurs du tourisme.

TERRITOIRE D'APPLICATION

- Les communes des Alpes vaudoises

EFFETS ATTENDUS

- Limitation du turn-over dans les entreprises touristiques
- Fidélisation des employés

⁴ En France, les employeurs touristiques sont tenus de loger tout ou partie de leurs employés sur leur lieu de travail ou à proximité. Par conséquent, ils disposent de locaux, ou en louent directement dans les stations, pour loger leurs employés saisonniers. Dans la pratique, cette règle est peu respectée, ce qui a amenés les pouvoirs publics à renforcer l'arsenal législatif et le contrôle dans les stations de montagne et littorales.

- Amélioration des conditions de vie des travailleurs du tourisme
- Optimisation de l'occupation des logements vacants (permanents ou saisonniers)
- Fixation des populations résidentes dans les communes (limitation des départs des habitants)