

GÉRARD BEAUDOIN

658 route des Grangettes  
Les Carroz  
74300 ARÂCHES- LA FRASSE

et 64 B rue Raymond Poincaré  
54000 NANCY

# Addendum portant sur le dossier UTN du 15 avril 2019

*Le 15 mai 2019*

*UTN Extension de la Zone de Sports et Loisirs 4 Saisons – avec la création d'un golf 9 trous sur les communaux de la Pierre à Laya.*

L'an dernier, le projet d'UTN promu par la commune d'Arâches la Frasse a fait l'objet d'une consultation publique. Le résultat était sans appel : plus d'un millier de réponses ont exprimé une désapprobation massive. On aurait pu penser que, comme ç'aurait été normal, le projet serait enterré. C'était mal connaître le maire d'Arâches. Profitant de la basse saison et d'une moindre mobilisation des résidents des Carroz qui n'y ont pas leur domicile, il présente à nouveau le même projet, à peine amendé.

A l'arrière-plan des descriptions idylliques mais plus qu'hypothétiques des retombées économiques du projet, on voit se confirmer sa dynamique purement immobilière. :

La question de la vente des parcelles communales : à défaut d'éclaircissement, des points obscurs (pp. 329 et 330) laisse présumer le pire.

La commune vend 46 hectares de ses terrains communaux. (parcelles 1860 et 2048). Des landes et des bois, jusqu'ici inconstructibles et qui donc ne valent pas grand'chose. Pour les vendre, il faut leur trouver un prix plausible. Les services des Domaines proposent une évaluation qui rend compte de leur **destination** (6150 m<sup>2</sup> de plancher à construire, à raison de 320 €/m<sup>2</sup> de plancher (p. 329)). C'est pertinent, mais à la condition que la surface construite n'excède jamais celle qui a servi de base à l'évaluation du terrain. Si, dans l'avenir, la surface construite devait augmenter, cela voudrait dire que le prix de cession aurait été consciemment sous-évalué, octroyant ainsi au propriétaire du terrain un avantage caché à l'origine du projet. A tout le moins, la commune doit éclaircir ce point. Plus précisément, si le projet immobilier devait malheureusement se concrétiser, les actes de vente des parcelles devraient au moins interdire expressément toute extension de surface de plancher.

Par ailleurs, le document prévoit (p. 330) l'obligation pour le promoteur d'organiser un mode de gestion locative qui garantisse un taux d'occupation maximale. Très bien. Sauf qu'il est précisé immédiatement après que la durée de cette obligation sera précisée dans le cahier des charges du projet. Toute latitude est donc laissée à la commune de réduire à rien cette durée ! Autrement dit, on s'organise comme si décidément le projet d'hôtellerie était perçu comme fragile et comme si sa finalité ultime n'était qu'immobilière. Si tel n'est pas le cas, la commune doit prendre tout engagement et toute disposition juridique pour que l'UTN reste conforme à la description et à la finalité décrites dans son document de présentation.

On notera que

- Dans le même temps, le maire refuse d'étudier toute variante d'un téléporté (le FuniFlaine) qui, reliant Magland à Flaine, desservirait en même temps les Carroz. C'est pourtant ce que commanderait le bon sens. Malheureusement, une telle variante ne desservirait pas le Col de Pierre Carrée en contrebas immédiat duquel est prévue la construction de ... quelque 40 000 m<sup>2</sup> de plancher résidentiel.
- Dans le même temps encore, la commune sacrifie sa très belle et très appréciée 'place des Aravis' pour la livrer à la construction d'un immeuble de quatre étages comportant 25 appartement dont les lits ne sont pas près de se réchauffer.

Au cas particulier de l'*Extension de la Zone de Sports et Loisirs 4 Saisons*, on voit que ce projet s'inscrit clairement dans une politique générale de satisfaction prioritaire de la promotion immobilière. A ce titre et compte tenu de ses nombreuses contre-indications environnementales ainsi que des critiques que formulent à son endroit les praticiens du golf, on ne voit pas à quel titre ce projet pourrait recevoir l'autorisation de l'État.

GÉRARD BEAUDOIN

658 route des Grangettes

Les Carroz

74300 ARÂCHES- LA FRASSE

et 64 B rue Raymond Poincaré

54000 NANCY

# Rapport initial portant sur le dossier UTN de juillet 2018 (toujours d'actualité).

Le 15 août 2018

UTN – Projet d’extension de la ‘Zone de loisirs 4 saisons’ d’Arâches-La Frasse. Création d’un golf 9 trous et d’équipements hôteliers. Enquête publique.

\*\*\*

Observations sur les données figurant au rapport de MDP Consulting, jan. 2018.

\*\*\*

Le rapport constitue une très volumineuse – et souvent intéressante – monographie sur Arâches-La Frasse et le Grand Massif. Toutefois, si on s’en tient à la question de l’UTN, on constate que, derrière le plaidoyer en faveur de l’extension de la zone de loisirs, ressortent clairement plusieurs points qui obligent à mettre en doute la pertinence du projet et la réalité de sa contribution à l’intérêt général.

## I. UN ENVIRONNEMENT MALTRAITÉ

La zone concernée offrait jusqu’ici à tous

- 1/ **une nature intacte et belle.** Le rapport précise abondamment que, en ce qui concerne la sauvegarde de la flore et de la faune, il n’y a pas d’espèce rare à sauvegarder ; que, quelques aménagements trouvés, tout sera pour le mieux. D’autres, spécialistes reconnus, contestent la pertinence de ces analyses.

Sur les atteintes à la forêt, le rapport ne propose pas la carte des places qui, précisément, seront déboisées. Il semble bien que la hêtraie calcicole (suppression des arbres de plus de 30 ans, p. 286) qui fait le charme du site, sera pratiquement détruite.

Les mesures compensatoires envisagées avec un boisement de substitution... à Pierre-Carrée ! permettent certes de satisfaire à la réglementation mais ne changeront rien à l’affaire. Même dégâts avec la disparition des clairières naturelles.

Domage définitif donc, auquel ne remédiera pas la contemplation, au travers de clôtures, du vert des greens en polyéthylène, nylon et autres polyuréthanes.

- 2/ **un lieu de promenade particulièrement agréable et facilement accessible** à pied pour les familles, petits enfants comme personnes âgées. Promenade d’autant plus appréciable que, au nord des Carroz, la multiplication des pistes de VTT croisées avec les chemins forestiers rend la promenade des piétons carrément dangereuse.

Là où on peut jusqu’ici se sentir ‘au bout du monde’, nous aurions droit, désormais (p. 213), à un lacs de chemins balisés, clôturés, sécurisés, ici pour les piétons, là pour les VTT, là pour les cavaliers, etc. Cette transformation de la montagne en

labyrinthe de foire n'est pas compatible avec le souci de préservation de la nature et de respect de l'environnement affiché par la Commune.

Affirmer (p. 290) que « *le site restera, malgré les différents aménagements pour le golf tels que les greens et les fairways, un espace à caractère naturel* » ne suffira pas à faire mieux avaler la réalité du projet tel qu'il se dessine.

- 3/ Plus généralement, le projet s'inscrit dans une politique de valorisation de la montagne, au mieux des intérêts économiques concernés. Or, la réflexion actuelle tend à valoriser et à protéger la montagne pour ce qu'elle a de naturel. Il est à craindre que d'ici quelques années, ce projet n'apparaisse complètement arriéré par rapport aux attentes de la société – et des touristes – vis-à-vis de la montagne.

## II. UN PROJET PEU COHÉRENT

Le 9 trous des Carroz est présenté comme le complément du golf de Pierre-Carrée ramené à 9 trous une fois opérationnel le nouveau FuniFlaine.

Sur l'intérêt intrinsèque du projet et l'affirmation d'une complémentarité du nouveau golf avec le 9 trous résiduel de Flaine, celle-ci n'est pas justifiée autrement que par le seul jeu de l'addition de  $[9+9=18]$  et par la perspective d'une navette entre les 2 sites (p.294). C'est peu. Aussi bien, ce schéma ne séduit aucun golfeur.

Par ailleurs, tout le monde le sait, les conditions de réalisation du FuniFlaine sont loin d'être remplies. Qu'en sera-t-il alors du golf des Carroz si, comme c'est possible, le FuniFlaine, comme tant d'autres projets présentés comme « actés », « définitivement adoptés », « complètement financés », « irréversibles », etc., n'aboutit pas ?

### **Parier sur la réalisation du FuniFlaine, c'est irresponsable.**

Par ailleurs, la position de la commune sur le financement du FuniFlaine semble flotter, ce qu'on peut comprendre puisque le FuniFlaine a vocation à court-circuiter les Carroz. Mais si la commune subordonne le 9 trous qu'elle promet à la réalisation d'un FuniFlaine dont elle ne veut pas, ça devient difficile à comprendre.

## III. – UN BÉNÉFICE IMPROBABLE POUR LA VIE LOCALE

Le golf constitue l'élément d'un ensemble coordonné avec de nouveaux équipements hôteliers. Il est spécifié que la clientèle de ce type de 'resort' achète un service tous agréments compris (*all inclusive* – pp. 191 et 192), c'est-à-dire en milieu pratiquement sans lien avec la vie de l'agglomération locale.

Comment affirmer alors que, mise à part la trentaine d'emplois prévus, cela développera l'activité locale sur 4 saisons ?

### **La description des bienfaits économiques et sociaux du projet peine à convaincre :**

- ! Le schéma prévisionnel d'exploitation du golf décrit p. 330 étonne par l'emploi du futur indicatif, affirmant comme allant de soi un supplément de 40 800 nuitées, de 11700 journées de skieurs et l'assurance de 17 golfeurs par jour... Or ces chiffres commandent la validité du projet. La plus élémentaire rigueur méthodologique commande donc d'en prouver la pertinence. À défaut, c'est la justification de l'UTN qui perd sa crédibilité.

! De l'aveu même du rapport, les journées de ski (pp. 40-41, 45-46) comme les nuitées (pp. 61-62) diminuent régulièrement. À défaut d'une analyse des causes de cette régression, comment affirmer (p. 315) que la construction de nouveaux lits remédiera au problème ?

! Le rapport fait état (pp. 219 et 329) de 1 450 000 € de retombées économiques sans aucunement détailler ce chiffre (un million et demi, ça mérite tout de même quelques précisions...).

### **Comment partir les yeux fermés sur autant d'avantages proclamés mais aucunement étayés ?**

Quant à la perspective de réinsertion sociale des jeunes par le golf des Carroz (p. 209), c'est évidemment sympathique, mais franchement, un tel argument fait douter du sérieux du reste du plaidoyer en faveur du projet.

Et quand la commune laisse entendre qu'on pourra jouer au golf même en hiver grâce aux greens synthétiques, on peut raisonnablement douter qu'on s'y bouscule au portillon.

#### IV. – UN COÛT ÉLEVÉ POUR LA COMMUNE (p.336).

5,5 M€ d'argent public. On explique que le financement de l'opération est équilibré. Cela veut dire, simplement, qu'on arrive à sortir de la caisse publique de quoi payer le golf et l'aménagement des terrains nécessaire à la construction des immeubles. Cela moyennant une aliénation du patrimoine foncier pour 2 M€, 800 000 € d'une subvention – une dépense 'sèche' pour la commune – et de 2 400 000 d'un emprunt qu'il faudra bien rembourser quelle qu'en soit la durée. Or, pratiquement, la commune est déjà fortement endettée. Est-ce bien le moment de poursuivre dans cette voie ?

Personne ne doute de la régularité formelle des comptes de la commune. Mais quelle qu'en soient les modalités de présentation – budget annexe, *reprise d'amortissements permettant de maintenir une rentabilité au golf* –, **la condition pour qu'un investissement soit engagé, c'est que sa rentabilité soit être certaine, ou au moins très probable**. C'est encore plus vrai de l'argent public que de l'argent privé. Malheureusement, ici, c'est le doigt mouillé – le sens du vent ? – qui sert de guide.

La tentation actuelle de beaucoup de stations de moyenne montagne, c'est la fuite en avant. Pour que tel ne soit pas le cas et avant de poursuivre, les hypothèses sur la base desquelles est affirmé l'équilibre du projet doivent être réétudiées de manière critique.

#### V. – UNE MAÎTRISE D'OUVRAGE QUI POSE QUESTIONS

Ce que le rapport dit de la maîtrise d'ouvrage est préoccupant. La mission de celle-ci consiste à '*s'assurer de la prise en compte environnementale du projet immobilier*' (p. 205). Est-ce que ce sera Golf Optimum, '*chargé de réaliser le projet d'ensemble*' (p. 430) qui l'assurera ? Précisons-ici qu'il s'agit **d'une S.A.R.L. au capital de 7622 € et à l'effectif moyen de... 1 personne !** Avec quels moyens contrôlera-t-elle l'application de toutes les conditions techniques évoquées dans le rapport et auxquelles serait subordonnée la réalisation du projet ?

#### VI. – UNE MAGNIFIQUE OPÉRATION IMMOBILIÈRE

La commune met au pot 5,5 M€ – de l'argent public – pour installer le golf et viabiliser l'ensemble, et cela, on l'a vu, sans que soit démontré le retour sur son investissement.

Considérons maintenant quelques ordres de grandeur vraisemblables (hors TVA). Si le promoteur construit le quelque 6000 m<sup>2</sup> de plancher pour un coût de l'ordre de 2000 €/m<sup>2</sup> terrain compris, sachant que le prix commercial du neuf aux Carroz s'établit à plus de 5000 €/m<sup>2</sup>, ce projet constitue une magnifique affaire.

Le promoteur est certes tenu de donner les immeubles en gestion locative, mais la durée de cette contrainte – essentielle – ne sera précisée que plus tard (p. 329), c'est-à-dire une fois l'UTN approuvée alors qu'il s'agit d'un élément déterminant de la mesure de l'utilité publique : on ne saura donc que trop tard qui sera le mieux garanti : le promoteur ou la commune.

Également préoccupant : les parcelles sont vendues selon un prix fixé en fonction du m<sup>2</sup> à construire. Logiquement, devrait corrélativement être affirmée l'inconstructibilité totale de la surface des parcelles vendues mais non occupées par le projet. Cette inconstructibilité n'est malheureusement même pas évoquée.

\*\*\*

Un environnement maltraité, des zones d'ombre inquiétantes : au vu de tout ce qui précède, on constate que le projet trouve **sa justification la plus solide dans l'opération immobilière** liée au golf plutôt que dans le *développement socio-économiques de l'espace montagnard* évoqué à l'art. L. 122-16 du code l'urbanisme.

**Aussi bien, le projet d'UTN portant extension de la 'zone de loisirs 4 saisons' tel que décrit dans le rapport de MDP Consulting ne remplit pas les conditions nécessaires à l'approbation de la puissance publique.**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Gamba', written over a horizontal line.