

Promotion immobilière et développement touristique alpin

Autor(en): **Bridel, Laurent**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Revue historique vaudoise**

Band (Jahr): **114 (2006)**

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-514218>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Laurent Bridel

PROMOTION IMMOBILIÈRE ET DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE ALPIN

L'histoire du développement touristique dans les Alpes vaudoises remonte à près de deux siècles ; il a connu des fortunes diverses, passant de phases d'essor et de succès à des périodes de dépression ou de crise. Je souhaite ici m'attacher au demi-siècle passé et, tout spécialement, à la période des années 60 et 70, en ajoutant quelques remarques sur les circonstances les plus récentes. Je m'appuierai tout spécialement sur deux études menées il y a plus de vingt ans et qui concernent deux localités fort différentes, la Lécherette à Château-d'Œx et Villars s/Ollon¹. L'accent sera mis sur les mécanismes immobiliers et leurs liens avec l'aménagement du territoire.

Mécanismes immobiliers et aménagement du territoire

Le système immobilier ne représente qu'un élément dans le système d'une localité touristique alpine, mais il se situe à une place centrale, tout particulièrement à un moment où l'on parle de développement durable lequel doit s'appuyer sur les trois notions du respect des contraintes écologiques, du développement économique et de l'équité sociale. Le fonctionnement de l'immobilier dépend des conditions naturelles - qualité

1 Voir Laurent BRIDEL, « Une méthode d'évaluation des transformations de l'espace dues au tourisme » dans *Travaux et recherches de l'Institut de géographie*, N° 1, Lausanne, 1976, 41 p. et « Les mécanismes de l'essor d'une station de résidences secondaires - La Lécherette 1955-1980 » dans *DISP*, Netzwerk Stadt und Landschaft, Zurich, janvier 1982, n° 65, p. 36-43, ainsi que « Mutations foncières et tourisme, La Lécherette 1950-1980 » dans *Rapport N° 11 de l'Association Man and Biosphere (MAB)-Pays-d'Enhaut*, 1982, 70 p. Je remercie MM. Michel Daetwyler, syndic, J.-M. Chanson, secrétaire communal, M. Ernand, gérant - tous trois à Ollon, A. Arn, restaurateur à la Lécherette, Ph. Gmur, directeur du Centre de conservation de la faune et de la nature, J.-A. Conne du Service de l'aménagement du territoire et Ph. Morier-Genoud, ancien responsable de Pro Natura au Pays-d'Enhaut pour les informations qu'ils m'ont aimablement fournies.

du sol, climat, accessibilité, exposition à des risques dits naturels – mais se présente aussi comme un marché avec ses caractéristiques d’offre et de demande et tous ses aspects psychologiques; chacun sait que l’usage et, encore plus la possession d’un terrain ou d’un bâtiment sont liés à des motivations et à des représentations sociales. Enfin, le secteur immobilier est au cœur des politiques publiques en montagne, tout particulièrement celle de l’aménagement du territoire ou, pour suivre la mode du jour, du développement territorial.

De larges domaines de l’histoire touristique des Alpes vaudoises restent à creuser, qu’il s’agisse des remontées mécaniques, des associations et offices touristiques, des entreprises d’hébergement, des connexions existant avec diverses organisations ou groupes étrangers, notamment les Mutualités belges, des politiques bancaires, ou encore des conflits liés à l’environnement, pour ne citer que quelques exemples. Le domaine immobilier entretient des liens avec tous ces sujets. Il présente, en outre, l’intérêt de se trouver très sensible aux influences de la conjoncture, tant économique que sociale, et de répercuter rapidement sur le terrain local les événements tant internationaux que nationaux.

Toutefois, même si les phénomènes collectifs, tant sociaux qu’économiques, semblent prépondérants dans le système immobilier, on y découvre aussi des trajectoires personnelles marquantes, qui s’impriment de manière forte tant dans l’économie et la politique locales que dans le paysage. Le rôle des promoteurs immobiliers est donc souligné dans cet article.

La Lécherette 1950-1980²

Le cas de la Lécherette sur la commune de Château-d’Oex est particulier du fait de sa taille limitée et de son essor tardif, puisqu’il remonte aux années 1950. Toutefois, il illustre un cas très répandu dans les Alpes, celui de l’apparition de résidences secondaires, au moment où la pratique des sports d’hiver prend un essor considérable, sans planification préalable par une autorité politique.

La Lécherette, située sur une route importante, est à la fois une étape entre les Ormonts et le Pays-d’Enhaut et un quartier de la vaste commune de Château-d’Œx, avec

² Les informations qui sous-tendent ce texte proviennent d’un dépouillement des données du registre foncier (fichier des parcelles, fichier des propriétaires) et d’interviews, notamment avec les trois personnalités présentées plus en détails. Cette recherche s’est effectuée dans le cadre du projet MAB-Pays-d’Enhaut durant l’été 1981.

une confrérie des eaux indépendante et un petit marché hebdomadaire. En 1950, elle se présente comme un territoire exclusivement agricole donnant, à l'est, sur les vastes prés, alpages et forêts du vallon de l'Hongrin.

Je distingue cinq phases durant la période qui s'étend jusqu'en 1980 :

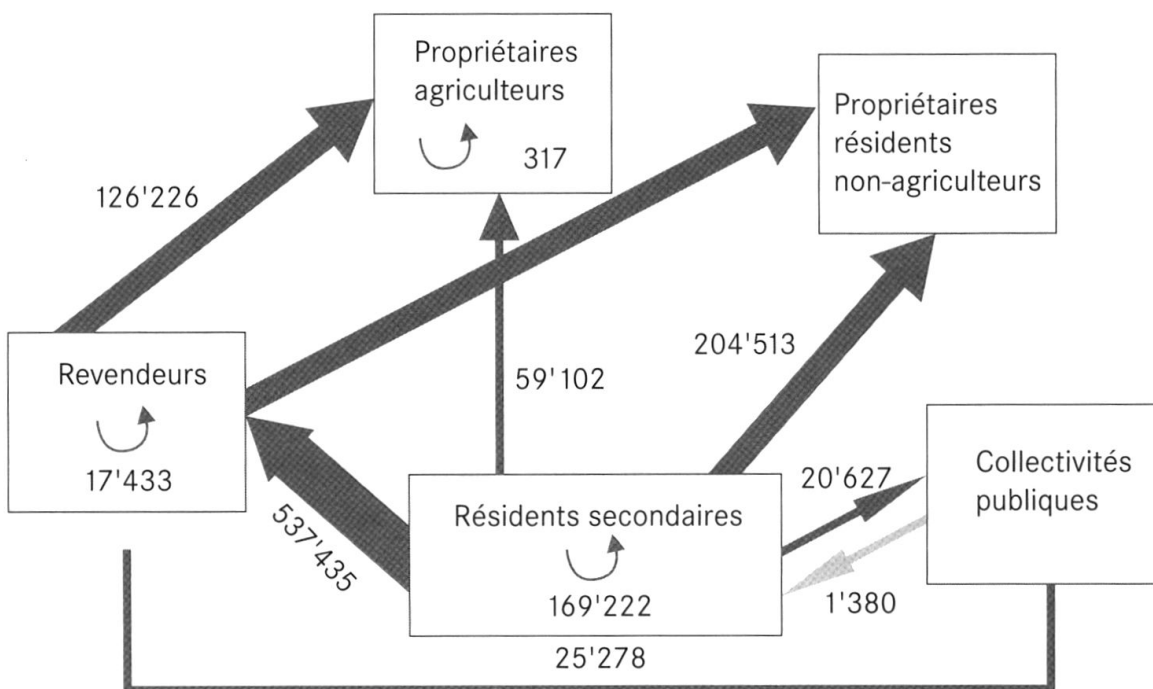
De 1955 à 1960, les propriétaires qui souhaitent tirer profit de l'apparition d'une demande en résidences secondaires dans les Préalpes cherchent des acquéreurs, qui vont lotir leurs parcelles. Il n'y a que cinq chalets construits avant 1960.

Dès 1958 et jusque vers 1963, les « pionniers » construisent sans difficulté des chalets, car l'eau est disponible en suffisance et les entreprises disposent des capacités de travail nécessaires. Le notaire Ernest Paschoud crée le ski-lift qui constituera l'attraction sportive principale du lieu. La Commune favorable à ce développement agrandit considérablement la zone de chalets vers l'ouest.

De 1964 à 1972, le développement des ventes de terrains et celui des constructions se poursuivent. Le chantier du barrage de l'Hongrin et des travaux hydrauliques connexes est en pleine activité. Le Département militaire fédéral (DMF) se lance dans des acquisitions foncières (1968 à 1975) qui mèneront ultérieurement à la création de la place d'armes³. Toutefois, les autorités cantonales et fédérales, inquiétées par l'extension et la dispersion des constructions, cherchent à contenir les zones à bâtir et à freiner l'emballement de la branche du bâtiment. Du fait de l'Arrêté urgent de mars 1972, la zone constructible de la Lécherette est considérablement réduite. Parallèlement, les ressources en eau pour les bâtiments ne suffisent plus pour répondre à la demande croissante, ce qui amène la Commune à reprendre le réseau. Il suit donc une phase d'attente... et ce n'est qu'en 1976 que les ventes de terrains et la construction de chalets repart, du moins pour quelques années.

Les ventes de terrains voient se combiner deux mécanismes, celui des paysans et celui des commerçants fonciers. Dans les années 60, on assiste à un désengagement de la paysannerie face à l'exploitation intensive ou plutôt à titre principal des prés situés dans la région, c'est-à-dire au-dessus de 1200 mètres. D'une part la vie y est dure et d'autre part, il y a de constants besoins d'investissement dans le secteur de la vallée. Ce sont de bonnes raisons de se déssaisir, ne serait-ce que d'une partie, de ses parcelles à la Lécherette pour s'orienter vers la partie du domaine située plus bas. Le reste des surfaces agricoles sert de pré de fauche ou d'alpage estival. D'autres

3 La création et l'exploitation de la place d'armes constitueraient un autre chapitre de l'histoire des Alpes vaudoises. Voir Jacques TRUB, « Le cas de la place de tir du Petit-Hongrin (Vaud) » dans *Protection de la nature*, juin 1983, p. 21-23.



1 Flux monétaires relatifs aux ventes de terrains à la Lécherette, 1955-1980 (en francs constants de 1939; 1 franc 1939 vaudrait à peu près 7,4 francs en 2005)

acteurs fonciers, les intermédiaires, achètent aux paysans et revendent, tandis que des professionnels du bâtiment ou de l'immobilier s'insèrent dans le circuit en amont de l'acquéreur final. Sur les quelque 8,8 millions de francs (valeur 1980, soit plus de 15 millions d'aujourd'hui) représentant le montant total des ventes pendant cette période, les agriculteurs n'en toucheront que moins de 13%. D'une manière générale, ce sont les propriétaires non agriculteurs et les revendeurs qui touchent la plus grosse partie de ces sommes (fig. 1).

Les acquéreurs appartiennent à la catégorie des patrons de PME pour plus de 55% des surfaces possédées, les cadres supérieurs et les professions libérales pour 14%. Ce n'est donc pas à proprement parler une station « populaire » en termes de propriétaires de chalets. Ils proviennent pour un quart de la commune de Château-d'Oex, pour 18% du reste du canton et pour 17% de l'étranger. Beaucoup d'entre eux sont des familiers de la région; d'autres sont venus sur la recommandation d'amis. Le type de chalet le plus fréquent compte trois chambres et une salle de séjour. En francs 2005, il revenait entre 250'000.- et 400'000.-. Les acheteurs ont rencontré essentiellement deux problèmes lorsqu'ils se sont attelés à la construction du chalet: le caractère du terrain et le coût des infrastructures. Les zones à bâtir sont marécageuses, alors même qu'il n'y a guère de source utilisable, nécessitant un drainage soigneux. Quant aux chemins, ils doivent être réalisés en collaboration entre voisins, ce qui n'a pas toujours été évident.

Pour terminer cette présentation des mécanismes fonciers en lien avec le développement de la station, je mentionnerai le cas des trois principaux promoteurs, Irène Nicolier, Ch. Payot et René Oulevey.

Irène Nicolier a vécu son enfance à la Lécherette où ses grands-parents possédaient l'auberge et le domaine agricole qui lui était lié. Elle reprend le tout en 1950 ; en 1956, le bâtiment brûle et doit être reconstruit. Simultanément, elle cherche à faire démarrer la construction de chalets. Un entrepreneur et un électricien de Château-d'Oex sont les premiers amateurs. Peu à peu Irène Nicolier vend la moitié du patrimoine, qui se trouve à l'ouest de la route ; l'autre passera ensuite dans les mains de son fils Claude qui, en 1979, vend le domaine à Robert Isoz et les terres à bâtir à G. Paltenghi, architecte à Château-d'Oex.

Charles Payot, ingénieur et entrepreneur à Montreux, a une connexion de longue date avec la région, où il passait ses étés comme enfant. En 1957, de passage à l'auberge, L.-A. Chapalay, un paysan qu'il connaissait, lui offre d'acheter ses terrains, situés à l'est de la route. Ch. Payot, qui a appris l'octroi de la concession pour le télési, saisit l'offre, en pensant se créer ainsi son troisième pilier. Il lotit le domaine en parcelles généreuses, de plus de 1000 m² et trouve un accord avec la société du ski-lift pour permettre le passage des pistes. Bien qu'entrepreneur, il ne cherche pas à construire les chalets qui vont s'édifier sur ses parcelles et limite sa publicité à un plan du lotissement affiché à l'auberge.

René Oulevey, bien que né dans la Broye, appartient au Pays-d'Enhaut où son père tenait un commerce de textiles dès les années 20. R. Oulevey est un commerçant entreprenant qui possède un tea-room, dirige le télési des Monts-Chevreuils et participe au capital de l'entreprise de construction de chalets Rosat SA. Un jour, Ch. Isoz, inspecteur d'assurances, l'interpelle à propos de la Lécherette. Ils s'associent et acquièrent diverses surfaces agricoles. R. Oulevey est, d'ailleurs comme Ch. Payot, un joueur de curling. Il va en faire son instrument de promotion, trouvant chez ses collègues sportifs d'autres associés puis des acquéreurs de terrains. Ce groupe de promoteurs lotissent leurs terrains et affrontent les problèmes d'équipement, chemins et adduction d'eau en particulier.

Ce seront d'autres partenaires qui vont réaliser les chalets, architectes⁴ et entrepreneurs, partiellement issus du district, mais provenant souvent de la Gruyère.

4 Sur soixante chalets construits sur la base de plans d'architectes entre 1957 et 1978, vingt-deux avaient été dessinés par des architectes lausannois, dix par des architectes de Château-d'Oex et six par des architectes non vaudois.

En conclusion, soulignons l'importance des contacts directs entre les personnes concernées, mais aussi la manière spontanée avec laquelle certains individus sont entrés sur le marché foncier. S'il est difficile de bâtir en amateur, il est en revanche possible, avec de l'entregent, de la psychologie et une bonne connaissance des lieux, de devenir promoteur immobilier.

La Lécherette après 1980

Pendant les années 80, il se construit un certain nombre de chalets, mais le caractère des lieux ne se modifie pas, l'exploitation du skilift se poursuivant selon les mêmes modalités qu'auparavant, sans délimitation juridique précise des pistes.

Un événement national bouleverse le développement tranquille des lieux : la votation sur le Rothenturm (1987), qui enclenche le processus de protection des zones humides dans tout le pays. Si la Confédération se charge du premier inventaire des hauts- et bas-marais à l'échelle du 1:25'000, elle laisse aux cantons l'initiative des mesures de protection. Le chef du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports de l'époque, Marcel Blanc, opte pour une démarche en deux étapes. L'adoption de plans de protection doit être précédée d'une phase d'examen et de négociation, ce qui implique le recours à l'instauration d'une zone réservée d'une durée de cinq ans⁵ couvrant les périmètres inventoriés par les bureaux mandatés par la Confédération.

En décembre 1990, cette zone est mise à l'enquête (un vaste territoire s'étendant des Monts-Chevreuils jusqu'au col des Mosses, sur les communes de Château-d'Œx et d'Ormont-Dessous). Un groupe de travail, formé de représentants de l'Office fédéral de l'environnement (OFEFP), de la Conservation de la nature, du Service de l'aménagement du territoire, des communes et de l'Association pour le développement du Pays-d'Enhaut (ADPE) redéfinit le périmètre en enlevant certaines zones et en mettant à part les portions bâties (rapport en décembre 1992). Aucune opposition n'est déposée. La zone réservée est approuvée en février 1995.

Entre-temps (1993), un deuxième groupe de travail s'est constitué, qui comprend cette fois des agriculteurs. Le Canton décide de scinder la procédure en deux : les trois périmètres bâtis ou à bâtir (Terreaux plaine des Mosses et L'Arsat, sur Ormont-Dessous,

5 Selon l'art. 27 de la *Loi fédérale sur l'aménagement du territoire* (LAT) et l'article 47 de la *Loi cantonale sur l'aménagement du territoire* (LATC).

Les Erasais – donc la Lécherette à l’est de la route cantonale – sur Château-d’CEx) feront l’objet de plans partiels d’affectation (PPA) communaux, alors que le reste du territoire concerné sera régi par un plan d’affectation cantonal⁶.

Le plan cantonal touche essentiellement les intérêts agricoles, du fait que la caserne est écartée du périmètre. Les points de friction concernent le drainage, où un accord est vite trouvé, la date de fauche et la fumure. Le groupe de travail, qui a repris la délimitation des sites sensibles au 1:10’000, souhaite un dialogue avec les cinquante-sept paysans concernés. Malheureusement, au moment de la mise à l’enquête (novembre/décembre 1997), ce ne sont pas des oppositions partielles ou des remarques qui tombent, mais un refus total. Les services cantonaux décident donc de prendre l’affaire par un autre biais et se mettent à discuter d’un plan de gestion avec chacun des intéressés. Curieusement, le Département choisit de mener cette démarche par l’entremise de Prométerre, bureau émanant des organisations agricoles et donc se trouvant parfois face au représentant des paysans issu de la même institution. Toutefois, le processus a bien fonctionné, une fois les contrats de gestion signés, tous les recours ont été retirés.

La Commune d’Ormont-Dessous a mis à l’enquête ses deux PPA en 1997 également et nous ne nous y arrêtons pas. En revanche, le PPA des Erasais rencontre, plus tard, quelques difficultés. Au départ, certaines parcelles étaient à bâtir tout en accordant un droit de passage à la piste de ski. Depuis que la loi demande l’adéquation du statut foncier et de l’affectation, il faut clarifier cet aspect, si bien que le PPA n’a été mis à l’enquête qu’en fin janvier 2005 et qu’il n’est toujours pas adopté au moment où ces lignes sont écrites. Une dizaine d’oppositions sont en cours d’examen.

Les points d’achoppement sont, comme il faut s’y attendre, les droits à bâtir (accessoirement à disposer d’un accès routier) opposés aux nécessités de la protection du biotope. Bien que tous les propriétaires concernés aient acquis leurs parcelles par héritage, ils souhaitent conserver un maximum d’opportunités pour le futur. L’Etat a acheté une parcelle hors périmètre afin de fournir une compensation à ceux qui ne peuvent plus construire. Finalement, le jeu compliqué des délimitations, des échanges et des compensations permet de régler presque tous les cas encore pendants, mais il faut attendre la décision des tribunaux pour clore ce chapitre de l’histoire de la Lécherette. Il sera possible de construire encore un certain nombre de bâtiments, mais il n’y aura plus d’extension de périmètre.

⁶ Selon les articles 43 à 45 de la LATC. Des situations similaires se retrouvent à la Vallée de Joux et aux Grangettes au bord du Léman.

La station va donc évoluer en fonction de son attrait pour la clientèle de passage et des comportements des générations successives de résidents secondaires, beaucoup plus que du fait d'initiatives de promoteurs.

Le cas de Villars-sur-Ollon

Villars joue dans une autre ligue. C'est une station de renommée internationale, ouverte au tourisme depuis presque deux cents ans et bénéficiant d'une voie ferrée en plus des liaisons routières. De plus, sa base économique n'est pas uniquement constituée par des résidences secondaires ; l'hôtellerie et les instituts et homes jouent un rôle considérable. Toutefois, comme le reste des sites touristiques des Alpes vaudoises, les champs de ski restent en dessous de 2500 m d'altitude, voire de 2000 m.

Mon propos met à nouveau en évidence l'importance du système foncier et le rôle de quelques promoteurs actifs entre 1960 et 1980. Ces aspects de l'histoire touristique de Villars sont à placer sur la toile de fond de l'essor continu des résidences secondaires, dont la demande presque constante est le premier moteur du développement touristique de Villars. Pour illustrer cette situation, je présente tout d'abord quelques données statistiques fondées sur un dépouillement des fiches cadastrales en 1976⁷. Ces chiffres ne concernent que le centre de la station, à l'exclusion de Chésières et d'Arveyes.

Provenance des propriétaires de résidences secondaires à Villars en 1976 (pers. morales exclues), en %

Provenance	Habitations individuelles	Appartements vendus
District d'Aigle	2	0,2
Agglomération lausannoise		
Reste du canton	26	14
Genève	10	8,8
Reste de la Suisse	25	14
France et Belgique	8	9
Autres pays	18	22
	11	32
Nombres absolus	190	445

7 Laurent BRIDEL, « Une méthode d'évaluation... », 1976.

Les principaux actionnaires des sociétés propriétaires de bâtiments d'habitation, au nombre de cinquante-deux, viennent en beaucoup plus forte proportion de la région (district d'Aigle 31%); Lausanne et Genève ont une place assez similaire (12 et 17% respectivement), alors que les étrangers représentent 30%.

Pour que le système immobilier se dynamise, il convient que la demande trouve une offre à sa mesure. Ce sont les mutations de l'agriculture de montagne qui, en premier lieu, permettent de constituer un marché. Le nombre de propriétaires de bétail passe de septante-huit à quinze entre 1940 et 1975 et, à cette date, il n'y a plus que trois exploitants à Villars. Les mécanismes sont bien connus: Face au morcellement de la propriété, seul un remaniement parcellaire énergique permettrait de créer des entités plus fonctionnelles. Or le seul projet de remaniement - concernant Arveyes - échoue en 1955, du fait de la division des propriétaires concernés en deux groupes antagonistes. Un deuxième facteur découle du moindre intérêt des exploitants pour les surfaces d'alpage, moins productives que les prés de plus basse altitude. Enfin, au gré des successions, des parcelles reviennent en héritage à des non résidents qui ne voient pas d'intérêt à les conserver. On assiste donc à des ventes directes à des particuliers désireux de bâtir ou à des situations un peu plus complexes: un des quatre héritiers d'un paysan, par exemple, propose à son frère, agriculteur, le pâturage qu'il vient de recevoir, pour un prix de 15'000 francs. La belle-sœur trouve ce prix exagéré et l'affaire ne se conclut pas. Un an plus tard, c'est un promoteur qui achète pour 150'000 francs.

Une deuxième condition est nécessaire au fonctionnement du système immobilier touristique, c'est le travail des intermédiaires, car seule une minorité d'acquéreurs est en mesure de traiter directement avec le propriétaire foncier d'origine. Parmi les intermédiaires, il faut distinguer ceux qui ne se bornent pas au seul commerce de terrains, mais qui sont des promoteurs⁸.

L'intensité des mutations foncières est un bon indicateur de l'allure que la conjoncture nationale et internationale donnait au développement de la construction touristique dans les décennies après la Deuxième Guerre mondiale, avec deux pointes d'accélération, entre 1960 et 64 et 1970 et 74.

8 La notion de promoteur est vague, car elle recouvre plusieurs situations, puisqu'on peut être, par exemple, promoteur sans être propriétaire, promoteur avec ses propres fonds ou avec des moyens financiers de tiers, promoteur constructeur ou simplement lotisseur.

Achats de terrains dans le périmètre de Villars s/Ollon, 1950-1974
(Source : Registre foncier)

Période	Terrains non bâtis en 1976	Terrains bâtis en 1976
Avant 1950	6	25
1950-54	8	30
1955-59	10	62
1960-64	51	98
1965-69	34	79
1970-74	42	88
TOTAL	151	382

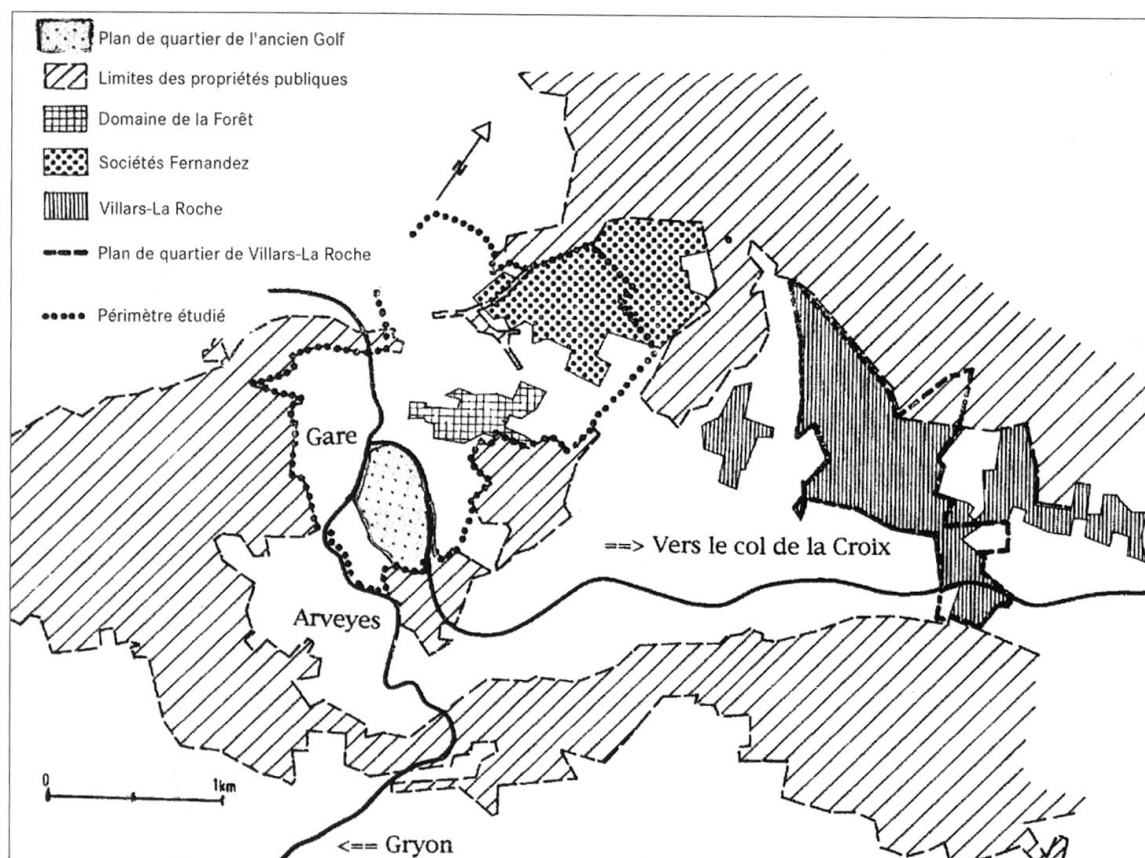
Quelques promoteurs ont spécialement marqué l'histoire récente de la station (fig. 2) :

Peu après la Première Guerre mondiale, un étranger avait acheté un domaine situé un peu au-dessus du centre de la localité. En 1930, la gérance de Rham le reprend et le garde en vue du futur, en y plaçant un fermier. Ce Domaine de la Forêt est loti à partir de 1950.

Un peu plus tard, vers 1958, un spécialiste de l'import/export, M. Fernandez, d'origine espagnole, quitte la Turquie où il vivait et arrive à Genève. Il demande à l'hôtel qu'on lui recommande une station où ses enfants pourraient être instruits tout en bénéficiant d'un air sain. Il aboutit ainsi à Villars ; coup de cœur ! il place sa descendance dans un institut et achète le chalet de l'ancien gérant de l'agence de la Banque cantonale. Il se lance ensuite dans la promotion immobilière, en achetant des pâturages presque jusqu'au col de Soud. Il va peu à peu les lotir, en créant plusieurs sociétés. Il crée ensuite une gérance.

La réintroduction de la propriété par étage (PPE) dans le code civil, en 1965 ouvre de nouvelles perspectives aux promoteurs et va provoquer une modification de l'urbanisme en introduisant des immeubles de grande taille à côté des hôtels. Afin de ne pas supporter la totalité des coûts d'infrastructure (routes, adduction d'eau, égouts), la Commune impose aux promoteurs la signature d'une convention incluant le financement par ceux-ci des frais liés aux équipements collectifs.

Parallèlement, l'hôtellerie - branche essentielle mais plus fragile de l'économie touristique - connaît des soubresauts. Alors que certains établissements ferment ou sont consacrés à d'autres usages, d'autres se maintiennent. Toutefois, la nécessité de rénover un établissement ancien représente un redoutable défi. En 1968, le prestigieux Villars Palace est sauvé de la faillite lorsque la Société des hôtels qui en est propriétaire et dont le principal actionnaire est le Crédit Foncier vaudois le vend et que son acquéreur signe un contrat de location avec le Club Méditerranée. Les homes et instituts pour jeunes gens, bien que moins nombreux que précédemment, conservent leur importance et leur clientèle, française et belge pour les uns, anglo-saxonne pour les autres.



2 Principales promotions immobilières à Villars en 1975

Cette évolution ne va pas sans conflit. Un premier problème surgit au moment où les constructions menacent de fermer la voie aux skieurs descendant de Bretaye pour retourner à la gare de Villars ou à la station de départ de la télécabine du Roc d'Orsay inaugurée en 1959. Il faut protéger les pistes à travers des alignements de constructions et des conventions avec les propriétaires. Cette question ressurgira plus tard lorsque l'extension des résidences secondaires mettra en péril le bas de la piste « Populaire »⁹.

L'autorité communale a dû gérer encore d'autres difficultés liées à la multiplication des résidences secondaires, notamment la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et l'approvisionnement en eau potable. Je ne m'y attarde pas ici. En revanche, l'histoire des démêlés autour de l'utilisation des surfaces autrefois consacrées au golf, à l'est du Villars-Palace, reflète bien les enjeux locaux des années 60 et 70.

9 L'histoire de l'urbanisme et de l'aménagement local de Villars-Chésières-Arveyes mériterait à elle seule une étude. Pendant la période examinée ici, c'est surtout la préparation, l'adoption puis la mise en vigueur du plan des zones de 1968 qui sont marquantes. Ce plan sera révisé à plusieurs reprises en 1971, 1976, 1985, 1993 et 1996 sans parler de plusieurs plans partiels ou de quartier.

En 1961, la Commune, soucieuse de préserver ce magnifique espace le place en zone de verdure. Le propriétaire – la Société des hôtels – réclame l'expropriation pour un montant de 14 millions de francs, ce qui contraint l'autorité locale à faire marche arrière et à placer la grande majorité du terrain, sis à cheval sur la voie ferrée, en zone à bâtir. En 1968, lors de la vente du Villars-Palace, la Commune acquiert une portion de terrain qui sera dès lors en zone d'utilité publique et sur lequel il sera possible d'édifier un centre sportif. Le reste du terrain de l'ancien golf est acheté par la société lausannoise Socora (bureau d'ingénieurs Suter). La transaction totale se chiffre à 5 millions de francs. En contrebas de la voie, une zone hôtelière est prévue, tandis qu'au-dessus ce sont des habitations collectives qui sont autorisées. Quatre grands bâtiments sont réalisés, deux en 1970-71 et deux en 1974, comprenant au total deux cents logements.

La construction du nouvel hôtel, vivement souhaitée par la Municipalité se heurte en revanche à de fortes oppositions, tant de propriétaires voisins que d'hôteliers inquiets d'une concurrence accrue¹⁰. Il faut dire qu'il comportait une tour et représentait une masse considérable dans le paysage. Il s'ensuit des modifications de zonage, avec élargissement de la zone d'habitations collectives et l'élaboration de nouveaux projets d'implantation. En 1981, le permis de construire des garages des Roches Grises, qui doivent servir de socle à l'hôtel, est délivré et les travaux débutent en 1983. Jusqu'à ce jour, en revanche, l'hôtel n'a pas encore pu être réalisé.

Cet exemple – emblématique de bien d'autres situations dans les communes alpines – montre les limites du modèle de développement suivi dans cette partie de la station. D'une part, les occupants cherchent à conserver l'état présent des lieux, pour des motifs de tranquillité, de vue, de moindre trafic, etc. De l'autre les propriétaires de terrains à bâtir non encore utilisés à leur densité maximale souhaitent les valoriser. Parallèlement, l'autorité locale, qui cherche à maintenir un équilibre entre la population locale, les résidents secondaires et les entreprises vivant du tourisme, tente de réaliser divers projets d'intérêt général, tels les équipements sportifs et les infrastructures collectives, tout en gardant un maximum d'aménité du lieu, en particulier les espaces de verdure et les cheminements piétonniers. Les instruments de gestion – à travers l'aménagement local, la police des constructions et la police du trafic – ne permettent pas toujours de trouver la solution adéquate.

Dans cette perspective, on comprendra mieux l'appui que la Commune a donné à un projet très audacieux et hors norme, en dehors du périmètre de localité qui constitue le dernier chapitre de cet article.

¹⁰ Il faut noter que l'Eurotel ouvre ses portes en 1973.

Villars-la-Roche

Le développement touristique dans la deuxième moitié du xx^e siècle dans les Alpes suisses n'a pas connu la même évolution que dans les Alpes occidentales françaises à l'époque du général de Gaulle. Chez nos voisins, la volonté de capter une large clientèle s'ouvrant à la pratique des sports hivernaux de glisse – combinée à l'ouverture de personnalités locales à une conversion de l'économie montagnarde – a conduit à la création et à l'aménagement de plusieurs stations nouvelles. Celles-ci étaient conçues comme un tout dès le début, conformément à l'idéologie d'un urbanisme moderniste et global. Une des conditions essentielles à la réussite de pareilles entreprises résidait dans la maîtrise foncière, donc la capacité à disposer librement de l'usage du sol.

En Suisse, on ne rencontre que peu d'exemples de ces stations nouvelles: Anzère – la seule, à ma connaissance qui ait pu se déployer conformément aux plans de départ, Thyon 2000, Aminona et Moléson-sur-Gruyères. Thyon 2000 n'a été construit qu'au quart de sa capacité prévue et Aminona a été bloqué du fait de l'instabilité du sous-sol. Ces stations ont pâti de la crise économique surgie à l'automne 1973, à l'occasion du bouleversement du marché pétrolier. Quant à Moléson, sa situation était critique, en 1978, lorsque Philippe Micheloud intervient. Ce promoteur valaisan réussira à remettre l'entreprise sur la bonne voie, mais sa taille demeure encore modeste avec 1500 lits en 2005 (contre 120 en 1978)¹¹.

D'autres tentatives concernent le canton de Vaud, certaines sans même connaître un début de réalisation (voir, par exemple, le cas des Agittes sur Corbeyrier¹²). Toutes ont débuté par la recherche ou l'acquisition des terrains. Parmi les réalisations, il convient toutefois de citer l'Alpe des Chaux à Gryon, qui date de la même époque.

Pour en rester à Villars s/Ollon, penchons-nous sur un cas qui ébranla la place économique vaudoise. Il s'agit de l'affaire Eli Pinkas¹³. Cet homme d'affaire d'origine bulgare, établi dans le canton à la fin de la Deuxième Guerre mondiale, crée une société industrielle toujours en fonction – la SOCSIL à Ecublens, mais se révèle finalement un escroc extrêmement habile puisqu'il réussit à subtiliser plus de 200 millions de francs à d'innombrables banques et particuliers. Lorsqu'il est acculé par une plainte pénale, il se suicide en même temps que son ex-épouse, le 10 juin 1980. La débâcle financière qui s'ensuit a aussi contribué, par la suite, à celle de la Banque vaudoise de

11 Voir l'article de François MAURON dans *le Temps* du 28.12.2005.

12 Laurent BRIDEL, « Un exemple d'organisation de l'espace montagnard: Corbeyrier (VD) » dans *Bulletin de la Société neuchâteloise de géographie*, Neuchâtel, 1975, tome LIV, fasc. 4, p. 15-31.

13 Jean-Paul BRUTTIN, *L'affaire Pinkas*, Lausanne, 1980, 212 p.

crédit. Fidèle client des grands hôtels, tant sur la Côte d'Azur que dans les Alpes, Eli Pinkas veut, parmi bien d'autres projets, créer une super-station de montagne. A la fin des années soixante, il jette son dévolu sur le flanc sud de la Chaux Ronde, à Bretaye, au-dessus de la route du col de la Croix, à une altitude de 1500 à 2000 mètres ; c'est un ensemble de pâturages de moyenne qualité, mais jouissant d'une orientation favorable à l'habitation. Grâce à l'aide de courtiers immobiliers et d'un notaire, il peut acquérir une vaste surface¹⁴ pour quelque 4 millions de francs. Dès le milieu des années soixante, E. Pinkas prend contact avec la municipalité d'Ollon qui est d'emblée favorable au projet, qui permet d'augmenter le nombre de lits de la station en dehors des zones existantes, que l'on considère, à l'époque, comme proches de la saturation.

Eli Pinkas confie l'étude de la future station au bureau d'études parisien Grosfillex. Celui-ci se fait conseiller par Pierre Defert, auteur d'un des premiers ouvrages géographiques en français sur le tourisme¹⁵. Ces experts placent ce secteur montagnard au centre des Alpes vaudoises, entre les stations donnant sur la vallée du Rhône et celles tournées vers Gstaad et l'Oberland bernois ; ils proposent une liaison entre Villars et les Diablerets et esquissent le développement d'une vaste station de quelque 7'000 lits. On y trouverait des hôtels, des immeubles à appartements et des chalets individuels. Il est prévu un parc thermal avec un centre de thalassothérapie, une vaste patinoire et plus de vingt remontées mécaniques. Bien entendu, pareille réalisation nécessite un plan d'aménagement spécial et l'accord non seulement des autorités locales, mais encore cantonales. Du côté de la Commune, c'est la proposition de conclure une convention mettant à la charge du promoteur pratiquement tous les coûts d'investissement (routes, égouts, adduction d'eau, etc.) qui emporte l'adhésion. Cette convention est préparée par l'avocat Jean-Michel Roulin dont c'est une spécialité. Le plan est élaboré par les architectes Cahen, Schmidt, Knecht, Annen, Siebold et Siegle et par l'ingénieur A. Jaquet.

La commission cantonale consultative d'urbanisme ayant donné son feu vert, la municipalité met le plan d'extension - qui avait déjà été discuté avec l'Office cantonal de l'urbanisme - à l'enquête à la mi-août 1968. La seule observation concerne le rappel d'un droit de propriété sur une source minérale dans le secteur. Le 17 septembre 1968, le préavis municipal est remis au conseil communal. Celui-ci, dans sa séance du 12 décembre, adopte le plan d'extension, intitulé Villars-Charmet.

¹⁴ Les documents établis par la Commune en 1968 mentionnent 834'000 m², alors que J.-P. Bruttin (op. cit., p. 84) avance le chiffre de 1'145'000 m².

¹⁵ Pierre DEFERT, *La localisation touristique*, Association internationale des experts scientifiques en tourisme, Berne, 1966, vol. 7, 140 p.

Le canton de Fribourg ayant contesté cette appellation qui peut susciter une confusion avec la station de Charmey, le Conseil d'Etat vaudois approuve le plan et son règlement le 21 mars 1969, mais sous la désignation de « Villars II » au lieu dit « La Roche ». En revanche, le Canton refuse de s'associer à la convention. Celle-ci n'a d'ailleurs jamais été signée, la Commune ayant posé comme condition que la station ait son propre approvisionnement en eau.

Pour ceux qui s'étonneraient de la rapidité de la procédure d'adoption d'une très vaste zone à bâtir dans des alpages, rappelons qu'il n'y a alors aucune base constitutionnelle fédérale concernant l'aménagement du territoire et aucune loi cantonale sur les zones agricoles.

Durant l'été 1970, Eli Pinkas annonce aux autorités qu'il va créer une société portant le nom de la future station et qu'il s'adjoint les services de Michel Verdier qui a collaboré au développement d'Aminona. Le 22 septembre 1970, Pinkas fonde Vilro Holding S.A., dont il détient la majorité du capital (1'000 actions de 1'000 francs). Le 14 octobre, la Société immobilière Villars-la-Roche voit le jour; dotée d'un capital de deux millions de francs, elle rachète les terrains. Durant les années suivantes, le processus se ralentit, même si le règlement du plan d'extension partiel est révisé en 1975, pour préciser les contraintes auxquelles les grands bâtiments sont soumis et pour tenir compte du projet de golf sis le long de la route du col de la Croix.

Le projet s'enlise, d'une part, parce qu'il n'y a pas d'approvisionnement en eau en quantité suffisante à portée du site et, d'autre part, parce que la conjoncture économique internationale se détériore. Après la mort d'Eli Pinkas, la Commune rachète l'ensemble des terrains et les place, pour une part, en zone agricole et, pour l'autre en zone sportive, ce qui permet de donner au golf sa dimension actuelle.

Il est bien difficile, aujourd'hui, d'imaginer la motivation première d'Eli Pinkas. Pensait-il sérieusement à créer une station viable et celle-ci aurait ainsi été « victime » de la conjoncture et de la sous-estimation du problème de l'adduction d'eau ? Ou s'agissait-il de trouver de nouveaux capitaux, provenant de sources différentes, afin d'alimenter son système financier ? La première hypothèse ne paraît pas farfelue, au vu des expériences parallèles menées à la même époque.

Les deux facettes de l'essor du tourisme alpin vaudois

L'essor des stations de tourisme des Alpes vaudoises montre deux facettes contrastées. D'un côté, il témoigne de la vigueur de la demande, tant nationale qu'internationale, pour un accès aux loisirs de montagne à travers l'appropriation d'un espace privatif.

Cette demande trouve sa réponse grâce à l'abandon de certaines formes traditionnelles de l'agriculture de montagne et à l'action d'intermédiaires, notamment des promoteurs immobiliers. De l'autre, cette évolution est jalonnée de conflits surgissant soit du fait de l'action des autorités locales soucieuses de gérer les ressources locales, en finances et en infrastructures, soit de la montée des acteurs sociaux défendant la qualité des sites et la nature.