



DE PATRIMOINE NATUREL À COMPLEXE TOURISTIQUE QUAND LES PAYS VENDENT LEURS BIJOUX DE FAMILLE

Pour trouver de quoi réduire le déficit public, les destinations se mettent à céder leurs espaces naturels à des investisseurs privés qui les transforment en produits du tourisme. Enquête sur un marché assez mystérieux.

Par Gwénaëlle Fliti

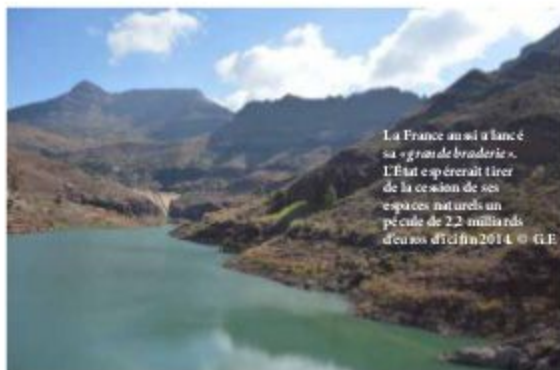
Le patrimoine national est inestimable. Enfin, sur le papier. En réalité, si les actifs publics ne sont pas censés être source de revenus pour le gouvernement, le contexte économique oblige à prendre ce chemin. La crise – encore elle – creuse la dette publique. Pour combler le déficit sans ponctionner systématiquement dans la bourse des particuliers et des entreprises par le biais de taxes, certaines destinations ont trouvé une solution : vendre leurs espaces naturels. Seulement, une fois aux mains d'investisseurs privés, ces parcelles sont souvent transformées en complexes hôteliers haut de gamme. Logique, puisque les zones préservées constituent des leviers importants d'attractivité touristique.

DE L'ESPAGNE À... L'ISLANDE

L'exemple le plus parlant est celui de l'Espagne. Pour réduire de 5% ses 50 milliards d'euros de déficit public, le pays espère vendre 15135 de ses biens, soit presque 30% de son patrimoine, avant 2015. Parmi les bijoux sur le marché, le domaine de la Almoraima, dans le parc naturel de Los

Alcornocales, en Andalousie. 14000 hectares peuplés par plus de 200 espèces. Un petit poumon vert estimé à la vente à 180 millions d'euros. Le gouvernement a fait adopter un plan de développement qui autorise sur les îles le déploiement d'un tourisme de luxe, avec des hôtels 5*, des terrains de golf, un aéroport. Objectif : attirer les riches clients de Russie ou du Golfe. Toutefois, plusieurs municipalités et groupes écologistes se sont montrés hostiles à cette vente. Pour David Lucas, conseiller socialiste PSOE, interrogé par Arte en janvier dernier, le massif forestier n'aurait pas intérêt à se retrouver « entre les mains de fonds d'investissement qui ne cherchent qu'une chose, le profit ou la spéculation ». Par ailleurs, le maire a d'autres projets pour ce parc, comme le développement du tourisme rural avec la création d'un parc d'activités « vert », le déploiement des énergies renouvelables et la promotion de l'agriculture biologique. Si la banque américaine Goldman Sachs a racheté quelques milliers d'appartements dans les environs, il n'y a pas encore d'acquéreur pour le parc. En Islande, le milliardaire chinois Huang Nubo n'a pas attendu que le pays mette en

vente une partie de son patrimoine pour faire une offre. Direction le domaine (en indivision) de Grimsstadi, une étendue de 300 km au Nord-Est de l'île. C'est en 2011 que les neuf habitants de ce plateau enneigé huit mois par an – et situé à 45 km du village le plus proche – ont appris la nouvelle : un riche citoyen de l'Empire du Milieu est bien décidé à racheter le domaine pour la somme de 6,2 millions d'euros. Officiellement, le futur acquéreur



La France aussi a lancé sa « grande braderie ». L'État espérait tirer de la cession de ses espaces naturels un pécule de 2,2 milliards d'euros d'ici fin 2014. © G.E.

souhaiterait construire sur le site un hôtel de luxe avec un terrain de golf, un club d'équitation et même une piste d'atterrissage. Mais une rumeur circule. La vente ne serait qu'un prétexte permettant aux cargos chinois de traverser l'océan Atlantique, grâce à la fonte future des glaces. Une route plus rapide, moins chère et plus sûre que celle des mers du Sud. Les Verts n'en démordent pas et certains des habitants appréhendent. Dans tous les cas, pour le moment, la vente reste gelée car la loi islandaise n'autorise pas les ressortissants étrangers à acheter des terres. Pour permettre la transaction, quelques politiques envisagent de lui offrir une dérogation...

LE DROIT EN QUESTION

En matière de longueur de procédure, l'émir du Qatar pourrait parler de son expérience à Huang Nubo. Il lui aura fallu patienter dix-huit mois avant de pouvoir profiter de son achat à 8,5 millions d'euros : six îles grecques en mer Ionienne, dans l'archipel des Echinades. L'État hellénique, dont la dette brute est estimée à 280 milliards d'euros (selon Eurostat, au premier trimestre 2012), a lancé un programme de privatisation. Plusieurs politiques et syndicats grecs ont fait part de leurs réticences. D'autant que des dispositions réglementaires et législatives limitent l'entrée d'investisseurs étrangers. L'objectif de la Grèce, à savoir récolter par ce biais 50 milliards d'euros d'ici à 2020, semble assez compromis. Pour les plus motivés, quarante-sept îles cherchent encore preneurs. La France aussi a lancé sa « grande braderie ». Depuis 2007, l'organisme public France Domaine est chargé de commercialiser le patrimoine national au prix du marché. En 2010, quelque 1700 biens ont été mis en vente (champs, forêts, dunes sur la Côte d'Opale...). Les espaces naturels en cession sur le territoire sont visibles sur le portail du



La fonte des glaces donne des idées à certains investisseurs peu scrupuleux. © DR

ministère de l'Économie et des Finances. L'État espère en tirer un pécule de 2,2 milliards d'euros d'ici fin 2014, d'après un article paru dans Ouest France en 2012. Entre 2007 et 2011, les premières ventes avaient permis d'encaisser 2,78 milliards d'euros. Les acquéreurs principaux restent les collectivités locales qui peuvent faire jouer leur droit de préemption. Le droit, justement, commence à atteindre ses limites dans certains pays. Des dérogations, des modifications, voire des abolitions de lois, voient le jour pour faciliter les ventes d'espaces naturels. Le ministre de l'Environnement espagnol a décidé de ne pas démolir les 125 000 logements et le millier de bâtiments commerciaux construits entre 1990 et 2000 le long du littoral espagnol, très apprécié des touristes. Pourtant, ces constructions allaient à l'encontre de la « ley de costas » (loi du littoral). Cette loi a donc été changée, réduisant la zone de protection des plages de 100 à 20 mètres. Dans la même lignée, la Grèce vient d'adopter une loi autorisant la réalisation de stations touristiques sur le littoral. Et lorsque la ville de Sochi, en Russie, a été désignée pour organiser les JO d'hiver 2014, la loi russe sur la protection des espaces naturels a été amendée afin de permettre la construction d'infrastructures sportives, hôtelières et de transports dans les parcs nationaux du pays, au bord de la mer Noire et au pied des montagnes.

L'EXEMPLE D'HUTTOPIA

Si des dérives peuvent exister ailleurs, en France « c'est très encadré », affirme Hélène Jacquet Monsarrat, chargée de mission au sein de la délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale (Datar), qui a participé avec Atout France à l'élaboration de l'étude Stations touristiques et espaces naturels. Publiée en décembre 2013, l'enquête récapitule notamment les

principaux textes et dispositifs de protection des espaces naturels dans l'Hexagone. L'étude soulève le fond du problème et creuse la piste d'un modèle médian. « Le développement des stations touristiques s'est parfois accompli au détriment des espaces naturels, en donnant trop la priorité aux investissements immobiliers. Le tourisme doit donc aujourd'hui intégrer des modèles de développement plus responsables et davantage respectueux des espaces naturels qui constituent une véritable source d'attractivité touristique », expliquent les auteurs de l'ouvrage. Ce dernier met en lumière un projet réussi, celui d'Huttopia. La stratégie du groupe hôtelier de plein air consiste à s'implanter sur des sites naturels d'exception (sites classés, Natura 2000, Znieff, Zico...) en adaptant l'aménagement de ses infrastructures réversibles aux caractéristiques du terrain. Une preuve qu'il est possible de préserver l'existant, de le valoriser, tout en y développant des produits touristiques.

La Grèce a assoupli les conditions de construction sur son littoral. La loi y autorise désormais la réalisation de stations touristiques balnéaires, comme ici dans la péninsule de Halikidiki. © Fotoflu

