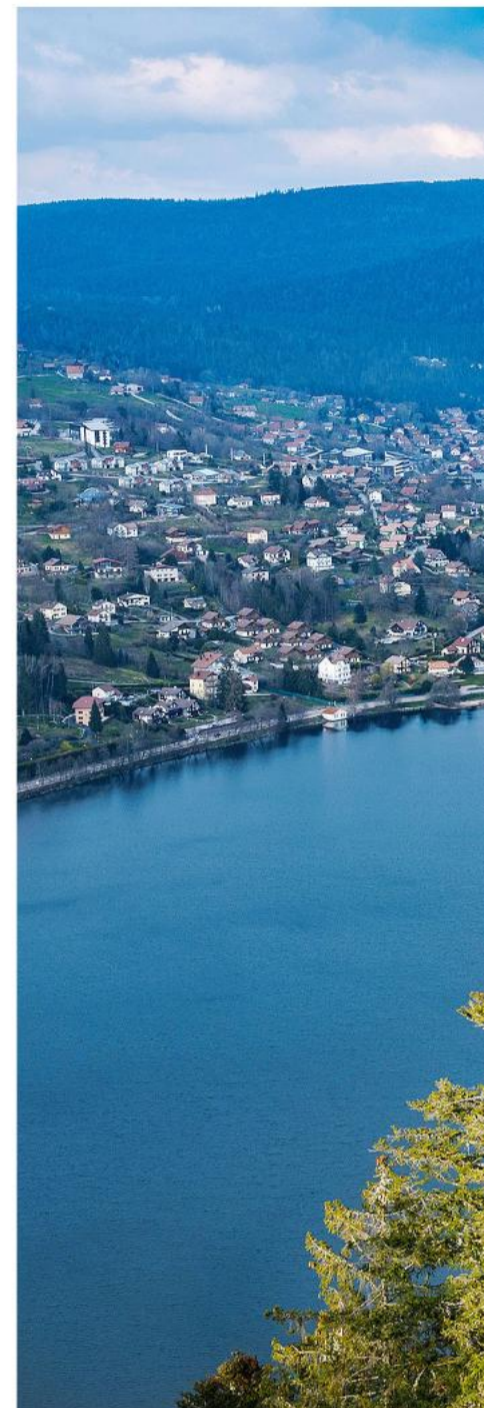


Sur les coteaux, les chalets nouvellement construits sont destinés aux locations saisonnières.

Laurent Weyl pour La Croix



# Gérardmer, le charme ravageur de la «perle des Vosges»

Destination prisée des touristes et des investisseurs, Gérardmer voit son habitat se densifier et mordre sur les espaces naturels. Cette crise de croissance entraîne une flambée des prix et des risques environnementaux dans cette commune qui doit gérer les conséquences de son succès.

Gérardmer (Vosges)  
De notre correspondante régionale



Quand il a acheté sa maison, il y a six ans, à Gérardmer, avec vue sur le lac, ce père de famille pensait revendre une partie du vaste terrain, ou y construire un chalet à louer à des vacanciers. «C'est ce que font 80% de mes amis. On peut se faire de l'argent très rapidement.» Il s'est ravisé toutefois, en prenant conscience des effets de cette pratique sur les prix de l'immobilier. «Depuis le premier confinement, les prix flambent. Il faut vraiment être fortuné pour s'offrir aujourd'hui une maison cor-

recte.» La mésaventure d'une de ses amies, qui a eu le plus grand mal à trouver un appartement après une séparation, l'a aussi interrogé.

«Tous les biens sont mis en location saisonnière. Les Gérômois ne peuvent plus se loger.» Il réfléchit par conséquent à construire pour loger des habitants à l'année, même s'il devait en tirer un profit moindre. S'ajoutent les désagréments liés à la présence accrue des touristes. «Un ami a construit il y a quatre ans sur les hauteurs, raconte-t-il. Depuis, quatre chalets de groupe sont sortis de terre juste à côté, avec jacuzzi extérieur et fiestas tous les week-ends. Les riverains sont excédés. C'est bien pour la ville. Mais c'est trop.»

Gérardmer est-elle victime de son succès? Cette commune des Vosges est connue pour ses activités de montagne, son lac et sa station de sports d'hiver, la Mauselaine, ainsi que pour son festival international du film fantastique. Et elle ne cesse d'aimer de nouveaux résidents. Il est presque impossible d'arpenter les coteaux sans croiser des travaux de terrassement sur des parcelles même petites et particulièrement

pentues, parfois au ras de la route. «Si j'avais 30 terrains à vendre, je les vendrais. Mes clients sont des Lorrains, des Luxembourgeois, des Belges ayant les moyens, et investissant dans la résidence locative, pas pour eux. C'est un très bon placement», confirme Michel Sapena, directeur du constructeur de chalets Cuny.

**Il est presque impossible d'arpenter les coteaux sans croiser des travaux de terrassement sur des parcelles.**

Stessy Speissmann, maire (PS) depuis 2014, reconnaît certaines difficultés: «Je me réjouis de l'attractivité de Gérardmer. C'est une reconnaissance du travail que nous avons réalisé. Mais cela pose des problèmes d'infrastructures et d'écologie. L'été, nous descendons ●●●

Gérardmer est connue pour ses activités de montagne « quatre saisons ». Laurent Weyl pour La Croix



## repères

Une destination en plein boom

**Gérardmer a une vocation touristique solidement ancrée.**

Le premier office de tourisme français y a été fondé en 1875. Elle doit son surnom de « perle des Vosges » à Abel Hugo, frère de Victor. Dans un cadre très « nature », elle a su développer des loisirs variés – ski, randonnée, activités nautiques, festival de cinéma, ainsi que de nombreux événements.

**La commune compte 9 000 habitants à l'année, mais leur nombre atteint régulièrement 30 000 ou 40 000 résidents les week-ends et vacances. Avec le développement d'une offre « quatre saisons », elle ne connaît presque plus de saison creuse.**

**D'après le département, le nombre de nuitées Airbnb/Abritel a connu une hausse de 28 % sur la communauté de communes des hautes Vosges en 2019 par rapport à 2018, et de 38 % sur la seule commune de Gérardmer.**

**Gérardmer profite de sa proximité avec l'Alsace, mais son rayonnement s'étend à la Belgique, au Luxembourg et à la région parisienne. Durant les confinements, elle a profité de l'attrait pour les destinations proches. Malgré la fermeture de ses stations, elle a affiché complet l'hiver dernier.**

●●● à des niveaux d'eau très bas. Et lors des épisodes de fortes pluies, l'artificialisation des sols est un problème. Nous imposons de construire des puits perdus pour que l'eau reste sur les parcelles et ne ruisselle pas. Mais il faut aller plus loin. » Plus loin, c'est une modification, dans les prochains mois, du plan local d'urbanisme (PLU), puis une révision, qui prendra plusieurs années.

« Nous pourrions imposer des constructions plus à distance des limites de parcelle et des coefficients de végétalisation... », indique le maire. « Mais je sais que nous allons faire des déçus. Le PLU ne peut pas tout. Beaucoup de gens trouvent déjà les règles trop contraignantes. Nous avons fait passer en 2015 tout un secteur de la ville en site patrimonial remarquable, avec avis obligatoire de l'architecte des bâtiments de France. En urbanisme, il est difficile de faire admettre l'intérêt général ! »

Une association, Gérardmer Patrimoine Nature, a en tout cas été créée par trois habitants, fin 2019, pour tenter d'enrayer la course à la construction. « En supprimant le coefficient d'occupation des sols, la loi Alur de 2014 a permis de

construire sur de plus petites parcelles, rappelle Jacques Valentin, une de ses chevilles ouvrières. Les promoteurs et constructeurs sont avides d'opérations immobilières juteuses à court terme, mais qui, à long terme, dénaturent le paysage et l'environnement. La plupart des stations de montagne sont confrontées au même problème d'urbanisation galopante. Mais ici, la municipalité a mis trop de temps à réagir. »

L'association a pris l'habitude d'arpenter les coteaux et de passer les permis de construire au peigne fin, constituant d'épais dossiers pour chaque site « douteux ». Elle constate fréquemment, sur le terrain, des éléments non conformes. Avec la mairie, le bras de fer est permanent, pouvant aller jusqu'en justice. Récemment, l'association déposait un recours auprès du tribunal administratif de Nancy contre la commune qui n'aurait pas dressé de procès-verbal des infractions constatées sur un chantier.

Cela paye, assure Jacques Valentin. « Dans le secteur de la Trinité, deux permis de construire ont été retirés suite à nos protestations et

### L'association Gérardmer Patrimoine Nature est soupçonnée de parti pris. Ses trois fondateurs sont des acteurs économiques locaux.

celles d'une riveraine. » Cette zone est tellement humide et spongieuse que des joncs y poussent toute l'année. « Je ne comprends pas comment cette zone humide a pu devenir constructible. À chaque fois les victimes sont les habitations en dessous, avec les risques d'inondations », s'indigne la riveraine. « Le tourisme nous fait vivre, c'est sûr, mais le jour où on aura tout saccagé, où on n'aura plus de prés aux jonquilles, les touristes iront ailleurs. »

Récemment, un collectif de riverains s'est formé contre un autre chantier également situé en zone humide, et un autre a fait circuler

une pétition contre la multiplication des spas aménagés en extérieur, qui provoquent des nuisances sonores et de sérieux problèmes de voisinage. « Six permis sont actuellement contestés au tribunal administratif », relativise le maire, au regard des 139 permis déposés en 2020 (les deux tiers pour des résidences secondaires), 155 en 2019 et 114 en 2018. Stessy Speissmann avance aussi que 110 contrôles ont été effectués en 2020, et qu'une personne chargée des contrôles est en cours de recrutement au service urbanisme. Et fin mars, le conseil municipal a validé un inventaire plus précis des zones humides, réalisé par un bureau d'études.

De son côté, l'association Gérardmer Patrimoine Nature est soupçonnée de parti pris. Ses trois fondateurs sont des acteurs économiques locaux – la gérante d'un hôtel proche du lac, un loueur de logements saisonniers, et un ancien maître d'œuvre – jugés proches de la liste divers droite d'opposition au maire. Elle a en tout cas réussi à imposer le sujet comme un thème de campagne lors des élections municipales de 2020. Après avoir

recueilli 29 000 signatures sur une pétition en juillet, enregistré 200 nouveaux adhérents et organisé une marche silencieuse en août, elle a été reçue en septembre par la sous-préfète, puis par le préfet à la fin du mois d'avril. « L'association joue son rôle de lanceur d'alerte. La commune a accepté de mener un gros travail avec la direction départementale des territoires, afin de modifier son PLU et geler davantage de zones humides. Cela va aboutir à une meilleure protection de l'environnement », affirme la sous-préfète Carole Dabrigéon.

« Des habitants voudraient être seuls à Gérardmer. Mais cela fait très peu de temps que l'on parle de surfréquentation, et je vois mal le département arrêter d'aider financièrement les hôteliers et les investisseurs en gîtes et meublés de tourisme », pointe Benoît Jourdain, vice-président du conseil départemental à l'économie, au tourisme et à l'agriculture – et promoteur immobilier dans la ville. Avant de sourire : « C'est le succès de notre marketing territorial : "Je vois la vie en Vosges". »

Élise Descamps