

MÉRIBEL (SAVOIE) - envoyée spéciale

C'est un duplex façon chalet, « départ skis au pied », avec salon cathédrale et terrasse orientée plein sud dominant sur les pentes de Méribel, aux Allues (Savoie). Dans ce luxueux appartement de 265 mètres carrés, on déboule de la cuisine ouverte aux cinq chambres avec autant de salles de bains, en passant par le sauna, le salon télé et la pièce des enfants, où chaque lit superposé dispose de son propre écran incrusté dans le mur. Au rez-de-chaussée, les résidents ont accès à une piscine de 25 mètres de long et à un spa avec cryotherapie.

Voiturier, majordome, boutique privée pour louer son matériel, esthéticiennes et nounous à disposition... Dans la « ski room », du personnel vous aide à enfiler vos chaussures, conservées dans des casiers chauffants. « On organise aussi la livraison de petits déjeuners, et l'on peut faire venir des chefs pour préparer les repas », explique Albane Tourrière, du groupe immobilier Vallat.

Bienvenue à Antares, une résidence de 55 appartements de luxe, construite par Vallat à la place d'un ancien Club Med. Pour louer le duplex de 265 mètres carrés, il faut compter 20 000 euros la semaine cet hiver. D'autres appartements sont plus petits : le panier moyen est de 17 000 euros par semaine, affirme Joffray Vallat, patron du groupe du même nom.

Loin d'être une exception, Antares est emblématique de ces nouveaux chalets et résidences qui sortent de terre dans les plus hautes stations de ski françaises. En particulier dans les « Big Five » (Val-d'Isère, Méribel, Courchevel en Savoie, Megeve et Chamonix en Haute-Savoie) et les quelques stations qui connaissent depuis une vingtaine d'années une forte montée en gamme : Alpe-d'Huez en Isère, Tignes, La Rosière et Val-Thorens en Savoie...

Ces programmes immobiliers, menés par une poignée de promoteurs comme Alpine, Vallat ou Piams, sont ensuite vendus à la découpe à des particuliers – à Antares, les prix atteignent 30 000 euros du mètre carré. Les propriétaires y séjournent quelques jours ou quelques semaines par hiver et les mettent le reste du temps en location, grâce à des agences spécialisées ou par l'entremise du promoteur lui-même. Une sorte de réinvention du modèle Pierre & Vacances à destination d'une clientèle bien fortunée, qui assure aux promoteurs et gestionnaires une bonne rentabilité, grâce aux multiples services haut de gamme associés. « Quand on a commencé sur ce segment de luxe, il y a quinze ans, 90 % des acheteurs ne voulaient pas s'embêter à louer. Et quand ils le faisaient, ils étaient méfants. On allait justement changer les matelas », se souvient Benjamin Berger, de l'agence Cimalpes, spécialisée dans l'immobilier de montagne.

LA CLIENTÈLE SE MONDIALISE
Aujourd'hui, le modèle de la location, impulsé par Airbnb, est entré dans les mœurs, même pour les plus riches. « Le tournant a été la crise des subprimes, où les propriétaires se sont dit qu'ils ne pouvaient plus avoir de biens qui ne dégageaient pas un peu d'argent, au moins pour couvrir les charges », raconte M. Berger.

Cette nouvelle offre immobilière permet surtout aux stations de continuer, à travers les taxes perçues sur les constructions, à investir dans leurs domaines



La piscine de la résidence de luxe Antares, à Méribel (Savoie), le 20 janvier 2023. RICHARD ROBERT

PLEIN CADRE

Stations de ski : l'envol de l'immobilier de luxe

Dans les communes les plus enneigées des Alpes françaises, les constructions haut de gamme se multiplient. Avec des effets pervers pour les habitants, les saisonniers et la classe moyenne

occupées moins de quatre semaines par an), qui n'acheminent plus assez de vacanciers sur les pistes. Construire du neuf, quand de nombreux appartements plus anciens sont quasi vides toute l'année : une perte glissante, mais qui permet de faire tourner la machine.

Sauf que, pour remplir ces chalets hôteliers et appartements de taille XXL, le marché français – et même européen – ne suffit pas. « Nous avons besoin de la clientèle long-courrier, à fort pouvoir d'achat », explique Lucie Marquat, chargée de communication à l'office du tourisme de Méribel, qui fait sa promotion en Europe mais aussi aux États-Unis, au Brésil...

Avec cette nouvelle offre d'hébergements, la clientèle se mondialise, et tous les services montent en gamme. A la brasserie Le 80, dans le centre de Méribel, des clients viennent « *d'Arabic saoudite, de Singapour, d'Australie* », explique un serveur.

Cette nouvelle offre permet aux stations de continuer à investir,

Rencontré à la terrasse d'un restaurant, Alexandre Dal Rabbro, 37 ans, raconte qu'il est venu de Sao Paulo, au Brésil, pour un entretien de vie de garçon, avec dix amis. « Il y a une qualité incroyable dans les stations françaises, avec un très bon niveau d'équipement. C'est encore mieux que l'Italie et la Suisse, moins cher que les États-Unis. Et l'on y mange beaucoup mieux », observe cet architecte.

« PLACEMENT PLAISIR »

Tous ces programmes neufs tirent à la hausse les prix du mètre carré. Dans les 71 stations analysées par la Fédération nationale de l'immobilier, la hausse a atteint 1,2 % en 2024, quand le marché baissait de 2,1 % pour la France. A Méribel, le prix moyen du mètre carré pour un trois-chambres ou plus est de 18 000 euros, selon Cimalpes. A Val-d'Isère et Megeve, les prix ont augmenté de 30 % en cinq ans.

« En montagne, le secteur immobilier a été impacté par la crise, mais seulement sur les biens les moins chers. Sur les appartements ou les chalets entre 1 et 15 millions d'euros, il n'y a pas eu de baisse »,

remarque Benjamin Berger, de Cimalpes. Malgré les effets du changement climatique, les acheteurs ne manquent pas. Il faut dire que le revenu des 0,1 % les plus riches en France a plus que doublé en

la finance ou l'entrepreneur qui a vendu sa société », évoque Aline Hudry, de la société immobilière Alpine, un promoteur qui a construit, à Méribel, le Falcon, une résidence de 36 appartements et chalets enchevêtrés. Celle-ci a ouvert, fin 2023, sur le site du chalet Jeunesse & Familles, qui accueille les classes de neige. Le prix moyen du mètre carré est de 23 000 euros.

« En général, les acheteurs sont des personnes qui ont fini de payer leur résidence principale, qui ont déjà une résidence secondaire à la mer, et qui veulent une troisième résidence au ski. C'est un placement plaisir, qui génère de 2 % à 3 % par an », explique M. Vallat, dont le groupe a enregistré une croissance du volume de ses ventes de 20 % en 2024. Des résidences comme Antares, Vallat veut en bâtir « quatre ou cinq » dans les années à venir – un projet est en cours à Courchevel. Le groupe construit aussi « le plus gros chalet de Megeve » : 3300 mètres carrés, déjà vendu à des Américains.

Cette croissance du marché haut de gamme dans les stations de ski devrait se poursuivre, car la perspective des Jeux olympiques d'hiver de 2030 dans les Alpes va alimenter la machine et « accroître la notoriété de ces destinations », observe M. Berger.

A Méribel, 88 % des logements sont des résidences secondaires. L'une des deux écoles primaires va fermer

2018, il a investi dans de multiples affaires dans les stations les plus courtes. Il s'est aussi lancé, grâce à d'énormes levées de fonds, dans des projets immobiliers ambitieux, à Tignes, à Courchevel ou à La Rosière. Aujourd'hui, ses opérations sont en pause. Plusieurs de ses sociétés ont été placées, fin 2024, en redressement judiciaire par le tribunal de Chambéry.

DU MAL À RÉSISTER

Dans un entretien au *Dauphiné* de décembre 2024, le sportif de 46 ans évoque des difficultés de trésorerie liées au Covid-19, à la hausse des taux, au coût croissant des travaux... D'autres sources évoquent des biens commercialisés trop chers. Mais l'histoire n'est pas finie : M. Chicherit affirme avoir signé avec un investisseur basé à Dubaï, qui a fait fortune

aux restaurateurs et aux hôteliers, pose localement de multiples difficultés. D'une part, ces constructions prennent la place d'hébergements plus accessibles financièrement. Les hôteliers indépendants ont du mal à résister à la pression – et aux ponts d'or – des grands groupes. A Méribel, par exemple, les complexes résidentiels de luxe de L'Orée et d'Alba, tout neufs, ont remplacé deux hôtels deux étoiles et trois étoiles, aux tarifs bien moins onéreux.

D'autre part, avec la flambée des prix, les habitants ont de plus en plus de mal à se loger. A Méribel, où 88 % des logements sont des résidences secondaires, la population est en baisse. L'une des deux écoles primaires va fermer. Charlotte Jourdan, monitrice de ski et serveuse, âgée d'une trentaine d'années, désespère de pouvoir quitter le studio qu'elle loue à Méribel. « Si tu n'as pas accès au logement social, c'est mission impossible de trouver dans le secteur privé. Il n'y a rien à prix décent. La solution, c'est d'habiter dans la vallée et faire les allers-retours en voiture. Mais quand les habitants sont contraints de partir, c'est toute une vie locale qui se perd », explique-t-elle.

« A Méribel, l'immobilier avance vite mais on manque de commerces à destination des habitants, de vie à l'année. Dans le centre, il n'y a plus que des agences immobilières et des loueurs de skis », regrette Sylvain Chardonnet, même générateur que Charlotte Jourdan et patron du restaurant Lilité.

Quant aux saisonniers, il leur est presque impossible de se loger. Les employeurs les hébergent dans des conditions qui, de l'avis de la présidente de l'office du tourisme, Florence Surlle, ne sont pas toujours correctes : « Dans certains cas, c'est bien, mais j'ai aussi visité des logements indécents. » Cet hiver, Sylvain Chardonnet débourse plus de 100 000 euros pour louer ses saisonniers, dans des appartements qu'il loue dans la sta-



Le chien Tandem, à l'unité d'accueil pédiatrique des enfants en danger au CHU La Tronche, à Grenoble, le 23 janvier. PABLO CHIGNARD/POUR «LE MONDE»

Les chiens des prétoires

À l'image de Tandem, un golden retriever en fonctions à Grenoble, la France compte 19 chiens d'assistance judiciaire. Leur rôle : apaiser les victimes, par leur seule présence, lors des procès ou des auditions

Même en ajoutant le poids de sa grosse doucoume noire et celui de ses boots à semelles cornues, F. ne doit pas dépasser 35 kilos. Elle a 27 ans, un visage aigu, un regard traqué et un corps d'enfant. Ce lundi 24 février, l'homme accusé de l'avoir violée comparait devant la cour criminelle de l'Isère, à Grenoble. Il était le compagnon de sa mère. Dix ans plus tôt, F. s'était assise à cette même place, dans cette même salle d'audience, face à un autre compagnon de sa mère. Elle n'était qu'une fillette quand il avait commencé à la rejoindre dans son lit. Elle a fini par oser le dénoncer, sa mère lui en a voulu de saboter sa vie amoureuse. Il a été condamné à quinze ans de réclusion criminelle pour viols sur mineure. F. avait déjà sombré, son corps n'a plus jamais grandi.

Autour d'elle, ils sont quatre. Son avocate, l'administratrice ad hoc qui l'a suivie jusqu'à sa majorité et continue de veiller sur elle, un représentant de l'association France Victimes et le chien Tandem. Trente-cinq kilos de chaleur se pressent contre 35 kilos de détresse. Tandem est un paisible golden retriever à la robe fauve et aux paupières tombantes. Pendant les deux jours du procès, il n'a pas lâché F., couché de tout son long à ses pieds, se redressant de temps à autre pour déposer sa tête sur ses cuisses de femme-enfant secouée de tremblements, se laissant caresser, pétrir, malaxer ou marchant tranquillement à ses côtés aux suspensions d'audience. « Sans lui, murmure F., je ne sais pas si je serais venue. »

Autre jour, autre lieu. À l'unité d'accueil pédiatrique pour l'enfance en danger, installée à côté de l'hôpital de Grenoble, deux femmes gendarmes attendent l'arrivée d'un mineur retiré trois jours plus tôt à la garde de ses parents pour suspicion de violences sur lui et sa petite sœur. Tous deux ont été placés en foyer, l'acclimatation est très difficile pour le garçon. « C'est toi qui prends les commandes », lui dit Jérôme Boullet. Tandem, vradrouille sans laisse, le garçon l'appelle. « Viens ici, Tandem ! » Il pose la laisse au sol. « Apporte ! » Le chien obéit à son jeune maître d'un moment, vient quérir la caresse de récompense, lève vers lui son regard doux dans l'attente d'un autre ordre. L'enfant se détend, sourit. Lorsqu'il revient dans la salle d'audition, Tandem sur ses talons, il n'est plus le même. Assis à ses côtés sur la banquette, le chien le dépasse d'une tête et lui fait comme un rempart. Pendant plus d'une heure, le garçon va raconter aux gendarmes ce qu'il subit chez lui.

«ÉPONGES À ÉMOTIONS»

Grégory Boissieux, l'autre référent de Tandem, lui aussi juriste conseil à l'association France Victimes de Grenoble, n'est pas peu fier d'être à l'origine de son arrivée, en décembre 2023. Invité quelques années plus tôt à un séminaire organisé à la chancellerie, il était revenu complètement séduit par l'intervention du procureur de Cahors, Frédéric Almendros, qui leur avait présenté Lol, un Labrador devenu le premier chien d'assistance judiciaire en France. Grégory Boissieux avait convaincu les dirigeants de son association de tenter l'expérience et de solliciter la hiérarchie du tribunal. L'idée a tout de suite em-

mal auprès d'un réseau d'éleveurs de labradors et de golden retrievers labellisés par l'association, formation de dix-huit mois (douze en « famille d'accueil »), six en centre de formation HandiChiens) destinée à lui assurer l'apprentissage des 50 à 60 « commandes » nécessaires, et à observer son caractère, puis organisation de stages de prise en main par ses futurs référents. Le tout moyennant un budget de 27 000 euros, financé par le ministère de la Justice.

Alors, et alors seulement, une convention de mise à disposition peut être signée. Vingt-cinq pages qui énumèrent les conditions d'accueil, « un lieu de vie sécurisé, une zone aménagée pour le repos », la fréquence du suivi vétérinaire, les strictes consignes diététiques, les horaires de travail entreoccupés de « moments de détente réguliers » et d'un jour hebdomadaire de congé, les conditions de sa mise en retraite, généralement au bout de dix ans de service. Jérôme Boullet présente la souris qu'il sent pointer à la lecture de ces pages. « Ces chiens sont des éponges à émotions, explique-t-il. Ils absorbent le stress de ceux qu'ils accompagnent et doivent impérativement l'évacuer. Sinon, ils peuvent développer des pelades, ou d'autres pathologies, voire changer de comportement. »

Lorsque, au rez-de-chaussée du palais de justice, un bureau a été attribué à Tandem, avec son nom et sa photo sur la porte, nombreux sont ceux qui ont gâché des dents devant le nouveau « gadget » de leur hiérarchie et l'attention particulière dont il bénéficiait. Mais Tandem était là, qui se promenait dans les couloirs ou dans la salle des pas perdus, avec cette façon unique d'exercer une longue pression contre la jambe de celui ou de celle qui lui est présente. Peu à peu, les barrières sont tombées. « Notre collègue de travail, et

claire écoutée, en se promenant au beau lieu des magistrats et des officiels en tenue.

La juge Cécile Riquin se souvient de la première fois où elle a fait appel à lui. Elle recevait dans son cabinet d'instruction une adolescente de 15 ou 16 ans, après avoir interrogé son père, poursuivi pour inceste. « Elle est entrée avec Tandem avec lequel elle venait de passer une demi-heure dehors. On a commenté par parler du chien, c'était... léger. Il se promenait dans le cabinet, allait de la jeune fille à la greffière, s'arrêtait devant moi, réparait. Quand on a abordé les choses compliquées, tout le monde était plus détendu. Ça a rendu l'audition plus... - elle hésite, cherche le mot - humaine. » Sa collègue, Olivia Thiel, a vécu la même expérience avec une enfant elle aussi victime de viols incestueux. « Elle était complètement bloquée, muette. Je lui ai parlé de Tandem, elle a d'abord refusé de le rencontrer, elle disait qu'elle avait peur des chiens. Et puis, finalement, elle m'a dit qu'elle voulait bien essayer. En sa présence, elle s'est ouverte, elle a souri. C'est délicat, au sens premier, cette alliance. Apporter du doux, à ce moment-là, ça fait du bien. »

Olivia Thiel a pu aussi mesurer le bénéfice de la présence de Tandem à l'audience. « On faisait face à la souffrance abyssale d'une mère. Le chien allait et venait dans la salle, posait de temps en temps sa tête sur les genoux de cette mère et puis s'endormait sur le dos, complètement abandonné. Rien que le regard était apaisant dans une audience criminelle où tout est violence et combat. Nous, on était tous là pour quelque chose : souffrir, accuser, défendre, juger. Lui, simplement, il était. »

Le premier chien d'assistance judiciaire a été introduit en 2003 aux États-Unis, à l'initiative d'un procureur de l'État de Washington. Les court dogs sont aujourd'hui plus de 250. Avec Tandem, la France en compte 19. Lol le doyen

Sweety à Saint-Malo, Toundra à Bourgen-Bresse, Tiwi aux Sables-d'Olonne (Vendée), Ourchi à Nevers, Tonka à Alençon.

Cinq dentre eux ont été mobilisés pour les quatre mois du procès de l'ancien chirurgien Joël Le Scouarnec, jugé devant la cour criminelle du Morbihan, à Vannes, pour près de 300 viols et agressions sexuelles. Une convention nationale a été signée en février 2023 par le garde des sceaux de l'époque, Eric Dupond-Moretti, pour étendre le dispositif. Et en décembre 2024, le barreau de Paris s'est engagé à participer à son tour au déploiement des chiens d'assistance judiciaire dans les juridictions et services d'enquête parisiens.

LE CONSENSUS S'EFFRANTE

Chaque tribunal cherche désormais son labrador ou son golden retriever. Mais au service de qui ? C'est là que le consensus ambiant s'effrite. Jérôme Boullet se souvient de la petite gêne qu'il avait éprouvée le jour où, à la cour d'assises, Tandem avait quitté sa place, aux côtés des parents d'une jeune fille assassinée, pour aller se coller quelques minutes contre les proches de celui qui était accusé. L'avocat grenoblois Arnaud Levy-Soussan, qui s'assoit plus souvent au pied d'un box qu'au banc des parties civiles, ne cache pas sa réticence. « Il devrait y avoir au moins un débat contradictoire sur la présence du chien à l'audience, observe-t-il. En même temps, si vous êtes devant les jurés et que vous dites non au chien, vous êtes mal parti pour votre client. » Dans les dossiers contestés, notamment ceux de violences sexuelles, où la parole de l'un s'oppose à la parole de l'autre, tout compte, poursuit-il. « La façon dont on est habillé, dont on parle, l'émotion qu'on manifeste, ou pas. Mais face à une plaignante confortée par un chien, ce n'est pas facile... »

Le procureur général de Grenoble, Christophe Barret, exprime la même réserve. « Il y a un risque réel que la présence du chien, aux côtés d'une partie civile, soit perçue comme un sésame de vérité », relève-t-il. Ce risque, la présidente de cour d'assises, Gaëlle Bardosse, le mesure. « Il nous revient d'alerter les jurés. Le chien est réactif à la souffrance, à l'émotion, pas à la vérité. Et la souffrance ne constitue pas une preuve. » « Si un chien peut permettre à un mis en examen de parler, même pour livrer simplement, calmement, sa version, on a tous à y gagner », souligne pour sa part Olivia Thiel. Le pionnier de l'expérimentation, Frédéric Almendros, utilise d'ailleurs volontairement le mot neutre de « bénéficiaire » pour désigner celles et ceux qui sont accompagnés d'un chien d'assistance judiciaire, et il lui est arrivé plus d'une fois de remettre à leur place