

Le document qui suit est basé sur une critique du projet "Terminal Neige" par Jean Bédarida en décembre 2006. Il aborde de nombreux aspects du projet. Certaines craintes n'étaient pas fondées, le projet a évolué depuis, et certaines appréciations sur l'avenir de Flaine peuvent toujours diverger.

Ce document annoté par mes soins dans les encadrés, est diffusé avec l'accord de l'auteur. Régis Lardennois

27 Décembre 2006

NOUVEAUX DEVELOPPEMENTS A FLAINE

Le point de vue d'un ancien de la station

Après une période de relative stabilité, des développements sont en cours d'étude ou de réalisation à Flaine.

Le projet Flaine Montsoleil (groupe Intrawest), a reçu les autorisations administratives nécessaires et les travaux ont commencé entre Flaine-Forêt et le Hameau de Flaine.

Nous en parlons à titre de comparaison seulement.

Le projet Terminal Neige Palace, (groupe Sibuet) a fait l'objet d'une demande de permis de construire sur le Forum. Ce projet désigné ici par ses initiales (TNP) est étudié ici.

1°) – L'IMPLANTATION DU TNP à FLAINE : DES QUESTIONS SANS REPONSE

1° – 1. Les motivations : La famille Sibuet a créé à Megève un établissement de grand luxe appelé « les Fermes de Marie » qui a rencontré la faveur du public. Un Palace des Neiges à Megève aurait dégagé des synergies possibles entre Fermes et Palace.

Nous constatons que le groupe Sibuet se présente à Flaine en position de demandeur.

Non seulement le projet est aujourd'hui très bien accueilli par le Syndicat Intercommunal (SIF) et une large majorité des acteurs économiques (commerçants, travailleurs indépendants, propriétaires immobilier). Il est même l'objet d'un soutien très actif de leur part, car ils comptent sur ce projet pour enrayer la situation de déclin de Flaine par une image forte et une rupture avec l'existant. Les opposants sont une petite minorité.

1° - 2. L'architecture du TNP : Le projet comprend essentiellement le Palace en R(forum) +6 et la Résidence sur 5 niveaux, bâtiments en verre et métal. Cette architecture contraste violemment avec les lignes pures et droites du Flaine de Breuer et des 2 hôtels contigus aux formes basses et allongées des Gradins gris et du Totem entourés de sapins.

L'architecture en verre et métal n'est pas critiquable en elle-même mais elle est incompatible avec les autres bâtiments de la station dont l'apparence s'harmonise avec ceux de Breuer. Seul, le hameau de Flaine, à bonne distance, est construit en chalets scandinaves.

Un nouvel arrivant ne peut pas faire abstraction de ce qui existe à Flaine et imposer, à sa seule guise, un choix inadapté.

L'aspect d'une importante construction défigurera définitivement l'harmonie actuelle du Forum.

L'architecture proposée a été l'objet d'un effort réel d'intégration dans la station, et les formes sont plus anguleuses et carrées que le projet d'origine.

Son originalité architecturale est un atout pour l'image de Flaine.

Les Architectes des Bâtiments de France ont approuvé le projet en 2007.

Il a eu le soutien de la famille Boissonnas et de Gérard Chervaz (un des architectes de Flaine).

On peut ne pas aimer, mais il ne faut pas présenter comme un fait intrinsèque que le TNP est inadapté.

Le projet propose une conception du Forum, plus fermée, circulaire, avec un pôle en plus. Cette conception est pour moi cohérente et rendra le forum plus dynamique et convivial, à condition de réhabiliter le cheminement devant le Totem et les immeubles existants.

1° – 3. L'emplacement retenu pour l'érection du TNP est mal choisi :

Pour faire place au Palace, il est indispensable qu'aient été détruits au préalable : un bosquet de sapins qui orne le forum, un parcours de minigolf, une aire de jeux aménagée pour enfants

Le minigolf est effectivement détruit. Il est dans état lamentable et il y a la place pour en faire un ailleurs. Le bosquet de sapins qui orne le forum et l'aire de jeux ne sont pas touchés.

La partie supérieure d'un bâtiment de 5 étages réduit la vue sur les pistes et le bas de la montagne d'Aujon pour les habitants des premiers étages d'Aldébaran et pour les clients du Totem.

L'exiguïté du terrain disponible impose de placer le TNP tout près de l'hôtel le Totem.

Comme en ville, les immeubles seraient tassés les uns contre les autres.

Le choix d'immeubles de grande hauteur date de l'origine de la station, en raison du peu d'espace disponible.

La réduction de vue citée est bien modeste et répond aux règles d'urbanisme : la partie haute du TNP (Palace) n'est pas en face de l'Aldebaran, la résidence de 5 étages sera derrière le rideau d'arbres existant et bien plus bas que le Totem.

Le seul immeuble pénalisé est le Deneb, à l'est du Front de Neige.

1° - 4 L'accès routier au palace TNP peut-être perturbant pour le Front de Neige

L'accès routier au TNP est prévu par le Front de Neige. Le flux des véhicules accédant au Palace est composé comme suit :

- Les voitures des clients de l'hôtel et des résidents dans les appartements,
- Les taxis et Minibus avec voyageurs, bagages, et skis (dépose et attente),
- Les camions de livraison et les véhicules d'intervention des artisans,
- Les ambulances, les services publics (pompiers, gendarmerie, EdF), les bennes à ordures.

Un résident de Flaine m'a rappelé que durant les premières années de la station, aucun véhicule individuel ne pouvait pénétrer dans la station, mais c'était un autre siècle...

Signalons que l'accès des voitures au Front de Neige est libre, et que c'est toujours encombré.

Il faudrait sur une centaine de mètres créer une voirie séparée ce qui réduira un peu les nuisances sonores pour le Front de Neige, et contrôler le stationnement.

Les livraisons dans les grands établissements comme le TNP sont cadencées (les camions doivent se présenter dans un créneau horaire donné, le matin) pour éviter les embouteillages.

A mon avis, les cars s'arrêteront à l'emplacement actuel devant le centre médical.

Ce projet n'impose pas à la station de contraintes nouvelles, c'est bien le contraire car il apporte très rapidement des ressources financières au SIF. En revanche, l'émulation poussera à une rénovation de l'existant qui en a le plus grand besoin.

Les propositions formulées pour l'implantation d'un Terminal Neige Palace à Flaine Forum sont parfaitement inadaptées. Elles ne correspondent pas non plus à une demande économique valable de la station à cet endroit.

A l'est de Flaine Forêt, un terrain de bonnes dimensions pourrait-il être utilisé pour un très bel hôtel de luxe ? L'espace compris entre la cascade, le chalet du Balacha et la corniche surplombant Flaine Forum dispose d'une excellente vue dans presque toutes les directions, permettant un accueil dans un noyau central entouré de bâtiments en étoile (nom possible « l'étoile des neiges ») ou en forme de K ou de croix (nom proposé « le Belvédère »).

L'emplacement de la piscine aurait également permis l'implantation d'un immeuble de grande hauteur sans impact sur le forum et sans gêner les autres immeubles.

Flaine manque cruellement d'un hôtel 4*, le promoteur prend le risque financier. L'intégration dans le forum est un facteur d'animation majeur, et aussi d'entraînement pour la station. La conception du TNP a pris en compte l'architecture Breuer pour s'y intégrer au mieux, en donnant des formes plus carrées à la conception initiale.

La première alternative proposée n'est pas intégrée à la station (Intégration que les clients recherchent, faible synergie avec la station), l'accès routier est très problématique en hiver, et elle changerait profondément l'aspect de la station.

L'emplacement de la piscine a une faible surface et ne fait pas évoluer le forum.

2°) FLAINE N'EST PAS UNE STATION DE LUXE. - BROUILLER SON IMAGE DE MARQUE ACTUELLE AURAIT DES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES

Un palace de grand luxe ne transformera pas Flaine en une station de luxe.

Les stations de sports d'hiver européennes peuvent être classées en plusieurs catégories :

- 1) stations de luxe, Megève, St-Moritz, Cortina d'Ampezzo
- 2) stations moyennes supérieures 1^{ère} catégorie Avoriaz, Flaine, Crans, Sestrière, Courmayeur.
- 3) stations moyennes La Clusaz, Morzine, les Gets,
- 4) stations de village ou familiales.

Les critères qui séparent les stations de luxe de celles de la 1^{ère} catégorie sont faciles à énumérer :

Stations de luxe : telles que Megève et Saint-Moritz

-Clientèle de vedettes (du show-biz, de la politique, de la culture, du sport), grands noms de l'aristocratie, de la finance, de l'économie

-Commerces : boutiques de grand luxe (sacs, chaussures, bijoux), restaurants avec étoiles,

-Hôtels de grand luxe, (pas toujours des palaces), confort suprême et calme absolu,

-Prix hors du commun, accueil personnalisé. Il est important d'y être vu,

- Ambiance : élégance du grand monde protégé des vicissitudes de la vie,
- Présence de spas et de maisons de soins (infirmière, kinésithérapeute, médecin),
- Villages ayant évolué en stations de luxe, il y a une vie permanente hors saison.

Stations 1^{ère} catégorie telles que Flaine, Courchevel, Avoriaz

- Clientèle : cadres de grandes entreprises, dirigeants de PMI ou PME, Hauts fonctionnaires, Professions libérales (notaires, conseils juridiques ou fiscaux, architectes, chirurgiens) artistes (musiciens, peintres ...),
- Commerces : boutiques auxquelles on demande des produits de haute qualité, durables, avec du chic mais aussi de l'efficacité (skis, sports, chaussures, habillement),
- Restaurants de très bon niveau à des prix abordables pour une clientèle aisée,
- Hôtels de grand confort : pour les prix, on décroche du luxe et on revient sur terre mais on exige des chambres très agréables, de bonnes dimensions et un service de qualité.
- Ambiance : un tantinet élitiste, sportive, la grande aisance décontractée,
- Accueil chaleureux, remonte pentes à proximité, niveau sportif moyen plutôt élevé,
- Stations construites à haute altitude, sans activité hors saison,
- Saison d'été réduite hors festivals, animations culturelles ou nature, excursions nécessaires.

La clientèle habituelle des stations de luxe viendra peut-être une fois à Flaine mais elle n'y reviendra pas. Une méprise à ce propos serait lourde de conséquences :

L'hôtel Le Flaine visant une clientèle de luxe s'est avéré difficile à remplir et impossible à gérer de manière profitable : l'exploitation est restée déficitaire depuis sa création en 1968 avec plusieurs gestionnaires pourtant très qualifiés. Les locaux sont actuellement mal utilisés. Rien n'empêche le promoteur du TNP de les utiliser sans grand risque s'il croit à la viabilité d'un hôtel de luxe à Flaine sur le Forum.

La station de Flaine a été construite avec clairvoyance dès 1967 : chauffage à gaz (sans fumée), station sans voiture, plan remarquable sur 3 niveaux, chacun ayant vue vers le sud sans vis-à-vis, avec des bâtiments largement espacés, les 3 niveaux étant séparés entre eux par des massifs de sapins. La station de Flaine a un caractère qui plaît à beaucoup, pas à tous mais elle ne peut pas renoncer à sa personnalité, certains ont été jusqu'à dire incorruptible.

Un nouvel arrivant est le bienvenu dans la mesure où il ajoute du neuf et du raisonnable sans mettre en péril ce qui existe : il serait dangereux de vouloir repositionner soudainement Flaine dans une direction qui mécontenterait le plus grand nombre.

On diminuerait la valeur du fonds de commerce et il convient d'être prudent à ce sujet car à long terme, les intérêt du promoteur et de la station sont les mêmes.

La réputation de Flaine a été acquise lentement, régulièrement. Comme toutes les réputations, elle peut être ruinée rapidement par une erreur imprévue.

Une fois l'image de marque de Flaine brouillée, il faudra des années pour la réhabiliter.

Un risque que ne peut pas courir la station. et tous ceux qui y vivent.

Sans doute est-il possible de faire évoluer subtilement l'image de marque de Flaine vers le haut mais c'est un sujet stratégique à traiter dans le calme, sur la longue durée, en réunissant un consensus général des partenaires, ce qui prend du temps.

Le rédacteur surestime beaucoup la réputation actuelle de Flaine, en raison d'une longue période de sous-investissement, et du mauvais état des immeubles du forum qui donne une

piètre image de la station.

Evoluer vers une station de luxe avec une architecture innovante est un retour aux sources, il y a des atouts, mais le chemin sera long.

Les propriétaires du forum qui aiment l'architecture Breuer doivent la respecter et la mettre en valeur en rénovant les bâtiments. Il y aura alors mise en valeur réciproque avec le TNP, sinon, tout projet accentuerait encore l'impression de vétusté du forum.

Agir dans un consensus général est une vue de l'esprit, la station n'aurait jamais vu le jour.

3°) LA VIABILITE ECONOMIQUE DOUTEUSE D'UN PALACE SAISONNIER CONSTITUE POUR FLAINE UN RISQUE MAJEUR.

La construction d'un TNP aux normes 'palace' entraîne un surcoût à payer par les clients, les résidents ou les agences de voyage qui comparent les prix. On peut en douter dans une station qui n'est pas de grand luxe ; en raison de la pression sur les prix.

La solidité financière présente de l'investisseur ne garantit nullement une exploitation, profitable à l'avenir dans un cadre nouveau qu'il ne maîtrise pas encore.

Pour Flaine, l'insuccès du TNP contraindrait la station à vivre avec une construction obsolète financièrement, « épave » en plus ou moins bon état, défigurant la station, impossible à rentabiliser. **Un tel désastre doit être évité à tout prix.**

Force est de constater que le promoteur s'apprête à assumer seul un risque financier élevé, la rentabilité des palaces saisonniers étant notoirement difficile et aléatoire.

Il est indiscutable que le promoteur (lui et non la station) prend un risque financier élevé.

Le succès nécessitera effectivement une amélioration des équipements de la station, ce qui est plausible dans une situation de renouveau, mais non assuré.

La fermeture en été est une spéculation, il n'y a rien de tel dans le dossier qui prévoit au contraire des séminaires d'entreprise et d'être un moteur du renouveau de la station en été.

Le risque pour la station n'est pas plus grand que celui dû à la construction "Betelgeuse-Le Flaine" dont l'image reste positive en raison du classement qu'il a apporté à la station.

Après avoir bénéficié d'une présentation du TNP par JL. Sibuet en mars 2009, je peux assurer que le promoteur n'y va pas en aveugle mais a analysé dans le détail ce qu'attend la clientèle recherchée. Pour être viable, un hôtel de luxe doit être conçu par un spécialiste de l'hôtellerie.

Le succès de Flaine Montsoleil ne saurait justifier économiquement le projet TNP.

L'architecture des bâtiments, intégrée dans le paysage, respecte la nature d'une autre manière que Breuer, mais à bonne distance afin d'éviter tout hiatus. **Ce concept complet, élaboré et novateur correspond bien aux demandes du XXIème siècle.**

Le développement des futures résidences Montsoleil à construire ultérieurement permet de s'adapter à des demandes nouvelles. Montsoleil est un projet évolutif.

Le projet TNP est figé (ni extensions, adjonctions, ou modifications possibles), avec un palace cher, des chambres sans balcons qui isolent leurs occupants ?

La famille Sibuet s'est qualifiée par des opérations de grand luxe, de dimensions raisonnables et difficiles à reproduire, ce qui réduit la concurrence et améliore la marge brute.

L'expérience acquise à Megève par des savoyards inventifs ne sera pas suffisante en concurrence frontale, dans la même station, dans la même gamme d'établissement et de prix, avec ces chaînes nord-américaines spécialisées, financièrement puissantes, actives dans le monde entier.

Le promoteur s'engage dans un investissement lourd face à un groupe qui peut supporter une perte occasionnelle dans un établissement en attendant que la conjoncture s'améliore.

La poursuite d'un projet bancal à Flaine n'a pas de sens. Le projet TNP mal conçu, avec des handicaps sérieux, a d'ailleurs créé à Flaine une inquiétude réelle.

Il y a une différence importante d'approche entre Intrawest (Montsoleil) qui diffuse un produit standard (non acceptable au niveau du forum), et le groupe Sibuet qui implémente des solutions personnalisées à chaque site.

Les inquiétudes du début se sont dissipées avec la connaissance des détails du projet.

Un groupe familial à dimension humaine présente aussi beaucoup d'atouts, le projet n'est pas seulement une ligne dans un bilan, et il y a des interrogations sur la stratégie d'Intrawest dans le contexte actuel.

On peut comparer l'ère Boissonnas et l'ère Dumesnil/CDR dans le développement de Flaine.

La référence de Flaine Montsoleil n'est pas si bonne (c'est une résidence hôtelière) :

- le problème de liaison avec la station est entier, le télésiège des Gérats ne fonctionne que l'hiver pour aller skier (le retour via le TS de la Forêt ne sera pas fait tout de suite), le chemin piéton impraticable l'hiver (glissant). En absence de commerces sur place, les acheteurs n'ont pas du tout les prestations prévues.

- les services proposés (piscine, spa, navettes, gardien...) coûtent cher, il y a une rumeur d'augmentation importante du prix des locations pour la prochaine saison, ce qui repositionnerait vers une autre clientèle (en souhaitant qu'elle vienne effectivement, le positionnement apporté par le TNP peut aider).

Pour la saison d'hiver 2009, il semble que le remplissage de Flaine Montsoleil se soit effectué au détriment des autres résidences, amenant peu de nouveaux clients, ce qui montre la nécessité de rechercher d'autres voies.

Le projet "évolutif", est en fait incomplet (pas de commerces, liaison inadaptée avec la station) avec un préjudice important pour les acheteurs actuels si les autres tranches ne sont pas réalisées. Cette notion de projet évolutif est un attrape nigaud pour les clients qui n'ont jamais ce qu'ils ont acheté.

Avril 2009 : l'implantation du TNP à Flaine ne devrait plus désormais être remise en cause compte-tenu des modifications obtenues et de la nécessité pour Flaine de progresser et se renouveler. La position exprimée en décembre 2006 paraît aujourd'hui dépassée. Je reconsidère ma position actuelle : Même s'il ne concrétise pas les espoirs d'un temps révolu, le projet TNP a le mérite d'exister et le devoir de prospérer. Je lui souhaite donc bonne chance.

Jean Bédarida (Cassiopée C 6 à Flaine)

Mr. Jean Bédarida,

Chemin de Préfontaine, 95420 Genainville

Tél. 01 34 67 05 93 . e-mail : jean.bedarida@wanadoo.fr