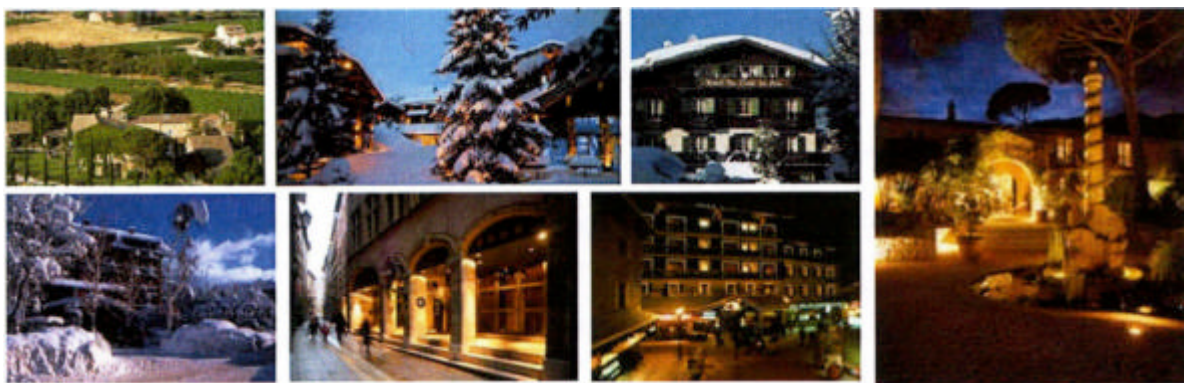


## TERMINAL NEIGE PALACE

### Pourquoi ce projet?

Le groupe Sibuet est le fruit de la réussite d'une entreprise familiale existant depuis maintenant près de 30 ans. *Le coin du Feu, Les Fermes de Marie, Le Mont-Blanc, Le Lodge Park, Cour des Loges, La Villa Marie ou encore Bastide de Marie* sont autant de projets que la famille Sibuet a créés et développés. Chacun de ces établissements ont leur personnalité, respectant parfaitement leur environnement immédiat et proche, et le style architectural existant. En qualité de créateurs d'hôtels (et non groupe financier ou simple chaîne hôtelière), la famille Sibuet n'implante pas simplement des hôtels dans des sites, elle les intègre. Chaque projet est donc le fruit d'une longue réflexion, et est donc impérativement adapté à chaque lieu.



Le projet TNP s'inscrit dans cet esprit. Il est la matérialisation de la volonté sincère d'une réalisation architecturale et culturelle qui ne peut se faire que dans peu de stations.

Si à sa création la station de Flaine avait une dominante hôtelière haut-de-gamme forte, cette industrie, caractéristique des grandes stations, a aujourd'hui déserté le lieu. L'économie d'une station repose pourtant sur l'hébergement, les lits commercialisés. Les taux d'occupation et la clientèle accueillie dépendent bien entendu de la qualité de cette offre d'hébergement. Les retombées directes d'une unité hôtelière sont très importantes pour tous les opérateurs de la station { commerces, moniteurs, remontées mécaniques,...} ainsi que les taxes versées aux collectivités, ce qui allège d'autant l'effort des autres contributeurs. Nombre d'études de marché le démontrent, une station qui n'adapte pas son offre d'accueil est promise au déclin.

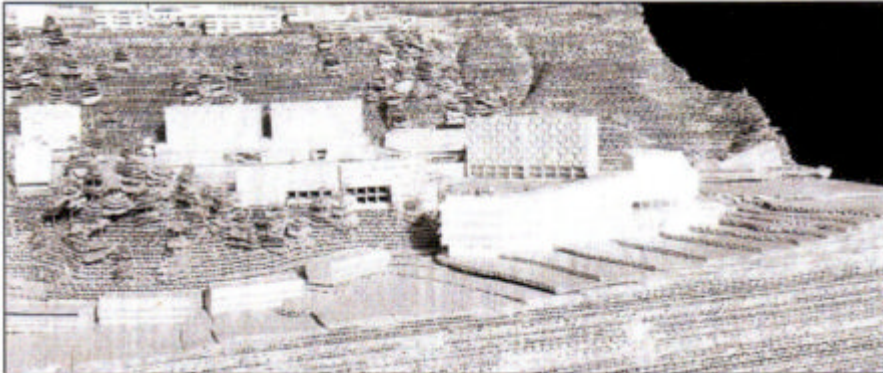
Flaine a aujourd'hui perdu son image d'antan qualitative et internationale. Les lieux de vie en pâtissent et les établissements ferment ou se transforment, et la station entre alors dans un cercle vicieux, néfaste à son développement et à ses habitants.

Pour redorer cette image déclinante, la station de Flaine se doit de frapper un grand coup. Elle a besoin d'un projet à la hauteur de son positionnement et qui permette d'accueillir le futur flux touristique haut-de-gamme qui sera généré.

## Le projet, mythes et réalités :

Le projet TNP est comme tous les projets de la famille Sibuet le résultat d'une longue réflexion, comme peuvent en témoigner le nombre d'avant-projets réalisés et les différentes études qui ont été effectuées (étude d'ensoleillement notamment).

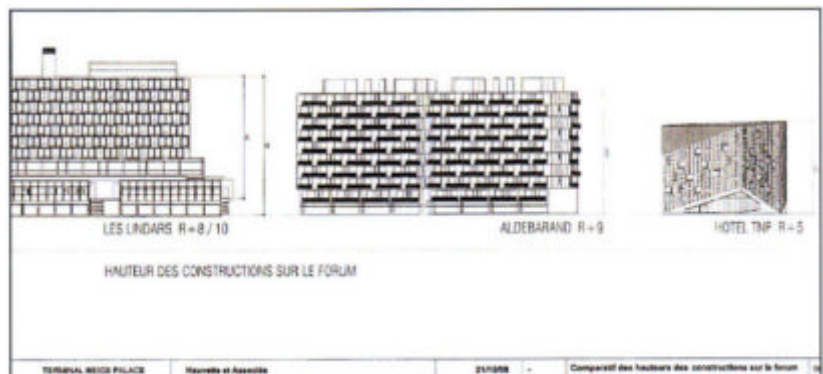
Afin de garantir une parfaite intégration du projet dans le site protégé de Flaine, la famille Sibuet s'est entourée d'un architecte spécialisé dans la construction de montagne, et d'un architecte de l'Association des Bâtiments de France à Paris. L'Association a en effet veillé au respect du style architectural, à la gêne occasionnée pour les appartements et le voisinage avant de donner son approbation.



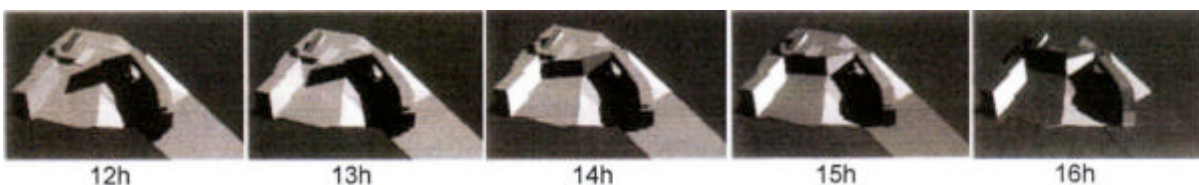
L'architecture du bâtiment a été revue, et a évolué d'une forme plutôt arrondie à des formes plus angulaires afin d'être en parfaite adéquation avec l'architecture propre à la station, d'épouser au mieux le relief du forum et à s'intégrer dans le paysage.

De même, la hauteur prévue a été réévaluée à plusieurs reprises, et le bâtiment a finalement été diminué d'un étage. La partie la plus haute du bâtiment est donc au même niveau que la cime des sapins du forum.

Le schéma ci-contre donne quelques éléments de comparaison relatifs à la hauteur des bâtiments.



## **Etude de l'ensoleillement au 1er février 2006**



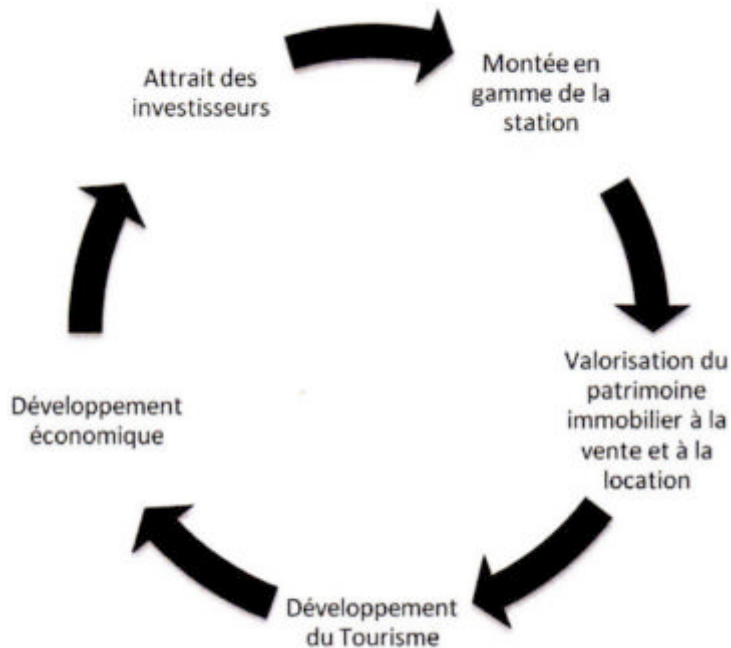
Conclusion : « Si le soleil ne disparaissait pas derrière la crête (il a été observé sur place que l'effet de crête se prolongeait jusqu'au 28 février), l'ensoleillement au mois de février serait sensiblement le même que celui observé en mars. Le soleil étant plus bas, l'ombre est plus longue mais n'effleure la terrasse qu'à partir de 14h »

Atelier Christian Havette Architecte. Paris

## Quels avantages pour Flaine et ses habitants ?

Plus qu'une simple structure hôtelière le Terminal Neige Palace a pour objet d'être un lieu de vie et de rencontre autour duquel se développeront et se créeront de nouvelles activités et de nouveaux commerces.

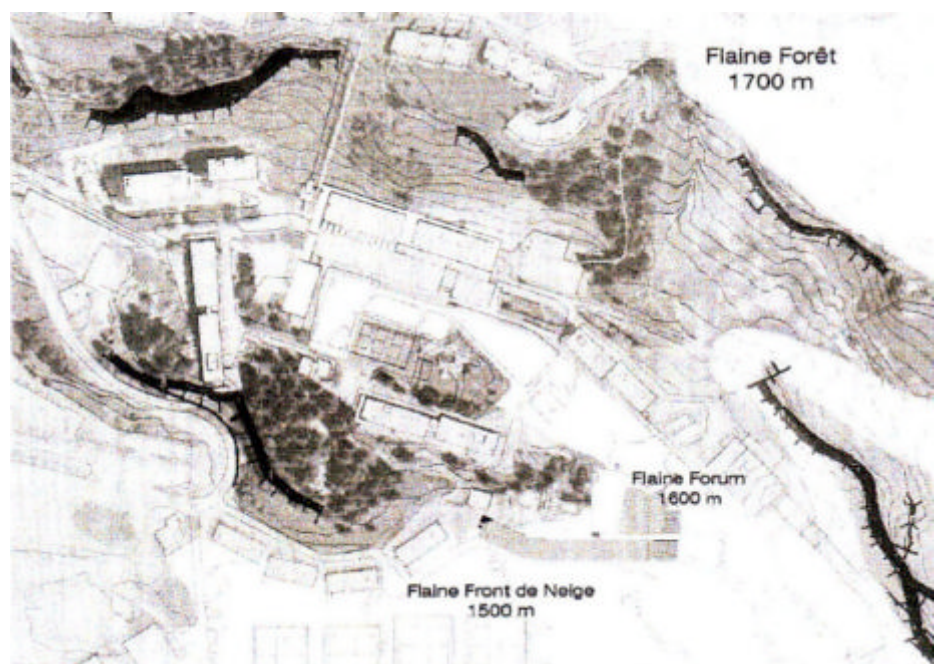
En effet, parallèlement à l'activité hôtelière, le Terminal Neige Palace proposera des partenariats avec des grandes marques, plusieurs restaurants, des bars et des spas, et une résidence de tourisme donnant l'opportunité aux habitants de Flaine de devenir investisseurs.



Les retombées d'une telle structure se ressentiront aussi bien à l'échelle de Flaine, qu'à celle de ses commerçants et de ses habitants. En effet, un tel établissement va attirer de nouveaux touristes et faire revenir ceux que Flaine a perdus. Cet afflux aura pour conséquence la redynamisation de l'économie de la station : remontées mécaniques, commerces (magasins, restaurants, bars).

La montée en gamme de l'image de Flaine attirera pour sûr les grandes enseignes, ce qui aura pour conséquence directe la valorisation du patrimoine immobilier à la vente et à la location. Il va de soi que grande enseigne ici ne signifie pas grande surface, mais bien grande marque, ce qui protège les commerces existants du risque de cannibalisation.

Le développement du tourisme va également ouvrir la voie à de nouvelles activités pour la station telle que l'organisation de séminaires d'entreprise. Il va également permettre de développer l'activité estivale.



## **Une approche pragmatique qui ne se représentera pas 2 fois :**

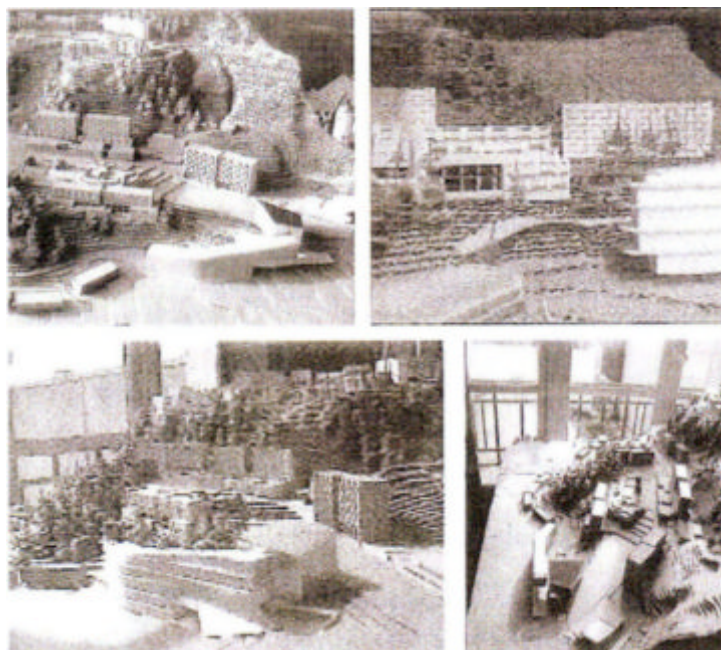
Le Terminal Neige Palace a été imaginé et conçu spécialement pour le site du forum de Flaine. Il a été modifié, revu et corrigé de manière à respecter scrupuleusement les consignes et exigences de l'Association de Bâtiments de France,. Il est le fruit d'un patient travail de l'équipe projet qui a su s'armer d'obstination là où de nombreux investisseurs ont finalement reculé.

En effet, Flaine s'inscrit dans le cadre d'un marché d'investissement qui devient difficile et fait reculer de grands opérateurs. Les habitants ont pu à ce titre constaté l'arrêt de plusieurs chantiers de grands projets d'investissement.

Le secteur Montagne fait pourtant face à des difficultés depuis quelques années, et le recul de tels projets aura très certainement un impact négatif sur la valorisation des biens de Flaine.

La zone d'intégration prévue du projet est une zone qui est de toute manière destinée à être aménagée. Le Terminal Neige Palace constitue donc une solide alternative à un énième hôtel club ou une enseigne de chaîne ayant certainement une vue moins globale des retombées économiques.

La station de Flaine, les administrations, les élus, les commerçants et une grande majorité de la population de Flaine attendent ce projet et en apprécient la nouveauté et l'originalité. Ils sont convaincus qu'un tel projet s'inscrit dans la logique de développement économique de Flaine et qu'il contribuera pour sûr à redorer son image.



Groupe Sibuet  
144, Chemin du Petit Darbon  
74120 Demi-Quartier, Megève  
Tel: 04 50 93 03 10  
Fax : 04 50 93 09 84  
contact@groupe-sibuet.com  
www.groupe-sibuet.com