



La Salle le 18 juin 2019

**Association loi 1901 créée en 1994 et enregistrée sous le n° W051000655**

Agrée pour les projets d'urbanisme et d'aménagement

Siège social : 9 rue du Touron - Le Bez - 05240 LA SALLE LES ALPES – SIREN : 844 457 655

Site Internet : <http://guisane-ouverte.fr> e-mail : [contact@guisane-ouverte.fr](mailto:contact@guisane-ouverte.fr)

## **Avis sur le projet d'aménagement du Fort des Têtes**

(émis dans le cadre de l'enquête publique ouverte au printemps 2019)

**L'association est favorable au projet présenté malgré de sérieuses réserves qui doivent conduire la collectivité et ses autorités à préciser et resserrer les garanties exigées.**

- Ce projet est une bonne opportunité pour la commune de Briançon et lui enlèvera un poids financier difficilement supportable, en permettant de trouver, pour cette friche militaire après rénovation, une activité réaliste et durable.
- Le projet est intéressant du point de vue patrimonial et il ne semble pas poser de problème environnemental.
- Il peut être une réussite architecturale, si les détails de plans et d'exécution, non précisés dans le dossier d'enquête, sont bien étudiés, maîtrisés et contrôlés.
- Le projet est également séduisant du point de vue urbanistique, à la condition qu'il soit complètement mené à bien par le promoteur privé pressenti et durablement exploité. Ces deux conditions sont les clés de son succès à long terme pour la collectivité.
- Or le promoteur n'a apparemment aucune expérience de la programmation et de la conduite d'un chantier de ce genre et de cette ampleur, ni précédent du montage juridique et fiscal proposé.
- Le projet repose sur une enveloppe de financement très mal précisée, bien que très importante, et sur un schéma juridique et fiscal novateur.
- Les données financières et économiques du dossier sont pratiquement inexistantes dans le dossier présenté et donc très insuffisantes pour juger de la probabilité d'achèvement du projet tout comme de sa viabilité / durabilité en phase de fonctionnement.
- Il existe donc des risques juridiques et financiers importants, tant pour le promoteur, ses financeurs et investisseurs que pour la collectivité. Or très peu d'indications sont données sur les protections envisagées pour la collectivité dans la phase de construction comme dans la phase d'exploitation. La collectivité responsable doit absolument obtenir des garanties solides et concrètes contre tout risque de défaut technique ou financier du promoteur, afin de ne pas avoir à se substituer à celui-ci tant pour la finition du projet que pour son exploitation future.

## Développement sur les réserves exprimées :

- Le dossier mentionne une cession du foncier et des bâtiments existants par l'Etat à la collectivité pour un euro symbolique, avec cession subséquente au promoteur pour 1,8 (ou 2 selon les sources) millions d'euros qui devraient servir à financer la viabilisation sans autre débours pour le contribuable. Le Contrat de Redynamisation des Sites de Défense ne prévoyait-il pas une rétrocession à l'Etat par la collectivité d'une partie de la plus-value entre les deux prix de cession ?
- L'absence de répartition du coût entre les différents stades et composantes du projet (parties communes dont remise en état des fortifications, hôtel, restaurants, espace détente, bureaux, commerces, logements) rend l'enveloppe financière globale très approximative et donc incertaine. Le dossier présenté ne précise pas le coût du parking ni de la liaison par câble.
- Selon les sources, l'ensemble du projet oscillerait entre 60 et 80 millions d'euros. On lit que 40 millions seulement seraient réunis à la date de l'enquête. Comment sera financé le solde ? Il y a lieu de remarquer que le promoteur lui-même fait état de "difficultés" pour boucler son "tour de table" et d'autre part, que pour une affaire concernant l'Etat et la ville de Briançon, aucun investisseur public (CDC, BPI ou autres) n'est présent.
- Quelles sont les réserves en cas de surcoût, souvent fréquent et parfois important dans un projet de cette ampleur ? L'absence de renseignement sur la surface financière du promoteur, probablement négligeable selon ses déclarations et son expérience, ne peuvent qu'inquiéter.
- Le rescrit fiscal précise bien que le privilège accordé ne s'applique qu'à certains bâtiments et suppose le respect de conditions strictes, notamment en durée d'investissement. Comment l'avantage en découlant sera réparti entre les différentes classes d'investisseurs (non précisées dans le dossier, au-delà du démembrement de propriété) ? Que se passerait-il si l'exploitation ne s'avérait pas suffisamment durable ?
- Même si l'ensemble des points ainsi soulevés doit surtout préoccuper les investisseurs privés (et peut donc rendre incertaine la collecte des fonds qui manquent encore...), il est évident que le non achèvement du projet ou une durabilité insuffisante de son exploitation, mettrait la collectivité dans des configurations embarrassantes et potentiellement coûteuses pour le contribuable. Pour ne citer que les deux principales : risque d'abandon du chantier par insolvabilité du promoteur ou de la structure d'investisseurs et donc d'avoir à le poursuivre sur deniers publics ; risque d'avoir ensuite à se substituer à des exploitants défaillants faute de viabilité économique. Dans les deux cas les décisions à prendre seraient très difficiles, face au risque de se retrouver, en l'absence d'intervention publique, avec une friche commerciale même rénovée...
- Afin d'assurer l'attractivité du seul hôtel 5 étoiles, il faut s'assurer que le promoteur du projet mette dès à présent tout en œuvre pour obtenir une classification de l'hôtel en « Relais et château » ou une autre classification équivalente. Pour la réussite d'un tel projet, il est impératif d'y associer une table gastronomique réputée par un chef de cuisine reconnu, étoilé du guide Michelin, et éventuellement médiatique.
- Cela implique une réflexion de la commune, avec le promoteur du projet, pour obtenir la venue de l'entrepreneur capable de proposer cette prestation de restauration gastronomique en rapport avec l'hôtel, mais aussi, par exemple une brasserie de luxe pour la galerie commerciale, d'éventuels points de vente de restauration à emporter. D'où l'urgence du choix de l'exploitant futur et l'importance que la collectivité soit associée de près à cette sélection d'un exploitant principal qui doit être de notoriété indiscutable.

### **Remarques importantes sur la desserte :**

- La desserte automobile avec stationnement obligatoire sur un parking réalisé à la place de l'actuel champ de tir semble mal adaptée à l'implantation d'un hôtel \*\*\*\*\* dont la clientèle, avec ses bagages, doit être déposée devant la réception, quel que soit le moyen utilisé (taxi, VTC, VP – qui peut être garée par un voiturier...) L'idée de navettes électriques, calèches ou de traineaux si elle paraît séduisante sur le papier nécessite une étude très précise et réaliste ainsi qu'une évaluation de son coût;
- A noter que les hôtels projetés auront en tout état de cause besoin d'un accès "poids lourds" pour les livraisons dont ils sont destinataires ; besoin qui risque de rendre nécessaires des aménagements conséquents de l'actuelle route d'accès...
- Malgré l'existence de la desserte routière, Il est indispensable que la gare d'arrivée du téléporté soit le plus près possible de la réception des hôtels et de l'entrée de la galerie marchande : les conditions climatiques du Fort des Têtes ne sont pas celles de la ville ou des vallées (beaucoup plus de vent et souvent des bourrasques de neige...) Cette proximité doit aussi simplifier l'acheminement des PMR...
- Si la desserte par téléporté semble adaptée pour certains clients, visiteurs et surtout touristes, le départ du Champ de Mars pose la question du stationnement. Ce ne sont pas les quelques places (très coûteuses ?) gagnées sur le boulo-drome qui vont régler le problème. Une autre solution doit être trouvée.
- Ne faudrait-il pas prévoir notamment une desserte par transport en commun routier public ou privé, notamment pour le personnel, faute de quoi le parking de départ du téléporté serait encore plus sous-dimensionné. ?

00000