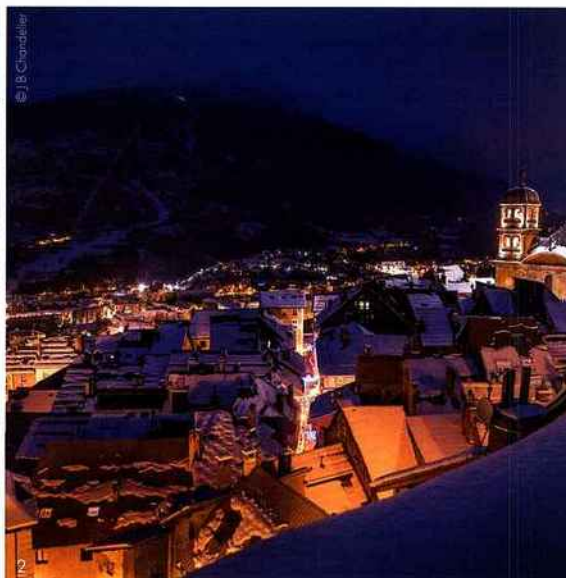
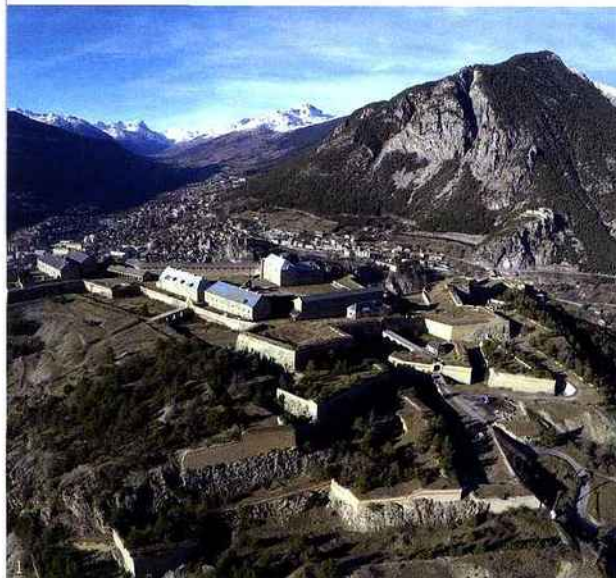




PROJETS &amp; PERSPECTIVES



1/ Construit par Vauban au 18<sup>e</sup> siècle, le Fort des Trois Têtes est un site historique emblématique de la vallée Serre Chevalier-Briançon. Sa réhabilitation répond à des enjeux touristiques, mais également sociaux et économiques. 2/ Ce projet devrait permettre à la ville de Briançon et sa vallée de bénéficier d'importantes retombées touristiques et économiques. Le Fort devrait attirer chaque année plus de 100 000 visiteurs.

# Une nouvelle vie pour le Fort des Trois Têtes de Briançon

Un vaste programme de réhabilitation vient d'être lancé sur cet ensemble de fortifications conçu par Vauban au 18<sup>e</sup> siècle. Objectif : faire de ce site inscrit à l'Unesco un pôle touristique haut de gamme avec deux hôtels de luxe, un centre de congrès et plusieurs restaurants et commerces. Son ouverture qui est prévue pour 2020 devrait apporter un nouvel élan touristique à la vallée de Serre Chevalier-Briançon.

Pivot de la défense des Hautes-Alpes il y a plus de trois siècles, le Fort des Trois Têtes de Briançon est un corps de bâtiments militaires qui s'étend sur 41 hectares à 1 440 m d'altitude, surplombant la ville ainsi que les vallons du Fontenil et de Fontchristiane. Site emblématique de toute une vallée, le Fort, qui a d'ailleurs été classé Monuments Historiques en 1989 et inscrit au Patrimoine de l'Unesco en 2008, est aujourd'hui laissé à l'abandon. L'Unesco et la Banque Européenne d'Investissement Europa Nostra le considéraient d'ailleurs comme l'un des 7 sites européens les plus menacés de destruction. Sans compter que ce site inexploité coûte plus de 700 000 € par an à l'Etat en charges d'en-

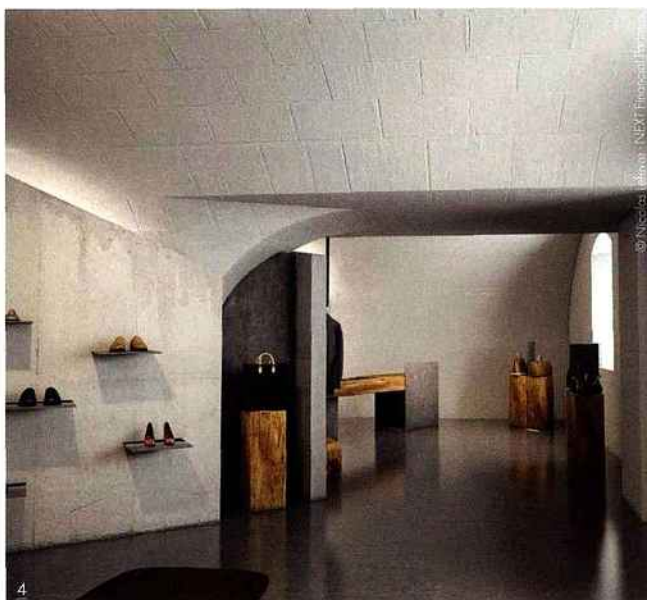
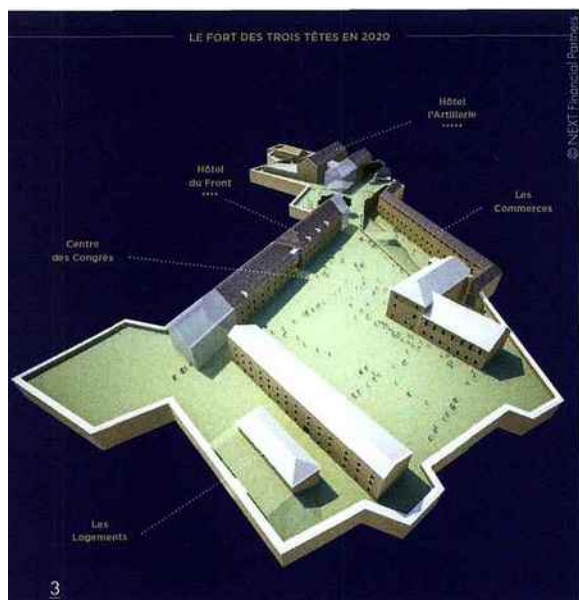
retien. Afin de redonner vie à ce Fort, la société de gestion NEXT Financial Partners s'est portée candidate pour assurer sa réhabilitation. Coût du projet : environ 65 M € sans aucun financement public. Pour la première fois en France, c'est un investisseur privé, qui grâce à un montage juridique innovant s'appuyant sur la loi de défiscalisation dite Monuments Historiques, prendra en charge à 100 % le coût total du projet. "Ma première visite au Fort des Trois Têtes en 2015 a été un coup de foudre et j'ai eu envie de sauver cette pépite des Hautes-Alpes. J'étais conscient que le projet représentait un budget de plusieurs dizaines de millions d'euros, mais je savais également que les lieux, une fois rénovés, allaient donner un nouveau

souffle à la vallée de Briançon" assure Ludovic Arnaud, fondateur de Next Financial Partners. Pour mener à bien ce projet ambitieux, l'entrepreneur est également soutenu par de nombreux partenaires tels que la mairie de Briançon, la DRAC, le ministère de la Défense, l'association du Réseau Vauban, la Vallée de Serre-Chevalier et l'Unesco. Chacun apportant son expertise dans son domaine afin de monter un projet solide tant dans son montage, sa viabilité économique ou encore sa faisabilité technique et architecturale.

## Un pôle touristique qualitatif

En réhabilitant le Fort, l'investisseur souhaite proposer une offre touristique et commerciale de grande qualité sur un

site en pleine montagne. Avec comme priorité : respecter le lieu et son histoire. Pour cela, le projet a été confié à l'agence d'architecture ACI et à l'architecte en chef des Monuments Historiques Gabor Mester de Parajd. L'objectif visé étant de réhabiliter les bâtiments existants dans le plus pur respect du bâti et aussi d'y intégrer des extensions contemporaines (qui s'intégreront aux bâtiments existants). Autre défi à relever : les architectes devront créer des espaces d'ouvertures et de déambulation dans un site militaire qui n'a pas été conçu à l'origine pour cela. Au final, le Fort des Trois Têtes proposera, sur plus de 19 000 m<sup>2</sup> de surface, différentes entités touristiques dont deux hôtels haut de gamme. Implanté dans la partie méridionale du Fort, l'hôtel l'Artil-



3-4/ Ce projet touristique repose sur un positionnement très qualitatif avec la réalisation de deux hôtels haut de gamme, d'un centre de congrès, de commerces premium, de restaurants et même de logements. Deux ans de travaux avec plus de 1 000 intervenants seront nécessaires pour réhabiliter le site.

lerie sera le premier 5 étoiles de la vallée. Il disposera de 41 suites de 60 à 85 m<sup>2</sup>, avec terrasses panoramiques, mais également d'un restaurant gastronomique, d'un spa luxueux et d'une piscine privée. Le second hôtel sera un 4 étoiles doté de 58 chambres d'une surface de 50 à 75 m<sup>2</sup> chacune, avec piscine intérieure et extérieure et espace bien-être situés dans les anciens réservoirs d'eau voûtés des casernements.

En parallèle, le site est appelé à devenir un haut-lieu du tourisme d'affaires puisque l'ancienne chapelle du gouverneur accueillera le futur centre de congrès de la commune de Briançon. Il sera composé de 4 salles (2 salles d'une capacité de 50 places et deux autres de 15 places), d'un amphithéâtre de 250 places ainsi que de plusieurs espaces de co-working. Enfin, l'ancienne caserne Casematée du Fort abritera le centre commercial le plus haut d'Europe, avec des boutiques haut-de-gamme, une grande brasserie de 150 couverts, un bar... A noter que le fort accueillera aussi 33 logements privés.

### Un nouvel élan pour Briançon et la Vallée

D'une durée estimée de deux ans, ce chantier ambitieux devrait ainsi permettre de res-

taurer, protéger et valoriser ce site historique, mais également de générer une forte attractivité économique et touristique pour toute la vallée. Il est vrai que le site, en dehors de son caractère architectural unique, offre un réel potentiel touristique en raison de son emplacement. Briançon, plus haute ville de montagne d'Europe, est une destination touristique réputée notamment pour son ensoleillement exceptionnel (300 jours par an). Mais surtout, elle est le point de départ vers les domaines de Serre Chevalier, plus grande station de sports d'hiver des Alpes du Sud, avec 1,5 million de skieurs par an. Autre point fort du site : la frontière italienne est toute proche (10 km), avec Turin et son bassin de 2 millions d'habitants, et son aéroport international. De plus, la région est appelée à se développer sur le plan touristique avec la mise en place du futur TELT (Tunnel Euralpin Lyon Turin) qui reliera Paris à Turin en seulement 3 h. Enfin, Lyon et Marseille sont à 2 h 30 de route, et disposent également de deux grands aéroports. Riche de ce potentiel, le Fort des Trois Têtes compte attirer la première année 50 000 visiteurs, dont 50 % de visiteurs étrangers, puis 100 000 touristes l'année suivante. L'exploitation du site devrait également permettre

### LE COIN DE VAL, LA MÉTAMORPHOSE DE VAL D'ISÈRE

Autre grand projet dans les Alpes : Le Coin de Val à Val d'Isère. D'ici 2022, la mairie de Val d'Isère va conduire un projet ambitieux avec la requalification urbaine et touristique d'une zone urbaine désuète de la station en un véritable pôle d'attractivité touristique. Sa réalisation et sa gestion seront confiées à la société Val 2030. Au total, 200 M € vont être investis dans la création de 900 lits supplémentaires et dans le réaménagement du site pour créer un nouveau cœur de village ski aux pieds. De quoi séduire et répondre aux besoins des clientèles de la station. "Ce projet porte en son sein le Val d'Isère de demain : mobilité, stationnement, services, commerces et hébergements seront au cœur d'un dispositif unique bâti autour du skieur et du piéton" explique Emmanuel Cordival, directeur de Val d'Isère Tourisme. Le projet prévoit ainsi la construction, sur 22 000 m<sup>2</sup> de surface, de deux hôtels (3 ou 4 étoiles), et de deux résidences de tourisme. De nombreux services seront également créés : une structure d'accueil dotée d'une conciergerie, un pôle petite enfance, une gare routière couverte, des commerces, des restaurants... L'architecture du nouveau quartier sera soignée avec des façades alternativement en bois, en pierre et en enduit, des toitures en lauze et des bâtiments de différentes hauteurs pour éviter l'effet massif. Enfin, l'accès sera facilité avec notamment de grands parkings souterrains, ce qui permettra au site d'être entièrement piétonnisé. D'ailleurs, le site sera relié directement au domaine skiable par un tapis roulant souterrain. Il partira de l'actuelle gare routière pour arriver devant le départ du téléphérique de Bellevalde. Les permis de construire devraient être délivrés au printemps 2018.

la création de 300 emplois directs et indirects sur Briançon. Elle conforterait par ailleurs le projet de territoire Cœur de Ville, qui prévoit de redynamiser l'activité commerciale et touristique du centre-ville.