

Un nouveau type d'hébergement pour les Alpes suisses

En Valais, un nouveau modèle d'hébergement touristique est apparu récemment. Il s'agit de résidences comprenant plusieurs centaines de lits, uniquement destinés à la location. Ce concept, commercialisé sous l'appellation « Swiss Peak Resorts », devrait s'étendre à l'ensemble des régions touristiques des Alpes suisses. Il a pour but de proposer une offre à la fois bon marché et de qualité.

Vincent Gillioz, SAB, 3001 Berne

C'est en 2014 qu'est née la société d'investissement « Mountain Resort Real Estate Fund ». Ayant pour vocation de construire des logements touristiques, elle est sur le point d'inaugurer une première résidence à Vercorin (VS). Ce complexe comportera 450 lits, répartis dans 80 appartements, qui seront tous mis en location. Ses hôtes pourront compter sur une série de services. Une réception permettra de les accueillir, des locaux seront à leur disposition pour stocker des skis ou autres vélos de montagne (VTT), un magasin de sport sera présent, ainsi que d'autres infrastructures comme un bar, un coffee shop, etc. « La réception a pour but d'informer directement les clients quant aux offres touristiques », indique Philippe Lathion, président du conseil d'administration du fonds en question. « Chacune de nos résidences, qui comptera entre 450 et 550 lits, disposera de prestations standardisées. Ce qui n'empêchera pas, selon les besoins, de proposer d'autres offres, comme un centre de bien-être ».

Une stratégie basée sur trois axes

Le modèle proposé par « Mountain Resort Real Estate Fund » s'inscrit dans la lutte contre la baisse des nuitées touristiques au sein des régions de montagne suisses. « Depuis 20 ans, le tourisme connaît des difficultés. Des hôtels disparaissent ou sont transformés en résidences secondaires, les frais d'exploitation des

établissements touristiques sont trop élevés et les offres touristiques sont souvent dispersées. Par conséquent, il devient de plus en plus difficile d'investir dans ce secteur », souligne Philippe Lathion. Fort de ce constat, une solution, basée sur trois axes, a été élaborée. Premièrement, il s'agit de contourner la frilosité des banques, en créant un fonds dont les investisseurs bénéficieraient de rendements à long terme¹⁾. Deuxièmement, les lits sont uniquement destinés à la location touristique. Et enfin, ce concept s'appuie sur des expériences proposées aux clients, dans l'idée de mettre en valeur les potentiels régionaux. Concernant ce dernier point, Philippe Lathion ajoute : « Des séances sont organisées avec les acteurs touristiques pour développer des offres, telles qu'excursions présentant les particularités locales ou des rencontres destinées à faire connaître les produits du terroir. » Au niveau de la commercialisation et de la promotion, c'est la société Interhome qui en est responsable. Interhome est aussi chargée de l'accueil des hôtes et fournit plusieurs services, comme le nettoyage des chambres. Cette solution a pour avantage de tirer profit d'un réseau de location comptant plus de 33'000 logements de vacances et ayant fourni des prestations à quelque 620'000 clients, en 2015.

Public cible et prix

« La famille avant tout », c'est le message diffusé par Philippe La-

thion. Ce positionnement est d'ailleurs en adéquation avec les prix proposés. Selon les informations actuelles, les lits seront vendus à un prix bien plus avantageux que ceux pratiqués par l'hôtellerie traditionnelle, soit en moyenne 25 francs par nuitée. Grâce à la combinaison de ces divers composants (collaboration avec Interhome, prestations fournies, prix avantageux), les résidences de « Mountain Resort Real Estate Fund » devraient atteindre un taux d'occupation annuel de plus de 50%. Le « Pradas Resort Brigels » (GR) complexe touristique acheté par « Mountain Resort Real Estate Fund » en 2017, atteint actuellement un taux d'occupation supérieur à 60%.

Un grand intérêt de la part des régions de montagne

Le concept développé par « Mountain Resort Real Estate Fund » a déjà séduit de nombreuses destinations touristiques. Comme le confirme Philippe Lathion, plusieurs communes et sociétés de remontées mécaniques ont fait part de leur intérêt pour ce modèle. Actuellement, en plus des projets en cours de construction à Vercorin et à Zinal, il est prévu d'en réaliser environ quinze autres dans les cantons de Berne, des Grisons, de Vaud et du Valais. Arian Kovacic, directeur de l'office du tourisme de Vercorin, espère que la résidence implantée dans sa station permettra d'augmenter et de renouveler une partie

La première résidence de la société d'investissement « Mountain Resort Real Estate Fund », à Verkorin, est bientôt terminée.
(© SWISSPEAK RESORTS)



de ses hôtes : « J'y vois surtout deux avantages. D'une part, grâce à Interhome, la visibilité de notre station sera fortement augmentée, notamment à l'étranger. D'autre part, il sera désormais possible d'accueillir des grands groupes de personnes au sein d'un même centre. » De son côté, Anne Sophie Fioretto, responsable du pôle développement touristique au sein du bureau conseil Pacte3F, tient à mentionner que « pour que ce modèle fonctionne, il est essentiel que l'ensemble des acteurs touristiques concernés développent des synergies, afin d'offrir des expériences touristiques à forte valeur ajoutée. La vente de nuitées nues ne suffit plus. Dans le cas contraire, les espoirs placés dans ces projets risquent d'être déçus. » Informations complémentaires : <http://mountain-resort.ch/>

1) Le rendement attendu avoisine les 6%.

ZUSAMMENFASSUNG

Ein neues Beherbergungsmodell für die Schweizer Alpen

Der Kanton Wallis ist um ein neues touristisches Beherbergungskonzept reicher. Es handelt sich um Feriensiedlungen, welche zwischen 450 und 550 Betten verfügen. Das Konzept stammt von der Investmentfirma „Mountain Resort Real

Estate Fund“, welche die Absicht hat, in den nächsten Jahren in den Schweizer Alpen rund ein Dutzend solcher Feriensiedlungen zu errichten. Diese Überbauungen verfügen alle über verschiedene touristische Dienstleistungen wie eine Réception, ein Lagerraum für Skis oder Velos, ein Sportladen, eine Bar, ein Coffee shop etc. verfügen. Das Konzept stützt sich auf drei Pfeiler: Erstens wurde ein Finanzierungsfonds geschaffen, bei welchem die Investoren langfristig profitieren. Zweitens werden die Betten nur zu Tourismuszwecken weitervermietet, was zu einer Erhöhung der Logiernächte führen wird. Drittens basiert das Konzept auch darauf, den Gästen die regionalen Sehenswürdigkeiten und Spezialitäten näher zu bringen. Mit diesen Ferienresorts werden vor allem Familien und Gruppen angesprochen. Die Zimmerpreise liegen in der Regel bei rund 25 Franken pro Nacht und sind somit für diese Kategorie marktgerecht. Weitere Informationen: <http://mountain-resort.ch/>

RIASSUNTO

Un nuovo tipo di alloggio per le Alpi svizzere

In Vallese, è comparso recentemente, un nuovo modello di alloggio turistico. Si tratta di residenze che

comprendono tra i 450 e i 550 letti, destinati all'affitto. Immaginato dalla società d'investimento « Mountain Resort Real Estate Fund », una quindicina di progetti pianificati, all'interno dell'Arco alpino svizzero, saranno tutti dotati di servizi come una ricezione per accogliere e informare gli ospiti, dei locali che servono a riporre gli sci e le mountain bike (ATV), di un negozio di sport, di un bar, di una caffetteria, ecc..

Questo concetto si basa su tre idee forti. In primo luogo, si tratta di aggirare l'eccessiva cautela delle banche, creando un fondo dal quale gli investitori beneficeranno di rendimenti a lungo termine. In secondo luogo i letti sono destinati agli affitti di tipo turistico e quindi contribuiranno ad aumentare il numero dei pernottamenti turistici. Infine, questo concetto proporrà delle esperienze ai clienti, con l'obiettivo di valorizzare i potenziali regionali. Infine, queste residenze sono pensate soprattutto per le famiglie e i gruppi. Il prezzo delle camere, ossia in media 25 franchi per notte, è coerente con questo posizionamento.

Informazioni complementari : <http://mountain-resort.ch/>