

Téléverbier s'engage dans la construction de lits chauds dans la station de la Tzoumaz

Dossier de Presse



- 1) Présentation de la résidence de tourisme**
- 2) Un concept novateur**
- 3) Les acteurs du projet**
- 4) « *Résidence La Tzoumaz* » : faits et chiffres**
- 5) Commercialisation des appartements**
- 6) Retombées et perspectives économiques de la résidence de tourisme**



1. La résidence de tourisme

La résidence de tourisme est un concept d'hébergement à but commercial et faisant donc l'objet d'une exploitation saisonnière, voire annuelle. La résidence est constituée d'un ensemble homogène d'appartements meublés, sous forme d'unités collectives ou individuelles (chalets), offerts en location à une clientèle touristique pour une période donnée. Elle est dotée d'équipements et de services communs tels que buanderie, réception et autres commodités. Elle est en outre gérée par une seule et unique entreprise : le gestionnaire, en l'occurrence le groupe Alpvision.

La résidence est vendue par appartements ou par lots d'appartements à des investisseurs privés ou à des entreprises cherchant la rentabilité de leur bien immobilier. À l'achat d'un appartement, les investisseurs consentent à signer un bail pour une durée donnée. En échange de ce bail, ils vont recevoir un revenu locatif leur permettant de jouir de leur investissement avec une flexibilité totale.

Le propriétaire peut ainsi profiter de son appartement jusqu'à 6 semaines par an, en se réservant un certain nombre de semaines.

Pour l'économie locale, le but d'une résidence de tourisme est l'optimisation du taux d'occupation de la station, à travers un réseau de location structuré et offrant un service de qualité, grâce à la présence d'une réception intégrée à chacun des ensembles. L'augmentation de la fréquentation entraîne forcément une augmentation du chiffre d'affaires de la station, ce qui lui permet non seulement d'amortir les infrastructures touristiques en place, mais aussi d'investir dans leur développement.

La Résidence « La Tzoumaz » est située dans la station du même nom, sur la Commune de Riddes, et dont le domaine skiable est fait partie intégrante de celui de Verbier-4 Vallées. Idéalement positionnée face à la station de départ des remontées mécaniques et à la piscine de La Tzoumaz, la résidence comprendra également un supermarché, un bar à vin et plusieurs commerces.

Conçue sous l'aspect de deux chalets d'une quarantaine d'appartements de 2 à 6 pièces, la nouvelle résidence offrira des surfaces judicieusement disposées et fonctionnelles. Entièrement meublé, chaque appartement dispose en plus d'un local à ski et d'une cave privative.

Un appartement prévu à la location pour 8 personnes comprendra 3 pièces avec 2 lits superposés, un lit double et un canapé-lit. La place réservée au couchage est optimisée, permettant ainsi de valoriser et de rendre plus convivial l'espace de vie formé par la pièce centrale. Le reste du mobilier, fourni avec l'appartement, se compose principalement de rangements très prisés par les locataires.

Les appartements sont destinés à la location touristique pour de courts séjours de 1 à 2 semaines. Il ne s'agit ni de résidences principales, ni de résidences secondaires. Le concept offre ainsi au gestionnaire une grande flexibilité quant au type de locataire. En effet, les familles souhaitant plus d'espace louent bien souvent un appartement pour 8 personnes alors qu'elles ne sont que 5. En revanche, une clientèle plus jeune - estudiantine par exemple - occupera facilement la totalité des couchages mis à disposition.

Ce type de bien immobilier s'adresse principalement à des investisseurs privés suisses et étrangers à la recherche d'un investissement alliant rentabilité et loisir. L'acquisition de ce type de bien immobilier et son niveau de rentabilité sont accessibles à des foyers aux revenus moyens qui, en temps normal, n'ont pas la possibilité de devenir propriétaires de biens immobiliers traditionnels en Suisse. Ce fonctionnement intéresse aussi la clientèle institutionnelle (caisses de pension) et les investisseurs à la recherche



d'ensembles immobiliers complets.

Côté investissement, le prix moyen par m² s'élève à CHF 7150.-/m². Ce prix se situe à environ CHF 1'000.- en dessous du prix du marché pour le même standing à La Tzoumaz. Les appartements étant vendus meublés, cet investissement ne nécessite aucune dépense supplémentaire.

2. Un concept novateur

En Suisse, la quasi-totalité des stations de ski de taille moyenne et grande cherchent aujourd'hui à augmenter leur chiffre d'affaires. Forte de ce constat, Téléverbier a souhaité développer ce projet pour améliorer la fréquentation de ses remontées mécaniques. Les autorités politiques de la Commune de Riddes – sur laquelle se trouve la station de la Tzoumaz - et Téléverbier sont à l'origine du projet et de la recherche de partenaires.

Le concept de « Résidence de Tourisme » a son origine en France, où il s'est développé de manière très active et réussie grâce aux avantages fiscaux offerts par le gouvernement français. Le même succès a été enregistré sur l'Italie. Aujourd'hui, la parfaite maîtrise des différents acteurs de promotion et de gestion immobilière permet au groupe *Genco* d'implanter ce type de réalisation en Suisse.

L'acquisition d'un appartement en résidence de tourisme offre de nombreux avantages. Outre la rentabilité permettant d'obtenir des conditions favorables auprès des banques lors de la demande d'un crédit hypothécaire, ce système de gestion offre à l'acquéreur une tranquillité d'esprit. En effet, le gestionnaire meuble, entretient et nettoie le bâtiment; il gère les réservations et prend à sa charge les frais de fonctionnement (eau, électricité, gaz,...).

La seule obligation se trouve dans l'obligation de louer l'appartement pendant une durée de 15 ans, activité assurée in casu par la société *Alpvision Résidence*. La garantie d'un rendement intéressant grâce à une occupation optimisée des appartements permet d'autofinancer tout ou partie de l'achat.

Ce rendement peut être obtenu grâce à un taux de remplissage moyen estimé à 80% par *Alpvision Résidence* durant la période d'ouverture. Ce taux peut être assuré en raison de la solide expérience du Groupe *Alpvision* dans la gestion de résidences et de sa centrale de réservation. De plus, Téléverbier est actionnaire du projet de la Tzoumaz et montre donc son engagement à long terme dans le développement touristique de la station.

Le concept de résidence de tourisme de La Tzoumaz ne doit pas être confondu avec la logique du *Time Sharing*. L'investisseur est réellement propriétaire d'un appartement et non pas d'une période de location.

En cas de désengagement contractuel d'*Alpvision Résidence*, l'acquéreur reste propriétaire de son/ses appartements, et peut en disposer et/ou le/les louer lui-même.

3. Les acteurs

3.1. Le promoteur : groupe *Genco*

Le groupe *Genco* a été créé en Suisse il y a plus de 30 ans par Jacques Paquet, son actuel président. La société dispose d'un solide savoir-faire et d'une longue expérience dans le développement de résidences de tourisme. Plus qu'un simple promoteur immobilier, le groupe *Genco* est un partenaire, assurant aux investisseurs et aux gestionnaires la garantie d'un programme respectant les délais de livraison, la qualité d'exécution et le standard de confort. Le groupe *Genco* offre également un support à ses clients pour les



démarches administratives et financières nécessaires à l'acquisition de tels biens. Les collaborateurs du groupe *Genco* assurent le suivi de chacun des chantiers, de la phase du terrassement à la livraison complète du bâtiment.

3.2. Le gestionnaire : *Alpvision Résidence*

Le groupe *Alpvision* a été créé en 2006, et s'est spécialisé dans la gestion de résidences de tourisme. Il comporte une filiale spécialisée dans la gestion de résidences : *Alpvision Résidence*. Cette dernière profite des infrastructures du groupe *Alpvision* - notamment pour la commercialisation auprès des grands partenaires européens du groupe -, et de la centrale de planning et de réservation.

Alpvision Résidence a pour objectif la gestion, l'entretien de ses résidences et l'accueil des clients sur site, la prospection d'une clientèle directe, ainsi que le développement des relations avec des prescripteurs de séjours. Par son implication dans l'activité immobilière de la station, *Alpvision Résidence* participe activement au développement global du site et à son activité économique.

Le groupe *Alpvision* gère à ce jour environ 550 appartements tant en Suisse qu'en France selon ce modèle, à la meilleure satisfaction de ses clients.

3.3. L'opérateur remontées-mécaniques : *Téléverbier SA*

Première société de Remontées mécaniques de Suisse romande, *Téléverbier S.A.* opère en propre sur les quatre domaines skiables de Verbier, La Tzoumaz, Bruson et du Mont-Fort. Ses 36 installations desservent 203 km de pistes et itinéraires à ski de tous niveaux, dans un domaine skiable d'exception, culminant à plus de 3'300m d'altitude. Depuis 2008, elle assume également le management opérationnel de Télé-Thyon, dont elle détient 30,77% du capital.

Créée il y a 65 ans, *Téléverbier S.A.* est restée indépendante et majoritairement privée depuis sa naissance. Elle est aujourd'hui la plus importante entreprise de remontées mécaniques de Suisse romande avec ses quelque 535 employés en saison d'hiver et 135 travaillant à l'année. N'ayant jamais fait appel à des financements publics, elle est l'une des rares entreprises du secteur à avoir maintenu tout au long de son existence une situation financière solide. Depuis 2001, elle est cotée sur l'Eurolist Compartiment C de la Bourse de Paris.

Aux côtés de Nendaz, Veysonnaz et Thyon, Verbier constitue le fleuron des 4 Vallées, le plus grand domaine skiable relié de Suisse, avec ses 96 installations et ses innombrables possibilités de ski hors-pistes. Un accord de partenariat entre les sociétés des 4 Vallées est en vigueur jusqu'en 2033.

Outre l'exploitation de remontées mécaniques, le groupe *Téléverbier* possède depuis 20 ans une filiale fournissant toute une palette de services techniques aux sociétés de Suisse romande (*STA SA*). Après s'être lancée franchement dans le domaine de la restauration d'altitude dès le début des années 2000, le groupe entend développer aujourd'hui ses activités immobilières, en mettant en valeur au mieux les terrains dont il est propriétaire, et en collaborant de manière active à des projets de lits commerciaux lui permettant de développer son chiffre d'affaires.

Depuis peu, la Société s'est dotée d'unités d'affaires spécialisées, dans le but d'optimiser chacun de ses secteurs d'activités.



4. Résidence La Tzoumaz : faits et chiffres

- Coût de l'investissement : CHF 35 Millions
 - Nombre d'appartements : 85
 - Nombre de lits : 500
 - Prix moyen du m² : CHF 7100/m²
 - Taille des appartements : Entre 38 et 90 m²
 - Une situation idéale : à 50 mètres de la télécabine et proche des commerces
 - Une gestion de la qualité au service du client : réception, salon d'accueil, buanderie, service de permanence 24/7 dans un ensemble uniquement dédié à la location touristique. Les facteurs de réussite de la réalisation de cette première tranche :
- 1- Le cahier des charges pour la construction du complexe était déjà disponible en raison de nombreuses années d'expérience.
 - 2- L'expérience du groupe Genco en tant que promoteur et sa présence en Suisse depuis plusieurs années.
 - 3- Le choix de partenaires locaux, architectes et bâtisseurs.

5. Commercialisation des appartements

Les appartements sont commercialisés à travers le groupe *Savills* et un réseau de professionnels établis en Suisse et à l'étranger, que le groupe *Genco* développe en permanence. Ce réseau est constitué d'agences immobilières, de fiduciaires, de gestionnaires de fortune, de banques et d'assurances.

La première livraison officielle des appartements aura lieu en décembre 2016, avec la mise en place des éléments nécessaires à la mise en location par le gestionnaire, tels que réception, mobilier, etc. Les appartements seront prêts à recevoir les premiers clients à fin décembre 2016.

6. Retombées et perspectives économiques de la résidence de tourisme et impact du projet sur l'économie locale

L'implantation d'un tel programme à La Tzoumaz apporte une véritable valeur ajoutée non seulement aux remontées mécaniques de la station, mais aussi aux acteurs locaux qui voient leur potentiel d'activité augmenter avec l'arrivée de nouveaux touristes durant toute la saison, voire durant toute l'année.

D'après les chiffres connus à ce jour, l'augmentation annuelle du chiffre d'affaires pour les commerces et les restaurants d'une station, y-compris la location des appartements, peut être évaluée entre CHF 8'000.- et 10'000 par lit chaud construit. Pour les remontées mécaniques, ce chiffre est estimé à CHF 2'500.-lit/an.

Verbier, le 8 mars 2016



Pour tous renseignements :

Jean-Albert Ferrez, président : ja.ferrez@televerbier.ch,
Tél. +41 27 775 25 51

Christian Burrus, vice-président : c.burrus@televerbier.ch,
Tél. + 41 27 775 25 51

Eric-A. Balet, CEO : eric.balet@televerbier.ch,
Tél. +41 79 221 16 56

Pour tous renseignements commerciaux :

Genco SA, info@gencogroupe.com
Tél. +41 (0) 842 322 322

Carron Immobilier, info@carron-immobilier.ch,
Tél. +41 27 306 37 53

Alpine Homes International
Espace des Remparts 10 1950 Sion, Switzerland
Tél: +41 27 323 77 77 Fax: +41 27 323 77 78

Alpine Homes Verbier
Route de La Poste 20 1936 Verbier, Switzerland
Tél: +41 27 771 77 77
info@alpinehomesintl.com - www.alpinehomesintl.com

Savills International
33 Margaret Street London W1G 0JD
Tél: +44 (0)20 7016 3740 Fax: +44 (0)20 7016 3749