

Immobilier et tourisme

Le lit touristique moteur de croissance


SWISSPEAK®
RESORTS 

Journée du Territoire 2017

Neuchâtel le 27 octobre 2017

Une importante chute de fréquentation des stations de ski suisses:






En cause:
Son modèle économique

Depuis 20 ans on ne fait plus de tourisme:

On vend des résidences secondaires

A hand is holding a wooden tag with the number 305 written on it. In the background, there are many other similar wooden tags hanging from a metal rack. The scene appears to be a storage or inventory area.

La prolifération des résidences secondaires a généré

Une perte de lits à louer

Une baisse de fréquentation

Une culture du profit à court terme

La privatisation des profits et l'étatisation des coûts

Types d'hébergement touristique

Résidence secondaire

Propriétaire



Hôtel et Garni

Vacanciers



Hébergement structuré

Vacanciers



Avantages

Résidence secondaire

- ✓ Profits élevés à court terme
 - ✓ Droits de mutation 3 %
 - ✓ Commission d'agence 3 à 5 %
 - ✓ Impôts sur les plus-values
 - ✓ Marge promoteur
- ✓ Facile à financer
- ✓ Clientèle captive

Hôtel et Garni

- ✓ Génère beaucoup de nuitées (80 à 100 n/an)
- ✓ Contribue fortement au financement des infrastructures touristiques et aux animations
- ✓ Nécessite moins de surface bâtie
- ✓ Pour un franc investi dans le logement le vacancier dépense cinq francs

Hébergement structuré

- ✓ Génère beaucoup de nuitées (60 à 80 n/an)
- ✓ Contribue fortement au financement des infrastructures touristiques et aux animations
- ✓ Nécessite moins de surface bâtie
- ✓ Pour un franc investi dans le logement le vacancier dépense cinq francs
- ✓ Moins cher en exploitation qu'un hôtel

Inconvénients

Résidence secondaire

- ✓ Faible occupation, lits froids (20 à 30 n/an)
- ✓ Contribue peu aux infrastructures touristiques par l'achat d'un abonnement
- ✓ Le propriétaire se lasse vite des animations proposées
- ✓ Le bénéfice de promotion est rarement réinvesti dans les infrastructures touristiques

Hôtel et Garni

- ✓ Coût d'exploitation très élevés
- ✓ Peu rentable
- ✓ Difficile à financer
- ✓ Clientèle à fidéliser

Hébergement structuré

- ✓ Difficile à financer
- ✓ Clientèle à fidéliser

Exemple comparatif

Le lit hôtelier ou l'hébergement structuré contribuent plus au développement durable d'une destination que la Résidence secondaire

	nombre de lits	nuitées par lit	nuitées totales	prix d'un forfait de ski	chiffre d'affaires RM
Résidences secondaires	8'000	30	240'000	30	7'200'000
Hôtels	1'000	100	100'000	30	3'000'000
Hébergement structuré	1'000	80	80'000	30	2'400'000
Totaux	10'000		420'000		12'600'000

	nombre de lits	nuitées par lit	nuitées totales	prix d'un forfait de ski	chiffre d'affaires RM
Résidences secondaires	2'000	30	60'000	30	1'800'000
Hôtels	4'000	100	400'000	30	12'000'000
Hébergement structuré	4'000	80	320'000	30	9'600'000
Totaux	10'000		780'000		23'400'000



CRANS MONTANA 

Nbre de lits 50'000

Chiffre d'affaires RM 16 millions



AVORIAZ 1800

Nbre de lits 17'500

Chiffre d'affaires RM 43 millions

Le type d'hébergement influe directement sur la capacité d'une destination à générer des nuitées

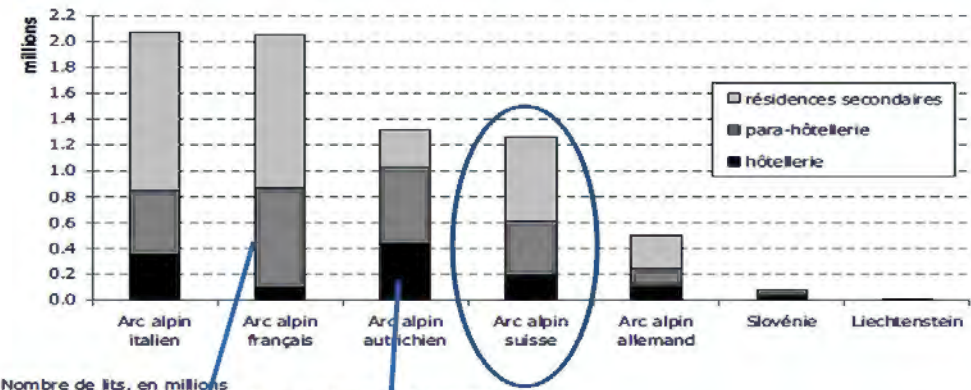
Autriche :

1'300'000 lits génèrent
110'000'000 de nuitées

Suisse :

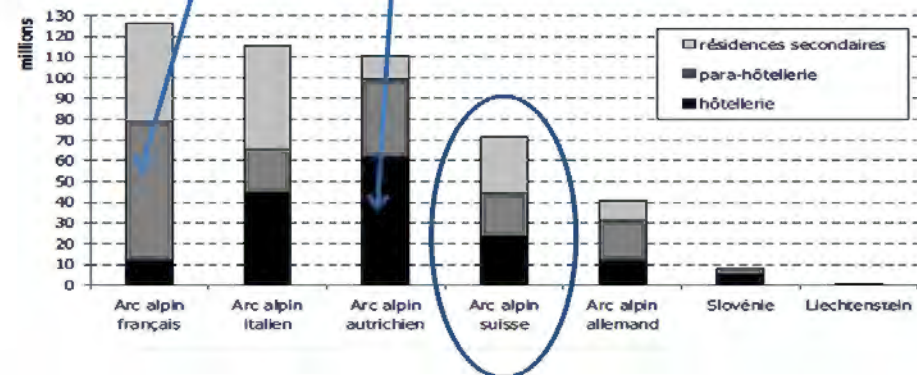
1'250'000 lits génèrent
seul. **70'000'000** de nuitées

Fig. 3-5 Parts de lits d'hébergement de l'Arc alpin, réparties par le type d'hébergement



Nombre de lits, en millions
Source : Divers offices statistiques, estimations BAKBASEL

Fig. 3-6 Volume de nuitées de l'Arc alpin, réparties par le type d'hébergement



Le redressement du tourisme alpin suisse passe par un rééquilibrage des structures d'hébergement

- ✓ Stopper la construction de résidences secondaires
- ✓ Construire de nouveaux hôtels et des hébergements structurés

Attention aux lois mal adaptées

- ✓ A l'origine l'interdiction de vente aux étrangers était rattachée à la surface au sol ; conséquence l'apparition de tours comme celles d'Aminona à Montana.
- ✓ La LAT pourrait aboutir aussi à une densification de l'existant peu profitable au tourisme
- ✓ La Lex Weber est une mauvaise réponse à une bonne question. Il n'y a pas de lien entre la taille d'une commune et l'importance de sa destination touristique. On risque de favoriser la construction de résidences secondaires dans des zones où les infrastructures touristiques manquent.
- ✓ La Lex Weber conserve la possibilité de financer des hôtels par la construction de résidences secondaires (20 %). Le risque existe de se retrouver avec des hôtels non rentables.

Le développement touristique a surtout besoin d'un aménagement responsable du territoire par les acteurs locaux qui passe par une prise de conscience des défis à venir.

D'un tourisme de construction à un tourisme d'exploitation

- ✓ Faire le deuil du modèle touristique basé sur la vente de résidences secondaires
- ✓ Renoncer aux profits à court terme afin de privilégier un rendement sur le long terme
- ✓ Replacer au centre des préoccupations le vacancier
- ✓ Gagner sa vie sur la vente d'expériences touristiques

Réinventons le tourisme

Il faut revenir aux sources:

“Faire du tourisme” c’est vendre une expérience

UNIQUE


Règle 1:

Se tourner vers des investisseurs long terme

Offrir un véhicule de placement réglementé par la FINMA

Offrir un rendement économique sur le long terme





Règle 2:

Construire des lits adaptés à la location

Construire des surfaces optimisées


Offrir confort et qualité aux vacanciers

Règle 3:

Conserver les lits construits

Le lit touristique ne se vend pas

La vente pénalise la rentabilité future



Règle 4:

Confier l'exploitation des lits à un opérateur reconnu

Accès aux réseaux de commercialisation internationaux

Présence sur tout l'arc alpin suisse

Un savoir-Faire au niveau de l'accueil

Règle 5:

Vendre une expérience touristique unique

Faire découvrir le monde fascinant de la montagne

Swisspeak experience: créateur d'émotions



Règle 6: Innover

Réserver et payer en un seul "clic" grâce à Swisspeak

Placer l'hôte au centre des préoccupations

Permettre d'organiser des vacances facilement

Fédérer les prestataires d'expériences touristiques

Redistribuer équitablement la valeur ajoutée

Ce nouveau modèle économique permet d'offrir sur le long terme une rentabilité aux investisseurs

Revenus de location et ventes d'expériences touristiques

Coût de construction: en fonction des recettes prévues

Suppression des marges spéculatives

Reste une question : Que faire du parc de résidences secondaires existant ?

- ✓ Un grand nombre de résidences secondaires sont en mains de propriétaires âgés
- ✓ La nouvelle génération est adepte d'Airbnb, très mobile et probablement ne souhaitera plus se fixer dans une destination en achetant une résidence secondaire
- ✓ Les résidences secondaires sont mal adaptées à la location, car non standardisées et trop chers pour offrir une rentabilité.
- ✓ Que deviendra à terme le parc existant de résidences secondaires ?

Penser autrement

- ✓ Transformer les classiques agences immobilières en entreprises de conciergerie hôtelière,
- ✓ Assouplir les règlements PPE afin de permettre une rénovation de l'existant sans devoir obtenir l'unanimité des copropriétaires,
- ✓ Permettre aux collectivités de racheter les résidences secondaires qui ne sont plus occupées et plus rénovées,
- ✓ Promouvoir le co-working, afin de répondre au surpeuplement programmé des villes, et améliorer la mobilité ville-montagne.
- ✓

Savourez vos vacances



*Merci de votre
attention*

