

# Un fonds mise sur des lits «low-cost»

PAR SERGE GUERTCHAKOFF

Mountain Resort Real Estate Fund

visé la construction et la mise en location de logements de montagne dans l'arc alpin suisse. Trois projets pourraient démarrer en 2015.

**L**E CONSTAT EST SANS APPEL: en Autriche, 1,3 million de lits dans l'arc alpin génèrent 110 millions de nuitées. En Suisse, 1,25 million de lits ne génèrent que 70 millions de nuitées.

La raison? il y a trop de résidences secondaires dans les Alpes suisses et, à l'inverse, il y a un manque sévère de lits hôteliers. «Dans notre pays, il n'y a pratiquement pas de lits destinés exclusivement à la location», analyse Philippe Lathion, expert-comptable diplômé et président du conseil d'administration de la Société des remontées mécaniques de Nendaz.

Fort de ce constat, ce dernier veut créer une offre «low-cost» de qualité en matière d'hébergement à la montagne. «Cela permettra de générer un apport supplémentaire de clients pour mieux rentabiliser les infrastructures existantes. Alors qu'un résident prend un abonnement calculé sur 20 jours de ski, on estime qu'un lit hôtelier représente 50 journées de ski.»

D'où l'idée de créer un fonds immobilier: Mountain Resort Real Estate Fund SICAV. La demande a été déposée auprès de la Finma en 2011. Il s'agit seulement de la seconde SICAV (société d'investisse-



En Suisse, peu de lits sont exclusivement destinés à la location.

ment à capital variable) suisse autorisée par l'organisme de régulation. «Ce système a l'avantage de supprimer la marge du promoteur, ainsi que le pourcentage (3-5%) encaissé par les intermédiaires pour le courtage.»

Ce fonds investira dans des immeubles destinés à la location touristique (hôtels, para-hôtels, résidences de tourisme) situés dans l'arc alpin suisse, pour autant qu'ils offrent une rentabilité. «Nous demanderons au tour-opéra-

teur à quel prix il peut vendre la semaine, puis l'exploitant calculera son rendement. En fonction de cela, nous déciderons s'il sera intéressant pour le fonds de construire ou non.»

Pour ce faire, d'importantes dérogations ont été accordées par la Finma. Dont la possibilité d'acquérir un terrain en droit de superficie (avec le calcul de la rente indexé au chiffre d'affaires) ou encore le fait que les terrains à bâtir et immeubles en construction pourront représenter ensemble 100% de la fortune du fonds jusqu'à deux ans après le lancement et non pas 40% au maximum.

«Nous n'allons pas construire un spa ou une piscine. Il s'agit de viser la classe moyenne et d'industrialiser le processus de construction. Nous sommes en discussion avec de nombreuses communes, dans les Grisons, l'Oberland bernois et le Valais. Certains projets sont déjà au stade de la demande d'autorisation de construire.»

Le fonds cherche à lever entre 35 et 100 millions au démarrage. Ce fonds sera dans un premier temps réservé aux investisseurs qualifiés. Sur la base du business plan initial, il devrait pouvoir offrir un rendement net en faveur des investisseurs de 6,25% annuels, toutes charges déduites. Une première présentation est agendée pour début octobre. De quoi permettre de démarrer la réalisation de trois projets dans des délais courts, lesquels représentent environ 2000 lits (soit environ 400 appartements). «Avec 2000 lits, nous aurons déjà une taille

intéressante. Cela étant, nous visons 10 000 lits à terme. Ce qui reste modeste, comparativement à un Pierre & Vacances qui gère 60 000 lits à la montagne.» L'analyse des projets sera confiée à la société GeFIswiss à Lausanne, sur mandat de Solufonds. ■

**«AVEC 2000 LITS,  
NOUS AURONS  
DÉJÀ UNE TAILLE  
INTÉRESSANTE.  
NOUS VISON  
10 000 LITS À TERME.»**