

# *Chalet de Julia*



## Bon à savoir

---

- Des chalets et appartements luxueux et confortables au lieu-dit des Masses (Hérémente) avec service hôtelier.
- Télésiège à votre porte.
- 410 kilomètres de pistes reliées à Verbier, Veysonnaz et Haute-Nendaz: le plus grand domaine skiable de Suisse des 4 Vallées.
- 1h45 de voiture de Genève, 12 kilomètres de Sion et de sa gare et aéroport.
- 1550 mètres d'altitude: air pur toute l'année et neige en hiver.
- Wellness, restaurants, commerces utiles et service de qualité toute l'année.
- Propriété accessible aux non-Suisses et non-résidents.





## Bienvenue chez Vous en Valais!

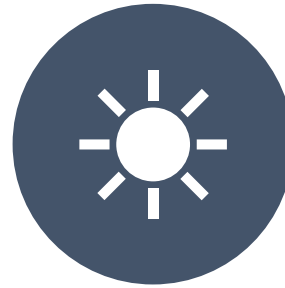
- Une vue imprenable sur le massif de La Dent Blanche enneigé toute l'année.
- Hérémenche a préservé tout son cachet valaisan d'antan. Les acteurs locaux ont su jalousement préserver leurs trésors naturels pour mieux les partager aujourd'hui de manière responsable.



## Et si c'était cela, la vraie montagne?



L'authenticité du Val d'Hérens et de la bourgade d'Hérémente nichée à flanc de montagne à une altitude de 1550m dans son chez-soi au luxe entendu.

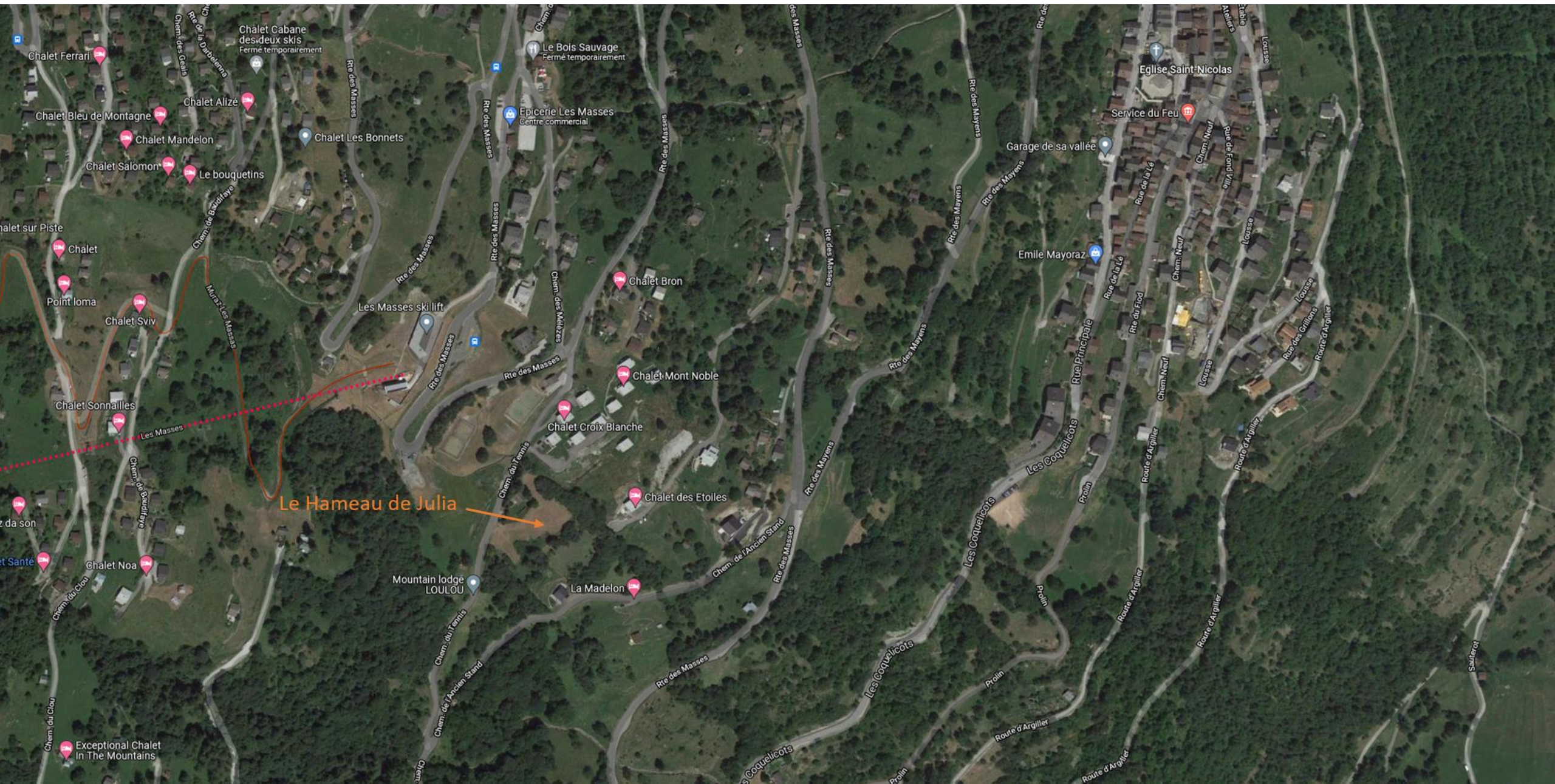


L'exposition Sud-Est assure un bon ensoleillement, même en hiver. Le Valais bénéficie de plus de 300 jours de soleil par an. L'altitude vous place souvent au-dessus de la brume et des nuages.



« Hameau de Julia » : à la porte de votre résidence, un télésiège (2015) ultra-rapide pour les 4 Vallées.

# Emplacement



# Photos aériennes



# Photo du terrain et de la vue





# Introduction

Le projet consiste en la construction d'une résidence affectée à l'hébergement touristique qualifié divisée comme suit :

- Un parking commun pour 16 places dont 6 places couvertes
- Un bâtiment (F) pour la réception des hôtes, l'organisation des réservations et le stockage du matériel pour le service hôtelier
- Un bâtiment (ABC) composé de 3 chalets contiguës et de 5 unités de logement
- Un chalet individuel (E)
- Un chalet individuel (D)
- Un ascenseur pour desservir les accès aux unités de logement
- Un espace Wellness commun avec piscine (3m\*6m), sauna et solarium

La résidence propose donc un total de 7 logements pour un total de 21 chambres soit environ 45 personnes en capacité maximale.





Finitions projetées à l'extérieur (bâtiment)



Finitions projetées à l'extérieur (chalets individuels)

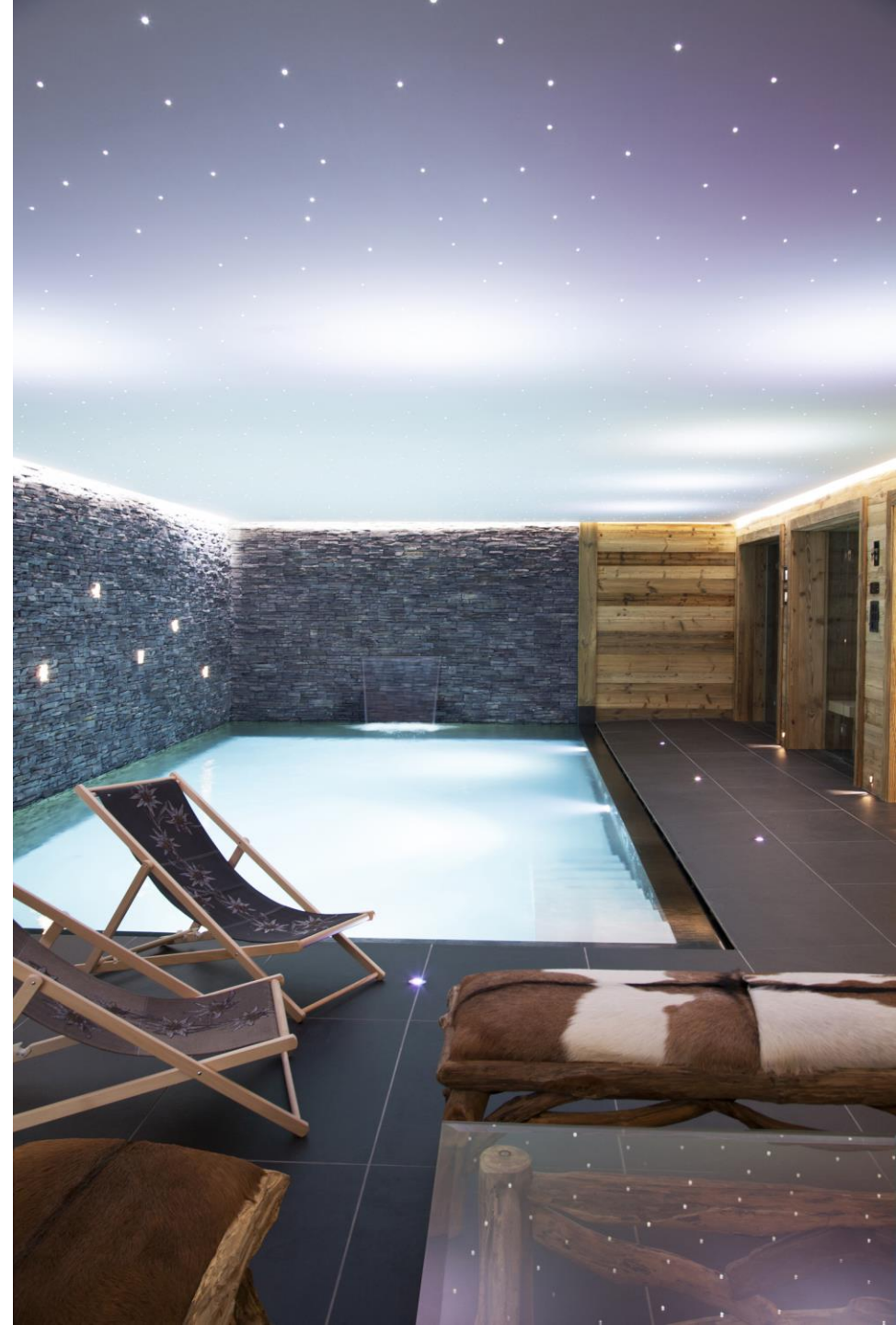


Finitions projetées à l'intérieur (chalets individuels et bâtiment)



Finitions projetées à l'intérieur (chalets individuels et bâtiment)

## Finitions projetées (Wellness)



# Composition du projet

- Un bâtiment collectif avec des places de parc en suffisance, un bureau d'accueil et de gestion des locations
- Un local technique qui présente un chauffage centralisé pour toutes les unités de logement
- Un chalet individuel E sur 2 niveaux de 210m<sup>2</sup> de surface de vente brute proposant 4 chambres à coucher
- Un chalet individuel D sur 2 niveaux de 210m<sup>2</sup> de surface de vente brute proposant 4 chambres à coucher
- Un appartement au Rez inférieur de l'immeuble A avec 94m<sup>2</sup> de surface de vente brute proposant 2 chambres à coucher
- Un appartement au Rez inférieur de l'immeuble C avec 96m<sup>2</sup> de surface de vente brute proposant 2 chambres à coucher
- Un appartement duplex au Rez Supérieur et à l'Etage de l'immeuble A avec 188m<sup>2</sup> de surface de vente brute proposant 3 chambres à coucher
- Un appartement duplex au Rez Supérieur et à l'Etage de l'immeuble C avec 188m<sup>2</sup> de surface de vente brute proposant 3 chambres à coucher
- Un appartement duplex au Rez supérieur et à l'Etage de l'immeuble B avec 180m<sup>2</sup> de surface de vente brute proposant 3 chambres à coucher
- Un espace Wellness accessible à tous les résidents qui présente 90m<sup>2</sup> de surface de vente brute



## Un Accès Facile

- « Hameau de Julia » est situé aux Masses, dans la commune d'Hérémente à 1550 mètres d'altitude, d'accès aisé par route, toute l'année tout en bénéficiant d'un bel enneigement l'hiver.
- L'**aéroport** de Sion accueille des charters et vols privés toute l'année, moins de 20 minutes suffisent pour rejoindre le Hameau.
- Par route, l'aéroport de Genève se trouve à 1h45. Lausanne ou Evian sont à une heure de route.
- La gare de Sion à 12 kilomètres est très bien desservie, une navette postale s'arrête à proximité du Hameau.
- Les extensions des réseaux routiers et ferroviaires de la région d'Evian prévues en 2019 et 2020 raccourciront encore l'accès au départ de Genève.
- Le Lac Léman, Lausanne, Zermatt, Crans-Montana et Verbier sont à moins d'une heure. L'Italie, toute proche est accessible par le Grand Saint-Bernard et le Simplon.



# Plan d'accès

## Route

Autoroute A9, sortie à Sion, à 20 minutes des Masses

## Train

Trains directs, arrêt à Sion (CFF)

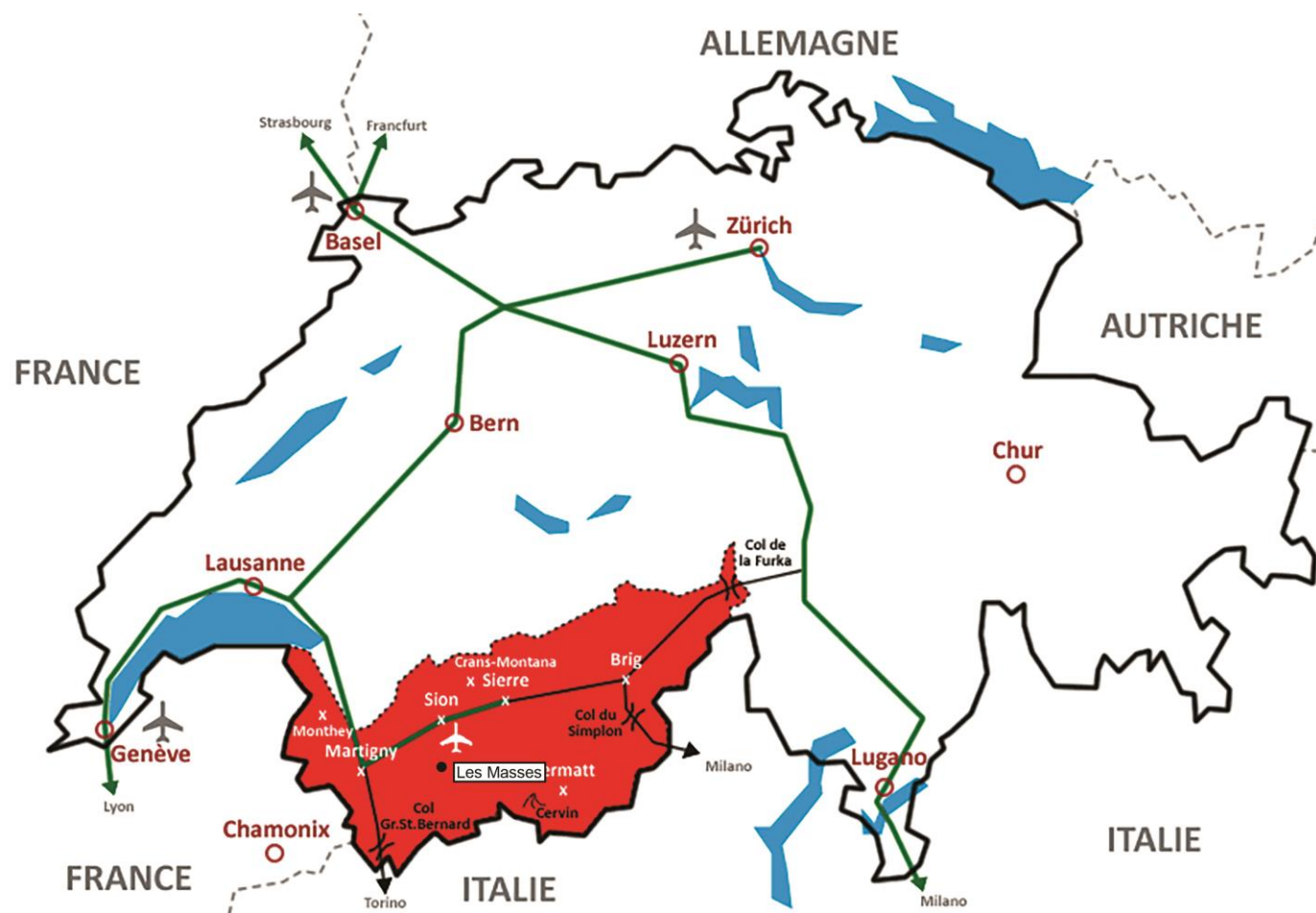
Paris, arrêt à Sion (SNCF)

Milan, arrêt à Sion (NTV)

## Avion

Aéroport international de Genève

Aéroport de Sion



# Axe touristique

- La Commune d'Héréence connaît un développement touristique sans précédent avec notamment divers projets d'envergure immobilier.
- Les accès routiers et ferroviaires liés à la proximité de Sion renforcent l'attractivité de la Commune, notamment pour une clientèle étrangère toujours plus présente.
- Le domaine skiable des 4 Vallées avec ses 410km de pistes demeure enfin un argument déterminant dans le choix de destination.
- De manière plus générale, les différentes études de marché quant aux nouvelles habitudes des skieurs démontrent que les touristes recherchent une expérience touristique et que les destinations doivent permettre de concilier le côté patrimonial et culturel en sus des besoins récréatifs.
- Les heures consacrées au ski demeurent cependant moins nombreuses que sur la décennie précédente. Cela signifie que les hôtes recherchent également une expérience plus qualitative, et le logement doit être plus confortable et intimiste.

# Axe légal et axe pratique

## Axe légal

- L'analyse des bases légales en vigueur (Loi sur les Résidences Secondaires, Loi Fédérale sur l'Acquisition d'Immeubles par des personnes à l'Étranger, révision de la Loi Cantonale sur les Constructions et Loi sur l'Aménagement du Territoire) permet le développement d'un projet de résidence affectée à l'hébergement touristique qualifié.

## Axe pratique

- La parcelle se situe idéalement placée, à 1'450m d'altitude, face au barrage de la Grande Dixence avec une vue sur la Dent-Blanche.
- Les bâtiments sont orientés au Sud-Est pour un maximum d'ensoleillement.
- L'accès par véhicule est très facile depuis le bas ou le haut de la parcelle. Il faut compter 20mn depuis Sion et il est possible d'accéder soit depuis le village d'Hérévence soit depuis le village de Vex.
- Le départ des pistes via le télésiège des Masses se situe à environ 5mn à pieds.
- Le choix de la parcelle consistait à emprunter son véhicule le moins possible et de demeurer dans un milieu naturel et intime. En effet, depuis la crise du COVID-19, on constate que les locataires ne souhaitent plus être au centre des stations mais plutôt à l'écart dans la nature pour moins de promiscuité.

# Axe commercial

- Les 7 unités de logement offrent entre 94m<sup>2</sup> de surface de vente brute avec 2 chambres à coucher (appartement au Rez Inférieur) et jusqu'à 212m<sup>2</sup> de surface de vente brute avec 4 chambres à coucher (chalet individuel E).
- Les unités de logement sont volontairement variées en taille pour attirer une clientèle diverse et maximiser le taux d'occupation.
- Les espaces sont généreux afin de compléter l'offre des projets concurrents environnants et le positionnement des unités de logement demeure haut de gamme du fait des matériaux utilisés (pierre naturelle en toiture, pierre naturelle sur les soubassements en béton, bois vieilli au feu pour l'aspect extérieur).

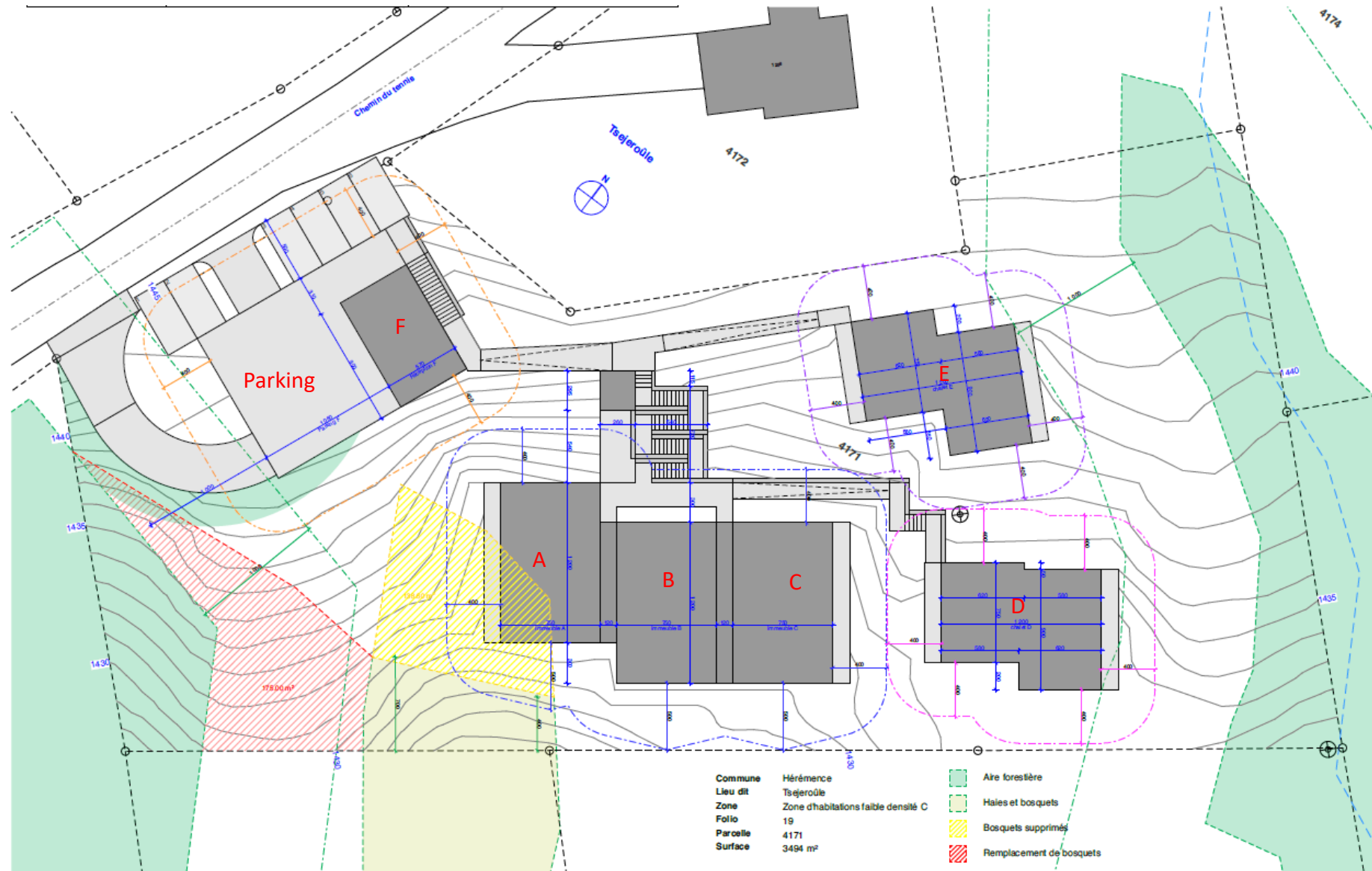
# Perspectives



# Perspective



# Plan d'implantation



# Offres et prestations

- Le hameau de Julia s'intégrera à l'environnement naturel et au tissu social d'Hérémece.
- Le site sera ouvert toute l'année avec des services hôteliers et une commercialisation des séjours adaptés aux saisons et aux segments de clientèle.
- Le hameau répond à la fois aux exigences modernes des clients et à leur recherche d'authenticité et d'immersion dans le contexte local.
- La reconnaissance, l'individualisation, le contexte naturel sont combinés au professionnalisme pour faire en sorte que les séjours des clients soient à la fois irréprochables et inoubliables.



# Liste des prestations obligatoires proposées aux hôtes

## Package de base :

- La réception
- La collation de bienvenue (café et boissons)
- Le service de conciergerie
- La livraison des petits-déjeuners
- Interventions techniques (si nécessaire)
- La mise à disposition de produits de soin dans les salles d'eau
- La mise à disposition de linges de toilette, peignoirs et serviettes de bains
- La mise à disposition et le changement de la literie
- Le ménage
- La télévision
- Le Wifi
- L'accès au Wellness avec piscine, sauna, douches, toilettes et solarium
- La mise à disposition du parking
- La taxe de séjour

## Package premium :

- Toutes les prestations du package classique mais également :
- Le forfait de ski à la semaine
- Le transport de la gare de Sion à la résidence
- La pension complète via le restaurant « Le bois sauvage » situé à quelques centaines de mètres
- La mise à disposition de vélos électriques



## Les services à la carte

- La réservation des cours de ski
- La réservation du matériel de ski
- Le service de pressing
- Le coiffeur à domicile
- Le ski avec un champion ou l'héiski avec un guide
- Le babysitting
- Le transport pendant le séjour

Il conviendra également de travailler en étroite collaboration avec les partenaires locaux pour proposer des packages avec les abonnements de ski, le matériel de ski, les cours privatisés...

# Les tâches

- Mise en avant et commercialisation des unités de logement via divers canaux de distribution
- Négociation d'espaces dans les catalogues des canaux de vente
- Création de campagnes de marketing digital (couvrant notamment les réseaux sociaux)
- Gestion du processus de réservation (enregistrement, suivi et encaissement)
- Prise de caution et copie de l'assurance responsabilité civile
- Création d'offres sur-mesure et d'événements
- Création d'un espace propriétaire en ligne avec accès au planning
- Mise en relation avec un interlocuteur privilégié dédié au projet et accompagnement
- Gestion du remplissage et mise en place d'actions spéciales
- Optimisation des revenus et des taux d'occupation (avec la définition du prix de location)
- Etablissement des décomptes locatifs
- Etablissement d'un programme de fidélité
- Maintenance des équipements et plus particulièrement du Wellness
- Gestion des extérieurs
- Gestion des prestataires
- Gestion du déneigement

Le but est notamment de développer des synergies entre ces différentes structures (restauration à domicile, optimisation du service de conciergerie, annualisation des employés...).

## Horaires :

- Les horaires d'ouverture de la réception seront de 9h à 20h.
- Les horaires pour le petit-déjeuner seront de 8h à 11h.
- Les horaires d'ouverture du Wellness seront de 10h à 19h30.

# Gestion du personnel

Pour assurer la gestion de la propriété, les postes suivants seront internalisés :

- Un directeur de résidence
- Une réceptionniste
- Deux femmes de ménage
- Un commercial B to B

Divers :

- Un véhicule 4\*4 avec 8 places sera mis à disposition de la résidence. Il reste propriété de l'Exploitant.
- Les vélos électriques seront mis à disposition de la résidence. Ils restent propriété de l'Exploitant.

# Marketing

Afin de maximiser l'occupation des logements, les canaux de distribution suivants seront utilisés :

- Tours opérateurs traditionnels
- Site Internet dédié avec vente en ligne
- Marketing direct
- Réseaux sociaux
- Partenariat avec des comités d'entreprise

## Propriétaire, le confort en plus

- **Un service hôtelier** veille à ce que toutes les tracasseries habituelles liées à la jouissance d'un chalet soient réglées pour vous. Votre bien sera maintenu dans un parfait état. En weekend ou en vacances, le Wifi et la télévision fonctionnent, le linge de maison et les draps sont frais, toutes les factures réglées, les jardins et balcons nettoyés.
- Quand vous n'en avez pas l'usage et quand vous le décidez, la location de votre bien couvrira tous ses frais et vous procurera un rendement agréable car familles et sportifs recherchent ce refuge, été comme hiver.

# Aspect légal

Un acte de vente en bonne et due forme sera rédigé par un notaire compétent.

Pour les logements affectés à l'hébergement touristique, les critères suivants s'appliquent :

- Les unités de logement doivent être mises sur le marché de manière durable.
- Les unités de logement doivent être utilisées par les propriétaires eux-mêmes pour une utilisation propre d'une durée maximale de 3 semaines durant la saison haute.
- Les séjours des hôtes doivent être exclusivement de courte durée.
- Les unités de logement doivent être proposées aux conditions usuelles du marché et conformes à l'usage local : Les logements doivent être mis à disposition sur le marché à des prix corrects (prix attractifs et conformes à l'usage local).
- Les propriétaires sont rendus attentifs à l'existence d'un fonds de rénovation et son fonctionnement sera détaillé dans le règlement PPE.
- L'établissement de la grille tarifaire relève de la responsabilité de l'agence.
- Les prix de location sont établis selon les différentes périodes de la saison, les vacances scolaires, les prévisions économiques et divers autres éléments.
- L'agence ajuste les prix avec notamment des actions spéciales en fonction de l'offre et de la demande du marché.
- La clôture des décomptes s'effectue 2 fois par année (à la fin de la saison d'hiver et à la fin de la saison d'été). L'agence fera diligence auprès des débiteurs pour encaisser les locations, selon les normes praticables dans le secteur touristique.
- La restriction d'utilisation quant au logement affecté à l'hébergement touristique qualifié sera inscrite au Registre Foncier et la Commune d'Hérémece sera inscrite comme bénéficiaire d'une charge d'utilisation.
- Ceci a pour but d'éviter qu'en cas de revente, les nouveaux propriétaires souhaitent dénoncer l'utilisation de l'unité de logement.

# Se sentir chez Soi en montagne

- Le « Hameau de Julia » réunit toute l'expertise pour jouir de votre propriété en toute sérénité. La qualité suisse en matière de construction n'est plus à démontrer. Les meilleurs artisans et entrepreneurs locaux se sont associés pour cette réalisation.
- Amoureux de la montagne, ces entrepreneurs se surpassent pour parfaire aux normes de qualité et de durabilité. L'utilisation de matériaux nobles locaux alliés aux techniques éprouvées à la montagne aboutissent à un résultat luxueux en ligne avec les exigences modernes de confort et de durabilité.







## Les principales activités hivernales

L'hiver, chaussez vos skis au seuil de votre porte. Le télésiège vous emmène tout droit au paradis blanc des 4 Vallées (sans doute le plus beau domaine skiable de Suisse).

Dans les 4 Vallées, Verbier l'internationale, Bruson l'authentique, La Tzoumaz la naturelle, Nendaz la familiale, Veysonnaz la conviviale ou Thyon l'originale jouent leur plus bel atout: un domaine d'exception, hiver comme été. Dans une réserve naturelle de neige, elles déploient ensemble un réseau de pistes pour toutes les glisses.

La petite patinoire d'Hérémece réjouira petits et grands.

Les aventuriers pourront partir à la conquête des innombrables itinéraires en pleine nature en ski de randonnée ou en raquette. Pour les débutants, les nouveaux parcours du Rando Parc «Alpes Trail Val d'Hérens» situés à proximité des domaines skiabiles permettront de tester le ski de randonnée, sport en plein développement.

Outre les pentes réputées dans le monde entier pour le freeride, le domaine de Thyon possède un itinéraire de ski hors-piste sécurisé, l'Eteygeon, facile d'accès depuis le sommet des remontées mécaniques des 4 Vallées.

D'autres sports d'hiver plus insolites comme l'attelage en chiens de traîneaux, le ski Joëring et le parapente garantissent un séjour inoubliable.



## Les principales activités estivales

L'été, dans le Val d'Hérens, on emprunte plus de 500km de sentiers à pied, à VTT, à cheval...

Des cabanes prestigieuses sont aussi le point de départ de nombre courses d'alpinisme.

Il est possible de sillonner le long des bisses (canaux d'irrigation traditionnels) jusqu'au bord des lacs et des cascades.

Pour les plus téméraires, il y a la via ferrata du Belvédère avec un dénivelé de 220m et L'AlpinLine de la Grande Dixence, la plus longue tyrolienne de Suisse.

Pour se relaxer après d'intenses efforts, il y a les piscines d'eau chaude naturelle aux Thermes d'Hérémece (inauguration en 2022) .

Enfin, de nombreux golfs réputés se situent à proximité d'Hérémece: Aigle, Sion, Crans, Sierre, Chermignon, et Leuk.

# Les intervenants

Le promoteur et ses partenaires assurent le bon déroulement des chantiers depuis la reconnaissance du terrain jusqu'à la remise des clés, grâce notamment à un bureau d'étude composé de responsables de projets, d'architectes, de dessinateurs et de directeurs des travaux.

Les employés passionnés répondent aux demandes les plus diverses, de la rénovation du mayen sur l'alpage jusqu'à la construction d'un immeuble en bois sur les pistes de ski en passant par construction d'un chalet grand luxe avec le confort moderne.

Systématiquement, les essences locales sont privilégiées et le respect de l'environnement constitue un mode de vie.

La capacité d'agir est donc celle d'une entreprise totale, qui assure la conception puis la réalisation.

# Un investissement “Suisse”

- Une résidence « Hameau de Julia » vous permet de combiner plaisir de vie et *choix patrimonial judicieux*.
- Le succès grandissant de la destination alpine, *hiver comme été*, a amené le peuple suisse à interdire toute nouvelle construction de résidences secondaires en Valais. La valeur de votre bien ira croissante car il possède un grand potentiel de développement par rapport aux stations voisines. Verbier, Haute-Nendaz sont toutes centrées sur le domaine skiable des 4 Vallées.
- La formule de **résidence hôtelière** du « Hameau de Julia » ne limite pas l'accès de la propriété aux Suisses. **Les étrangers peuvent acheter sans restriction**. Ceci augmente la valeur intrinsèque de votre bien car il est accessible aux amateurs-investisseurs du monde entier.
- **3 % en Valais**: les frais d'accession à la propriété sont parmi les plus faibles qui soient. Ceci inclus toutes les taxes, droits de timbre et frais notariaux. Même pour des critères Suisse, c'est très peu!
- Contactez-nous pour une visite.