

Vous lisez :

***Note de synthèse hébergement :
faisabilité de la capacité & budget***

> INTRODUCTION GÉNÉRALE AU PROJET

ANALYSE DE FAISABILITÉ SION 2026 Candidature aux Jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver

1. Contexte et objectifs de l'analyse de faisabilité

La candidature Sion 2026 pour des Jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver en Suisse a été retenue par le Parlement du sport, l'organe suprême du sport suisse, le 11 avril 2017. Ce choix a été fait sur la base d'un premier dossier de candidature établi en décembre 2016 selon les exigences de Swiss Olympic. Ce premier dossier sommaire a été rendu public et figure sur le site web de la candidature depuis décembre 2016.

A la suite de la décision du Parlement du sport, la Confédération a fixé au Comité de candidature un délai au 30 août 2017 afin de remettre une analyse de faisabilité des Jeux constituée d'une analyse budgétaire, d'une analyse technique et d'un premier rapport intermédiaire sur l'héritage des Jeux.

En date du 4 août 2017, le Comité de candidature et Swiss Olympic ont adressé à la Confédération et aux cantons organisateurs du projet les analyses de faisabilité requises par la Confédération.

Cette analyse était articulée en trois parties :

- 1) La faisabilité technique comprenant le concept général, les sites et différentes options, le village olympique de Sion et les hébergements décentralisés, ainsi que les premiers concepts de transport et d'hébergement sur les sites.
- 2) La faisabilité budgétaire comprenant un budget organisationnel et un budget des investissements dans les infrastructures sportives et non sportives pérennes.
- 3) Un premier rapport sommaire sur l'héritage que pourraient laisser les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2026.

La préparation de cette analyse a impliqué un groupe de plus de 60 personnes comprenant collaborateurs, mandataires et experts, conduit par le Comité de candidature.

Depuis début août 2017, l'analyse a fait l'objet d'une revue de plausibilité effectuée par les services de la Confédération ainsi par le groupe de travail interdépartemental IdAG de cette dernière. Simultanément, plusieurs séances entre la ville de Sion, les cantons organisateurs du projet et la Confédération ont été organisées afin de discuter de la mise en œuvre du projet et de l'articulation de son financement.

Les remarques des différents départements de la Confédération, des cantons et de la ville de Sion ont été intégrées dans l'analyse de faisabilité, dont une ultime version a été remise à la Confédération mi-septembre.

L'analyse du projet par la Confédération ainsi que l'aboutissement des discussions entre la ville de Sion, les cantons organisateurs et la Confédération ont conduit à la décision du Conseil fédéral rendue publique le 18 octobre 2017.

2. Un processus évolutif !

Neuf ans avant les Jeux et deux ans avant le choix de la ville hôte pour 2026, le projet de Sion 2026 pour les Jeux Olympiques et Paralympiques est un travail évolutif et ne constitue pas encore le dossier de candidature, qui résultera encore des discussions en cours avec les autorités communales, cantonales et fédérales concernées, ainsi qu'avec le CIO. De nombreuses discussions ont déjà eu lieu avec ce dernier ; elles se multiplieront encore dans les semaines et mois à venir, la phase dite de « dialogue » du processus de candidature du CIO ayant débuté mi-octobre 2017.

Ce processus évolutif et l'évolution inévitable que connaîtra le projet ont été largement pris en compte dans l'établissement des budgets de la manifestation, établis selon le principe strict de la prudence.

3. Composition de l'analyse de faisabilité – Budgets

Les budgets publiés sont accompagnés d'une note explicative.

1) Budget de candidature

Le budget de candidature a été établi par le Comité de candidature et soumis à la Confédération. Pour rappel, le budget de candidature est de CHF 25'000'000.-. Il est entièrement financé à ce jour. Jusqu'au 18 octobre 2017, date de la décision du Conseil fédéral, la totalité des travaux préparatoires du Comité relatifs à la candidature a été financée par Swiss Olympic ou par la candidature elle-même. Aucun fonds public n'a été engagé jusqu'à la date précitée.

2) Budget organisationnel (usuellement appelé budget COJO)

Le budget organisationnel rendu public est établi sur la base du budget remis à la Confédération début août 2017 et intègre les modifications résultant du rapport établi par la fiduciaire PwC mandatée par la Confédération. Il a été établi selon le respect strict du principe de la prudence.

3) Budget des investissements

Le budget des investissements dans les infrastructures sportives et non sportives est basé sur le budget remis à la Confédération début août 2017 et sur les discussions qui ont eu lieu avec les cantons organisateurs et les communes sites depuis lors. Etabli également selon le principe de la prudence, il fait l'objet d'un travail d'optimisation notamment avec les sites et les cantons concernés. Le budget est publié avec une ventilation des postes par cantons.

4. Composition de l'analyse de faisabilité - Analyse de la faisabilité technique

L'analyse technique a été établie par le Comité de candidature en collaboration avec la société Qiip en vue d'établir la faisabilité technique des Jeux tels que planifiés et d'établir les plans de situation des sites de compétition et autres manifestations en version « olympique », « paralympique » et « héritage ».

Au vu de la procédure évolutive, l'analyse prend en compte un certain nombre d'options et d'hypothèses qui font toutes l'objet de discussions avec les collectivités publiques concernées.

L'analyse de faisabilité technique est également composée d'une note de synthèse concernant le concept « transport » pour la candidature de Sion 2026 aux Jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver établie par la société Citec Ingénieurs Conseils, experts en transport ayant contribué à l'organisation de plusieurs éditions des Jeux Olympiques, tout comme d'une note de synthèse concernant le concept « hébergement des athlètes et accompagnants »

5. Composition de l'analyse de faisabilité - Rapport intermédiaire sur l'héritage

Un rapport intermédiaire sur l'héritage que pourrait laisser les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2026 en Suisse a été établi. Ce rapport est le résultat de workshops conduits avec des spécialistes dans dix secteurs différents que sont l'économie, le tourisme, l'éducation, la culture, la santé, l'agriculture, l'innovation, l'environnement, l'intégration sociale et le sport. Ce document fixe les lignes directrices pour que les Jeux puissent amener l'impulsion et les actions nécessaires au développement du pays pour promouvoir une Suisse solidaire, ouverte, active et innovante.

6. Prochaines étapes

Le budget opérationnel et les éléments techniques relatifs à l'analyse de faisabilité des Jeux Olympiques et Paralympiques feront l'objet de discussions avec le CIO dans le cadre de la phase de dialogue initiée en octobre 2017. L'objectif consiste à optimiser les dossiers de faisabilité et les budgets et à réduire les coûts d'organisation dans l'esprit de l'agenda 2020 édicté par le CIO.

Les analyses techniques font également l'objet d'optimisations et de discussions avec les services de la Confédération, les services des cantons concernés et les communes prévues pour accueillir des sites des Jeux Olympiques ou Paralympiques de 2026.

7. Consultation de l'analyse de faisabilité

En allant sur le site internet www.sion2026.ch, vous pouvez avoir accès aux éléments suivants :

- Faisabilité technique :
 - Analyse de la faisabilité et évaluation des risques
 - Note de synthèse **hébergement** : faisabilité de la capacité & budget **Ceci est le document que vous lisez actuellement.**
 - Note de synthèse du concept **transport**
- Faisabilité budgétaire :
 - Budget de **candidature**
 - Budget **organisationnel** (COJO)
 - Budget des **investissements** dans les infrastructures pérennes / Sécurité
 - **Evaluation indépendante** des budgets COJO et hors COJO de «Sion 2026
- Faisabilité Héritage :
 - Rapport **Master Plan Legacy** (sera publié prochainement)

8. Contact & Questions

Pour toutes questions, merci de nous écrire à lesjeux@sion2026.ch

Avant d'imprimer, pensez à l'environnement !

NOTE HÉBERGEMENT

Faisabilité de la capacité & Budget

« SION 2026 – LES JEUX AU CŒUR DE LA SUISSE »

Sion, le 31 juillet 2017

(Version 2: 2017-07-31)

© Sion 2026
Claude Petitpierre.
cpetitpi@gmail.com
Tel : +41 79 6373435

Sion, 31.07.2017

1. INTRODUCTION

Dans ce chapitre du dossier de candidature, le Comité doit démontrer que la région candidate est en mesure de répondre aux attentes du CIO pour assurer l'hébergement de la Famille Olympiques, des délégués des Fédérations internationales olympiques et des Comités nationaux olympiques, des délégués techniques et des techniciens ainsi que des représentants des médias, des sponsors et des invités. Pour ces parties prenantes un total de 24'200 chambres est requis. A ce nombre il faut ajouter une réserve importante de chambres pour héberger des milliers de spectateurs et de visiteurs.

Ce nombre ne tient pas compte du Village olympique principal et d'éventuels Villages secondaires qui doivent accueillir plus de 4'800 athlètes et leurs accompagnants ni des quelque 10'000 logements destinés aux bénévoles et agents de sécurité. Les garanties à donner ne portent pas uniquement sur le nombre de chambres disponibles mais en plus, sur leur qualité et sur le niveau des prix qui seront pratiqués en 2026.

2. MISSION

La mission qui nous a été confiée par le Comité ne comporte que le premier volet, soit l'hébergement requis par le CIO et la démonstration que la capacité disponible restante est suffisante pour accueillir les visiteurs.

Des spécialistes cherchent des solutions pour le ou les Villages olympiques et l'hébergement des bénévoles et des agents de sécurité.

3. MÉTHODOLOGIE

Pour conduire notre mission nous avons procédé de la façon suivante :

- Nous avons établi un inventaire des caractéristiques des établissements hôteliers disponibles actuellement dans le périmètre de la candidature et nous avons également réuni des informations sur la capacité d'accueil des appartements à louer dans ce même périmètre.
- Pour l'inventaire des établissements hôteliers nous avons recouru à la statistique fédérale. L'Office fédéral de la statistique (OFS) nous a aimablement transmis les informations tirées de la base de données Herta sur l'hôtellerie et les établissements de cure pour l'année 2015.

Ces données nous ont permis de dresser un tableau en extrayant les chiffres de l'hébergement hôtelier par commune et par canton. Nous avons pris en considération l'intégralité des chiffres disponibles pour le canton du Valais et, pour les autres cantons, nous avons retenu les données des hôtels se trouvant dans des grandes villes disposant d'un important parc hôtelier ou de villes et stations se situant dans un périmètre de 10 à 30 km des sites retenus pour des épreuves olympiques.

4. FAISABILITÉ CAPACITÉ

Les résultats obtenus permettent de démontrer que le potentiel d'hébergement dans toutes les catégories d'hôtels recensés est de **1353 établissements hôteliers offrent une capacité de 49'217 chambres et de 93'993 lits.**

Dans les catégories 2,3,4,5 étoiles, le potentiel disponible est le suivant :

Catégories	Hôtels	Chambres	Lits
2 étoiles	92	2860	5316
3 étoiles	419	14404	27412
4 étoiles	198	13544	24180
5 étoiles	56	6385	11096
Total	765	37193	68004

L'attribution des étoiles se fait soit par HôtellerieSuisse ou Gastrosuisse. Les 588 établissements que l'OFS classe sous les rubriques « Pas de catégorie » ou « Pas d'information », peuvent être affiliés à d'autres groupements hôteliers ou sont indépendants. Le fait de ne pas avoir d'étoile n'est donc pas qu'un critère de qualité. Nombreux sont les établissements sans classement qui répondent aux attentes d'une clientèle exigeante.

A cet inventaire de l'hôtellerie, il faut ajouter celui réalisé pour les appartements et chalets à louer. La récolte des données a été moins aisée, la statistique fédérale sur la para-hôtellerie est en développement et, à ce jour, elle n'est pas le reflet de la situation réelle. Nous avons cherché des informations auprès de l'Observatoire Valaisan du Tourisme, des Offices du tourisme régionaux ou locaux, des agences de location ou de sites Internet spécialisés dans le domaine. Sur la base d'évaluations prudentes nous estimons que l'offre d'appartements à louer est de l'ordre de **15'400 appartements offrant une capacité de 47'000 chambres et de quelque 80'000 lits.**

C'est sur la base de ces chiffres que nous pouvons affirmer que la candidature de SION 2026 peut garantir la capacité hébergement requise par le CIO et qu'elle est également suffisante pour héberger les visiteurs.

5. BUDGET

Les tarifs pratiqués actuellement dans l'hôtellerie et les prix que nous pourrions proposer pour les JO 2026 ont fait l'objet de nombreuses recherches. Pour fixer le prix des chambres nous avons échafaudé des scénarios en nous basant sur plusieurs sources d'informations.

1. Nous avons analysé les prix pratiqués lors des Jeux Olympiques d'Hiver de Vancouver en 2010 et de Sochi en 2014 sur des documents très détaillés mis à notre disposition par le CIO.

A Vancouver et Whisler (Station réputée, site des compétitions de ski) il y avait autant de prix que d'hôtels. Le comité a négocié avec chaque établissement.

Environ 120 hôtels ont été partiellement ou totalement occupés à Vancouver avec des prix s'échelonnant entre CD\$ 71.- et CDN\$ 296.- plus 15% de taxes pour une chambre double. A Whisler un peu plus de 20 hôtels ont été réservés avec des prix s'échelonnant entre CDN\$ 320.- et CDN\$ 692.- plus les taxes pour une chambre double. Le Comité d'organisation a réservé près de 20'000 chambres pour répondre aux demandes du CIO.

A Sochi, les choses étaient plus simples. Le Premier Ministre a fixé les prix par décision gouvernementale selon un barème fixé à US\$ 141.- pour une chambre double dans un 2 étoiles et US\$ 324.- dans un hôtel 5 étoiles pour une chambre double. Le Comité d'organisation de Sochi n'a pas eu de problèmes pour répondre à la demande d'hébergement, de nombreux hôtels et appart'hôtels ont été construits pour les besoins des JOH 2014.

2. Nous avons analysé les prix pratiqués lors de grandes manifestations sportives internationales dans notre pays (Championnats du monde, tournois de tennis, coupe du monde ski) et nous avons pu constater des différences importantes entre les prix pratiqués dans les différentes catégories d'hôtels, par exemple entre CHF 140.- et CHF 250.- pour une chambre double en 3 étoiles ou entre CHF 320.- et CHF 670.- pour une chambre double dans un 5 étoiles.
3. Nous avons réalisé un sondage téléphonique auprès de 30 hôteliers dans les cantons concernés par la candidature dans des établissements de 3 à 5 étoiles. Une majorité des personnes interrogées ont donné des prix relativement élevés et des différences importantes sont apparues entre les hôtels de plaine et ceux de la montagne. (Chambre double 3* en plaine au mois de février CHF 130.- et CHF 315.- en montagne/ chambre double 4* au mois de février CHF 220 et CHF 390.- en montagne). Ces écarts montrent clairement que le mois de février est en basse saison en plaine et que c'est le mois de plus haute saison en montagne.
4. Nous avons ensuite consulté les sites de réservations sur Internet, Trivago.ch et Booking.com et fait des recherches pour le prix d'une nuit en chambre double dans 240 établissements de 2 à 5 étoiles dans le périmètre de la candidature. Nous avons choisi trois dates à des périodes différentes (juin

2017 : haute saison en plaine et moyenne saison en montagne, novembre 2017 : basses saison en plaine et en montagne, février 2018 : basse saison en plaine et haute saison en montagne). Des différences très importantes de deux ordres ont été constatées, par exemple : pour le même établissement de 5 étoiles, entre la basse et la haute saison l'écart de prix pour une chambre double est de 1 à 3 (CHF 165.- et CHF 510.-. La différence de prix en juin ou février entre des établissements de même catégorie en plaine et en montagne peut être de 1 à 4 (en juin : CHF 520,- dans un 4 étoile de plaine et CHF 140.- dans un 4 étoiles en montagne). Le constat inverse peut être fait pour le mois de février.

Nous avons fait les mêmes sondages sur Internet et auprès d'agences de location et nous avons fait les mêmes constats que dans l'hôtellerie pour les prix pratiqués pour les locations de chalets et appartements.

Sur la base de ces analyses il nous est apparu clairement qu'il serait très difficile de négocier des prix uniques dans tous les établissements de même catégorie dans le périmètre de la candidature. Dans un premier temps nous avons établi trois grilles de prix en prenant pour hypothèse que nous pourrions nous baser sur les saisons pour négocier les prix et, par la suite, nous avons calculé des prix médians qui devraient nous laisser une bonne marge de manœuvre dans les futures négociations avec les hôteliers et les propriétaires de chalets et appartements à louer. Ce sont les prix qui figurent dans le budget qui vous est présenté.

6. CONCLUSION

Dans le temps dont nous disposons pour effectuer ces recherches, il ne nous a pas été possible de conduire les démarches auprès d'Hotelleriesuisse, des sociétés des hôteliers cantonales, régionales et locales ou directement auprès de chaque hôtelier.

Plusieurs mois seront nécessaires pour informer et convaincre les professionnels du secteur de l'hébergement qu'il est très important d'être des parties prenantes de la candidature aux Jeux Olympiques d'Hiver 2026. L'expérience nous a souvent démontré que les hôteliers peuvent s'identifier à de grands projets comme partenaires plutôt que comme prestataires de services et nous sommes convaincus qu'ils répondront favorablement aux demandes du Comité de candidature.

Nous n'avons pas été en mesure d'annexer une liste des projets en cours de réalisation ou en développement pour la construction de nouveaux établissements hôteliers ou d'appart'hôtels. Un groupe de travail chargé d'évaluer les retombées et les changements potentiels que les Jeux Olympiques d'Hiver sont susceptibles d'apporter ou d'induire pour le tourisme national a notamment pour mission d'établir dans les mois qui viennent un inventaire de tous les projets existants dans le périmètre de la candidature.

Il reste enfin au Comité de candidature de décider de la stratégie qu'il souhaite pratiquer pour l'hébergement. Nous connaissons les catégories de clients qui seront à la charge de l'organisation, le Comité de candidature pourrait décider de soutenir le financement d'autres catégories de clients s'il s'avérait que les coûts pratiqués ne sont pas concurrentiels par rapport aux offres d'autres candidats.