

FORUM INNOVATION & TOURISME



Les actes du 1^{er} forum



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
RHÔNE-ALPES

DELEGATION REGIONALE AU TOURISME

Rhône-Alpes
tourisme

2.2.2.7 L'HACIENDA ECOLOGE

Eric Barone

Initiateur du projet

Corinne et Jean-François Mermillod

Architectes bioclimatiques et éco-designers

Le projet "Hacienda Ecolodge" est né de la rencontre de personnes au profil qu'on pourrait facilement qualifier de hors norme : un sportif de haut niveau et deux architectes appliquant une démarche spécifique qu'ils nomment "architecture volontaire". Présenté lors de l'atelier "Square aux projets", il a été soumis au questionnement d'experts, livrant une analyse rapide sur le projet.

Les personnes en présence

Eric Barone

Sportif de haut niveau et de l'extrême, recordman du monde de vitesse à VTT sur neige et sur terre. Il est l'inventeur du lapining, sorte de free ride permettant de dévaler les pentes simplement chaussé de baskets (consulter le site : www.ericbarone.com).

En parcourant le monde pour réaliser ses exploits sportifs, Eric Barone a découvert le Nicaragua, pays dans lequel il a, avec un ami photographe, fondé "Camino Voyage". Ce tour opérateur réceptif propose des voyages thématiques centrés sur la nature et sur la rencontre avec le peuple nicaraguayen (consulter le site : www.caminovoyage.com).

De là, est née l'idée de créer un projet de philosophie identique dans l'hexagone, en créant une hacienda (traduisant la notion de domaine) écologique - pas uniquement dans sa construction, mais aussi dans les activités proposées -, d'où le nom conféré au projet : Hacienda Ecolodge. Le principe repose également sur le fait qu'il n'est pas besoin de voyager loin pour trouver l'exotisme, il existe en France, à la condition de le révéler aux touristes.

Corinne et Jean-François Mermillod (www.jfc-mermillod.com)

Ces deux architectes fondent leur travail sur une démarche globale - nommée "architecture bénéfique" - qui se réfère à 8 critères¹ :

Matériaux sains et naturels, de préférence disponibles localement, biodégradables et économes en énergie (production et transport).

Architecture bioclimatique : orientation au soleil de manière à en tirer tout le bénéfice l'hiver et s'en protéger l'été. La construction emmagasine la chaleur le jour pour la restituer la nuit.

Energies renouvelables : une architecture économe dans l'utilisation des ressources naturelles ; elle met en œuvre des énergies pour le chauffage et l'éclairage.

Symbiose avec l'environnement : une architecture totalement issue d'un lieu afin de faire de la nature un allié intime.

Rayonnements électromagnétiques (approche Feng-shui) : ces rayonnements "cosmo telluriques" nécessaires à la vie et qui conditionnent la santé sont pris en compte et rééquilibrés par l'architecture, si besoin est.

Au service de l'homme : recherche du bien-être de l'habitant, dans les moindres détails : chaque décision, chaque forme, chaque objet est pensé comme faisant partie d'un tout et est travaillé avec la même attention que le gros œuvre.

Sollicitation des cinq sens : l'architecture est travaillée de façon à solliciter les cinq sens de l'homme.

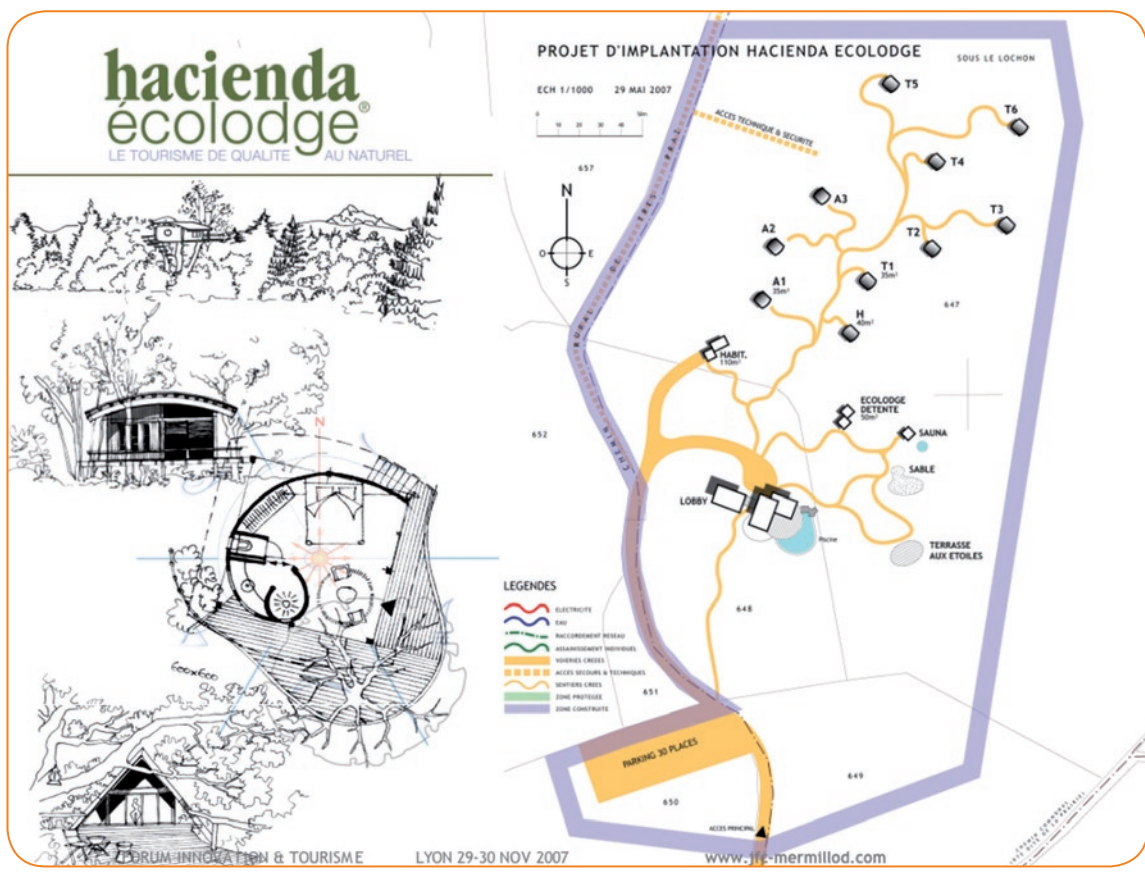
Evolution : à la mesure de l'homme, la construction est appelée à pouvoir évoluer au rythme des besoins de l'homme, qu'ils soient physiques ou spirituels.

Travaillant principalement dans les Alpes françaises, où est implanté leur cabinet, Jean-François et Corinne Mermillod, interviennent aussi bien pour des particuliers que pour des entreprises.



Le projet “Hacienda Ecolodge”

L'idée centrale : Le concept est basé sur la rupture, le ressourcement et la retraite (3 R), proposant un hébergement, un lieu de restauration, un important espace de bien-être et un programme d'activités en lien avec la nature environnante.



Le projet en détail :

- **Le lieu d'implantation :** des pourparlers sont en cours avec une commune du Haut-Jura (région Rhône-Alpes).
- **Un domaine** d'une superficie de 6 à 8 ha.
- **Une architecture** écologique totalement personnalisée car issue des lieux et qui se nourrit des énergies du site.
- **Les unités d'habitation :** 10 chambres (15 en 5^{ème} année), de type ecolodge, de très grand confort, construites sur pilotis et disséminées dans la nature, et donc sans vis-à-vis. "On y écoute pousser les arbres", selon l'expression d'Eric Barone. Superficie par chambre : 35 m².
- **Un espace de vie :** de 300 m², il regroupe l'accueil, une salle de séminaires totalement équipée et dimensionnée au nombre de chambres, la salle de restaurant et la piscine. Une terrasse est également prévue pour la vue aérienne, de jour comme de nuit (pour regarder les étoiles).
- **Les activités :**
 - L'ecolodge détente : sur 50 m², il propose une palette de soins permettant de se ressourcer. Il est complété par un hammam, un sauna et un jacuzzi disséminés dans la nature. Prestations ouvertes à la clientèle extérieure.
 - Des semaines thématiques sur le bien-être ou axées sur la nature.
- **La restauration :** petits-déjeuners et déjeuners proposés à partir des produits du terroir et menu du soir bio. Capacité de 50 couverts permettant d'accueillir la clientèle locale.
- **La clientèle et la politique tarifaire :** une clientèle de haut de gamme, mais "de prairie" ainsi que la nomme Eric Barone, au vu des tarifs proposés : 155 euros par nuit, incluant l'accès à l'espace détente. De plus la région pressentie pour implanter l'Hacienda Ecolodge, le Haut-Jura, ne permet pas a priori de pouvoir miser sur une clientèle haut de gamme classique.

Le jeu des questions - réponses entre les experts, le public et les porteurs de projets

La co-construction d'un projet innovant

Quel a été l'apport des architectes dans un projet qui semble totalement à l'image de celui qui le porte ?

"Le projet d'Eric Barone a agi sur nous comme une caisse de résonance. Tout en respectant scrupuleusement les idées d'Eric, nous y avons vu là l'opportunité qui s'offrait à nous pour exprimer de manière idéale notre approche singulière de l'architecture. Faire un lieu idéal de vie relève pour nous d'une œuvre de création : par la conception même des espaces, des chambres, leur type de construction leur ameublement, le moindre détail. Chaque endroit où le regard se posera sera une source de bien-être" explique Corinne Mermillod. Eric Barone reconnaît que le projet lui correspond totalement et se fonde sur des convictions profondes qu'il souhaite faire partager aux hôtes qu'il accueillera car, ajoute-t-il *"un produit touristique sans les hommes qui le portent et le font vivre, est à mes yeux, sans valeur"*.

Le produit innovant et son marché

En quoi le concept, qui relève d'une démarche quasi philosophique et qui le rend donc singulier, peut-il trouver son marché ? Vivre en symbiose avec la nature constitue-t-il un attracteur marketing suffisamment puissant pour capter une clientèle ?

Le projet mise sur l'exotisme d'une vie au milieu de la nature, avec tous les éléments de grand confort. Renouer le contact avec la nature, qu'on a oubliée depuis trop longtemps, constitue un enjeu de plus en plus moteur pour une partie de la population. Le projet joue aussi la carte du bien-être qui se révèle être une tendance de fond.

Aucune étude marketing, selon Eric Barone, ne pourrait venir apporter une validité pour un produit qui n'existe pas aujourd'hui. Selon lui, le pari n'est pas du tout insensé et est tout à fait mesuré car il se résume principalement à remplir 10 chambres. Si le projet s'implante dans l'Ain (dans une commune du Haut-Jura), il pourra alors compter sur les 6 millions d'habitants, et sur la clientèle de proximité, notamment suisse. Les infrastructures de transport (2 gares TGV, 2 aéroports internationaux) permettront aussi de capter une clientèle plus lointaine.

Il reconnaît en revanche l'importance que revêtira la stratégie de communication.

L'exploitation

Le projet a été réfléchi pour fonctionner à l'année car, selon Eric Barone *"en créant un produit totalement axé sur la nature et s'y intégrant parfaitement, on peut proposer des activités sur les quatre saisons et susciter l'intérêt de la clientèle. Vivre le caractère de chaque saison est aussi une approche que nous souhaitons privilégier"*.

Il est prévu que l'Hacienda Ecolodge fonctionne avec 5,5 personnes en équivalent temps plein pour la première année d'exploitation avec un taux d'occupation annuel de 40 %. 8 personnes travailleront en année 3 avec une prévision de taux d'occupation de 75 %. Les activités annexes seront, quant à elles, externalisées. Le chiffre d'affaires prévisionnel s'élève à 750 000 euros en année 1 et 900 000 euros pour la 2^{ème} année d'exploitation, le seuil de rentabilité étant atteint sur le 3^{ème} exercice.

Le modèle économique du projet fortement dépendant de la localisation

Le projet économique a été étudié en tenant compte du site actuellement envisagé et pour lequel des pourparlers ont été engagés avec une collectivité. Si l'emplacement venait à changer, le modèle financier devrait être revu. Cela a déjà été le cas avec une commune avec laquelle, après discussions, il n'a pas été possible de trouver un accord, le partenariat proposé n'ayant pas été accepté par le conseil municipal.

Le modèle économique s'établit donc sur une opération foncière permettant l'achat de 10 ha de terrain agricoles situés en limite d'urbanisation pour des raisons de viabilisation. La commune, voyant avantage à accueillir un équipement totalement novateur, s'engagerait à réviser son PLU pour permettre l'implantation du projet.

Le montant total des investissements, y compris fonciers, s'élève à 2,2 millions d'euros (1 850 euros le m² fini en haut de gamme écologique) avec un engagement bancaire de 75 %. Le quart restant sera pris en charge par des investisseurs privés qui auront la possibilité de se retirer à la 5^{ème} année.

En conclusion, les experts ont relevé l'attrait du projet qui semble d'ailleurs avoir séduit une partie de l'auditoire. Ils en ont souligné le caractère tout à fait singulier et novateur, qui le met tout à fait hors catégorie. Néanmoins, en se fondant sur les éléments présentés, ils ont estimés que le montage juridique et le volet économique mériteraient d'être approfondis, tant pour la phase investissement que pour celle liée à l'exploitation, afin de garantir la viabilité du projet.

Retrouvez le support complet présenté durant le Forum sur le site www.innovation-tourisme.com