Agence de location d'appartements, Risoul (05600), dans une station de ski en France

Annonce **C1126242** mise à jour le **19 août 2024**

Description de l'activité

Cession d'une activité de location d'appartements à Risoul 1850, station de ski des Hautes-Alpes (05), en France.

Le gérant désire, pour des raisons personnelles, s'éloigner de Risoul (05600).

Il recherche donc un repreneur pour poursuivre l'activité qu'il a lancé, il y a maintenant 20 ans, dans cette magnifique station de ski.

Il est ouvert à tout type de reprise, que ce soit pour le fonds de commerce ou pour les murs.

Descriptif de l'activité sur place : - La société propose des appartements à la location dans la station de Risoul 1850.

- Elle possède un parc de 18 biens (17 appartements et 1 local rempli de matériel), totalisant 155 lits.

Les logements sont répartis dans 3 résidences privées qui se trouvent à moins de 100 m l'une de l'autre (il ne s'agit donc pas du tout d'un hôtel).
- Tous les appartements sont modernes et super équipés, avec wifi.

Ils ont tous été rénovés entièrement au cours des derniers mois.

Ils sont tous au bord des pistes.

Les 10 appartements situés dans une résidence 4 étoiles ont un accès à la piscine et au sauna de la copropriété.
- Les réservations se font principalement via les plateformes de réservation classiques ou via leur site internet.
- L'arrivée et le départ des clients se font de manière totalement autonome, via une boîte à code.

Il n'y a pas de réception physique.
- La société est spécialisée dans la location des appartements pour des courts séjours, à partir d'une nuit.

Mais, elle permet également les plus longues périodes.

- Les appartements sont réservés 365 jours/an.
- Le cédant est actif dans la station depuis plus de 20 ans et a donc, avec le temps, noué des partenariats avec plusieurs acteurs locaux.

Le prix de 600.000 € indiqué dans l'annonce ne concerne que la cession de l'activité (sans les murs).

Le prix est évidemment à discuter, en fonction des éléments qui feraient effectivement partie d'une reprise.

Il est également possible d'acheter les appartements, en complément de l'activité ou seuls.

Affaire saisonnière en été et en hiver.

Points fort :

1- Des appartements uniques et entièrement rénovés.

- Les appartements sont ultra équipés et optimisés pour le ski.

Chaque cm² a été utilisé au mieux de ses possibilités, au contraire de la plupart des appartements au ski pauvrement pourvus ou même quasi pas adaptés.

- WIFI gratuit top qualité, TV écran plat grand format (souvent même avec internet), nombreux rangements, plusieurs portemanteaux dans chaque pièce et dans les couloirs, plusieurs salles de bain même dans 30 m² où 2 douches ont été installées, vaisselle variée et en grande quantité, jeux de société variés, terrasse équipée de mobilier adapté, casiers à skis transformés avec des étagères et du tapis plain, nombreuses armoires intérieures et parfois aussi extérieures, … Petit et gros électroménager ultra complet : lave-vaisselle, four classique, four micro-ondes, cafetière et bouilloire électriques, grille-pain, mixer, presse-agrumes, appareils à raclette et à fondue, sèche-cheveux, fer à repasser, etc.

- Chaque appartement a réellement une âme, une personnalité et se démarque clairement. La déco y est originale et permet de s'approprier les lieux et d'imaginer la réservation.

- Il y a extrêmement peu de grands appartements dans la station de Risoul.

Or, ces logements sont extrêmement demandés.

Les cédants ont donc effectué des travaux visant à augmenter le nombre de couchages.

Ils ont fait construire par des ébénistes qualifiés des couchages sur-mesure (avec à chaque fois, pour chaque lit :

Rangements, tablettes, lampe, interrupteur, prise, rideaux pour se retrouver vraiment chez soi quand on le désire) et des mezzanines majestueuses aux grosses poutres apparentes dans les appartements disposant des plafonds les plus hauts (2,80 m à 3 m).

Cela permet ainsi à chaque groupe (quel qu'il soit) de trouver le bonheur, de par l'organisation atypique et originale de mes couchages.

- Les appartements sont situés au niveau de la route, ce qui facilite grandement les chargements et déchargements mais aussi l'organisation d'activités sympas en extérieur.

Plusieurs de ces appartements sont côte à côte, ce qui est recherché.

- La grande majorité des appartements ont été rénovés de fond en comble : Les murs abîmés ont été repeints, les moquettes usées ont été changées, des rangements ont été ajoutés, les intérieurs ont été redécorés, la vaisselle, etc. Ils sont comme neufs, ultra-fonctionnels.

2- Une communication et des annonces claires :

- Les cédants ont travaillé durant la pandémie toute la communication automatique qui est à présent très bien rodée ; des explications sont précises, claires, complètes et bien organisées, avec plans et photos.
- Les envois de mails sont automatiques.
- Les descriptions des appartements sur les plateformes de location sont complètes et rédigées avec passion. Elles présentent les qualités de chaque logement tout en n'oubliant pas de mentionner ses défauts ; photos réelles et avec aucun effet donnant l'impression que l'espace est celui d'un château alors que le séjour fait à peine 15 m², descriptif précis des règles et conditions de location, liste des outils disponibles, etc.
- Les cédants ont aussi créé des slides informatifs dans les photos qui reprennent les choses importantes à savoir, pour être sûr que nos clients aient bien toutes les informations en main avant de réserver.
- Des photos professionnelles des appartements ont été réalisées en novembre 2021.

3- Excellents commentaires sur les différentes plateformes et les réseaux sociaux.

- Il faut savoir qu'il est difficile de maintenir une bonne note en montagne, pour beaucoup de raisons : La difficulté d'assurer des ménages de qualité le jour de grosses arrivées, le prix élevé des séjours en haute saison, etc.

Il y a également beaucoup d'éléments (les vacanciers bruyants, le manque de neige, un problème de

chauffage, etc)

Un petit état de la situation au mois de mars 2022 :

- Booking.com : 8,1/10 (192 commentaires) Antarès ; 7,6/10 pour Constellation (110 commentaires).
- Airbnb : Une moyenne générale de 4,5/5 pour tous les appartements.
- Trip advisor : 4,5/5 sur 120 commentaires.
- Google reviews : 4,5/5 pour 240 commentaires.
- Expedia, Abritel : très peu de commentaires, mais presque uniquement du très positif.

4- Les ventes d'options et de forfaits

- Les revenus de la société ne se limitent absolument pas aux loyers proposés pour les logements.

De très nombreux revenus complémentaires sont retirés de prestations annexes que les clients peuvent commander à l'avance : Draps et serviettes, lits faits à l'arrivée, ménage de fin de séjour, ménage quotidien ou de milieu de séjour, arrivée anticipée ou départ tardif.

- Cela représente beaucoup au total (plusieurs milliers d'euros par saison) car les prestations sont majoritairement réservées par les meilleurs clients qui, même lorsqu'ils payent pour le ménage, etc.

- Avec également, depuis la saison d'hiver 21/22, entamé une collaboration avec un service qui permet aux clients de commander les options directement via une tablette lorsqu'ils sont dans leur appartement.

Mais élément nouveau : Il est désormais possible pour les clients de commander leurs options avant même leur séjour, grâce à un lien envoyé par mail.

- Durant la saison d'hiver, les clients peuvent également réserver leurs forfaits, matériel et cours de ski.

Depuis 20 ans, le cédant a développé des relations commerciales privilégiées avec les remontées mécaniques de la station ainsi qu'avec un magasin de location de skis et avec 2 écoles de ski.

Après avoir réservé les séjours, les clients reçoivent automatiquement des liens pour se rendre sur les sites concernés et réserver directement leurs cours, forfaits et matériel de ski, en bénéficiant de belles réductions.

Et cela représente de nouveau quelques milliers d'euros de bénéfices.

5- Politique tarifaire perfectionnée et basée sur 20 ans d'expérience.

- Le cédant a acquis au fil des années une très grande maîtrise du marché des locations.

Il a une très bonne connaissance des disponibilités, taux de remplissage et tarifs de tous les intervenants, des loueurs particuliers aux gros tours opérateurs en passant par les agences immobilières, les plateformes de location (Airbnb, Booking.com, Expedia, VRBO, etc) ou encore les résidences de tourisme et même les hôtels.
- Possibilité pour les clients de louer un appartement à n'importe quel jour de l'année et surtout pour le nombre de nuits qu'ils veulent, à partir d'une seule nuit, et ce même en très haute saison. Il est même possible de venir uniquement la nuit du 31 décembre.

- Les logements sont proposés au meilleur prix en fonction de la saison, le prix d'une semaine pouvant varier de 1 à 10, selon la période. Ils louent à des prix très élevés lorsque la demande est énorme, moins chers lorsqu'elle est réduite ou quasi inexistante.

- Les algorithmes et bases de calcul permettent de faire varier les prix en fonction des saisons bien sûr mais également selon la demande prévisible ou effective (si on se rapproche de la date d'arrivée), ce qui

est absolument essentiel pour viser la meilleure des rentabilités.

- Les calculs et programmations permettent d'aller très loin dans la réflexion.

Par exemple, le prix de la nuit du vendredi 29 janvier est à 800 € au départ parce que, si un vacancier la réserve, il empêche d'autres d'opter pour le weekend entier, ce qui réduit mécaniquement fortement le prix de la nuit du samedi 30 janvier.

Mais, si un client réserve la nuit du 30, le montant de la nuit du vendredi 29 peut parfaitement dégringoler à 150 €, surtout si d'autres voyageurs occupent l'appartement jusqu'au jeudi 28.

6- Système automatisé du début à la fin :

- Tout le système est extrêmement bien rodé et fonctionne sans accroc.
- Le paiement du séjour se fait automatiquement au moment de la réservation.

Une fois le paiement reçu, le client reçoit les mails d'informations qui lui expliquent tout.

Il sécurise sa caution, reçoit son code pour récupérer ses clés et est autonome pour rentrer dans son appartement et pour en sortir le jour de son départ. Sauf en cas de problème, le client n'a pas besoin des cédants :

Il est complètement autonome. Ce qui assure une belle tranquillité d’esprit.

7- Un atelier très fourni pour les réparations en tout genre.

- Entretenir les appartements et les garder dans un parfait état tout au long de l'année demande beaucoup de travail. Heureusement, les cédants ont sur place un atelier avec tout ce qu'il faut pour réparer au plus vite tous les problèmes, remplacer un appareil électro-ménager, etc.

- Ils sont ultra outillés et disposent aussi d'un énorme stock de tout ce qui nous est utile ou pourrait nous servir : Chutes de bois, dalles de moquette, parquet, peintures en tout genre, diverses caisses de plomberie et d'électricité, radiateurs de rechange, décorations, tableaux, gros stock de petit et de gros électroménager, de vaisselle, de jeux de société, de produits d’entretien, etc.

- Tout ce qui est destiné à rejoindre un appartement pendant une saison (comme une cafetière électrique fonctionnelle par exemple) est emballé dans du cellophane et la date à laquelle l'appareil a été testé est indiquée sur une étiquette.

8- La société est ouverte 365 jours par an.

- Possibilité pour les particuliers, les associations ou les entreprises de venir passer une ou plusieurs nuit(s) à Risoul, et cela 365 jours par an.

C'est la seule et unique structure qui permette cela à Risoul.

9- Un logement pour les repreneurs de l'activité :

- Le plus facile est évidemment de loger à Risoul station puisque c'est à côté du boulot. Vie très animée en juillet et août et encore davantage entre décembre et avril. Endroit quasi désertique hors saisons d'été et d'hiver.
- Un des appartements est ainsi depuis plusieurs années. C'est là que l'équipe vit et ils font le nettoyage du linge grâce aux machines installées dans une des pièces de l'appartement.

Le logement peut évidemment être mis à la location, mais sa position centrale par rapport aux appartements en fait un appartement de choix pour un local dédié à l'équipe. Possibilité donc de récupérer un logement fonctionnel. Il est parfaitement organisé avec tout le nécessaire, les kits de draps bien rangés et prêt à être donnés aux clients, etc.
- Logement également possible dans la vallée, ce que font la plupart des commerçants de la station.

10- Des dizaines de documents de procédures et d'inventaires.

- Avec les années, les cédants ont perfectionné le système.

Et pour assurer une bonne transition entre les membres de l'équipe, ils ont créé des documents de procédures et des inventaires pour s'assurer d'une continuité dans les actions entreprises par chaque employé.
- Ainsi, il existe une foule de documents qui couvrent tous les éléments de la société :
- Procédures de ménage quotidien et de grands ménage d'avant saison.
- États des lieux des appartements (réalisés en 2023).
- Mesures des matelas des appartements et descriptions des couchages.
- Tous les textes des mails automatiques.
- Tous les textes d'annonces, qui sont légèrement différents en fonction des plateformes.
- Les grilles des tarifs et les politiques de prix.
- Et des dizaines d'autres documents utiles.

- 80 pages d'explications, de conseils et de procédures sur comment travailler au quotidien, que faire dans telle ou telle situation, comment pratiquement, effectuer telle ou telle chose sur les plateformes, etc. Tout y est traité et bien expliqué. Ce manuel a été perfectionné au cours des mois pour couvrir toutes les situations vécues.

11- Risoul, une station avec un énorme potentiel.

- Risoul est une station magnifique, l'une des plus belles. Il serait grand temps de capitaliser dessus et aussi de vanter son principal atout en cette période de menace de réchauffement climatique : Son exposition est parfaite.
- A Risoul, le soleil ne tape jamais directement sur les pistes, ce qui fait que la neige qui tombe reste jusqu'en avril, etc. C'est l'orientation qui est parfaite.

- Risoul fait d'ailleurs partie des 10 stations qui résisteront le mieux au changement climatique, d'après une enquête disponible sur internet. 185 km de pistes serpentant entre 900 000 mélèzes.

- Risoul fonctionne comme un village, avec un manque total d'ambition correspondant à sa valeur intrinsèque.

- Risoul a un potentiel de croissance absolument considérable.

Éléments chiffrés :

CA en 2021	467 000 CHF

Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Raison de la cession :	Départ en retraite
Type de cession :	fonds de commerce , murs à vendre si souhaités
Prix de cession :	**560 100 CHF** (hors prix de l'immobilier)

Description de l'immobilier :	18 appartements répartis dans 3 résidences de la station, qui se trouvent dans un rayon de 100 m. Tout aux bords des pistes, près des premiers commerces et à moins de 5 min à pied du centre de la station. - 10 logement dans une résidence, résidence 4 étoiles, moderne et confortable. Elle possède une piscine intérieure chauffée, un sauna, un local avec des casiers à skis, 3 ascenseurs et le WIFI. Elle est située littéralement en bord de piste : Les vacanciers peuvent rejoindre le domaine skiable skis aux pieds grâce à une piste de liaison qui mène à un téléski 200 m plus bas. Les appartements orientés vers la vallée ont la plus belle vue de la station. - 5 logements dans une autre résidence (+ 1 local de 30mètres carrés rempli de matériel), 2 logements dans une 3e résidence.
L'affaire conviendrait pour :	une personne seule , un couple ou des associés
Profil(s) possible(s) :	professionel(s) , manager(s) , reconversion ou premiére installation La société est en vente depuis un moment déjà car le cédant n'est pas pressé.
Type de repreneur recherché :	Il souhaite trouver un repreneur motivé qui a les moyens de reprendre le fonds de commerce et dans l'idéal, l'ensemble des murs également. Il a mis tellement de cœur à créer une société rentable et fonctionnelle, il souhaite être certain de la laisser entre de bonnes mains.

Localisation

Localisation : **Risoul (05600), Hautes Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur**

Nombre d'habitants* à Risoul : **677 (sos villages)**

Précision(s) sur la ville : station de ski / sports d'hiver ,en montagne

Photos