

Luxemburger Wort

Hôtels haut-de-gamme au Luxembourg

Le service de qualité ne suffit pas



Mireille Micoud, directrice générale et Claude Alvisse, président du conseil de direction, ont lancé il y a six ans un vaste programme de rénovation du Parc Hôtel Alvisse. Photo: Guy Jallay

Publié le lundi 12 mai 2014 à 11:56

Début avril, l'hôtel Albert Premier annonce sa fermeture, six ans après une rénovation complète, pour devenir un bâtiment de bureaux et appartements. Le même mois, la Congrégation des Soeurs Sainte Elisabeth, propriétaire du château de Schengen, annonce la mise en vente de ce bel hôtel quatre étoiles. Goeres Group, locataire, pourra difficilement faire une offre et l'hôtel pourrait bien être transformé en bien immobilier de luxe.

Les histoires de ce deux hôtels de standing n'ont a priori rien de commun. A part la dimension immobilière. La décision de fermer l'hôtel Albert premier fait suite à un changement de propriétaires, ces derniers ont préféré la rentabilité d'un bâtiment mi-bureaux, mi-appartements à celle d'un hôtel. Pour le château de Schengen, les propriétaires à la recherche de liquidités préfèrent la vente de ce bien hors du commun à sa location hôtelière pourtant rentable.

Le changement de propriétaire, moment clé de l'hôtel

Est-ce à dire que l'activité hôtelière de standing (quatre et cinq étoiles) n'est pas assez attractive au Luxembourg? Non, bien sûr. Il y a une demande forte, donc il y a une offre. Simplement leur valorisation immobilière place les hôtels dans une situation délicate à certains moments clés, comme le changement de propriétaires. C'est à ce moments que se pose la question de sa rentabilité, que de nouveaux investissements doivent être réalisés et que l'arbitrage penche parfois en faveur d'une vente ou d'une reconversion, comme pour l'hôtel Albert premier.

Pour autant, l'hôtellerie de standing connaît des réussites et pourrait encore se développer à l'avenir. «Il n'y a pas de surcapacité sur le marché», estime Franck Leloup, directeur général du Place d'Armes. «Je ne serai pas étonné de voir prochainement de grands noms de l'hôtellerie de luxe s'installer ici», renchérit François Koepp, secrétaire général de l'Horesca.

Aujourd'hui se pose la question de la taille adéquate pour un hôtel de standing au Luxembourg, estime François Koepp. En-deçà de 70 chambres, il est difficile d'avoir un chiffre d'affaires assez fort pour rentabiliser l'activité.

C'est pourtant ce que réussit le Place d'Armes, hôtel cinq étoiles au cœur de Luxembourg. Avec ses 28 chambres, l'établissement est loin de la limite avancée par François Koepp. Il a donc fallu trouver le bon positionnement et diversifier les revenus. Le bon positionnement, c'est l'affiliation au label Relais & Château depuis 2011. Un label regroupant des hôtels de luxe avec un cachet particulier. «Tout seul nous n'aurions pas tenu le coup et nous avons choisi cette enseigne parce qu'il sont très forts sur le volet loisir et sur le week-end», explique Franck Leloup, ce qui permet de diversifier une clientèle qui est surtout business au Luxembourg. Pour la diversification des revenus, l'hôtel, compte sur ses trois restaurants, le Café de Paris, la brasserie Le Plëss et le gastronomique la Cristallerie. «Nous sommes typiques: avec trois restaurants notre département restauration, à l'inverse de l'hôtellerie classique, fait 65-70% de notre chiffre d'affaires», détaille-t-il.

Des chambres pas assez chères dans le luxe

Le directeur estime toutefois que le prix de la chambre n'est pas assez élevé au Luxembourg, au regard des grandes capitales européennes. «Notre premier prix corporate est à 205 euros hors petit déjeuner et le prix monte jusqu'à 1.100 euros pour une suite. A Londres, une chambre dans l'hôtellerie de luxe est à 600 euros».

Au Parc Hôtel Alvisse, la stratégie est différente. Ce quatre étoiles familial possède 320 chambres et s'est lancé il y a six ans dans un vaste plan de rénovation totale. L'investissement est conséquent mais nécessaire pour assurer la pérennité de l'hôtel, estime Claude Alvisse qui a repris en 2008 l'établissement géré par ses parents. A l'époque, il était pour lui inconcevable de vendre le fruit du travail familial, la reprise du Parc Hôtel ne s'est pas faite sur des critères de rentabilité.

Sans lien avec quelque chaîne hôtelière internationale, l'hôtel mise sur ses installations pour se démarquer. Piscines intérieur et extérieur, sauna, espaces verts, cours de tennis et même jeu de quilles. Pour l'événementiel, ses espaces de réception accueillent jusqu'à 1.500 personnes.

Le tout constitue un bel outil qu'il faut remplir. La clientèle locale a recours aux installations événementielles, Claude Alvisse veille à la bonne réputation de son hôtel sur ce point. La clientèle internationale constitue un réel challenge car, contrairement au Place d'Armes, le Parc Hôtel dépend de contrats avec les voyagistes et connaît la concurrence de la Grande Région. La question du coût de la main d'oeuvre pèse sur sa rentabilité, l'établissement emploie un peu moins de 100 personnes et des extras.

Linda Cortey