

QUESTION D'ESPRIT

FONDÉ EN 1967, LE GROUPE FAMILIAL NORWOOD S'IMPOSE COMME UN ACTEUR IMMOBILIER DYNAMIQUE. DEPUIS 2015, IL A ÉGALEMENT DÉVELOPPÉ LE CONCEPT ÉCO-RESPONSABLE ET INNOVANT D'APPART-HÔTELS « BASE » DONT LE PREMIER EN MONTAGNE OUVRIRA À VERBIER À L'HIVER 2026/27, COMME L'EXPLIQUE FRÉDÉRIC MYDSKE, À LA TÊTE DU GROUPE NORWOOD.



Frédéric Myske, administrateur de Norwood.

Comment est né le concept Base Aparthotel ?

Je travaillais à l'étranger et quand je suis revenu en Suisse au sein de l'entreprise familiale de développement immobilier Norwood, j'ai commencé à étudier les différents secteurs de l'immobilier où mener des projets, dont le marché des appart-hôtels. Une opportunité s'est présentée en 2012 avec l'achat d'une parcelle à Nyon et nous avons lancé en 2015 le premier Base Aparthotel pensé pour des moyens et longs séjours. Le concept était vraiment nouveau à l'époque et, avant de lancer Base, nous avons contacté une cinquantaine d'entreprises de la région pour connaître leur réaction vis-à-vis de ce projet, mais aussi leurs besoins. Nous sommes partis d'une feuille blanche pour offrir l'essentiel à nos clients. Le premier Base, très épuré, a évolué vers un style plus cosy, répondant à la demande de confort et de luxe accessible, tout en restant intemporel et neutre. Base Geneva, ouvert en mai dernier, incarne aujourd'hui l'aboutissement de ce concept en matière de design et de services.

Comment vous positionnez-vous dans un marché de l'hôtellerie très concurrentiel ?

L'activité hôtellerie est entièrement intégrée au sein du groupe, nous sommes propriétaire-opérateur, nous ne dépendons donc pas de contrats externes à renégocier régulièrement. En raison de notre taille et de notre structure, nous sommes aussi très agiles, ce qui nous permet de nous adapter rapidement au marché. De plus, nous avons avec Base un produit modulable qui peut être loué aussi bien lors de séjours touristiques qu'à long terme, les logements sont meublés et disposent d'une cuisine.

Vous allez prochainement ouvrir un établissement à Verbier et avez d'autres projets en développement.

Le projet à Verbier a débuté en septembre 2023. Le gros œuvre est déjà terminé et l'ouverture de l'hôtel est prévue pour décembre 2026. Situé au cœur de la station, il comprendra 42 chambres et un spa de 400 m² avec piscine, fitness, sauna, hammam et cabines de soins. Il y aura également un bar-restaurant, des salles de conférences modulables, une ludothèque, un vestiaire pour les équipements de ski ainsi qu'un parking pour les voitures et les vélos. Certaines chambres ont une cuisine, ce qui permet de répondre aussi bien aux demandes pour des séjours courts comme les week-ends que plus longs. En parallèle, nous développons d'autres projets Base. À Saint-Prex, le projet Base Residence comprendra des immeubles intergénérationnels totalisant 60 appartements avec services, principalement destinés aux seniors mais également adaptés à des séjours temporaires. Les travaux pourraient débuter en 2027. À Lutry, nous avons récemment acquis un immeuble de 5'000 m² proche du lac, que nous repositionnerons selon le concept Base Residence. Enfin, à Lausanne, nous avons obtenu en début d'année le permis de construire pour un Base Aparthotel d'environ 50 unités, situé à proximité de la gare.

Quelle a été votre démarche architecturale ?

Notre démarche est très engagée en faveur de la durabilité. Dans le cas de Verbier, l'immeuble sera labélisé Minergie avec notamment du chauffage à distance. Nous avons aussi privilégié le plus possible les matériaux locaux. Tout le développement de nos projets se fait au siège de Norwood, à Crissier, et, comme nous le faisons pour tous les Base, nous avons fait construire une chambre de l'hôtel de Verbier, c'est une technique utilisée par les constructeurs automobiles qui permet de tester le produit de manière concrète. Nous choisissons les chambres les plus petites car ce sont les plus difficiles à développer puisque le moindre espace doit être exploité.

Quelle est votre stratégie de développement ?

Elle a toujours reposé sur une approche prudente et pérenne, avec une vision à très long terme. S'agissant de Base, nous nous concentrons pour l'instant sur nos projets en cours, même si nous avons déjà eu des premiers contacts en Suisse alémanique. Pour Norwood, nos projets en développement totalisent aujourd'hui un peu plus de 300 logements, dont deux tiers destinés à la vente en PPE et un tiers en locatif. En tant que groupe familial agile et solide financièrement, nous sommes activement à la recherche de nouvelles opportunités sur l'arc lémanique, qu'il s'agisse d'immeubles de rendement ou de terrains.

Propos recueillis par Odile Habel