



### Chers Propriétaires de résidences secondaires de Haute Maurienne Vanoise,

La Politique Immobilier de Loisir, pilotée par la Communauté de communes Haute Maurienne Vanoise, en collaboration avec l'Office de Tourisme H MV, a pour objectif de développer des solutions permettant de limiter voire réduire le phénomène de « refroidissement » des lits touristiques de Haute Maurienne Vanoise.

**Les lits froids, qu'est-ce que c'est ?** C'est un processus que l'on observe sur l'ensemble des stations des Alpes du Nord. Il est caractérisé par le retrait de logements du circuit de location touristique. Ces logements ne bénéficient plus de la visibilité et de leur commercialisation via les canaux « classiques ». Ils sont alors soit « prêtés » à des tiers (amis, famille...), soit loués quelques semaines par an via des plateformes de mise en relation de particulier à particulier, soit même totalement fermés. Un lit est considéré comme « froid » lorsqu'il est loué moins de 5 semaines par an. La diminution du nombre de semaines louées de ces logements constitue le « refroidissement » du parc immobilier de loisir de H MV et la réduction de sa capacité d'accueil touristique

On observe depuis plusieurs années une tendance à la hausse du nombre de ces logements. Cela est dû à différents paramètres tels que l'investissement rentabilisé sur l'achat du bien, le non-renouvellement des baux en résidences de tourisme arrivant à échéance, les propriétaires ayant investi il y a plusieurs décennies et ne souhaitant plus s'en occuper... En parallèle à cela, on observe des différences de rendements des lits (nombre de nuitées enregistrées sur un période donnée) selon leur moyen de mise en location (Résidence de tourisme, agence immobilière, centrale de réservation, de particulier à particulier). Il s'agit d'augmenter le rendement de ces lits, quel que soit leur moyen de commercialisation. Pour cela, des outils tels que le label Qualité Confort Hébergement et la Place de marché existent.

### Quelles sont les conséquences de ce phénomène en Haute Maurienne Vanoise ?

La Haute Maurienne Vanoise (H MV) dispose d'environ 48 000 lits touristiques sur son territoire (source G2A Consulting). Environ 40 % de ces lits sont non commercialisés, et se trouvent donc hors du système de location marchand classique.

La diminution de sa capacité d'accueil touristique entraîne le ralentissement de son économie touristique (vente de forfaits de ski, consommation d'activités sportives et de loisirs encadrées, restauration, magasins de sports...). C'est l'ensemble des socioprofessionnels de notre territoire qui se retrouve impacté par la diminution de la capacité d'accueil et la baisse du nombre de nuitées. En parallèle à cela, le ralentissement de cette activité engendre une diminution des capacités d'investissement de la collectivité et des sociétés de remontées mécaniques. Il devient de plus en plus difficile de proposer et de renouveler des infrastructures et des activités touristiques correspondant aux attentes de la clientèle et contribuant à l'attractivité de la destination H MV. Aussi, la valeur d'un bien immobilier dépend de l'environnement dans lequel il se trouve. Autrement dit, la « non-mise en location » d'un bien en résidence secondaire entraîne une perte de valeur du bien lui-même, au-delà de la perte financière potentielle de revenus issus de la location touristique.

## **Quels sont les autres objectifs de la Politique Immobilier de Loisir (PIL) ?**

L'un des autres objectifs de la PIL consiste à rénover le parc de logements touristiques de HMV. On constate un vieillissement des logements, qui pour certains deviennent totalement obsolètes, en inadéquation avec les attentes de la clientèle touristique. Cela constitue un frein à l'attractivité touristique de notre territoire auprès d'une clientèle de plus en plus exigeante, pour qui la qualité de confort et de services proposés au sein des hébergements constitue un critère essentiel dans le choix de la destination touristique. Certaines destinations l'ont bien compris ; il s'agit de fidéliser les clientèles en proposant des hébergements à la hauteur de leurs attentes actuelles. La rénovation des hébergements touristiques est donc essentielle pour assurer la pérennité de l'attractivité de la Haute Maurienne Vanoise et favoriser la fidélisation de la clientèle d'aujourd'hui et de demain.

## **Quel est le contenu de la « Boîte à outils » déployée par la PIL pour vous accompagner dans vos démarches de rénovation et mise en location ?**

### **1 Le Label Qualité Confort Hébergement : « Made in HMV »**

La PIL propose de vous accompagner dans la labellisation de votre hébergement dans le cadre de la Démarche Qualité Confort Hébergement. Ce label « Made in HMV » est un repère essentiel auprès de la clientèle touristique en recherche d'hébergement correspondant aux critères de décoration et d'aménagement actuels, confortable et disposant de services adaptés à leurs attentes (fournitures de linge de maison, wifi, équipements de puériculture...). Disposer de la labellisation vous permet d'accroître votre visibilité sur le site de l'OTHMV, mais cela permet également d'être plus compétitif parmi le panel d'hébergements proposés en HMV.

Par ailleurs, selon le niveau de labellisation atteint, vous disposerez d'« avantages propriétaires » grâce à notre réseau de commerçants partenaires HMV. *Pour plus d'infos, cochez la case « J'accepte de recevoir des informations exclusivement diffusées par la CCHMV en lien avec la Politique Immobilier de loisir » située en bas de page 3.*

### **2 La Place de Marché : une plateforme multi-canal facilitant l'utilisation des différents sites de mise en location sur internet**

La Place de Marché HMV est un moyen rapide et efficace permettant de gérer la mise en location de votre bien. Grâce au système de web planning Open Pro, vous pouvez :

- Gérer de manière fluide et autonome les disponibilités de votre hébergement via le système de calendrier partagé entre les différents sites et plateformes telles qu'AirBnb, Trivago, Booking.com... ;
- Activer la réservation en ligne sur les différents sites sur lesquels se trouve votre annonce ;
- Créer et envoyer automatiquement des contrats à tous vos clients ;
- Activer le paiement en ligne par carte bancaire « One shot pay »

*Pour plus d'infos, cochez la case « J'accepte de recevoir des informations exclusivement diffusées par la CCHMV en lien avec la Politique Immobilier de loisir » située en bas de page 3.*

L'équipe dédiée à la Politique Immobilier de Loisir poursuit le travail engagé pour vous proposer, dans une logique « gagnant-gagnant », de nouveaux outils facilitant la gestion de votre bien et limiter, voire supprimer le processus de refroidissement des lits sur l'ensemble de la HMV.

Pour nous aider dans la création de ces outils, nous avons besoin de quelques informations concernant votre bien et les objectifs que vous souhaitez atteindre dans son usage à court et moyen terme (rénovation ou non, mise en location ou non, moyen de mise en commercialisation utilisé...)

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance des questions ci-dessous et de compléter les champs à renseigner.

Si vous préférez remplir ce formulaire en ligne, cliquez sur ce lien :

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScrogrkj6iFtRuzz1fTK97SwtX7F6w8WW52cvolawmOKyeYDg/viewform>

NOM/ Prénom : .....

Adresse e-mail (utilisée pour vous transmettre les informations relatives à la PIL et aux événements dédiés aux propriétaires de HMV) : .....

Adresse postale de votre résidence secondaire en HMV :  
.....

**1. Proposez-vous votre bien à la location touristique ?**

Oui  Non

Si oui, quel est le moyen de mise en commercialisation utilisé ?

Agence immobilière  Plateforme ou site de particulier à particulier

Gestionnaire de Résidence de Tourisme  Centrale de réservation

**2. Etes-vous adhérent(e) à la Place de Marché HMV ?**

Oui  Non

**3. Connaissez-vous le label Qualité Confort Hébergement ?**

Oui  Non

**4. Envisagez-vous la réalisation de travaux de rafraîchissement de votre bien (décoration intérieure, remplacement du mobilier de cuisine et/ou salle de bain, remplacement de la literie, remplacement électroménager...)?**

Oui  Non

**5. Si oui, à quelle échéance ?**

Dans moins de 2 ans (avant 2023)  D'ici 2 à 5 ans (entre 2023 et 2025)  Plus tard (au-delà de 5 ans, après 2025)

**6. Envisagez-vous la réalisation de travaux de « gros œuvre » tels que le remplacement de la plomberie, du système de chauffage, d'isolation ou étanchéité thermique, de rénovation énergétique ?**

Oui  Non

**7. Connaissez-vous les avantages fiscaux dont vous pouvez bénéficier en louant votre bien ?**

Oui  Non

**8. Seriez-vous intéressé(e) pour contribuer au groupe des « Propriétaires Actifs » en participant, à distance, à des ateliers, échanges et enquêtes permettant aux techniciens de la Communauté de communes de développer et améliorer les outils d'information de la PIL et de gestion d'un logement touristique destinés aux propriétaires de HMV ?**

Oui  Non

Nous vous remercions d'avoir complété ces informations. Nous vous prions de bien vouloir renvoyer cette feuille scannée ou photographiée par mail à [maisondesproprietaires@cchmv.fr](mailto:maisondesproprietaires@cchmv.fr).

J'accepte de recevoir des informations diffusées exclusivement par la CCHMV en lien avec la Politique Immobilier de Loisir.

Signature