

*Lettre d'information aux
propriétaires d'un bien
immobilier de loisir >>>*



Aussois
**Le village-station
des familles**



L'équipe municipale d'Aussois

L'occupation des biens immobiliers, Un enjeu majeur pour AUSSOIS

Lors de la dernière campagne électorale, la nouvelle équipe municipale a clairement affirmé sa priorité : travailler sur la problématique des lits froids, plutôt que de construire de nouveaux lits pour maintenir l'activité du domaine skiable.

La problématique des lits froids est essentiellement **économique** ! Comment faire en sorte que la station reste attractive, et vende suffisamment de forfaits pour générer un chiffre d'affaire qui permettra le renouvellement et la création de nouveaux équipements nécessaires à la vie de notre village-station ?

Ce questionnement n'est pas propre à Aussois. Il est partagé par toutes les stations de sports d'hiver, et beaucoup prennent conscience que le modèle de la construction permanente de nouveaux lits touristiques est une fuite en avant.

C'est pourquoi nous vous livrons ce document, que nous voulons le plus exhaustif possible, afin que chacun puisse connaître, s'approprier le sujet et s'inscrire dans sa résolution.

Aussois, village-station de charme à l'histoire riche et aux multiples atouts

En 1968, il faudra toute la détermination d'une trentaine de jeunes aussoyens, bien décidés à lutter contre l'exode rural et à sauver leur village en créant des emplois, pour demander aux élus communaux de s'engager dans le développement touristique et la réalisation de remontées mécaniques. Ce sera la première série des remontées historiques d'Aussois : télésièges des Côtes, des Sétives et téléski de Plan Sec. Soixante ans plus tard, Aussois est devenu un véritable village-station qui a su garder son authenticité et son charme, basés sur l'accueil des touristes en conservant des contacts humains chaleureux.

Certes le village s'est développé, a bien grandi avec ses 6000 lits mais l'ambiance est restée familiale. De nouveaux équipements sont souvent légitimement demandés par les vacanciers, pour l'hiver comme pour l'été, afin de proposer une offre touristique diversifiée.

Un urbanisme maîtrisé, un développement à taille humaine, une restructuration constante, adaptée, étape par étape, permettent de préserver une âme à ce village qui a vu sa démographie croître au fil des années.

703 habitants en 2020, c'est une belle réussite pour un village qui vit toute l'année, qui a gardé des commerces, une école, une agriculture de qualité, tout en continuant par ailleurs un développement raisonné des infrastructures touristiques, pour améliorer l'attractivité de notre station.

Quelques points de repère

Lits froids et lits chauds

Les lits froids sont des logements touristiques qui sont occupés moins de 5 semaines / an par leurs propriétaires, des locataires, des amis, etc...

Ils concernent environ 30 à 40% de la capacité d'hébergement totale de nos stations.

Les lits chauds sont considérés comme tels lorsqu'ils sont occupés au moins 12 semaines /an.

Qu'est-ce qu'un « lit marchand » ?

Il s'agit d'un hébergement donnant lieu à une transaction financière entre le loueur et l'hébergeur.

2 à 3%

Des logements sortent du parc locatif chaque année pour plusieurs raisons : vétusté, fin de baux, choix des propriétaires.

Un bien loué

régulièrement conserve sa valeur immobilière, qui demeure forte en cas de revente.



Le fonctionnement de notre station

À Aussois, la gestion des remontées mécaniques, du camping, des chalets de la Pyramide et de la base de loisirs est assurée par la SPL Parrachée Vanoise, en délégation de service public.



Une SPL a la souplesse et la réactivité d'une société de droit privé, tout en restant une entité publique.

Le modèle de développement des stations

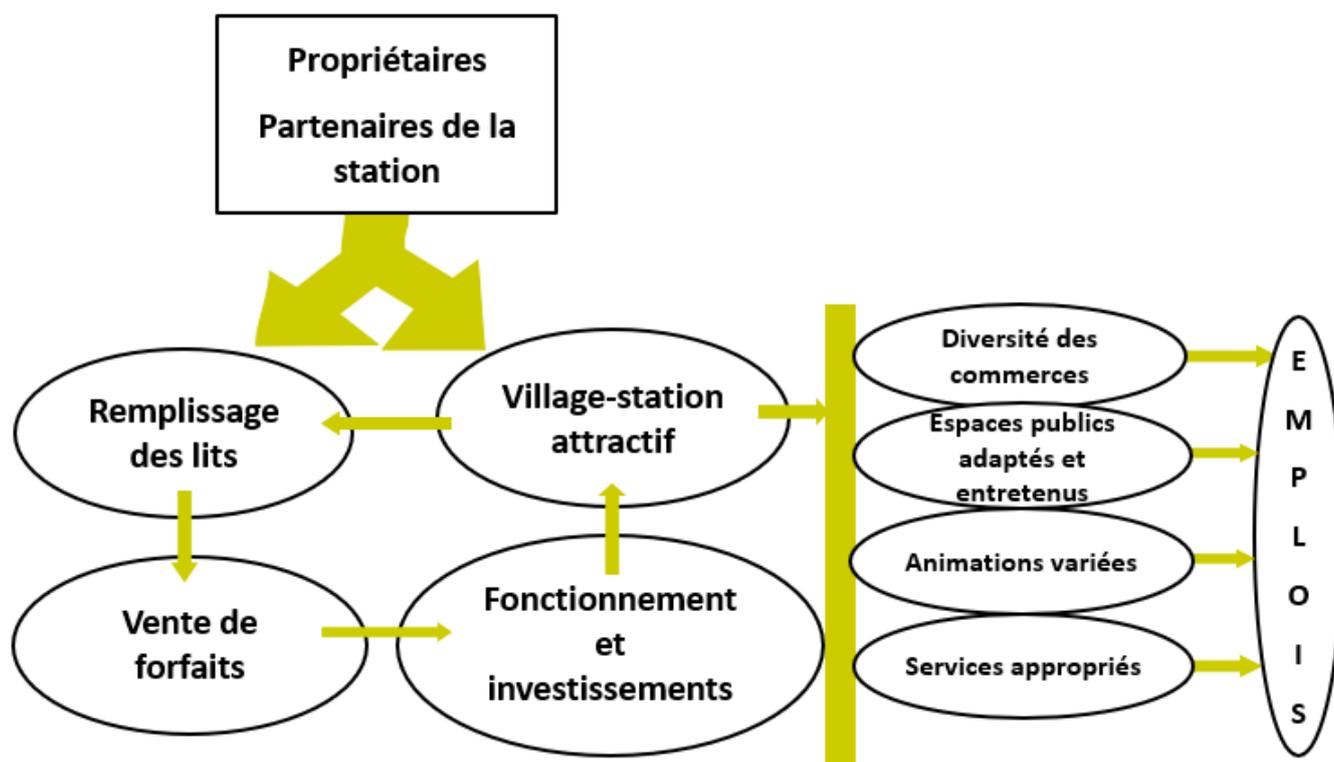


Pour financer leur développement et leur modernisation, les stations ont privilégié la construction régulière de nouveaux lits touristiques.

Ce procédé génère pour l'exploitant une hausse du chiffre d'affaires, qui permet des investissements conséquents sur son domaine skiable.

Par exemple : la construction de la résidence des Flocons d'Argent avec ses 1200 lits a permis la réalisation du Télésiège débrayable de l'Armoise.

Pour moderniser notre domaine skiable, devons-nous poursuivre une telle pratique et construire de nouveaux ensembles immobiliers qui viendront dénaturer notre environnement ?



Ce schéma montre que l'équilibre économique de notre village-station repose sur sa **fréquentation**, laquelle est liée au nombre de lits sur le marché et à **leur taux de remplissage**. Nous constatons depuis plusieurs années une diminution de l'occupation des lits touristiques, qui impacte toute l'économie locale : **c'est la problématique des lits froids !**

La Commune d'Aussois est responsable du fonctionnement de la station ; mais pour les hébergements ce sont les propriétaires qui ont la capacité d'agir.

Ils sont donc des **partenaires indispensables**.

La mobilisation de tous est nécessaire pour une **occupation optimum** des lits touristiques, qu'elle soit commerciale ou non (échange, prêt aux amis, à la famille, etc.), pour conserver notre cadre de vie, l'attractivité et le dynamisme de notre station, et en **maîtriser le développement immobilier**.

Quelles solutions concrètes ? >>>

Bien que de nombreux particuliers aient entrepris des travaux, amélioré le confort des logements, le constat demeure que sur Aussois une grande partie des biens mis sur le marché ne correspond plus aux critères de confort actuels.

A cela plusieurs conséquences : la location devient très difficile, la station souffre d'une image peu valorisante et pour les propriétaires les revenus baissent, la valeur de leur bien finit par diminuer.

Il est donc temps de prendre conscience de cette perte d'attractivité, pénalisante pour les bailleurs et la station.

Les *moyens* sont *nombreux* pour optimiser l'occupation maximum de vos hébergements



Les classements et labels sont des atouts de qualité indispensables :

▪ **Pour la politique immobilière de loisir HMV:**
Amélie STRENTZ, chargée de projet Immobilier et Loisirs :
+33 (0)4 79 05 57 96
a.strentz@cchmv.fr

▪ **Pour la rénovation et le label Qualité Confort Hébergement HMV :**
Laura GAGNIERE, chargée de label
label@hautemaurienne.com



→ Un exemple : cet été un bien récemment labellisé 4 Cîmes (label HMV) a été loué 12 semaines.
Une belle réussite !

▪ **Le classement national en meublé de tourisme ATOUT FRANCE**

Grâce à notre environnement et notre patrimoine remarquables, nous disposons d'une richesse exceptionnelle. L'objectif est désormais de favoriser tous ensemble un développement raisonné et harmonieux, pour valoriser le cadre précieux de notre village-station.

La saison 2020 s'est arrêtée brutalement, mettant en difficulté tout le système économique lié à la station. La saison 2021 s'annonce d'ores et déjà difficile. L'adhésion du plus grand nombre de propriétaires, partenaires de la station, est indispensable pour porter les projets de renouvellement des équipements touristiques, notamment ceux du domaine skiable.

Sans une mobilisation forte, nous serions contraints d'envisager de nouvelles constructions immobilières.

Pour vous inscrire dans cette démarche, nous rencontrer et /ou avoir des informations complémentaires, nous vous invitons à nous contacter à l'adresse suivante :

litsfroids@aussois.com



L'équipe municipale


MAIRIE D'AUSOIS

4 rue de l'Église
73500 AUSOIS
Tél : 04 79 20 30 40
Mél : mairie@aussois.com

Ne pas jeter sur la voie publique