

Questionnaire Propriétaires

Résultats de l'Enquête

Mairie d'Aussois - 2021/2022



La commune d'Aussois travaille sur la problématique des lits froids. L'objectif de la municipalité est le maintien de l'activité et le développement de l'attractivité de la station, sans que cela implique obligatoirement la construction de nouveaux lits touristiques.

Sommaire

Contexte et objectifs de la consultation	3
Éléments de méthode	3
Les participants.....	4
Présentation des résultats.....	5
Thème 1 : La location et la commercialisation.....	5
Thème 2 : La rénovation.....	7
Thème 3 : Les aides financières.....	7
Thème 4 : Le niveau d'information	8
Conclusions et propositions	9

Remerciements

Nous remercions tous les propriétaires qui ont répondu au questionnaire. Les résultats obtenus nous permettront de mettre en place des actions concrètes dans les mois à venir.

Nous remercions les propriétaires et les professionnels qui ont parlé du questionnaire et participé à sa diffusion auprès de propriétaires et de copropriétaires.

Plusieurs participants ont fait des propositions et remarques pour dynamiser l'immobilier de loisirs et la vie du village d'Aussois. Nous prenons ces remarques en compte et sommes reconnaissants de l'intérêt porté au projet et au village.

Contexte et objectifs de la consultation

Contexte

La station d'Aussois a été créée en 1968, pour lutter contre l'exode rural en créant des emplois. Soixante ans plus tard, Aussois est devenu un véritable Village-Station qui s'est développé avec une offre touristique diversifiée, et une ambiance toujours familiale.

Aussois est un village qui se caractérise par son authenticité et son dynamisme. La clientèle apprécie un tourisme de bi-saisonnalité animé par les acteurs du tourisme.

Comme de nombreuses communes support de station, elle est confrontée à la problématique des lits froids.

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

Ils représentent environ 30 à 40% de la capacité d'hébergement des stations de sports d'hiver. Les lits chauds sont considérés comme tels lorsqu'ils sont occupés au moins 12 semaines / an.

La commune d'Aussois a décidé de travailler sur cette problématique, en s'inscrivant dans une démarche intercommunale. Et l'équipe municipale affirme sa priorité en termes d'immobilier de loisirs : réchauffer les lits froids plutôt que d'en construire de nouveaux pour maintenir l'activité du domaine skiable et la pérennité des commerces.

Il faut préciser que Le parc immobilier d'Aussois est estimé à 6 000 lits, dont 30 % de lits froids.

Objectifs

- Avoir une meilleure connaissance du parc immobilier de la commune
- Mieux connaître les habitudes de location et d'occupation des propriétaires
- Comprendre les attentes et les besoins des propriétaires
- Mettre en place des actions cohérentes

Eléments de méthode

Diffusion

- Le questionnaire a été envoyé par courrier aux propriétaires de résidence secondaire Au total, 775 lettres (727 en France ; 48 à l'étranger) ont été envoyées.
[Rappel : une résidence secondaire est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. Insee]
- Autres moyens de diffusion :
 - Site internet de la mairie rubrique « Espace Propriétaires »
 - L'application Panneau Pocket (considérés comme négligeable par rapport à l'envoi par courrier).

Période et durée

- Période d'enquête : 23/12/2021 au 30/04/2022
- Durée moyenne du questionnaire : moins de 10 minutes

Réception et saisie

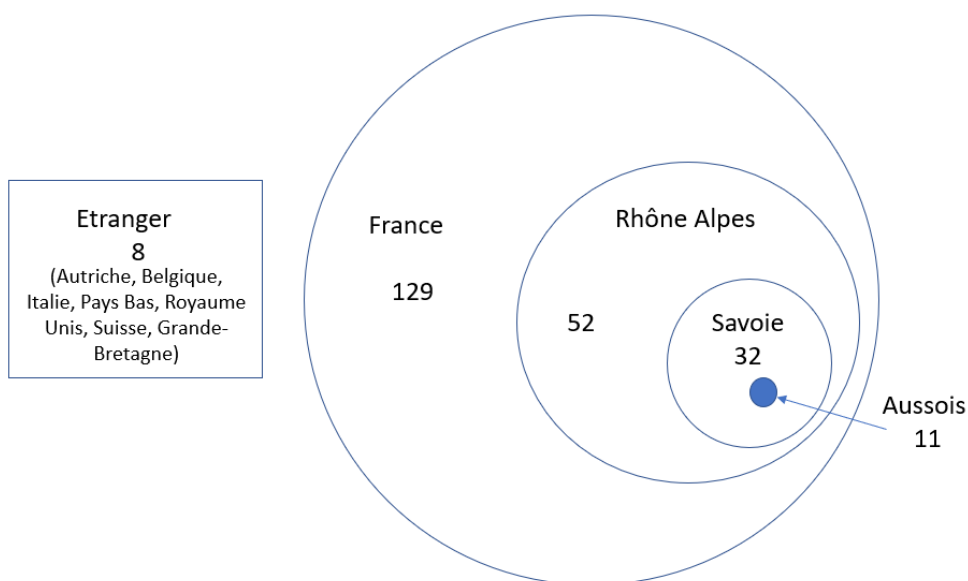
Les réponses ont été enregistrés dans un fichier informatisé par la mairie d'Aussois dans le cadre d'un projet de réchauffement des lits froids.

Les résultats présentés ci-après ont été triés de façon anonyme.

Les participants

Cette étude n'a pas la prétention de représenter tous les propriétaires de résidence secondaire, c'est un échantillonnage qui nous fournit des informations principalement en termes de location et de rénovation des appartements.

232 propriétaires ont répondu à l'enquête, soit environ 30 % des propriétaires contactés par courrier.



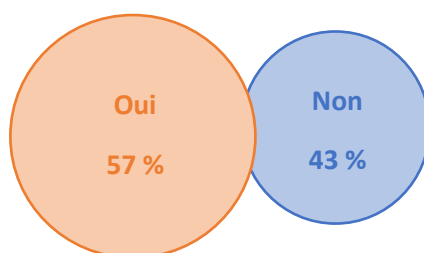
Répartition géographique des propriétaires ayant répondu à l'enquête

Présentation des résultats

Pour chaque thème, une analyse a été réalisée afin d'identifier les attentes des propriétaires. A partir de ces dernières, des propositions seront faites pour accompagner au mieux les propriétaires de résidences secondaires.

Thème 1 : La location et la commercialisation

Louez-vous votre appartement ?



Les propriétaires loueurs : 57% des propriétaires qui ont répondu au questionnaire louent leur bien

En moyenne vous louez votre appartement :

Plus de 12 semaines/an	36 %
Entre 5 et 12 semaines /an	32 %
Moins de 5 semaines/an	9 %
Non précisé	32 %

Votre meublé de tourisme est-il classé* ?



Votre meublé de tourisme est-il labellisé ?

L'office de tourisme, en collaboration avec la Communauté de communes Haute Maurienne Vanoise, a mis en place un label « Qualité confort hébergement », comportant différents niveaux de « cimes ».

Parmi les propriétaires loueurs qui ont répondu au questionnaire, 3 ont un appartement labellisé, soit **2,2 %**.



Le Label Qualité Confort Hébergement, qu'est-ce que c'est ?

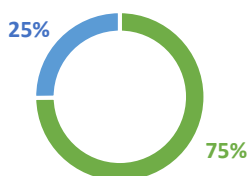
Il s'agit d'un des outils pour valoriser votre bien. Il a été créé pour aider à améliorer le parc d'hébergement touristique de Haute Maurienne Vanoise.

Il vise à donner des clés de lecture claires et cohérentes aux clientèles nationales et internationales, à l'heure d'une grande compétitivité et d'une évolution qui tend à disqualifier les offres d'hébergements qui ne répondent pas ou plus à leurs attentes.

Le Label HMV est valable 5 ans.

Actuellement, 21 appartements ont été labellisés à Aussois.

Quel-type de gestion locative utilisez-vous ?



Location de particulier à particulier / Location confiée à un professionnel

NB : Une majorité des propriétaires loueurs occupent et prêtent leur bien en plus de la mise en location.

Les propriétaires non-loueurs : 43 % des propriétaires qui ont répondu au questionnaire ne louent pas leur bien

Sélectionnez-la ou les raison(s) de non mise en locations :

(Plusieurs réponses possibles)

Vous l'occupez / le prêtez souvent	<u>86 %</u>
Vous craignez que le logement soit dégradé en cas de location	<u>33%</u>
Sans être sur place vous n'identifiez pas de personne de confiance pour s'en occuper	<u>14 %</u>
Vous ne savez pas comment faire	<u>1 %</u>
Votre appartement ne répond pas aux critères de location actuels	<u>11%</u>
Vous prévoyez de louer mais l'appartement n'est pas encore sur le marché	<u>6%</u>

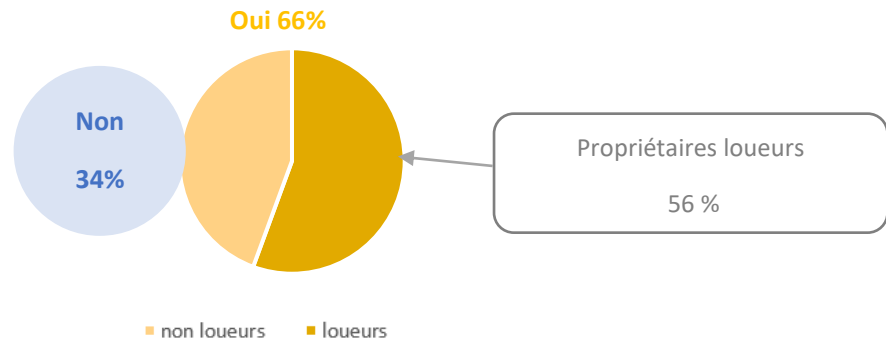
Quel(s) type(s) d'incitation vous permettraient d'envisager une mise en location de votre bien ?

(Plusieurs réponses possibles)

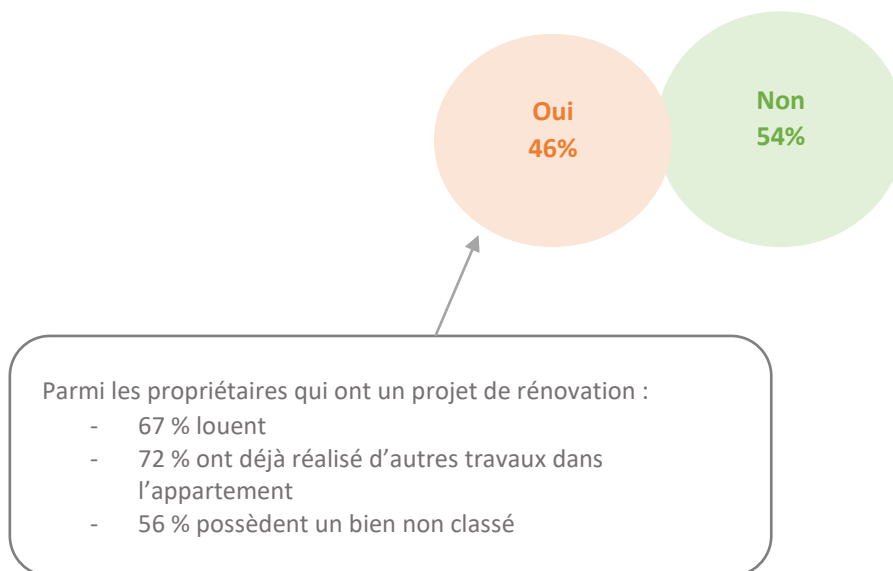
Des avantages fiscaux	<u>10 %</u>
Des avantages station	<u>11 %</u>
Des aides financières à la rénovation	<u>12%</u>
Sans avis	<u>79%</u>

Thème 2 : La rénovation

Avez-vous rénové votre bien depuis son acquisition ?



Avez- vous un projet de rénovation ?



Thème 3 : Les aides financières

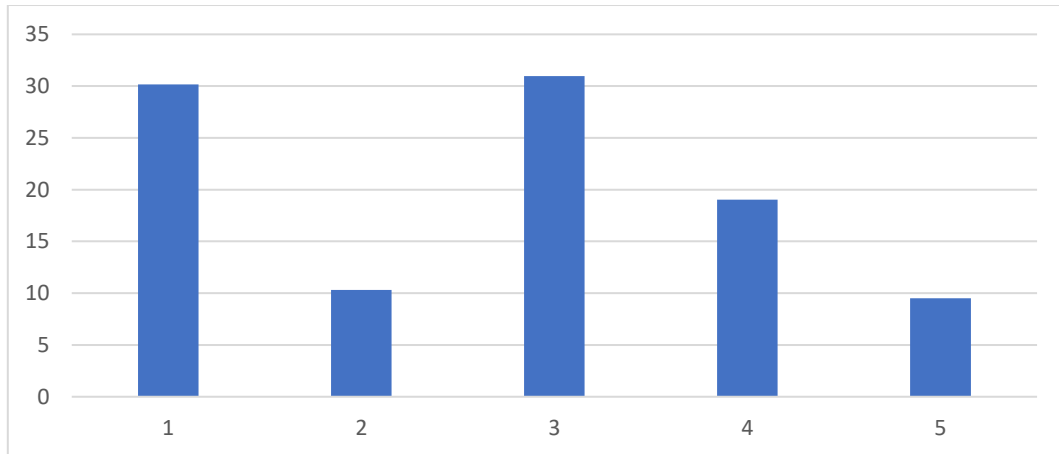
Classez de 1 à 4, par ordre de priorité, les types d'aides financières qui pourraient éventuellement être mises en place pour la rénovation (1 étant le type d'aides le plus prioritaire et 4 étant le type d'aides le moins prioritaire)

Aides à la rénovation globale de votre bien	Priorité 1
Aides à la rénovation énergétique de votre bien	Priorité 2
Aides à la rénovation des communs des copropriétés	Priorité 3
Aides à la rénovation énergétiques des copropriétés	Priorité 4

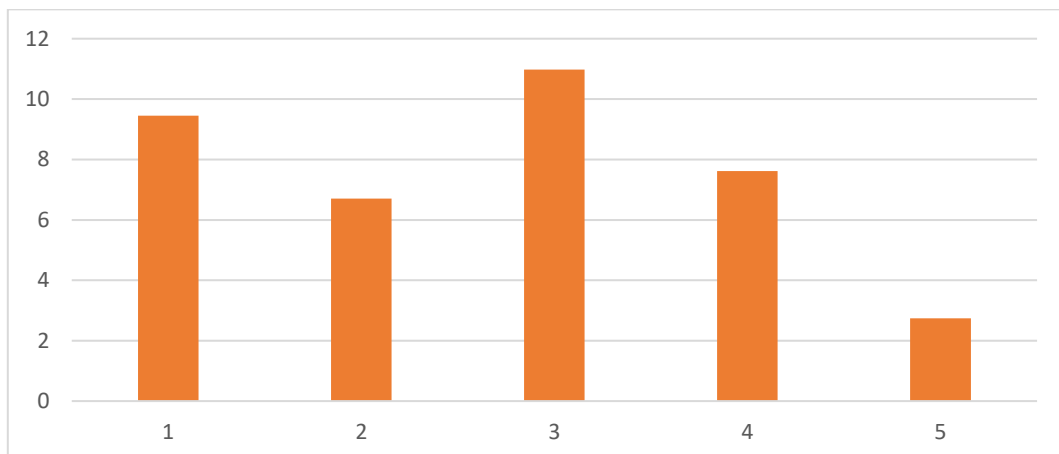
Thème 4 : Le niveau d'information

Sur une échelle de 1 à 5, comment évalueriez-vous votre niveau d'information pour chaque thématique (1 étant un niveau d'information très faible et 5 étant un niveau d'information très élevé)

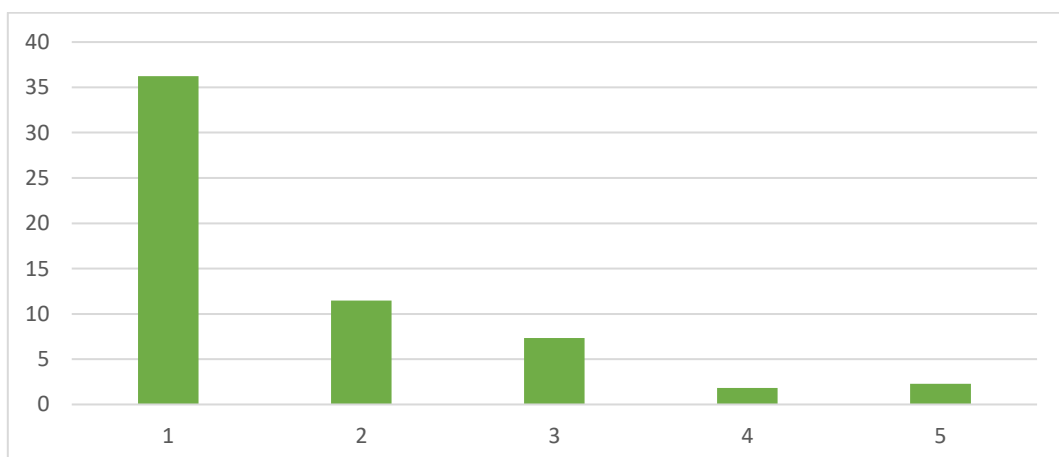
Les attentes de la clientèle (confort et esthétique) :



La mise en gestion d'un bien rénové (déclaration, gestion locative, classification, labellisation...) :



Les aides financières existantes :



Conclusions et propositions

Cette enquête communique des informations importantes à la mairie en nous permettant de connaître les propriétaires de résidence secondaire et leurs besoins.

La rénovation :

La rénovation est un sujet important pour l'immobilier de loisir.

En effet, la rénovation des meublés de tourisme vieillissant est indispensable pour répondre aux critères et aux attentes de la clientèle. Le Label Qualité Confort Hébergement répond à ces critères. C'est un des outils pour valoriser votre bien. Il a été créé pour aider à améliorer le parc d'hébergement touristique de Haute Maurienne Vanoise.

46 % des participants ont un projet de rénovation. On remarque un intérêt plus important (priorité 1) pour la rénovation globale des appartements : modernisation générale, changement du sol, réfections des peintures, etc.

12 % des propriétaires qui ne louent pas, actuellement, leur bien pourraient le mettre en location si des aides financières à la rénovation étaient mises en place.

Prenant en compte ces résultats, la commune d'Aussois mettra en place un programme d'actions pour accompagner des propriétaires qui souhaitent rénover et commercialiser leur appartement.

Le niveau d'information :

Pour les 3 thématiques proposées, le niveau d'information des propriétaires est évalué comme étant plutôt faible.

Pour remédier à ce manque d'information, la mairie prévoit l'édition de lettres d'information.

Ces documents, à vocation pédagogique, donnent des réponses et des pistes de réflexions aux propriétaires de résidence secondaire sur différents sujets.

Les deux premières Lettres d'information sont téléchargeables sur le site de la mairie : mairie-aussois.com / Infos-actualités – Rubrique : « Espace Propriétaires »

La lettre d'information #1 « *L'occupation des biens immobiliers, un enjeu majeur pour Aussois* », explique la problématique des lits froids et le fonctionnement des stations de ski.

La lettre d'information #2 : « *Mieux comprendre les outils de la gestion locative* », expose les différentes façons de commercialiser son bien.

L'édition de la troisième Lettre d'information est prévue pour début juillet, elle aura pour sujet la rénovation et la valorisation des meublés de tourisme.