

N°1 – Mai 2016

# L'Affi-news

L'actualité « Affiniski » en Haute Maurienne Vanoise

## *Les réunions d'information ont eu lieu !*

Le 11 avril, se sont tenues les réunions d'information « Affiniski » marquant véritablement l'entrée des stations de Val Cenis, Bessans et Bonneval-sur-Arc dans ce dispositif innovant. Une soixantaine de propriétaires a participé à ces réunions.

Retour sur les points importants.



*Ci-dessus : à l'Albaron à Bessans*

*Ci-contre : à la salle des fêtes de Val Cenis Lanslebourg*



## Pourquoi Affiniski en Haute Maurienne Vanoise ?

Les communautés de communes de Haute Maurienne Vanoise et Terra Modana s'interrogent depuis longtemps sur la **question du devenir des lits froids en Haute Maurienne et des moyens en œuvre pour les réchauffer**. Elles ont donc créé un programme commun consacré à cette problématique : « Chauds ! Les lits 100% douillets » (Contrat Espace Valléen 2016-2025).

### Qu'est-ce qu'un lit froid ?

La « température » d'un lit se mesure à son nombre de semaines de location. Un lit chaud est loué au moins 12 semaines par an ; un lit tiède, entre 5 et 11 semaines par an ; et un lit froid entre 2 et 4 semaines par an.

Ces lits froids sont généralement des **hébergements vieillissants et donc plus adaptés aux attentes actuelles** des touristes et/ou sont des lits sortis des baux commerciaux dans le cas des résidences de tourisme.

A Val Cenis, les lits froids représentent **40%** du parc immobilier de loisirs ; environ **50%** à Bessans et Bonneval-sur-Arc.

### Pourquoi les lits froids sont un danger dans nos stations ?

Il y a en fait deux mécanismes qui entraînent les stations, mais aussi les acteurs qui la composent, dans un cercle vicieux. D'abord, le vieillissement du parc immobilier engendre à terme une **perte d'attractivité de la station et par conséquent une baisse de la fréquentation**.

Ensuite, un lit froid est un lit inoccupé. Il ne génère **pas de retombées économiques** et c'est donc un **manque à gagner**. Par ailleurs, cela représente un **danger pour les propriétaires eux-mêmes**. Un bien non ou peu loué se détériore, ne rapporte pas l'argent suffisant pour envisager d'y effectuer des travaux. Les enjeux pour le propriétaire sont donc d'ordre financier et patrimonial. Les lits froids sont donc une véritable **menace pour le développement des stations et pour la pérennité des biens des propriétaires**.

### Construire des lits ne peut-il pas être une solution pour « booster » l'économie de nos stations ?

Cette idée de construire des lits à grande échelle a eu le vent en poupe dans les années 2000 avec la construction de nombreuses résidences dans les stations de ski, aidée par une fiscalité avantageuse pour l'acquéreur. Aujourd'hui, les contraintes urbanistiques et environnementales poussent à trouver d'autres solutions et à **miser sur le potentiel existant** dans les stations avec une idée simple : **il vaut mieux réchauffer les lits que d'en construire des nouveaux**.

### Comment réchauffer un lit froid ?

La problématique des lits froids est mise en avant depuis une dizaine d'années. Plusieurs dispositifs ont été initiés pour faire face à cet enjeu capital. Ainsi, Val Cenis a expérimenté en 2005 l'ORIL (Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs) avec une faible réussite en comparaison des capitaux mobilisés. Aujourd'hui, l'accent est davantage porté sur **l'accompagnement des propriétaires dans leurs projets de rénovation et de mise en location**. Cet accompagnement est la prestation proposée par Affiniski.

## Affiniski de manière concrète

---

Affiniski est une filiale à 100% de la SEM (Société à Economie Mixte) départementale SSP (Savoie Stations Participation).

Affiniski propose des **services innovants, complémentaires et indépendants** dans une volonté de rénovation et de mise en location d'un meublé.



Affiniski Rénovation propose un service clé en main de rénovation : étude, conseil, devis, réalisation et suivi intégral des travaux sur place, réception des travaux. Affiniski offre une **garantie de délai, de qualité et de prix** aux propriétaires.



MG est le partenaire d'Affiniski. C'est une société d'expertise comptable spécialisée dans la fiscalité des particuliers et de la location meublée. Il vous permet d'optimiser votre fiscalité immobilière dans le cadre d'un projet de rénovation ou de location. MG propose une **simulation gratuite et rapide de votre situation fiscale** et vous conseille sur les choix de régime fiscal.



Sofinco, acteur bancaire renommé, filiale du Crédit Agricole, s'engage aux côtés d'Affiniski et propose aux propriétaires une **solution de financement** (prêt travaux) pour concrétiser votre projet. Vous choisissez le montant qui vous convient, à partir de 1.000 € et jusqu'à 46.000 € sur une durée de remboursement de 12 à 120 mois (avec ou sans apport).



Affiniski s'entoure d'un réseau de partenaires de confiance pour **l'accompagnement dans la mise en location de votre bien** avec les agences immobilières et conciergeries du territoire mais aussi les partenaires institutionnels. Des partenariats avec d'autres acteurs de la station peuvent aussi être engagés.



Affiniski propose des gammes exclusives de mobilier, du lit au meuble TV en passant par les tables et chaises, dans son catalogue dédié : garantie de collection de 10 ans, livraison, meubles résistants et prévus pour une utilisation répétée. A retrouver sur le site d'Affiniski ! [www.affiniski.com](http://www.affiniski.com)

## La puissance publique intervient auprès des propriétaires

---

### Qui finance le dispositif en Haute Maurienne et à quel coût ?

Le coût d'adhésion à Affiniski est de 1€ hors taxe par lit avec un seuil maximal de 15000€ HT. Le Domaine skiable de Val Cenis, la commune de Bessans et la commune de Bonneval-sur-Arc ont décidé d'adhérer ensemble à ce dispositif. L'Office de Tourisme de Haute Maurienne Vanoise prend en charge la partie ressources humaines en nommant un de ses employés comme référent Affiniski.

### Qui est le référent Affiniski et quel est son rôle ?

Le référent Affiniski est Erwan FOUILLET, chargé de mission. Il est l'interlocuteur des propriétaires dans ce dispositif.

+33 (0)4 79 20 66 08

[animreseau@hautemaurienne.com](mailto:animreseau@hautemaurienne.com)

### Qui peut prétendre à cet accompagnement ?

Tout propriétaire souhaitant (re)mettre son bien dans un circuit de commercialisation et de location ou tout propriétaire souhaitant améliorer ses performances locatives est concerné par ce dispositif.

### Quel est l'intérêt de louer pour un propriétaire ? Beaucoup d'entre eux préfèrent le garder pour leur usage personnel.

Tous les acteurs ont pleinement conscience de cette problématique mais **les intérêts en jeu sont aussi importants pour les stations que pour les propriétaires** ayant acquis un bien dans ces stations !

1/ Le premier intérêt est bien sûr d'ordre financier. Un bien, en adéquation avec les attentes des clients et présent activement sur le marché de la location, rapporte de l'argent à ces propriétaires. En y apportant, en plus, les solutions pour une fiscalité optimisée, **le propriétaire a tout à y gagner !**

2/ Le second intérêt est d'ordre patrimonial. Les stations de montagne vivent du tourisme et des activités de sport d'hiver (ski alpin et ski de fond notamment). Or, **lorsqu'une station décline, c'est l'ensemble du parc immobilier qui perd de sa valeur.**

3/ Le troisième intérêt est pour le confort même du propriétaire. Il pourra **profiter de son appartement rénové** pour l'occuper à certaines périodes.

### Concrètement, que doit faire un propriétaire ?

Le propriétaire doit **contacter le référent Affiniski** pour faire part de son projet, de ses attentes et/ou de ses besoins.

### Que désigne une « rénovation » ?

La rénovation proposée par Affiniski peut être complète ou partielle et des devis pour un réaménagement peuvent également être pris en compte.

## Le mot du propriétaire

**Monique Tourt,**

Loueur à Val Cenis (représenté par son mari Albert)

Le slogan d'Affiniski nous dit : « C'est pour mon bien ! » En réalité, il devrait être changé par « C'est pour notre bien ! » car un lit qui se réchauffe, c'est bon pour tout le monde !