



## - Communiqué de presse -

### **Création de la Foncière Rénovation Montagne et des foncières locales en station en collaboration avec les collectivités locales**

**25 avril 2013 – Afin de lutter contre la débanalisation<sup>1</sup> des lits touristiques et limiter l'impact des « lits froids<sup>2</sup> » sur l'économie de la montagne, la Caisse des Dépôts, la Banque Populaire des Alpes, la Caisse d'Epargne Rhône Alpes, le Crédit Agricole des Savoie et la Compagnie des Alpes ont créé ensemble la Foncière Rénovation Montagne, société dédiée au financement de la rénovation de l'hébergement touristique en montagne.**

Cette société foncière aura pour vocation d'investir dans des foncières locales qui acquerront des hébergements vieillissants, pour les rénover et les rendre à nouveau attractifs. Ces hébergements seront ensuite remis sur le marché locatif dans une optique de vente à moyen terme sous gestion locative, afin de les maintenir dans le marché. Le but est de susciter un effet d'entraînement sur d'autres acteurs afin de créer une dynamique de développement vertueuse pour l'économie de la montagne.

L'activité économique des stations de sports d'hiver dépend fortement de la mise à disposition d'hébergements touristiques, attractifs et nombreux. Or, avec une offre globale d'hébergements touristiques de plus en plus réduite et vieillissante, la construction neuve - quand elle est encore possible - ne peut plus constituer la seule réponse. La rénovation de l'immobilier de loisir ancien et sa mise en gestion pour en augmenter l'occupation durant les saisons touristiques sont devenues un enjeu majeur pour l'avenir des stations. Cette question mobilise les élus des stations de sports d'hiver ainsi que les acteurs économiques locaux.

Le caractère novateur de la démarche expérimentale Foncière Rénovation Montagne réside dans la mobilisation de moyens de plusieurs partenaires très impliqués dans le développement économique des territoires, et dans la mise en place d'une organisation très précise favorisant les conditions de la réussite.

Une première phase d'acquisition concernera environ 500 appartements, répartis sur 5 stations de la Compagnie des Alpes (La Plagne, Les Arcs, Les Menuires, Les Deux-Alpes et Serre Chevalier), sur un horizon cible de 4 à 5 ans. Cette première phase a naturellement vocation à se poursuivre par des acquisitions complémentaires en s'ouvrant notamment à d'autres partenaires financiers et à d'autres stations désireuses de bénéficier d'un tel dispositif.

Le montant total de l'investissement pour la première phase s'élèvera à près de 72M€, financés à hauteur de 40% en fonds propres et 60% en dette bancaire. Le capital de la Foncière Rénovation Montagne sera détenu à 48,8% par la Caisse des Dépôts, 16% par la Banque Populaire des Alpes, 16% par la Caisse d'Epargne Rhône Alpes, 9,6% par le Crédit Agricole des Savoie et 9,6% par la Compagnie des Alpes.

Par ailleurs, les foncières locales auront pour actionnaires la Foncière Rénovation Montagne (majoritaire) ainsi que des acteurs publics ou privés locaux (stations / vallées) tels que les sociétés de remontées mécaniques et les collectivités, au travers des sociétés d'économie mixte compétentes.

La Compagnie des Alpes s'appuiera sur ses compétences immobilières internes pour accompagner opérationnellement le projet

Ainsi, ce projet permettra, à terme, la réhabilitation du parc locatif de montagne ainsi que le renforcement de l'attractivité économique des territoires, tout en s'appuyant sur des acteurs locaux déjà engagés en faveur du développement territorial.

<sup>1</sup> Sortie du marché organisé professionnel de la commercialisation des lits touristiques. 1 à 3% des lits quittent la gestion marchande chaque année, soit un besoin de renouvellement du stock de 20% tous les 10 ans.

<sup>2</sup> Lits insuffisamment loués, généralement moins de 4 semaines par an, générant du coup des recettes insuffisantes pour l'entretien et la rénovation, soit une dépréciation progressive du parc global des stations et de l'attractivité générale des destinations.



#### • A propos de la Caisse des Dépôts

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public, investisseur de long terme au service de l'intérêt général et du développement économique des territoires. Sa mission a été réaffirmée par la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008.

Acteur historique de l'aménagement des stations de montagne, la Caisse des Dépôts prolonge avec cette initiative son action à l'égard de ces destinations. Au-delà des stratégies développées par ses filiales dans le tourisme, La Compagnie des Alpes et Belambra, la Caisse des Dépôts mène une action complémentaire en intervenant dans la rénovation des villages de vacances du tourisme associatif et familial, autre manière de remettre sur le marché un grand nombre de lits touristiques en les faisant coïncider avec les attentes actuelles des clientèles.

[www.caissedesdepots.fr](http://www.caissedesdepots.fr)

#### Contacts presse Groupe Caisse des Dépôts :

Claude Blanchet – 04 72 11 49 94 – [claudе.blanchet@caissedesdepots.fr](mailto:claudе.blanchet@caissedesdepots.fr)

Christophe des Roseaux – 01 58 50 70 09 – [christophe.des-roseaux@caissedesdepots.fr](mailto:christophe.des-roseaux@caissedesdepots.fr)

#### • A propos de la Banque Populaire des Alpes

Avec 165 agences sur 8 départements et 40 agences en station, la Banque Populaire des Alpes s'inscrit comme un acteur historique et incontournable du monde de la montagne. Sa mission : accompagner au plus près les porteurs de projets et valoriser les initiatives. Un engagement fort qui se traduit par des actions concrètes :

Le soutien des professionnels avec des solutions de financements, des services et des conseils proposés en station, par les équipes des agences de montagne,

L'accompagnement des « Pulls Rouges » dans le cadre d'un partenariat historique avec le Syndicat National des Moniteurs et 66 Ecoles du Ski Français. La Banque Populaire des Alpes est également le partenaire officiel, depuis 1987, du Challenge des Moniteurs du Ski Français, évènement qui vient clôturer chaque saison d'hiver,

L'implication aux côtés des 75 Comités Régionaux de Ski et Clubs de ski pour former les jeunes skieurs, champions de demain, mais également pour la formation aux différents brevets d'Etat des métiers de la montagne.

Aujourd'hui plus que jamais, la Banque Populaire des Alpes réaffirme son engagement et son soutien à l'économie régionale.

#### Contacts Banque Populaire des Alpes :

- Nicolas POUGHON, Directeur Département Marketing, Communication et Qualité -

[Nicolas.poughon@alpes.banquepopulaire.fr](mailto:Nicolas.poughon@alpes.banquepopulaire.fr)

- Alexandra LINIOSSIER, Responsable Communication -

[Alexandra.Linossier@alpes.banquepopulaire.fr](mailto:Alexandra.Linossier@alpes.banquepopulaire.fr)

#### • A propos de la Caisse d'Epargne Rhône Alpes

La Caisse d'Epargne Rhône Alpes est une banque coopérative de plein exercice, présente sur 5 départements : Ain, Isère, Rhône, Savoie et Haute-Savoie. Elle met à la disposition des Rhônalpins ses conseils, ses produits et ses services à destination de tous les publics : particuliers (gestion de fortune également), entreprises (et transmission d'entreprises), professionnels, associations, collectivités et institutionnels locaux, habitat social, promotion immobilière....

La Caisse d'Epargne Rhône Alpes est un acteur majeur du monde de la montagne. Elle est présente aux côtés de tous les acteurs de cet univers : sportifs, culturels, institutionnels et économiques. Elle est partenaire officiel de la Fédération Française de Ski qu'elle accompagne depuis 1996. Elle est aux côtés de la Facim pour la valorisation du patrimoine en montagne. Elle est la banque de la majorité des exploitants de remontées mécaniques de l'arc alpin, des collectivités locales et des professionnels de l'immobilier. Pour répondre à leurs préoccupations, elle dispose d'une agence Montagne, avec des collaborateurs spécialisés de ce domaine.

En 2013 la Caisse d'Epargne Rhône Alpes lance La Montagne. Nouvelle Définition, un programme inédit à vocation sociétale et économique.

2 000 000 clients, 637 000 sociétaires, 3 000 collaborateurs, 300 agences, 6 centres d'affaires...

#### Contact presse Caisse d'Epargne Rhône Alpes :

[Philippe.navalon@cera.caisse-epargne.fr](mailto:Philippe.navalon@cera.caisse-epargne.fr)



#### • A propos du Crédit Agricole des Savoie

*Le Crédit Agricole des Savoie, première banque coopérative et mutualiste des territoires savoyards, accompagne depuis toujours l'ensemble des acteurs du monde de la montagne : professionnels, entreprises et agriculteurs. Elle s'appuie sur son réseau de 163 agences situées en Savoie et Haute-Savoie, dont 47 dans les vallées et stations de montagne ainsi que sur le savoir-faire de ses 2 200 salariés et ses 885 administrateurs, élus représentants de ses clients sociétaires.*

*Premier partenaire historique de la montagne en Pays de Savoie, l'histoire du Crédit Agricole des Savoie est intimement liée à l'essor de l'économie montagnarde et des stations de ski depuis plus de 100 ans. Elle est en particulier présente au capital de nombreuses sociétés de remontées mécaniques et des Sociétés d'Economie Mixte (SEM) d'aménagement et d'exploitations d'équipements touristiques.*

*Elle est également le partenaire de vie des hommes et les femmes des territoires montagnards en leur proposant des offres adaptées à leurs conditions de vie professionnelles et privées. Par exemple, elle a signé en décembre 2011 un partenariat avec Domaines skiables de France pour offrir aux salariés saisonniers des conditions d'accès aux services bancaires et aux prêts immobiliers qui répondent à leur statut particulier. Elle propose également une offre dédiée aux moniteurs de ski et elle est le partenaire de nombreuses écoles de ski en Savoie et Haute Savoie.*

*Autre domaine, autre partenariat, celui qui a été noué avec TV8 Mont-blanc et sa filiale Sat2way. Il permet aux habitants situés en zone blanche de s'équiper de l'internet par satellite (sans internet par ADSL), avec des tarifs avantageux.*

*Enfin, la montagne est aussi le territoire d'une agriculture exigeante, dont le Crédit Agricole des Savoie est depuis toujours le partenaire majeur. Ainsi par ses actions auprès des agriculteurs et notamment de la filière laitière, la banque soutient et contribue à une production locale de qualité et des labels reconnus dans le monde entier.*

#### **Contact presse Crédit Agricole des Savoie :**

*Pierre-André Pasty, pierre-andre.pasty@ca-des-savoie.fr*

[www.compagniedesalpes.com](http://www.compagniedesalpes.com)

Compagnie des Alpes est un acteur majeur de la production de loisirs en Europe. Elle est présente sur 25 sites dont 11 grands domaines skiables des Alpes (parmi lesquels Tignes, Val d'Isère, Les Arcs, La Plagne, Les Menuires, Les 2Alpes, Méribel,) et 14 parcs de loisirs (dont Parc Astérix, Grévin, Walibi, Futuroscope, ...), en Europe : France, Pays-Bas, Belgique, Allemagne. La CDA détient en outre des participations dans 4 domaines skiables et 7 parcs de loisirs, en France, Suisse, Belgique et Angleterre. Au cours de son exercice clos le 30 septembre 2012 elle a accueilli plus de 23 millions de visiteurs et réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 678 M€ et un résultat net de 28M€.



CDA fait partie des indices CAC All-Shares, CAC All-Tradable, CAC Mid & Small et CAC Small.  
ISIN : FR0000053324 ; Reuters : CDAF.PA ; FTSE : 5755 Recreational services

#### **Contacts :**

Compagnie des Alpes :	Sandra PICARD	+33.1 46 84 88 53	<a href="mailto:sandra.picard@compagniedesalpes.fr">sandra.picard@compagniedesalpes.fr</a>
Les Ateliers Corporate :	Xavier YVON	+33.1 84 16 02 08	<a href="mailto:xavier.yvon@lesatelierscorporate.com">xavier.yvon@lesatelierscorporate.com</a>
Alternative Média	Alexandre BERARD	+33 4 76 12 01 33	<a href="mailto:alex@ampr.fr">alex@ampr.fr</a>

## - Annexe : compléments d'information -

### **Création de la Foncière Rénovation Montagne et des foncières locales en station en lien avec les collectivités locales**

#### **5 stations de la Compagnie des Alpes concernées pour la 1<sup>ère</sup> phase d'acquisition à horizon 4 / 5 ans, à travers 4 Foncières**

Les foncières locales acquerront en bloc ou à l'unité des appartements en vue de les rénover, de les remettre sur le marché locatif touristique. A l'issue d'une période de 4 à 5 ans, ces appartements seraient cédés, le produit de la vente étant réinvesti dans de nouvelles acquisitions.

#### **Acquisitions programmées sur 2013 par :**

- **Foncière La Plagne**
- **Foncière Les Arcs**
- **Foncière des Menuires**
- **Foncière des Ecrins**

Les financements sont accordés par des acteurs majeurs de l'économie locale.

#### **Une participation forte des collectivités locales dans le projet Foncière**

Via une participation au capital de la foncière locale, une contribution aux travaux de rénovation, des investissements en infrastructures diverses et des actions d'amélioration des espaces publics dans les quartiers ciblés pour les acquisitions.

#### **Un rôle majeur des sociétés de remontées mécaniques ayant déjà l'expérience de la rénovation et de la remise en marché de lits :**

- **Deux Alpes Loisirs** : plus de 1 500 lits, soit 10% des lits professionnels, réhabilités en 10 ans et remis sur le marché ; acquisition d'un savoir-faire tant en matière de réhabilitation que de commercialisation ;
- **Les Menuires** : actions de la SEM RENOV (créée au début des années 2000) pour inciter les propriétaires à la rénovation et la remise en location de leur bien ;
- **La Plagne** : près de 430 logements rénovés et remis en marché au moyen de différentes solutions proposées par la SAP et les deux principales communes de la Plagne (SPALP, SEMIPLAGNE, PLAGNE RENOV).

#### **L'existence de structures adéquates, parfois pour l'acquisition et/ou la rénovation, mais surtout pour la gestion et la commercialisation des biens dans chacune des 5 stations :**

- structures de portage des baux, filiales à 100% des sociétés de remontées mécaniques ;
- structures de prestations immobilières (acquisition et rénovation des biens) ;
- structures de gestion des appartements : une agence immobilière par station ;
- structure de commercialisation des appartements : Deux-Alpes Voyages pour les 2Alpes et Serre Chevalier, Paradiskitour pour Les Arcs et La Plagne, Centrale de réservation des Menuires.

## Un travail rigoureux de sélection des biens disponibles sur le marché

Dans la majorité des cas, les acquisitions ciblent des lits diffus, à savoir l'acquisition d'appartements en vente dans des résidences en copropriété. **Le choix des résidences et des appartements cibles est réalisé en fonction des critères suivants :**

- choix d'un ou plusieurs quartiers dans la station dans la logique de constitution de Villages Résidentiels de Tourisme avec une cohérence géographique des biens achetés ;
- volonté d'acquérir plusieurs lots dans une même copropriété également pour pouvoir disposer plus rapidement de stocks importants ;
- accessibilité des quartiers sélectionnés, proximité des pistes, proximité des commerces et projets importants d'investissements de la / des commune(s) sur ces quartiers ;
- bonne adaptabilité à la demande locative actuelle et anticipée pour le devenir des stations, facilité de rénovation sans travaux de gros œuvre, optimisation des conditions de revente ;
- appartement souffrant d'une faible occupation et s'inscrivant dans une dynamique de développement local.

**La rénovation partielle ou totale des appartements sélectionnés répond aux critères suivants :**

- établissement et suivi des projets de rénovation par un maître d'œuvre local disposant d'une véritable expérience dans le domaine de la rénovation ;
- satisfaction aux normes de classement applicables dans les Villages Résidentiels de Tourisme - catégorie 2 étoiles voire 3 étoiles dans la mesure du possible et intégration de la labellisation le cas échéant ;
- travaux de rénovation réalisés dans un souci de limitation de la consommation énergétique : isolation, chauffage, éclairages, consommation d'eau.

## Un impact économique sur l'ensemble de l'écosystème montagne estimé à près de 20 M€ de chiffre d'affaires additionnel

La répartition moyenne des dépenses (hors transport) dans le cadre d'un séjour d'une semaine au ski est la suivante :

- **hébergement** : 31% ;
- **remontées mécaniques** : 16% ;
- **commerce alimentaire** : 15% ;
- **restauration** : 15% ;
- **ski shop** : 6% ;
- **cours et garderie** : 2% ;
- **postes non identifiés** : 15%.

*Source : Enquête CONTOURS - pour Atout France, Caisse des Dépôts, Savoie Mont-Blanc Tourisme, Rhône-Alpes Tourisme et Domaines Skiables de France - sur les retombées économiques des dépenses en station (5 000 personnes interrogées durant la saison 2011-2012).*

**Le projet Foncière devrait créer un effet d'entraînement sur d'autres acteurs et une dynamique de développement vertueuse, indépendamment de ses retombées directes.**