



| AGIR POUR LE LOGEMENT |
Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN - SAVOIE - HAUTE-SAVOIE

Communiqué de presse

Diffusion immédiate



Business
Development
Strategy

Locations saisonnières : une année noire pour la saison blanche

Annecy (74), le 15 avril 2021. Ecourtée par le troisième confinement, la saison d'hiver 2021 a été catastrophique pour les agences immobilières des stations de montagne. La non-ouverture des remontées mécaniques a mis en difficulté les professionnels qui ont été exclus des aides promises par l'Etat pour les entreprises du secteur tourisme.

350 agences adhérentes de la **FNAIM Savoie Mont Blanc** gèrent environ 10 000 chalets et appartements de propriétaires. Les baisses de prix consenties de 30% à 50% n'ont pas permis d'endiguer la chute spectaculaire des réservations atteignant en moyenne 80% sur la saison. Le bilan chiffré est sans appel : un taux d'occupation de 18,3%* (contre 65% en 2020), une baisse de 71% des nuitées*, des vacances de Noël en baisse de -72%*, janvier -74%*. Le constat est dramatique (*Chiffres G2A).

Les pertes de chiffre d'affaires sont considérables pour les professionnels qui ne pourront pas compter sur le fond de solidarité montagne, non éligibles car l'activité location ne dépasse pas 50% de leur chiffre d'affaires global. Ce n'est pas pour autant que les activités de transaction ou de gestion leur permettra de « sauver les meubles », les propriétaires conservent en effet leurs biens en cette période de crise générant une baisse drastique de l'offre.

Focus dans les stations Savoie Mont Blanc à Megève, Chamonix, Avoriaz, Val d'Isère, Méribel et Val Cenis

A **Megève**, Emmanuel BOAN (BOAN immobilier) peste contre la non-ouverture des remontées mécaniques : « C'est complètement ridicule, la Suisse et l'Autriche ont ouvert leur domaine, ce n'est pas pour autant qu'on a eu plus de cas de COVID ! Les skieurs sont responsables et portent des masques, des lunettes. Ils ont pris des décisions à Paris sans réaliser qu'on pouvait ouvrir les remontées sans risques sanitaires. La saison est catastrophique, sur le plan économique avec 70% de pertes dans la location, mais aussi sur le plan psychologique pour nos employés qui ont géré des situations déprimantes avec des annulations, des réservations marquées par des renégociations de contrat, des baisses consenties et en plus, il a fallu gérer le mécontentement des propriétaires. La location ne représente que le tiers de notre chiffre d'affaires réalisé avec la transaction, la gestion et le syndic, et nous n'avons pas droit à une seule aide. La transaction ne sauvera pas notre saison car nous sommes en pénurie d'offres, les propriétaires préfèrent garder leur bien en cette période de crise, on manque donc cruellement de produits. C'est donc compliqué, et l'été ne sauvera pas notre saison, en 2020 on a fait 5% de plus que les autres étés donc ce n'est pas suffisant même si l'été s'annonce meilleur. » conclut Emmanuel BOAN.

A **Chamonix** il n'y a plus de saison, la station-ville accueille des touristes toute l'année. Toutefois, en raison du COVID la capitale de l'alpinisme a perdu tous ses clients internationaux. Seuls quelques ressortissants belges et allemands s'étaient déplacés en début de saison avant leur confinement respectif. Le bilan est catastrophique surtout pour les agences qui ne pratiquent que la location. Exemple avec l'agence de Sylvie Maillot (Chamonix Location) qui enregistre les chiffres les plus bas depuis sa création : -60% à Noël, -90% en janvier (mois habituellement très fréquenté par les étrangers), -50% en février pour les deux semaines de vacances des parisiens, -60% en mars et nulle en avril avec le troisième confinement.

L'agence a mis ses quatre salariés en temps partiel, les deux co-gérantes assurent la permanence pour gérer les réservations de l'été qui arrivent timidement.

Cabinet BARRET Conseil

Business Development Strategy

15 route de Frangy

74350 ALLONZIER-LA-CAILLE

Tel: +33 (0)4 50 43 15 15

www.barret-conseil.com



| AGIR POUR LE LOGEMENT |
Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN - SAVOIE - HAUTE-SAVOIE

Communiqué de presse

Diffusion immédiate



Business
Development
Strategy

Bien aidée et bien conseillée par la cellule d'aide de la FNAIM, Sylvie Mayet a effectué les déclarations pour pallier aux pertes de chiffre d'affaires, mais elle n'a perçu à ce jour aucune aide financière depuis le mois de novembre.

« Seul l'été peut nous sauver », précise Sylvie Mayet, « mais ce qui est sûr c'est nous ne passerons pas un troisième hiver comme cela, il faut à tout prix que les remontées mécaniques ouvrent la saison prochaine, pour nous mais aussi pour toute l'économie de la Vallée qui en découle, tous secteurs d'activité confondus ».

A **Avoriaz** Thomas Arnodeo (L'Immobilière des Hauts Forts) s'estime floué par le gouvernement : « En novembre la Ministre du travail Elisabeth Borne nous a recommandé d'embaucher pour préparer la saison, c'est ce qu'on a fait, on a embauché, on a pris des appartements pour loger nos saisonniers, on a formé notre personnel à la pratique du motoneige, obligatoire ici à Avoriaz. Cela représente plus de 200 000 € de frais. Et aujourd'hui en fin de saison, avec une perte de plus de 1,3 M€ pour notre activité de location, on n'a rien obtenu de la part du gouvernement. On nous oppose un refus systématique sans motif. Nous ne serions pas éligibles, nous sommes les parents pauvres du tourisme en France. L'hiver 2021 est un fiasco, les remontées mécaniques fermées, nous enregistrons une baisse de 84% de la location. Ici à Avoriaz 55% de notre clientèle est étrangère (anglais, belges, hollandais, scandinaves, russes). Avec le COVID personne n'est venu.

La transaction ne sauvera pas la saison, nous sommes en pénurie de biens ici où le marché est régulé. »

Même constat de désolation en Savoie

“La bérézina” c'est en ses termes que Gabriel MINGEON, le patron des agences GSI en **Tarentaise**, qualifie l'hiver qui s'est achevé brutalement. 80% de perte pour la location, 30% de nos collaborateurs en chômage technique. Une saison catastrophique qui avait démarré à moins 40% pour les réservations de Noël par rapport à la même période de 2019, suivie d'une succession d'annulations pour Noël, janvier et février.

« Nos remises de 40% ont attiré une clientèle nouvelle qui a découvert la montagne en hiver grâce à des prix plus accessibles, mais les locations n'ont représenté que 20% de l'activité habituelle ».

Côté transaction, l'activité n'a pas subi le même impact, « le COVID n'a pas freiné les envies d'investir à la montagne. En cette période de crise sanitaire et économique, les investisseurs ont choisi la valeur refuge de l'immobilier à la montagne pour leur résidence secondaire. Venir s'oxygéner, se confiner dans un cadre naturel exceptionnel c'est ce que recherchent les citadins Grenoblois et les Lyonnais qui sont à deux heures » commente le directeur des agences GSI. Le comportement des clients a changé, grâce au faible taux d'intérêt les investisseurs optent pour un « vrai lieu de villégiature », un lieu où on se retrouve en famille, en sécurité sanitaire.

« L'activité transaction ne comblera pas les pertes de la location, néanmoins je veux rester optimiste pour cet été. Forts de l'expérience de l'été 2020, les activités seront proposées de juin à septembre, nous serons mieux dimensionnés, tous les commerces vont ouvrir pour accueillir les vacanciers, n'oublions pas que Savoie Mont Blanc reste la 1^{ère} destination montagne l'été » conclut Gabriel MINGEON.

A **Méribel** Bérengère Servat dirige CIS Immobilier avec six agences en Tarentaise (Tignes, Val d'Isère, Méribel, Les Arcs, Vallandry et Bourg-St-Maurice). La saison d'hiver a été mitigée, « les stations qui ont pu proposer des activités hors ski s'en sont le mieux sorti comme Tignes, Méribel et Val d'Isère qui attirent les touristes l'été avec des activités de loisirs. En revanche, partout ailleurs nous n'avons enregistré que 15% à 20% de réservation seulement. Les vacanciers ont annulé à Noël, certains ont reporté en février, et la fin de saison pour laquelle on espérait revoir du monde, a été écourtée par le troisième confinement. C'est la pire année depuis 30 ans. Sur



| AGIR POUR LE LOGEMENT |
Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN - SAVOIE - HAUTE-SAVOIE

Communiqué de presse

Diffusion immédiate



Business
Development
Strategy

120 salariés, une trentaine ont été placés en chômage partiel. Nous n'avons aucune aide de l'état, on se sent complètement oublié alors que nous faisons partie de l'économie du tourisme. La FNAIM nous a bien conseillé et accompagné sur l'évolution de la réglementation pendant l'hiver, mais sur le terrain on ne perçoit aucune réaction du gouvernement à notre égard» précise Bérengère SERVAT.

A **Val d'Isère**, Jérôme Degouey (Val d'Isère Agence) assure l'expertise du marché immobilier de la station depuis trois générations dans la transaction, la gestion, le syndic et la location. Il accuse une perte de 800 k€, soit 85% de son chiffre d'affaires pour cette seule activité qui gère habituellement 4000 locations saisonnières réparties dans 500 appartements. Il n'est pas éligible à l'aide gouvernementale et a dû placer le tiers de ses collaborateurs au chômage partiel. « Val d'Isère est une station internationale réputée pour son domaine skiable exceptionnel, 56% de la clientèle est étrangère (Canada, Etats-Unis, pays nordiques) et cette année nos clients sont partis skier en Suisse et en Autriche où les remontées mécaniques étaient ouvertes. Beaucoup de nos clients ont reporté leur séjour à l'année prochaine » précise Jérôme Degouey qui, à l'image de tous les professionnels de la montagne, ne comprend pas pourquoi les remontées mécaniques sont restées fermées en France alors que toutes les dispositions sanitaires avaient été prises pour limiter les risques.

En **Vanoise Haute-Maurienne**, précisément à **Val Cenis**, à Bonneval-sur-Arc et Aussois, réputées pour la richesse de leur domaine skiable, les pertes des locations saisonnières frôlent également les 80%. « Les habitués ont renoncé » commente Sylvain Nurit (Montagne Immobilier) « la perte est d'autant plus douloureuse pour nous qui avons des baux commerciaux dans les résidences de tourisme, nous devons assurer les loyers aux propriétaires alors que personne n'est venu. C'est une perte financière importante que nous prenons sur nos marges à venir. L'état ne nous aiderait qu'à hauteur de 20% mais rien n'est moins sûr » conclut le professionnel. Ces stations de charme enregistrent un taux de fidélisation important. Elles sont fréquentées par une très grande majorité de français proches (de la Savoie et de Lyon) et le reste de la France, quelques belges et quelques italiens (absents cet hiver). Seule la station de Bessans, bien équipée pour le ski nordique, a vu sa fréquentation en légère hausse.

Côté transaction, le marché stagne devant la tendance des propriétaires à garder leur résidence secondaire pour en profiter en cette période de confinement. Le télétravail à l'air pur est incomparable et un luxe précieux aujourd'hui !

« L'été 2021 s'annonce meilleur que les années précédentes, les stations proposeront de nombreuses activités de loisirs dans un cadre naturel somptueux. Le pire est derrière nous » espère Sylvain Nurit « avec la vaccination nous allons reprendre une activité presque normale. Cette crise nous a poussé à créer de nouvelles offres à la carte, des séjours plus courts (2 nuitées) pour l'été. Nous travaillons déjà en affinant notre stratégie pour satisfaire les attentes locales en termes de gestion et d'offres de courtes durées. Nous revoyons notre organisation et notre politique de recrutement. Nous nous sommes adaptés cet hiver avec notre personnel, mobilisé pour les quelques locations et le maintien de nos activités de gestion. Nous y sommes parvenus, nous en tirerons les conséquences. Nous préparons le redémarrage, nous anticipons, nous sommes prêts !»

La Savoie sévèrement impactée sur le front de l'emploi

Sur le plan de l'emploi, sur le dernier trimestre 2020, la Savoie a perdu 14 000 emplois salariés, la Haute-Savoie a perdu 8 700 salariés dans le tertiaire marchand (commerces, services, transports etc) selon la dernière note de conjoncture de l'INSEE.



| AGIR POUR LE LOGEMENT |
Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN - SAVOIE - HAUTE-SAVOIE

Communiqué de presse

Diffusion immédiate



Business
Development
Strategy

Tous les adhérents **FNAIM Savoie Mont Blanc** ont apprécié la mobilisation de leurs instances locales et nationales qui ont pris des mesures concrètes d'accompagnement et de conseils pour les déclarations de prise en charge, publié régulièrement des informations sur les mesures sanitaires mais le manque à gagner est malheureusement bien perdu.

La **FNAIM** demande à l'Etat que le seul chiffre d'affaires « location » soit prise en considération pour obtenir le fond de solidarité montagne, comme pour les acteurs du tourisme.

Les saisonniers ont été embauchés sur les conseils du gouvernement jusqu'en avril. Sans chiffre d'affaires en mars et en avril, il est impossible de compenser les pertes de salaires liées au chômage partiel.

La **FNAIM** plaide pour le remboursement intégral des heures en chômage partiel pour les salariés liés à l'activité de location de vacances.

Optimisme de rigueur ou de façade pour cet été ?

La Montagne a tout à y gagner cet été en sortie de 3^{ème} confinement. La fédération des clubs alpins français (FFCAM) enregistre des bonnes fréquentations dans tous les massifs depuis un an (été comme hiver), elle s'active à rénover les refuges pour satisfaire la demande (hébergement ou abris ouverts) en Savoie Mont Blanc. Les activités de la montagne ont toujours la cote ! Les premières réservations arrivent...

Retrouvez les interviews en vidéo sur le site de la FNAIM Savoie Mont Blanc :

<https://www.savoiemontblanc.immo/1061-nos-actualites-videos.htm>

Contact presse :

Thierry Barret
fnaim@barret-conseil.com
Mobile : 06 07 60 56 74



Les stations qui proposaient des activités hors-ski alpin ont attiré les quelques touristes venus en Savoie Mont Blanc cet hiver.



| AGIR POUR LE LOGEMENT |
Chambre
SAVOIE MONT-BLANC
AIN - SAVOIE - HAUTE-SAVOIE

Communiqué de presse

Diffusion immédiate



*Business
Development
Strategy*

Crédit photo : © Simon Garnier - OT Megève.