

« La maîtrise de nos territoires est mise en jeu »

Jean-Jacques Botta
président de la Fnaim 73

Jean-Jacques Botta, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) Savoie Mont-Blanc, évoque l'impact de la fermeture des remontées mécaniques sur l'activité des agences immobilières spécialisées dans la location de vacances à la montagne, et sur leur pérennité.

Comment qualifier cette saison hivernale pour la location à la montagne ?

« **C'**est une saison catastrophique. Nous avons été impactés assez rapidement car la saison d'hiver commence dès juillet pour nous, avec des réservations. Nous avons fait un trait sur les clients étrangers mais nous comptons sur la clientèle française : jusqu'à l'annonce en octobre du second confinement, voire même début novembre, la demande a été plutôt soutenue. Mais à Noël, avec la fermeture des remontées, nous avons perdu à peu près 80 % de notre clientèle, les gens ayant annulé leurs réservations. En janvier, les remontées n'ont pas rouvert. Globalement, nos agences ont perdu entre 75 et 90 % de leur chiffre d'affaires en location de vacances. La saison 2019-2020 avait déjà été difficile car les stations avaient dû fermer dès le 15 mars, entraînant une perte de chiffre d'affaires de 20 % pour cette activité dans nos agences. »

Ont-elles d'autres spécialités que la location saisonnière ?

« Sur les 350 agences adhérentes à la chambre Fnaim Savoie Mont-Blanc, une bonne centaine pratique la location de vacances à la montagne. Elles gèrent à peu près 10 000 appartements et chalets de propriétaires. Pour seulement 10 à 15 d'entre elles, la location saisonnière est leur activité majeure. Pour toutes les autres, elle est fondamentale et représente entre 30 et 35 % de leur chiffre d'affaires. Quand vous perdez en moyenne 80 % du chiffre d'affaires de cette activité, vous faites une année déficitaire. C'est votre marge qui a fondu complètement. Nous avons aussi été obligés de baisser les prix des locations de 40 à



« Une grande partie de nos agences en stations de ski n'a pas droit au fonds de solidarité montagne », rappelle Jean-Jacques Botta. Photo DR

50 %. Nos honoraires de gestion locative, qui sont liés à ces prix, ont donc fortement diminué. »

Craignez-vous des cessations d'activité, des fermetures d'agences ?

« Sur la centaine d'agences, une quinzaine sont des entreprises assez importantes qui gèrent plusieurs centaines de biens. Généralement, elles sont adossées à des structures financières plus solides. Elles vont souffrir mais vont passer le cap, s'il n'y a aucun problème l'hiver prochain... Mais la majorité sont des petites structures. Nous estimons que l'existence de 30 % d'entre elles est compromise. Je crains également qu'elles abandonnent la location de vacances. En effet, des agences envisagent de se séparer de leurs équipes permanentes dédiées à cette activité car elles pensent l'arrêter pour s'occuper exclusivement de la transaction, qui représente en moyenne entre 60 et 70 % de leur chiffre d'affaires. Les propriétaires risquent alors de confier la gestion de leurs biens aux grandes plateformes internationales de location entre particuliers, qui vont avoir une mainmise encore plus importante sur le marché touristique. Nos agences sont impliquées dans la vie locale, c'est toute la maîtrise de nos territoires qui peut être mise en jeu. Et ces plateformes pourront imposer les prix des locations. »

Ces agences n'ont droit à aucune aide de l'État ?

« Nous sommes les acteurs du tourisme les plus pénalisés de la saison d'hiver 2020-2021. Une grande partie de nos agences en

stations de ski n'a pas droit au fonds de solidarité montagne à cause de la condition de perte de 50 % de chiffre d'affaires pour y avoir accès. Par exemple, quand vous faites 50 % de votre activité en transaction et 50 % en location de vacances, si cette dernière activité subit une perte de 80 %, vous n'êtes pas éligible au fonds. Pour autant, vous êtes en difficulté. Nous demandons que seul le chiffre d'affaires réalisé en location saisonnière soit pris en compte, et non plus le chiffre d'affaires global. Le chômage partiel a été prolongé en mars, mais nos saisonniers sont embauchés jusque fin avril... Comment allons-nous les payer ? Nous plaçons aussi pour le remboursement intégral des heures en chômage partiel pour nos salariés permanents liés à l'activité de location de vacances. Il faut savoir que nous n'avons pas droit à l'exonération de charges dont bénéficient tous les acteurs du tourisme. »

Propos recueillis
par Caroline CHALOIN

FNAIM SAVOIE MONT-BLANC EN BREF

ACTIVITÉ : 350 agences immobilières adhérentes dont 183 pratiquent la location de vacances à la montagne
EFFECTIFS : 1 200 emplois salariés en montagne, tous métiers confondus (transaction, syndic...), une centaine de salariés permanents dédiés à la location saisonnière, 400 saisonniers liés à cette activité