

Le marché de la location saisonnière à la montagne sur la bonne pente

Les agences immobilières iséroises restent confiantes. L'envie de rehausser les skis, après un hiver 2020-2021 sans remontées mécaniques, est là chez les Français et leurs voisins européens... Mais le contexte sanitaire encourage l'attentisme côté réservations.

Selon le cabinet G2A dont l'observatoire fait référence pour la montagne, les Alpes du Nord ont affiché, début octobre, des nuitées réservées en baisse de 6 % par rapport au niveau atteint deux ans plus tôt, avant la pandémie. Mais ces -6 %, c'était avant les premières chutes de neige, qui déclenchent souvent un afflux de réservations, et avant l'annonce gouvernementale de l'ouverture des remontées mécaniques. « L'aspiration à revenir au ski est bien là », assure Anne Giverdon, directrice de l'agence éponyme à L'Alpe d'Huez qui gère environ 200 logements en location saisonnière.

La professionnelle veut y croire après un hiver 2020-2021 difficile « pour la station, les propriétaires bailleurs et l'agence. » Malgré les réductions faites (-20 % sur les loyers), les logements se sont moins loués l'hiver dernier, générant une perte de chiffre d'affaires de 30 % chez Giverdon Immobilier. Anne

Giverdon scrute donc les chiffres des réservations avec attention. Sa clientèle, d'abord française, a attendu avec impatience la réouverture des remontées mécaniques le 4 décembre dans cette station de l'Oisans. Aux Deux Alpes, le top départ a été programmé huit jours plus tôt, le 27 novembre.

Du retard sur les marchés étrangers

« Et la saison est plutôt bien partie, avec une hausse des réservations pour la semaine du jour de l'An, mais aussi pour février où seule la semaine du 19 au 26 reste calme », résume début novembre Stéphanie Pellegrini, chargée de gestion locative au sein de Nexity Les Deux Alpes. Là aussi, les réservations ont d'abord émané de clients français, « d'un peu de Belges aussi et de quelques Allemands ».

Qu'en est-il des Britanniques jusqu'ici très présents dans cette station de l'Oisans ? Début novembre, ils se faisaient encore attendre. « Je n'ai pas trop d'inquiétude pour les marchés proches, avance Jean-Jacques Botta, président de la commission location de vacances et immobilier de loisirs de la Fnaim au niveau national. Lorsque l'on interroge des tour-opérateurs, ils sont plutôt confiants. Le Benelux, la



Un studio pour quatre personnes se loue entre 240 € et 350 € la semaine à Lans-en-Vercors, pendant les fêtes de fin d'année. Photo Julie VILLARD-AURG

Grande-Bretagne répondent plutôt positivement. La grande incertitude concerne les marchés plus lointains comme la Russie, la Scandinavie, le Brésil ou les États-Unis. Ces clientèles vont manquer, et cela va se ressentir en janvier, notamment sur les grands domaines. »

Les stations de charme plébiscitées

Ces grands domaines, tous massifs confondus, ont accusé d'ailleurs un retard de réservation plus fort en

octobre, avec, selon G2A, -11 % de nuitées réservées par rapport à 2019. Rien de tel pour les stations dites de charme, celles situées à moins de 1 800 m d'altitude et de moins de 25 000 lits, qui affichent en effet une quasi-stabilité. « À Chamrousse, c'est parti comme en 2019, confirme Olivier Chastagnol, directeur des agences Chastagnol Immobilier et Immobilière Cote. La demande est forte, et les gens ont même réservé très vite, dès le mois d'août. » Résultat, début novembre, le taux de remplissage a at-

teint 25 % pour la semaine de Noël, mais déjà 71 % pour celle du jour de l'An. Et les réservations pour les vacances de février ont bien démarré avec en novembre, sur les 230 lots gérés par les agences d'Olivier Chastagnol, seulement 30 disponibles la première semaine et 35 la seconde. « Il y a eu aussi beaucoup de ventes sur Chamrousse. Cela a été la folie jusqu'en octobre, à des prix pouvant atteindre 4 000 € à 4 500 € le m², contre 3 500 € avant le Covid-19 », remarque-t-il.

Nathalie RUFFIER

« Les vacanciers réservent de plus en plus tard »

Si le Vercors a connu également une forte hausse des prix de vente, « de +25 % à +30 % depuis le Covid-19 » selon Séverine Achard-Lombard, directrice de l'agence Vercors Immobilier Montagne de Lans-en-Vercors, les réservations pour l'hiver n'ont démarré que cet automne. Mais elle pense « arriver à faire le plein » sur la cinquantaine de lots dont elle assure la location saisonnière sur Lans, Autrans et Corrençon. Il a fallu certes s'adapter pour les vacances de fin d'année, Noël et le jour de l'An étant cet hiver un samedi, et proposer, à la demande, des arrivées le vendredi ou le dimanche. Les réservations ont démarré plutôt mi-

septembre, mi-octobre du côté de Villard-de-Lans. « Les vacanciers réservent de plus en plus tard », note Bruno Bocquet, directeur de l'agence Nexity, qui gère dans la station, avec son équipe, 120 lots en location saisonnière.

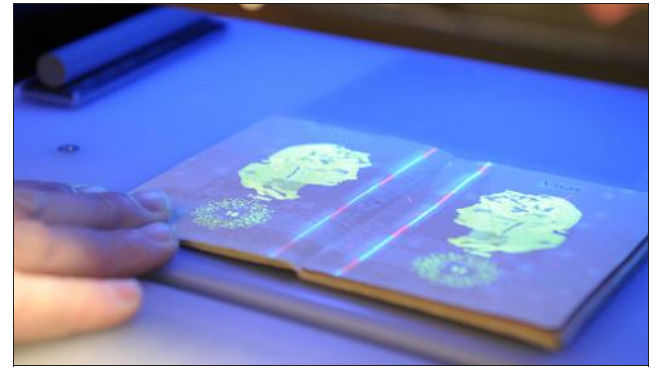
À quelques encablures de là, Chantal et Luc Baud, propriétaires de l'agence immobilière éponyme, restent sereins. Ils concentrent désormais la location saisonnière sur une vingtaine de logements plutôt « premium » du village. « Et cela se remplit bien, j'ai des clients qui viennent d'une année à l'autre, voire d'une saison à l'autre », se félicite Chantal Baud.

Un investissement souvent patrimonial

Côté prix des locations, les agences ont maintenu les tarifs. « Il ne fallait pas les augmenter pour cette saison de réouverture des remontées mécaniques », soutient Anne-Carole Giverdon. Mais les prix diffèrent toujours d'une station à l'autre. Pour une semaine en studio quatre personnes pendant les vacances de fin d'année, il faut compter entre 475 € et 900 € à L'Alpe d'Huez, autour de 400 € à 450 € à Chamrousse, entre 250 € et

530 € à Villard-de-Lans et entre 240 € et 350 € à Lans-en-Vercors. « En nous confiant leurs biens, les propriétaires cherchent d'abord à couvrir leurs charges », rappelle Séverine Achard-Lombard. Leur investissement reste en effet souvent patrimonial, et la location une façon de soulager le coût de ces biens dont ils veulent profiter. Depuis la crise sanitaire, certains propriétaires sont d'ailleurs venus bien plus souvent.

Vaste escroquerie au leasing



De nombreuses fausses pièces d'identité grecques, françaises et lettones ont été découvertes dans la région lyonnaise, au démarrage de l'enquête. Photo d'illustration Progrès/Joël PHILIPPON

La police judiciaire de Lyon a démantelé un réseau d'escrocs qui utilisaient des sociétés éphémères créées sous de fausses identités pour détourner des voitures. L'enquête a commencé dans l'agglomération lyonnaise, mais les suspects ont été arrêtés dans toute la région.

La police judiciaire de Lyon a démantelé dernièrement un réseau spécialisé dans les escroqueries au leasing automobile, dont le préjudice est estimé à ce jour à plus de 1,5 million d'euros.

Les escrocs récupéraient des sociétés en déshérence ou mal gérées et en transféraient la gérance à des « fantômes », c'est-à-dire en inventant de fausses identités. Les sociétés souscrivaient alors des leasings ou des crédits de financement d'achat automobile.

78 véhicules d'une valeur totale supérieure à 1,5 million d'euros détournés

La propriété du véhicule était ensuite cédée à commerçant automobile complice, ayant accès au système d'immatriculation des véhicules (SIV). En bout de course, la propriété du véhicule était transférée à un particulier, acquéreur de bonne ou mauvaise foi.

C'est ainsi qu'entre le 1^{er} janvier 2017 et le 8 avril 2021, au moins 78 véhicules d'une valeur totale supérieure à 1,5 million d'euros ont été détournés.

L'enquête a commencé en juin 2020, quand la Division de lutte contre la criminalité financière (DLCF) de la police judiciaire de Lyon a été saisie incidemment par le parquet de Lyon pour des faits d'escroquerie et blanchiment. Lors d'une perquisition dans le cadre d'une autre affaire des documents concernant des sociétés commerciales éphémères, et

de nombreuses fausses pièces d'identité grecques, françaises et lettones avaient en effet été découvertes dans la région lyonnaise.

Les premières investigations ont établi que les gérances de deux de ces sociétés avaient été reprises au cours de l'année 2019, sous couvert de fausses identités grecques. Ces boîtes avaient via l'emploi de manœuvres frauduleuses, indûment obtenu des véhicules au préjudice d'organismes de financement.

Le 13 avril 2021, la DLCF et le groupe interministériel de recherches de Lyon ont donc été saisis d'une commission rogatoire relative à ces faits, délivrée par un juge d'instruction de Lyon. L'enquête s'est poursuivie, les charges se sont accumulées et les investigations techniques ont permis d'identifier le commanditaire supposé et ses présumés complices, des membres de la communauté arménienne implantés en Rhône-Alpes.

Les 7 et 8 décembre derniers, une vaste opération menée conjointement par la DLCF et le GIR Lyon, a conduit à l'interpellation de 18 individus, dont les principaux suspects. Au terme des gardes à vue, dix personnes ont été mises en examen et placées sous contrôle judiciaire, l'une d'elles se voyant notifier parallèlement une obligation de quitter le territoire français, avec interdiction de l'espace Schengen pour 3 ans.

Les perquisitions ont permis de découvrir 10 000 euros en numéraire, un pistolet de calibre 7,65 mm ainsi que deux montres de luxe et un briquet Dupont. Enfin, 202 000 euros ont été saisis sur des comptes bancaires, ainsi qu'une Porsche Panamera, une Mercedes classe B, un Renault Kangoo et une BMW d'une valeur totale de 80 000 euros.

C.M.

Location de vacances : proximité et services

Les agences immobilières n'ont pas attendu la crise sanitaire, et l'attractivité renforcée des locations d'appartements ou de chalets qu'elle a générée, pour proposer des services complémentaires aux vacanciers comme la location de draps ou de lits bébé, le ménage, la réservation de forfaits de ski... Certaines les renforcent cet hiver. Baud Immobilier a par exemple engagé un partenaire Spar de Villard-de-Lans pour que les courses de leurs clients locataires puissent être prêtes à leur arrivée.

Nombre d'agences proposent aussi des conditions d'annulation assez souples avec notamment la mise en place d'assurances complémentaires permettant l'annulation du séjour si le client contracte la Covid-19. « Cette réassurance des cli-



Beaucoup de touristes sont dans les starting-blocks pour retrouver les joies de la glisse, comme à Chamrousse. Archives photo Le DL/Jean-Benoît VIGNY

ents est essentielle pour la pleine reprise de l'activité », estime Jean-Jacques Botta, président de la commission location de vacances et immobilier de loisirs de la Fnaim au niveau national.

le dauphiné

Vos plus beaux VILLAGES
DES ALPES À LA PROVENCE

Grand format Hors-série 2021

UNE QUÊTE D'AUTHENTICITÉ !

132 pages - 19,90 €

EN VENTE chez votre marchand de journaux ou sur le site boutique.ledauphine.com

le dauphiné

JETER MOINS, TRIER PLUS, FAIRE FACE !

COLLECTE DE SÂPINS

LES SÂPINS COLLECTÉS SERONT RECYCLÉS

52 POINTS DE DÉPÔT TEMPORAIRES DU 3 AU 28 JANVIER 2022

TOUS LES POINTS DE COLLECTE SUR GRENOBLEALPESMETROPOLE.FR

RENSEIGNEMENTS : grenoblealpesmetropole.fr | 0 800 500 027

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE