

Communiqué de presse

Janvier 2025

Agir
pour le
logement

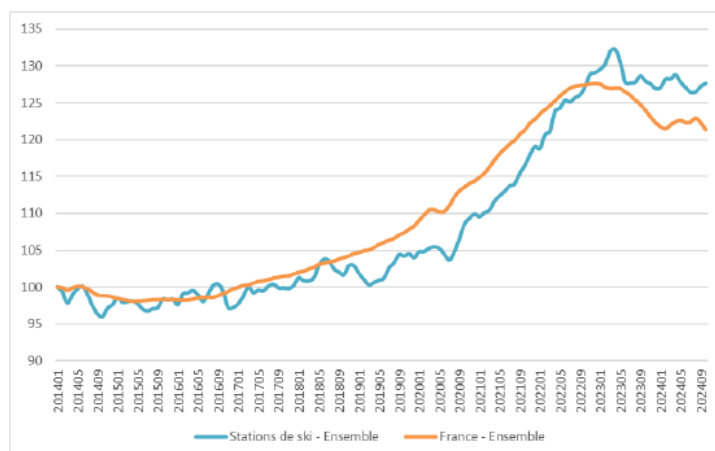
Immobilier en stations de ski : entre attrait des sommets et défis climatiques

À quelques jours des vacances d'hiver et alors que des milliers de vacanciers s'apprêtent à prendre la route des stations de ski, la FNAIM révèle les résultats de son étude annuelle sur l'immobilier en montagne. L'analyse des 370 stations françaises, entre prix records, mutations climatiques et enjeux énergétiques, met en lumière un attrait toujours croissant pour les biens en stations de ski, notamment en haute altitude.

Des prix élevés, malgré une inflexion récente

Les stations de ski continuent d'afficher des prix immobiliers bien au-dessus de la moyenne nationale, avec une valeur moyenne de 3 781 €/m² au 1^{er} novembre 2024, contre 2 931 €/m² en France. Les maisons, souvent des chalets, atteignent même 3 359 €/m², soit près de 50 % de plus que dans le reste du territoire.

Indices des prix (base 100 en janvier 2014)



Source : FNAIM (novembre 2024)

Après une envolée spectaculaire de +28 % entre juillet 2020 et avril 2023, due à la période post-Covid et à l'attrait des résidences secondaires, une légère correction est observée sur les 18 derniers mois (-3 %).



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

aalivel@aalivel.com - 01 41 05 02 02

Les prix grimpent avec l'altitude

Sans surprise, la présence d'une station de ski fait donc nettement grimper les prix. Ainsi, les Alpes du Nord restent les plus prisées avec un prix moyen de 4 957 €/m². À l'autre extrémité, les massifs moins renommés comme le Massif central (1 578 €/m²) ou la Corse (1 495 €/m²) enregistrent les prix les plus bas. Le cas de la Corse mérite de s'y attarder car, si les prix au m² dans les stations de ski y sont effectivement le plus bas, lorsqu'on regarde l'ensemble des communes de montagne les prix au m² sont au contraire les plus élevés de l'ensemble des massifs. Un écart qui s'explique par la géographie de l'île de beauté et le fait que de nombreuses communes considérées comme « de montagne » sont en fait proches du littoral, où les prix sont le plus élevés.

Prix des communes stations de ski et des communes de montagne par massif

Massif	Communes stations de ski		Ensemble communes de montagne	
	Prix au m ² (1er novembre 2024)	Evolution sur un an	Prix au m ² (1er novembre 2024)	Evolution sur un an
Alpes du Nord	4 957	+0,2%	3 621	-1,7%
Alpes du Sud	2 992	+1,2%	2 970	+0,0%
Jura	2 651	-0,5%	2 136	-1,1%
Pyrénées	2 345	-3,4%	1 844	-1,1%
Vosges	1 903	-3,2%	1 509	-3,0%
Massif central	1 578	+0,1%	1 490	-0,9%
Corse	1 495	-2,4%	3 399	-2,6%

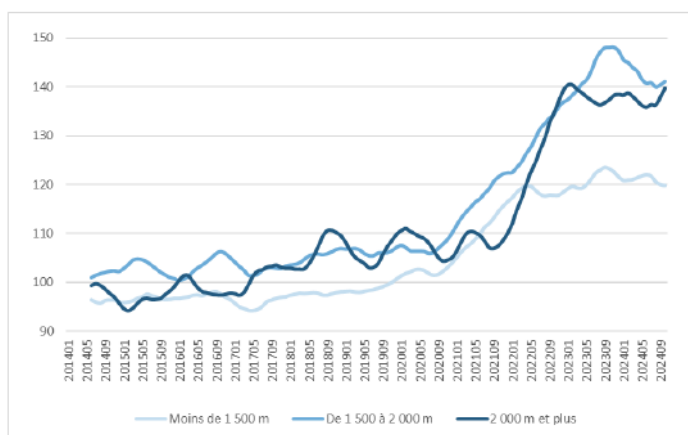
Source : FNAIM (novembre 2024)

Ainsi, les prix des logements des communes stations de ski sont 37% supérieurs aux prix des logements des communes de montagne dans les Alpes du Nord, d'environ +25% dans les massifs des Pyrénées, du Jura et des Vosges et de +6% dans le Massif central. Dans les Alpes du Sud, il y a peu de différence entre les prix dans les communes stations de ski et dans les communes de montagne.

Les stations de haute altitude consolident leur position dominante, attirant les acheteurs à la recherche de garanties d'enneigement. Depuis 10 ans, les prix y ont progressé deux fois plus vite qu'en basse altitude (+40 % contre +20 %).

On observe globalement une relation croissante entre altitude et prix immobilier, quel que soit le massif.

Evolution des prix dans les communes stations de ski des Alpes



Source : FNAIM (novembre 2024)



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac
galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Val d'Isère, Courchevel et Méribel en tête des stations les plus chères

Le trio de tête reste inchangé avec Val d'Isère (13 997 €/m²), Courchevel (12 629 €/m²) et Méribel (10 982 €/m²). Dans les plus grands domaines skiables français comme l'Espace Killy et les Trois Vallées, les prix dépassent les 10 000 €/m² pour des biens d'exception.

Des logements majoritairement énergivores

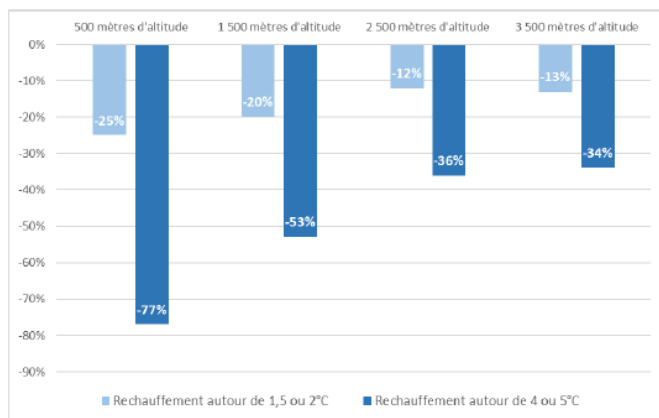
Majoritairement construites avant la première réglementation thermique de 1974, les stations de ski françaises se distinguent également par un parc immobilier ancien et peu performant sur le plan énergétique. 28 % des logements y sont classés F ou G selon les diagnostics de performance énergétique (contre 13 % au niveau national), et cette proportion grimpe à 33,8 % dans les Alpes. À l'horizon 2034, près des deux tiers des logements en stations pourraient être interdits à la location longue durée sans travaux de rénovation, posant un défi majeur pour ces territoires.

Quand le climat redistribue les cartes

Le réchauffement climatique menace l'activité des stations de ski à basse altitude, certaines ayant déjà fermé leurs portes définitivement. Si certaines pourront se réinventer, en mettant en avant d'autres activités ou par l'enneigement artificiel, ces solutions temporaires n'inverseront pas la tendance.

À l'inverse, les stations en haute altitude, mieux armées face au manque de neige, attirent davantage les skieurs, mais devront gérer une forte affluence, peut-être au prix de quotas. Quotas d'ores et déjà expérimentés dans certaines stations, à l'image de l'Alpe d'Huez.

Prévisions de perte d'enneigement selon le réchauffement climatique dans les Alpes



Source : Etude Centre de recherches Eurac

Un marché dynamique, mais exigeant

Avec 5 465 transactions enregistrées sur les 12 derniers mois dans les 71 stations alpines étudiées, le marché immobilier en montagne reste actif, porté par l'attrait touristique. Toutefois, il devra répondre à des enjeux de durabilité, d'efficacité énergétique et d'adaptation climatique.



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac
galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

« Cette nouvelle étude confirme que l'altitude joue un rôle de plus en plus déterminant dans la dynamique des prix immobiliers en stations de ski, une tendance amplifiée par les défis climatiques. Par ailleurs, les communes de montagne doivent relever un enjeu crucial de rénovation énergétique, encore plus marqué que dans le reste du territoire. Il est impératif de mobiliser tous les acteurs pour accompagner cette transition et préserver l'attractivité de nos territoires de montagne. » note Loïc Cantin, président de la FNAIM.

ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@presidentfnaim

@FNAIM

À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier reconnue représentative dans la branche de l'immobilier avec plus de 43 000 salariés. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. A travers son École Supérieure de l'Immobilier, elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac
galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02