



Note sur les *stations de ski*

Janvier 2025



**Agir
pour le
logement**

Sommaire

Synthèse	3
1. Les stations de ski et leur classe énergétique	4
1.1. 370 stations de ski dans 436 communes.....	4
1.2. Classe de performance énergétique	5
2. Les prix des logements dans les communes stations de ski.....	7
3. Focus par massif	8
4. Prix et altitude	10
5. Focus sur les grandes stations de ski alpines	13
5.1. Champ d'analyse.....	13
5.2. Prix des logements dans les stations de ski	13
5.3. Prix des logements dans les plus grands domaines skiables	14
5.4. Prix des logements dans les stations de ski par département.....	15
5.4.1. Prix dans les 34 stations de Savoie analysées	15
5.4.2. Prix dans les 22 stations de Haute-Savoie analysées.....	16
5.4.3. Prix dans les 7 stations d'Isère analysées.....	17
5.4.4. Prix dans les 8 stations des Hautes-Alpes analysées.....	17
5.4.5. Carte récapitulative.....	17
5.5. Ventes dans les stations de ski.....	18
5.6. DPE dans les 71 stations de ski analysées	19
6. La menace du réchauffement climatique	20
Annexes.....	21
Table des tableaux	21
Table des graphiques.....	21
Tables des cartes	21
Liste des stations de ski analysées	22
Composition des 10 plus grands domaines skiables français	22



Synthèse



Il existe 370 stations de ski en France, réparties sur 436 communes.

Ces « communes stations de ski » sont implantées dans différents massifs : 158 dans les Alpes du Nord, 74 dans le Jura, 60 dans les Pyrénées, 58 dans le Massif central, 57 dans les Alpes du Sud, 26 dans les Vosges et 3 en Corse.

Elles sont pour la plupart peu peuplées (les 2/3 ont moins de 1 000 habitants) mais concentrent plus d'un logement par habitant : 1,3 vs. 0,5 en moyenne à échelle nationale. La raison est la présence massive de résidences secondaires : 58% contre 10% dans l'ensemble du parc de logements français. Par ailleurs, les logements y sont plus énergivores dans ces communes : 28% (étiquettes DPE « F » ou « G ») contre 13% dans l'ensemble des communes métropolitaines. L'interdiction de louer en longue durée en 2034 (étiquettes « E », « F » ou « G ») concernerait même 2/3 des logements de ces communes.

Le prix des logements est plus élevé dans les communes stations de ski : 3 781 €/m² en moyenne au 1^{er} novembre 2024 contre 2 931 €/m² en France (et 3 359 €/m² en moyenne pour les maisons contre 2 327 €/m² en France).

Le prix des logements dans les communes stations de ski a fortement augmenté (+28%) durant la période post-covid puisqu'entre juillet 2020 et avril 2023 (soit 33 mois). Depuis 1 an et demi (d'avril 2023 à octobre 2024), les prix sont orientés à la baisse : -3%.

Les prix sont nettement plus élevés dans les Alpes du Nord (4 957 €/m² en moyenne dans les communes stations de ski), tandis que les prix les moins élevés se trouvent dans le Massif central (1 578 €/m²) et en Corse (1 495 €/m²).

Les prix dans les communes stations de ski augmentent avec l'altitude. Et dans les Alpes, cet écart tend à s'accroître notamment en raison de la raréfaction de la neige à basse altitude : sur 10 ans l'évolution des prix est 2 fois plus rapide au-dessus de 1500m qu'en-dessous (+40% contre +20%).

Dans les Alpes, le prix moyen des logements dans les 71 stations de ski alpines spécifiquement (sur la base des sections cadastrales de la commune où se situe la station) est de 5 641 €/m², donc davantage que les prix dans les communes stations de ski des Alpes. Dans les stations de ski alpines, le prix des maisons (qui sont le plus souvent des chalets) est nettement supérieur à celui des appartements : 6 627 €/m² contre 5 519 €/m².

La station la plus chère est Val d'Isère (13 997 €/m²) devant Courchevel (12 629 €/m²) et Méribel (10 982 €/m²). Sauf exception, le prix dans la station est plus élevé que le prix dans le reste de la commune.

Enfin, ces stations de ski alpines concentrent des biens gourmands en énergie puisque plus des ¾ ont une étiquette DPE « E », « F » ou « G », et seront donc progressivement interdits à la location longue durée.



01

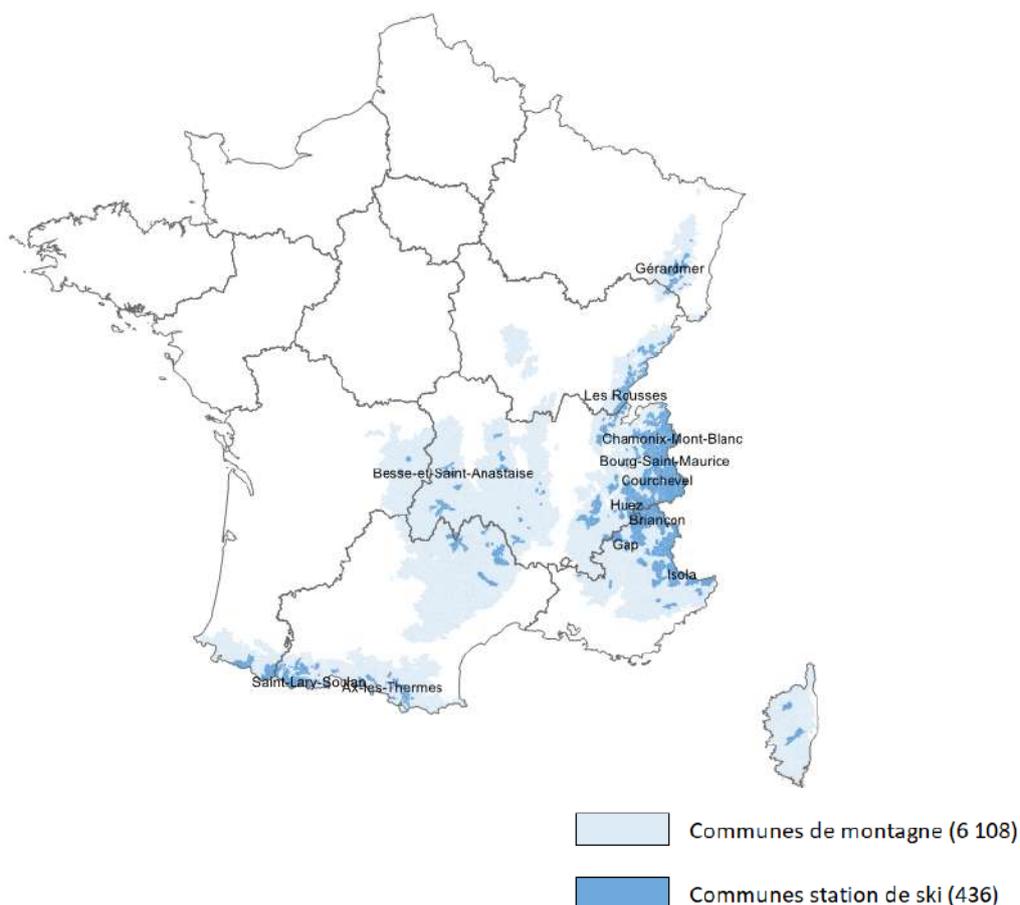
Les stations de ski et leur classe énergétique

Cette étude présente une mise à jour des chiffres de l'étude des stations de ski communiquée en novembre 2023.

1.1. 370 stations de ski dans 436 communes

Il existe 370 stations de ski actives en France réparties sur différents massifs, qui correspondent à 436 communes (sur un total de 6 108 communes de montagne). La moitié de ces 436 communes sont situées dans les Alpes :

Carte 1 : Localisation des 436 communes stations de ski



Source : FNAIM



La population totale (permanente) de ces 436 communes est de 568 824 habitants en 2021, soit 0,8% de la population française. Ces communes sont pour la plupart de petites communes : 68% d'entre elles ont moins de 1 000 habitants. Seules 8 communes ont plus de 10 000 habitants.

Le **parc des communes stations de ski** (719 809 logements) **est composé à 58% de résidences secondaires** (contre 10% de résidences secondaires dans l'ensemble du parc français). Le parc des logements vacants y est faible : seulement 5%, contre 8% à l'échelle nationale.

Le parc de logements dans les communes stations de ski est plus important que le nombre d'habitants (1,3 logement par habitant) alors qu'à l'échelle nationale c'est l'inverse (0,5 logement par habitant).

Par ailleurs, le parc de ces communes stations de ski est composé à 63% d'appartements et à 36% de maisons. Pour rappel, l'ensemble du parc français est composé à 44% d'appartements et à 55% de maisons.

1.2. Classe de performance énergétique

Une part importante du parc de logements en stations a été construite avant la première réglementation thermique de 1974. Et du fait de l'impact négatif de l'altitude sur les DPE¹, **la part des logements énergivores** (étiquettes « F » ou « G » des logements) est **beaucoup plus importante dans les communes stations de ski** (28%) que dans l'ensemble des communes métropolitaines (13%)².

Autre élément, la part des étiquettes E est très importante (37%), ainsi **l'interdiction de louer en longue durée**³ **concerne potentiellement près des 2/3 des logements** dans les communes stations de ski.

Des travaux de rénovation énergétiques seront donc nécessaires pour isoler ces logements, mais peu de propriétaires bénéficieront du dispositif *MaPrimeRénov'*, qui ne concerne que les logements occupés à titre de résidences principales. Or, 58% des logements dans les communes stations de ski sont des résidences secondaires.

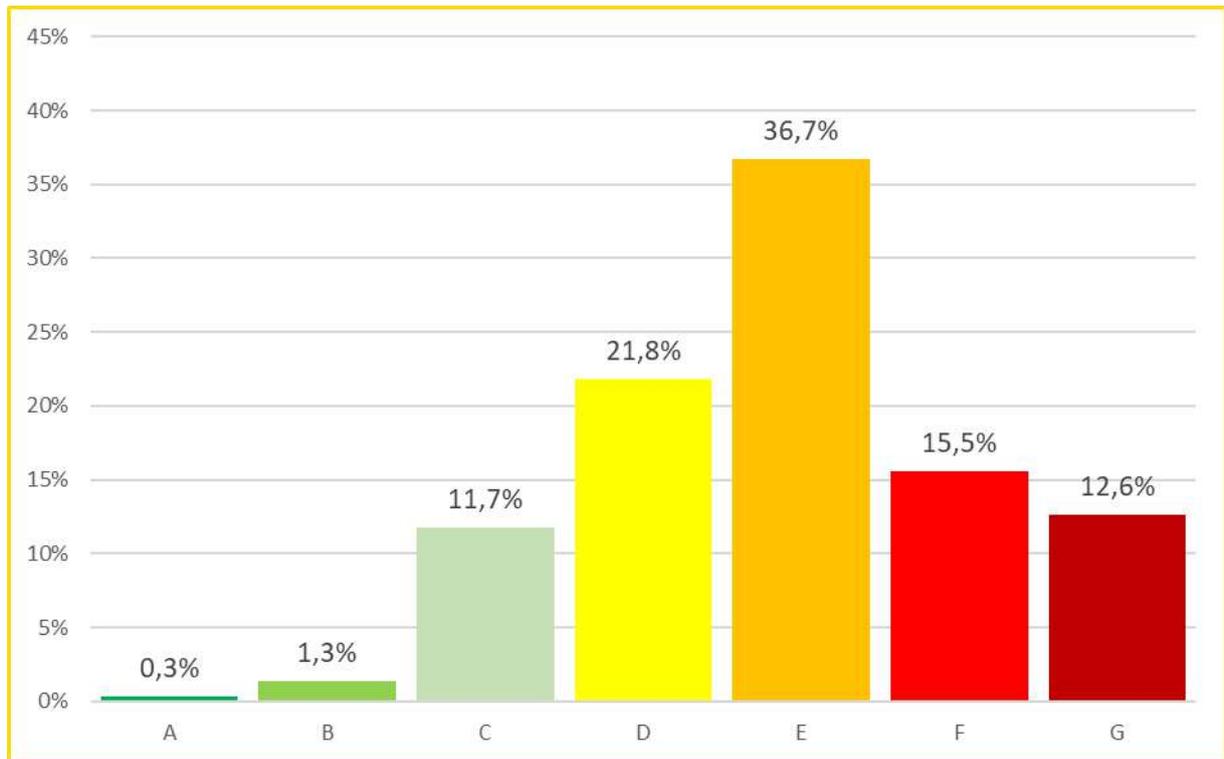
¹ Diagnostic de Performance Energétique.

² Source : données ADEME, 4 derniers trimestres à fin septembre 2024.

³ La loi Climat et Résilience prévoit d'interdire à la location (hors location saisonnière) les biens étiquetés E, F ou G en 2034.



Graphique 1 : Répartition des étiquettes DPE dans les communes stations de ski



Source : Données ADEME, Ministère (T3 2024)



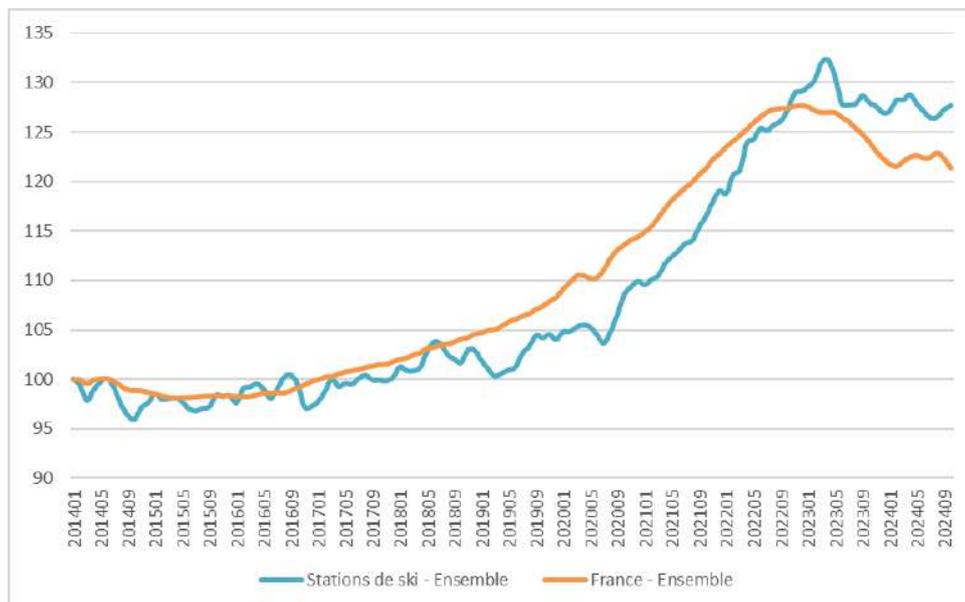
Les prix des logements dans les communes stations de ski

Le prix des logements est en moyenne plus élevé dans les communes stations de ski (qui parfois comprennent aussi des zones hors stations) : 3 781 €/m² en moyenne au 1^{er} novembre 2024 contre 2 931 €/m² en France.

En cause notamment, les prix des maisons nettement plus élevés dans les communes stations de ski : 3 359 €/m² en moyenne contre 2 327 €/m² en France.

Sur un an, l'évolution des prix pour l'ensemble des logements dans les communes stations de ski est de -0,2% entre le 1^{er} novembre 2023 et le 1^{er} novembre 2024, contre -2,1% en France sur la même période.

Graphique 2 : Indices des prix (base 100 en janvier 2014)



Source : FNAIM (novembre 2024)

Le prix des logements dans les stations de ski avait fortement augmenté durant la période post-covid puisqu'entre juillet 2020 et avril 2023 (soit 33 mois), ils ont augmenté de +28%, soit davantage que les prix en France sur la même période (+14%).

Depuis 1 an et demi (d'avril 2023 à octobre 2024), **les prix sont orientés à la baisse** : -3%.

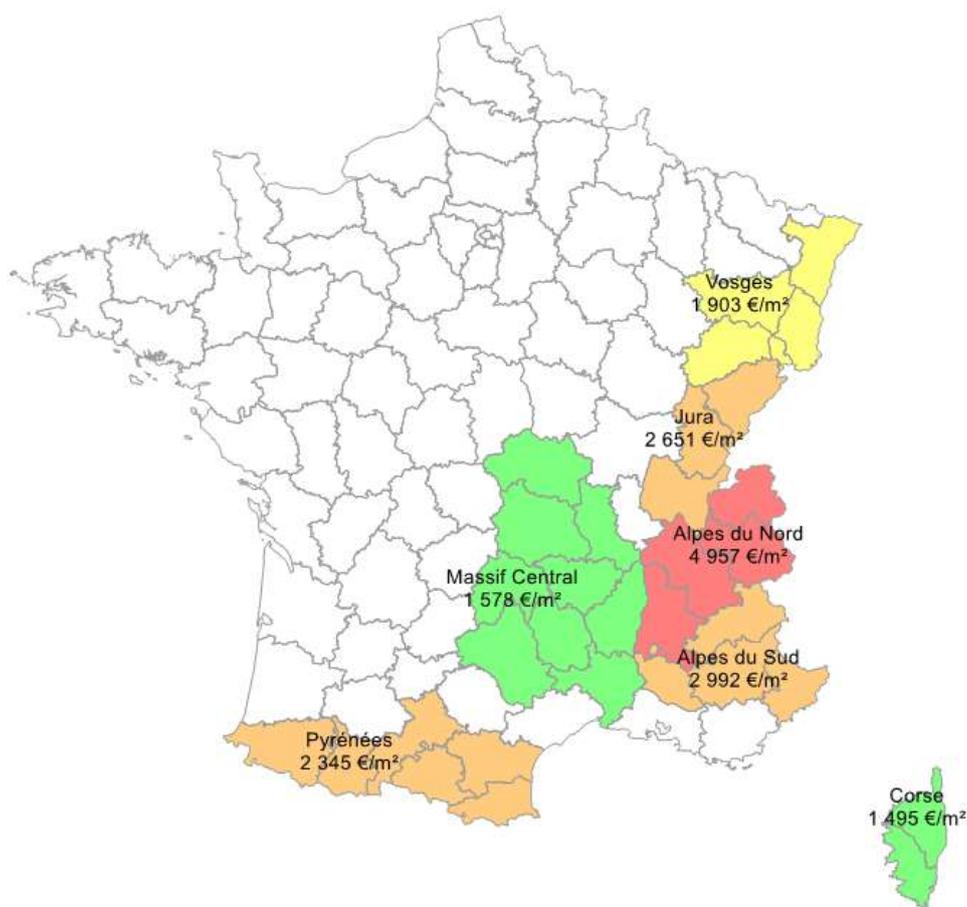
03

Focus par massif

Nous classons les communes stations de ski par massif et distinguons 7 zones d'analyse : Alpes du Nord⁴, Alpes du Sud, Pyrénées, Jura, Vosges, Massif central et Corse.

Sans surprise, **la présence d'une station de ski fait donc nettement grimper les prix**. Et c'est dans le massif des Alpes du Nord que le prix des logements des communes stations de ski sont les plus élevés : 4 957 €/m² (au 1^{er} novembre 2024). Dans l'ensemble des communes de montagne de ce massif (y compris hors stations de ski) le prix est de 3 621 €/m².

Carte 2 : Prix des communes stations de ski par massif



Source : FNAIM (novembre 2024)

⁴ Les Alpes du Nord s'étendent jusqu'aux massifs du Vercors, de Dévoluy, des Ecrins et des Cerces.



Tableau 1 : 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.

Avec un faible nombre de communes stations de ski (3 communes situées dans le centre de l'île, avec un domaine skiable assez limité), une grande majorité des communes considérées comme communes de montagne (333 sur 360), y compris sur le littoral, la Corse est un cas particulier. Les prix des 3 communes stations de ski corses sont logiquement très inférieurs au prix moyen des communes corses (qui ont des prix immobiliers plus élevés sur le littoral).



04

Prix et altitude

Dans cette partie, nous allons nous intéresser à la relation entre le prix de la commune station de ski et l'altitude moyenne de la commune au sein de chaque massif.

Tableau 2 : Prix selon la tranche d'altitude de la commune

Massif	Altitude	Nombre de communes	Prix au m ² (1er novembre 2024)
Vosges	Moins de 800 m	7 communes	1 529
	De 800 à 900 m	13 communes	1 619
	900 m et plus	6 communes	1 909
Jura	Moins de 900 m	14 communes	2 073
	De 900 à 1 100 m	39 communes	2 434
	1 100 m et plus	21 communes	2 788
Alpes du Nord	Moins de 1 000 m	13 communes	3 993
	De 1 000 à 1 500 m	72 communes	3 705
	De 1 500 à 2 000 m	37 communes	4 160
	2 000 m et plus	36 communes	4 691
Alpes du Sud	Moins de 1 500 m	13 communes	2 315
	De 1 500 à 2 000 m	21 communes	3 055
	2 000 m et plus	23 communes	2 999
Massif central	Moins de 1 000 m	14 communes	1 228
	De 1 000 à 1 200 m	22 communes	1 441
	1 200 m et plus	22 communes	1 458
Pyrénées	Moins de 1 250 m	14 communes	1 620
	De 1 250 à 1 750 m	30 communes	1 885
	1 750 m et plus	16 communes	2 616

Source : FNAIM (novembre 2024)



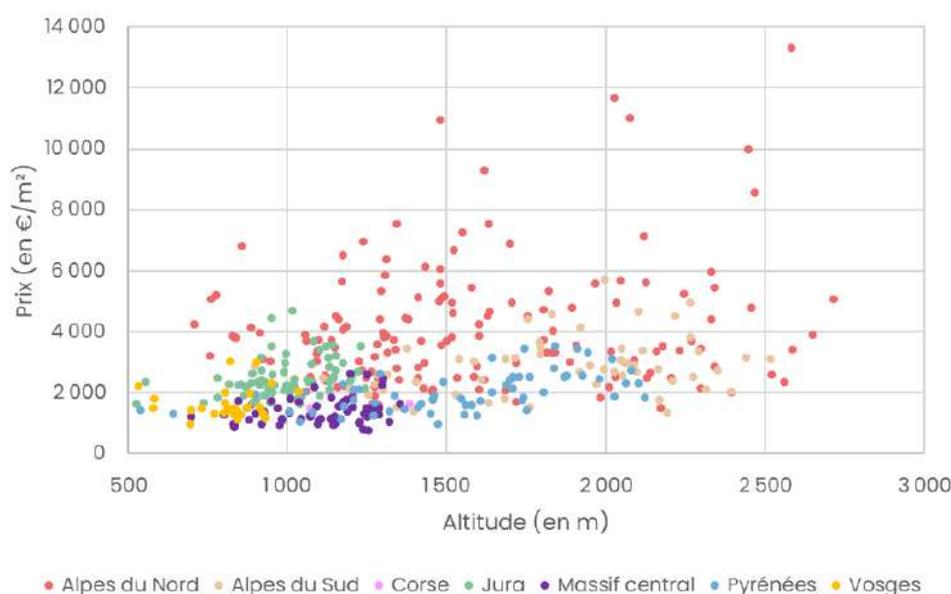
On observe globalement une relation croissante entre altitude et prix immobilier quel que soit le massif.

Dans le nuage de points ci-dessous, nous avons fait apparaître le prix moyen au m² (au 1^{er} novembre 2024) et l'altitude moyenne en m de chaque commune station de ski. On observe globalement la relation croissante entre prix moyen et altitude.

On remarque que les prix moyens les plus élevés sont essentiellement enregistrés dans les communes d'Alpes du Nord. En dehors de quelques stations d'Alpes du Nord, la majorité des communes stations de ski ont des prix immobiliers compris entre 1 000 et 4 000 €/m².

Les altitudes moyennes les plus élevées sont observées dans les Alpes du Nord et les Alpes du Sud, puis dans les Pyrénées. Les altitudes les plus basses sont observées dans les Vosges.

Graphique 3 : Prix de la commune station de ski en fonction de l'altitude



Source : FNAIM (novembre 2024)

Pour l'évolution des prix par altitude, nous avons étudié l'évolution de 3 catégories de communes (strates) dans l'ensemble des Alpes (du Nord et du Sud) :

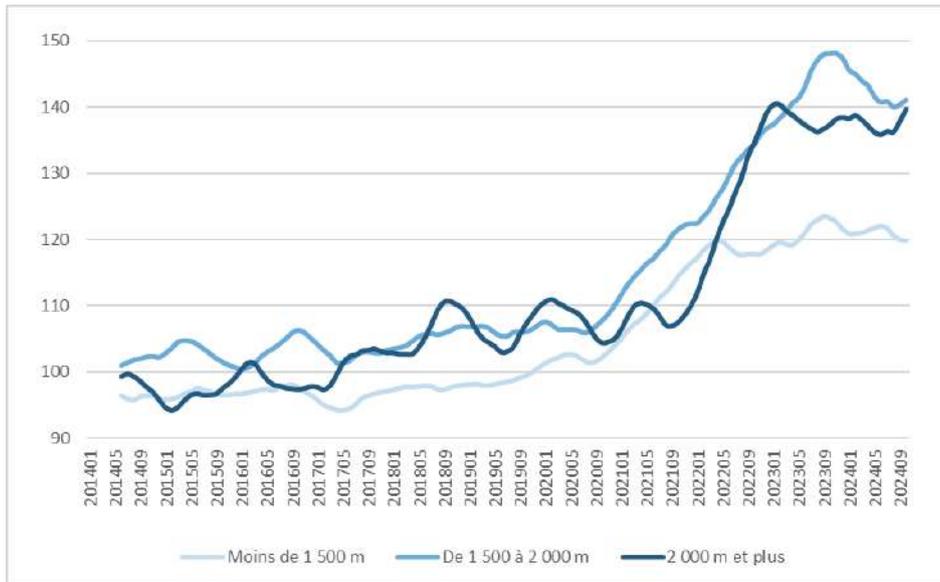
- celles situées à moins de 1 500 m d'altitude ;
- celles entre 1 500 m et 2 000 m ;
- celles à 2 000 m et plus.

Pour les autres strates par massif, nous n'avons pas assez de données pour mesurer avec suffisamment de fiabilité les évolutions.

L'évolution a été mesurée à partir de la moyenne sur 6 mois glissants (en indice base 100 en janvier 2024).



Graphique 4 : Evolution des prix dans les communes stations de ski des Alpes



Source : FNAIM (novembre 2024)

On observe des tendances divergentes pour l'évolution des prix dans les Alpes : en dessous de 1 500 m, les prix ont beaucoup moins augmenté post-covid que les 2 autres strates (de 1 500 à 2 000 m et 2 000 m et plus).

Ainsi depuis 10 ans, les prix dans les Alpes ont augmenté d'environ +20% en-dessous de 1 500 m, et de +40% au-delà de 1 500 m.



Focus sur les grandes stations de ski alpines

5.1. Champ d'analyse

Nous avons sélectionné pour les principales stations de ski des Alpes les sections cadastrales de la commune correspondant à la seule station de ski. Le périmètre de la station de ski ne recouvrant ainsi qu'une partie de la commune à laquelle elle appartient.

Ce focus couvre les stations des 10 plus grands domaines skiables français en matière de fréquentation (tous situés dans les Alpes), les 20 plus grandes stations de ski des Alpes, et quelques autres stations alpines. Au total, 71 stations de ski (cf. annexe) sur les quelques 215 existantes dans les Alpes (Alpes du Nord et Alpes du Sud) sont étudiées : 34 stations en Savoie, 22 en Haute-Savoie, 8 dans les Hautes-Alpes et 7 en Isère. 68 de ces 71 stations étudiées sont dans les Alpes du Nord.

5.2. Prix des logements dans les stations de ski

Dans les 71 stations de ski alpines analysées, le prix moyen des logements est de 5 641 €/m², soit davantage que dans les 158 communes stations de ski alpines du Nord (4 957 €/m²).

A noter que dans les stations de ski, le prix des maisons (le plus souvent des chalets) est nettement supérieur à celui des appartements : 6 627 €/m² contre 5 519 €/m², soit plus de 1 000 €/m² de plus.

Tableau 3 : Prix des logements dans les stations de ski

	Stations de ski (71 stations alpines)		Communes Stations de ski (Alpes du Nord)		France entière	
	Prix (1er nov. 2024)	Evolution (1er nov 24 / 1er nov 23)	Prix (1er nov. 2024)	Evolution (1er nov 24 / 1er nov 23)	Prix (1er nov. 2024)	Evolution (1er nov 24 / 1er nov 23)
Appartements	5 519 €/m ²	+1,6%	5 134 €/m ²	+1,8%	3 708 €/m ²	-1,7%
Maisons	6 627 €/m ²	-3,5%	4 570 €/m ²	-3,6%	2 327 €/m ²	-2,4%
Ensemble	5 641 €/m ²	+1,2%	4 957 €/m ²	+0,2%	2 930 €/m ²	-2,1%

Source : FNAIM (novembre 2024)

5.3. Prix des logements dans les plus grands domaines skiables

Nous avons étudié les stations de ski (composition en annexes) des 10 plus grands domaines skiables français : Les 3 Vallées, Les Portes du Soleil, Paradiski, Les Sybelles, Espace Killy, Le Grand Massif, Serre Chevalier Vallée, Alpe d'Huez Grand Domaine Ski, Espace Diamant et Les Deux Alpes.

Dans les stations de ces domaines, 85% des transactions concernent des appartements.

Tableau 4 : Prix des logements dans les stations de ski des domaines

Domaines	Appartements	Maisons	Ensemble	
	Prix au m ² (1er novembre 2024)	Prix au m ² (1er novembre 2024)	Prix au m ² (1er novembre 2024)	Evolution sur un an
Espace Killy	10 448	15 432	10 616	+1,4%
Les 3 vallées	8 992	8 433	8 941	+1,6%
Alpes d'Huez Grand Domaine Ski	6 295	4 526	6 123	+0,5%
Les Portes du Soleil	5 774	5 785	5 790	+0,4%
Espace Diamant	5 348	5 680	5 415	-1,6%
Les Deux Alpes	5 042	3 599	4 951	+1,3%
Paradiski	5 030	3 952	4 876	+2,3%
Le Grand Massif	4 535	4 359	4 499	+1,5%
Serre Chevalier Vallée	3 539	4 339	3 676	+1,2%
Les Sybelles	2 924	3 299	2 970	+0,6%

Source : FNAIM (novembre 2024)

Les prix des logements sont les plus élevés à l'Espace Killy où les prix dépassent les 10 000 €/m² et aux 3 Vallées où les prix approchent les 9 000 €/m².

Les prix les plus bas se trouvent quant à eux aux Sybelles où les prix moyens des logements avoisinent les 3 000 €/m², et à Serre Chevalier Vallée où ils sont inférieurs à 4 000 €/m².

L'évolution des prix sur un an se situe globalement autour des +1% dans ces domaines.



5.4. Prix des logements dans les stations de ski par département

En raison d'un nombre de transactions insuffisant, le calcul de l'évolution des prix dans chaque station sur un an n'est pas possible.

5.4.1. Prix dans les 34 stations de Savoie analysées

Tableau 5 : Prix des logements dans les stations de ski de Savoie

Stations	Prix Appartement (1er nov. 2024)	Prix Maison (1er nov. 2024)	Prix Ensemble (1er nov. 2024)
Val d'Isère	13 655	23 257	13 997
Courchevel	12 000	16 047	12 629
Meribel	10 537	18 027	10 982
Val Thorens	8 881	ns	8 881
Tignes	8 592	7 807	8 578
Sainte-Foy-Tarentaise	6 150	8 582	6 844
Les Saisies	6 616	6 328	6 596
Les Ménuires	6 311	7 090	6 321
La Rosière	5 723	5 963	5 744
Les Arcs	5 609	7 113	5 631
Crest-Voland Cohennoz	5 366	5 803	5 533
Peisey-Valandry	5 380	6 724	5 522
Bonneval-sur-Arc	4 081	6 182	5 212
Valloire	5 160	5 543	5 194
La Plagne	4 965	4 783	4 961
Valmorel	4 834	ns	4 834
Notre-Dame-de-Bellecombe	4 684	6 012	4 813
Brides-les-Bains	4 309	ns	4 309
Bessans	3 972	5 026	4 133
Aussois	3 989	ns	3 989
Doucy-Combelouvière	3 876	ns	3 876
Flumet - Saint Nicolas la Chapelle	3 444	4 426	3 836
Val Cenise	3 637	3 242	3 613
La Toussuire	3 463	4 928	3 560
Valmeinier	3 433	3 400	3 436
La Norma	3 403	2 503	3 348
Saint-Sorlin-d'Arves	3 249	4 596	3 338
Saint-Jean-d'Arves	2 864	3 921	2 951
Valfréjus	2 780	3 579	2 801
Orelle	2 795	2 527	2 777
Les Bottières	2 428	2 992	2 739
Le Corbier	2 380	ns	2 380
Saint-Colomban-des-Villard	ns	ns	.
Villaroger	ns	ns	.

Source : FNAIM (novembre 2024)

ns : non significatif (effectifs insuffisants)



On observe une forte hétérogénéité des prix des logements dans les stations savoyardes, allant d'à peine 2 000 €/m² dans la station du Corbier à 14 000 €/m² dans la station de Val d'Isère. 3 stations affichent des prix de logements supérieurs à 10 000 €/m² : Val d'Isère avec 13 997 €/m², Courchevel à 12 629 €/m² et Méribel à 10 982 €/m².

Les Arcs ou La Plagne ont des prix plus faibles que la plupart des grandes stations avec respectivement 5 631 €/m² et 4 961 €/m².

Enfin, on peut noter que 4 stations de ski savoyardes de la sélection ont des prix moyens inférieurs au prix moyen des logements en France (2 930 € au 1^{er} novembre 2024).

5.4.2. Prix dans les 22 stations de Haute-Savoie analysées

Tableau 6 : Prix des logements dans les stations de ski de Haute-Savoie

Stations	Prix Appartement (1er nov. 2024)	Prix Maison (1er nov. 2024)	Prix Ensemble (1er nov. 2024)
Megève	9 799	14 421	10 451
Chamonix	9 346	12 692	9 962
La Clusaz	8 805	10 980	9 265
Avoriaz	7 844	14 334	7 895
Les Gets	7 196	9 365	7 605
Morzine	6 947	8 571	7 219
Le Grand Bornand	6 224	7 961	6 464
Montriond	5 540	7 113	5 982
Les contamines	5 394	5 999	5 548
Saint-Gervais Mont-Blanc	5 245	6 049	5 437
Châtel	5 209	6 574	5 376
Praz-sur-Arly	5 036	8 120	5 324
Samoëns	5 028	5 728	5 152
Les Carroz d'Arâches	4 633	6 817	4 858
La Chapelle-d'Abondance	4 419	5 257	4 563
Sixt	3 620	4 745	4 511
Morillon	4 429	4 443	4 441
Flaine	4 204	4 243	4 234
La Grande-Terche	4 053	4 862	4 196
Abondance	3 180	4 353	3 547
La Chevrerie	3 106	ns	3 106
Belleaux-Hirmentaz	2 940	2 643	2 899

Source : FNAIM (novembre 2024)

Dans les principales stations de Haute-Savoie, les prix vont de moins de 3 000 €/m² (Belleaux-Hirmentaz) à plus de 10 000 €/m² (Megève). Ils restent toutefois un peu moins hétérogènes qu'en Savoie.



5.4.3. Prix dans les 7 stations d'Isère analysées

Tableau 7 : Prix des logements dans les stations de ski d'Isère

Stations	Prix Appartement (1er nov. 2024)	Prix Maison (1er nov. 2024)	Prix Ensemble (1er nov. 2024)
L'Alpe d'Huez	6 877	4 389	6 689
Vaujany	6 141	5 972	6 135
Les Deux Alpes	5 139	4 451	5 128
Villard-Reculas	4 321	5 896	4 997
Oz-en-Oisans	4 667	4 197	4 587
Auris-en-Oisans	3 349	ns	3 349
Chamrousse	2 883	3 518	2 913

Source : FNAIM (novembre 2024)

L'Alpe d'Huez est la station iséroise la plus chère avec 6 689 €/m². Une station en Isère est à moins de 3 000 €/m² : Chamrousse.

5.4.4. Prix dans les 8 stations des Hautes-Alpes analysées

Tableau 8 : Prix des logements dans les stations de ski des Hautes-Alpes

Stations	Prix Appartement (1er nov. 2024)	Prix Maison (1er nov. 2024)	Prix Ensemble (1er nov. 2024)
Montgenèvre	4 353	5 602	4 459
Serre Chevalier	4 024	6 090	4 176
Vars	3 718	5 719	3 776
Risoul 1850	3 710	ns	3 710
Les Orres	3 258	4 247	3 291
Pelvoux-Vallouise	2 769	3 605	3 045
La Grave	2 752	2 763	2 755
Orcières Merlette	2 428	3 016	2 452

Source : FNAIM (novembre 2024)

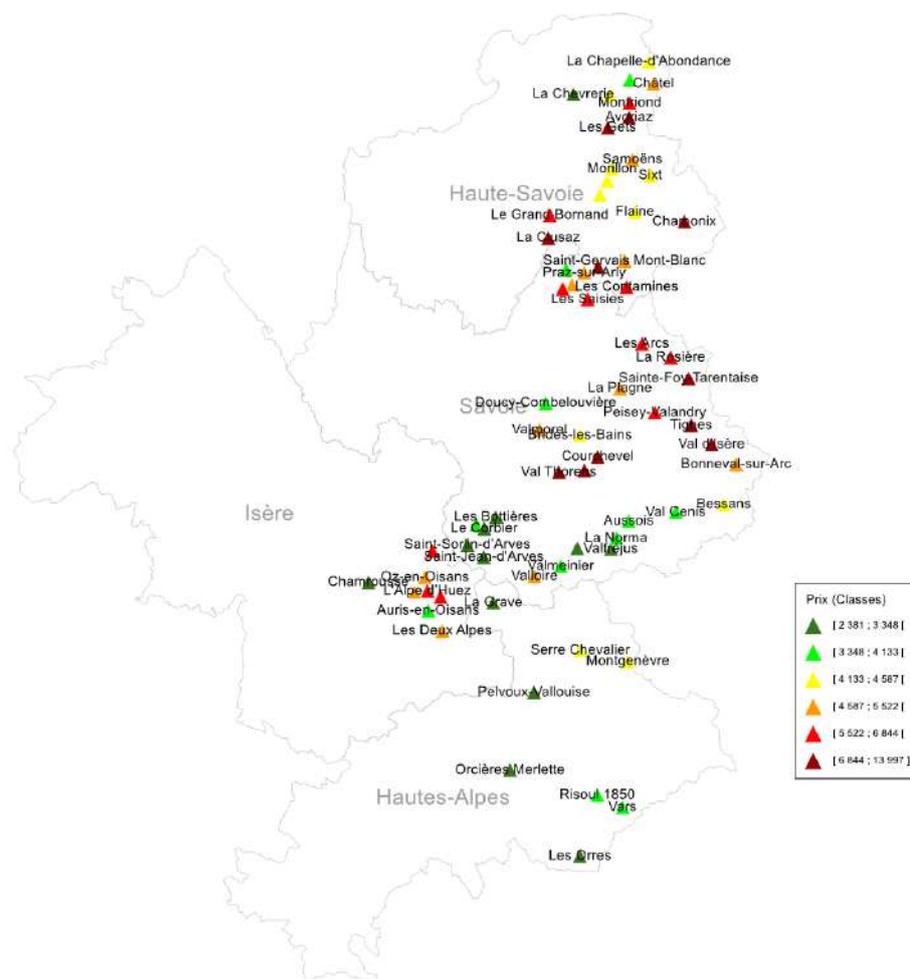
Montgenèvre est la station des Hautes-Alpes la plus chère avec 4 459 €/m². Orcières-Merlette est la station la moins chère de la sélection avec 2 452 €/m².

5.4.5. Carte récapitulative

La carte ci-dessous localise les stations de ski analysées. Certains libellés de stations n'apparaissent pas pour des raisons de lisibilité. Les couleurs indiquent la classe de prix de la station de la moins élevée (vert foncé) à la plus élevée (rouge foncé).



Carte 3 : Localisation et classe de prix des stations analysées



Source : FNAIM (novembre 2024)

5.5. Ventes dans les stations de ski

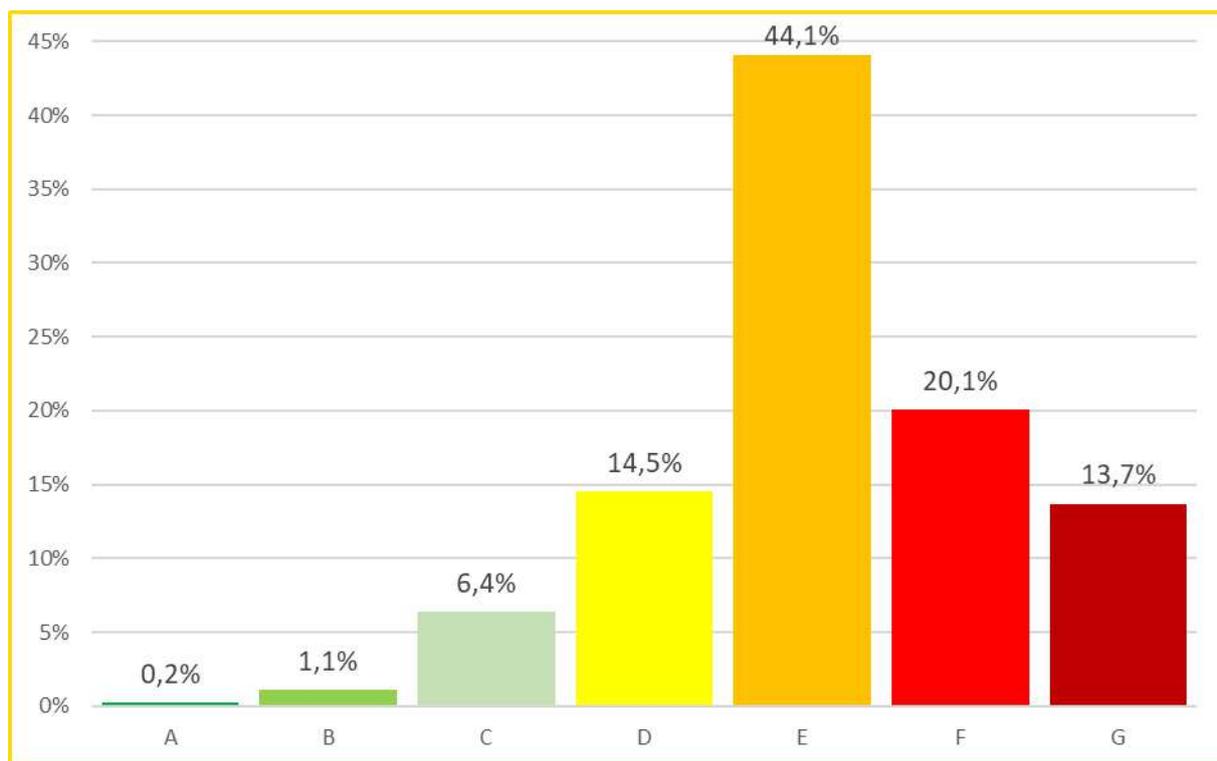
Dans les 71 stations de ski analysées, le nombre de ventes est estimé à 5 465 sur les 12 derniers mois (cumul 12 mois de septembre 2023 à août 2024). A titre de comparaison, 6 049 ventes avaient été comptabilisées en 2023.

La station où on enregistre le plus de ventes est La Plagne, 324 ventes sur les 12 derniers mois, devant Chamonix (273 ventes) et Les Deux-Alpes (243 ventes).

En station, plus de 9 ventes sur 10 concernent des appartements.

5.6. DPE dans les 71 stations de ski analysée

Graphique 5 : Répartition des étiquettes DPE dans les stations de ski



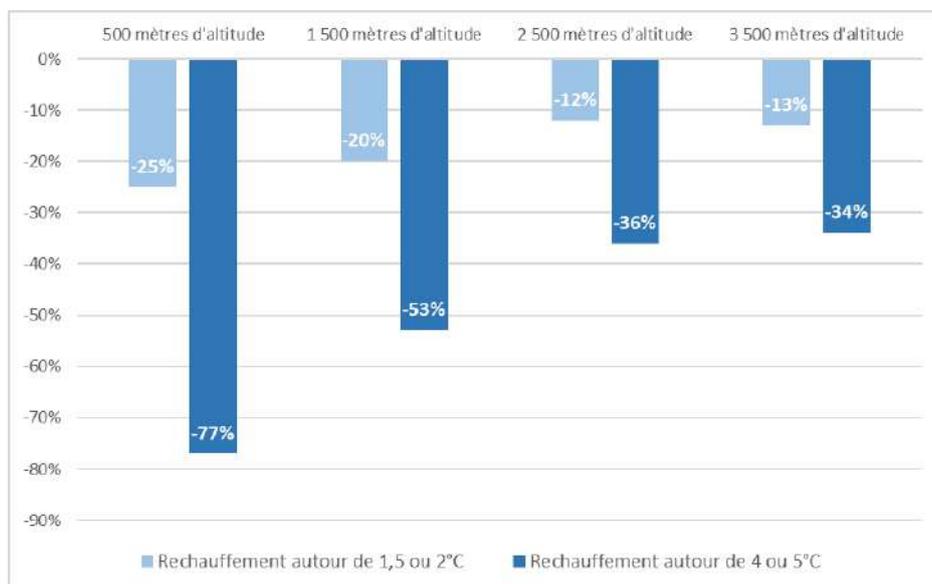
Source : Données ADEME, Ministère

Dans les stations de ski analysées, **la situation est encore plus critique** que dans les communes stations de ski : le taux de F et G monte à 33,8% (contre 28,1% dans l'ensemble des communes stations de ski), et **l'interdiction de louer sur longue durée en 2034 concerne potentiellement plus des ¾ des logements** (77,8% ont une étiquette « E », « F » ou « G »).

La menace du réchauffement climatique

Le réchauffement climatique menace la quasi-totalité des stations de ski. En effet, la hausse des températures pourrait entraîner des pertes importantes d'enneigement (cf. graphique ci-dessous), différenciées selon l'altitude. Or, cette pénurie de neige ne pourra pas être compensée par l'enneigement artificiel.

Graphique 6 : Prévission de perte d'enneigement selon le réchauffement climatique dans les Alpes



Source : Etude Centre de recherches Eurac

Ainsi, ces derniers mois, **plusieurs stations de ski ont fermé définitivement**, victime du réchauffement climatique : La station du Grand Puy (située dans la commune de Seyne, Alpes du Sud), l'Alpe du Grand Serre (La Morte, Alpes du Nord) ou Notre-Dame-du-Pré (Notre-Dame-du-Pré, Alpes du Nord). D'autres stations sont également menacées comme Le Val d'Allos dans les Alpes du Sud, le Val d'Arly (Crest-Voland/Cohennoz ; Flumet/St Nicolas la Chapelle ; La Giétaz en Aravis ; Notre Dame de Bellecombe) dans les Alpes du Nord, Le Grand Revard dans les Alpes du Nord, Guzet dans les Pyrénées ou même Gérardmer dans les Vosges.

D'une manière générale, avec le réchauffement climatique, on devrait assister à une dichotomie entre les stations de haute et de basse altitude. Celles de basse altitude devraient progressivement remplacer le ski par d'autres activités (ou fermer), tandis que leurs skieurs se reporteront en partie sur les stations de haute altitude pour sécuriser leur pratique du ski. Certaines stations en haute altitude, comme l'Alpe d'Huez, commencent à réfléchir à mettre en place des quotas de nombre de skieurs, pour éviter une trop forte affluence, notamment les weekends.

Annexes

Table des tableaux

Tableau 1 : Prix des communes stations de ski et des communes de montagne par massif.....	9
Tableau 2 : Prix selon la tranche d'altitude de la commune.....	10
Tableau 3 : Prix des logements dans les stations de ski	13
Tableau 4 : Prix des logements dans les stations de ski des domaines.....	14
Tableau 5 : Prix des logements dans les stations de ski de Savoie.....	15
Tableau 6 : Prix des logements dans les stations de ski de Haute-Savoie.....	16
Tableau 7 : Prix des logements dans les stations de ski d'Isère.....	17
Tableau 8 : Prix des logements dans les stations de ski des Hautes-Alpes.....	17

Table des graphiques

Graphique 1 : Répartition des étiquettes DPE dans les communes stations de ski.....	6
Graphique 2 : Indices des prix (base 100 en janvier 2014)	7
Graphique 3 : Prix de la commune station de ski en fonction de l'altitude	11
Graphique 4 : Evolution des prix dans les communes stations de ski des Alpes	12
Graphique 5 : Répartition des étiquettes DPE dans les stations de ski.....	19
Graphique 6 : La perte d'enneigement selon le réchauffement climatique dans les Alpes	20

Table des cartes

Carte 1 : Localisation des 436 communes stations de ski.....	4
Carte 2 : Prix des communes stations de ski par massif	8
Carte 3 : Localisation et classe de prix des stations analysées.....	18



Liste des stations de ski analysées

La Grave (05)	La Plagne (73)	Villaroger (73)
Les Orres (05)	La Rosière (73)	Abondance (74)
Montgenèvre (05)	La Toussuire (73)	Avoriaz (74)
Orcières Merlette (05)	Le Corbier (73)	Belleaux-Hirmentaz (74)
Pelvoux-Vallouise (05)	Les Arcs (73)	Chamonix (74)
Risoul 1850 (05)	Les Bottières (73)	Châtel (74)
Serre Chevalier (05)	Les Ménuires (73)	Flaine (74)
Vars (05)	Les Saisies (73)	La Chapelle-d'Abondance (74)
Auris-en-Oisans (38)	Meribel (73)	La Chevrerie (74)
Chamrousse (38)	Notre-Dame-de-Bellecombe (73)	La Clusaz (74)
L'Alpe d'Huez (38)	Orelle (73)	La Grande-Terche (74)
Les Deux Alpes (38)	Peisey-Vallandry (73)	Le Grand Bornand (74)
Oz-en-Oisans (38)	Saint-Colomban-des-Villard (73)	Les Carroz d'Arâches (74)
Vaujany (38)	Saint-Jean-d'Arves (73)	Les Gets (74)
Villard-Reculas (38)	Saint-Sorlin-d'Arves (73)	Les contamines (74)
Aussois (73)	Sainte-Foy-Tarentaise (73)	Megève (74)
Bessans (73)	Tignes (73)	Montriond (74)
Bonneval-sur-Arc (73)	Val Cenis (73)	Morillon (74)
Brides-les-Bains (73)	Val Thorens (73)	Morzine (74)
Courchevel (73)	Val d'Isère (73)	Praz-sur-Arly (74)
Crest-Voland Cohennoz (73)	Valfréjus (73)	Saint-Gervais Mont-Blanc (74)
Doucy-Combelouvière (73)	Valloire (73)	Samoëns (74)
Flumet - Saint Nicolas la Chapelle (73)	Valmeinier (73)	Sixt (74)
La Norma (73)	Valmorel (73)	

Composition des 10 plus grands domaines skiables français

#	Domaine	Stations
1	Les 3 vallées	Courchevel, Méribel, La Tania, Brides-les-Bains, Les Belleville, Les Menuires, Val Thorens et Orelle
2	Les Portes du Soleil	Avoriaz, Châtel, Morzine, Les Gets, La Grande-Terche, La Chevrerie, La Chapelle-d'Abondance, Abondance et Montriond
3	Paradiski	La Plagne, Peisey-Vallandry, Les Arcs, Champagny, Montchavin et Villaroger
4	Les Sybelles	Le Corbier, La Toussuire, Les Bottières, Saint-Jean-d'Arves, Saint-Sorlin-d'Arves, Saint-Colomban-des-Villard
5	Espace Killy	Tignes, Val d'Isère
6	Le Grand Massif	Flaine, les Carroz, Morillon, Samoëns, et Sixt
7	Serre Chevalier Vallée	Briançon, Chantemerle, Villeneuve et le Monétier les Bains
8	Alpe d'Huez Grand Domaine Ski	L'Alpe d'Huez, Vaujany, Auris-en-Oisans, Oz-en-Oisans, Villard-Reculas
9	Espace Diamant	Les Saisies, Hauteluce, Notre Dame de Bellecombe, Crest-Voland Cohennoz, Praz sur Arly et Flumet-Saint Nicolas la Chapelle
10	Les Deux Alpes	Les Deux Alpes, La Grave





**Fédération Nationale
de l'Immobilier**

129, rue du Faubourg-Saint-Honoré
75008 Paris

01 44 20 77 00

www.fnaim.fr

Suivez-nous



**Agir
pour le
logement**