



**LABEL**

Laboratoire Économique  
du Logement

# **Note sur les *stations de ski***

*Novembre 2025*

**Agir  
pour le  
logement**



# Sommaire

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Synthèse .....</b>                                                   | <b>3</b>  |
| <b>1. Les stations de ski et leur classe énergétique .....</b>          | <b>4</b>  |
| 1.1. 364 stations de ski dans 430 communes .....                        | 4         |
| 1.2. Classe de performance énergétique .....                            | 5         |
| <b>2. Les prix des logements dans les communes stations de ski.....</b> | <b>7</b>  |
| <b>3. Focus par massif.....</b>                                         | <b>9</b>  |
| <b>4. Prix et altitude .....</b>                                        | <b>11</b> |
| <b>5. Focus sur les grandes stations de ski alpines .....</b>           | <b>14</b> |
| 5.1. Champ d'analyse.....                                               | 14        |
| 5.2. Prix des logements dans les stations de ski .....                  | 14        |
| 5.3. Prix des logements dans les plus grands domaines skiables .....    | 15        |
| 5.4. Prix des logements dans les stations de ski par département.....   | 16        |
| 5.4.1. Prix dans les 34 stations de Savoie analysées .....              | 16        |
| 5.4.2. Prix dans les 22 stations de Haute-Savoie analysées.....         | 17        |
| 5.4.3. Prix dans les 7 stations d'Isère analysées.....                  | 18        |
| 5.4.4. Prix dans les 8 stations des Hautes-Alpes analysées.....         | 18        |
| 5.4.5. Carte récapitulative.....                                        | 18        |
| 5.5. Ventes dans les stations de ski.....                               | 19        |
| 5.6. DPE dans les 71 stations de ski analysées .....                    | 20        |
| <b>6. La menace du réchauffement climatique .....</b>                   | <b>21</b> |
| <b>Annexes.....</b>                                                     | <b>23</b> |
| Table des tableaux .....                                                | 23        |
| Table des graphiques.....                                               | 23        |
| Tables des cartes .....                                                 | 23        |
| Liste des stations de ski analysées .....                               | 24        |
| Composition des 10 plus grands domaines skiables français .....         | 24        |





## ***Il existe 364 stations de ski en France, réparties sur 430 communes.***

Ces « communes stations de ski » sont implantées dans différents massifs : 156 dans les Alpes du Nord, 74 dans le Jura, 59 dans les Pyrénées, 58 dans le Massif central, 56 dans les Alpes du Sud, 24 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. 0,6 en moyenne à échelle nationale. La raison est la présence massive de résidences secondaires : 59% 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 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 : 4 003 €/m<sup>2</sup> en moyenne au 1<sup>er</sup> octobre 2025 contre 2 997 €/m<sup>2</sup> en France (et 3 674 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour les maisons contre 2 394 €/m<sup>2</sup> en France).

Le prix des logements dans les communes stations de ski a fortement augmenté (+27%) durant la période post-covid entre juillet 2020 et avril 2023 (soit 33 mois). Après avoir baissé pendant 2 ans entre avril 2023 et mars 2025, les prix sont de nouveau orientés à la hausse : +3,5% sur les 6 derniers mois.

Les prix sont nettement plus élevés dans les Alpes du Nord (5 201 €/m<sup>2</sup> en moyenne dans les communes stations de ski), tandis que les prix les moins élevés se trouvent dans le Massif central (1 709 €/m<sup>2</sup>) et en Corse (1 578 €/m<sup>2</sup>).

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 : depuis 5 ans, l'évolution des prix est 1,5 fois plus rapide au-dessus de 1 500m qu'en-dessous de 1 500m (+30% contre +22%).

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 5 843 €/m<sup>2</sup>, 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 : 7 209 €/m<sup>2</sup> contre 5 687 €/m<sup>2</sup>.

La station la plus chère est Val d'Isère (14 696 €/m<sup>2</sup>) devant Courchevel (13 637 €/m<sup>2</sup>) et Méribel (11 444 €/m<sup>2</sup>). 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 les ¾ ont une étiquette DPE « E », « F » ou « G », et seront donc progressivement interdits à la location.

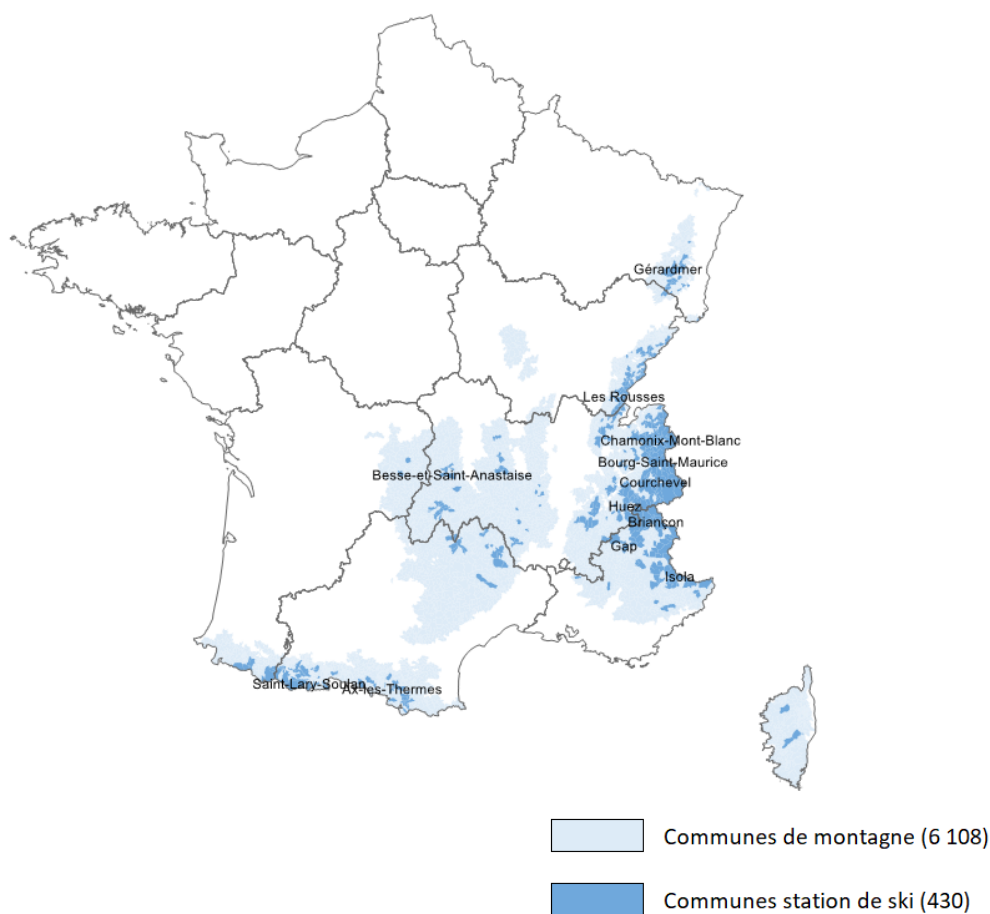
## Les stations de ski et leur classe énergétique

Cette étude présente une mise à jour des chiffres de l'étude des stations de ski communiquée en janvier 2025.

### 1.1. 364 stations de ski dans 430 communes

Il existe 364 stations de ski actives en France réparties sur différents massifs (contre 370 l'année dernière), qui correspondent à 430 communes sur un total de 6 108 communes de montagne. La moitié de ces 430 communes sont situées dans les Alpes :

Carte 1 : Localisation des 430 communes stations de ski



Source : FNAIM

La population totale (permanente) de ces 430 communes est de 560 368 habitants en 2022, 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** (718 221 logements) **est composé à 59% de résidences secondaires** (contre 10% de résidences secondaires dans l'ensemble du parc français). Le parc des logements vacants y est faible : seulement 4%, 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 (0,6 logement par habitant).

**Par ailleurs, le parc de ces communes stations de ski est composé à 64% d'appartements et à 36% de maisons.** Pour rappel, l'ensemble du parc français est composé à 44% d'appartements et à 56% 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 DPE<sup>1</sup>, **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%)<sup>2</sup>.

Autre élément notable, la part des étiquettes E est très importante (36%), ainsi **l'interdiction de louer<sup>3</sup> concernera potentiellement près des 2/3 des logements** dans les communes stations de ski.

Des travaux de rénovation énergétique 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, 59% des logements dans les communes stations de ski sont des résidences secondaires.

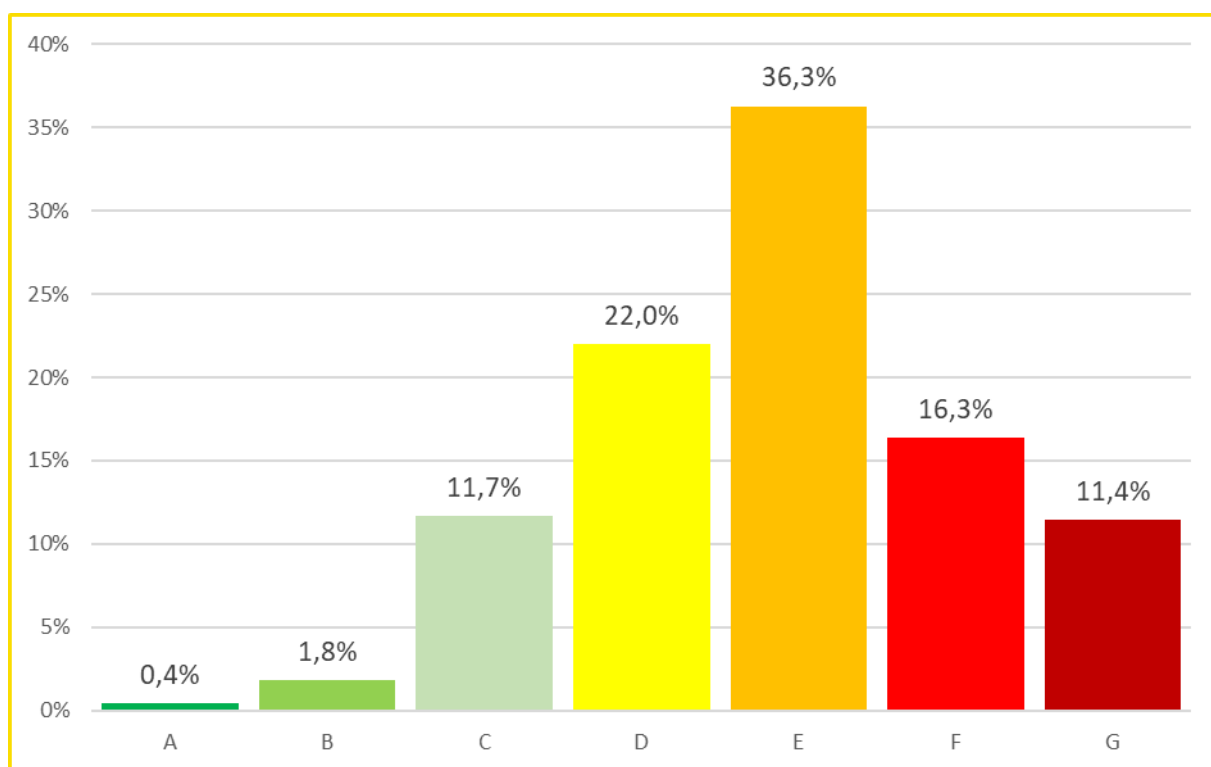
---

<sup>1</sup> Diagnostic de Performance Energétique.

<sup>2</sup> Source : données ADEME, 4 derniers trimestres à fin juin 2025.

<sup>3</sup> La prévoit d'interdire à la location 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 (T2 2025)



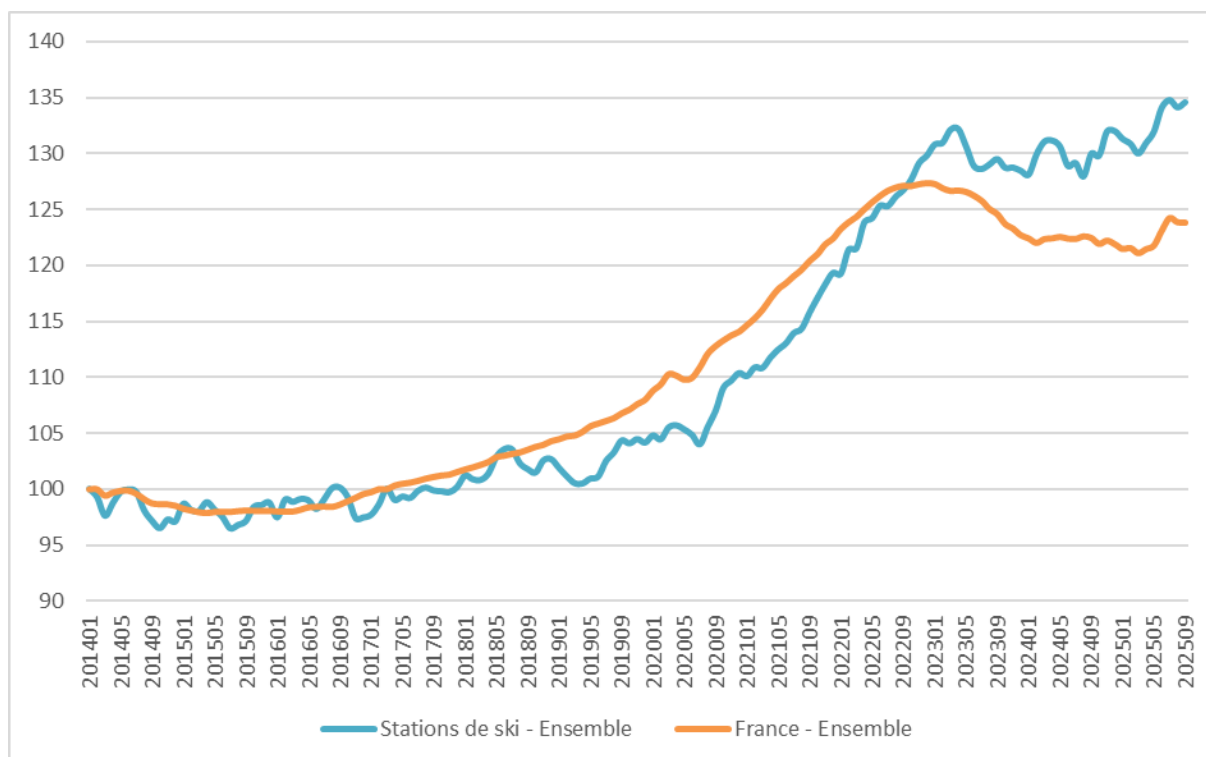
## Les prix des logements dans les communes stations de ski

**Le prix des logements est en moyenne plus élevé dans les communes stations de ski** (qui parfois comprennent aussi des zones hors stations) : 4 003 €/m<sup>2</sup> en moyenne au 1<sup>er</sup> octobre 2025 contre 2 997 €/m<sup>2</sup> en France.

En cause notamment, les prix des maisons nettement plus élevés dans les communes stations de ski : 3 674 €/m<sup>2</sup> en moyenne contre 2 394 €/m<sup>2</sup> en France.

Sur un an, l'évolution des prix pour l'ensemble des logements dans les communes stations de ski est de +3,9% entre le 1<sup>er</sup> octobre 2024 et le 1<sup>er</sup> octobre 2025, contre +1,1% en France sur la même période.

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



Source : FNAIM (octobre 2025)

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 +27%, soit davantage que les prix en France sur la même période (+14%).

Ils ont ensuite légèrement diminué sur une période d'environ 2 ans (-1,7% entre avril 2023 et mars 2025), mais dans une moindre mesure qu'en France (-4,4% sur la même période).

**Depuis 6 mois** (de mars 2025 à septembre 2025), **les prix sont orientés à la hausse** : +3,5% sur 6 mois (contre +2,2% en France sur la même période).

Ainsi depuis juillet 2020, soit depuis un peu plus de 5 ans, les prix des logements ont globalement augmenté de +29% dans les stations de ski alors qu'ils n'ont progressé que de +12% en France.



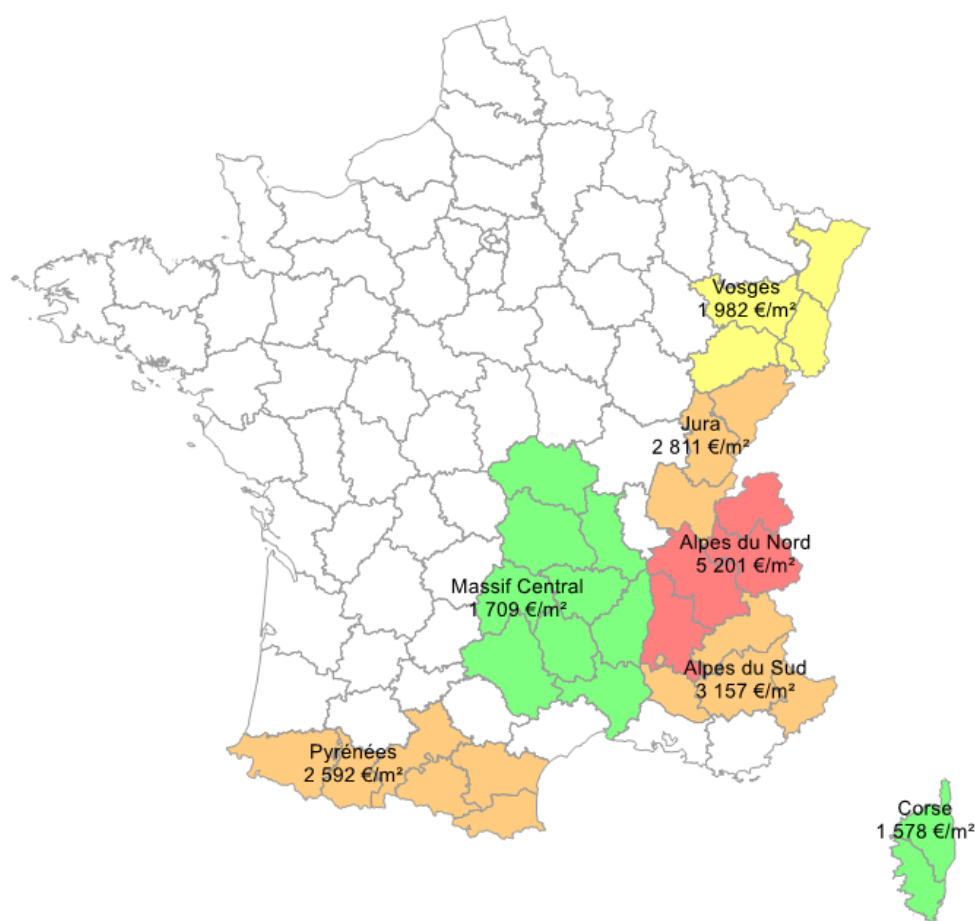


## Focus par massif

Nous classons les communes stations de ski par massif et distinguons 7 zones d'analyse : Alpes du Nord<sup>4</sup>, Alpes du Sud, Pyrénées, Jura, Vosges, Massif central et Corse.

Sans surprise, **la présence d'une station de ski fait 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 : 5 201 €/m<sup>2</sup> (au 1<sup>er</sup> octobre 2025). Dans l'ensemble des communes de montagne de ce massif (y compris hors stations de ski) le prix est de 3 699 €/m<sup>2</sup>.

Carte 2 : Prix des communes stations de ski par massif



Source : FNAIM (octobre 2025)

<sup>4</sup> 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 <sup>2</sup><br>(1er octobre 2025) | Evolution<br>sur un an | Prix au m <sup>2</sup><br>(1er octobre 2025) | Evolution<br>sur un an |
| Alpes du Nord  | 5 201                                        | +3,0%                  | 3 699                                        | +1,1%                  |
| Alpes du Sud   | 3 157                                        | +6,1%                  | 3 032                                        | +2,9%                  |
| Jura           | 2 811                                        | +4,0%                  | 2 231                                        | +2,4%                  |
| Pyrénées       | 2 592                                        | +3,4%                  | 1 905                                        | +1,3%                  |
| Vosges         | 1 982                                        | +2,3%                  | 1 586                                        | +2,8%                  |
| Massif central | 1 709                                        | +2,5%                  | 1 540                                        | +1,8%                  |
| Corse          | 1 578                                        | +5,9%                  | 3 729                                        | +5,0%                  |

Source : FNAIM (octobre 2025)

Ainsi, les prix des logements des communes stations de ski sont 41% supérieurs aux prix des logements des communes de montagne dans les Alpes du Nord, d'environ +30% dans les massifs des Pyrénées, du Jura et des Vosges. Dans les Alpes du Sud et le Massif central, il y a peu de différence entre les prix dans les communes stations de ski et ceux 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 <sup>2</sup> (1er octobre 2025) | Evolution sur un an |
|----------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------------|---------------------|
| Vosges         | Moins de 800 m     | 6 communes         | 1 475                                     | +2,9%               |
|                | De 800 à 900 m     | 12 communes        | 1 702                                     | +2,6%               |
|                | 900 m et plus      | 6 communes         | 1 995                                     | +2,3%               |
| Jura           | Moins de 900 m     | 14 communes        | 2 196                                     | +3,5%               |
|                | De 900 à 1 100 m   | 39 communes        | 2 605                                     | +3,9%               |
|                | 1 100 m et plus    | 21 communes        | 2 954                                     | +3,9%               |
| Alpes du Nord  | Moins de 1 000 m   | 12 communes        | 4 261                                     | +2,4%               |
|                | De 1 000 à 1 500 m | 72 communes        | 3 875                                     | +3,3%               |
|                | De 1 500 à 2 000 m | 36 communes        | 4 258                                     | +3,4%               |
|                | 2 000 m et plus    | 36 communes        | 5 082                                     | +2,7%               |
| Alpes du Sud   | Moins de 1 500 m   | 13 communes        | 2 435                                     | +5,0%               |
|                | De 1 500 à 2 000 m | 20 communes        | 3 227                                     | +5,6%               |
|                | 2 000 m et plus    | 23 communes        | 3 130                                     | +6,4%               |
| Massif central | Moins de 1 000 m   | 14 communes        | 1 380                                     | +3,5%               |
|                | De 1 000 à 1200 m  | 22 communes        | 1 606                                     | +2,9%               |
|                | 1 200 m et plus    | 22 communes        | 1 574                                     | +2,0%               |
| Pyrénées       | Moins de 1 250 m   | 14 communes        | 1 718                                     | +2,0%               |
|                | De 1 250 à 1750 m  | 29 communes        | 2 046                                     | +1,8%               |
|                | 1 750 m et plus    | 16 communes        | 2 898                                     | +3,1%               |

Source : FNAIM (octobre 2025)



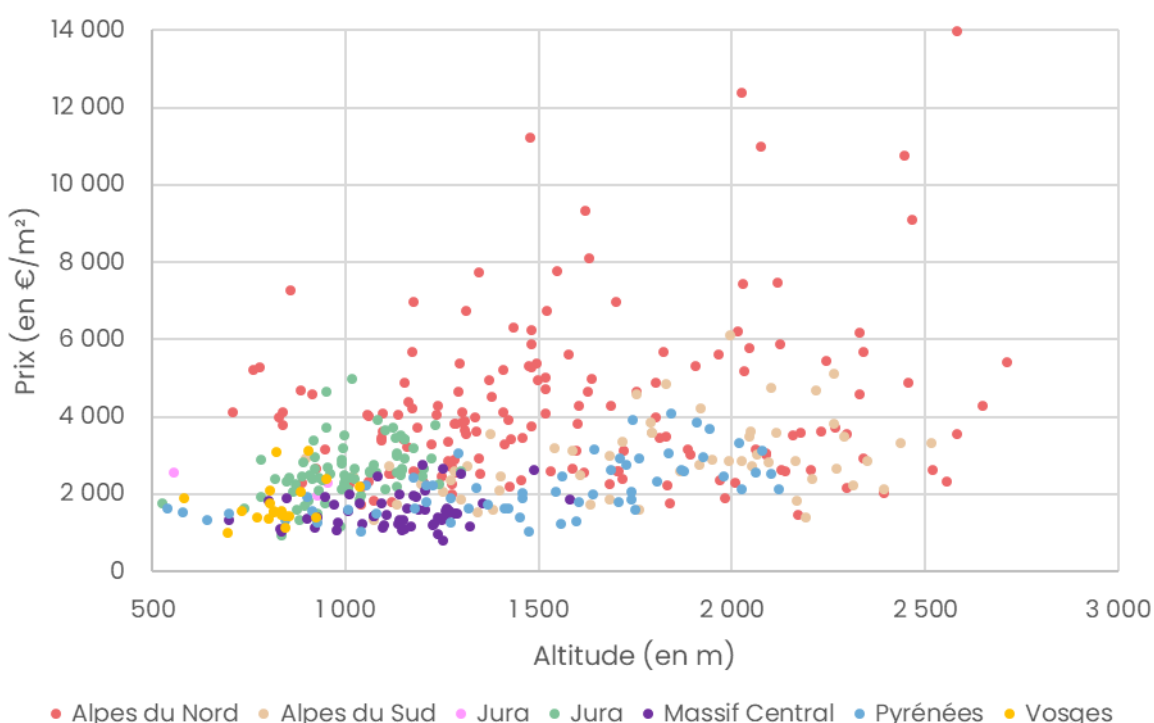
**On observe globalement une relation croissante entre altitude et prix immobilier quel que soit le massif.**

Dans le nuage de points ci-dessous, nous avons fait apparaître le prix moyen au m<sup>2</sup> (au 1<sup>er</sup> octobre 2025) 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 €/m<sup>2</sup>.

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 (octobre 2025)

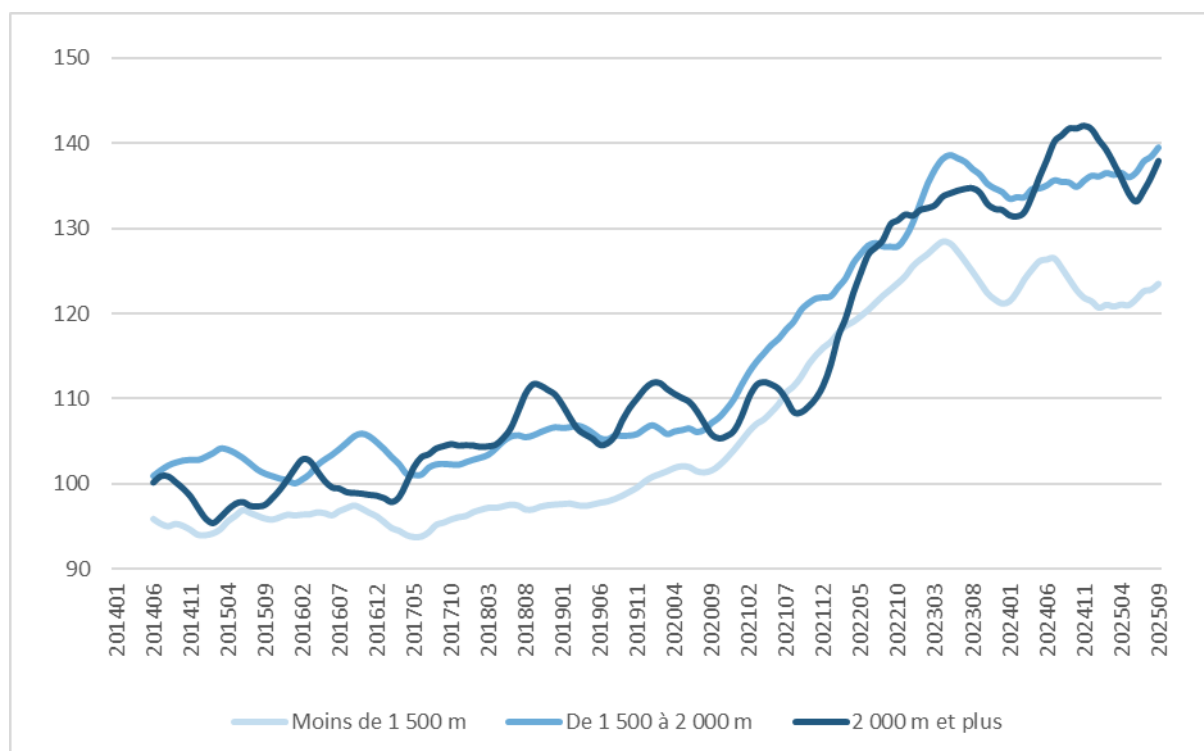
Pour l'évolution des prix par altitude, nous avons étudié l'évolution de 3 catégories de communes (strates) dans l'ensemble des Alpes (du Nord et du Sud) :

- 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 2014).

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



Source : FNAIM (octobre 2025)

On observe des tendances divergentes pour l'évolution des prix des logements dans les Alpes : plus la tranche d'altitude est élevée, plus les prix ont progressé.

Ainsi depuis 5 ans, les prix dans les Alpes ont augmenté d'environ +22% en-dessous de 1 500 m, de +30% à plus 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 212 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 se situent 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 5 843 €/m<sup>2</sup>, soit davantage que dans les 158 communes stations de ski alpines du Nord (5 201 €/m<sup>2</sup>).**

A noter que dans les stations de ski, le prix des maisons (le plus souvent des chalets) est nettement supérieur à celui des appartements : 7 209 €/m<sup>2</sup> contre 5 687 €/m<sup>2</sup>, soit plus de 1 500 €/m<sup>2</sup> de plus.

Tableau 3 : Prix des logements dans les stations de ski

|                     | Stations de ski<br>(71 stations alpines) |                                           | Communes Stations de ski<br>(Alpes du Nord) |                                           | France entière          |                                           |
|---------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|
|                     | Prix<br>(1er oct. 2025)                  | Evolution<br>(1er oct 25 /<br>1er oct 24) | Prix<br>(1er oct. 2025)                     | Evolution<br>(1er oct 25 /<br>1er oct 24) | Prix<br>(1er oct. 2025) | Evolution<br>(1er oct 25 /<br>1er oct 24) |
| <b>Appartements</b> | 5 687 €/m <sup>2</sup>                   | +3,6%                                     | 5 270 €/m <sup>2</sup>                      | +3,4%                                     | 3 767 €/m <sup>2</sup>  | +0,5%                                     |
| <b>Maisons</b>      | 7 209 €/m <sup>2</sup>                   | +1,9%                                     | 5 045 €/m <sup>2</sup>                      | +2,1%                                     | 2 394 €/m <sup>2</sup>  | +1,6%                                     |
| <b>Ensemble</b>     | 5 843 €/m <sup>2</sup>                   | +3,5%                                     | 5 201 €/m <sup>2</sup>                      | +3,0%                                     | 2 997 €/m <sup>2</sup>  | +1,1%                                     |

Source : FNAIM (octobre 2025)

## 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, 86% des transactions concernent des appartements.

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

| Domaines                       | Appartements                                 | Maisons                                      | Ensemble                                     |                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|
|                                | Prix au m <sup>2</sup><br>(1er octobre 2025) | Prix au m <sup>2</sup><br>(1er octobre 2025) | Prix au m <sup>2</sup><br>(1er octobre 2025) | Evolution<br>sur un an |
| Espace Killy                   | 10 581                                       | 16 185                                       | 10 766                                       | +1,8%                  |
| Les 3 vallées                  | 8 896                                        | 8 529                                        | 8 873                                        | +1,8%                  |
| Alpes d'Huez Grand Domaine Ski | 6 671                                        | 4 644                                        | 6 471                                        | +2,5%                  |
| Les Portes du Soleil           | 6 060                                        | 6 351                                        | 6 120                                        | +3,8%                  |
| Espace Diamant                 | 5 648                                        | 6 099                                        | 5 730                                        | +4,7%                  |
| Les Deux Alpes                 | 5 359                                        | 3 776                                        | 5 258                                        | +1,9%                  |
| Paradiski                      | 5 081                                        | 4 388                                        | 4 985                                        | +2,2%                  |
| Le Grand Massif                | 4 575                                        | 4 971                                        | 4 670                                        | +4,5%                  |
| Serre Chevalier Vallée         | 3 647                                        | 4 248                                        | 3 753                                        | +6,5%                  |
| Les Sybelles                   | 3 054                                        | 3 524                                        | 3 108                                        | +2,6%                  |

Source : FNAIM (octobre 2025)

Les prix des logements sont les plus élevés à l'Espace Killy où les prix dépassent les 10 000 €/m<sup>2</sup> et aux 3 Vallées où les prix approchent les 9 000 €/m<sup>2</sup>.

Les prix les plus bas se trouvent quant à eux aux Sybelles où les prix moyens des logements dépassent légèrement les 3 000 €/m<sup>2</sup>, et à Serre Chevalier Vallée où ils sont inférieurs à 4 000 €/m<sup>2</sup>.

L'évolution des prix sur un an varient de +1,8% (Espace Killy et Les 3 vallées) à +6,5% (Serre Chevalier Vallée).





## 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 effectué.

### 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<br>(1er oct. 2025) | Prix Maison<br>(1er oct. 2025) | Prix Ensemble<br>(1er oct. 2025) |
|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Val d'Isère                        | 14 336                              | 24 633                         | 14 696                           |
| Courchevel                         | 13 011                              | 16 912                         | 13 637                           |
| Meribel                            | 10 970                              | 18 434                         | 11 444                           |
| Val Thorens                        | 9 541                               | ns                             | 9 541                            |
| Tignes                             | 9 085                               | 8 225                          | 9 071                            |
| Sainte-Foy-Tarentaise              | 6 224                               | 9 244                          | 7 087                            |
| Les Ménuires                       | 6 881                               | 7 532                          | 6 889                            |
| Les Saisies                        | 6 626                               | 6 756                          | 6 654                            |
| Les Arcs                           | 5 971                               | 7 850                          | 5 998                            |
| Crest-Voland Cohennoz              | 5 559                               | 6 233                          | 5 804                            |
| Bonneval-sur-Arc                   | 4 122                               | 7 169                          | 5 803                            |
| La Rosière                         | 5 538                               | 7 298                          | 5 626                            |
| Peisey-Valandry                    | 5 294                               | 7 653                          | 5 487                            |
| Valloire                           | 5 358                               | 5 772                          | 5 397                            |
| La Plagne                          | 4 962                               | 5 485                          | 5 007                            |
| Valmorel                           | 5 001                               | ns                             | 5 001                            |
| Notre-Dame-de-Bellecombe           | 4 748                               | 6 353                          | 4 892                            |
| Bessans                            | 4 462                               | 5 321                          | 4 563                            |
| Flumet - Saint Nicolas la Chapelle | 3 516                               | 5 036                          | 4 077                            |
| Brides-les-Bains                   | 4 024                               | ns                             | 4 024                            |
| Aussois                            | 3 986                               | ns                             | 3 986                            |
| Val Cenis                          | 3 806                               | 3 375                          | 3 781                            |
| La Toussuire                       | 3 657                               | 5 107                          | 3 755                            |
| Valmeinier                         | 3 626                               | 3 670                          | 3 634                            |
| Doucy-Combelouvière                | 3 625                               | ns                             | 3 625                            |
| Saint-Sorlin-d'Arves               | 3 295                               | 4 778                          | 3 390                            |
| La Norma                           | 3 160                               | 2 956                          | 3 150                            |
| Saint-Jean-d'Arves                 | 3 039                               | 4 140                          | 3 126                            |
| Orelle                             | 2 951                               | 2 632                          | 2 922                            |
| Les Bottières                      | 2 306                               | 3 554                          | 2 898                            |
| Valfréjus                          | 2 622                               | 4 346                          | 2 659                            |
| Le Corbier                         | 2 475                               | ns                             | 2 475                            |
| Saint-Colomban-des-Villards        | ns                                  | ns                             | .                                |
| Villaroger                         | ns                                  | ns                             | .                                |

Source : FNAIM (octobre 2025)

ns : non significatif (effectifs insuffisants)



On observe une forte hétérogénéité des prix des logements dans les stations savoyardes, allant d'environ 2 500 €/m<sup>2</sup> dans la station du Corbier à près de 15 000 €/m<sup>2</sup> dans la station de Val d'Isère. 3 stations affichent des prix de logements supérieurs à 10 000 €/m<sup>2</sup> : Val d'Isère avec 14 696 €/m<sup>2</sup>, Courchevel à 13 637 €/m<sup>2</sup> et Méribel à 11 444 €/m<sup>2</sup>.

Les Arcs ou La Plagne ont des prix plus faibles que la plupart des grandes stations avec respectivement 5 998 €/m<sup>2</sup> et 5 007 €/m<sup>2</sup>.

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 (2 997 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> octobre 2025).

## 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<br>(1er oct. 2025) | Prix Maison<br>(1er oct. 2025) | Prix Ensemble<br>(1er oct. 2025) |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Megève                   | 10 146                              | 15 172                         | 10 834                           |
| Chamonix                 | 9 834                               | 14 204                         | 10 649                           |
| La Clusaz                | 8 570                               | 11 613                         | 9 198                            |
| Avoriaz                  | 8 145                               | 15 251                         | 8 199                            |
| Les Gets                 | 7 303                               | 9 963                          | 7 778                            |
| Morzine                  | 7 267                               | 9 031                          | 7 562                            |
| Le Grand Bornand         | 6 214                               | 8 244                          | 6 486                            |
| Montriond                | 5 588                               | 7 503                          | 6 102                            |
| Les contamines           | 5 616                               | 6 389                          | 5 809                            |
| Saint-Gervais Mont-Blanc | 5 466                               | 6 449                          | 5 690                            |
| Praz-sur-Arly            | 5 356                               | 8 562                          | 5 638                            |
| Châtel                   | 5 392                               | 7 047                          | 5 590                            |
| Samoëns                  | 5 190                               | 6 050                          | 5 334                            |
| Les Carroz d'Arâches     | 4 926                               | 7 139                          | 5 148                            |
| Sixt                     | 3 781                               | 5 045                          | 4 752                            |
| La Chapelle-d'Abondance  | 4 503                               | 5 545                          | 4 680                            |
| Flaine                   | 4 011                               | 5 060                          | 4 308                            |
| Morillon                 | 4 121                               | 5 399                          | 4 237                            |
| La Grande-Terche         | 3 895                               | 5 655                          | 4 136                            |
| Abondance                | 3 300                               | 4 569                          | 3 690                            |
| La Chevrerie             | 2 905                               | ns                             | 2 905                            |
| Bellevaux-Hirmentaz      | 2 733                               | 3 122                          | 2 788                            |

Source : FNAIM (octobre 2025)

Dans les principales stations de Haute-Savoie, les prix vont de moins de 3 000 €/m<sup>2</sup> (Bellevaux-Hirmentaz, La Chevrerie) à plus de 10 000 €/m<sup>2</sup> (Megève, Chamonix). 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<br>(1er oct. 2025) | Prix Maison<br>(1er oct. 2025) | Prix Ensemble<br>(1er oct. 2025) |
|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| L'Alpe d'Huez   | 7 274                               | 4 646                          | 7 077                            |
| Vaujany         | 6 547                               | 6 319                          | 6 537                            |
| Les Deux Alpes  | 5 396                               | 4 674                          | 5 385                            |
| Villard-Reculas | 4 367                               | 6 331                          | 5 332                            |
| Oz-en-Oisans    | 4 737                               | 4 396                          | 4 681                            |
| Auris-en-Oisans | 3 470                               | ns                             | 3 470                            |
| Chamrousse      | 2 940                               | 3 753                          | 2 978                            |

Source : FNAIM (octobre 2025)

L'Alpe d'Huez est la station iséroise la plus chère avec 7 077 €/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<br>(1er oct. 2025) | Prix Maison<br>(1er oct. 2025) | Prix Ensemble<br>(1er oct. 2025) |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Montgenèvre       | 4 620                               | 5 710                          | 4 718                            |
| Serre Chevalier   | 3 919                               | 6 133                          | 4 086                            |
| Risoul 1850       | 3 877                               | ns                             | 3 877                            |
| Vars              | 3 813                               | 5 801                          | 3 869                            |
| Les Orres         | 3 453                               | 4 343                          | 3 482                            |
| Pelvoux-Vallouise | 2 966                               | 3 727                          | 3 216                            |
| La Grave          | 2 904                               | 2 793                          | 2 865                            |
| Orcières Merlette | 2 608                               | 3 222                          | 2 634                            |

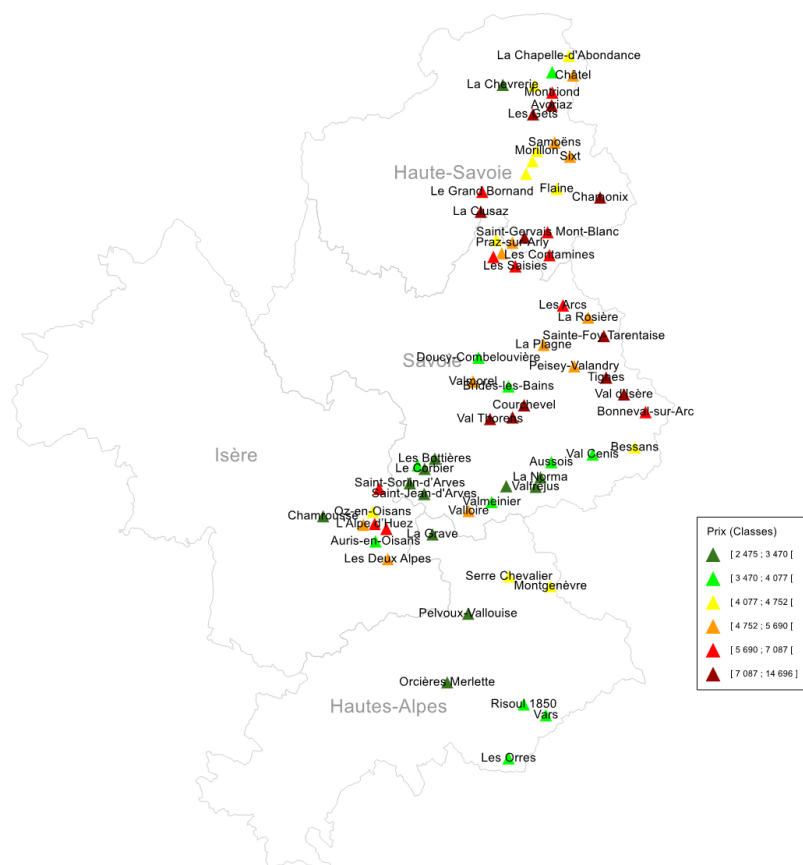
Source : FNAIM (octobre 2025)

Montgenèvre est la station des Hautes-Alpes la plus chère avec 4 718 €/m². Orcières-Merlette est la station la moins chère de la sélection avec 2 634 €/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 (octobre 2025)

## 5.5. Ventes dans les stations de ski

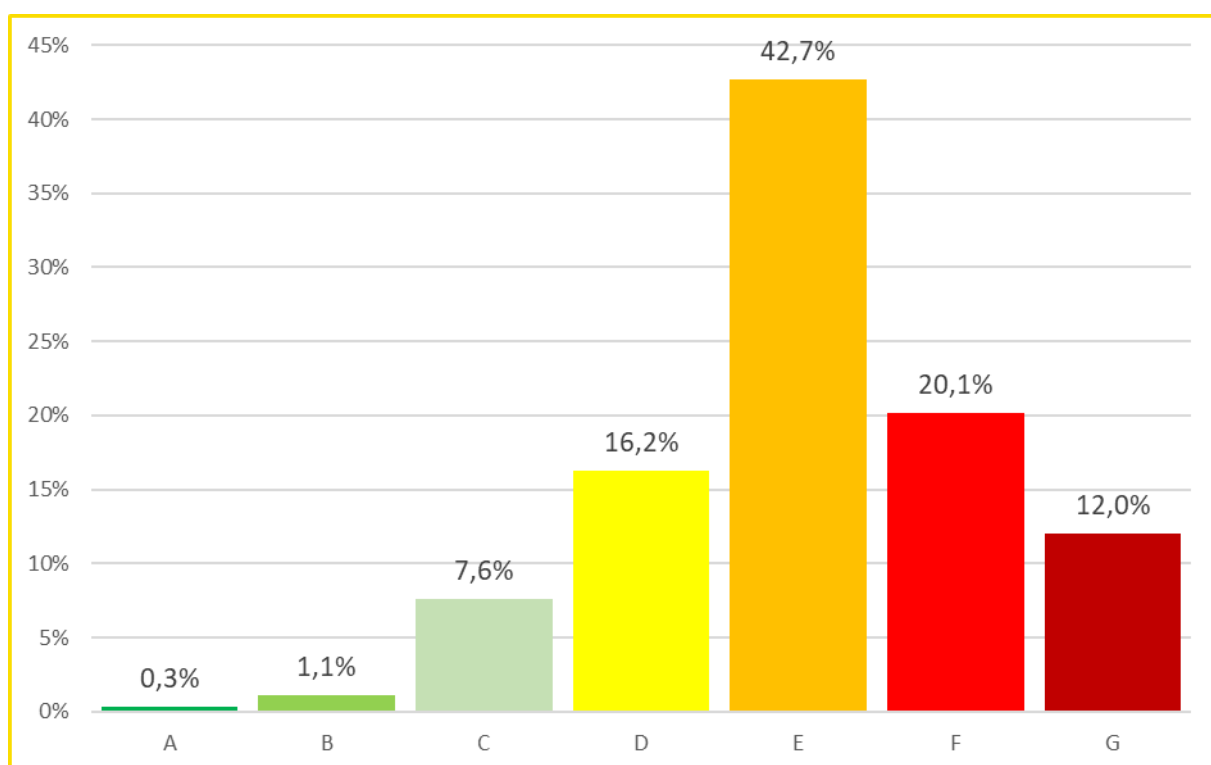
Dans les 71 stations de ski analysées, le nombre de ventes est estimé à 5 892 sur les 12 derniers mois (cumul 12 mois d'août 2024 à juillet 2025). A titre de comparaison, 5 507 ventes avaient été comptabilisées en 2024.

La station où on enregistre le plus de ventes est La Plagne avec 378 ventes sur les 12 derniers mois, devant Chamonix (292 ventes) et Les Deux-Alpes (260 ventes).

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

## 5.6. DPE dans les 71 stations de ski analysées

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



Source : Données ADEME, Ministère (T2 2025)

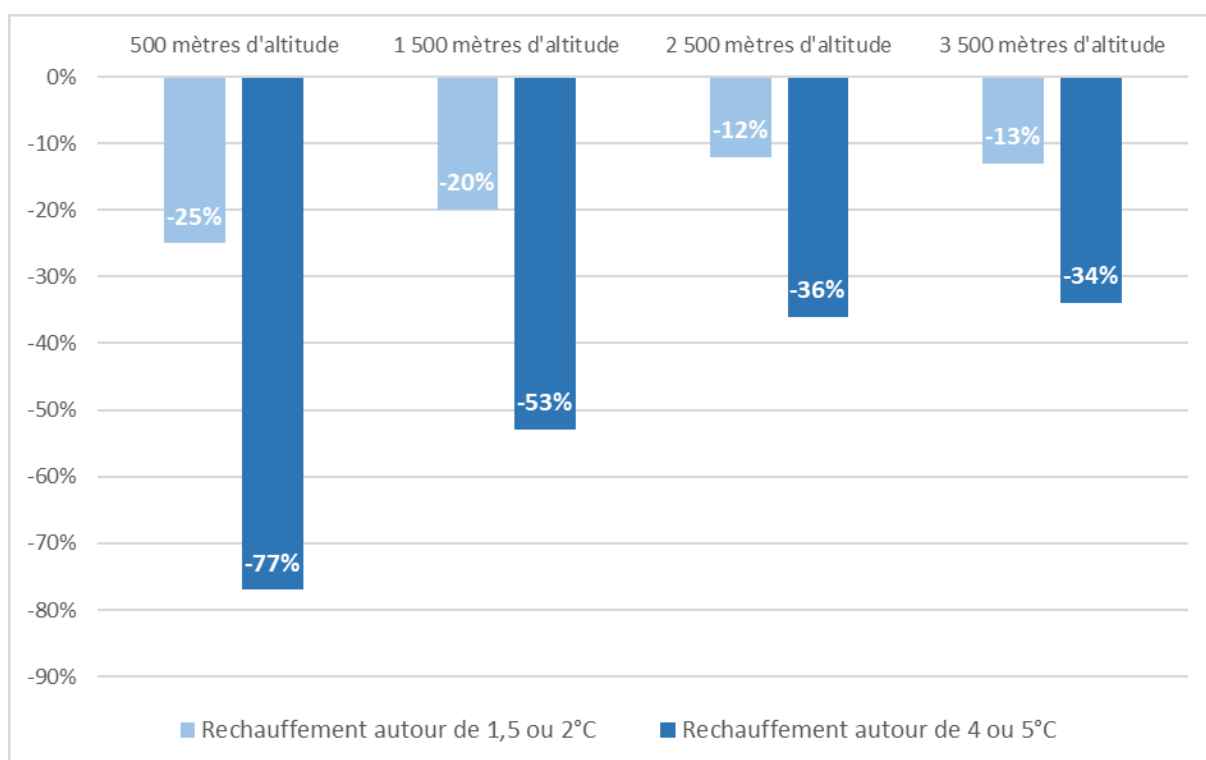
Dans les stations de ski analysées, **la situation est encore plus critique** que dans les communes stations de ski : le taux de F et G monte à 32,1%<sup>5</sup> (contre 27,8% dans l'ensemble des communes stations de ski), et **l'interdiction de louer sur en 2034 concerne potentiellement les % des logements** (74,8% ont une étiquette « E », « F » ou « G »).

<sup>5</sup> Source : données ADEME, 4 derniers trimestres à fin juin 2025.

## 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 : Préviction 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), Notre-Dame-du-Pré (Notre-Dame-du-Pré, Alpes du Nord), La Sambuy (Faverges-Seythenex, Alpes du Nord), Le Tanet (Soulzieren, Vosges), Le Gaschney (Muhlbach-sur-Munster, Vosges) ou Hautacam (Beaucens, Pyrénées). Ces fermetures expliquent donc la diminution du nombre de communes stations de ski analysées dans cette étude, passant de 436 à 430.

D'autres stations sont également menacées comme l'Alpe du Grand Serre (La Morte, Alpes du Nord) qui avait fermé en juillet 2025 avant de finalement rouvrir pour l'hiver 2025-2026, Le Val

d'Allos dans les Alpes du Sud, le Val d'Arly (Crest-Voland/Cohennoz ; Flumet/St Nicolas la Chapelle ; La Giettaz 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. Enfin Métabief dans le Jura ferme partiellement.

D'une manière générale, avec le réchauffement climatique, on devrait assister à une fracture 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 ..... | 10 |
| Tableau 2 : Prix selon la tranche d'altitude de la commune.....                            | 11 |
| Tableau 3 : Prix des logements dans les stations de ski .....                              | 14 |
| Tableau 4 : Prix des logements dans les stations de ski des domaines.....                  | 15 |
| Tableau 5 : Prix des logements dans les stations de ski de Savoie.....                     | 16 |
| Tableau 6 : Prix des logements dans les stations de ski de Haute-Savoie.....               | 17 |
| Tableau 7 : Prix des logements dans les stations de ski d'Isère .....                      | 18 |
| Tableau 8 : Prix des logements dans les stations de ski des Hautes-Alpes.....              | 18 |

## 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 .....             | 12 |
| Graphique 4 : Evolution des prix dans les communes stations de ski des Alpes .....          | 13 |
| Graphique 5 : Répartition des étiquettes DPE dans les stations de ski.....                  | 20 |
| Graphique 6 : La perte d'enneigement selon le réchauffement climatique dans les Alpes ..... | 21 |

## Table des cartes

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| Carte 1 : Localisation des 430 communes stations de ski.....         | 4  |
| Carte 2 : Prix des communes stations de ski par massif .....         | 9  |
| Carte 3 : Localisation et classe de prix des stations analysées..... | 19 |





## 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)                  | Bellevaux-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-Villards (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-Villards             |
| 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 Monêtier 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](http://www.fnaim.fr)

**Suivez-nous**



**Agir  
pour le  
logement**