

Communiqué de presse

Le 18 décembre 2025

Agir
pour le
logement

Immobilier en stations de ski : des marchés sous tension, entre attractivité record, contraintes énergétiques et menace climatique

Marché toujours attractif, l'immobilier en stations de ski n'en est pas moins à un tournant. Dans une nouvelle étude, la FNAIM montre que la hausse des prix masque une fragilisation structurelle du parc : près des deux tiers des logements pourraient être concernés à terme par les interdictions de location, tandis que le changement climatique accentue la fracture entre stations de haute et de basse altitude.

Un marché toujours plus cher que la moyenne nationale, de nouveau orienté à la hausse

Les communes hébergeant des stations de ski affichent toujours des niveaux de prix nettement supérieurs à la moyenne nationale. Au 1^{er} octobre 2025, le prix moyen s'établit à 4 003 €/m², contre 2 997 €/m² en France. Les maisons, souvent des chalets, atteignent 3 674 €/m², bien au-delà des standards observés sur le reste du territoire.

Après une forte progression post-Covid (+27 % entre juillet 2020 et avril 2023), les prix ont connu une phase de stabilisation, avant de repartir à la hausse depuis le printemps 2025, avec +3,5 % sur les six derniers mois, un rythme plus soutenu que celui du marché national.

De fortes disparités selon les massifs et l'altitude

Les écarts de prix sont très marqués selon les territoires. Les Alpes du Nord concentrent les niveaux les plus élevés, avec 5 201 €/m² en moyenne, loin devant le Massif central ou la Corse, où les prix restent inférieurs à 2 000 €/m².

L'étude fait également état d'une corrélation forte entre altitude et valorisation immobilière. Dans les Alpes, sur les cinq dernières années, les prix ont progressé 1,5 fois plus vite au-dessus de 1 500 mètres qu'en dessous, traduisant une préférence croissante pour les stations offrant une meilleure sécurité d'enneigement.



Grandes stations alpines : des marchés d'exception... mais énergétiquement fragiles

Dans les 71 principales stations de ski alpines analysées, le prix moyen atteint 5 843 €/m², avec des écarts très marqués entre appartements et chalets.

Les stations les plus prestigieuses affichent des niveaux records : Val d'Isère (14 696 €/m²), Courchevel (13 637 €/m²) et Méribel (11 444 €/m²). Toutefois, certaines stations, à l'image des Bottières ou de Valfréjus, restent plus accessibles, avec des prix inférieurs à la moyenne nationale. Mais, le constat d'un point de vue énergétique est sévère dans ces stations réputées : près de 75 % des logements de ces stations sont classés E, F ou G, accentuant les risques de décrochage locatif.

Un parc ancien, très énergivore, et largement exclu des aides à la rénovation

L'étude met d'ailleurs en lumière la faible performance énergétique du parc immobilier des stations de ski. Dans ces communes, 28 % des logements sont classés F ou G, soit plus du double de la moyenne nationale. Si l'on inclut les logements classés E, près des deux tiers du parc seraient concernés par l'interdiction progressive de mise en location à l'horizon 2034.

Cette situation est d'autant plus préoccupante que la majorité de ces logements étant des résidences secondaires, leurs propriétaires sont largement exclus des dispositifs d'aide à la rénovation énergétique, comme MaPrimeRénov'.

Des communes peu peuplées, mais très fortement dotées en logements

Autre enseignement, les communes stations de ski se caractérisent par une faible population permanente, près de 70 % comptant moins de 1 000 habitants, mais concentrent un parc immobilier particulièrement dense, avec 1,3 logement par habitant, contre 0,6 à l'échelle nationale.

Cette spécificité s'explique par le poids massif des résidences secondaires, qui représentent 59 % des logements, contre seulement 10 % en moyenne en France. Le taux de logements vacants y demeure en revanche faible, traduisant une forte attractivité touristique et résidentielle.

Le dérèglement climatique, facteur de fracture immobilière durable

Enfin, l'étude alerte sur l'impact croissant du changement climatique. Plusieurs stations de moyenne et basse altitude ont déjà fermé ces dernières années, et d'autres restent menacées.



À terme, une fracture durable entre stations de haute altitude et stations plus basses pourrait s'installer, avec des conséquences directes sur la valeur des biens, les usages touristiques et l'équilibre économique local.

« Cette nouvelle étude confirme que l'altitude devient un facteur de plus en plus déterminant dans la dynamique des prix immobiliers en stations de ski, sous l'effet combiné de l'attractivité touristique et du changement climatique. Elle met également en lumière l'urgence d'un accompagnement spécifique pour la rénovation énergétique des logements en montagne, sans lequel une part significative du parc risque de sortir du marché locatif. »

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