



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



NOTE SUR LES

STATIONS DE SKI

JANVIER 2023

Sommaire

Synthèse	3
Commentaire politique	4
1. Les stations de ski : de quoi parle-t-on ?	6
1.1. Sélection des communes stations de ski	6
1.2. Carte des communes stations de ski	6
2. Descriptif des communes stations de ski	8
2.1. Population	8
2.2. Parc de logements	8
2.3. Les résidences principales	9
2.4. Classe de performance énergétique	10
3. Les ventes de logements dans les communes stations de ski	11
3.1. Niveau des ventes	11
3.2. Top 20 des communes stations de ski selon les ventes	11
4. Les prix des logements dans les communes stations de ski	12
4.1. Niveau des prix	12
4.2. Tendance des prix depuis 2014	12
4.3. Top 20 des communes selon les prix	14
5. Focus par massif	15
5.1. Les prix par massif	15
5.2. Evolution des prix par massif	16
6. Fiches par massif	17
6.1. Alpes	17
6.2. Pyrénées	18
6.3. Jura	19
6.4. Vosges	20
6.5. Massif central	21
6.6. Corse	22
7. Focus sur les grandes stations de ski alpines	23
7.1. Champ d'analyse	23
7.1. Prix des logements dans les stations de ski	24
7.2. Prix des logements dans les plus grands domaines skiables	24
7.3. Prix des logements dans les stations de ski par département	25
7.3.1. Prix des stations de Savoie	26
7.3.2. Prix des stations de Haute-Savoie	27
7.3.3. Prix des stations d'Isère	28
7.3.4. Prix des stations des Hautes-Alpes	28
7.3.5. Carte récapitulative	29
7.4. Ventes dans les stations de ski	30
7.5. Comparaison du prix des logements dans les stations et hors stations	31
Annexes	32
Table des tableaux	32
Table des graphiques	32
Tables des cartes	32
Liste des communes stations de ski	33
Liste des stations de ski analysées	34
Composition des 10 plus grands domaines skiables français	35
Exemple d'un découpage cadastral d'une station de ski	35

Synthèse

IL EXISTE 340 STATIONS DE SKI EN FRANCE.



Ces stations sont situées sur le territoire de 391 communes.

Ces « communes stations de ski » sont réparties sur différents massifs : 193 dans les Alpes, 61 dans le Jura, 57 dans les Pyrénées, 52 dans le Massif central, 25 dans les Vosges et 3 en Corse.

Ces communes stations de ski sont pour la plupart peu peuplées (les 2/3 ont moins de 1 000 habitants). Elles concentrent plus d'un logement par habitant : 1,3 alors que la moyenne française est de 0,5. Cela s'explique par une forte part de résidences secondaires : 59% contre 10% dans l'ensemble du parc de logements français. La part des logements énergivores (étiquettes DPE « F » ou « G ») est beaucoup plus importante dans ces communes : 38% contre 21% dans l'ensemble des communes métropolitaines. L'interdiction de louer en 2034 (étiquettes « E », « F » ou « G ») concernerait même plus des ¾ des logements de ces communes.

Le prix des logements est en moyenne plus élevé dans les communes stations de ski : 3 809 €/m² en moyenne au 1er novembre 2022 contre 3 079 €/m² en France (et 3 589 €/m² en moyenne pour les maisons contre 2 463 €/m² en France). Les prix dans les communes stations de ski avaient très peu augmenté de 2014 à 2020 : seulement +2% sur la période. En revanche, depuis la crise du covid, les prix ont très nettement progressé dans ces communes : +27% en 27 mois, entre juillet 2020 et octobre 2022. Sur cette période, les prix dans les communes stations de ski ont donc en moyenne augmenté d'1% tous les mois.

Les prix sont nettement plus élevés dans les Alpes (4 518 €/m² en moyenne dans les communes stations de ski), les prix les moins élevés se trouvent dans le Massif central (1 635€/m²).

Enfin, nous nous sommes intéressés aux seules stations de ski (en définissant les sections cadastrales de la commune où se situe la station). Le prix moyen des logements dans les 71 stations de ski alpines analysées (dont les plus importantes en fréquentation) est de 5 407 €/m². Et le prix des maisons (qui sont le plus souvent des chalets) est nettement supérieur à celui des appartements : 7 251 €/m² contre 5 229 €/m².

La station la plus chère est Val d'Isère (13 845 €/m²) devant Courchevel (12 811 €/m²) et Méribel (10 578 €/m²). Sauf exception, le prix dans la station est plus élevé que le prix dans le reste de la commune.

Commentaire politique

Il ressort que la part des logements énergivores (étiquettes DPE « F » ou « G ») est beaucoup plus importante dans les communes « stations de ski » : **38% contre 21% dans l'ensemble des communes métropolitaines**. L'interdiction de louer en 2034 (s'appliquant à tout le parc classé « E », « F » et « G ») concernerait même plus des $\frac{3}{4}$ des logements de ces communes.

Si l'altitude – et la situation en zone montagneuse, donc plus sujette aux grands froids – a un effet négatif sur les DPE, l'explication est aussi – et peut-être avant tout – économique et politique.

D'une part, ces territoires sont largement le fruit d'une politique d'urbanisme volontariste des années 60, le Plan Neige, qui a vu se construire des immeubles et donc des copropriétés (parfois encore chauffés au fioul). D'autre part, les communes répertoriées comme « stations de ski » ont des taux beaucoup plus forts de résidences secondaires, que leur proportion au niveau national (10% du parc), dont la rénovation n'est jamais apparue, pour des raisons compréhensibles, comme une priorité de politique publique.

Ces résidences secondaires correspondent en réalité à un parc de location touristique, pilier de l'économie de montagne.

Ces constats sont d'autant plus inquiétants que le Gouvernement envisage d'interdire la location en meublé de tourisme des logements très énergivores, alors même qu'il n'y a jamais eu d'accompagnement. La FNAIM partage la volonté de lutter contre l'érosion du parc privé locatif et comprend que la location touristique constitue, en l'état de la réglementation et de la fiscalité une « échappatoire » possible à la Loi Climat en zone urbaine. **La Fédération nationale de l'immobilier alerte cependant sur le fait que soit envisagé d'interdire toute possibilité de location touristique très énergivore dans ces territoires.**

« Dans ces territoires, le mouvement de rénovation du parc de logements- impératif écologique majeur – ne peut pas être décorrélé d'une politique d'accompagnement de la rénovation des résidences secondaires, des meublés de tourisme et de l'immobilier de loisirs, impératif économique tout aussi majeur. » alerte **Loïc Cantin, Président de la FNAIM**.

Plutôt que de raisonner par l'interdiction, la FNAIM propose des pistes de réflexion pour engager un vaste mouvement de rénovation du parc d'immobilier de loisirs :

De faciliter l'étape du diagnostic, préalable indispensable à une rénovation ambitieuse et efficace :

- Rendre éligible, pour les biens en territoires de montagne et/ou littoraux, le Diagnostic technique global à MaPrimeRénov' Copro. Le DTG reste l'outil le plus efficace pour appréhender les travaux nécessaires à réaliser dans une copropriété et préparer la rénovation globale que les immeubles en question vont rendre nécessaires.

De permettre l'éligibilité des immeubles des zones de tourisme à MaPrimeRénov' Copro :

- **Abaisser à 50% le seuil de lots de résidences principales** conditionnant l'éligibilité de MaPrimeRénov' Copro (aujourd'hui conditionnée au seuil de plus 75% de lots de résidences principales, condition inapplicable en zone de montagne ou littorale).

> **ET/OU** : Il serait opportun d'**assortir la création de cette aide rénovation à une exigence d'occupation des hébergements touristique**, c'est-à-dire de maintien des lits « chauds »

Toutefois, une telle condition ne peut être portée par le collectif des copropriétaires et donc MaPrimeRénov' Copro. Aussi, si l'on souhaite conditionner l'éligibilité à une aide de meublés de tourisme, il faudra :

- soit inventer « **MaPrimeRénov Tourisme** », un dispositif d'aide propre à certains territoires, ouvert aux propriétaires individuels, louant en meublé de tourisme leur bien, mais assorti de conditions spécifiques (taux d'occupation de ses capacités d'hébergement, participant au développement du territoire)
- soit prévoir une **avance** au propriétaire individuel **remboursable** à moins que le propriétaire ne s'engage sur un taux d'occupation de ses capacités d'accueil...

/// **De promouvoir l'outil de la surélévation**

- > Souvent résumée à un outil urbain d'agrandissement, elle permet à des copropriétés de dégager des moyens financiers et de lancer un vaste projet à la fois de rénovation et de requalification architecturale pour des immeubles en toiture-terrasse ou toit mono-pente par exemple, particulièrement présents en zone de montagne. Le droit de surélévation (lorsqu'il est possible) peut ainsi permettre de dégager un bénéfice au profit de la collectivité, qui peut alors être investie dans des travaux de rénovation de l'immeuble.

La FNAIM tient aussi à rappeler que les collectivités ont DÉJÀ entre leurs mains des instruments qui leur permettent de poser des exigences de rénovation sur leurs territoires !

/// **Les périmètres de ravalement obligatoire** (Articles L.132-1 et 2 du Code de la Construction et de l'Habitation)

- > Sur demande des maires, les préfets peuvent déterminer des périmètres de ravalement obligatoire dans les communes. Depuis la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour une croissance verte, la réalisation de travaux de ravalement importants, sauf si cette isolation n'est pas réalisable techniquement ou juridiquement, embarque une obligation de faire des travaux d'isolation thermique du bâtiment. **Dans les périmètres de ravalement obligatoire, le maire a donc la capacité d'enjoindre un immeuble de réaliser des travaux de ravalement ET ainsi d'isolation.**

/// **Les Orientations d'aménagement programmées et le règlement du PLU (L151-21 du code de l'urbanisme).**

- > Ces outils d'urbanisme permettent d'imposer, dans des secteurs définis, aux constructions, travaux, installations et aménagements des **critères de performances énergétiques** et environnementales renforcées. Ces solutions doivent être regardées avec d'autant plus d'attention dans les territoires touristiques. **En zone de montagne, certaines collectivités ont déjà su se saisir des OAP pour fixer des exigences énergétiques, à la fois pour les nouveaux bâtiments, mais aussi pour la rénovation du parc existant.**

La rénovation de l'immobilier de loisirs productif est indispensable pour assurer la transition écologique du tourisme. Elle doit en réalité devenir un instrument de promotion touristique de la France.

1. Les stations de ski : de quoi parle-t-on ?

1.1. Sélection des communes stations de ski

Selon les différentes sources, il existe environ 340 stations de ski actives en France réparties sur différents massifs : Alpes, Pyrénées, Jura, Vosges, Massif central et Corse. Ces stations, notamment dans les Alpes, sont regroupées en domaines skiables. La grande majorité des stations les plus fréquentées sont situées dans les Alpes. A noter qu'il peut s'agir de stations de ski alpin, de ski nordique ou des deux.

Pour cette étude, nous avons sélectionné les communes reliées à ces stations de ski. Plusieurs cas de figure apparaissent :

- La station est présente sur une commune comme la station de L'Alpe d'Huez située sur la commune d'Huez (Isère).
- La station est présente sur plusieurs communes comme Flaine située sur le territoire communal des communes de Magland, d'Arâches-la-Frasse, et Passy, dans le département de la Haute-Savoie.
- Plusieurs stations sont présentes sur une même commune comme les stations de Val-Thorens, des Menuires et de Saint-Martin-de-Belleville situées sur la commune des Belleville (Savoie).

Nous avons sélectionné l'ensemble des communes qui ont sur leur territoire au moins une partie d'une station de ski (station ou pistes). On obtient une liste de 391 communes stations de ski (voir liste en annexes). Cela représente 6% des communes de montagne (6 111 communes classées « communes de montagne » par l'Etat en France métropolitaine).

A noter que le nom de la station se confond parfois avec le nom de la commune.

Les communes de stations les plus emblématiques sont :

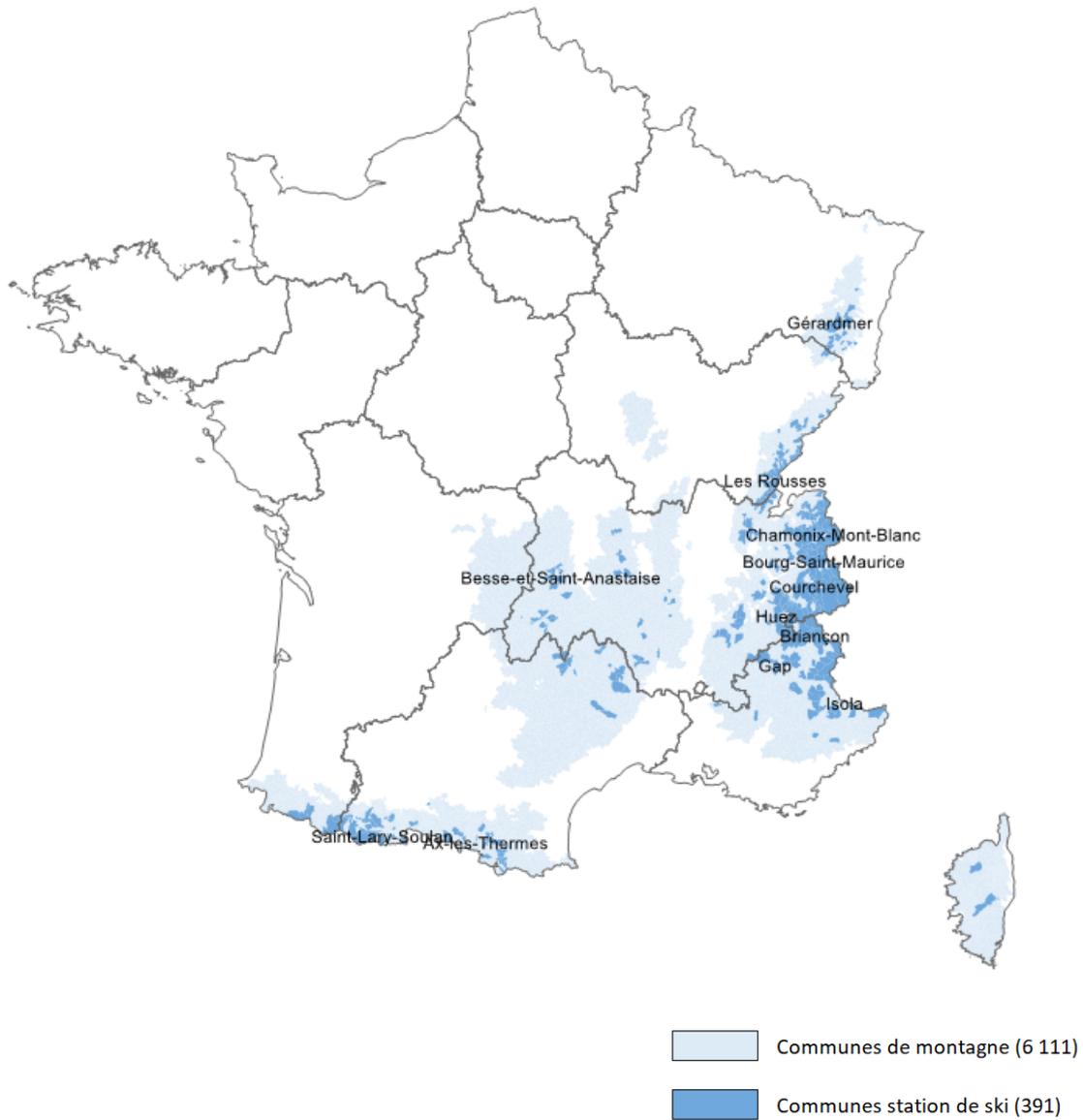
- Aime-La-Plagne, Champagny-en-Vanoise et La Plagne-Tarentaise pour la station La Plagne ; Courchevel ; Tignes ; Chamonix-Mont-Blanc ; Val d'Isère (Alpes) ;
- Campan, Bagnères-de-Bigorre et Barèges pour la station Domaine du Tourmalet (Pyrénées) ;
- Laveissière pour la station Le Lioran (Massif central) ;
- Les Rousses, Bois-d'Amont, Prémanon, Lamoura pour la station des Rousses (Jura) ;
- Gérardmer (Vosges).

1.2. Carte des communes stations de ski

Les 391 communes stations de ski sont réparties par massif de la manière suivante :

- 193 communes dans les Alpes (sur 1 435 communes de montagne des Alpes, soit 13%)
- 61 communes dans le Jura (sur 479 communes de montagne du Jura, soit 13%)
- 57 communes dans les Pyrénées (sur 952 communes de montagne des Pyrénées, soit 6%)
- 52 communes dans le Massif central (sur 2 431 communes de montagne du Massif central, soit 2%)
- 25 communes dans les Vosges (sur 307 communes de montagne des Vosges, soit 8%)
- 3 communes en Corse (sur 333 communes de montagne de Corse, soit 1%).

Carte 1 : Localisation des 391 communes stations de ski



Source : FNAIM

2. Descriptif des communes stations de ski

2.1. Population

Les communes stations de ski sont pour la plupart des communes peu peuplées¹, allant de Bourg-d'Oueil (Haute-Garonne, qui a sur son territoire la station de ski du même nom), 5 habitants, à Gap (Hautes-Alpes, qui a sur son territoire une partie de la station de ski nordique Gap-Bayard), 40 631 habitants. Les deux tiers des communes stations de ski ont moins de 1 000 habitants.

Tableau 1 : Répartition des communes stations de ski selon leur population

	Nombre	%
Moins de 1 000 habitants	264	68%
De 1 000 à 5 000 habitants	110	28%
De 5 000 à 10 000 habitants	11	3%
10 000 habitants et plus	6	2%
Total	391	100%

Source : Insee (Populations légales 2019)

La population totale (permanente) de ces 391 communes est de 518 916 habitants en 2019, soit 0,8% de la population française, l'équivalent de la ville de Lyon (522 969 habitants).

La population de ces communes a progressé de +5,2% entre 2010 et 2019 (493 174 habitants en 2010), soit une progression plus forte que celle observée sur la France entière au cours de la même période (+3,7%).

2.2. Parc de logements

Ces communes stations de ski concentrent 671 884 logements, soit plus d'un logement par habitant (1,29) alors que la moyenne française est de 0,54.

Cela s'explique par un nombre important de résidences secondaires : **le parc des communes stations de ski est composé à 59% de résidences secondaires** (contre 10% de résidences secondaires dans l'ensemble du parc français). A noter que 44% des résidences secondaires de France sont situés sur des communes stations de ski ou stations balnéaires, qui ne représentent que 4% de la population française.

Le parc des logements vacants est faible dans ces communes : seulement 5%, contre 8% à l'échelle nationale.

¹ La population reflétant les occupants des résidences principales seulement.

Tableau 2 : Répartition du parc de logement selon la catégorie de logement

	Stations de ski		France entière	
	Nombre	%	Nombre	%
Résidences principales	241 870	36%	29 962 242	83%
Résidences secondaires	398 514	59%	3 544 091	10%
Logements vacants	31 499	5%	2 999 884	8%
Total	671 624	100%	36 220 594	100%

Source : Insee, RP 2019

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 55% de maisons et à 44% d'appartements.

2.3. Les résidences principales

Dans les communes stations de ski, la proportion de propriétaires est un peu plus importante : 62% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale (contre 58% en France).

Tableau 3 : Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

	Station de ski		France entière	
	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaire	150 420	62%	17 229 128	58%
Locataire privé	56 735	23%	7 664 592	26%
Locataire HLM	24 805	10%	4 397 516	15%
Logé gratuitement	9 910	4%	671 005	2%
Total	241 870	100%	29 962 242	100%

Source : Insee, RP 2019

En ce qui concerne la période de construction des logements, on ne remarque pas de distinction significative entre les communes stations de ski et l'ensemble des communes françaises.

Tableau 4 : Répartition des résidences principales selon la période d'achèvement

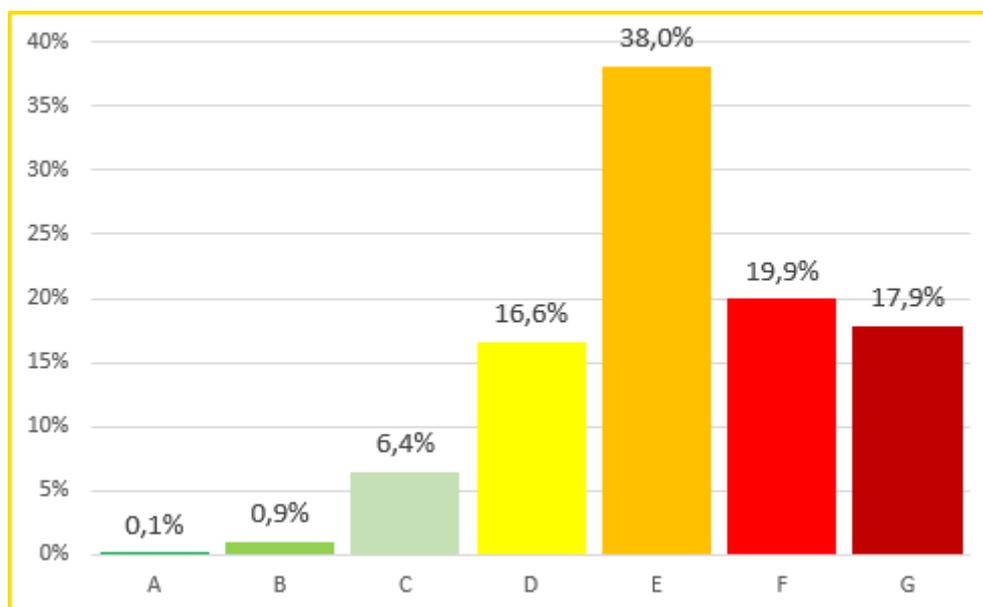
	Station de ski		France entière	
	Nombre	%	Nombre	%
Avant 1919	31 591	13%	3 725 384	13%
De 1919 à 1945	15 994	7%	2 611 773	9%
De 1946 à 1970	47 274	20%	6 253 442	21%
De 1971 à 1990	73 679	31%	8 553 382	29%
De 1991 à 2005	41 437	17%	4 732 004	16%
De 2006 à 2015	27 051	11%	3 465 171	12%
Total	237 026	100%	29 341 156	100%

Source : Insee, RP 2019

2.4. Classe de performance énergétique

La part des logements énergivores (étiquettes DPE² « F » ou « G » des logements) est beaucoup plus importante dans les communes stations de ski (38%) que dans l'ensemble des communes métropolitaines (21%)³. Cela est en lien avec l'impact négatif de l'altitude sur les DPE. Autre élément important, la part des étiquettes E est très importante (38%), cela signifie que l'interdiction de louer en 2034⁴ concerne potentiellement plus des $\frac{3}{4}$ des logements dans les communes stations de ski.

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



Source : Données ADEME, Ministère

² Diagnostic de Performance Energétique.

³ Source : données Ademe, entre juillet 2021 et juillet 2022.

⁴ La loi Climat et Résilience prévoit d'interdire à la location les biens étiquetés E, F ou G en 2034.

3. Les ventes de logements dans les communes stations de ski

3.1. Niveau des ventes

22 435 ventes ont été enregistrées dans les communes stations de ski sur les 12 derniers mois (de novembre 2021 à octobre 2022) contre 17 842 ventes en 2020 et 21 445 en 2021. Ces chiffres correspondent à des estimations de la FNAIM.

3.2. Top 20 des communes stations de ski selon les ventes

Gap domine le classement des communes stations de ski enregistrant le plus de ventes de logements. 12 des 13 premières communes se situent dans les Alpes.

Tableau 5 : Top 20 des communes stations de ski selon les ventes de logements

Rang	Communes	Dép.	Parc de logements	Volume de ventes	Ventes appartements	Ventes maisons
1er	Gap	05	22 230	786	602	184
2e	Pontarlier	25	9 715	468	393	75
3e	Les Deux Alpes	38	7 792	432	409	23
4e	Chamonix-Mont-Blanc	74	13 887	409	336	73
5e	Saint-Gervais-les-Bains	74	8 771	394	312	82
6e	Les Belleville	73	15 024	363	323	40
7e	Briançon	05	8 818	362	317	46
8e	La Plagne Tarentaise	73	11 506	338	310	28
9e	Bourg-Saint-Maurice	73	12 201	332	307	25
10e	Villard-de-Lans	38	6 070	327	290	37
11e	Sallanches	74	9 809	325	285	40
12e	Megève	74	9 063	322	274	49
13e	Morzine	74	9 895	320	292	29
14e	Gérardmer	88	7 204	306	206	100
15e	Bagnères-de-Bigorre	65	7 648	300	206	95
16e	Cauterets	65	5 284	296	277	19
17e	Gex	01	6 669	277	197	80
18e	Allos	04	5 499	258	236	22
19e	Arâches-la-Frasse	74	6 905	253	234	19
20e	Font-Romeu-Odeillo-Via	66	5 626	251	216	35

Source : FNAIM

4. Les prix des logements dans les communes stations de ski

4.1. Niveau des prix

Le prix des logements est en moyenne plus élevé dans les communes stations de ski : 3 809 €/m² en moyenne au 1^{er} novembre 2022 contre 3 079 €/m² en France.

Cela s'explique par des prix des maisons nettement plus élevés dans les communes stations de ski : 3 589 €/m² en moyenne contre 2 463 €/m² en France.

L'évolution sur un an pour l'ensemble des logements est plus élevée dans les communes stations de ski : +9,9% entre le 1^{er} novembre 2021 et le 1^{er} novembre 2022, contre +6,6% en France sur la même période.

Tableau 6 : Prix moyens et évolution sur un an

	Communes Stations de ski		France entière	
	Prix (1er nov. 2022)	Evolution (1er nov 22 / 1er nov 21)	Prix (1er nov. 2022)	Evolution (1er nov 22 / 1er nov 21)
Appartements	3 937 €/m ²	+10,2%	3 854 €/m ²	+4,7%
Maisons	3 589 €/m ²	+9,2%	2 463 €/m ²	+8,0%
Ensemble	3 809 €/m ²	+9,9%	3 079 €/m ²	+6,6%

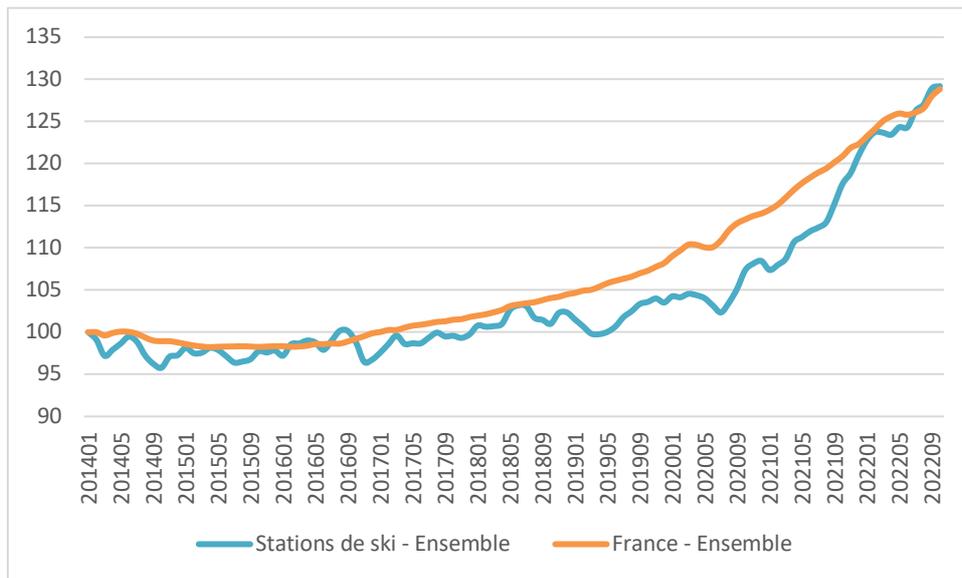
Source : FNAIM

4.2. Tendances des prix depuis 2014

Les prix dans les communes stations de ski avaient très peu augmenté de janvier 2014 à juillet 2020 : seulement +2,3% en 5 ans et demi. En revanche, depuis la crise du covid, les prix ont nettement progressé dans ces communes : +26,9% en 27 mois, entre juillet 2020 et octobre 2022. Sur cette période, les prix ont donc en moyenne augmenté d'1% tous les mois.

Au global sur la période 2014-2022, les prix dans les communes stations de ski ont augmenté au même rythme que l'ensemble des communes françaises : +29%.

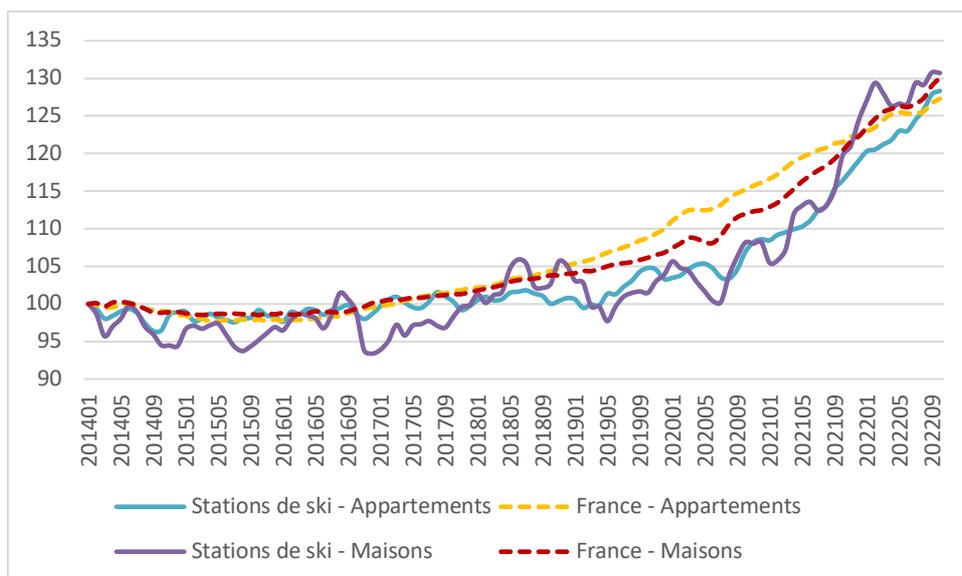
Graphique 2 : Indices des prix (base 100 en janvier 2014)



Source : FNAIM (novembre 2022)

Lorsque l'on regarde le détail par type de biens, on constate qu'après le début de la crise du covid, ce sont les prix des maisons qui ont davantage augmenté. Ce phénomène est bien marqué dans les communes stations de ski : alors que les prix des maisons dans ces communes étaient stables de janvier 2014 à juillet 2020, ils ont ensuite augmenté de +29,1% entre juillet 2020 et juillet 2022. Sur la même période, les prix des appartements dans les communes stations de ski ont augmenté de +21,0%.

Graphique 3 : Indices des prix par type de biens (base 100 en janvier 2014)



Source : FNAIM (novembre 2022)

4.3. Top 20 des communes selon les prix

Val d'Isère est la commune station de ski la plus chère de France avec 13 297 €/m² (au 1^{er} novembre 2022), elle devance Courchevel (11 624 €/m²), Les Allues (10 763 €/m²) et Megève (10 426 €/m²) qui sont les 4 communes dépassant les 10 000 €/m².

Les 20 communes stations de ski les plus chères sont toutes dans le massif des Alpes : 10 en Haute-Savoie, 8 en Savoie et 2 en Isère.

Tableau 7 : Top 20 des communes stations de ski selon le prix

Rang	Commune	Dép.	Prix moyen (en €/m ²)
1er	Val-d'Isère	73	13 297
2e	Courchevel	73	11 624
3e	Les Allues	73	10 763
4e	Megève	74	10 426
5e	Chamonix-Mont-Blanc	74	9 862
6e	La Clusaz	74	9 079
7e	Les Gets	74	8 028
8e	Morzine	74	7 292
9e	Les Houches	74	7 103
10e	Les Belleville	73	7 043
11e	Tignes	73	6 828
12e	Vallorcine	74	6 828
13e	Combloux	74	6 632
14e	Hauteluce	73	6 552
15e	Huez	38	6 480
16e	Sainte-Foy-Tarentaise	73	6 437
17e	Le Grand-Bornand	74	6 412
18e	Montriond	74	6 333
19e	Crest-Voland	73	6 190
20e	Vaujany	38	5 990

Source : FNAIM (novembre 2022)

5 communes stations de ski figurent dans le Top 20 des communes les plus chères de France : Val d'Isère (4^e), Courchevel (6^e), Les Allues (9^e), Megève (11^e) et Chamonix-Mont-Blanc (12^e).

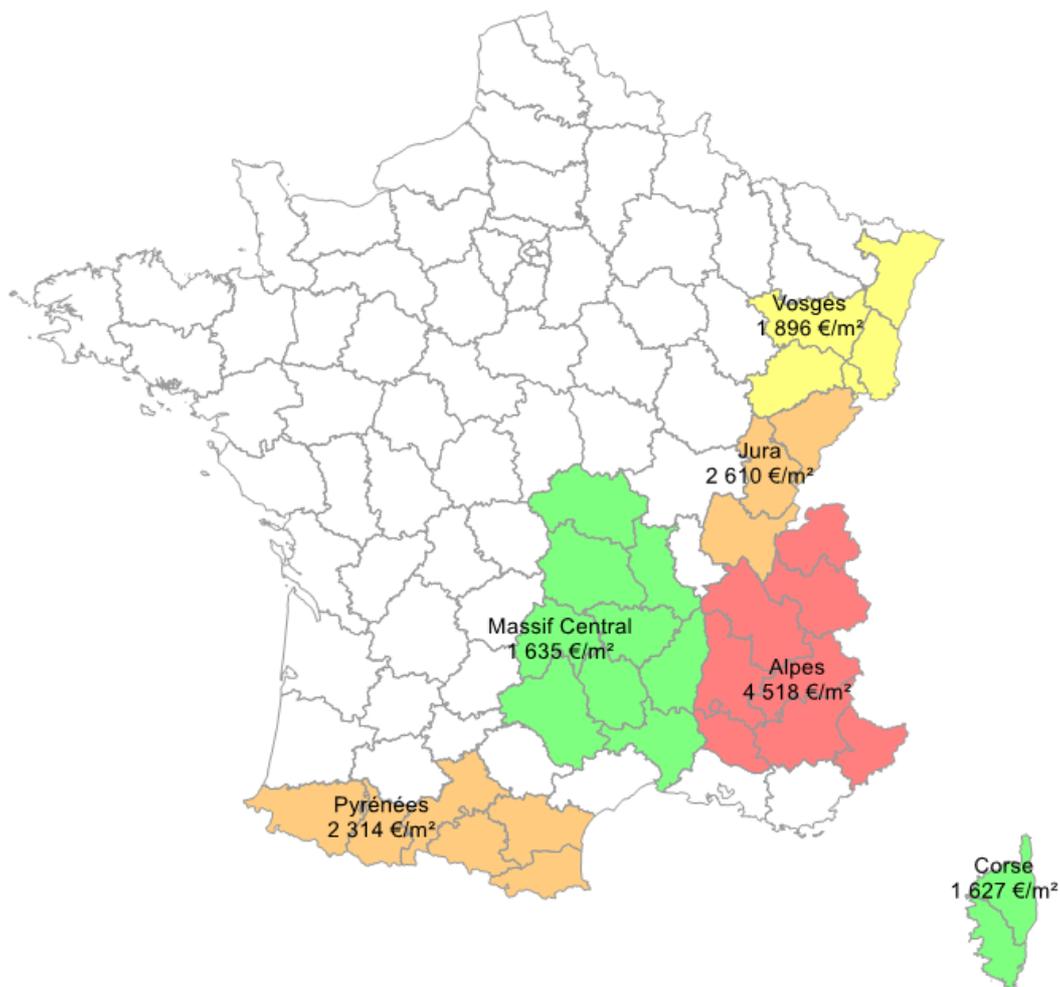
5. Focus par massif

On peut classer les communes stations de ski par massif et ainsi distinguer 6 zones d'analyse : Alpes, Pyrénées, Jura, Vosges, Massif central et Corse.

5.1. Les prix par massif

Sans surprise, le massif où les prix des communes stations de ski sont les plus élevés est le massif des Alpes : 4 518 €/m² (au 1^{er} novembre 2022). Dans ce massif, le prix de l'ensemble des communes de montagne (y compris hors stations de ski) est de 3 526 €/m². La présence d'une station de ski fait donc nettement grimper les prix.

Carte 2 : Prix des communes stations de ski par massif



Source : FNAIM (novembre 2022)

Tableau 8 : Prix des communes stations de ski et des communes de montagne par massif

Massif	Communes stations de ski		Ensemble des communes de montagne	
	Prix au m ² (1er novembre 2022)	Evolution sur un an	Prix au m ² (1er novembre 2022)	Evolution sur un an
Alpes	4 518	+10,2%	3 526	+8,3%
Jura	2 610	+6,9%	2 202	+6,5%
Pyrénées	2 314	+12,8%	1 875	+9,7%
Vosges	1 896	+7,1%	1 593	+7,9%
Massif central	1 635	+7,9%	1 536	+8,2%
Corse	1 627	+7,5%	3 538	+7,0%

Source : FNAIM (novembre 2022)

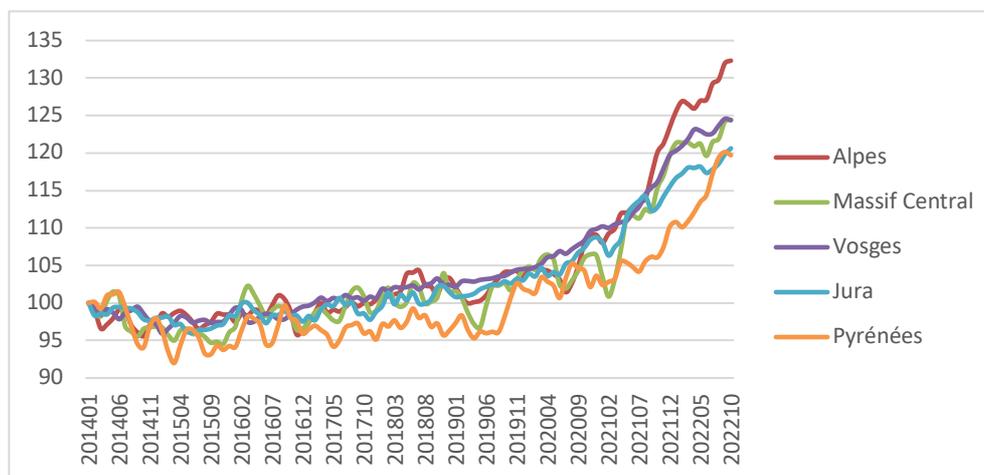
Dans les Alpes, les prix des communes stations de ski sont près de 30% supérieur à l'ensemble des communes de montagne. Dans les massifs du Jura, des Pyrénées et des Vosges, les prix sont supérieurs d'environ 20% dans les communes stations de ski ; dans le Massif central, ils ne sont supérieurs que de 6%.

En revanche, la Corse est un cas particulier. D'une part en raison du faible nombre de communes stations de ski (3 communes qui sont situées dans le centre de l'île, et ces stations ont un domaine skiable assez limité) et d'autre part car la grande majorité des communes corsees sont considérées comme communes de montagne (333 sur 360) y compris les communes du littoral où les prix immobiliers sont plus élevés. Ainsi, les prix des 3 communes stations de ski corsees sont très inférieures au prix moyen des communes corsees.

5.2. Evolution des prix par massif

Lorsque l'on regarde les évolutions des prix des communes stations de ski par massif depuis 2014, on remarque des tendances assez proches notamment pour les Vosges, le Jura et le Massif central (voir graphique ci-dessous). Le massif des Alpes est celui ayant connu la plus forte augmentation. Les prix dans les Pyrénées ont évolué plus tardivement avec notamment des prix en légère diminution de 2014 à août 2019. La Corse n'apparaît pas dans le graphique et dans le tableau en raison du faible nombre de communes stations de ski qui sont, de plus, faiblement peuplées.

Graphique 4 : Indices de prix des communes stations de ski par massif (base 100 en janvier 2014)



Source : FNAIM (novembre 2022)

On constate également une accélération des prix à la suite de la crise du covid, comme dans le reste du pays. Par exemple, dans les Alpes les communes stations de ski avaient augmenté de +3,3% sur 2 ans avant la crise du covid, ils ont ensuite augmenté de +23,1% sur 2 ans après la crise. Dans les Vosges, l'accélération est également très marquée : +3,1% sur 2 ans avant et +16,7% sur 2 ans après.

En revanche, dans les Pyrénées, l'accélération des prix a été moins sensible : +5,7% sur 2 ans avant la crise, +11,2% sur 2 ans après.

Tableau 9 : Evolution des communes stations de ski par massif avant et après la crise du covid

Massif	Evolution 2 ans avant la crise du covid (mars 18 à mars 20)	Evolution 2 ans après la crise du covid (mai 20 à mai 22)
Alpes	+3,3%	+23,1%
Jura	+4,9%	+14,1%
Pyrénées	+5,7%	+11,2%
Vosges	+3,1%	+16,7%
Massif central	+5,8%	+15,4%

Source : FNAIM (novembre 2022)

6. Fiches par massif

6.1. Alpes

193 communes stations de ski sont présentes dans le massif des Alpes réparties sur 8 départements : Alpes-de-Haute-Provence (04), Hautes-Alpes (05), Alpes-Maritimes (06), Drôme (26), Isère (38), Savoie (73), Haute-Savoie (74) et Vaucluse (84).

Dans ce massif, le prix moyen des communes stations de ski, au 1^{er} novembre 2022, est de 4 518 €/m² (contre 3 526 €/m² pour l'ensemble des communes de montagne des Alpes), avec une évolution de +10,2% sur un an.

Les 3 communes les plus chères sont⁵ :

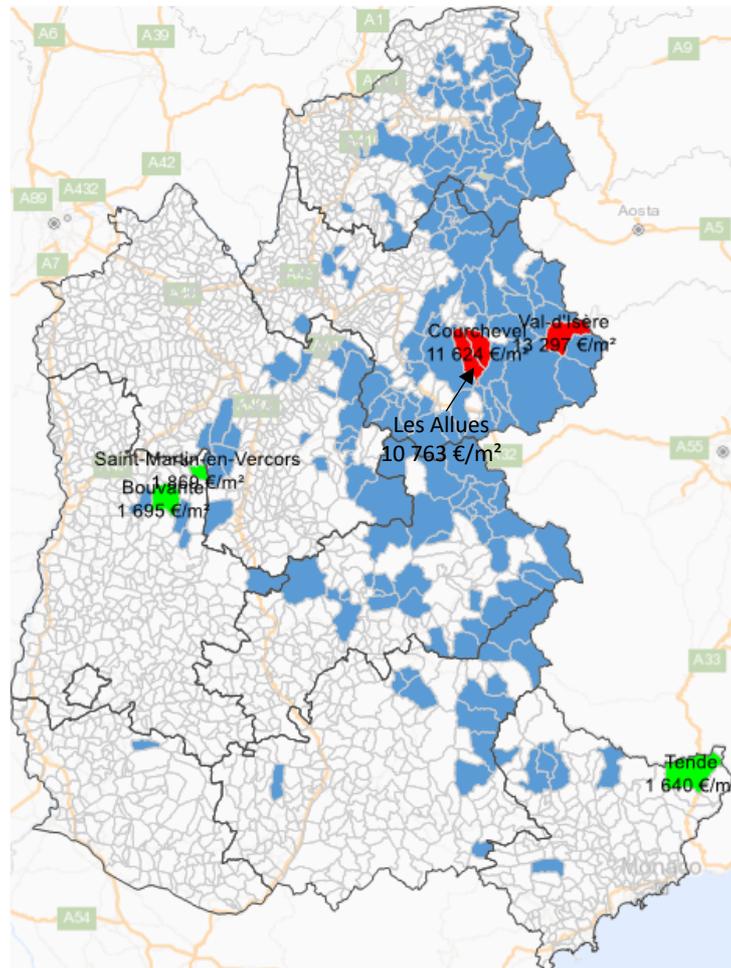
1. Val d'Isère (73) : 13 297 €/m²
2. Courchevel (73) : 11 624 €/m²
3. Les Allues (73) : 10 763 €/m²

Les 3 communes les moins chères sont :

1. Tende (06) : 1 640 €/m²
2. Bouvante (26) : 1 695 €/m²
3. Saint-Martin-en-Vercors (26) : 1 869 €/m²

⁵ Pour les 3 communes les plus chères et les 3 communes les moins chères, seules les communes ayant au moins 30 ventes sur la période 2014-2022 sont conservées.

Carte 3 : Communes stations de ski des Alpes



Source : FNAIM (novembre 2022)

6.2. Pyrénées

57 communes stations de ski sont présentes dans le massif des Pyrénées réparties sur 6 départements : Ariège (09), Aude (11), Haute-Garonne (31), Pyrénées-Atlantiques (64), Hautes-Pyrénées (65) et Pyrénées-Orientales (66).

Dans ce massif, le prix moyen des communes stations de ski est de 2 314 €/m² (contre 1 875 €/m² pour l'ensemble des communes de montagne des Pyrénées), avec une évolution de +12,8% sur un an.

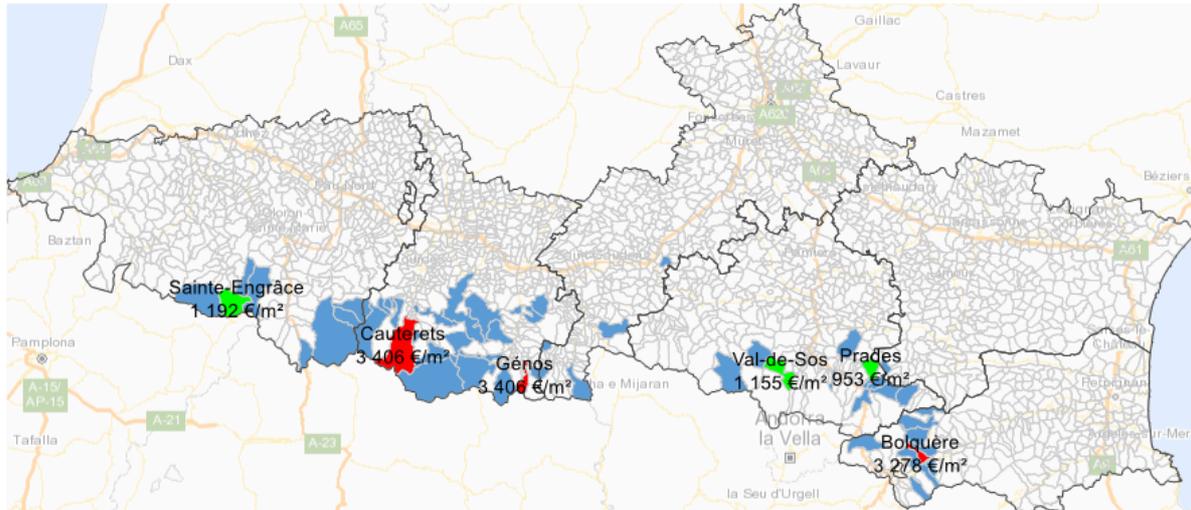
Les 3 communes les plus chères sont :

1. Génos (65) : 3 406 €/m²
2. Cauterets (65) : 3 406 €/m²
3. Bolquère (66) : 3 278 €/m²

Les 3 communes les moins chères sont :

1. Prades (09) : 953 €/m²
2. Val-de-Sos (09) : 1 155 €/m²
3. Sainte-Engrâce (64) : 1 192 €/m²

Carte 4 : Communes stations de ski dans les Pyrénées



Source : FNAIM (novembre 2022)

6.3. Jura

61 communes stations de ski sont présentes dans le massif du Jura réparties sur 3 départements : Ain (01), Doubs (25) et Jura (39).

Dans ce massif, le prix des communes stations de ski est de 2 610 €/m² (contre 2 202 €/m² pour l'ensemble des communes de montagne du Jura), avec une évolution de +6,9% sur un an.

Les 3 communes les plus chères sont :

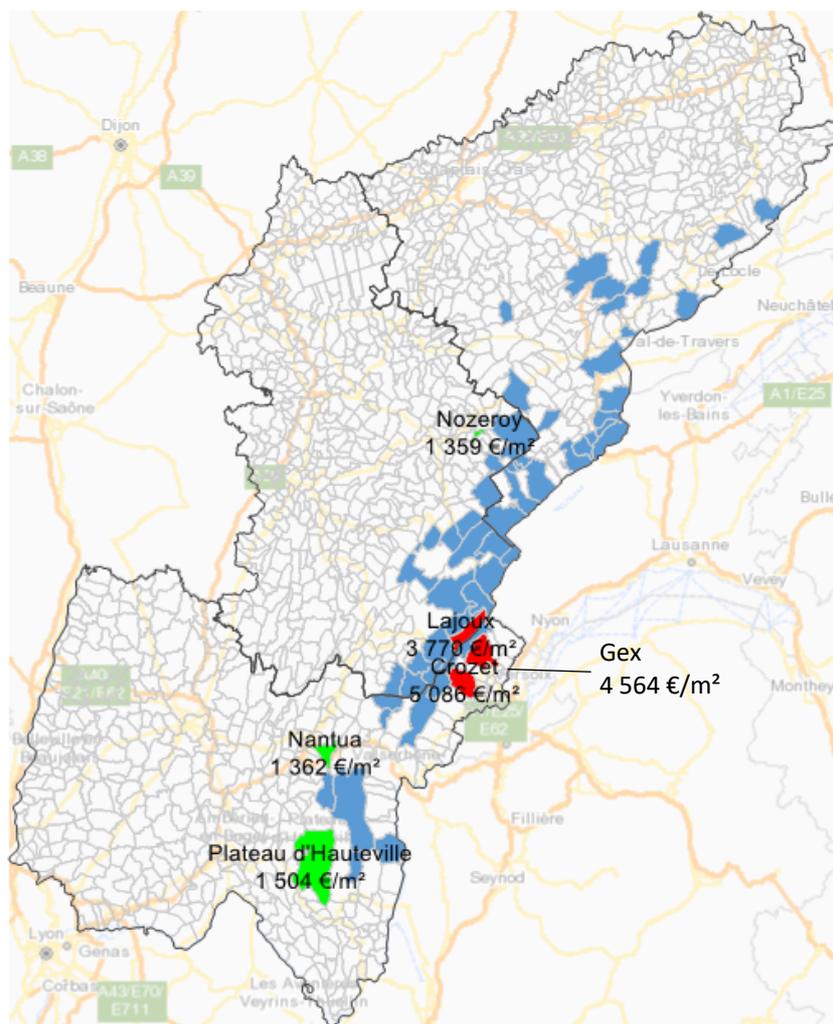
1. Crozet (01) : 5 086 €/m²
2. Gex (01) : 4 564 €/m²
3. Lajoux (39) : 3 770 €/m²

Les 3 communes les moins chères sont :

1. Nozeroy (39) : 1 359 €/m²
2. Nantua (01) : 1 362 €/m²
3. Plateau d'Hauteville (01) : 1 504 €/m²

Dans le cas du Jura, la proximité avec la Suisse (où les prix de l'immobilier sont plus élevés) joue un rôle important dans les prix de ces communes stations de ski.

Carte 5 : Communes stations de ski du Jura



Source : FNAIM (novembre 2022)

6.4. Vosges

25 communes stations de ski sont présentes dans le massif des Vosges réparties sur 5 départements : Bas-Rhin (67), Haut-Rhin (68), Haute-Saône (70), Vosges (88) et Territoire de Belfort (90).

Dans ce massif, le prix des communes stations de ski est de 1 896 €/m² (contre 1 593 €/m² pour l'ensemble des communes de montagne des Vosges), avec une évolution de +7,1% sur un an.

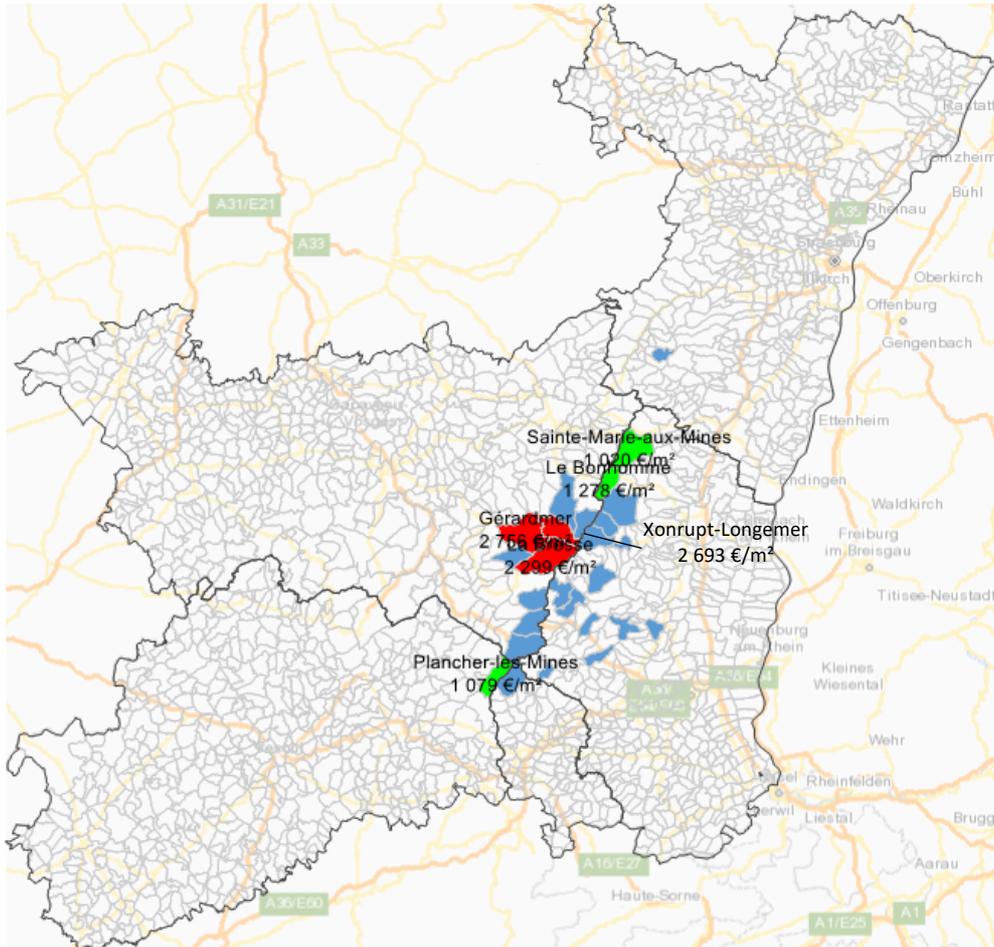
Les 3 communes les plus chères sont :

1. Gérardmer (88) : 2 756 €/m²
2. Xonrupt-Longemer (88) : 2 693 €/m²
3. La Bresse (88) : 2 299 €/m²

Les 3 communes les moins chères sont :

1. Sainte-Marie-aux-Mines (68) : 1 020 €/m²
2. Plancher-les-Mines (70) : 1 079 €/m²
3. Le Bonhomme (68) : 1 278 €/m²

Carte 6 : Communes stations de ski des Vosges



Source : FNAIM (novembre 2022)

6.5. Massif central

52 communes stations de ski sont présentes dans le Massif central réparties sur 9 départements : Allier (03), Ardèche (07), Aveyron (12), Cantal (15), Gard (30), Loire (42), Haute-Loire (43), Lozère (48) et Puy-de-Dôme (63).

Dans ce massif, le prix des communes stations de ski est de 1 635 €/m² (contre 1 536 €/m² pour l'ensemble des communes de montagne du Massif central), avec une évolution de +7,9% sur un an.

Les 3 communes les plus chères sont :

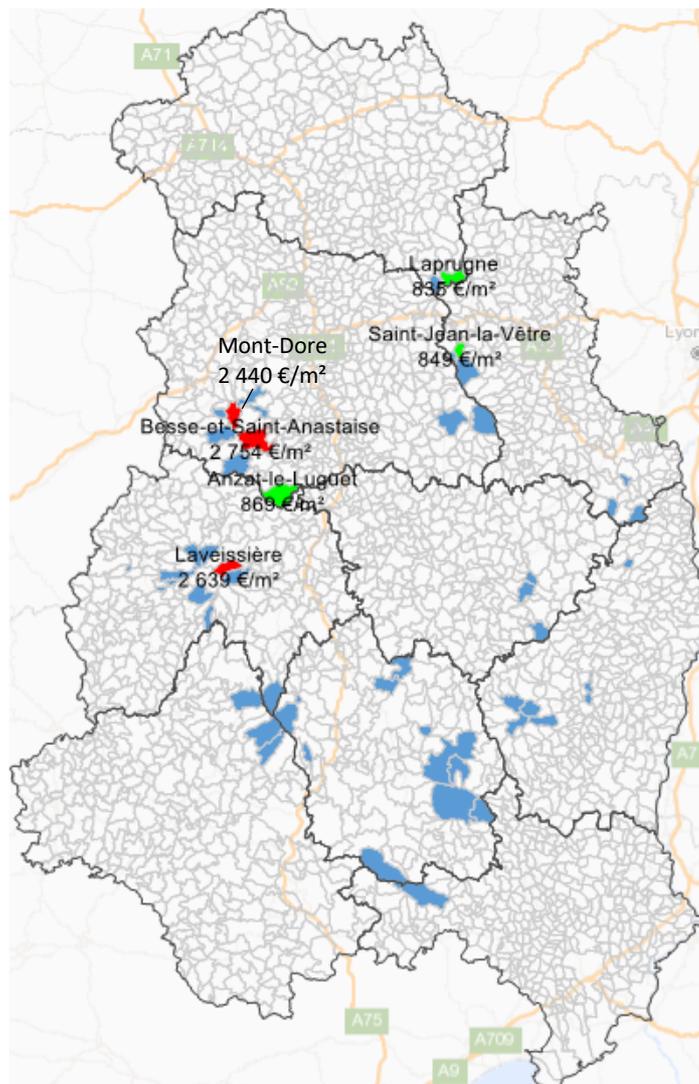
1. Besse-et-Saint-Anastaise (63) : 2 754 €/m²
2. Laveissière (15) : 2 639 €/m²
3. Mont-Dore (63) : 2 440 €/m²

Les 3 communes les moins chères sont :

1. Laprugne (03) : 835 €/m²
2. Saint-Jean-la-Vêtre (42) : 849 €/m²
3. Anzat-le-Luguet (63) : 869 €/m²

Les stations de ski du Massif central sont assez dispersées géographiquement :

Carte 7 : Communes stations de ski du Massif central



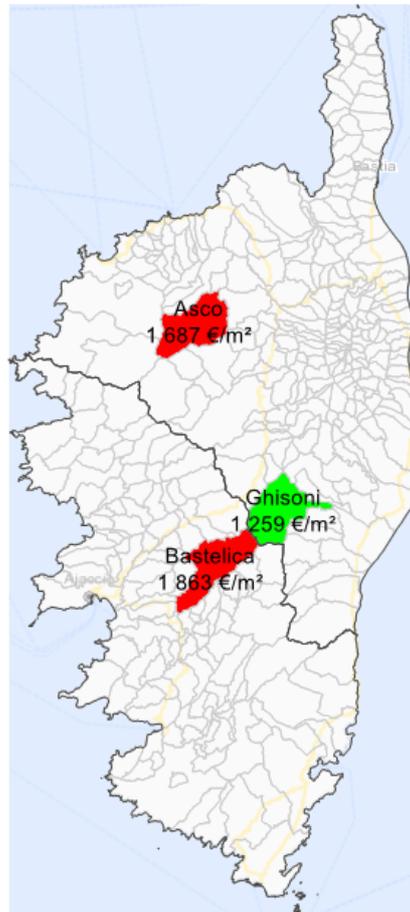
Source : FNAIM (novembre 2022)

6.6. Corse

Enfin, 3 communes stations de ski sont situées en Corse :

- Bastelica (2A) : 1 863 €/m²
- Asco (2B) : 1 687 €/m²
- Ghisoni (2B) : 1 259 €/m²

Carte 8 : Communes stations de ski en Corse



Source : FNAIM (novembre 2022)

7. Focus sur les grandes stations de ski alpines

7.1. Champ d'analyse

Dans cette partie, nous allons nous intéresser non pas aux communes stations de ski mais aux seules stations de ski.

Nous avons en effet sélectionné pour les principales stations de ski des Alpes les sections cadastrales de la commune correspondant à la seule station de ski (les pistes ne sont pas incluses). Le périmètre de la station de ski ne recouvrant ainsi qu'une partie de la commune à laquelle elle appartient. Pour prendre un exemple concret, la station Val d'Isère est située sur 5 sections cadastrales de la commune de Val d'Isère qui compte 9 sections cadastrales. Les prix de la station Val d'Isère (5 sections) vont ainsi différer du prix de la commune Val d'Isère (ensemble des sections de la commune). Un exemple de découpage cadastral (station Les Arcs) figure en annexes.

Plusieurs cas de figure possible :

- La commune contient une station de ski (par exemple la station Val d'Isère située sur la commune Val d'Isère).
- La commune contient plusieurs stations de ski (par exemple la commune Les Belleville qui contient la station Les Ménuires et la station Val Thorens).
- La station de ski est sur deux communes (par exemple la station Flaine située sur la commune de Magland et sur la commune d'Arâches-la-Frasse).

De plus, certaines grandes stations de ski contiennent plusieurs sous-stations (par exemple la station Courchevel qui contient Courchevel Le Praz, Courchevel Village, Courchevel Moriond, Courchevel 1850 et La Tania).

Nous avons sélectionné pour ce focus l'ensemble des stations des 10 plus grands domaines skiables français en matière de fréquentation (qui sont tous situés dans les Alpes), les 20 plus grandes stations de ski des Alpes, et quelques autres stations alpines. En tout, 71 stations de ski sont étudiées (la liste figure en annexes) sur les quelques 190 stations de ski dans les Alpes : 34 stations en Savoie, 22 en Haute-Savoie, 8 dans les Hautes-Alpes et 7 en Isère.

7.1. Prix des logements dans les stations de ski

Dans les 71 stations de ski alpines analysées, le prix moyen des logements est de 5 407 €/m², c'est plus que dans les 193 communes stations de ski alpines (4 518 €/m²).

A noter que dans les stations de ski, le prix des maisons (qui sont le plus souvent des chalets) est nettement supérieur à celui des appartements : 7 251 €/m² contre 5 229 €/m², soit 2 000 €/m² de plus. Dans l'ensemble des communes stations de ski, la différence est peu marquée : 270 €/m² de plus pour les maisons.

Tableau 10 : Prix des logements dans les stations de ski

	Stations de ski (71 stations alpines)		Communes Stations de ski (Alpes)		France entière	
	Prix (1er nov. 2022)	Evolution (1er nov 22 / 1er nov 21)	Prix (1er nov. 2022)	Evolution (1er nov 22 / 1er nov 21)	Prix (1er nov. 2022)	Evolution (1er nov 22 / 1er nov 21)
Appartements	5 229 €/m ²	+10,4%	4 436 €/m ²	+10,2%	3 854 €/m ²	+4,7%
Maisons	7 251 €/m ²	+9,0%	4 706 €/m ²	+10,0%	2 463 €/m ²	+8,0%
Ensemble	5 407 €/m ²	+10,3%	4 518 €/m ²	+10,2%	3 079 €/m ²	+6,6%

Source : FNAIM (novembre 2022)

7.2. Prix des logements dans les plus grands domaines skiables

Nous avons sélectionné l'exhaustivité des stations de ski composant les 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. Nous pouvons ainsi analyser ces domaines dont la composition figure en annexes.

Dans les stations de ces domaines, la plupart des transactions concernent des appartements (environ 85%).

Tableau 11 : Prix des logements dans les stations de ski des domaines

Domaines	Appartements	Maisons	Ensemble	
	Prix au m ² (1er novembre 2022)	Prix au m ² (1er novembre 2022)	Prix au m ² (1er novembre 2022)	Evolution sur un an
Espace Killy	9 721	ns	9 962	+10,9%
Les 3 vallées	9 365	8 531	9 267	+10,8%
Les Portes du Soleil	5 756	7 141	5 993	+9,7%
Alpe d'Huez Grand Domaine Ski	5 758	5 304	5 718	+10,5%
Espace Diamant	5 091	6 356	5 294	+9,4%
Les Deux Alpes	4 787	3 694	4 727	+11,0%
Paradiski	4 444	4 532	4 456	+10,5%
Le Grand Massif	4 207	4 582	4 297	+9,0%
Serre Chevalier Vallée	3 030	4 505	3 290	+11,9%
Les Sybelles	2 857	3 525	2 919	+10,5%

Source : FNAIM (novembre 2022)
 ns : non significatif (effectifs insuffisants)

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

Les domaines où les prix sont les plus bas sont Les Sybelles et Serre Chevalier Vallée. Dans les stations de ces domaines, les prix moyens des logements se situent autour des 3 000 €/m².

Dans les domaines, les prix des maisons sont généralement plus élevés que ceux des appartements.

L'évolution des prix sur un an est globalement autour des +10% dans ces domaines.

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

La partie suivante indiquera par département, les prix des logements dans chacune des stations de ski analysées. En raison d'un nombre de transactions insuffisant, le calcul de l'évolution des prix dans les stations sur un an n'est pas possible.

7.3.1. Prix des stations de Savoie

Dans les 34 stations de Savoie analysées, les prix sont les suivants :

Tableau 12 : Prix des logements dans les stations de ski de Savoie

Stations	Prix Appartement (1er nov. 2022)	Prix Maison (1er nov. 2022)	Prix Ensemble (1er nov. 2022)
Val d'Isère	13 426	27 412	13 845
Courchevel	12 244	16 775	12 811
Méribel	10 103	20 333	10 578
Val Thorens	8 065	ns	8 065
Sainte-Foy-Tarentaise	6 028	9 804	6 975
Tignes	6 720	8 840	6 763
Les Saisies	6 206	7 103	6 299
Les Ménuires	6 070	8 080	6 091
Crest-Voland Cohennoz	4 973	6 644	5 468
Peisey-Valandry	4 977	7 261	5 195
Les Arcs	5 124	7 186	5 147
Valloire	5 077	5 657	5 104
Bonneval-sur-Arc	3 759	6 482	4 972
La Rosière	4 893	5 683	4 931
Notre-Dame-de-Bellecombe	4 541	6 439	4 719
Valmorel	4 531	ns	4 531
La Plagne	4 412	5 204	4 466
Brides-les-Bains	4 418	ns	4 418
Bessans	3 854	5 543	4 077
Flumet - Saint Nicolas la Chapelle	3 343	4 875	3 924
Aussois	3 885	ns	3 885
Doucy-Combelouvière	3 748	ns	3 748
Val Cenis	3 713	3 582	3 703
La Toussuire	3 364	5 740	3 486
Valmeinier	3 393	3 807	3 411
Saint-Sorlin-d'Arves	3 135	4 957	3 217
La Norma	3 087	2 745	3 070
Saint-Jean-d'Arves	2 731	4 772	2 878
Les Bottières	2 309	3 256	2 768
Orelle	2 633	ns	2 633
Valfréjus	2 514	3 610	2 538
Le Corbier	2 239	ns	2 239
Saint-Colomban-des-Villard	ns	ns	ns
Villaroger	ns	ns	ns

Source : FNAIM (novembre 2022)

Il y a une forte hétérogénéité des prix des logements dans les stations savoyardes : les logements atteignent en moyenne presque 14 000 €/m² dans la station de Val d'Isère, et dépassent à peine les 2 000 €/m² dans la station du Corbier.

3 stations affichent des prix de logements supérieurs à 10 000 €/m² : Val d'Isère avec 13 845 €/m², Courchevel à 12 811 €/m² et Méribel à 10 578 €/m².

Les Arcs ou La Plagne ont des prix plus faibles que la plupart des grandes stations avec respectivement 5 147 €/m² et 4 466 €/m².

Enfin, on peut noter que 6 stations de ski savoyardes de la sélection ont des prix moyens inférieurs au prix moyen des logements en France qui est de 3 079€ au 1^{er} novembre 2022.

7.3.2. Prix des stations de Haute-Savoie

Dans les 22 stations de Haute-Savoie analysées, les prix sont les suivants :

Tableau 13 : Prix des logements dans les stations de ski de Haute-Savoie

Stations	Prix Appartement (1er nov. 2022)	Prix Maison (1er nov. 2022)	Prix Ensemble (1er nov. 2022)
Megève	9 395	17 343	10 261
Chamonix	8 939	14 132	9 645
La Clusaz	8 395	11 676	9 029
Avoriaz	8 074	ns	8 074
Les Gets	7 205	11 294	7 879
Morzine	6 975	9 617	7 315
Le Grand Bornand	5 778	8 481	6 116
Montriond	5 203	8 531	6 111
Châtel	5 209	7 245	5 405
Les Carroz d'Arâches	4 950	7 857	5 245
Les Contamines	4 919	6 716	5 240
Samoëns	4 825	6 889	5 147
Praz-sur-Arly	4 740	9 184	5 139
Saint-Gervais Mont-Blanc	4 527	7 315	5 078
Sixt	3 449	5 455	4 956
La Chapelle-d'Abondance	4 438	6 254	4 722
Morillon	4 182	4 810	4 239
La Grande-Terche	3 709	5 424	3 944
Flaine	3 813	4 153	3 913
Abondance	3 182	5 073	3 726
La Chevrerie	2 909	ns	2 909
Belleaux-Hirmentaz	2 819	2 924	2 834

Source : FNAIM (novembre 2022)

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

7.3.3. Prix des stations d'Isère

Dans les 7 stations d'Isère analysées, les prix sont les suivants :

Tableau 14 : Prix des logements dans les stations de ski d'Isère

Stations	Prix Appartement (1er nov. 2022)	Prix Maison (1er nov. 2022)	Prix Ensemble (1er nov. 2022)
L'Alpe d'Huez	6 645	4 863	6 533
Vaujany	6 005	ns	6 005
Villard-Reculas	3 881	6 763	4 881
Les Deux Alpes	4 757	4 335	4 752
Oz-en-Oisans	4 588	5 029	4 652
Auris-en-Oisans	2 811	ns	2 811
Chamrousse	2 568	3 879	2 615

Source : FNAIM (novembre 2022)

L'Alpe d'Huez est la station iséroise la plus chère avec 6 533 €/m².

2 stations en Isère sont à moins de 3 000 €/m² : Auris-en-Oisans et Chamrousse.

7.3.4. Prix des stations des Hautes-Alpes

Dans les 8 stations des Hautes-Alpes analysées, les prix sont les suivants :

Tableau 15 : Prix des logements dans les stations de ski des Hautes-Alpes

Stations	Prix Appartement (1er nov. 2022)	Prix Maison (1er nov. 2022)	Prix Ensemble (1er nov. 2022)
Montgenèvre	4 581	5 814	4 715
Vars	4 034	6 364	4 125
Serre Chevalier	3 699	5 869	3 875
Risoul 1850	3 743	ns	3 743
Pelvoux-Vallouise	2 761	3 657	3 074
Les Orres	2 896	4 249	2 939
La Grave	2 709	2 527	2 651
Orcières Merlette	2 345	3 218	2 384

Source : FNAIM (novembre 2022)

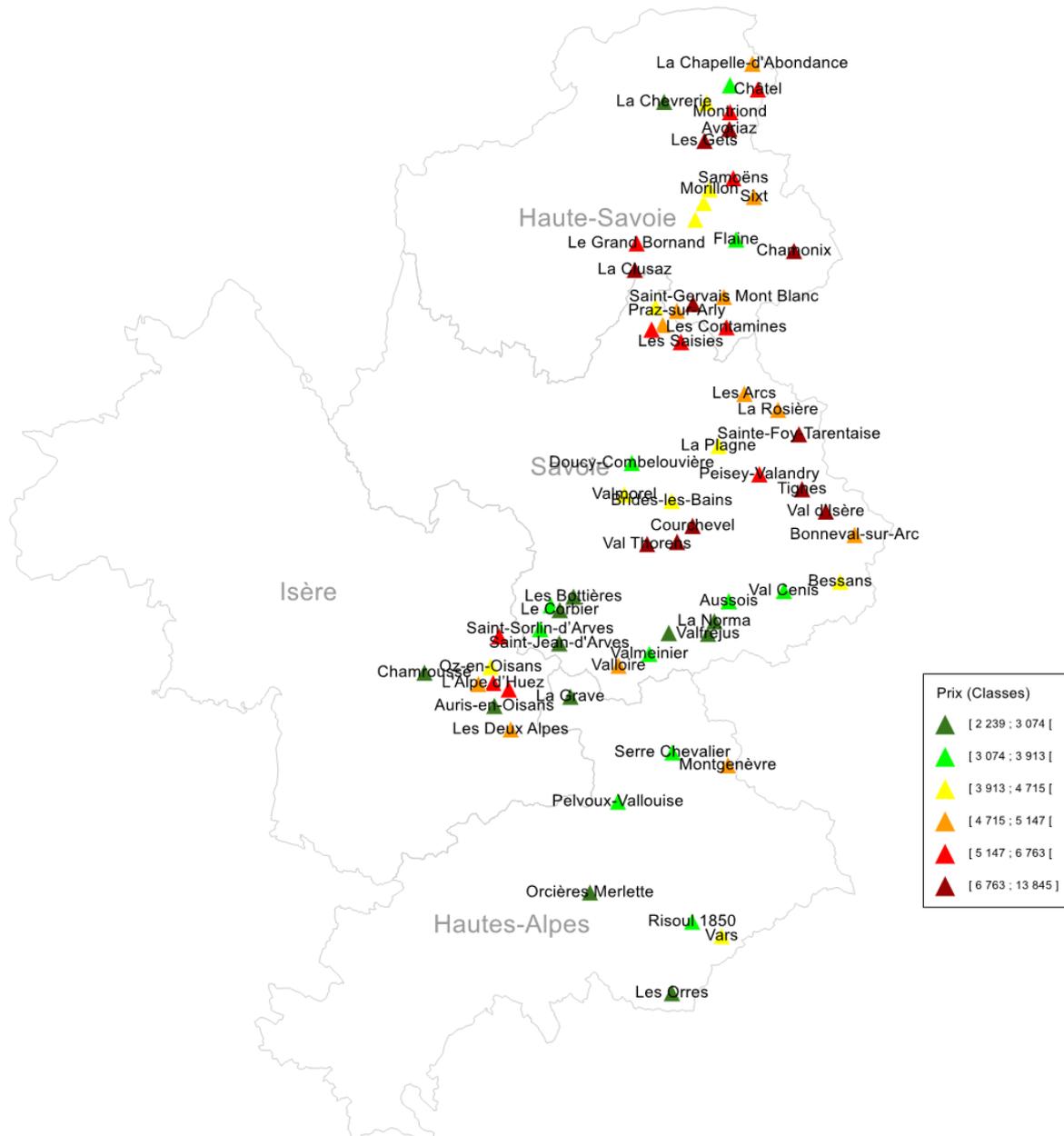
Montgenèvre est la station des Hautes-Alpes la plus chère avec 4 715 €/m².

Orcières-Merlette est la station la moins chère de la sélection avec 2 384 €/m².

7.3.5. 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 du moins cher (vert foncé) au plus cher (rouge foncé).

Carte 9 : Localisation et classe de prix des stations analysées



Source : FNAIM (novembre 2022)

7.4. Ventes dans les stations de ski

Dans les 71 stations de ski, le niveau des ventes est estimé à 7 735 (cumul 12 mois de novembre 2021 à octobre 2022).

Les stations où l'on a enregistré le plus de ventes figurent dans le tableau ci-dessous.

Tableau 16 : Top 20 des stations de ski selon les ventes de logements

Rang	Stations	Dép.	Volume de ventes	Ventes appartements	Ventes maisons
1er	La Plagne	73	547	512	35
2e	Chamonix	74	374	321	53
3e	Serre Chevalier	05	324	299	25
4e	Les Deux Alpes	38	318	314	4
5e	Flaine	74	313	231	81
6e	Saint-Gervais Mont-Blanc	74	266	220	46
7e	Megève	74	242	217	25
8e	Les Arcs	73	240	238	3
9e	Les Ménuires	73	218	216	2
10e	Tignes	73	194	190	4
11e	L'Alpe d'Huez	38	177	167	10
12e	Avoriaz	74	176	175	1
13e	Le Grand Bornand	74	174	155	19
14e	Val Thorens	73	173	173	0
15e	Méribel	73	172	164	8
16e	Risoul 1850	5	164	163	1
17e	Samoëns	74	158	137	21
18e	Châtel	74	155	142	13
19e	Les Saisies	73	154	139	15
20e	Courchevel	73	154	134	20

Source : FNAIM (novembre 2022)

La station où on enregistre le plus de ventes est La Plagne, 547 ventes sur 12 mois à fin octobre 2022, devant Chamonix (374 ventes) et Serre-Chevalier (324 ventes).

En station, la plupart des ventes concernent des appartements.

7.5. Comparaison du prix des logements dans les stations et hors stations

Parmi les 71 stations de ski alpines analysées, Val d'Isère est celle où les prix de l'immobilier sont les plus élevés (13 845 €/m²). 4 autres stations dépassent les 10 000 €/m² : Courchevel, Méribel et Megève.

14 stations alpines ont des prix inférieurs aux prix moyens des logements en France.

Nous allons maintenant comparer les prix des logements dans la station de ski et les prix des logements hors station dans la commune (ou les communes) rattachée(s) à la station (voir tableau ci-dessous) pour les 20 stations où il y a le plus de ventes (voir tableau 16)⁶.

De manière générale, les prix de l'immobilier sont plus élevés dans la station que hors station, c'est le cas pour 14 stations sur les 19 pour lesquelles la comparaison est possible. Par exemple, le prix moyen des logements dans la station Courchevel⁷ est 2 fois plus élevé que le prix des logements à Courchevel hors station (12 811 €/m² contre 6 252 €/m²).

Pour 5 stations, les prix immobiliers sont plus élevés en dehors de la station, c'est notamment le cas pour Samoëns (5 147 €/m² dans la station contre 5 632 €/m² en dehors de la station).

Tableau 17 : Comparaison des prix des logements dans la station et hors station

Station	Commune	Prix station (Ens., 01/11/2022, en €/m ²)	Prix hors station (Ens., 01/11/2022, en €/m ²)	Ecart station/hors station
Courchevel	Courchevel (73227)	12 811	6 252	+104,9%
Les Saisies	Villard-sur-Doron (73317) et Hauteluce (73132)	6 299	4 932	+27,7%
Val Thorens	Les Bellevilles (73257)	8 065	6 479	+24,5%
La Plagne	Aime-la-Plagne (73006), La Plagne-Tarentaise (73150) et Champagny-en-Vanoise (73071)	4 466	3 595	+24,2%
Les Arcs	Bourg-Saint-Maurice (73054)	5 147	4 209	+22,3%
Serre Chevalier	Briançon (05023), Saint-Chaffey (05133), La Salle-les-Alpes (05161) et Le Monétier-les-Bains (05079)	3 875	3 208	+20,8%
Chamonix	Chamonix-Mont-Blanc (74056)	9 645	8 414	+14,6%
Megève	Megève (74173)	10 261	9 195	+11,6%
L'Alpe d'Huez	Huez (38191)	6 533	5 874	+11,2%
Les Deux Alpes	Les Deux Alpes (38253)	4 752	4 288	+10,8%
Avoriaz	Morzine (74191)	8 074	7 292	+10,7%
Saint-Gervais Mont-Blanc	Saint-Gervais-les-Bains (74236)	5 078	4 741	+7,1%
Châtel	Châtel (74063)	5 405	5 337	+1,3%
Méribel	Les Allues (73015)	10 578	10 575	+0,0%
Tignes	Tignes (73296)	6 763	ns	.
Flaine	Magland (74159) et Arâches-la-Frasse (74014)	3 913	4 069	-3,8%
Le Grand Bornand	Le Grand-Bornand (74136)	6 116	6 412	-4,6%
Les Ménuires	Les Bellevilles (73257)	6 091	6 479	-6,0%
Risoul 1850	Risoul (05119)	3 743	4 086	-8,4%
Samoëns	Samoëns (74258)	5 147	5 632	-8,6%

Source : FNAIM (novembre 2022)

⁶ Lorsque la station est située sur plusieurs communes (par exemple la station des Saisies située sur les territoires communaux de Villard-sur-Doron et de Hauteluce), le prix de la station est comparé au prix hors station moyen pondéré des différentes communes.

⁷ La station Courchevel correspond à plusieurs stations villages : Courchevel Le Praz, Courchevel Village, Courchevel Moriond, Courchevel 1850, La Tania. Le prix dans la station Courchevel est le prix moyen dans l'ensemble de ces stations villages.

Annexes

Table des tableaux

Tableau 1 : Répartition des communes stations de ski selon leur population	8
Tableau 2 : Répartition du parc de logement selon la catégorie de logement.....	9
Tableau 3 : Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation.....	9
Tableau 4 : Répartition des résidences principales selon la période d'achèvement	10
Tableau 5 : Top 20 des communes stations de ski selon les ventes de logements	11
Tableau 6 : Prix moyens et évolution sur un an.....	12
Tableau 7 : Top 20 des communes stations de ski selon le prix.....	14
Tableau 8 : Prix des communes stations de ski et des communes de montagne par massif...	16
Tableau 9 : Evolution des communes stations de ski par massif avant et après la crise du covid.....	17
Tableau 10 : Prix des logements dans les stations de ski.....	24
Tableau 11 : Prix des logements dans les stations de ski des domaines.....	25
Tableau 12 : Prix des logements dans les stations de ski de Savoie.....	26
Tableau 13 : Prix des logements dans les stations de ski de Haute-Savoie	27
Tableau 14 : Prix des logements dans les stations de ski d'Isère	28
Tableau 15 : Prix des logements dans les stations de ski des Hautes-Alpes	28
Tableau 16 : Top 20 des stations de ski selon les ventes de logements	30
Tableau 17 : Comparaison des prix des logements dans la station et hors station	31

Table des graphiques

Graphique 1 : Répartition des étiquettes DPE dans les communes stations de ski	10
Graphique 2 : Indices des prix (base 100 en janvier 2014).....	12
Graphique 3 : Indices des prix par type de biens (base 100 en janvier 2014)	13
Graphique 4 : Indices de prix des communes stations de ski par massif (base 100 en janvier 2014)....	16

Tables des cartes

Carte 1 : Localisation des 391 communes stations de ski.....	7
Carte 2 : Prix des communes stations de ski par massif	15
Carte 3 : Communes stations de ski des Alpes.....	18
Carte 4 : Communes stations de ski dans les Pyrénées	19
Carte 5 : Communes stations de ski du Jura	20
Carte 6 : Communes stations de ski des Vosges	21
Carte 7 : Communes stations de ski du Massif central.....	22
Carte 8 : Communes stations de ski en Corse.....	23
Carte 9 : Localisation et classe de prix des stations analysées	29

Liste des communes stations de ski

Belledoux (01)	Mayres (07)	Le Haut-Bréda (38)	Eaux-Bonnes (64)
Brénod (01)	La Souche (07)	Le Freney-d'Oisans (38)	Lanne-en-Barétous (64)
Champagne-en-Valromey (01)	Albiès (09)	Gresse-en-Vercors (38)	Larraz (64)
Chézery-Forens (01)	Ascou (09)	Huez (38)	Laruns (64)
Corbonod (01)	Ax-les-Thermes (09)	Lans-en-Vercors (38)	Sainte-Engrâce (64)
Crozet (01)	Les Cabannes (09)	Autrans-Méaudre en Vercors (38)	Urdos (64)
Gex (01)	Ignaux (09)	Les Deux Alpes (38)	Ancizan (65)
Giron (01)	Mijanès (09)	Ornon (38)	Aragnouet (65)
Plateau d'Hauteville (01)	Montferrier (09)	Oz (38)	Arbéost (65)
Haut Valromey (01)	Le Port (09)	Rencurel (38)	Arcizans-Dessus (65)
Lélex (01)	Prades (09)	Saint-Christophe-en-Oisans (38)	Arras-en-Lavedan (65)
Mijoux (01)	Sorgeat (09)	Plateau-des-Petites-Roches (38)	Arrens-Marsous (65)
Nantua (01)	Ustou (09)	Crêts en Belledonne (38)	Aucun (65)
Laprugne (03)	Val-de-Sos (09)	Saint-Pierre-de-Chartreuse (38)	Bagnères-de-Bigorre (65)
Lavoine (03)	Camurac (11)	Sarceñas (38)	Beaucens (65)
Allos (04)	Laguiolle (12)	Vaujany (38)	Campan (65)
Colmars (04)	Prades-d'Aubrac (12)	Villard-de-Lans (38)	Cauterets (65)
La Condamine-Châtelard (04)	Saint-Chély-d'Aubrac (12)	Villard-Reculas (38)	Gaillagos (65)
Enchastrayes (04)	Albepierre-Bredons (15)	Chamrousse (38)	Gavarnie-Gèdre (65)
Val d'Oronaye (04)	Le Claux (15)	Arsure-Arsurette (39)	Génos (65)
Montclar (04)	Le Falgoux (15)	Bellecombe (39)	Germ (65)
Saint-Étienne-les-Orgues (04)	Girgols (15)	Bellefontaine (39)	Grust (65)
Saint-Paul-sur-Ubaye (04)	Laveissière (15)	Bois-d'Amont (39)	Luz-Saint-Sauveur (65)
Selonnet (04)	Pailherols (15)	Les Bouchoux (39)	Nistos (65)
Seyne (04)	Saint-Projet-de-Salers (15)	Cerniébaud (39)	Saint-Lary-Soulan (65)
Soleilhas (04)	Saint-Urcize (15)	Nanchez (39)	Sarrancolin (65)
Thorame-Haute (04)	Thiézac (15)	Foncine-le-Haut (39)	Barèges (65)
Uvernet-Fours (04)	Besse (15)	Lac-des-Rouges-Truites (39)	Les Angles (66)
Abriès-Ristolas (05)	Arc-sous-Cicon (25)	Lajoux (39)	Bolquère (66)
Ancelle (05)	Bolandoz (25)	Lamoura (39)	Err (66)
Arvieux (05)	Chapelle-des-Bois (25)	Longchaumois (39)	Eyne (66)
Briançon (05)	Charquemont (25)	Mignovillard (39)	Formigères (66)
Ceilac (05)	La Chaix (25)	Morbier (39)	La Llagonne (66)
Cervièrès (05)	Chaux-Neuve (25)	Les Moussières (39)	Font-Romeu-Odeillo-Via (66)
Crévoux (05)	Le Crouzet (25)	Nozeroy (39)	Porté-Puymorens (66)
Crots (05)	Les Fourgs (25)	La Pesse (39)	Puyvalador (66)
Gap (05)	Frasne (25)	Prémanon (39)	Saint-Pierre-dels-Forcats (66)
La Grave (05)	Gilley (25)	Les Rousses (39)	Belmont (67)
La Chapelle-en-Valgaudémar (05)	Hauterive-la-Fresse (25)	Saint-Laurent-en-Grandvaux (39)	Bitschwiller-lès-Thann (68)
Laye (05)	Les Hôpitaux-Neufs (25)	Saint-Pierre (39)	Le Bonhomme (68)
Molines-en-Queyras (05)	Les Hôpitaux-Vieux (25)	Septmoncel les Molunes (39)	Dolleren (68)
Le Monétier-les-Bains (05)	Jougne (25)	Le Bessat (42)	Kruth (68)
Montgenèvre (05)	Longevilles-Mont-d'Or (25)	Burdignes (42)	Munster (68)
Névache (05)	Longébief (25)	Chalmazel-Jeansagnière (42)	Oderen (68)
Orcières (05)	Montlebon (25)	La Chamba (42)	Orbey (68)
Les Orres (05)	Mouthe (25)	La Chambonie (42)	Saint-Amarin (68)
Vallouise-Pelvoux (05)	Les Premiers Sapins (25)	Saint-Jean-la-Vêtre (42)	Sainte-Marie-aux-Mines (68)
Puy-Saint-André (05)	Orchamps-Vennes (25)	Saint-Régis-du-Coin (42)	Sondernach (68)
Puy-Saint-Pierre (05)	Pontarlier (25)	Les Estables (43)	Soultz-Haut-Rhin (68)
Puy-Saint-Vincent (05)	Les Pontets (25)	Queyrères (43)	Soultzeren (68)
Réallon (05)	Reculfoz (25)	Saint-Julien-Chapteuil (43)	Stosswihl (68)
Risoul (05)	Rochejean (25)	Mont Lozère et Goulet (48)	Plancher-les-Mines (70)
Saint-Chaffrey (05)	Le Russey (25)	Cubières (48)	Aillon-le-Jeune (73)
Dévoluy (05)	Vaux-et-Chantegrue (25)	Les Hermaux (48)	Aime-la-Plagne (73)
Saint-Jean-Saint-Nicolas (05)	Bouvante (26)	Laubert (48)	Albiez-le-Jeune (73)
Saint-Léger-les-Mélèzes (05)	Chamaloc (26)	Meyrueis (48)	Albiez-Montrond (73)
Saint-Michel-de-Chaillois (05)	Léoncel (26)	Nasbinals (48)	Les Allues (73)
Saint-Véran (05)	Lus-la-Croix-Haute (26)	Pt de Montvert - S. Mt Lozère (48)	Aussois (73)
La Salle-les-Alpes (05)	Saint-Martin-en-Vercors (26)	Saint-Denis-en-Margeride (48)	Les Avanchers-Valmorel (73)
Val-des-Prés (05)	Vassieux-en-Vercors (26)	Saint-Paul-le-Froid (48)	Avrieux (73)
Vars (05)	Bastelica (2A)	Vialas (48)	Beaufort (73)
Villar-Saint-Pancrace (05)	Asco (2B)	Ambert (63)	Bessans (73)
Beuil (06)	Ghisoni (2B)	Anzat-le-Luguet (63)	Bonneval-sur-Arc (73)
Gréolières (06)	Val-d'Aigoual (30)	Besse-et-Saint-Anastaise (63)	Bourg-Saint-Maurice (73)
Guillaumes (06)	Bagnères-de-Luchon (31)	La Bourboule (63)	Bozel (73)
Péone (06)	Bourg-d'Oueil (31)	Chastreix (63)	Brides-les-Bains (73)
Saint-Martin-d'Entraunes (06)	Boutx (31)	Égliseneuve-d'Entraigues (63)	Champagny-en-Vanoise (73)
Valdeblorre (06)	Saint-Aventin (31)	Mont-Dore (63)	Cohennoz (73)
Tende (06)	Gouaux-de-Larboust (31)	Murol (63)	Crest-Voland (73)
Vallées-d'Antraigues-Asperjoc (07)	Les Adrets (38)	Saint-Anthème (63)	Les Déserts (73)
Astet (07)	Allevard (38)	Saulzet-le-Froid (63)	Entremont-le-Vieux (73)
Borne (07)	Auris (38)	Arette (64)	Flumet (73)
Lalouvesc (07)	Corrençon-en-Vercors (38)	Béost (64)	Fontcouverte-la-Toussuire (73)

La Giettaz (73)
 Hauteluce (73)
 La Tour-en-Maurienne (73)
 Landry (73)
 La Plagne Tarentaise (73)
 Modane (73)
 Montricher-Albanne (73)
 Montvalezan (73)
 Montvernier (73)
 Notre-Dame-de-Bellecombe (73)
 La Léchère (73)
 Notre-Dame-du-Pré (73)
 Orelle (73)
 Peisey-Nancroix (73)
 Pralognan-la-Vanoise (73)
 Queige (73)
 Saint-Alban-des-Villard (73)
 Courchevel (73)
 Saint-Colomban-des-Villard (73)
 Sainte-Foy-Tarentaise (73)
 Saint-François-de-Sales (73)
 Saint François Longchamp (73)
 Saint-Jean-d'Arves (73)
 Les Belleville (73)
 Saint-Nicolas-la-Chapelle (73)

Saint-Pancrace (73)
 Saint-Sorlin-d'Arves (73)
 Val-Cenis (73)
 Tignes (73)
 Ugine (73)
 Val-d'Isère (73)
 Valloire (73)
 Valmeinier (73)
 Villard-sur-Doron (73)
 Villarembert (73)
 Villarodin-Bourget (73)
 Villaroger (73)
 Abondance (74)
 Arâches-la-Frasse (74)
 Bellevaux (74)
 Bernex (74)
 Bogève (74)
 Brizon (74)
 Chamonix-Mont-Blanc (74)
 La Chapelle-d'Abondance (74)
 La Chapelle-Rambaud (74)
 Châtel (74)
 La Clusaz (74)
 Collonges-sous-Salève (74)
 Combloux (74)

Les Contamines-Montjoie (74)
 Cordon (74)
 Faverges-Seythenex (74)
 Les Gets (74)
 Le Grand-Bornand (74)
 Habère-Lullin (74)
 Habère-Poche (74)
 Les Houches (74)
 Lullin (74)
 Magland (74)
 Manigod (74)
 Megève (74)
 Mieussy (74)
 Montriond (74)
 Mont-Saxonnex (74)
 Morillon (74)
 Morzine (74)
 Nancy-sur-Cluses (74)
 Onnion (74)
 Passy (74)
 Glières-Val-de-Borne (74)
 Praz-sur-Arly (74)
 Le Reposoir (74)
 Saint-Gervais-les-Bains (74)
 Saint-Jean-d'Aulps (74)

Saint-Jean-de-Sixt (74)
 Saint-Jeoire (74)
 Saint-Sigismond (74)
 Sallanches (74)
 Samoëns (74)
 Sixt-Fer-à-Cheval (74)
 Talloires-Montmin (74)
 Taninges (74)
 Thollon-les-Mémises (74)
 Fillière (74)
 Vallorcine (74)
 Viuz-la-Chiésaz (74)
 Viuz-en-Sallaz (74)
 Beaumont-du-Ventoux (84)
 La Bresse (88)
 Bussang (88)
 Ban-sur-Meurthe-Clefcy (88)
 Gérardmer (88)
 Rochesson (88)
 Saint-Maurice-sur-Moselle (88)
 Le Valtin (88)
 Viontron (88)
 Xonrupt-Longemer (88)
 Lepuix (90)

Liste des stations de ski analysées

La Grave (05)
 Les Orres (05)
 Montgenèvre (05)
 Orcières Merlette (05)
 Pelvoux-Vallouise (05)
 Risoul 1850 (05)
 Serre Chevalier (05)
 Vars (05)
 Auris-en-Oisans (38)
 Chamrousse (38)
 L'Alpe d'Huez (38)
 Les Deux Alpes (38)
 Oz-en-Oisans (38)
 Vaujany (38)
 Villard-Reculas (38)
 Aussois (73)
 Bessans (73)
 Bonneval-sur-Arc (73)
 Brides-les-Bains (73)
 Courchevel (73)
 Crest-Voland Cohennoz (73)
 Doucy-Combelouvière (73)
 Flumet - Saint Nicolas la Chapelle (73)
 La Norma (73)

La Plagne (73)
 La Rosière (73)
 La Toussuire (73)
 Le Corbier (73)
 Les Arcs (73)
 Les Bottières (73)
 Les Ménuires (73)
 Les Saisies (73)
 Meribel (73)
 Notre-Dame-de-Bellecombe (73)
 Orelle (73)
 Peisey-Valandry (73)
 Saint-Colomban-des-Villard (73)
 Saint-Jean-d'Arves (73)
 Saint-Sorlin-d'Arves (73)
 Sainte-Foy-Tarentaise (73)
 Tignes (73)
 Val Cenis (73)
 Val Thorens (73)
 Val d'Isère (73)
 Valfréjus (73)
 Valloire (73)
 Valmeinier (73)
 Valmorel (73)

Villaroger (73)
 Abondance (74)
 Avoriaz (74)
 Bellevaux-Hirmentaz (74)
 Chamonix (74)
 Châtel (74)
 Flaine (74)
 La Chapelle-d'Abondance (74)
 La Chevrerie (74)
 La Clusaz (74)
 La Grande-Terche (74)
 Le Grand Bornand (74)
 Les Carroz d'Arâches (74)
 Les Gets (74)
 Les contamines (74)
 Megève (74)
 Montriond (74)
 Morillon (74)
 Morzine (74)
 Praz-sur-Arly (74)
 Saint-Gervais Mont-Blanc (74)
 Samoëns (74)
 Sixt (74)

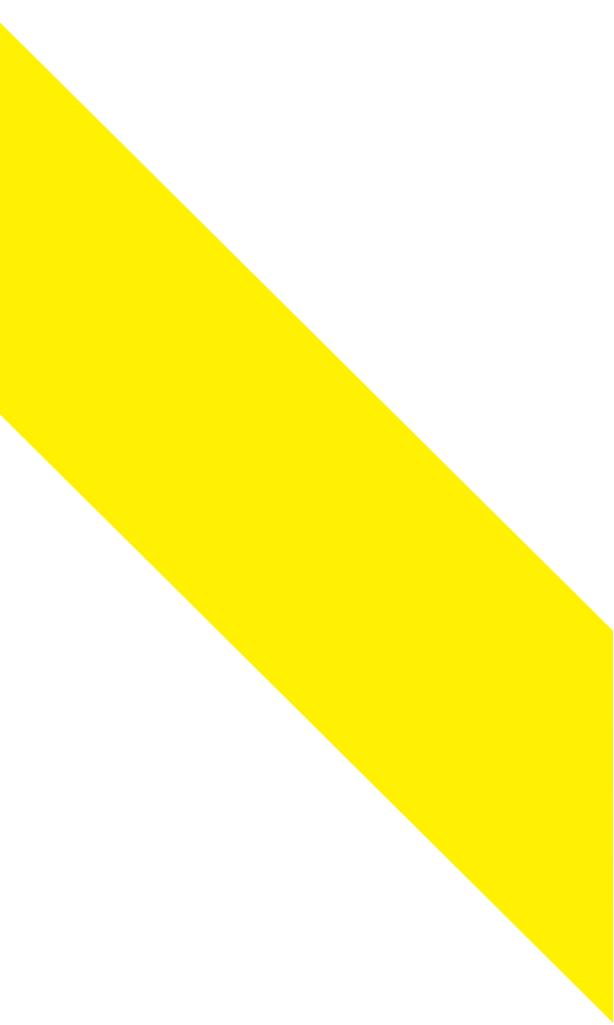
Composition des 10 plus grands domaines skiables français

#	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 Monétier les Bains
8	Alpe d'Huez Grand Domaine Ski	L'Alpe d'Huez, Vaujany, Auris-en-Oisans, Oz-en-Oisans, Villard-Reclus
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

Exemple d'un découpage cadastral d'une station de ski

Station Les Arcs - Commune de Bourg-Saint-Maurice (73054)	
Les Arcs 1600	AH, AE
Les Arcs 1800	AC, AB, AD, L
Les Arcs 1950	K
Les Arcs 2000	K
Sections hors station	A, AI, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AR, AS, AT, AV, AW, AX, B,C, D, E, F, G, H, I, M, N, O, P, R

La station Les Arcs (composé de 4 stations-villages) se situe sur les sections cadastrales AB, AC, AD, AE, AH, K et L de la commune de Bourg-Saint-Maurice.



FNAIM

129, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
TÉL. : 01 44 20 77 00



www.fnaim.fr



www.facebook.com/fnaim



www.twitter.com/FNAIM



www.linkedin.com/company/fnaim



www.youtube.com/FNAIMnews



www.instagram.com/fnaim_officiel

FNAIM - 129, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75 407 PARIS cedex 08 - Téléphone : 01 44 20 77 00 - Fax : 01 42 89 87 68
FNAIM est une marque déposée et protégée auprès de l'INPI - N° SIRET : 775 698 087 000 19
Toute reproduction est interdite sauf avec accord de la FNAIM (article L111-1 et s et L335-2 et s du CPI). Date : Janvier 2023

www.fnaim.fr