



# IMMOBILIER

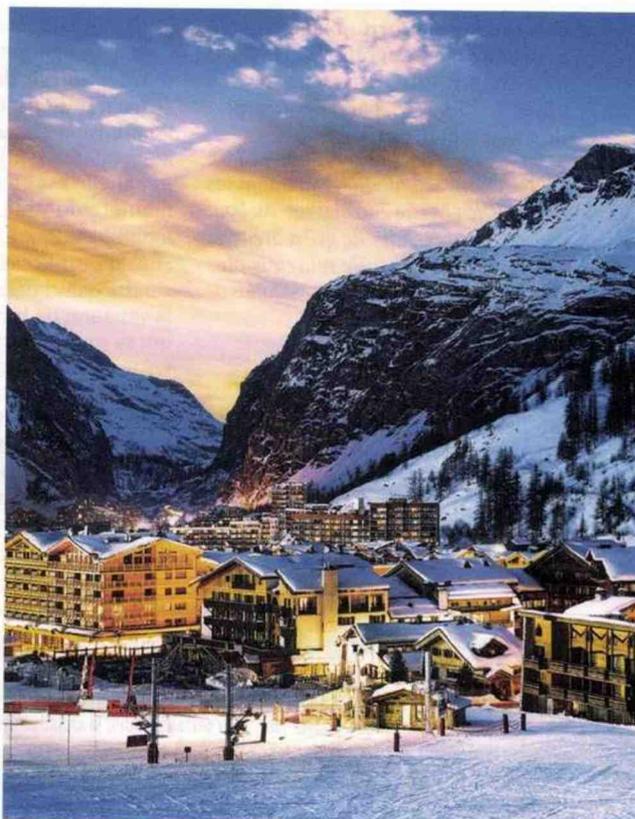
## 5 RÈGLES D'OR POUR ACHETER À LA MONTAGNE

À l'inverse du marché général, appartements et chalets en altitude continuent à afficher de belles progressions et des prix élevés. Mais, pour un budget raisonnable, il reste encore possible de se faire plaisir. Cet investissement ne doit cependant pas se faire à la légère étant donné ses caractéristiques. Nos conseils pour vous lancer sereinement.

ENQUÊTE : LAURENCE ROY

**A** l'approche de l'hiver, l'envie d'acquérir un bien à la montagne vous gagne ? Vous n'êtes pas seul : année après année, le marché immobilier d'altitude exerce toujours son attraction, à l'instar du marché des stations balnéaires pour la saison estivale. Malgré un contexte défavorable depuis 2023, les acquéreurs d'appartements ou de chalets à la montagne sont toujours nombreux. Résultat : les transactions sont plutôt dynamiques et les biens de taille moyenne sous les 500 000 euros trouvent rapidement preneur, tandis que les prix poursuivent leur progression. Dans les Alpes du Nord, les stations de prestige – Chamonix, Courchevel, La Clusaz, Megève, Méribel ou encore Val-d'Isère – atteignent des niveaux comparables aux grandes métropoles, avec des chalets à plusieurs millions d'euros. Les Alpes du Sud demeurent plus accessibles, sauf certaines stations réputées comme Montgenèvre ou Serre Chevalier, tandis que les Pyrénées restent souvent sous les 2500 euros le mètre carré.

Si ces tarifs semblent élevés, ils traduisent surtout une stabilité remarquable. « A la montagne, nous sommes plutôt protégés des problèmes urbains », explique Thomas Arnéodo, coprésident de la Commission location de Vacances à la Fnaim.



BETTY

Après un léger ralentissement en début d'année, le marché s'est normalisé : les prix progressent de 2 à 5 % par an selon les massifs et les transactions restent stables. Entre 2020 et 2023, les prix ont bondi de 28 % en montagne, contre 14 % sur le reste du territoire ». La montagne joue un rôle de valeur refuge, portée par une détention longue (souvent au-delà de quinze ans) et une logique patrimoniale forte.

Autre réalité à intégrer si vous envisagez d'acheter : l'offre tend à se raréfier. Dans de nombreuses stations, les biens partent en un temps record, parfois avant leur mise en vente, et les agences détiennent des listes d'acheteurs. La demande croît aussi l'été : face aux canicules, la montagne séduit pour sa fraîcheur autant que pour ses pistes, et même les petites stations voient leur fréquentation estivale grimper, entraînant un essor des locations saisonnières.

Reste que l'achat en montagne est avant tout un investissement plaisir. La rentabilité locative est limitée, mais quelques semaines de location par an permettent d'alléger les charges. Pour réussir cet investissement, il faut choisir un bien adapté à vos besoins, supportable financièrement et offrant un bon potentiel de revente. Les critères-clés : la station, l'emplacement, l'état de la copropriété, le budget travaux et la réalité du marché locatif.

## 1. ATTENTION AU CHOIX DE LA STATION

– La sélection de la station est une étape primordiale dans un projet d'investissement à la montagne et elle ne doit pas se faire seulement en fonction du prix au mètre carré ou résulter d'un coup de cœur. Si vous êtes un fou de ski, il faut viser les stations de haute altitude, idéalement au-dessus de 2 000 mètres, permettant d'accéder à des pistes culminant à plus de 2 500 mètres et à un glacier dans l'idéal. Face au changement climatique, c'est l'assurance minimale de pouvoir skier dans des conditions à peu près normales d'enneigement. Des stations comme Les Arcs, Les Ménuires, Méribel, Tignes, Val-d'Isère, Val Thorens ou encore l'Alpe d'Huez ou La Plagne offrent ces conditions optimales.

A l'inverse, si le ski n'est pas tout pour vous, vous pouvez choisir une station-village, en contre-bas d'un site de haute altitude. Vous ne commettez pas de faux pas, à condition de respecter certaines règles, car le charme des vieilles pierres ne suffit pas, à lui seul, à garantir un bon investissement. Il est essentiel que ce village soit relié par une remontée mécanique quelconque à un grand domaine skiable. C'est le cas, par exemple, de Saint-Martin-de-Belleville (Savoie) relié aux Trois Vallées, de Vaujany (Isère) relié à l'Alpe d'Huez, ou de Loudenvielle (Hautes-Pyrénées) connecté à Peyragudes, au point que leur attractivité immobilière est supérieure à celle de stations plus hautes.

Dans tous les cas, il est prudent de privilégier les stations « 4 saisons » qui ne misent pas tout sur le ski. La diversification des activités proposées séduit de plus en plus les vacanciers : raquettes, traîneaux à chiens, luge, gastronomie, découvertes culturelles en hiver ; randonnée, VTT, vélo électrique, trail, thermalisme ou activités nautiques en été. Cette offre pluridisciplinaire est un atout pour prolonger la saison touristique et maximiser les chances de louer votre bien toute l'année. Enfin, pensez aussi à l'accessibilité (routes dégagées, gare TGV, proximité d'un aéroport) et à la réputation de la station : une destination connue attire plus facilement vacanciers et futurs acheteurs.

## 2. BIEN SÉLECTIONNER SA RÉSIDENCE

– Après la station, la localisation est l'autre critère géographique stratégique. La proximité des remontées mécaniques demeure l'un des points essentiels. Dans toute annonce, il est d'ailleurs recommandé d'indiquer précisément la distance à pied jusqu'aux premiers télésièges ou télécabines (un détail qui pèse lourd dans la décision des vacanciers). Le must reste, bien sûr, la résidence située en front de neige, offrant un départ « ski au pied » très recherché et valorisé. Vous aussi en profiterez. Mieux vaut souvent investir dans un logement plus petit mais idéalement situé,

### RÉSIDENCE SERVICES, UNE ALTERNATIVE

#### L'idée

● Vous achetez un logement dans une résidence gérée comme un hôtel et vous offrant des services et espaces communs tels que conciergerie, restauration... Le ménage et le lavage du linge sont pris en charge.

#### Le contrat

● Vous achetez et devenez propriétaire à 100 % de votre bien tout en signant un bail commercial de neuf ans minimum (onze ans souvent), renouvelable, avec un exploitant, en général filiale du constructeur. Cet exploitant assure la gestion et vous garantit un certain montant de loyers annuels.

#### Les avantages

● Le confort puisque vous bénéficiez de services quasi hôteliers ; la tranquillité d'esprit.

#### Les inconvénients

● Vous ne disposez de votre bien que sur des périodes

limitées (deux à dix semaines selon votre contrat) et déterminées à l'avance. Fini les week-ends improvisés !

#### La rentabilité

● Autour de 2 % par an (location 6 mois par an).

#### Les charges et impôts

● L'achat se fait hors TVA. Vous êtes en LMNP (ou LMP). La fiscalité est neutralisée grâce à la déductibilité des charges et d'un amortissement du bien et de son mobilier. Vous payez la taxe foncière mais pas la taxe d'habitation (exploitant).

#### La revente

● Elle est possible à tout moment, le futur acquéreur reprenant le bail commercial.

#### Pour qui ?

● Les acheteurs soucieux de se décharger de la gestion, éloignés ou actifs très occupés.

#### Exemples de prix

● A Manigod (Haute-Savoie), MGM propose des trois-pièces de 60 mètres carrés à partir de 409 000 euros HT ; ou, à Plagne Centre (Savoie), des deux-pièces de 42 mètres carrés à 345 000 euros HT.

plutôt que dans un grand appartement excentré qui vous obligerait à prendre le bus pour rejoindre les pistes.

La présence de commerces est également un atout, garantissant confort et commodité pour les locataires comme pour vous. Mais il convient de rester attentif aux nuisances sonores éventuelles : les bars, restaurants ou discothèques peuvent vite compromettre la tranquillité recherchée en montagne. Autre point à ne pas négliger : l'accès au stationnement. L'existence d'un parking privatif ou d'un garage est un avantage considérable, notamment au vu des tarifs élevés du stationnement en montagne. Enfin, pour séduire les skieurs, la résidence doit aussi offrir des équipements adaptés : casiers à ski, idéalement chauffés, et espace pour s'équiper. Un local à vélos pour la saison estivale est un plus. En combinant proximité stratégique, confort et aménagements bien pensés, vous augmentez non seulement l'attrait de votre bien sur le marché locatif, mais aussi sa valeur à long terme.

### 3. ANALYSER L'ÉTAT DE LA COPROPRIÉTÉ

– En montagne, une grande partie de l'offre immobilière se trouve dans des copropriétés construites il y a plusieurs décennies. Beaucoup sont mal entretenues, énergivores (de véritables passoires thermiques) et affichent des charges élevées. Dans certains cas, les impayés s'accumulent, en particulier parce que de nombreux propriétaires n'habitent pas sur place se sont désengagés de la gestion de l'immeuble. Méfiance également à l'égard des copropriétés offrant des équipements collectifs coûteux, comme une piscine ou un spa, qui peuvent rapidement devenir un gouffre financier.

D'emblée, demandez à voir les derniers appels de charges : pour un trois-pièces, des charges annuelles autour de 2000 à 2500 euros peuvent être considérées comme raisonnables. Demandez aussi à consulter les procès-verbaux d'assemblée générale (AG) des trois dernières années. Ils sont une mine d'informations pour repérer les problèmes récurrents : ascenseur souvent en panne, infiltrations d'eau... Examinez le montant des charges non réglées par d'autres copropriétaires, l'existence de procédures judiciaires en cours et, surtout, la liste des gros travaux prévus à court ou moyen terme. En montagne, les parties communes telles que les toitures, façades ou balcons s'abîment plus vite qu'ailleurs, sous l'effet de la neige, du gel et des écarts de température.

### 4. NE PAS SURESTIMER LES REVENUS DE LA LOCATION

– Si comme 95 % des acheteurs, vous avez l'intention de mettre votre logement en location pour réduire les coûts, tout en vous réservant plusieurs semaines d'occupation par an, ne vous attendez pas à des miracles. La rentabilité ne sera jamais

très bonne. Elle tourne autour de 2 et 4 % au maximum. Les valeurs d'achat sont, en effet, trop élevées et le taux d'occupation annuel est trop faible pour espérer mieux. Un logement à la montagne se loue entre seize et vingt semaines l'hiver et éventuellement quelques semaines de plus en été quand la station reste attractive en cette saison. La rentabilité en résidence de tourisme n'est pas meilleure (voir encadré p. 55). Qui plus est, les services d'une conciergerie sont à peu près incontournables puisque vous n'habitez pas sur place. Vous reverserez alors entre 20 et 25 % de vos revenus à cet intervenant, sans oublier le coût des artisans en cas de problèmes techniques dans le logement, même minimes.

Autre point qui impacte la rentabilité : la fiscalité. Une résidence secondaire reste soumise à la taxe d'habitation (en plus de la taxe foncière) et certaines communes appliquent en plus une surtaxe variable de 5 % à 60 % (par exemple, 30 % pour Les Contamines-Montjoie). Il faut donc bien se renseigner en mairie pour anticiper le budget fiscal annuel.

### 5. PRÉVOIR UN BUDGET TRAVAUX

– Si vous envisagez de louer votre logement pour alléger vos charges, il faudra probablement le moderniser. Aujourd'hui, les vacanciers sont sensibles à la décoration et au confort : oubliez la moquette, le crépi ou le mobilier sommaire des années 1970. Privilégiez des peintures aux teintes actuelles, des éléments naturels (bois, pierre), des sols neutres et faciles à nettoyer, un mobilier fonctionnel et esthétique, ainsi que de l'électro-ménager récent.

Deux postes méritent une attention particulière : la cuisine et la salle de bains. Leur rénovation, parfois coûteuse, est essentielle pour louer facilement et à un bon prix. Regardez attentivement la note du diagnostic de performance énergétique (DPE) et n'hésitez pas à demander un DPE « projeté », qui indique le classement que le logement pourrait atteindre après travaux et détaille les interventions

#### TÉMOIGNAGE « NOUS ARRIVONS À LOUER EN HAUTE SAISON À 2 000 EUROS LA SEMAINE »



**Cécile Gorse, 51 ans, infirmière anesthésiste habitant à Lyon qui a investi avec son mari dans un appartement à Méribel.**

● Nous habitons à Lyon et, il y a quel-

ques années, avec mon mari, on a eu envie de se faire plaisir : acheter un pied-à-terre à la montagne pour en profiter dès qu'on le voulait. Passionnés de ski, on cherchait une station d'altitude, avec de la neige garantie. On a finalement retenu Méribel-Mottaret,

qui permettait de démarrer skis aux pieds et qui est plus abordable que Méribel Centre. Un agent immobilier nous a proposé un bien qui ne correspondait pas vraiment à nos critères. On l'a visité et finalement on a eu un vrai coup de cœur : l'appartement faisait seulement 38 m<sup>2</sup> mais il était très bien agencé et offrait une vue imprenable sur le Mont Vallon.

On l'a acheté 370 000 euros et ajouté 30 000 euros de travaux et mobilier. Ce qui nous a plu aussi, c'est que la copropriété était petite, seulement huit logements, avec des charges raisonnables. Pas de piscine inutile, pas de chauffage dans les couloirs,

juste un peu dans l'entrée et les casiers à skis, 12 °C dans les appartements, le fauchage l'été et le déneigement l'hiver. En gros, on paie environ 450 euros par trimestre et 200 à 300 euros en plus tous les deux ans pour les plus gros travaux. On ne l'a pas mis en location tout de suite : on voulait en profiter librement. Cette année, comme ma situation personnelle a changé, je l'ai mis sur Airbnb et Booking pour toute la saison d'hiver... et il n'a pas désempilé ! En haute saison, je le loue 2 000 euros la semaine. Par contre, cet été, zéro demande. Mais ce n'est pas un souci : j'en ai profité moi-même pendant toutes mes vacances.

nécessaires. Désormais, les locations touristiques de courte durée doivent respecter les mêmes contraintes environnementales que les locations classiques : dès 2034, votre logement devra être classé D au minimum pour pouvoir être loué. Autant anticiper et profiter de la rénovation pour atteindre la note exigée.

Selon les professionnels, comptez entre 2 000 et 2500 euros le mètre carré pour une rénovation milieu de gamme et entre 3 000 et 5 000 euros le mètre carré pour du haut de gamme. En régime réel d'imposition, une partie des travaux peut être amortie fiscalement. Il faut savoir que les collectivités locales, soucieuses de voir leur parc de loge-

ments se valoriser, incitent à la rénovation et accordent souvent des subventions très intéressantes. Par exemple, l'ORIL (opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs) initiée par la commune nouvelle des Belleville (anciennement Saint-Martin-de-Belleville) propose aux propriétaires des Ménuires et de Val Thorens 6 000 euros pour les 20 premiers mètres carrés, puis 150 euros, dans une limite de 50 mètres carrés. Les travaux doivent coûter au minimum 6 000 euros s'ils sont réalisés par le propriétaire ou 10 000 euros s'ils sont exécutés par des professionnels. En contrepartie, le bien rénové doit être loué au moins douze semaines par hiver pendant neuf ans. ●

## LES PRIX DANS 100 STATIONS : DES ÉCARTS DE 1 À 8, DES PROGRESSIONS À 2 CHIFFRES

Station	Massif	Appartements		Chalets		Hybride <sup>(1)</sup>	
		Prix (€/m <sup>2</sup> )	Evolution sur 4 ans	Prix (€/m <sup>2</sup> )	Evolution sur 4 ans	Prix (€/m <sup>2</sup> )	Evolution sur 4 ans
Courchevel	Alpes du Nord	12 873 €	+ 21,9 %	20 350 €	+ 9,8 %	14 256 €	+ 19,5 %
Val-d'Isère	Alpes du Nord	13 342 €	+ 21,9 %	14 888 €	+ 9,8 %	13 400 €	+ 21,3 %
Méribel	Alpes du Nord	11 085 €	+ 21,9 %	15 068 €	+ 9,8 %	11 714 €	+ 19,8 %
Mégève	Alpes du Nord	10 462 €	+ 20,7 %	16 785 €	+ 10 %	11 615 €	+ 18,8 %
Chamonix-Mont-Blanc	Alpes du Nord	8 731 €	+ 6,5 %	12 044 €	+ 10 %	9 517 €	+ 7,4 %
La Clusaz	Alpes du Nord	8 518 €	+ 6,5 %	11 654 €	+ 10 %	9 161 €	+ 7,2 %
Tignes	Alpes du Nord	7 998 €	+ 21,9 %	7 069 €	+ 9,8 %	7 970 €	+ 21,4 %
Les Gets	Alpes du Nord	7 109 €	+ 6,5 %	8 603 €	+ 10 %	7 533 €	+ 7,5 %
Avoriaz	Alpes du Nord	7 119 €	+ 6,5 %	8 661 €	+ 10 %	7 361 €	+ 7,1 %
Morzine	Alpes du Nord	7 119 €	+ 6,5 %	8 661 €	+ 10 %	7 361 €	+ 7,1 %
Combloux	Alpes du Nord	5 829 €	+ 20,7 %	10 148 €	+ 10 %	7 328 €	+ 17 %
Sainte-Foy-Tarentaise	Alpes du Nord	5 710 €	+ 21,9 %	8 221 €	+ 9,8 %	7 240 €	+ 14,2 %
Les Menuires	Alpes du Nord	7 004 €	+ 21,9 %	8 767 €	+ 9,8 %	7 194 €	+ 20,4 %
Val Thorens	Alpes du Nord	7 004 €	+ 21,9 %	8 767 €	+ 9,8 %	7 194 €	+ 20,4 %
Les Houches	Alpes du Nord	6 190 €	+ 6,5 %	8 478 €	+ 10 %	7 168 €	+ 8 %
La Tania	Alpes du Nord	7 988 €	+ 21,9 %	5 441 €	+ 9,8 %	7 057 €	+ 16,7 %
Les Saisies	Alpes du Nord	6 880 €	+ 21,9 %	6 643 €	+ 9,8 %	6 833 €	+ 19,3 %
Alpe d'Huez	Alpes du Nord	6 138 €	+ 4,9 %	9 862 €	+ 18,6 %	6 369 €	+ 5,9 %
Le Grand-Bornand	Alpes du Nord	5 889 €	+ 6,5 %	7 729 €	+ 10 %	6 319 €	+ 7,3 %
Crest-Voland Cohennoz	Alpes du Nord	6 075 €	+ 21,9 %	6 333 €	+ 9,8 %	6 175 €	+ 16,9 %
Champagny-en-Vanoise	Alpes du Nord	5 836 €	+ 21,9 %	6 551 €	+ 9,8 %	6 072 €	+ 17,6 %
Cordon	Alpes du Nord	5 294 €	+ 20,7 %	6 400 €	+ 10 %	5 783 €	+ 16 %
Praz-sur-Arly	Alpes du Nord	5 356 €	+ 20,7 %	8 058 €	+ 10 %	5 764 €	+ 19,1 %
La Rosière 1850	Alpes du Nord	5 492 €	+ 21,9 %	6 095 €	+ 9,8 %	5 587 €	+ 19,8 %
Saint-Gervais Mont-Blanc	Alpes du Nord	5 088 €	+ 20,7 %	6 546 €	+ 10 %	5 577 €	+ 17,1 %
Châtel	Alpes du Nord	5 157 €	+ 6,5 %	6 818 €	+ 10 %	5 470 €	+ 7,2 %
La Giettaz	Alpes du Nord	4 016 €	+ 21,9 %	7 370 €	+ 9,8 %	5 453 €	+ 16,4 %
Vaujany	Alpes du Nord	6 003 €	+ 4,9 %	4 017 €	+ 18,6 %	5 419 €	+ 8,8 %
Vallaire	Alpes du Nord	5 293 €	+ 21,9 %	5 875 €	+ 9,8 %	5 381 €	+ 19,9 %
Les Contamines-Montjoie	Alpes du Nord	4 883 €	+ 6,5 %	6 353 €	+ 10 %	5 225 €	+ 7,3 %
Samoëns	Alpes du Nord	4 803 €	+ 6,5 %	5 909 €	+ 10 %	5 156 €	+ 7,7 %
Notre-Dame-de-Bellecombe	Alpes du Nord	4 894 €	+ 21,9 %	5 977 €	+ 9,8 %	5 123 €	+ 19,1 %
Auron	Alpes du Sud	4 767 €	+ 6,4 %	6 476 €	-1,9 %	5 024 €	+ 4,9 %
Pralognan-la-Vanoise	Alpes du Nord	4 817 €	+ 21,9 %	5 584 €	+ 9,8 %	4 990 €	+ 18,9 %
Peisey-Vallandry	Alpes du Nord	4 921 €	+ 21,9 %	4 913 €	+ 9,8 %	4 918 €	+ 17,3 %
Arèches-Beaufort	Alpes du Nord	4 961 €	+ 21,9 %	4 829 €	+ 9,8 %	4 897 €	+ 15,7 %
Flaine	Alpes du Nord	4 532 €	+ 6,5 %	6 183 €	+ 10 %	4 817 €	+ 7,1 %
Les Carroz d'Arèches	Alpes du Nord	4 532 €	+ 6,5 %	6 183 €	+ 10 %	4 817 €	+ 7,1 %
Bessans	Alpes du Nord	4 697 €	+ 21,9 %	4 407 €	+ 9,8 %	4 743 €	+ 17 %
La Plagne	Alpes du Nord	4 726 €	+ 21,9 %	4 524 €	+ 9,8 %	4 690 €	+ 19,5 %
Montchavin-Les Coches	Alpes du Nord	4 726 €	+ 21,9 %	4 524 €	+ 9,8 %	4 690 €	+ 19,5 %

Station	Massif	Appartements		Chalets		Hybride (1)	
		Prix (€/m²)	Evolution sur 4 ans	Prix (€/m²)	Evolution sur 4 ans	Prix (€/m²)	Evolution sur 4 ans
Les Deux Alpes	Alpes du Nord	4 548 €	+ 4,9 %	6 568 €	+ 18,6 %	4 663 €	+ 6 %
Flumet	Alpes du Nord	3 863 €	+ 20,7 %	6 276 €	+ 9,8 %	4 614 €	+ 17,2 %
Valmorel	Alpes du Nord	4 731 €	+ 21,9 %	3 589 €	+ 9,8 %	4 535 €	+ 19,6 %
Serre Chevalier	Alpes du Sud	4 249 €	+ 8,7 %	5 545 €	+ 4,4 %	4 507 €	+ 7,8 %
Les Arcs	Alpes du Nord	4 276 €	+ 21,9 %	5 161 €	+ 9,8 %	4 384 €	+ 20,4 %
Montgenèvre	Alpes du Sud	4 240 €	+ 8,7 %	3 634 €	+ 4,4 %	4 175 €	+ 8,2 %
Morillon	Alpes du Nord	3 933 €	+ 6,5 %	4 894 €	+ 10 %	4 139 €	+ 7,3 %
Isola 2000	Alpes du Sud	3 952 €	+ 6,4 %	5 435 €	- 1,9 %	4 075 €	+ 5,6 %
Valberg	Alpes du Sud	3 962 €	+ 6,4 %	4 177 €	- 1,9 %	4 006 €	+ 4,4 %
Lans-en-Vercors	Alpes du Nord	3 034 €	+ 3,9 %	4 423 €	- 5,4 %	3 861 €	- 1,9 %
Autrans-Méaudre-en-Vercors	Alpes du Nord	3 200 €	+ 4,9 %	4 190 €	+ 18,6 %	3 690 €	+ 11,6 %
Villard-de-Lans	Alpes du Nord	3 383 €	+ 4,9 %	4 808 €	+ 18,6 %	3 680 €	+ 7,7 %
Aussois	Alpes du Nord	3 824 €	+ 21,9 %	2 824 €	+ 9,8 %	3 676 €	+ 19,9 %
Saint-François Longchamp	Alpes du Nord	3 611 €	+ 21,9 %	3 489 €	+ 9,8 %	3 606 €	+ 21,3 %
Val-Cenis	Alpes du Nord	3 540 €	+ 21,9 %	3 619 €	+ 9,8 %	3 548 €	+ 20,5 %
Praz de Lys-Sommand	Alpes du Nord	3 086 €	+ 6,5 %	3 729 €	+ 10 %	3 522 €	+ 8,9 %
La Toussuire	Alpes du Nord	3 371 €	+ 21,9 %	4 190 €	+ 9,8 %	3 505 €	+ 19,7 %
Saint-Sorlin-d'Arves	Alpes du Nord	3 361 €	+ 21,9 %	4 073 €	+ 9,8 %	3 489 €	+ 19,5 %
Vars	Alpes du Sud	3 397 €	+ 8,7 %	3 594 €	+ 4,4 %	3 423 €	+ 8,1 %
Les Rousses	Jura	3 312 €	+ 18,2 %	3 574 €	+ 5,6 %	3 389 €	+ 14,9 %
Valmeinier	Alpes du Nord	3 310 €	+ 21,9 %	3 607 €	+ 9,8 %	3 346 €	+ 20,2 %
Métabief	Jura	3 146 €	+ 6,4 %	3 607 €	- 2,7 %	3 321 €	+ 2,8 %
Risoul	Alpes du Sud	3 246 €	+ 8,7 %	3 356 €	+ 4,4 %	3 257 €	+ 8,2 %
Albiez-Montrond	Alpes du Nord	2 703 €	+ 21,9 %	4 171 €	+ 9,8 %	3 181 €	+ 17,7 %
Les Angles	Pyrénées	2 510 €	+ 2,1 %	4 486 €	+ 0,3 %	3 104 €	+ 1,5 %
La Norma	Alpes du Nord	3 110 €	+ 21,9 %	2 985 €	+ 9,8 %	3 078 €	+ 18,6 %
Gérardmer	Vosges	2 903 €	+ 7,5 %	3 336 €	+ 8,9 %	3 076 €	+ 8 %
Beuil Les Launes	Alpes du Sud	2 855 €	+ 6,4 %	3 103 €	- 1,9 %	2 953 €	+ 2,7 %
Cauterets	Pyrénées	2 852 €	- 0,9 %	3 654 €	+ 2,1 %	2 927 €	- 0,6 %
Les Orres	Alpes du Sud	2 783 €	+ 8,7 %	3 537 €	+ 4,4 %	2 926 €	+ 7,8 %
Les Sept Laux	Alpes du Nord	2 865 €	+ 3,9 %	3 170 €	- 5,4 %	2 921 €	+ 1,8 %
Saint-Lary-Soulan	Pyrénées	2 912 €	- 0,9 %	2 430 €	+ 2,1 %	2 862 €	- 0,6 %
Super-Besse	Massif central	2 706 €	+ 7,9 %	2 887 €	+ 8,4 %	2 771 €	+ 8,1 %
Saint-Pierre-de-Chartreuse	Alpes du Nord	2 271 €	+ 3,9 %	2 869 €	+ 0,9 %	2 623 €	+ 2 %
Alpe du Grand Serre	Alpes du Nord	2 127 €	+ 4,9 %	3 291 €	+ 18,6 %	2 619 €	+ 10,5 %
Font-Romeu	Pyrénées	2 354 €	+ 2,1 %	3 811 €	+ 0,3 %	2 584 €	+ 1,8 %
Le Dévoluy	Alpes du Sud	2 354 €	+ 8,7 %	3 357 €	+ 4,4 %	2 562 €	+ 7,7 %
Luz Ardiden	Pyrénées	2 594 €	- 0,9 %	2 523 €	+ 2,1 %	2 543 €	+ 1,3 %
Aillons-Margéraz	Alpes du Nord	2 126 €	+ 21,9 %	3 093 €	+ 9,8 %	2 538 €	+ 16,4 %
Chamrousse	Alpes du Nord	2 485 €	+ 3,9 %	3 432 €	- 2 %	2 533 €	+ 3,6 %
Pra Loup	Alpes du Sud	2 445 €	+ 9,8 %	2 622 €	+ 4,1 %	2 465 €	+ 9,1 %
Mont-Dore	Massif central	2 420 €	+ 7,9 %	2 408 €	+ 8,4 %	2 416 €	+ 8,1 %
Le Corbier	Alpes du Nord	2 315 €	+ 21,9 %	3 788 €	+ 9,8 %	2 386 €	+ 21,2 %
La Bresse Hohneck	Vosges	2 460 €	+ 7,5 %	2 318 €	+ 8,9 %	2 382 €	+ 8,1 %
Val d'Allos	Alpes du Sud	2 224 €	+ 9,8 %	3 459 €	+ 4,1 %	2 380 €	+ 9,1 %
Piau Engaly	Pyrénées	2 390 €	- 0,9 %	2 296 €	+ 2,1 %	2 368 €	- 0,2 %
Orcières Merlette	Alpes du Sud	2 263 €	+ 8,7 %	2 707 €	+ 4,4 %	2 340 €	+ 7,9 %
Monts Jura	Jura	2 046 €	+ 0,3 %	4 028 €	+ 5,8 %	2 317 €	+ 1,1 %
Valfrejus	Alpes du Nord	2 190 €	+ 21,9 %	2 840 €	+ 9,8 %	2 309 €	+ 19,5 %
Puy-Saint-Vincent	Alpes du Sud	2 186 €	+ 8,7 %	3 258 €	+ 4,4 %	2 302 €	+ 8,2 %
Le Collet d'Allevard	Alpes du Nord	1 820 €	+ 4,9 %	2 988 €	+ 18,6 %	2 293 €	+ 10,3 %
La Colmiane	Alpes du Sud	1 928 €	+ 6,4 %	2 599 €	- 1,9 %	2 253 €	+ 2 %
Ventron	Vosges	2 386 €	+ 7,5 %	2 156 €	+ 8,9 %	2 222 €	+ 8,4 %
Les Karellis	Alpes du Nord	2 064 €	+ 21,9 %	2 234 €	+ 9,8 %	2 204 €	+ 14,4 %
Gresse-en-Vercors	Alpes du Nord	1 916 €	+ 3,9 %	2 615 €	+ 0,9 %	2 154 €	+ 2,8 %
Luchon-Superbagnères	Pyrénées	2 015 €	- 1,2 %	2 405 €	- 0,2 %	2 106 €	- 1 %
Montclar	Alpes du Sud	2 066 €	+ 9,8 %	2 047 €	+ 4,1 %	2 058 €	+ 7,4 %
La Mongie	Pyrénées	1 709 €	- 0,9 %	1 965 €	+ 2,1 %	1 799 €	+ 0,2 %
Gourette	Pyrénées	1 584 €	+ 6,4 %	2 491 €	+ 4,4 %	1 720 €	+ 6,2 %

(1) Les prix hybrides sont des prix tous types de biens confondus. Source : Se Logern au 01-08-2025.

