



## Immobilier : un marché d'altitude en pleine forme

Contrairement à l'immobilier en plaine, l'immobilier de montagne se porte bien. Depuis dix ans, les prix s'apprécient et cette tendance dynamique ne semble pas faiblir.

Avec près de 160 stations, les Alpes françaises affichent un marché immobilier en bonne forme. Depuis l'arrivée des premiers flocons en décembre, la saison d'hiver 2025-2026 a démarré tout schuss. « Les taux de remplissage de nos locations, 1.500 biens en gestion, ont été supérieurs à l'an passé soit à hauteur de 90 % à Noël et de 100 % la semaine du jour de l'an. Or, cette affluence en stations se répercute sur l'activité des transactions immobilières car certains locataires, sur place pour skier, en profitent pour visiter des biens en vue d'une acquisition », indique Benjamin Berger, directeur général de Cimalpes.

Mais pour savoir si cette bonne trajectoire de départ sera maintenue, la semaine du 14 février sera cruciale car elle donnera la température de l'activité à mi-saison. « C'est la seule semaine de ski de l'année où tous les pays d'Europe sont en vacances avec un afflux de clientèle potentielle qui présente au même moment », précise Benjamin Berger.

En attendant le résultat de la saison 2026, le marché montagnard affiche depuis déjà deux ans une solidité à toutes épreuves et ne connaît pas la crise. La FNAIM Savoie-Montblanc indique que les stations des Grands Domaines ont vu leur immobilier s'apprécier de 41 % en dix ans (2005-2025). D'après les chiffres publiés fin janvier par ce même acteur, le volume de ventes (sur un an glissant) a progressé en Haute-Savoie de 12,2 % et de 9,8 % en Savoie.

Un écart de 1 à 7 La résistance de ce marché se confirme avec les statistiques réalisées pour « Les Echos » par Se Loger-Meilleurs Agents. Dans les Alpes du Nord, le prix moyen des appartements avoisine 6.133 euros le m<sup>2</sup> en léger repli de 1,8 % tandis que celui des chalets s'établit à 7.573 euros avec une appréciation de 6,1 %. Mais ces valeurs restent contrastées.

Les prix pratiqués entre les grandes stations réputées et les autres plus confidentielles font le grand écart allant de 1 à 7. Dans les Alpes du Nord, alors que Courchevel suivie de Val d'Isère et Megève caracolent en tête avec un mètre carré moyen respectif de 14.190 euros, 13.028 euros et 11.653 euros, d'autres destinations comme Gresse-en-Vercors, Les Karellis et Valfréjus naviguent autour de 2.200 euros le m<sup>2</sup>. Même contraste relevé dans les Alpes du Sud avec des prix au mètre carré allant de 4.100 à 5.000 euros du côté d'Auron, Serre Chevalier et Montgenèvre et compris entre 1.800 et 2.100 euros à Chabanon, Montclar et Le Sauze.

« Depuis le Covid, ce marché a connu un nouvel élan avec une envie de grands espaces et de nature. Aujourd'hui encore, cette dynamique se poursuit et reste forte avec des prix qui n'ont globalement jamais flanché », commente Bérangère Servat, présidente adjointe de la Chambre FNAIM Savoie-Montblanc. Cette insolente santé contraste avec l'immobilier en plaine. Une étude de Knight Frank sur l'immobilier alpin en Europe, indique que le marché Français « moins exclusif que la Suisse » se distingue par son « excellent rapport qualité prix » affichant en 2025 une progression des valeurs de 1,2 % contre 3,3 % en Europe.



Le point de bascule des 1.900 mètres Toutefois, face au réchauffement climatique, les stations de sports d'hiver ne sont plus toutes logées à la même enseigne. Désormais la qualité de l'enneigement influe largement sur les prix en montagne. « Il y a une polarisation forte autour des stations les plus hautes avec un point de bascule à 1.900 mètres d'altitude », relève Benoît Galy, président fondateur de Green-Acres une plateforme axée sur l'immobilier de loisirs.

Désormais, deux marchés distincts coexistent : celui des grandes stations proches des cimes dotées de grands domaines skiables avec presque toujours de la neige et celles plus basses en altitude dont quelques-unes sont qualifiées de « stations villages ».

« Elles ne misent plus sur le tout ski mais développent d'autres activités sportives (centre aquatique, bien être, etc.) ; Les stations qui ne s'en sortent pas et ferment sont celles qui ne sont pas rattachées à de grands domaines skiables », constate Bérangère Servat. Avec une clientèle française, européenne et internationale, les Alpes françaises continuent de rester une destination d'hiver prisée. Ces acheteurs disposent de budgets et de finances peu sensibles à la conjoncture.

En plus d'être un achat plaisir, cet actif sur les pistes s'est mué en quelques années en une valeur refuge. Cet immobilier s'est révélé résilient en raison d'un foncier constructible limité par un relief accidenté. L'organisation des Jeux Olympiques d'hiver en France en 2030 devrait participer à amélioration des dessertes de certains sites et créer de nouvelles infrastructures pour relier les vallées aux pistes.

Cette opération patrimoniale est devenue aussi pour certains l'occasion de transmettre un bien où l'on se retrouve en famille. Enfin, cet actif, pour ceux qui le souhaitent, est susceptible de rapporter. Le rendement locatif est même appréciable, car l'immobilier de montagne fait recette et se remplit bien en hiver, mais aussi au printemps et en été.

« Selon les stations, la typologie du logement et la durée de mise en location, la performance varie entre 2,5 % et 6 % par an », affirme Benjamin Berger. « Ce scénario a l'avantage de permettre de payer et d'absorber les charges récurrentes du logement », ajoute la porte-parole de la FNAIM.

L'épée de Damoclès du DPE L'épée de Damoclès qui pèse sur l'immobilier montagnard est la médiocrité du parc en matière de DPE. Même si les règles de calcul de ce diagnostic immobilier ont été assouplies en janvier 2026, de nombreuses constructions anciennes en altitude étant soumises à des températures extrêmes n'affichent en général pas de bons scores.

« Près de 70 % des logements en montagne présentent des notes comprises entre E et G. A moyen terme, il va y avoir dans les copropriétés un enjeu énergétique avec de lourdes dépenses en perspective », prévient Bérangère Servat. Rappelons que la Loi Le Meur du 19 novembre 2024 obligera dès 2034, les locations de meublés touristiques (en montagne et en bord de mer) à présenter un DPE compris entre A et D « avec un renforcement du pouvoir des maires pour notamment contrôler ces diagnostics », rappelle une note consacrée à la montagne publiée par le portail Trouver-un-logement neuf.com.

Voilà pourquoi, le neuf aux dernières normes thermiques a le vent en poupe en altitude. « Les opérations immobilières en livraison immédiate avec des appartements déjà meublés et décorés connaissent un grand succès », souligne Nicolas Grizard, directeur commercial de [MGM Constructeur](#).



Reste que la construction à la montagne coûte cher pour cause de prix du foncier. Peu de terrains sont constructibles et les Plans locaux d'urbanisme et d'habitat (PLU-H) sont de plus en plus contraints. En outre, les coûts de construction sont réputés élevés (acheminement des matériaux, logement sur place des équipes, chantiers aux beaux jours). « Il faut compter selon les prestations entre 4.500 et 10.000 euros le mètre carré (hors taxe et hors foncier). Cela donne des prix de sortie de nos programmes proches de 11.000 euros le m2 aux Gets, de 17.000 à 20.000 euros le m2 à Tignes et de 20 à 22.000 euros à Morillons », indique Morgan Bientz, directeur général d'Alpine Collection.

Quand la taxe d'habitation en montagne s'envole Dans plusieurs zones touristiques, la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRD) n'a pas cessé de s'envoler ces dernières années. Certaines stations de ski n'ont pas été épargnées par ce phénomène.

Selon le classement des « 25 villes qui touchent le jackpot fiscal » de Green-Acres, une plateforme d'annonces d'immobilières de loisirs, deux communes de montagne se trouvent en place n° 22 et n° 25 soit respectivement Megève et Chamonix-Mont-Blanc. Si la première est restée stable en moyenne à 2.015 euros (données fiscales 2024), la seconde a enregistré une majoration de 50 % pour s'établir à 1.380 euros.

Les ponctions pratiquées aux sports d'hiver vont en moyenne de 1.674 euros (Megève, Praz-sur-Arly) à 816 euros à Val Thorens en passant par 1.380 euros à Chamonix, 1.352 euros à La Clusaz, 1.233 euros à Courchevel, 1.109 euros à Châtel ou encore 1.020 euros aux Contamines- Montjoie et à Saint-Gervais-les-Bains.