

Étude exclusive réalisée par PAP

Montagne : le prix de l'immobilier dans les stations les plus enneigées

Irrégularité naturelle des chutes de neige, réchauffement climatique, les stations de ski se trouvent menacées dans leur activité. Mais pas toutes ! Certaines sont plus à l'abri, du fait de leur altitude et des conditions météo plus favorables. Quel est le prix de ces stations ? L'immobilier y est-il plus cher ? Petit tour d'horizon.



Un chalet à Val-Thorens, la plus haute station d'Europe, 2 300m. (Réf. de l'annonce : 093/0522)

Top 10 des stations les plus enneigées

Pour établir ce classement, nous avons tout d'abord sollicité Météo France, en toute logique. La cellule spécialisée n'a pas pu répondre, étant entièrement occupée aux **phénomènes neigeux actuels**. Nous avons le choix entre prendre les mesures nous-mêmes, ou regarder ce qui existe sur internet comme sites d'informations indépendants.

Nous avons retenu Skiinfo, qui offre un panorama assez complet de toutes les stations et leur niveau d'enneigement. Skiinfo a calculé le **niveau d'enneigement moyen** depuis l'hiver 2012-2013. Nous y avons associé le prix au mètre carré, pour la station concernée.

Stations de ski	Enneigement moyen par hiver depuis 2012	Prix / m ²
1. Cauterets (65138)	622 cm	3.475 €/m ²
2. Tignes (73320)	563 cm	6.922 €/m ²
3. Val Thorens (73440)	546 cm	7.221 €/m ²
4. Combloux (74920)	517 cm	5.687 €/m ²
5. La Plagne (73210)	475 cm	4.494 €/m ²
6. Val d'Isère (73150)	474 cm	12.575 €/m ²
7. Piau Engaly (65170)	473 cm	3.087 €/m ²
8. Formiguères (66210)	472 cm	2.675 €/m ²
9. Avoriaz (74110)	467 cm	7.726 €/m ²
10. Flaine (74300)	465 cm	3.862 €/m ²

Cauterets, la plus enneigée et une des moins chères

C'est la station Cauterets, dans les Pyrénées, qui rafle la mise ! Une station connue pour son tourisme thermal et les sports de glisse. Côté neige, cette ville avait bénéficié de **3 hivers particulièrement généreux** à partir de 2012, où il est tombé respectivement 1062 cm, 911 cm et 1027 cm. Ce qui lui a permis de figurer en tête de ce classement.

Il faudra compter sur cette station non seulement pour l'enneigement mais également pour son prix de l'immobilier, qui est relativement **bon marché**. Son prix médian est de **3.475 €/m²**, c'est-à-dire 2 fois moins cher que Tignes, presque 4 fois moins cher que Val d'Isère.

Encore moins chère, la station **Formiguères**, également dans les Pyrénées : **2.675 €/m²**.

Alpes, en position de force

Sur les dix stations qui arrivent en tête, six sont basées dans les Alpes. Des stations principalement dans le nord des Alpes, situées à une altitude d'environ 1 800 mètres, d'où un certain niveau d'enneigement. **Tignes** permet même de skier l'été, grâce au glacier de la Grande-Motte, où on trouve de la neige éternelle ! 6.922 €/m².

Val-Thorens est la station la plus élevée d'Europe, nichée dans un cirque naturel à plus de 2 300 mètres d'altitude. Elle offre d'ailleurs le point culminant du plus grand domaine skiable du monde, les Trois Vallées. 7.221 €/m²

Juste en dessous, à 2 050m, **La Plagne** est une station nichée à flanc de montagne, entièrement piétonne et dédiée aux sports de glisse. 4.494 €/m²

La coquette **Val d'Isère** puise dans sa clientèle huppée pour afficher un prix de **12.575 €/m²**, ce qui en fait une des villes les plus chères de France.

La surreprésentation des passoires énergétiques

La question des passoires énergétiques a envahi le débat national. Cette problématique assez nouvelle a changé les conditions du marché, et pour longtemps ! Et dans les stations de ski, ces biens sont surreprésentés. Les F ou G forment un **tiers du parc immobilier** et les E un autre tiers, soit 60% du parc immobilier de montagne (Vs 45% pour le reste de la France).

Les obligations de rénovation énergétique imposent des travaux à tout propriétaire de logement énergivore, selon un calendrier prédéfini par la loi. En janvier 2025, c'est-à-dire dans tout juste un an, les logements G devront être rénovés. Les F suivront en 2028, puis ce sera le tour des E en 2034. De nouvelles obligations qui vont accroître la problématique de certaines stations.

Il s'agit en effet de travaux coûteux, **difficiles à mettre en œuvre**, et qui supposent surtout une certaine confiance des propriétaires en l'avenir. Pour s'engager dans des travaux, il faut être sûr de garder le bien, de l'utiliser, de le louer, de s'inscrire dans la vie locale en somme. Or, la situation de certaines stations ne permet pas de se projeter dans l'avenir. En effet, comme expliqué après, le réchauffement climatique va obliger certaines stations à **réorganiser leur activité**, principalement les **stations en moyenne altitude**.

Ces stations vont devoir effectuer une mutation fondée sur l'outdoor : VTT, rando, luge sur rails, tyrolienne, plutôt que snowboard et ski alpin. Mais cette mutation va entraîner indéniablement une **perte de subsides**, une diminution de la clientèle, et donc moins de moyens pour rénover le parc immobilier utilisable.

Beaucoup de propriétaires de biens à la montagne louent à des **saisonniers** ou à des **touristes**, pour amortir leur bien. Si les saisonniers ou les touristes manquent, c'est toute la pérennité des investissements immobiliers qui est en jeu. Et donc leur rénovation !

En 2050, quelle certitude d'avoir de la neige ?

Les projections environnementales pour le 21ème siècle nous obligent à regarder de près la montagne. En effet, la montagne subit un **réchauffement climatique plus important** que le reste du territoire (+2°C sur le 20^e siècle, Vs +1,4°C pour le reste de la France)

Et les températures alpines augmentent maintenant de **+ 0,5°C par décennie**, une différence de température que l'on retrouve actuellement entre deux altitudes séparées par 100 m de dénivelé. Résultat : **il faudra aller 100 m plus haut**, tous les 10 ans, pour trouver les mêmes conditions climatiques.

De là découle toute la problématique des **stations de moyenne altitude**, qui sont logiquement rétrogradées en termes de conditions climatiques. Autour du Mont Blanc, la durée du manteau neigeux a **diminué d'environ un mois** depuis les années 1970, pour les stations de moyenne montagne (entre 1 200 et 1 800m)

Or, selon un rapport de la Cour des Comptes, daté de 2018, « la viabilité économique de l'exploitation d'un domaine skiable suppose une **durée minimale d'ouverture de 100 jours** (généralement entre le 1er décembre et le 15 avril) ».

Stations à 1800m : vers une captation de toute la clientèle du sport d'hiver ?

Avec le réchauffement climatique, cette primauté des stations situées à plus de 1800 mètres va s'accroître. Celles-ci pourraient **concentrer la plupart du tourisme alpin**, du fait de la raréfaction progressive de l'enneigement. Certaines stations ont déjà mis la clé sous la porte, comme c'est le cas de Céüse, la Sambuy.

 Les stations en haute altitude (+ de 1 800 m) sont par ailleurs les mieux préparées à répondre aux aléas climatiques, du fait de leurs moyens humains et financiers. Celles-ci pourraient voir le prix de leurs prestations comme le **prix de leur immobilier augmenter** drastiquement, si la perte des stations de moyenne altitude se généralise.

Une clientèle dédiée aux sports d'hiver devra être logée, équipée, sécurisée, dans une saison d'hiver qui rétrécit, et par un **nombre d'acteurs moindre** d'année en année. Un scénario pessimiste, mais qui doit être envisagé à l'échelle des décennies à venir.

La neige artificielle, oui mais jusqu'où ?

Les techniques de production de neige artificielle permettent aujourd'hui de créer de la neige à des températures relativement élevées et à une altitude très basse, ce qui était inimaginable auparavant. Mais cette solution reste très **consommatrice en eau** et en énergie.

Selon le rapport de la Cour des Comptes, la station de Villars-de-Lans-Corrençon (1 575 m d'altitude moyenne) a dû produire plus de **292.000 m³ de neige** en 2014/2015 pour recouvrir toutes ses pistes de ski. Cela a consommé **117.000 m³ d'eau potable**. Les stations les plus privilégiées sont également concernées, comme Tignes, où « le volume de neige produit a progressé de 20 % entre 2007 et 2015, pour permettre un taux d'ouverture du domaine satisfaisant ».

Toute cette débauche d'énergie et de moyens représente un coût non négligeable pour les stations qui veulent pérenniser leur activité. Et ce coût aura des conséquences indéniablement sur le **marché de l'immobilier**, les loyers, le prix de vente, où chaque parcelle deviendra une denrée rare, aussi rare que la neige ! Combien coûtera Val d'Isère en 2050, elle qui est déjà une des villes les plus chères de France. Combien coûtera Val-Thorens, elle qui donne accès au point culminant du plus grand domaine skiable au monde ?

🙏 Au-delà de l'aspect purement économique, c'est toute la philosophie de la montagne et du ski qu'il faut remettre en question. Est-ce que skier lorsque toutes les conditions s'y opposent, c'est encore skier ? Est-ce que skier dans un immense centre commercial en plein cœur du désert à Dubaï correspond encore à l'idée que l'on se fait du ski ?

Cet exemple, volontairement outrancier, peut néanmoins nous questionner sur la mainmise de l'homme sur les événements et les éléments. Doit-on **forcer la montagne** à produire ce qu'elle ne donne plus, du fait de l'activité humaine ou pour une quelconque autre raison ? Ou doit-on être plus sage et tirer profit de la nature telle qu'elle se présente à nous, pour vivre de nouvelles expériences. Le temps que les choses redeviennent normales. Si elles le peuvent...

Méthodologie

Observatoire PAP : prix des transactions issues de la base de données DVF et des chiffres PAP - Relevés d'enneigements issus du Comparateur Skinfo.fr



Interviews de Corinne Jolly, Présidente de Particulier à Particulier (PAP) sur demande.

Contact Presse

Virginie Chalumeau pour PAP

Tel : 06 61 43 18 68 – v.chalumeau@pap.fr