

Où acheter un appartement ou un chalet dans une station de ski en 2026 ? Découvrez notre palmarès

EXCLUSIF - Nous avons comparé les critères de 143 communes de montagne afin d'orienter vos recherches en quête d'un bien près des pistes. Découvrez quelles stations sont les plus judicieuses pour un investissement de long terme.

«Nous voulions faire un investissement immobilier à la sortie du Covid. Sachant qu'on skiait depuis 20 ans dans la même station, nous avons finalement opté pour une acquisition plaisir. La rentabilité est certes différente, mais cela nous permet d'en profiter aussi.» À l'image de Stefanie et de son mari, les investisseurs en quête d'une valeur refuge se tournent de plus en plus vers l'or blanc, alors qu'en parallèle, la fragilité du marché résidentiel appelle à la prudence. La demande pour un bien au pied des pistes de ski reste forte en cette fin d'année 2025, et les prix grimpent dans les stations les plus renommées comme Val d'Isère, Courchevel, Méribel, Les Arcs, La Plagne...

Mais on aurait tort de se jeter les yeux fermés sur le premier chalet venu. La rentabilité, l'enneigement à long terme, les caractéristiques du parc immobilier ou encore les impôts locaux sont autant de critères à ne pas négliger. Afin de mettre en lumière les stations qui offrent le meilleur potentiel, nous avons noté et comparé 143 communes situées dans les principaux massifs français. Découvrez tous les résultats.

Où acheter un appartement en station ?

La Plagne se démarque sur tous les tableaux

Installée sur les communes savoyardes de La Plagne Tarentaise, d'Aime-la-Plagne et de Champagny-en-Vanoise, c'est la station de La Plagne et ses quelque 2,5 millions de forfaits jours vendus chaque année qui se démarque au sein de nos deux classements (chalets et appartements). Bien qu'elle soit régulièrement citée parmi les stations plus visitées au monde, ses prix oscillent entre 4045 €/m² et 5683 €/m² selon la commune. Une moyenne plus intéressante qu'à Val d'Isère (12.996 €/m²), Courchevel (11.978 €/m²), Chamonix-Mont-Blanc (8821 €/m²) ou Avoriaz (7198 €/m²), autres stations réputées dont les prix se sont envolés ces dernières années. Si les municipalités appliquent une surtaxe d'habitation de 20% à La Plagne Tarentaise et Aime-la-Plagne, et de 40% à Champagny-en-Vanoise, l'imposition locale (taxe foncière, taxe d'habitation) reste moins élevée que la moyenne des communes de nos palmarès.

Divisée en onze villages situés plus ou moins proches des pistes, La Plagne permet à chacun de «trouver son bonheur», résume Mathieu Chauvet, directeur de l'agence MCS Immobilier basée à La Plagne Tarentaise. «À Plagne Bellecote, par exemple, vous allez retrouver de grands bâtiments avec énormément de commerces et d'infrastructures semblables à ce que l'on retrouve dans les grandes villes, décrit-il. Tandis qu'à Belle Plagne, vous serez sur un village typé montagne comme à Val d'Isère, avec du bois, de la pierre et une ambiance "cocooning". C'est ici qu'on peut louer le plus cher.»

C'est à Plagne Soleil que Stefanie et son mari ont décidé d'investir juste après la pandémie. Ils font l'acquisition d'un studio de 25 m² acquis pour 103.000 euros, auxquels s'ajoutent 15.000 euros de travaux de rénovation : huisseries, cuisine, salle de bains, sols et achat de meubles et literie. «Les revenus bruts, environ 7000 euros pour six à huit semaines par an, nous permettent de régler les charges, les impôts et de réinvestir dans l'appartement», souligne-t-elle.

Romain, pour sa part, a investi 38.000 euros dans un studio de 22 m² en 2017, récemment estimé à plus de 100.000 euros. «Mes souvenirs d'enfance m'attiraient vers Montchavin-Les Coches (1250-1450 m), mais pour un investissement, il fallait viser plus haut», recommande cet investisseur qui détient une dizaine de biens, en France et en Belgique. À La Plagne, 70% du territoire se situe au-delà des 2000 mètres. Romain a choisi le village de Plagne Bellecote (1930 m), «point central pour les skieurs car il permet de basculer de l'autre côté du domaine avec un accès aux stations des Arcs et Peisey-Vallandry» qui, avec La Plagne, forment Paradiski, troisième plus grand domaine skiable français avec ses 425 kilomètres de pistes.

Aujourd'hui, il loue son bien cinq mois dans l'année à un restaurateur, en échange d'un loyer forfaitaire de 5500 euros. Il a préféré louer à des saisonniers afin de s'assurer un revenu fixe, «quitte à ne pas trop en profiter pendant les premières années». Cela lui évite aussi des frais supplémentaires pour répondre aux exigences élevées des vacanciers en termes de standing, ainsi que le recours régulier à un service de gestion, qui peut représenter jusqu'à 30% du loyer.

Où acheter un chalet ?

Si les appartements sont légion et diversifiés en termes de surface, de prix et de standing, les chalets sont en revanche plus rares et souvent concentrés par quartiers, comme les Chalets du Praz, au niveau de Plagne Soleil, ou dans le lotissement de la forêt, entre Plagne Centre et Plagne Villages. «Ils les ont implantés sur des espaces vierges, un peu plus à l'écart des commerces mais toujours proches des pistes», souligne Mathieu Chauvet.

D'autres opportunités existent dans des zones plus reculées, en plus basse altitude. C'est par exemple dans un hameau proche de la route de La Plagne à 1400 m que Romain a acquis il y a deux mois un chalet de 200 m², dont le coût total, travaux de rénovation compris, devrait avoisiner le million d'euros. «Nous sommes passés devant cet été, et n'avons pas eu à réfléchir beaucoup avant de faire une offre», lance celui qui compte réserver son bien à un usage familial, et envisage même d'y habiter à long terme. «Ce n'est pas du pied de pistes, assume-t-il, mais c'est ce qu'on recherchait : quelque chose de plus reculé, dans une zone de forêt protégée en plein milieu de la nature. Et nous nous sommes assurés d'être à proximité de la route qui mène à la station.»

L'altitude plus faible n'est pas forcément un problème, estime le jeune trentenaire, qui vante aussi bien l'animation de la station l'hiver avec la saison de ski que l'été avec de nombreuses activités de montagne et des événements comme le trail de la 6000D ou le passage du Tour de France.

Dernier détail intéressant : La Plagne fait pour le moment partie du «schéma préférentiel des sites» retenus pour accueillir les épreuves de bobsleigh, skeleton et luge lors des Jeux olympiques d'hiver organisés en 2030 dans les Alpes françaises. Un point de départ pour de nouveaux investissements pour cette station déjà très bien desservie et dotée en équipements assez récents. «C'est un point apprécié de la clientèle. La Plagne a historiquement toujours eu une petite longueur de retard dans son développement, souligne Mathieu Chauvet. Mais cela lui a permis de se doter des infrastructures les plus récentes», avec par exemple la mise en service cet hiver d'une nouvelle télécabine, tandis qu'un contrat de 550 millions d'euros d'investissements jusqu'en 2052 promet une pérennité de la station sur le long terme.

Les Alpes, une valeur sûre en altitude

De manière générale, les stations situées en haute altitude représentent le meilleur choix vers lequel se tourner. Avec la raréfaction de la neige due aux effets du réchauffement climatique, les professionnels de l'immobilier s'attendent en effet à un report de la demande vers les stations situées à plus de 2000 mètres d'altitude, dont la majorité se trouve dans les Alpes du Nord et du Sud. Notre palmarès met donc logiquement en avant des communes situées dans des départements alpins, dont les prix se maintiennent à un niveau encore proche de la médiane des stations (3460 euros pour les appartements, 4314 pour les maisons/chalets). Au-delà de La Plagne, c'est notamment le cas de villes comme Bourg-Saint-Maurice, qui malgré son appartenance à la station des Arcs (domaine Paradiski), maintient des prix raisonnables comparé aux grandes stations alpines. Il est également intéressant de miser sur des stations à «taille humaine» comme Valmeinier, dont l'enneigement est quasi assuré d'ici 2040-2050, qui se louent tout aussi bien et à des prix intéressants, et sont facilement accessibles en transport.

Quelle fiscalité choisir pour vos revenus locatifs ?

Une fois le bien acquis, vous pouvez opter pour deux régimes d'imposition concernant la déclaration des revenus liés à la mise en location saisonnière de votre bien :

- Le régime micro-BIC, d'une part, qui consiste à déclarer vos recettes en prenant en compte un abattement forfaitaire pour frais égal à 30% (50% si votre bien est un meublé de tourisme classé).
- Le régime dit de bénéfice réel, d'autre part, qui consiste à déduire des recettes déclarées les dépenses liées à l'activité de mise en location (prix d'achat des meubles, impôts locaux, travaux de rénovation...). Cette option peut être particulièrement intéressante dans les premières années si vous estimez que les frais engendrés peuvent excéder 30% ou 50% de vos revenus locatifs, ce qui peut dans certains cas annuler l'imposition due. Ce régime est imposé pour les biens meublés non classés dont les revenus locatifs dépassent 15.000 euros.

Notre méthodologie

Sélection des communes : nous avons retenu 143 communes sur lesquelles sont implantées les principales stations de ski alpin françaises. Les communes ayant moins de 20 annonces d'appartements ou de maisons/chalets en ligne sur Airbnb et Abritel en moyenne entre octobre 2024 et octobre 2025 ont été écartées. Deux classements distincts ont été réalisés : l'un concerne les appartements, l'autre les maisons/chalets.

La méthode de calcul : les communes ont été classées les unes par rapport aux autres sur la base de neuf critères (détailés ci-dessous) notés sur 20, réunis en trois grandes thématiques. Nous établissons ensuite une moyenne pondérée par des coefficients des trois notes moyennes thématiques, dont le résultat permet d'établir un classement général, pondéré par un critère bonus.

Voici le détail des critères et leurs sources utilisés pour élaborer les deux classements :

Prix du marché et rendement (coefficients 2)

- Rentabilité d'un appartement (65 m²) ou d'une maison (75 m²)

- Prix moyen du m² pour un appartement ou une maison – Source : Estimations de prix MeilleursAgents au 1er novembre 2025
- Taux de remplissage des appartements ou des maisons avec deux ou trois chambres mis en location sur Airbnb et Vrbo (Abritel) en moyenne d'octobre 2024 à octobre 2025 – Source : AirDNA
- Prix de la nuitée des appartements ou des maisons avec deux ou trois chambres mis en location sur Airbnb et Vrbo (Abritel) en moyenne d'octobre 2024 à octobre 2025 – Source : AirDNA
- Montant de taxe foncière estimée pour un appartement type de 65 m² ou une maison type de 75 m² – Source : DGFIP, Insee
- Montant de taxe d'habitation et de surtaxe estimée pour un appartement type de 65 m² ou une maison type de 75 m² – Source : DGFIP, Insee

Il est important de garder en tête qu'au-delà des impôts fonciers ainsi que la taxe d'habitation, d'autres éléments comme les charges de copropriété, les frais de ménage, les éventuels travaux et aussi la conciergerie si vous n'habitez pas sur place, viendront amoindrir la rentabilité calculée par nos soins. De même que la localisation du bien, tout comme en bord de mer, influencera forcément à la hausse ou à la baisse le prix d'achat constaté.

- Écart à la médiane du prix moyen du m² pour un appartement ou une maison – Source : Estimations de prix MeilleursAgents au 1er novembre 2025
- Évolution du prix moyen du m² sur 5 ans pour un appartement ou une maison – Source : Estimations de prix MeilleursAgents au 1er novembre 2025
- Montant cumulé des impôts locaux pour un appartement (65 m²) ou une maison (75 m²)
- Montant de taxe foncière estimée pour un appartement type de 65 m² et une maison type de 75 m² – Source : DGFIP, Insee
- Montant de taxe d'habitation et de surtaxe estimée pour un appartement type de 65 m² et une maison type de 75 m² – Source : DGFIP, Insee

Structure du marché (coefficient 1)

- Part de logements vacants – Source : Insee, Recensement de population
- Part de passoires thermiques (logements étiquetés DPE F ou G) dans le total des logements neufs ou anciens diagnostiqués depuis 2021 – Source : Ademe
- Densité d'entreprises RGE qualifiées pour les travaux de rénovation globale ou d'efficacité énergétique pour 1000 logements dans le département – Source : Ademe
- Part d'appartements ou de maisons dans le total des logements en 2022 – Source : Insee, Recensement de population

Enneigement futur (coefficients 1)

- Enneigement annuel moyen modélisé à l'échelle du massif pour la période 2040-2050, sur la base du scénario climatique RCP4.5, pour l'altitude moyenne de la station – Source : Drias

Un bonus de 2,5% sur la note finale est octroyé aux communes dont la station est pressentie pour accueillir l'une des épreuves pour les Jeux olympiques d'hiver de 2030 dans les Alpes françaises.