

# LES STATIONS DE SKI



**Perval**

Les références immobilières du notariat

Observatoire Régional de l'Habitat  
et du Logement Rhône-Alpes





**Perval**

Les références immobilières du notariat

Observatoire Régional de l'Habitat  
et du Logement Rhône-Alpes



Dans cette partie, nous n'aborderons que les départements abritants des stations de ski à savoir la Savoie, la Haute-Savoie et l'Isère. De plus, seuls les appartements et maisons sont traités. Pour les terrains, l'hétérogénéité de ce marché ne se prête pas à une analyse statistique fiable.

## 1. Volume de transactions

Maisons et appartements en stations	
2001	5104
2002	5483
2003	5737
2004	4802
2005	4742
évolution sur 5 ans (01-05)	-7%
évolution annuelle (04-05)	-1%
Appartements	
2001	4452
2002	4802
2003	5060
2004	4172
2005	4089
évolution sur 5 ans (01-05)	-8%
évolution annuelle (04-05)	-2%
Maisons	
2001	652
2002	681
2003	677
2004	630
2005	653
évolution sur 5 ans (01-05)	0%
évolution annuelle (04-05)	4%

Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

Globalement le marché du bâti dans les stations de ski enregistre un quasi imperceptible fléchissement de son activité en 2005 (-1%). Ce phénomène affecte uniquement le marché des appartements comme en témoigne la baisse de 2% entre 2004 et 2005. Cependant, seule la Haute-Savoie dont l'activité progresse de 12% n'est pas affectée par cette tendance sensible pour l'Isère et la Savoie qui connaissent respectivement des diminutions de -18% et -7%.

Pour ce qui est des maisons, le volume de transactions a augmenté de 4% sur la dernière année. Cette hausse repose sur le seul dynamisme de la Haute-Savoie à +21% en 2005 car les autres départements enregistrent une baisse de leur activité : -20% en Isère et -7% en Savoie.

Le bilan 2001-2005 montre une stabilité de l'activité en maisons mais par contre une diminution des ventes en appartements de 8%.



## 2. Les prix moyens et leurs évolutions

### Evolution des prix moyens pour les appartements et les maisons.

APPARTEMENTS prix au m <sup>2</sup>	Isère	Savoie	Haute-Savoie
2001	1 377 €	2 078 €	2 056 €
2004	1 781 €	3 256 €	3 208 €
2005	2 274 €	3 811 €	3 726 €
Evolution sur 5 ans (01-05)	65%	83%	81%
Evolution annuelle (04-05)	28%	17%	16%

MAISONS prix de vente	Isère	Savoie	Haute-Savoie
2001	163 023 €	158 705 €	228 384 €
2004	255 852 €	272 881 €	381 498 €
2005	296 451 €	391 636 €	478 346 €
Evolution sur 5 ans (01-05)	82%	147%	109%
Evolution annuelle (04-05)	16%	44%	25%

Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

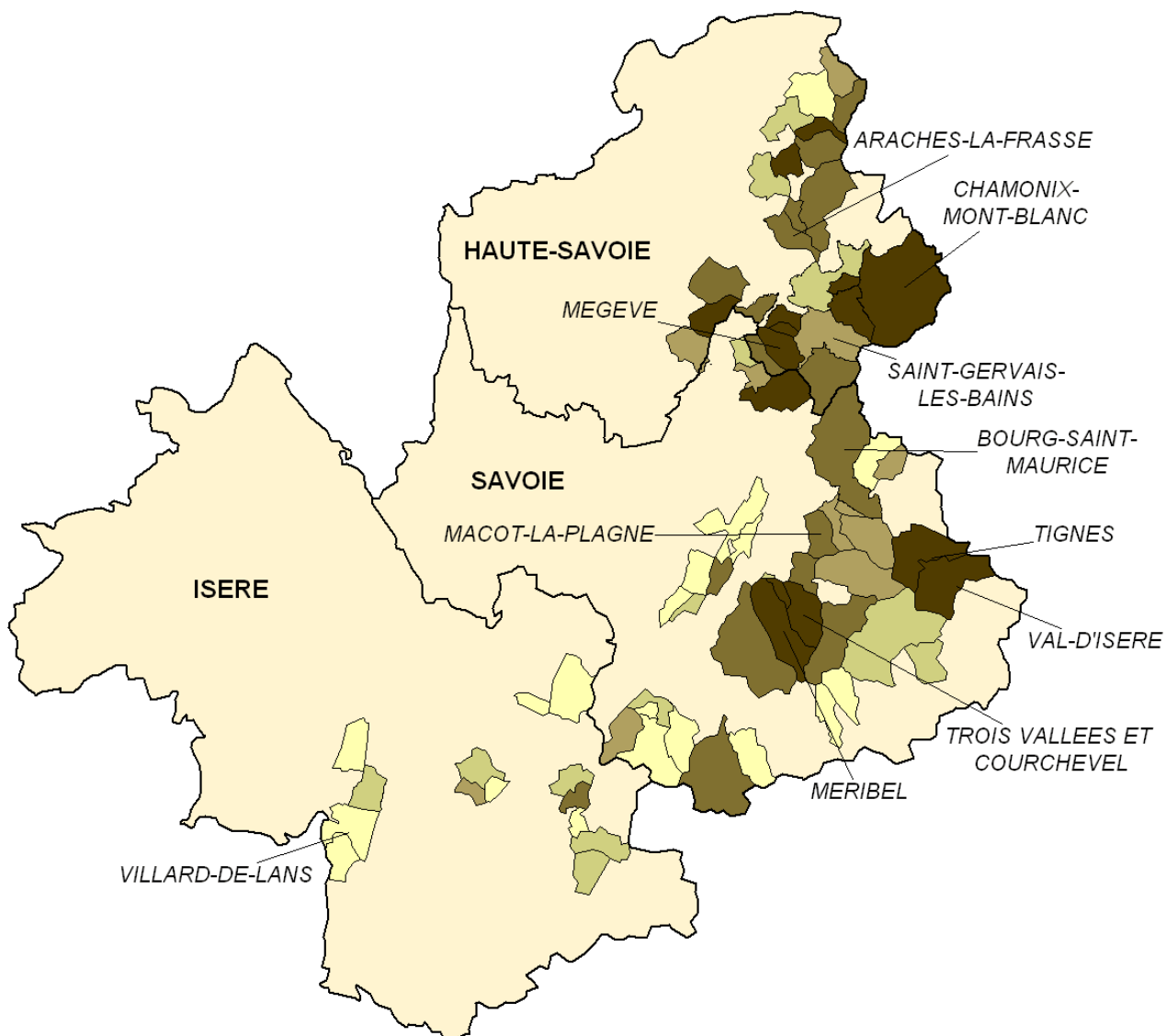
Pour les appartements de montagne, la Savoie reste le département le plus onéreux à 3 810 €/m<sup>2</sup>, juste devant la Haute-Savoie à 3 730 €/m<sup>2</sup> et loin de l'Isère à 2 270 €/m<sup>2</sup>.

Au niveau des progressions, elles restent à un niveau élevé mais elles rétrogradent de 3 points en Haute-Savoie (à 16% en 2005) et de 7 points en Savoie (à +17% en 2005). Par contre, l'Isère, le département le plus abordable sur ce marché, échappe à cette accalmie avec une hausse annuelle de 28% en 2005 contre +10% en 2004. Les stations les plus onéreuses (à plus de 4 000 €/m<sup>2</sup>) sont toujours celles situées dans les massifs de la Tarentaise et du Mont Blanc. Par ordre décroissant de prix, nous avons les stations des Trois Vallées, Courchevel (commune de Saint-Bon-Tarentaise), Val d'Isère, Méribel (commune Les Allues), Megève et Chamonix-Mont-Blanc. La variation annuelle des prix dans ces stations est homogène et varie entre +5% pour Megève et +23% pour Chamonix-Mont-Blanc.

Pour les maisons et/ou chalets, la Haute-Savoie conserve le coût moyen le plus élevé à 478 350 €. En deuxième position, nous avons la Savoie à 391 640 €, puis l'Isère à 296 450 €. A l'opposé du marché des appartements, la hausse des prix s'accélère dans les deux Savoie et ralentit dans le département de l'Isère. Ainsi, en Savoie, les prix continuent de croître à une allure impressionnante à +43% en 2005 contre +42% en 2004. Ces hausses sont notamment le résultat d'un nombre plus important de maisons à plus de 1 000 000 € dans les communes de Saint-Bon-Tarentaise (différents niveaux de la station de Courchevel) et les Allues (Méribel). Quant à la Haute-Savoie, la hausse est de l'ordre de 25% (17 points supplémentaires en un an), et pour l'Isère, elle se hisse à +16% (contre +19% en 2004).



## Prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens par commune en 2005. (Le seuil de ventes par commune est de 5)



Prix au m<sup>2</sup>

- plus de 4 000 €
- de 3 100 € à 4 000 €
- de 2 700 € à 3 100 €
- de 2 300 € à 2 700 €
- moins de 2 300 €

Source : Notaires de France – Perval (année 2005).



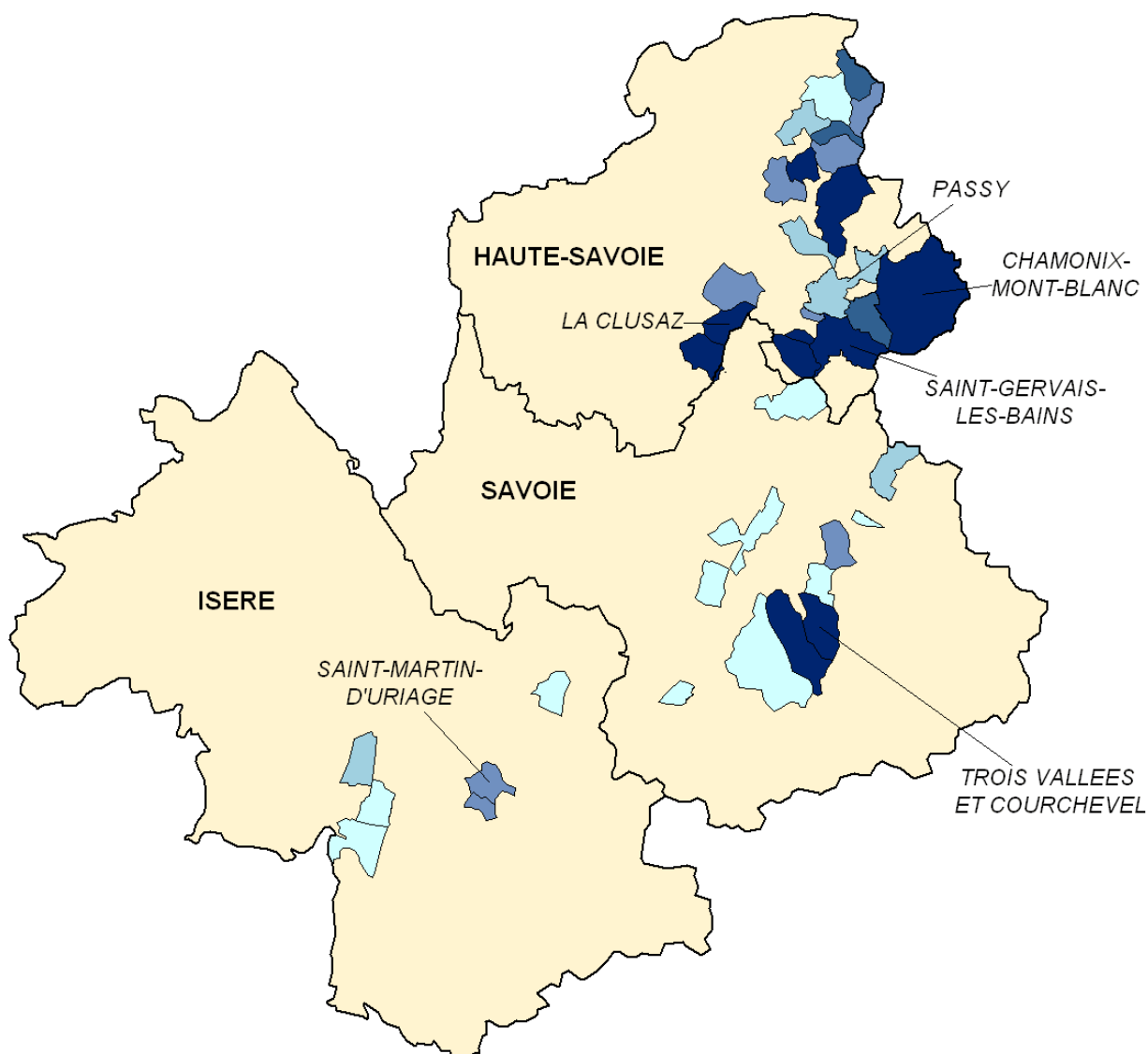
Perval

Les références immobilières du notariat

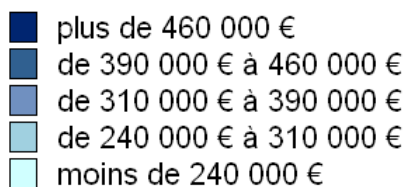
Observatoire Régional de l'Habitat  
et du Logement Rhône-Alpes



## Prix moyen des maisons anciennes par commune en 2005. (Le seuil de ventes par commune est de 5)



Prix moyen



Source : Notaires de France – Perval (année 2005).



**Perval**

Les références immobilières du notariat

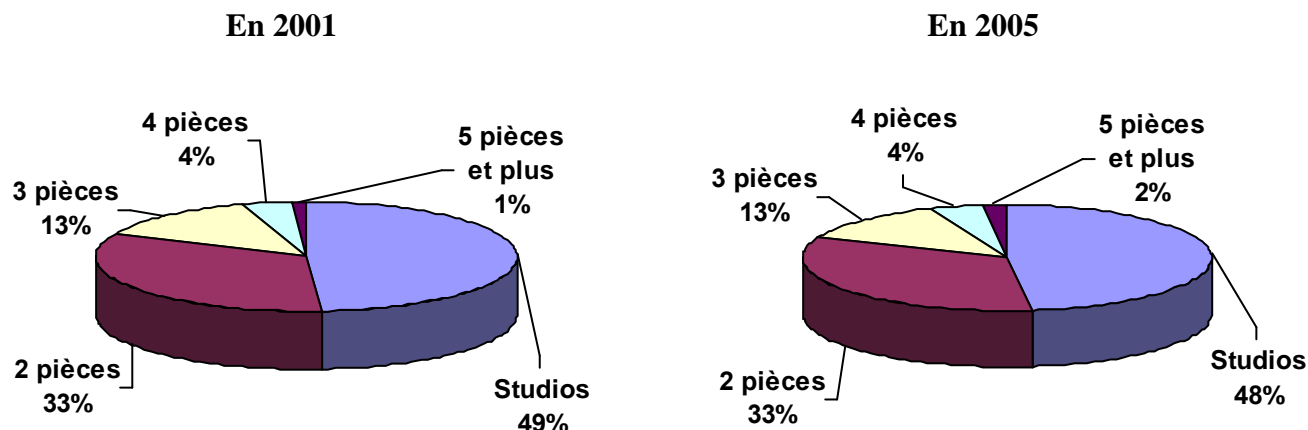
Observatoire Régional de l'Habitat  
et du Logement Rhône-Alpes



### 3. La taille et la surface des biens

#### Les appartements

##### Structure du marché des appartements anciens selon la taille.



Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

En montagne, les petits logements sont logiquement surreprésentés par rapport à la région hors stations. Entre 2001 et 2005, nous observons peu de changements sur la répartition des ventes par nombre de pièces : les studios sont prépondérants sur le marché à 48% alors que les 5 pièces et plus ne représentent que 2% des ventes. Toutefois il y lieu de nuancer ce constat. En effet l'acquisition des studios et 2 pièces est également destinée à agrandir un logement existant ou à créer par une acquisition simultanée des unités de plus grande taille telles que celles qui prédominent sur le marché du neuf.

##### Structure du marché des appartements anciens selon la taille.

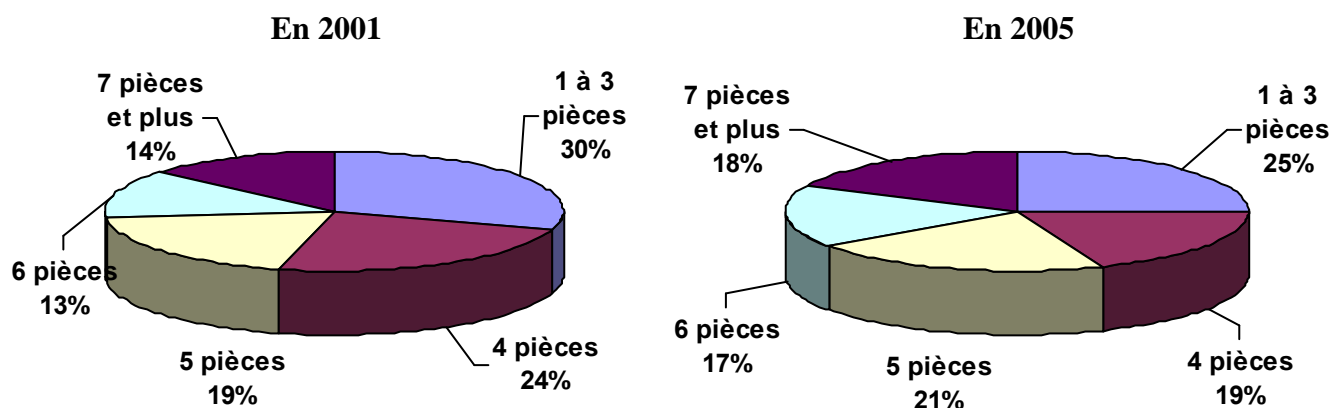
Appartements	Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Isère	60%	26%	10%	2%	2%
Savoie	51%	32%	11%	4%	2%
Haute-Savoie	41%	36%	15%	5%	2%
Moyenne régionale hors stations	12%	20%	30%	27%	11%

Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

L'Isère est le département qui compte le plus d'appartements de petites tailles avec 60% de studios et 26% de 2 pièces. Entre 2001 et 2005, la Savoie se caractérise par un léger recul des studios et des deux pièces.

## Les maisons

### Structure du marché des maisons anciennes selon la taille.



Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

Comme les années précédentes, les grandes maisons et/ou chalets sont prépondérantes en montagne par rapport à la moyenne régionale hors stations. En cinq ans, ces dernières ont même augmenté avec 35% de 6 et 7 pièces et plus contre 27% en 2001. Les Etrangers et les Franciliens, par leur capacité financière et leur désir de confort, achètent davantage ce type d'habitation car elles représentent respectivement 39% et 42% de leur acquisition en 2005.

### Structure du marché des maisons anciennes selon la taille.

Maisons	1 à 3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces et plus
Isère	16%	16%	22%	25%	21%
Savoie	36%	15%	23%	13%	13%
Haute-Savoie	19%	23%	21%	18%	20%
Moyenne régionale hors stations	15%	27%	30%	16%	12%

Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

La progression des maisons de grandes tailles affecte les trois départements et plus particulièrement l'Isère où les habitations de 6 et 7 pièces et plus gagnent 12 points supplémentaires entre 2001 et 2005.



**Perval**

Les références immobilières du notariat

Observatoire Régional de l'Habitat  
et du Logement Rhône-Alpes

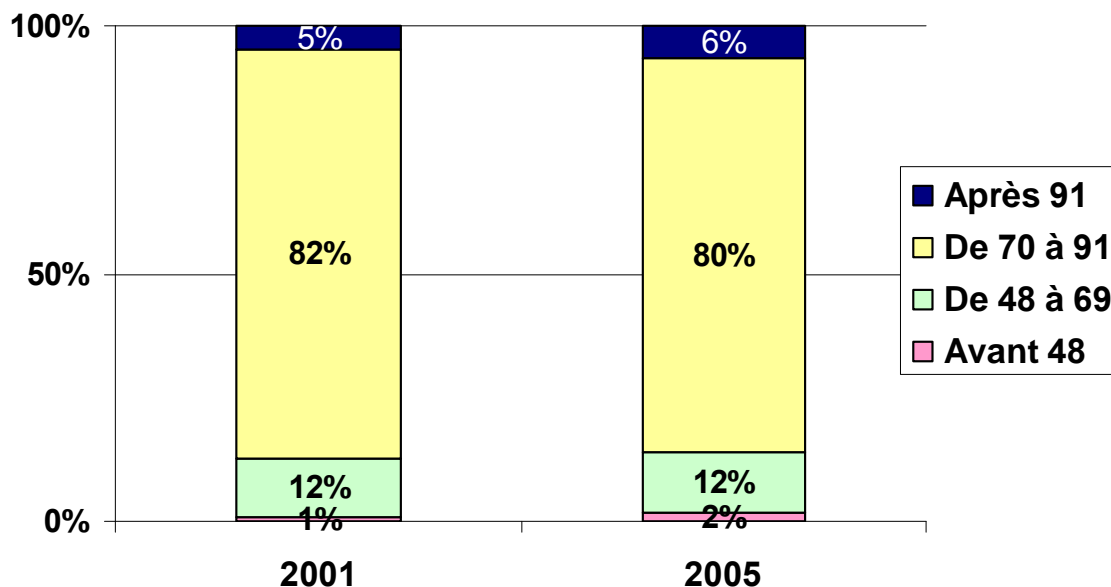




## 4. L'époque de construction

### Structure du marché selon l'époque de construction.

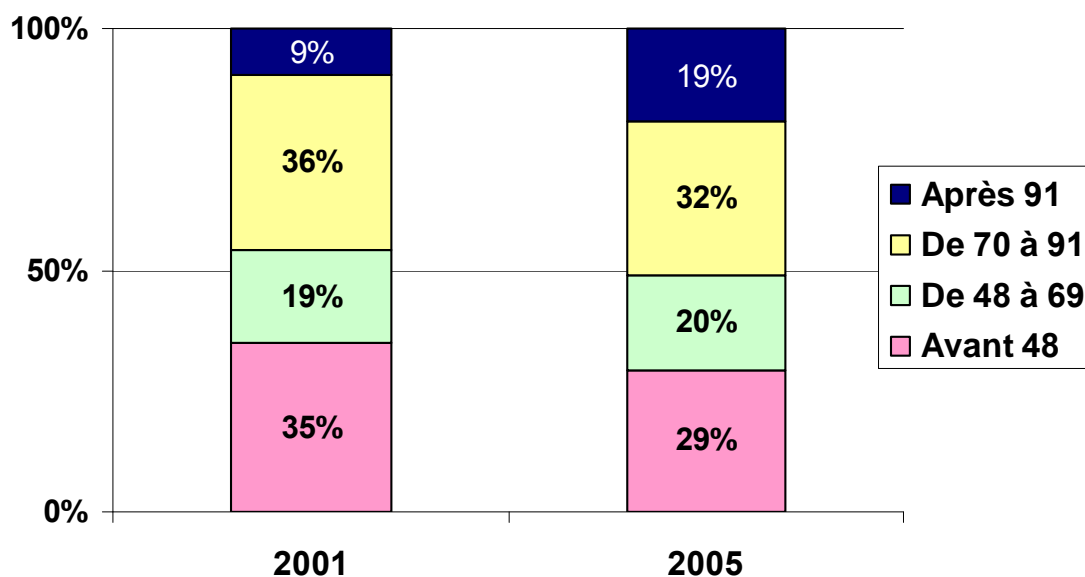
#### Appartements anciens



Source Notaires de France – Perval (année 2005).

Avec au moins 80% des ventes aussi bien en 2001 qu'en 2005, les appartements construits entre 1970 et 1991 sont deux fois plus représentés que sur l'ensemble de la région hors stations (40% en 2005). Ce phénomène est lié à l'engouement pour les appartements « au ski » après les JO de 68.

En 2005, la part des « après 91 » progresse de 1% par rapport à 2004, la première mutation de revente ayant sans doute été déjà effectuée.

**Maisons anciennes**

Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

La répartition des ventes par époque de construction reste davantage comparable à celle observée hors stations. Cependant, c'est un marché qui se renouvelle plus vite d'où la surreprésentation des maisons et/ou chalets récents. En 2005, comme sur le marché hors stations, les habitations datant d'après 1991 ont doublé en pourcentage.

**Structure du marché selon l'époque de construction.**

Appartements	Avant 1948	Entre 48 et 69	Entre 70 et 91	Après 1991
ISERE	3%	15%	79%	4%
SAVOIE	2%	13%	79%	6%
HAUTE-SAVOIE	2%	10%	80%	8%

Maisons	Avant 1948	Entre 48 et 69	Entre 70 et 91	Après 1991
ISERE	38%	13%	29%	19%
SAVOIE	38%	23%	26%	13%
HAUTE-SAVOIE	20%	20%	37%	24%

Source : Notaires de France – Perval (année 2005).



## 5. Les acteurs

### → L'âge des acquéreurs

En 2005, on observe un léger rajeunissement des acquéreurs d'appartements sur l'ensemble du marché de la montagne. Le rajeunissement le plus prononcé touche la Haute-Savoie avec une moyenne de 46 ans en 2005 contre 48 ans en 2001. Sur les trois départements, la classe d'âge la plus représentée est celle des 35-45 ans avec cependant une égalité avec celle des 45-55 ans pour la Haute-Savoie. Pour les maisons et/ou chalet, l'âge moyen reste assez stable à 44 ans en moyenne.

### → La profession des acquéreurs

En 2005, et logiquement les cadres supérieurs sont prépondérants sur les stations des trois départements, à l'exception de l'Isère. En effet, en appartements, ils y sont devancés par les professions intermédiaires à 27% contre 24% et en maisons, ces deux catégories sont à 34% chacune.

Depuis 2001, c'est le marché des maisons et/ou chalets qui a subi le plus de changements. Ainsi, pour l'Isère, la part des cadres supérieurs a perdu 9 points par rapport à 2001. Pour les deux Savoie, c'est le mouvement contraire avec plus de cadres (plus particulièrement en Savoie). La Haute-Savoie se caractérise par l'arrivée massive d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise à 27% contre 17% en 2001.

Les départements savoyards grâce à une image plus axée sur « l'ambiance montagne » que sur le seul attrait du ski attirent plus facilement les acquéreurs disposant de budgets élevés.

### → L'origine géographique des acquéreurs

Quel que soit le département et le bien considéré, la part des acquéreurs étrangers progresse au détriment celle relative à ceux de Rhône-Alpes, qui sont proportionnellement moins nombreux sur ce marché.

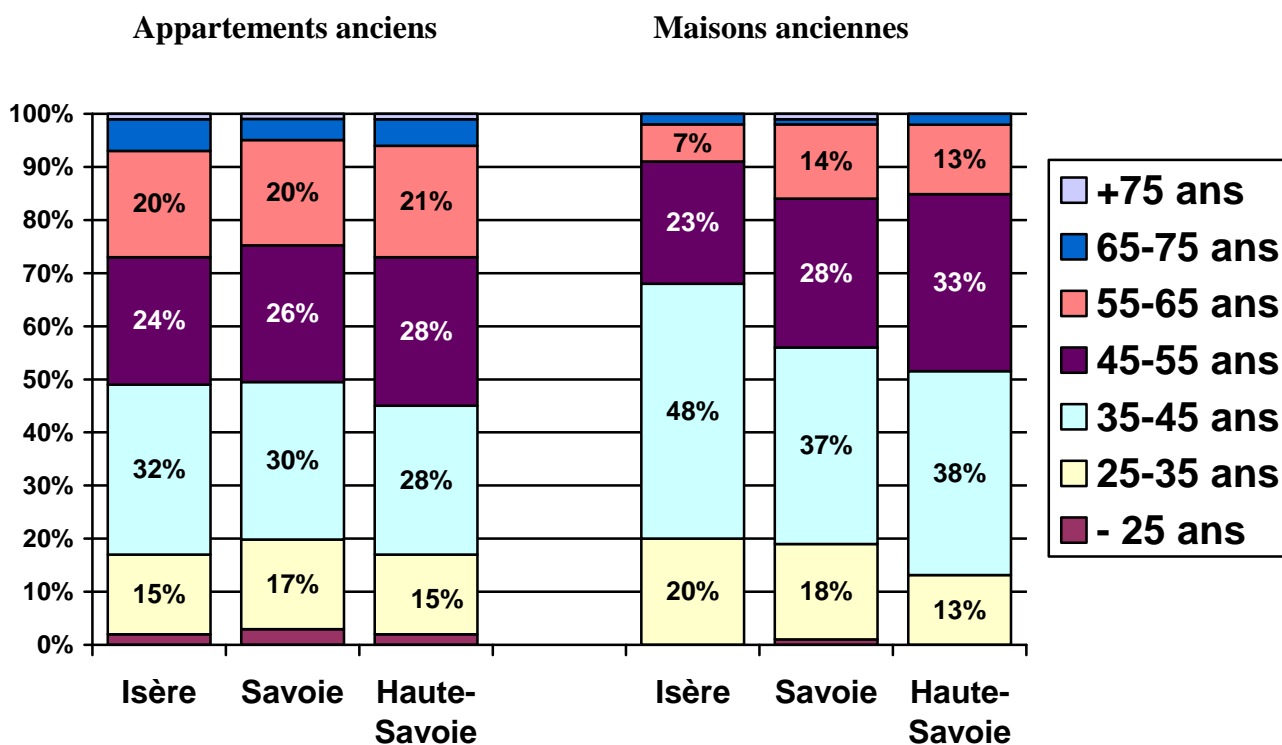
Ce phénomène affecte en priorité le marché des maisons et/ou chalets avec en moyenne 55% d'acquéreurs issus de la région Rhône-Alpes contre 62% en 2001.

Sans surprise, la part des acquéreurs locaux est d'autant plus faible que le coût moyen d'acquisition est élevé. Ainsi, l'Isère, le département le plus accessible, compte 82% d'acquéreurs locaux en maisons (en baisse de 3 points).

La diminution de la part des Rhône alpins ne profite pas beaucoup aux autres acquéreurs Français mais plutôt aux Etrangers qui à 18% en 2001, passent à 25% en 2005. La Haute-Savoie enregistre un record avec un taux d'Etrangers à 38% (dont 25% sont Anglais).

☐ L'âge des acquéreurs particuliers

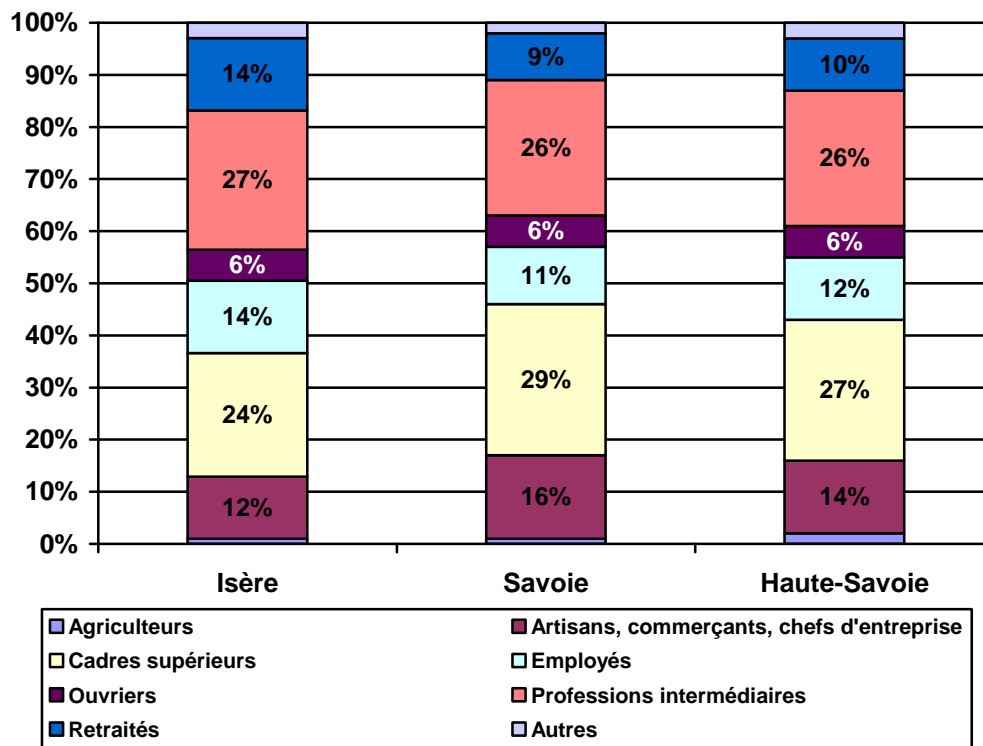
Structure du marché selon l'âge de l'acquéreur.



Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

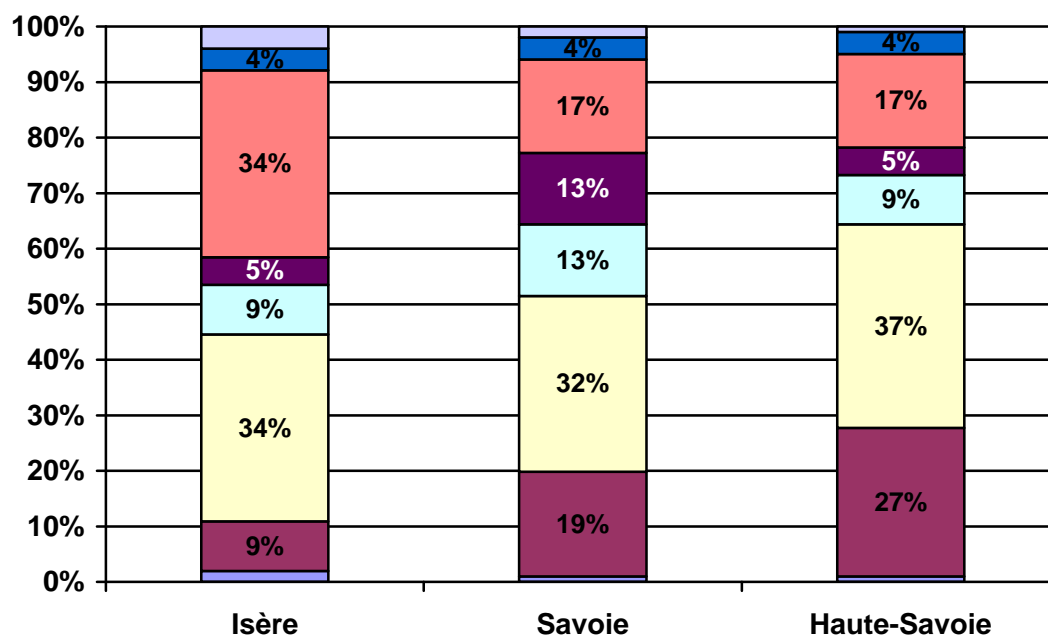
## ☐ La profession des acquéreurs particuliers

### Structure du marché selon la profession de l'acquéreur d'appartements anciens.



Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

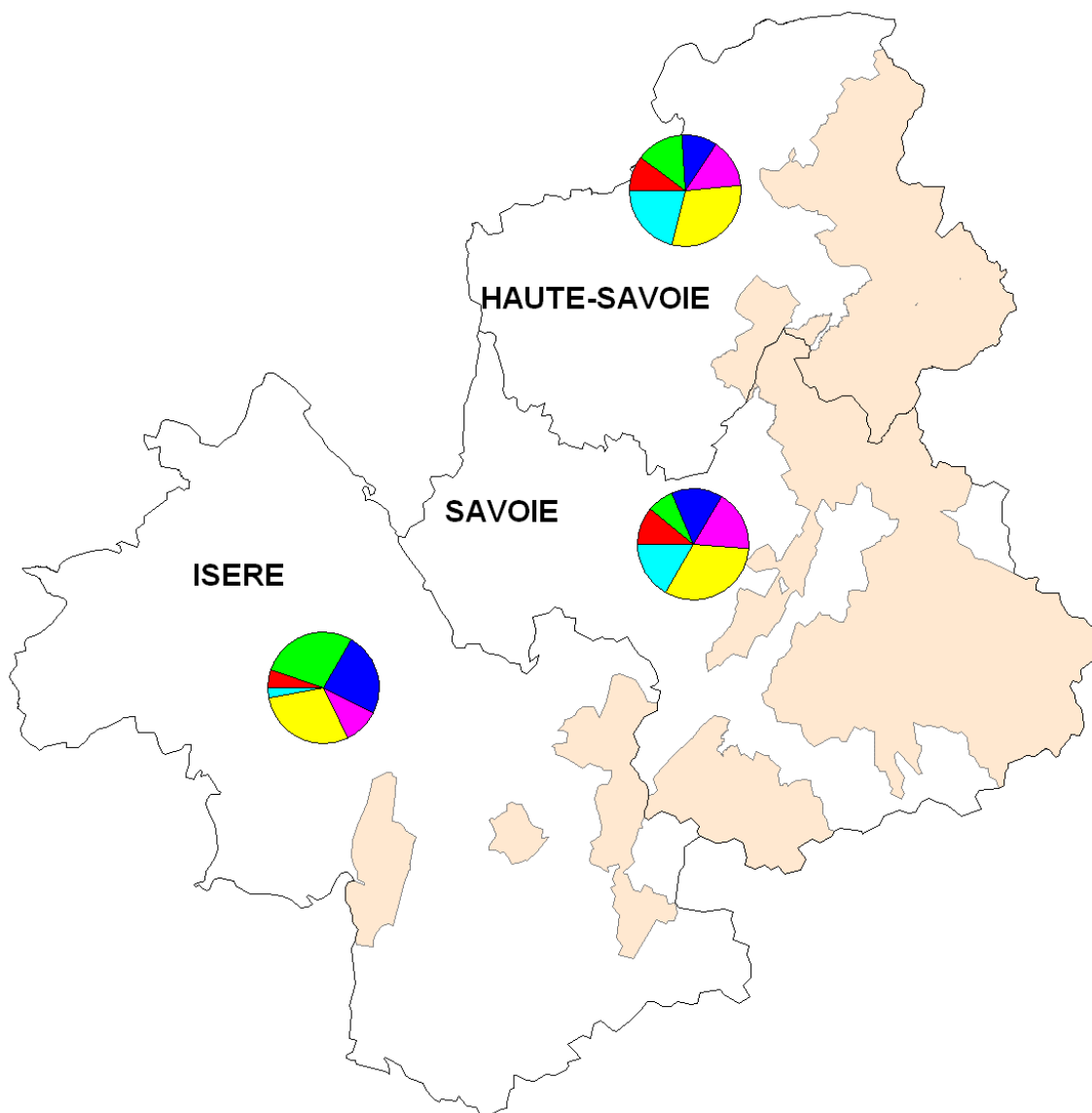
### Structure du marché selon la profession de l'acquéreur de maisons anciennes.



Source : Notaires de France – Perval (année 2005).

## ❑ La provenance des acquéreurs particuliers

### Structure du marché selon l'origine géographique des acquéreurs d'appartements anciens.



	Commune	Dép hors commune	Région hors département	Ile de France	Reste de la France	Etranger
Isère	5%	28%	24%	10%	29%	3%
Savoie	11%	8%	15%	18%	32%	17%
Haute-Savoie	10%	14%	10%	14%	30%	21%

Source : Notaires de France – Perval (année 2005).



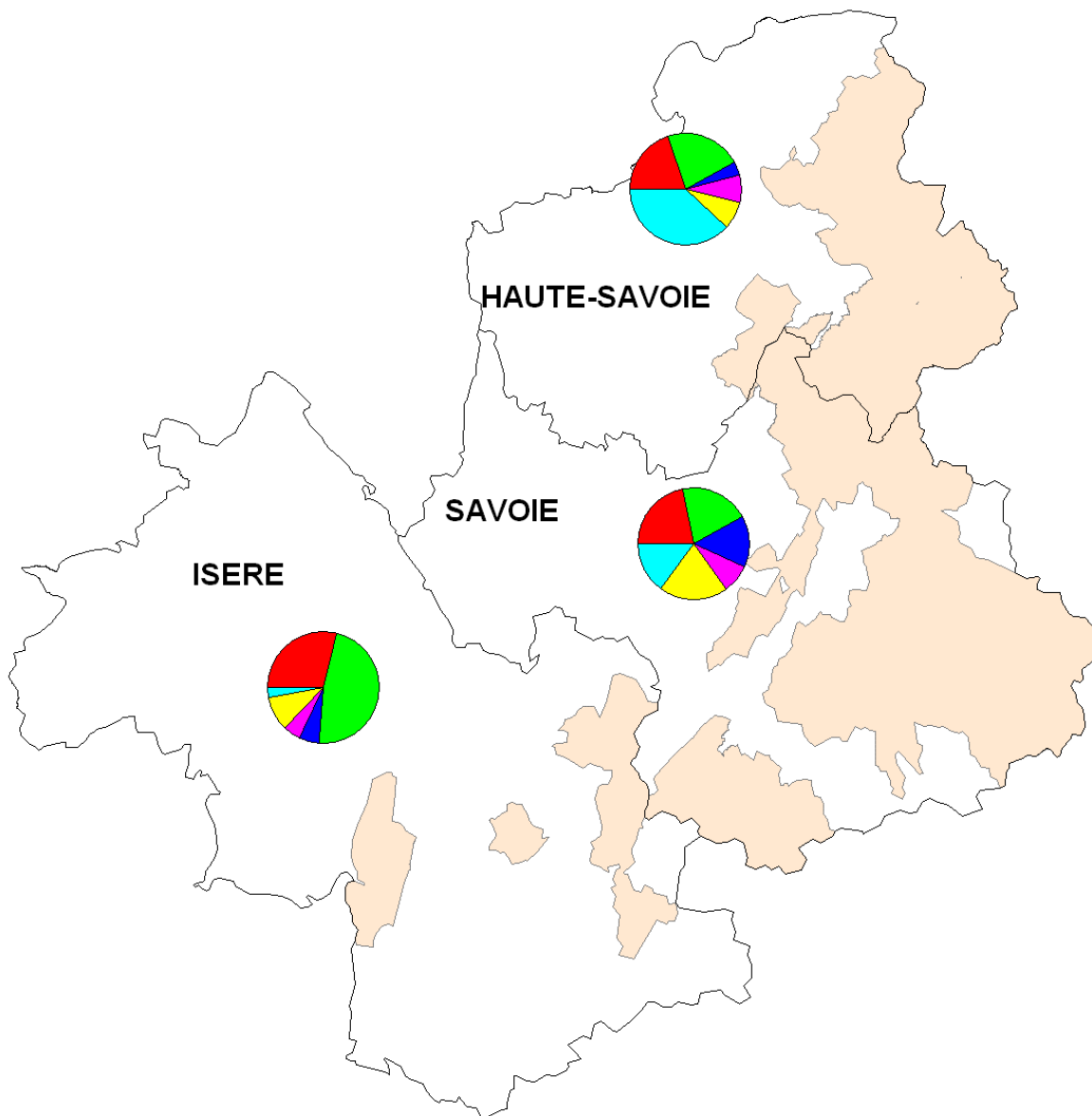
**Perval**

Les références immobilières du notariat

Observatoire Régional de l'Habitat  
et du Logement Rhône-Alpes



**Structure du marché selon l'origine géographique des acquéreurs de maisons anciennes.**



- Commune
- Département hors commune
- région hors département
- Ile de France
- Reste de la France
- Etranger

	Commune	Dép hors commune	Région hors département	Ile de France	Reste de la France	Etranger
Isère	29%	47%	6%	5%	10%	3%
Savoie	22%	20%	15%	8%	20%	15%
Haute-Savoie	20%	22%	4%	8%	8%	38%

Source : Notaires de France – Perval (année 2005).



**Perval**

Les références immobilières du notariat

Observatoire Régional de l'Habitat  
et du Logement Rhône-Alpes

