

# Praz-sur-Arly, Notre-Dame-de-Bellecombe, Flumet, Crest-Voland : quel secteur choisir ?

Le comparatif pratique des 4 villages de l'Espace Diamant pour identifier le secteur qui correspond vraiment à votre projet — avant de vous lancer dans les visites.

**Un même domaine skiable, quatre villages très différents.** L'Espace Diamant relie 192 km de pistes et 5 stations, mais Praz-sur-Arly, Notre-Dame-de-Bellecombe, Flumet et Crest-Voland n'ont ni la même ambiance, ni le même marché, ni le même profil d'acheteur. Choisir le bon secteur avant de chercher un bien évite des semaines de visites qui ne correspondent pas à votre projet — résidence principale, pied-à-terre ou investissement locatif.

|                                                                                           |                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>3 800 à 6 500 €/m²</div> <div>Fourchette de prix moyen selon le secteur (2025)</div> | <div>192 km</div> <div>Pistes reliées, domaine skiable Espace Diamant, 5 stations</div> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|

## 1 Praz-sur-Arly — le secteur le plus haut de gamme

~6 500 €/m² en moyenne

Unique station de l'Espace Diamant côté Haute-Savoie, à 5 km seulement de Megève (8 minutes) : Praz-sur-Arly en profite pleinement sans en avoir les prix (18 000 €/m² à Megève). Environ 1 400 habitants à l'année, une vraie vie de village, et une clientèle internationale (Paris, Genève à 80 km, Belgique, Royaume-Uni). 75 à 80 % de résidences secondaires. Les appartements se négocient autour de 5 800 €/m², les chalets autour de 8 000 €/m² — les plus beaux dépassent 1,5 M€.

**Pour qui :** un budget confortable (400 000 à 800 000 € et plus), l'envie d'être aux portes de Megève, et un bien qui garde sa valeur sur le long terme.

## 2 Notre-Dame-de-Bellecombe — l'authentique préservé

~5 200 €/m² en moyenne

Environ 500 habitants permanents, une architecture traditionnelle (chalets bois et pierre, clocher) qui a traversé les décennies sans se dénaturer — loin des stations-béton des années 1970. Accès direct au domaine sans reprendre la voiture. Le parc est composé à 78 % d'appartements (4 773 €/m² en moyenne, de 2 552 à 7 534 €/m² selon standing), les chalets s'échelonnent de 2 733 à 13 665 €/m². 86,4 % de résidences secondaires, avec un potentiel locatif réel : 800 à 1 400 €/semaine pour un T3 en haute saison hivernale. Progression de +21,82 % sur 5 ans.

**Pour qui :** un investissement locatif avec un vrai potentiel de valorisation, dans un village qui a gardé son âme — sans le ticket d'entrée de Praz-sur-Arly.

## 3 Flumet — le village vivant à l'année

~3 800 €/m² en moyenne

Carrefour entre la vallée du Val d'Arly et la route des Aravis, Flumet est le secteur le plus accessible du guide — et le seul avec une vraie vie de commune à l'année (école, commerces, services de proximité), pas seulement une station d'ortoir. Environ 850 habitants permanents, 55 à 60 % de résidences secondaires seulement (contre 85 % dans les villages d'altitude). Appartements autour de 3 400 €/m², maisons et chalets autour de 4 500 €/m². Accès direct aux 192 km de pistes de l'Espace Diamant tout en restant au prix de la vallée.

**Pour qui :** une résidence principale, un projet de vie en montagne (télétravail, activité, retraite active) ou un premier achat avec un budget plus mesuré.

## 4 Crest-Voland — le meilleur rapport qualité-prix

~5 000 €/m² en moyenne

Village-station authentique (chalets en mélèze, ruelles étroites, environ 450 résidents permanents), souvent cité comme le meilleur rapport qualité-prix de la montagne savoyarde. Le parc est dominé par des studios et T2 des années 1975-1995, un vrai marché d'entrée souvent sous 200 000 €. Les chalets authentiques, plus rares, se vendent vite. Vue Mont Blanc dégagée, nouvelle télécabine La Logère depuis décembre 2025, double saisonnalité (ski l'hiver, randonnée et VTT l'été). 85 % de résidences secondaires, clientèle parisienne, lyonnaise, genevoise, britannique et Benelux.

**Pour qui :** un premier achat montagne à budget maîtrisé, ou un investissement locatif sur un marché où la demande dépasse souvent l'offre disponible.

| SECTEUR                  | PRIX MOYEN  | RÉSIDENCES SECONDAIRES | DISTANCE ALBERTVILLE | PROFIL DOMINANT                        |
|--------------------------|-------------|------------------------|----------------------|----------------------------------------|
| Praz-sur-Arly            | ~6 500 €/m² | 75-80 %                | 40 km (50 min)       | Haut de gamme, proximité Megève        |
| Notre-Dame-de-Bellecombe | ~5 200 €/m² | 86,4 %                 | 32 km (40 min)       | Authentique, locatif à fort potentiel  |
| Flumet                   | ~3 800 €/m² | 55-60 %                | 23 km (25-30 min)    | Village vivant, résidence principale   |
| Crest-Voland             | ~5 000 €/m² | 85 %                   | 35 km (40-45 min)    | Entrée de marché, rapport qualité-prix |

Ce comparatif donne les grandes tendances de chaque secteur — chaque bien reste un cas particulier selon son exposition, son état et sa position dans le village. La meilleure façon de trancher reste d'en discuter avec quelqu'un qui connaît les quatre secteurs de l'intérieur.

Parlons de votre projet dans l'Espace Diamant

Jean-Pierre CLÉMENT

Votre conseiller immobilier privilégié en Savoie · MeilleursBiens Ambassadeur

Résidence principale, pied-à-terre ou investissement locatif : un échange rapide permet de cibler le secteur qui correspond réellement à votre budget et à votre projet, avant de commencer les visites.

Tél. 06 58 92 04 95

Email [jpclement@meilleursbiens.com](mailto:jpclement@meilleursbiens.com)

Web [immobilier-valdaryl.fr](http://immobilier-valdaryl.fr)