

GUIDE ACQUÉREUR — SAVOIE 2026

Les 5 points à sécuriser avant d'acheter en Savoie

Financement, DPE, copropriété, VEFA, délais réels — le guide
pratique pour acheter en toute confiance en Maurienne, à Chambéry,
Aix-les-Bains et dans le Val d'Arly.



INTRODUCTION

Un achat serein commence avant l'offre

Acheter un bien en Savoie — résidence principale, secondaire ou investissement locatif — est une décision importante, souvent prise sous pression de délais et d'émotions. Ce guide rassemble les 5 points qui, concrètement, sécurisent un achat ou au contraire le fragilisent s'ils sont négligés.

Comment utiliser ce guide. Chaque point peut, à lui seul, faire gagner plusieurs semaines ou éviter une mauvaise surprise après signature. Gardez-le sous la main pendant vos visites et vos échanges avec le vendeur, le promoteur ou votre banque.

4 646 €

Prix moyen / m² — appartement
+15,4 % sur 5 ans

3 970 €

Prix moyen / m² — maison
+11,3 % sur 5 ans

Source : MeilleursAgents, prix net vendeur au 1er août 2026, marché Savoie (73).

LES 5 POINTS À SÉCURISER

1 Le financement — anticiper le délai, pas seulement le taux

Le taux moyen sur 20 ans se situe autour de 3,3 % à 3,4 % en août 2026. Les banques demandent en pratique un apport personnel minimum de 8 à 10 % du prix (frais de notaire et garantie), et réservent leurs meilleures conditions aux dossiers avec 20 % d'apport.

Le point le plus souvent sous-estimé : le délai. Entre une offre acceptée et la signature de l'acte authentique, il faut compter environ **3 mois** lorsqu'un prêt est nécessaire (délai légal de rétractation de 10 jours + instruction bancaire de 30 à 45 jours + délai notarié). Sans financement, ce délai se réduit à 4-6 semaines.

Un dossier de financement préparé en amont (simulation, pièces réunies) peut faire gagner plusieurs semaines précieuses — et parfois emporter la décision face à un autre acquéreur.

Source : Pretto, taux et délais 2026.

2 Le DPE — vérifier la date, pas seulement la lettre

Depuis le 1er janvier 2026, le mode de calcul du DPE a changé pour les logements chauffés à l'électricité : le coefficient de conversion est passé de 2,3 à 1,9, ce qui améliore mécaniquement l'étiquette d'environ 850 000 logements électriques en France, sans aucun travaux réalisés. Un DPE établi avant 2026 peut donc afficher une classe dégradée par rapport à la réalité recalculée — à vérifier systématiquement en demandant la date d'établissement du diagnostic.

Calendrier des interdictions de location (pour un projet locatif) : classe G interdite depuis le 1er janvier 2025, classe F à partir du 1er janvier 2028, classe E à partir du 1er janvier 2034. Un audit énergétique est obligatoire à la vente pour les logements classés F et G (et E depuis le 1er janvier 2025).

Sources : economie.gouv.fr, ecologie.gouv.fr, Trackstone.

3 La copropriété — charges, travaux votés et fonds travaux

Pour un achat en copropriété (très fréquent dans les stations savoyardes), plusieurs points sont à vérifier avant de signer : le montant et l'évolution des charges courantes sur les 3 dernières années, l'existence d'un fonds travaux (cotisation légale minimale de 5 % du budget prévisionnel), les procédures judiciaires en cours contre le syndicat, et les procès-verbaux des 3 dernières assemblées générales.

Depuis 2025, toutes les copropriétés de plus de 15 ans (métropole) doivent disposer d'un **Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)** — obligation entrée en vigueur progressivement selon la taille : plus de 200 lots depuis 2023, 51 à 200 lots depuis 2024, jusqu'à 50 lots depuis le 1er janvier 2025. Demander ce document permet d'anticiper les travaux votés ou à venir, et donc les appels de fonds à prévoir après l'achat.

Sources : Opera Energie, ANIL.

4 La VEFA — sécuriser l'achat sur plan

Pour un achat en VEFA (vente en état futur d'achèvement), le point de sécurité le plus important est la **Garantie Financière d'Achèvement (GFA)** : sans elle, les banques refusent généralement de financer, et l'acquéreur reste exposé si le promoteur rencontre des difficultés.

Le calendrier des appels de fonds est encadré par la loi : 35 % maximum à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau, 95 % à l'achèvement des travaux, et le solde de 5 % à la remise des clés — un dépôt initial de 5 % (2 % si la livraison est prévue sous 1 an) est versé à la réservation.

Les pénalités de retard prévues au contrat sont souvent plafonnées à un niveau faible (de l'ordre de 1/3000e du prix par jour) : un point à négocier avant signature du contrat de réservation.

Source : Universimmo.

5 Les délais réels — de l'offre à la remise des clés

Récapitulatif des délais à intégrer dans un projet d'achat en Savoie :

Étape	Délai indicatif
Offre acceptée → compromis	Quelques jours à quelques semaines, selon la réactivité des parties
Compromis → acte authentique (avec financement)	Environ 3 mois
Compromis → acte authentique (sans financement)	4 à 6 semaines
VEFA	Calendrier propre à chaque programme — à faire préciser avant signature

Le bon réflexe. Commencer les démarches de financement avant même la signature du compromis, et demander systématiquement au vendeur ou au promoteur un calendrier écrit.

Ces 5 points ne remplacent pas un accompagnement personnalisé — chaque projet a ses particularités selon le secteur (Maurienne, Chambéry, Aix-les-Bains, Val d'Arly) et le type de bien.

Parlons de votre projet

Que votre achat soit une résidence principale, un investissement locatif ou une opération en VEFA, chaque secteur de Savoie a ses particularités. Un échange rapide permet de clarifier votre budget, votre calendrier et les points de vigilance propres au bien qui vous intéresse.

Jean-Pierre CLÉMENT

Votre conseiller immobilier privilégié en Savoie · MeilleursBiens Ambassadeur

 06 58 92 04 95

 jpclement@meilleursbiens.com

 immobilier-maurienne-savoie.fr

Maurienne

Chambéry

Aix-les-Bains

Val d'Arly