

5 points à sécuriser avant d'acheter dans le Val d'Arly

Financement, DPE, copropriété, VEFA, délais réels — le guide pratique pour acheter en toute confiance à Praz-sur-Arly, Notre-Dame-de-Bellecombe, Flumet, Crest-Voland et dans tout l'Espace Diamant.

Un achat serein commence avant l'offre. Acheter un bien en montagne — 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. Gardez-le sous la main pendant vos visites et vos échanges avec le vendeur, le promoteur ou votre banque.

4 646 €/m²

Prix moyen appartement en Savoie (+15,4 % sur 5 ans)

3 970 €/m²

Prix moyen maison en Savoie (+11,3 % sur 5 ans)

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.

Bon réflexe : 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.

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).

3 La copropriété — charges, travaux votés et fonds travaux

Pour un achat en copropriété (très fréquent dans les résidences de stations), 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.

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.

Bon réflexe : 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.

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

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 secteur du Val d'Arly a ses particularités selon l'altitude, la station et le type de bien.

Jean-Pierre CLÉMENT

Votre conseiller immobilier privilégié en Savoie · MeilleursBiens Ambassadeur

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

Tél. 06 58 92 04 95

Email jpclement@meilleursbiens.com

Web immobilier-valdaryl.fr

Espace Diamant · Praz-sur-Arly · Notre-Dame-de-Bellecombe · Flumet · Crest-Voland