



canal & vous

Votre magazine immobilier de proximité

canalimmobilier



Poisy, un parfait équilibre entre ville et campagne

Loi ALUR : Quelles nouvelles obligations ?

Investir dans l'immobilier via le contrat SCPI

Habiter sur le bassin annécien

BIENVENUE

Au printemps, l'actualité immobilière est au moins aussi dense que la végétation ! Dans ce nouveau numéro de Canal & Vous, vous pourrez découvrir un éclairage sur le secteur géographique de Poisy, qui fait preuve d'un réel dynamisme et attire de plus en plus les jeunes ménages.

Ce numéro est également l'occasion pour nous de revenir sur la loi Alur, une évolution législative qui a fait couler beaucoup d'encre et qui est entrée en vigueur tout récemment. Mais au-delà de sa dimension médiatique et politique, cette nouvelle loi est pour le moins complexe. Il était donc normal que les professionnels que nous sommes la décortiquent et fassent preuve de pédagogie pour vous en expliquer les principales implications.

Enfin, vous pourrez également découvrir nos deux offres de gestion exclusives et qui vont changer le regard que les propriétaires bailleurs peuvent porter sur la gestion locative.

Bonne lecture à tous et au plaisir de vous conseiller prochainement.

SOMMAIRE

Notre sélection	p.2
Focus sur Poisy	p.3
Habiter Annecy	p.4
A la une : Loi ALUR	p.5
Habiter Rive Ouest	p.6
Guide Patrimoine	p.7
Habiter Rive Est	p.8
Habiter Annecy Nord	p.9
Habiter Annecy Sud	p.10

L'OBSERVATOIRE DES TAUX - AVRIL 2014

Taux fixe sur **10 ans** à partir de **2,70%**

Taux fixe sur **15 ans** à partir de **3%**

Taux fixe sur **20 ans** à partir de **3,05%**

Taux fixe sur **25 ans** à partir de **3,25%**

Suivez l'évolution des taux en ligne sur
monpretmoinscher.com

Taux fixes à titre indicatif et hors assurance sous réserve des conditions spécifiques de nos partenaires.

Pour un calcul personnalisé, composez le **04 50 23 50 02**



· **Annecy centre**
22 avenue d'Aléry ANNECY
Transaction : 04 50 10 07 34
Location/gestion : 04 50 52 87 07
annecy@canal-immobilier.com



· **Immobilier d'exception**
55 avenue du Petit Port ANNECY LE VIEUX
04 50 02 47 99
contact@canalprestige.com

NOS AGENCES

· **Lac Rive est**
55 avenue du Petit Port ANNECY LE VIEUX
04 50 02 47 99
annecylevieux@canal-immobilier.com



· **Conseil & Patrimoine**
4 rue du Bulloz ANNECY LE VIEUX
04 50 23 50 02
contact@canal-patrimoine.fr

· **Lac Rive ouest**
Pac Les Grands Vignobles SEVRIER
04 50 88 90 90
sevrier@canal-immobilier.com



· **Solutions immobilières pour les professionnels**
4 rue du Bulloz ANNECY LE VIEUX
04 50 52 87 07
contact@canalentreprises.com
www.canalentreprises.com

· **Annecy nord**
28 route de Paris LA BALME DE SILLINGY
04 50 10 32 70
labalme@canal-immobilier.com



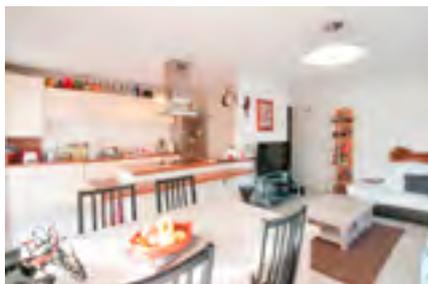
· **Aménagement et développement foncier**
4 rue du Bulloz ANNECY LE VIEUX
04 50 23 50 02
canalgroupe@canal-immobilier.com

NOTRE SELECTION CANAL



SEVRIER 128 400€

- Studio 30 m² en rez-de-jardin
- Au calme - Proche commerces
- Petite copropriété
- Classe Energie : E **04 50 88 90 90**



LA BALME-DE-SILLINGY 229 000€

- Appartement 64 m² - 2 chambres
- Proche commodités
- Copropriété récente
- Classe Energie : D **04 50 10 32 70**



CRAN-GEVRIER 313 000€

- Appartement 90 m² - 3 chambres
- 15 min. à pied du centre ville
- Copropriété dans vaste parc arboré
- Classe Energie : E **04 50 10 07 34**



LA BIOLLE 545 000€

- Maison ossature bois 145 m² - 4 chambres
- Plain-pied - Piscine - Terrasse
- Terrain plat paysagé
- Classe Energie : B **04 79 63 73 73**



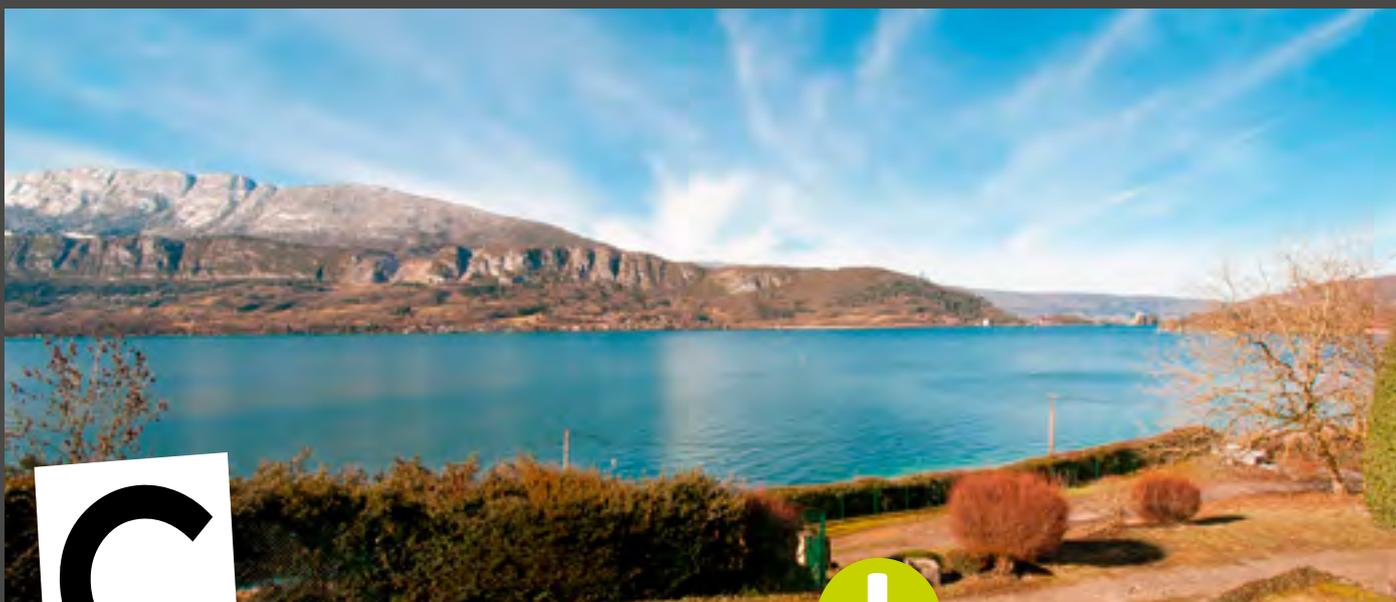
TRESSERVE - LAC DU BOURGET 717 000€

- Appartement 137 m², étage élevé
- Piscine, tennis - Vue 180° sur lac
- Copropriété de standing
- Classe Energie : D **04 50 02 47 99**



ANNECY-LE-VIEUX 810 000€

- Maison de plain-pied 125 m² - 4 chambres
- Rénovée - Piscine
- Terrain de 2300 m² - Sous-sol complet
- Classe Energie : E **04 50 02 47 99**



canalprestige
Renseignements et vente
04 50 02 47 99

TALLOIRES 1 417 000€

- Maison 350m²
- 6 chambres, 3 salles de bains
- Classe Energie : E



- Vue 180° sur le lac
- Rénovation de qualité
- Sauna et Spa
- Terrain de 2700m² avec dépendances et mazot



3

■ FOCUS SUR **POISY**

POISY, UN PARFAIT ÉQUILIBRE ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

La commune de Poisy est située sur un versant ensoleillé, à 6 kilomètres du Lac d'Annecy, bénéficiant d'une excellente exposition et d'une vue magnifique sur le bassin annécien, le Mont-Veyrier, la Tournette et les Dents de Lanfon. À quelques kilomètres de l'autoroute A41, sa situation lui permet un accès rapide aux villes voisines de Genève et Chambéry et le réseau de transports urbains de l'agglomération d'Annecy dessert la commune de manière très fréquente.

Poisy a progressivement perdu sa vocation rurale, pour se transformer en une banlieue résidentielle, avec ses belles maisons et beaux immeubles, construits dans le respect de créer des espaces paysagers de qualité. De 838 habitants en 1954, la population est passée à 2526 en 1975, à 4565 en 1990 et 7142 en janvier 2014.

Mais qu'on ne s'y trompe pas, l'aspect paisible de la commune ne l'empêche pas d'être active. Poisy bénéficie de nombreux équipements culturels et de loisirs complétés par des infrastructures sportives. A vocation sociale, culturelle, sportive ou ludique, les associations font vivre le village et proposent de nombreuses manifestations tout au long de l'année. Son passé agricole est également perpétué par la présence, sur le territoire, d'un lycée agricole à l'audience internationale et du centre d'élevage "Lucien Biset », pôle de formation et de référence en élevage laitier.

Vous l'aurez compris, Poisy est une commune qui a le vent en poupe, qui se développe tout en maîtrisant ses équilibres. Et qui attire de plus en plus d'annéciens désireux de conjuguer proximité urbaine et cadre de vie de qualité.



LANCEMENT COMMERCIAL



canalimmobilier
Renseignements et vente
04 50 10 07 34

POISY

À PARTIR DE **179 000€ TTC**

- T2 au T4
- Bâtiment RT 2012
- Prestations de qualité



V&P Promoteur Immobilier

- Vue panoramique
- Proche commodités
- Vaste parc clos et sécurisé
- Proche axe routier A41
- Architecture contemporaine



canalimmobilier

ANNECY CENTRE

22 AVENUE D'ALÉRY

04 50 10 07 34

annecy@canal-immobilier.com



MEYTHET
259 000€

- Appartement 63 m² - 2 chambres
- Résidence de qualité
- Petite copropriété
- Classe Energie : E



- Proche commodités
- Vue montagne
- Terrasse de 30m²



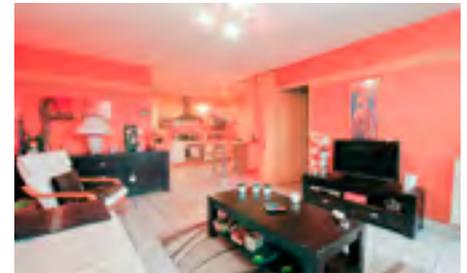
ANNECY - BANQUE DE FRANCE
125 000€

- T1 bis 27 m² - 1 chambre
- Proche commerces
- Appartement en copropriété
- Classe Energie : D



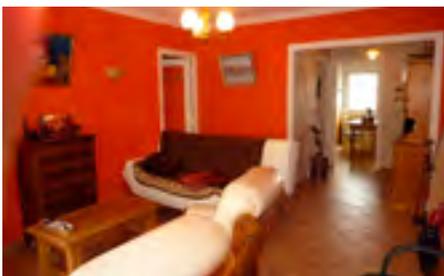
MEYTHET
178 000€

- T3 de 67 m² - 2 chambres
- Grand balcon - Proche commerces
- Appartement en copropriété
- Classe Energie : F



EPAGNY - CENTRE
189 000€

- 43 m² - 1 chambre
- Grande terrasse - Vue montagnes
- Petite copropriété
- Classe Energie : F



ANNECY - CENTRE
199 000€

- 65 m² - 2 chambres
- Cuisine équipée
- Copropriété de standing
- Classe Energie : F



ANNECY - VIEILLE VILLE
223 000€

- 50 m² - 1 chambre en mezzanine
- Belle vue - Très lumineux
- Petite copropriété
- Classe Energie : F



VIEUGY
237 000€

- Duplex 59 m² - 2 chambres
- Cuisine ouv. sur séjour - Cave et parking
- Appartement en copropriété
- Classe Energie : F

CRAN-GEVRIER

À PARTIR DE **155 000€ TTC**

- Du T1 au T5
- Bâtiment BBC
- Terrasses ou balcons

idéo
Cran-République

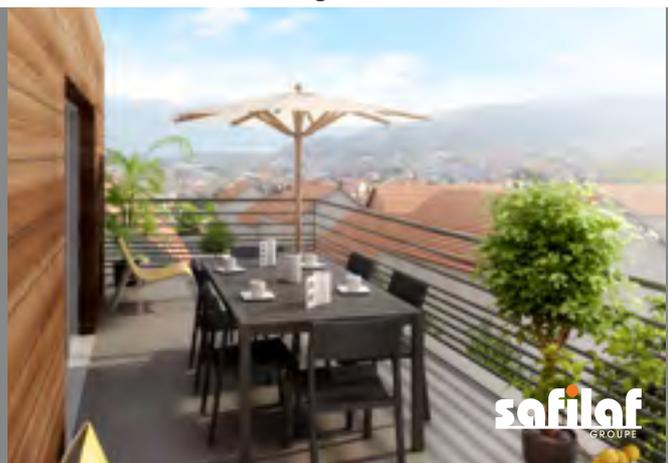
Renseignements et vente

04 50 10 07 34

canal-immobilier.com



- Proche commodités
- À 10 min du centre-ville d'Annecy



safilaf
GROUPE

À LA UNE : LOI ALUR

QUELLES NOUVELLES OBLIGATIONS POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS ?

Vous louez un appartement ou une maison, la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) modifie de nombreuses dispositions concernant la location nue ou meublée.

Encadrement des loyers

Par l'encadrement des loyers, la loi Alur vise à limiter leur niveau et contenir leur progression, notamment dans les zones tendues dont Annecy et certaines communes alentours font partie. Un loyer de référence par catégorie de logement et par secteur sera désormais fixé par le préfet, plafonnant le loyer au moment de la conclusion du bail. Celui-ci ne pourra être réévalué qu'au moment du renouvellement du bail, dans la limite du loyer de référence évoqué ci-dessus.

Contrat de location

De nouvelles informations sont à mentionner dans le contrat de location : surface habitable, loyer de référence, montant du loyer acquitté par le précédent locataire, le cas échéant nature des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location, énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information... L'absence d'une de ces mentions est susceptible d'entraîner une demande en révision du loyer de la part du locataire. Le bail doit également être complété par un dossier de diagnostic technique enrichi des états d'installations intérieures de gaz et électricité.

Pour plus de renseignements, contactez notre équipe Gestion/Location au 04 50 52 87 07

Etat des lieux

Le locataire peut demander à compléter l'état des lieux dans les 10 jours à compter de sa signature.

Fin du bail

Les conditions de délivrance d'un congé pour vendre ou occuper son bien sont renforcées sous peine d'invalidité. Le préavis du locataire peut quant à lui être réduit à un mois dans de nombreux cas : locataire "âgé", logement en zone tendue, perte d'emploi...

Autant de nouvelles obligations qui rendent encore plus complexes la gestion de ses biens immobiliers destinés à la location. C'est pourquoi Canal Immobilier a repensé son offre de gestion locative pour vous proposer 2 nouveaux contrats :



LOCAFLEX : Le pack « sur mesure », pour ne payer que les services que vous utilisez. Vous bénéficiez des prestations courantes et pouvez souscrire à la carte à différentes options proposées.



LOCAZEN : Le pack « tout compris » pour louer en toute sérénité, un service complet vous dégageant de toutes contraintes.

DÉMARRAGE DES TRAVAUX

LAC & SENS



canalimmobilier
Renseignements et vente
04 50 88 90 90

SEVRIER CENTRE
À PARTIR DE **200 000€ TTC**

- Du T3 au T4
- Terrasses et garages
- Prestations de qualité



- Vue sur les montagnes
- Proche commerces
- Proche écoles
- Proximité des rives du lac
- Secteur résidentiel

Edifim



canalimmobilier

SEVRIER

PAC LES GRANDS VIGNOBLES

04 50 88 90 90

sevrier@canal-immobilier.com



SAINT-JORIOZ
530 000€

- Duplex 143 m² utiles - 3 chambres
- Grand séjour cathédrale
- Copropriété rénovée
- Classe Energie : D



- Dernier étage
- Proche commerces
- Bien exceptionnel



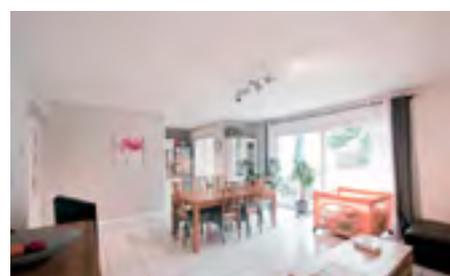
DOUSSARD
299 000€

- Villas neuves 90 m²
- Secteur résidentiel
- Proche centre
- Classe Energie : NE



DOUSSARD
350 000€

- Villa 120 m² utiles - 4 chambres
- Centre du village
- Garage
- Classe Energie : C



SEVRIER
385 000€

- 86 m² en rez-de-jardin - 3 chambres
- Grande pièce de vie - Jardin 117m²
- Petite copropriété
- Classe Energie : E



SAINT-JORIOZ
579 000€

- Maison de village - 3/4 chambres
- App. T2 indépendant - Vue montagnes
- Classe Energie : C



HAUTEURS DE SAINT-JORIOZ
696 000€

- Chalet 168 m² - 3/4 chambres
- Vue montagnes - Prestations de qualité
- Classe Energie : E



SEVRIER
699 900€

- Habitation 150 m² env. - Vue lac 180°
- Rare à la vente - Extension possible
- Classe Energie : E

LATHUILE - LES DEUX FONTAINES

À PARTIR DE **157 900€** TTC

- Du T2 au T5
- Bâtiment RT2012
- Balcons ou terrasses



- Magnifique panorama
- Grandes pièces de vie
- 2km du lac d'Annecy



canalimmobilier
Renseignements et vente

04 50 88 90 90

canal-immobilier.com



IMMOBILIER ET ASSURANCE VIE : UN INVESTISSEMENT ACCESSIBLE

A partir de 5000 €, il est possible d'investir dans l'immobilier au travers de parts de SCPI, et de bénéficier en plus des avantages du placement préféré des français : le contrat d'assurance vie.

Une SCPI (**Société Civile de Placement Immobilier**) est une forme particulière de SCI (Société Civile Immobilière) autorisée à faire appel public à l'épargne se retrouvant ainsi sous la surveillance de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). De ce fait, l'investisseur est en position de protection accrue. La SCPI collecte des fonds provenant en majorité d'investisseurs particuliers qui reçoivent en contrepartie des parts sociales. Elle achète ensuite des immeubles et s'occupe de la gestion de ces biens immobiliers (habitation, murs de magasin, bureaux). L'investisseur, devenu associé, perçoit des revenus fonciers provenant des loyers perçus minorés des charges telles que impôts locaux, entretien, frais de gestion... La cession de parts s'accompagne le cas échéant du paiement de l'impôt sur les plus-values immobilières.

Pour optimiser votre investissement, il est possible de le réaliser à travers le contrat d'assurance-vie. Lorsque les parts de SCPI sont détenues au travers d'un contrat d'assurance-vie, les revenus fonciers procurés sont réinvestis au sein du contrat. En cas de rachat sur **le contrat d'assurance-vie**, les gains liés aux SCPI sont soumis à la fiscalité avantageuse de l'assurance-vie. Les plus-values réalisées lors du retrait

(total ou partiel) sont imposées au choix selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu ou au prélèvement forfaitaire libératoire qui varie en fonction de l'âge du contrat. Ce prélèvement forfaitaire est de :

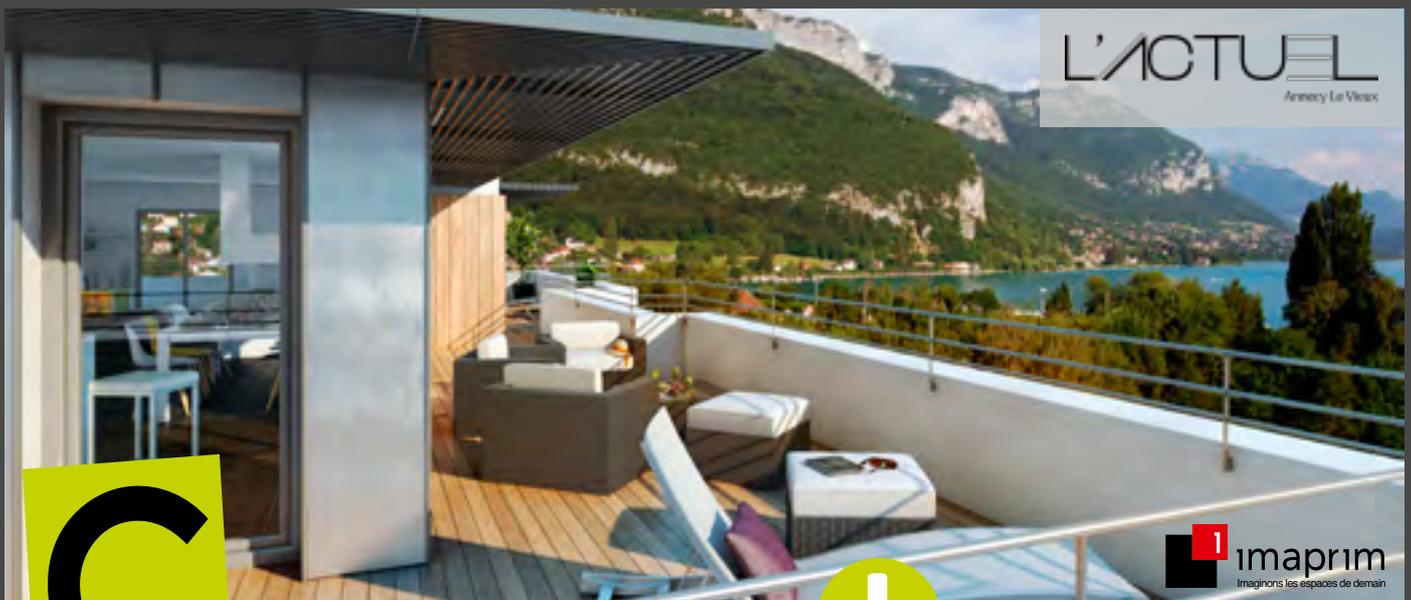
- 35% si le contrat a moins de 4 ans,
- 15% si le contrat a entre 4 et 8 ans,
- 7.5% si le contrat a plus de 8 ans

Au-delà de 8 ans, l'investisseur bénéficie d'un abattement sur la plus-value de 4600€ (9200€ pour un couple), et ce quel que soit le choix d'imposition. Les rachats sont donc optimisés fiscalement dès la 8ème année de détention du contrat.

A cela s'ajoutent les prélèvements sociaux annuels (15.5% à ce jour) sur les revenus nets. Aucune imposition n'interviendra tant que les revenus demeureront au sein du contrat, réinvestis sur le support de son choix. En cas de décès, la fiscalité de l'assurance-vie sera applicable à l'ensemble des actifs détenus au sein du contrat, y compris les parts de SCPI : pour les versements réalisés avant 70 ans, aucune imposition sur la succession jusqu'à 152.500 € par bénéficiaire, et exonération complète si le bénéficiaire est le conjoint marié ou pacsé.

Les parts de SCPI acquises dans un contrat d'assurance-vie présentent souvent des avantages non négligeables tels que des frais d'acquisition réduits et la perception immédiate des revenus. De plus, la revente est facilitée puisque l'assureur assure la liquidité des parts. **Dès lors qu'il s'agit de faire fructifier un capital, l'investissement en parts de SCPI au sein d'un contrat d'assurance-vie est à considérer sérieusement.**

Pour plus de renseignements ou une étude personnalisée, contactez votre conseiller CANAL PATRIMOINE au 04 50 23 50 02



canalimmobilier
Renseignements et vente
04 50 02 47 99

ANNECY-LE-VIEUX
À PARTIR DE **305 000€ TTC**

- Du T2 au T5
- Avec garage et balcon
- Prestations haut de gamme



- Vue sur le lac
- Volumes agréables
- Grandes terrasses et balcons
- À 3 minutes du lac
- Proche des commodités



HABITER RIVE EST

8



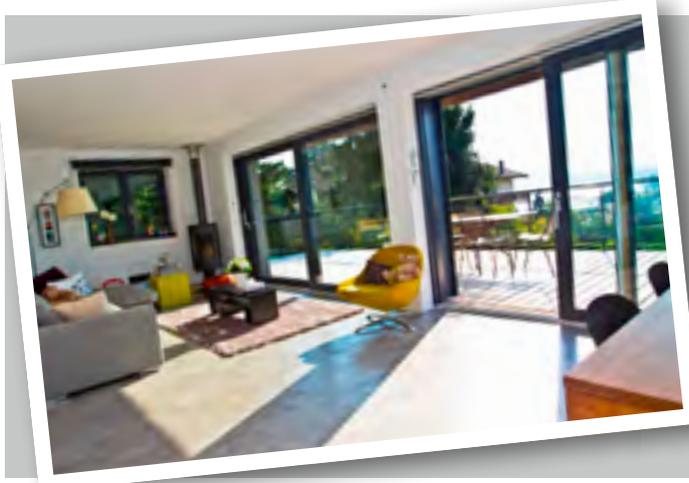
canalimmobilier

ANNECY-LE-VIEUX

55 AVENUE DU PETIT PORT

04 50 02 47 99

annecylevieux@canal-immobilier.com



ANNECY-LE-VIEUX - PETIT PORT
1 490 000€

- Maison 180 m² - 5 chambres
- Prestations de qualité
- Classe Energie : C

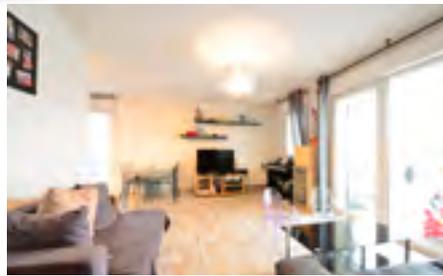


- Vue sur le lac
- Entièrement rénovée
- Grande terrasse



TALLOIRES
275 000€

- Maison 135 m² hab. - 3 chambres
- Poss. T2 indépendant à aménager
- Classe Energie : E



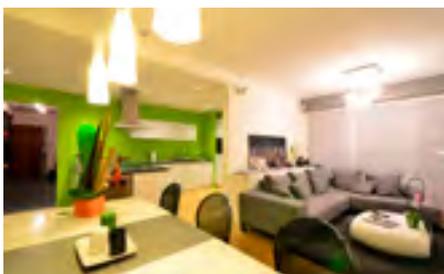
PRINGY
289 000€

- Appartement 64 m² - 2 chambres
- Terrasse de 93 m² - Garage parking et cave
- Copropriété récente
- Classe Energie : C



LIMITE ANNECY/ANNECY-LE-VIEUX
388 000€ TTC

- Duplex 93 m² utiles - 2 chambres
- Expo Sud-Ouest - Poss. garage double
- Disponibilité immédiate - Copropriété neuve
- Classe Energie : NE



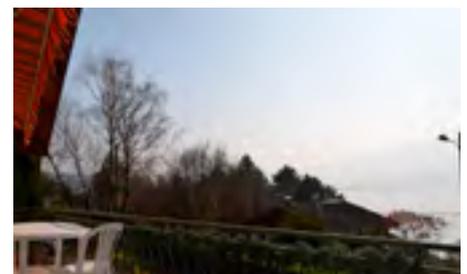
ANNECY-LE-VIEUX
545 000€

- Appartement 86 m² - 2 chambres
- Secteur Albigny - Entièrement refait à neuf
- Classe Energie : D



TALLOIRES
682 000€

- Villa 188 m² - 5 chambres
- Piscine - Calme et ensoleillé
- Classe Energie : D



VEYRIER-DU-LAC
1 445 000€

- Villa 260 m² utiles - 4 chambres
- Cadre idyllique - Terrain de 1250 m²
- Classe Energie : E

ANNECY-LE-VIEUX - VILLA RIVA

499 000€* POUR UNE MAISON + TERRAIN

- Terrain de 422 m²
- Maison 3 ou 4 chambres
- Garage extérieur



- Prestations de qualité
- Quartier résidentiel
- Proche commerces



canalimmobilier
Renseignements et vente

04 50 02 47 99

canal-immobilier.com



*Exemple de prix incluant des 499 000 € terrain libre de construction, pour un terrain de 422 m² en copropriété avec 10 lots. Voir conditions de vente en agence. Il n'y a pas de frais de notaire.



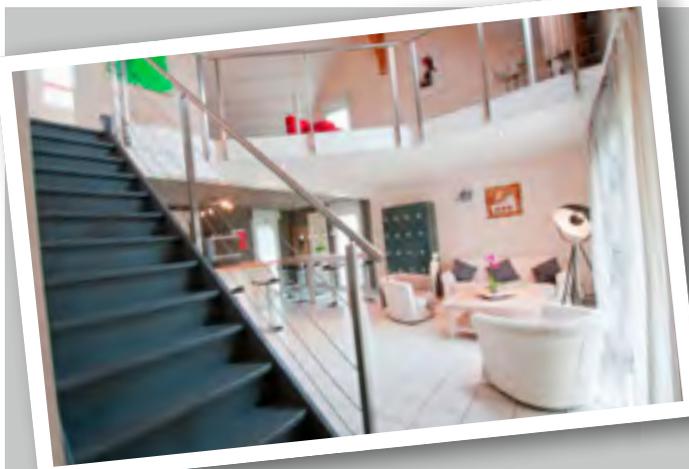
canalimmobilier

LA BALME DE SILLINGY

28 ROUTE DE PARIS

04 50 10 32 70

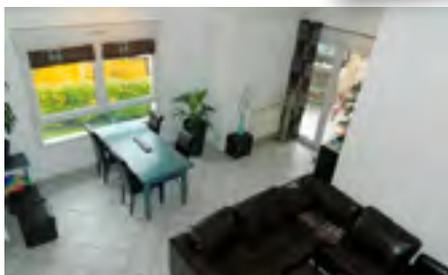
labalme@canal-immobilier.com

**SILLINGY**
435 000€

- Maison 125 m² - 3 chambres
- Chambre plain-pied - Terrain clos
- Copropriété récente
- Classe Energie : D



- Proche commodités
- À 2 pas du collège
- Bien exclusif

**LA BALME-DE-SILLINGY**
239 000€

- Appartement - 2 chambres
- Cuisine équipée - Grande terrasse
- Petite copropriété
- Classe Energie : D

**ALLONZIER-LA-CAILLE**
275 000€

- Appartement rez-de-jardin - 2 chambres
- Garage - Normes BBC
- Petite copropriété
- Classe Energie : B

**LA BALME-DE-SILLINGY**
342 000€

- Maison 120 m² hab. - 130m² utiles
- Intérieur soigné et actuel
- Terrasse bien exposée
- Classe Energie : C

**LA BALME-DE-SILLINGY**
380 000€

- Maison 159 m² - 5 chambres
- Possibilité 2 app. - Terrain plat et arboré
- Classe Energie : E

**CHOISY - AXE ANNECY/GENÈVE**
399 000€

- Maison mitoyenne 140 m² + dépendances
- Rénovée - Au calme - Terrain plat 800 m²
- Classe Energie : D

**FRANGY - AXE ANNECY NORD**
595 000€

- Cachet de l'ancien - Secteur calme
- Grand volume - Terrain bien exposé
- Classe Energie : D

MARLIOZ - VILLAS DES ECOLES**290 900€*** POUR UNE MAISON + TERRAIN

- 4 terrains disponibles
- Maison 3 ou 4 chambres
- Garage individuel



- Entre Annecy et Genève
- Vue panoramique
- Proximité de l'école

canalimmobilier
Renseignements et vente**04 50 10 32 70**

canal-immobilier.com



max/mmo



canalimmobilier

ALBENS

574 RUE DU REVARD - LES PRÉS RUS

04 79 63 73 73

albens@canal-immobilier.com



ALBENS
328 000€

- Maison 120 m² - 3 chambres
- Maison d'architecte
- Classe Energie : D



- Qualité de construction
- Chauffage géothermique
- Bien exceptionnel



ALBENS
164 800€

- Terrain de 860 m²
- Au calme - Coeur de village
- Libre constructeur



ALBENS
234 000€

- Maison récente de 70 m² - 3 chambres
- Coeur de village - Déco contemporaine
- Copropriété en centre-village
- Classe Energie : D



SAINT-FELIX
238 000€

- Duplex de 115 m² - 3 chambres
- Jardin - Beaux volumes
- Petite copropriété
- Classe Energie : D



SECTEUR GRUFFY
268 000€

- Bâtisse 180 m² - 5 chambres
- Poss. 3 appartements
- Terrasses et jardin
- Classe Energie : D



SAINT-GIROD
360 000€

- Maison 120 m² - 4 chambres
- Terrain clos et arboré
- Construction de qualité
- Classe Energie : D



AIX-LES-BAINS
425 000€

- Appartement 160 m² - 4 chambres
- Terrasse 100 m² - Vaste séjour
- Copropriété en centre-ville
- Classe Energie : C

SALES - VILLAS NATURE

279 900€* POUR UNE MAISON + TERRAIN

- 4 terrains disponibles
- Maison 3 ou 4 chambres
- Garage individuel



canalimmobilier
Renseignements et vente

04 79 63 73 73

canal-immobilier.com



maximmo
agence immobilière

* exemple de prix incluant des 279 900€ terrain libre de construction en copropriété sans les honoraires, provision honoraires, provision pour construction modèle "Quadrif" modifié en particulier avec N.B. Voir conditions et détails en agence ou sur le site www.canal-immobilier.com

Mettez du **vert** dans votre vie.

POISY Centre

✓ **BIEN ETRE CONCOMBRE**
BBC

✓ **ELIGIBLE LOI**
DUFLOT

✓ **BENEFICIEZ DU**
PTZ+

Cap/vert 2

LANCEMENT 2^e TRANCHE

2 résidences de qualité - Appartements du T2 au T5

Au cœur de Poisy, proche d'Annecy et des accès inter-urbains, les résidences Cap Vert et Cap Vert 2 conjuguent la quiétude d'un village protégé à l'animation des commerces, écoles et marché tous proches. Découvrez dès à présent une nouvelle vie sereine et pratique.

Cette nouvelle résidence aux lignes épurées et intemporelles s'intègre parfaitement dans son environnement pour vous apporter un quotidien serein et harmonieux.



Une réalisation signée

imaprim

Imaginons les espaces de demain



canalimmobilier
04 50 10 07 34