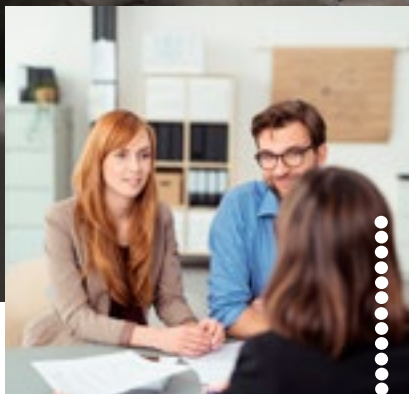




canal *à VOUS*

votre magazine immobilier de proximité

canalimmobilier



A LA UNE

Tout savoir sur les avantages du Prêt à Taux Zéro + (PTZ+).



FOCUS

Aix Les Bains, une ville qui bouge à tous les sens du t(h)erme.



PATRIMOINE

Loi Pinel, un dispositif attractif à plus d'un titre.

DISPOSITIF PRET A TAUX ZERO 2016



DEVENEZ ENFIN PROPRIETAIRE

DE VOTRE APPARTEMENT 4 PIECES



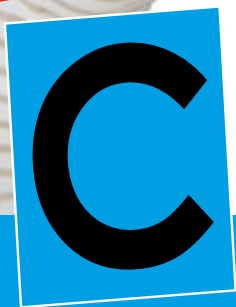
HORI'ZEN

seynod



Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt sans intérêt, accordé sous condition de ressources pour compléter un prêt principal et aider les ménages à acheter leur première résidence principale

Votre appartement 4 pièces
à partir de **1 253 € / mois⁽¹⁾**



canalpatrimoine



Renseignements et vente :
04 50 23 50 02
www.canal-immobilier.com

LES AVANTAGES :

- **Financez** jusqu'à 40% de votre logement sans payer d'intérêts (2)
- **Commencez** à rembourser au bout de 5,10 ou 15 ans
- La durée de votre prêt peut s'étendre **jusqu'à 25 ans**

BMB imterval

(1) Appartement de type 4 lot A1-104 Résidence HORI'ZEN à Seynod. Prix TTC en vigueur au 14/04/2016 sous réserve des stocks disponibles à l'exclusion notamment des places de stationnement, des frais d'acte et des travaux modificatifs acquéreurs. Ce couple avec 2 enfants est locataire de sa résidence principale et n'a aucun prêt en cours. Son revenu fiscal de référence était de 60 000 € en 2014. Ils souhaitent acquérir un appartement 4 pièces à Seynod à un prix de 290 000 € TTC avec un apport de 9 000 €. Estimation frais d'acte : 6 800 €. Estimation de garantie bancaire : 1 510 €. Frais de dossier : 800 €. Coût total du crédit : 117 700,89 €. Montant du prêt de 182 000 € sur 25 ans à un taux fixe de 2,35 %. Taux moyen en vigueur au 14/04/2016, non contractuel, susceptible d'évoluer. Mensualités hors assurance : 802,80 €. Montant du prêt PTZ : 108 000 €. Mensualités hors assurance : 0 € les 5 premières années. 600 € les 15 suivantes. Hypothèse de lissage des mensualités du PTZ+ et du prêt principal sur 25 ans prise en compte. Estimation assurance : 188,50 €/mois. Sous réserve de la validation de la compagnie d'assurance suite au questionnaire de santé. La cotisation d'assurance est calculée sur la base de 0,39 % l'an du capital pour un capital assuré à 100% sur chaque tête mais peut varier en fonction de l'âge des emprunteurs. TEG annuel (assurance décès, perte totale et irréversible d'autonomie, et incapacité de travail comprises). Échéances totales : 1253,12 € par mois. Sous réserve d'acceptation du dossier par nos partenaires bancaires. Conditions détaillées sur simple demande.

(2) Se reporter aux dispositions de l'article 107 de la loi de finances pour 2016 et du décret n°2015-1813 du 29 décembre 2015. Le PTZ 2016 est réservé aux primo-accédants pour l'acquisition de leur résidence principale située dans certaines zones éligibles. Les conditions du nouveau PTZ 2016 sont fixées par la loi de Finances pour 2016, votée fin décembre 2015. Elles sont applicables pour tous les prêts émis à partir du 1er janvier 2016. Les conditions sont celles qui résultent des modifications apportées aux articles L31-10-1 et suivants et R31-10-1 et suivants du code de la construction relatifs aux conditions d'application du PTZ (notamment les conditions de ressources et de composition familiale).

UN CONTEXTE RESOLUMENT FAVORABLE.

L'actualité de ce premier quadrimestre, qui a été très dense, impacte fortement le secteur de l'immobilier et les décisions de celles et ceux qui se posent la question d'investir.

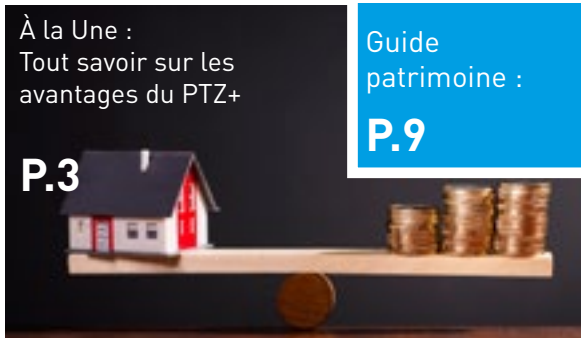
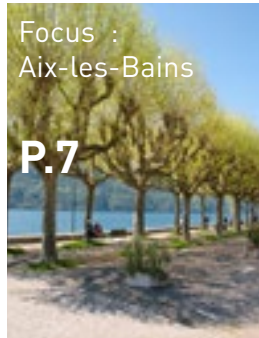
Ceci est notamment vrai pour les taux d'intérêt qui restent particulièrement attractifs suite aux récentes décisions de la Banque Centrale Européenne concernant son taux directeur. Cela l'est tout autant pour les mesures législatives (extension du PTZ, prolongation du dispositif Pinel...) qui ont été annoncées au cours des derniers mois.

L'environnement actuel est donc particulièrement favorable et ceux qui nous gouvernent prennent des orientations qui vont dans le bon sens, que ce soit pour dynamiser les mises en chantier - et par ricochet l'activité économique qui en découle - ou pour faciliter au maximum l'accès à la propriété par les particuliers.

Vous trouverez dans ce nouveau numéro de Canal & Vous plusieurs articles détaillant ces mesures « techniques » pour vous permettre de toujours mieux appréhender ces différents aspects et vous aider ainsi dans votre réflexion immobilière et votre éventuelle décision d'investir.

Vous souhaitant une bonne lecture de ces articles.

L'équipe Canal Immobilier

<p>À la Une : Tout savoir sur les avantages du PTZ+</p> <p>P.3</p> 	<p>Guide patrimoine :</p> <p>P.9</p>	<p>HABITER ANNECY P.4</p>	<p>Focus : Aix-les-Bains</p> <p>P.7</p> 
		<p>HABITER RIVES DU LAC P.5</p>	
		<p>HABITER ANNECY NORD P.6</p>	
		<p>HABITER ANNECY SUD P.8</p>	



canalimmobilier

Renseignements et vente

04 50 10 07 34

ORIGAMI

CRAN-GEVRIER / PONT NEUF

à partir de 165 000 €

- Appartement du T2 au T5
- Balcons et garages
- Bâtiment RT2012



LES PLUS

- Emplacement stratégique
- Espaces de vie généreux
- Prestations de qualité

LE NOUVEAU PRÊT À TAUX ZÉRO, UN DISPOSITIF ATTRACTIF ET DE MOINS EN MOINS RESTRICTIF

Le PTZ (Prêt à Taux Zéro) n'est pas nouveau mais le précédent dispositif législatif restreignait significativement son usage, tant en terme de revenus, de montant concerné que de zone géographique éligible. Le nouveau dispositif, parfois appelé Super PTZ, entré en vigueur le 1er janvier 2016 conserve l'intérêt financier mais y ajoute de nombreux atouts qui le rendent véritablement utile pour les ménages souhaitant investir pour financer leur premier achat :

- désormais ce crédit peut représenter jusqu'à 40 % du montant total de l'investissement pour un logement neuf (vs 18 % à 26 % précédemment)
Par exemple, montant de 108 000 euros pour une famille de 4 personnes à Annecy.
- dans l'ancien, sous conditions de travaux représentant 25% minimum du coût de l'opération), toutes les zones géographiques (y compris la zone C) sont désormais éligibles,
- le bien acquis peut être mis en location après avoir respecté un délai de 6 ans,
- les plafonds de revenus ont également été revus à la hausse, permettant à plus de ménages de profiter de ce dispositif.

Autant d'évolutions qui traduisent une réelle volonté de faire bénéficier de plus en plus de consommateurs de ce dispositif, afin de dynamiser toujours plus l'acquisition du premier logement.

CONDITIONS DE RESSOURCES

A la date d'émission de l'offre de prêt, les ressources du demandeur ne doivent pas excéder un certain plafond, qui dépend du lieu où se situe le logement et de son nombre d'occupants.

Nombre de pers. Destinées à occuper le logement	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	37 000	30 000	27 000	24 000
2	51 800	42 000	37 800	33 600
3	62 900	51 000	45 900	40 800
4	74 000	60 000	54 000	48 000
5	85 100	69 000	62 100	55 200
6	96 200	78 000	70 200	62 400
7	107 300	87 000	78 300	69 600
A partir de 8	118 400	96 000	86 400	76 800

Le montant total des ressources pris en compte correspond au plus élevé des deux montants suivants :

- Soit la somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble qui sont destinées à occuper le logement établi au titre de l'année n-2 ;
- Soit le coût total de l'opération divisé par neuf.

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

**Futurs voisins
recherchent
dans votre quartier !**



canalimmobilier

Vous avez une maison ou un appartement à vendre ou à louer dans votre quartier ?

Faites comme plus de 406 clients canalimmobilier en 2015 : confiez-nous votre bien et bénéficiez dès à présent de services exclusifs.

**7 biens
VENDUS
ou LOUÉS
chaque
semaine
dans nos
agences !**

**353
transactions
réalisées
en 2015.**

Retrouvez tous nos biens et services sur :

canal-immobilier.com



HABITER ANNECY



canalimmobilier

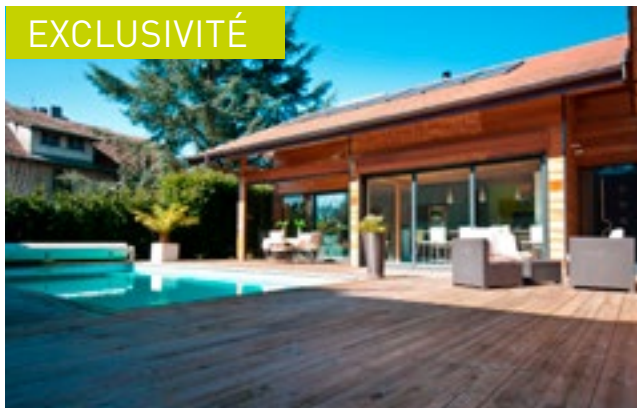
ANNECY CENTRE

22 AVENUE D'ALÉRY

04 50 10 07 34

annecy@canal-immobilier.com

EXCLUSIVITÉ



ANNECY-LE-VIEUX/ALBIGNY
1 039 000€

- Maison contemporaine 149 m²
- 3-4 chambres
- Construction récente et écologique
- Classe Energie : B

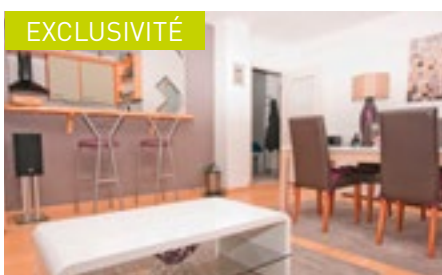
- Sous-sol complet
- Abri-voiture
- Prestations haut de gamme



ANNECY
150 000€

- Appartement 45 m² - 2 chambres
- Dernier étage - Vue dégagée
- Copropriété de 32 lots - 720€ charges/an
- Classe Energie : F

EXCLUSIVITÉ



MEYTHET
247 000€

- Appartement 81 m² - 3 chambres
- Expo sud/est - Proche du centre
- Copropriété de 102 lots - 2290€ charges/an
- Classe Energie : D

EXCLUSIVITÉ



RIVE EST DU LAC - TALLOIRES
255 000€

- Appartement 58 m² - 2 chambres
- Avec jardin de 150 m² - vue dégagée
- Copro de 120 lots - 960€ charges/an
- Classe Energie : F



CRAN-GEVRIER
265 000€

- Appartement 95 m² - 4 chambres
- Balcon expo sud/ouest - Proche commerces
- Copropriété de 73 lots - 836€ charges/an
- Classe Energie : E

EXCLUSIVITÉ



SEYNOD
349 900€

- Maison 85 m² - 3 chambres
- De plain pied - Terrain de 430 m²
- Rénovée - Garage double
- Classe Energie : E



POISY
425 000€

- Appartement 103 m² - 3 chambres
- Au centre du village
- Copropriété de 26 lots - Charges : NC
- Classe Energie : NC



GALILÉO - ANNECY
À PARTIR DE **127 000€** TTC

- Du T1 au T3
- Surface de vie optimisée
- Bâtiment RT2012

LES PLUS

- A proximité du centre-ville
- Proche des commerces
- Pour habiter ou investir



canalimmobilier

Renseignements et vente

04 50 10 07 34



canal-immobilier.com

HABITER RIVES DU LAC



canalimmobilier

SEVRIER

PAC LES GRANDS VIGNOBLES

04 50 88 90 90

sevrier@canal-immobilier.com

EXCLUSIVITÉ



SEVRIER

129 000€

- Studio 31 m² au sol
- Résidence récente
- Copropriété de 41 lots - 480€ charges/an
- Classe Energie : F

- Parfait état
- Parking inclus
- À 5 minutes d'Annecy



FAVERGES

109 000€

- Appartement à terminer 52 m² - 1 chambre
- État neuf (toitures, plomberie, électricité...)
- Copropriété de 6 lots - Pas de charge
- Classe Energie : NE



FAVERGES

133 000€

- Appartement 63 m² - ? chambres
- Proche centre-ville
- Copropriété de 35 lots - 1560€ charges/an
- Classe Energie : E

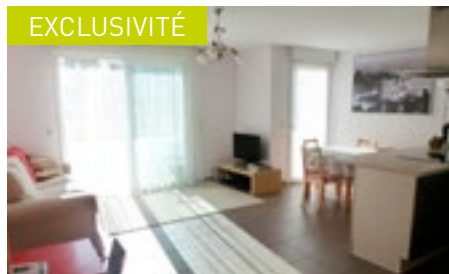


ALBERTVILLE

216 000€

- Appartement 140 m² - 3 chambres
- Beaucoup de cachet - Spacieux - Lumineux
- Copropriété de 10 lots - 720€ charges/an
- Classe Energie : C

EXCLUSIVITÉ

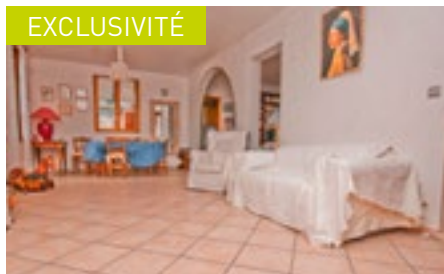


SEVRIER

341 000€

- Appartement 90 m² - 3 chambres
- Proche des commerces et du lac
- Copropriété de 40 lots - 1000€ charges/an
- Classe Energie : E

EXCLUSIVITÉ



SAINT-JORIOZ

440 000€

- Villa 130 m² - 3/4 chambres
- Terrain 600 m² - Exposé sud
- Secteur calme - Proche centre
- Classe Energie : F



SAINT-JORIOZ

750 000€

- Ville d'architecte 200 m² - 4 pièces
- Vue sur le lac d'Annecy
- Spa - Piscine extérieur
- Classe Energie : F

TRAVAUX EN COURS



FLAVIA - FAVERGES

À PARTIR DE **125 000€** TTC

- Du T2 au T5
- Garage en sous-sol
- Bâtiment RT2012



Renseignements et vente

04 50 88 90 90

LES PLUS

- Proche du centre-ville
- Emplacement idéal
- Prestations de qualité



HABITER ANNECY NORD



canalimmobilier

LA BALME-DE-SILLINGY

28 ROUTE DE PARIS

04 50 10 32 70

labalme@canal-immobilier.com

EXCLUSIVITÉ



À 20 MINUTES D'ANNECY
640 000€

- Maison forte du 14e siècle de 350 m²
- 13 pièces
- Parc de 1 200 m²
- Classe énergie : D

- Rénovation de qualité
- Belle vue dominante
- Au calme

EXCLUSIVITÉ



SALLENOVES

262 000€

- Maison de village 60 m² - 1 chambre
- 2 garages et petite cour
- Proche centre du village et commerces
- Classe Energie : G



CHOISY

415 450€

- Projet de maison 130 m² - 4 chambres
- À moins de 10 min. de l'autoroute A41
- Secteur calme - Vue dégagée
- En partenariat avec les maisons Giraud



LA BALME DE SILLINGY

422 000€

- Appartement duplex de 160 m² - 4 chbres
- Terrain 1000 m², expo sud ouest
- Copropriété de 8 lots - 400€ charges/an
- Classe Energie : E



LA-BALME-DE-SILLINGY

480 000€

- Maison 130 m² - 4 chambres
- Belles prestations - Intérieur contemporain
- Proche du centre
- Classe Energie : B



PROCHE FRONTIÈRE SUISSE

540 000€

- Corps de ferme et ses dépendances
- 5 chambres
- Rare à la vente
- Classe Energie : E



CRUSEILLES

575 000€

- Chalet madriers 180 m² - 4 chambres
- Piscine couverte et SPA
- Conception de qualité
- Classe Energie : D

DÉMARRAGE DES TRAVAUX



LE BIOLLAY - CHILLY

À PARTIR DE **299 300€**

- 17 lots disponibles
- Construction ossature bois RT2012
- Maison 3 ou 4 chambres



Renseignements et vente

04 50 10 32 70

LES PLUS

- Confort
- Jardins bien exposés
- Environnement calme

canal-immobilier.com

AIX LES BAINS, UNE VILLE QUI BOUGE, A TOUS LES SENS DU T(H)ERME.



Entre lac et montagnes, cette ville de presque 30.000 habitants sait cultiver ses atouts et séduire de plus en plus de publics, qu'il s'agisse de primo-accédants, de seniors ou d'investisseurs.

Comme son nom nous le rappelle, la ville d'Aix est avant tout réputée pour ses thermes qui, tout au long de l'année, attirent curistes et touristes. Forte de cet atout, la cité thermale a restauré son centre-ville et ainsi décroché le label « Ville d'art et d'histoire », preuve de sa richesse patrimoniale. La ville d'Aix-les-Bains s'est également engagée à valoriser les rives du lac en rénovant son centre aquatique, le petit et le grand port et l'Espace Lamartine. Dorénavant, les berges aménagées ne désemplissent pas de piétons, rollers et autres bicyclettes.

Mais réduire Aix-les-Bains à une station thermale serait méconnaître la réalité locale. En plus de son lac, ses équipements et sa douceur de vivre, Aix-Les-Bains bénéficie du développement de la zone d'activité économique Savoie Technolac qui rassemble aujourd'hui plus de 230 entreprises innovantes et 5000 étudiants. Un projet d'extension était prévu dès sa création en 1987 sur une ancienne base militaire, entre les communes du Bourget-du-Lac et de La Motte-Servolex. 250.000 m² supplémentaires sont à terme prévus permettant la croissance de certaines entreprises, l'accueil de start-ups et ainsi le développement de ce bassin d'emplois.

Sur le plan culturel, de nombreuses manifestations viennent rythmer la cité, notamment lors de la saison estivale et touristique. Le festival de musique Pop Rock Musilac est ainsi devenu en une dizaine d'années, un de ces rendez-vous incontournables qui rythme la vie culturelle d'Aix les Bains et accueille chaque mois de juillet près de 100.000 festivaliers sur l'esplanade des bords du lac.

Grâce à ses nombreux atouts, Aix-Les-Bains se porte à merveille sur le plan de l'immobilier, avec une demande toujours soutenue, dans le neuf comme dans l'existant. Côté appartement, avec un prix moyen au m² de 2700 euros* (contre 3810 euros* sur le marché de l'immobilier annécien), le neuf séduit les investisseurs qui représentent 25% des acquéreurs.

Le marché de l'existant reste stable avec des prix variables selon les communes aux alentours de la ville. La colline de Tresserve reste prisée de même que Grésy-sur-Aix et Drumettaz qui connaissent un vrai 'boom' immobilier grâce notamment à l'accès direct aux grands axes routiers, reliant Lyon à Chambéry et Annecy à Genève.

Autant de bonnes raisons de faire d'Aix-les-Bains un territoire à fort pouvoir d'attractivité pour les personnes ayant un projet immobilier, pour habiter ou investir.

* source FNAIM 2015



LES JARDINS DE CARL AIX LES BAINS

À PARTIR DE **137 842€** TTC

- Du T2 au T6
- Garages fermés en sous-sol
- Bâtiment RT2012

LES PLUS

- Coeur de ville
- Architecture soignée
- Prestations de qualité



Renseignements et vente
04 79 63 73 73



HABITER ANNECY SUD



canalimmobilier

ALBENS

574 RUE DU REVARD

04 79 63 73 73

albens@canal-immobilier.com

EXCLUSIVITÉ



RUMILLY

451 000€

- Maison 160 m²
- 4 chambres et 1 bureau
- Terrain de 1595 m²
- Classe Energie : E

- Vue Mont-Blanc et Semnoz
- Quartier résidentiel, très calme
- A proximité de tous commerces

EXCLUSIVITÉ

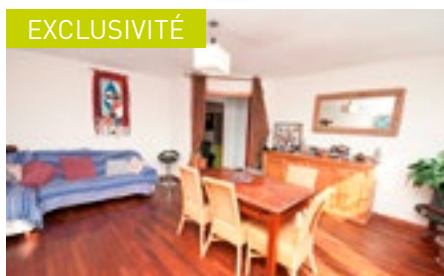


AIX-LES-BAINS

92 000€

- Appartement 38 m² - Au 2ème étage/3
- Proche centre-ville - Parking privatif
- Copropriété de 12 lots - 180€ charges/an
- Classe Energie : F

EXCLUSIVITÉ



ALBENS

199 000€

- Appartement 76 m² - 2 chambres
- Grand jardin avec vue dégagée
- Copropriété de 9 lots - Pas de charge
- Classe Energie : E

EXCLUSIVITÉ



ALBENS

290 000€

- Ferme à rénover 100 m² - 3 chambres
- Campagne au calme - Vue panoramique
- Dépendances
- Gros potentiel



ALBENS

365 000€

- Appartement duplex dans maison 160 m²
- 4 chambres + bureau - Standing et originalité
- Copropriété de 11 lots - 300 € charges/an
- Classe Energie : C

EXCLUSIVITÉ



MOUXY

422 000€

- Maison 124 m² - 4 chambres
- Plain pied - Terrasse sud/ouest
- Prestations de qualité
- Classe Energie : C

EXCLUSIVITÉ



LESCHERAINES

485 000€

- Maison de 310 m² - 7 chambres
- Exposition sud/ouest
- Grands volumes
- Classe Energie : D



LES JARDINS DE BELLEVUE
AIX LES BAINS

À PARTIR DE **190 920€** TTC

- Du T2 au T6
- Grandes terrasses exposées
- Parc arboré

LES PLUS

- Proche centre-ville
- Architecture douce
- Prestations de qualité



canalimmobilier

Renseignements et vente

04 79 63 73 73



Groupement Sauvart Immobilier
Groupe GSH

canal-immobilier.com

LOI PINEL, UN DISPOSITIF ATTRACTIF A PLUS D'UN TITRE

Depuis de nombreuses années, les hommes et femmes politiques en charge du Logement ont pour habitude de donner leur nom à un dispositif législatif et fiscal destiné à dynamiser l'investissement immobilier via un certain nombre de mesures incitatives. Sylvia Pinel, qui a passé deux années au gouvernement de 2014 à début 2016 succédant à Cécile Duflot, n'a pas dérogé à la règle et a su séduire de nombreux investisseurs grâce à des conditions d'éligibilité assouplies et élargies.

Le régime dit Pinel se caractérise par différentes spécificités qui le rendent intéressant pour les investisseurs :

- la durée d'engagement de location est flexible, avec un minimum de 6 ans et un maximum de 12 ans.
- les plafonds de la réduction d'impôt associée sont significatifs : 12 % du montant de l'investissement pour un engagement locatif de 6 ans, 18 % si la durée locative passe à 9 ans et 21 % de la valeur du bien si la durée est de 12 ans.
- pendant cette durée, les biens peuvent être loués à des proches, qu'il s'agisse d'ascendants ou de descendants, si leurs revenus restent en-deçà des plafonds de ressources.
- les biens immobiliers anciens peuvent être éligibles dans le cadre d'une réhabilitation.
- les rendements locatifs se situent généralement autour de 3 %.
- ce dispositif peut également s'appliquer dans le cas de l'achat d'un bien dépassant le plafond légal de 300.000 € ou de 5.500 €/m². Mais la réduction d'impôt ne s'appliquera alors pas sur la totalité de la valeur du bien.
- la « pierre-papier » (SCPI) peut également être éligible avec un ticket d'entrée plus accessible.

Les particuliers qui sont intéressés par un investissement Pinel vont devoir valider différents aspects avant d'aller plus loin dans leur décision :

- en premier lieu, il faut vérifier que leur situation fiscale les rend éligibles à un tel dispositif. Il sera notamment important de valider qu'ils ne bénéficient pas déjà d'autres réductions d'impôts faisant que le dispositif Pinel ne pourra s'appliquer pleinement, compte tenu du plafond d'économies d'impôts maximal autorisé par la loi.
- ensuite, il est essentiel de vérifier que le logement concerné est bien éligible, compte-tenu à la fois de la nature de la construction et de la zone dans laquelle il est situé.
- une fois ces points validés, il est important de bien déterminer la durée locative sur laquelle s'engager. Plus elle sera longue, plus la réduction d'impôt sera importante. Il peut donc être raisonnable de s'engager sur une première durée de 6 ans, quitte à la prolonger ensuite de 3 ou 6 nouvelles années en fonction de la situation fiscale future.
- calculer le montant du loyer est aussi une étape clé, en fonction de la superficie habitable et des annexes éventuelles, en s'assurant de bien rester dans les plafonds prévus par le législateur, sur la zone géographique concernée.
- et enfin, comme pour tout bien locatif, il est indispensable de valider la solidité du futur locataire et de réduire la vacance locative en vérifiant en amont que le quartier est dynamique en terme de demande, qu'il est doté de commerces et autres services et qu'il est bien desservi par les transports. Autant d'éléments qui faciliteront la relocation lorsque le locataire décidera de quitter les lieux.

Au final, le dispositif Pinel représente une belle opportunité de se constituer un patrimoine, générer des revenus locatifs tout en optimisant sa fiscalité.

Notre spécialiste en gestion Patrimoine se tient à vos côtés pour vous accompagner dans vos projets.

Pour plus de renseignements ou une étude personnalisée, contactez le au 04 50 23 50 02

L'OBSERVATOIRE DES TAUX - MAI 2016

Taux fixe sur 10 ans à partir de 1,30 %

Taux fixe sur 15 ans à partir de 1,60 %

Taux fixe sur 20 ans à partir de 1,85 %

Taux fixe sur 25 ans à partir de 2,00 %



canalpatrimoine

Conseil & Patrimoine

4 rue du Bulloz ANNECY LE VIEUX

04 50 23 50 02

contact@canal-patrimoine.fr



CRAN-GEVRIER IDEO



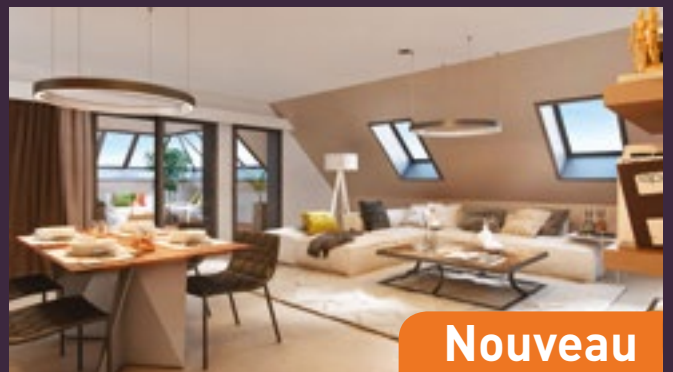
Résidence du T1 au T4, située avenue de la République

VIRY L'EXCELLIUM



Résidence du T2 au T4, située rue du Vuache, ZAC du centre

ANNECY LE PRIVILÈGE



Résidence du T2 au T4, située rue Fabien Calloud

N O U V E A U



Mettez les voiles vers une résidence d'exception ...



Les Voiles d'Albigny

ANNECY-LE-VIEUX

Une réalisation signée

Edifim
PROMOTION IMMOBILIÈRE

RENSEIGNEMENTS ET VENTES



canalimmobilier

22 Avenue d'Aléry | 74 000 ANNECY | 04 50 10 07 34