



canal & VOUS

canalimmobilier

vosre magazine immobilier de proximité

À la Une :

Réglementation:
les nouveautés de la rentrée

Focus :

À Annecy, tous les chemins
mènent aux Romains

Guide patrimoine :

Les taux,
remontée ou stabilisation ?



Origami

PONT NEUF
CRAN-GEVRIER

Donner une nouvelle dimension à votre vi(ll)e ...

DECouvrez
BIEN PLUS QU'UNE RESIDENCE.

UN EMPLACEMENT STRATEGIQUE

DES ESPACES DE VIE GENEREUX

DES PRESTATIONS DE QUALITE

UN INVESTISSEMENT D'AVENIR



Une opération desservie par

à partir de 165 000 €*
*Prix pour un T2 de 44,37 m2 lot B303 hors stationnement selon grille en vigueur au 15/10/2015 hors stationnement.

Retrouvez tous les détails du programme et le film 3D sur l'évolution du quartier du Pont Neuf sur vos tablettes, smartphones et ordinateurs :

www.origami-pontneuf.com



canalimmobilier

Une co-réalisation signée :



RENSEIGNEMENTS ET VENTES

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

L'IMMOBILIER ANNÉCIEN, DU MOUVEMENT ET DES ÉVOLUTIONS POSITIVES.

Même si l'année 2015 n'est pas encore achevée, nous pouvons déjà tirer un premier bilan des 10 mois qui viennent de s'écouler. Et le moins que l'on puisse dire est que le marché ne cesse de bouger.

- Tout d'abord en termes de volumes, on sent indiscutablement une reprise. Evolution positive du nombre de transactions, maintien des prix à des niveaux très solides, mises en chantier et nouveaux programmes, autant de signes qui traduisent un regain de dynamisme de notre marché au plan régional. En outre, la légère remontée des taux d'intérêt observée depuis quelques mois a incité les personnes qui avaient un projet à ne pas trop attendre.

- Ensuite, au niveau législatif, des mesures allant dans le sens d'une plus grande fluidité ont été prises. Certes, cela oblige les professionnels que nous sommes à devoir intégrer très souvent des changements réglementaires et fiscaux. Mais on ne va pas se plaindre alors que des évolutions "de bon sens" voient enfin le jour et redonnent de la visibilité et de la confiance aux acheteurs, que ces derniers cherchent un bien pour habiter ou se situent plus dans une perspective d'investissement locatif.

Le marché immobilier de notre région est donc solide et mature. Et toute personne ayant un projet d'acquisition ou de vente peut le mener à bien dans des délais somme toute assez rapides et dans des conditions budgétaires raisonnables.

Que cette période hivernale vous soit propice pour avancer dans votre projet immobilier et le mener à bien.

<p>À la Une : Réglementation, les nouveautés de la rentrée P.4</p> 	<p>Guide patrimoine : P.10</p>	<p>HABITER RIVES DU LAC P.5</p>	<p>Focus : le quartier des Romains P.8</p> 
		<p>HABITER ANNECY NORD P.6</p>	
		<p>HABITER ANNECY SUD P.7</p>	
		<p>HABITER ANNECY P.9</p>	

DERNIÈRE OPPORTUNITÉ

L'ACTUEL
Anncy Le Vieux



LES PLUS

- Vue sur le lac
- Proche commodités
- Architecture moderne

Edifim
Imaprim



canalimmobilier

Renseignements et vente

04 50 10 07 34

ANNECY-LE-VIEUX

PRIX : NOUS CONSULTER

- Appartement attique 167 m²
- Grande terrasse
- Bâtiment RT2012

RÉGLEMENTATION : LES NOUVEAUTÉS DE LA RENTRÉE

Comme à l'école, la rentrée se traduit tous les ans par un certain nombre de nouveautés. Et en matière d'immobilier, l'été a été plutôt chargé avec de nouvelles mesures entrées en vigueur dans le cadre de la loi pour la Croissance, l'Activité et l'Égalité des chances économiques (dite loi Macron) et de divers décrets et ordonnances modificatives de la loi ALUR qui, elle, était entrée en vigueur en mars 2014.

• Premier changement :

les professionnels de l'immobilier doivent s'engager à respecter un Code de Déontologie garantissant une éthique professionnelle, le respect des réglementations en vigueur (lutte contre le blanchiment des capitaux, loi informatique et liberté...), la transparence, etc. Tout manquement à ce code peut faire l'objet de sanctions disciplinaires.

• Changements en matière de vente immobilière :

- Simplification des obligations d'information de l'acquéreur d'un lot de copropriété.

A titre d'exemple, les documents à remettre peuvent désormais être transmis de manière dématérialisée (si l'acquéreur en accepte le principe). De même, lorsque l'achat concerne un bien annexe (cave, garage) ou que l'acquéreur est déjà propriétaire d'un bien au sein de la copropriété concernée, les documents à fournir ont été allégés. Seules les informations financières doivent lui être communiquées.

- Clarification de la question des délais de réflexion suite à la signature d'un avant-contrat de vente.

Depuis le 8 Août, les acquéreurs signant un avant-contrat de vente ne bénéficient plus du délai de rétractation de 14 jours lorsque le vendeur est un professionnel. Dans le même temps, le délai de rétractation, dit SRU, a été porté de 7 à 10 jours.

• Changements en matière de location et gestion :

Des modifications apportées au niveau de la location des biens meublés ou non meublés constituant la résidence principale du locataire :

- Un contrat de bail type a été défini, précisant de nombreuses informations comme la liste des équipements, le montant

du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, les modalités de récupération des charges... Le nouveau bail doit être accompagné d'une notice d'information sur les droits et devoirs des locataires et des bailleurs.

- De nouvelles dispositions ont été prises en matière de congé du locataire sur les modalités de délivrance, mais également en terme de délai de préavis. Ainsi, les locataires bénéficient par exemple d'un préavis ramené de 3 mois à un mois si le logement se situe en zone dite 'tendue'.

- Les règles de délivrance d'un congé de la part du bailleur ont également été revues, même si le bail a été signé avant l'entrée en vigueur de la loi. Lorsqu'un logement occupé est vendu, le nouveau propriétaire ne peut donner congé à son locataire pour vendre le bien que si le terme du bail intervient au moins 3 ans après la date d'achat. Et la protection du locataire âgé disposant de faibles ressources s'applique dès lors que la personne a plus de 65 ans (70 ans auparavant). Cette protection est également étendue aux locataires ayant à leur charge une personne de plus de 65 ans aux faibles ressources vivant habituellement dans le logement.

- Si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le bailleur a l'obligation de restituer le dépôt de garantie au locataire dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés, et ce quelle que soit la date de signature du bail.

- La colocation est redéfinie de telle sorte que les époux et partenaires de pacs ne puissent plus bénéficier de la solidarité limitée à 6 mois après le terme du préavis.

Pour plus d'informations sur les évolutions réglementaires nouvellement entrées en vigueur, n'hésitez pas à nous contacter.

RETROUVEZ TOUS NOS MÉTIERS SUR NOTRE NOUVEAU SITE INTERNET

Découvrez dès à présent l'univers canal immobilier via vos smartphones, pc et tablettes ...



canalimmobilier

www.canal-immobilier.com

+ COMPLET

+ FACILE

+ ACCESSIBLE



HABITER RIVES DU LAC



canalimmobilier

SEVRIER

PAC LES GRANDS VIGNOBLES

04 50 88 90 90

sevrier@canal-immobilier.com

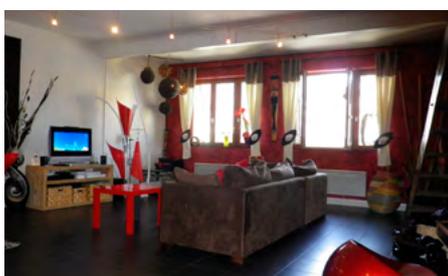
EXCLUSIVITÉ



SAINT-JORIOZ
630 000€

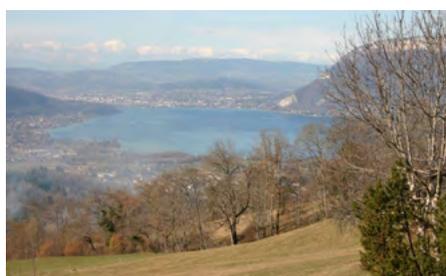
- Maison d'environ 156 m²
- 4 chambres
- Terrain de 1200m²
- Classe Energie : D

- Vue lac et proche lac
- Chauffage central gaz au sol
- Double garage



FAVERGES
159 000€

- Appartement duplex 78 m² - 2 chambres
- Spacieux - Beaucoup de cachet
- Copropriété de 4 lots - 360€ charges/an
- Classe Energie : E



HAUTEURS DE SAINT-JORIOZ
380 000€

- Maison 150 m² hab. - 3 chambres
- Maison de 2007 - 400 m² de terrain
- Garage et combles aménageables
- Classe Energie : E



SEVRIER
416 000€

- Villa 100 m² - 3 chambres
- En parfait état - cuisine ouverte équipée
- Grande pièce de vie de 45 m²
- Classe Energie : E



SAINT-JORIOZ
590 000€

- Propriété de 150 m² - 3/4 chambres
- Terrain de 13 000 m² - Calme absolu
- Terrasse, dépendances et garages
- Classe Energie : D



SEVRIER
650 000€

- Maison 160 m² env. - 5 chambres
- Terrain plat piscinable de 1400 m² expo sud
- Secteur privilégié proche des commerces
- Classe Energie : E



SAINT-JORIOZ PROCHE CENTRE
670 000€

- Villa d'architecte 160 m² env. - 4 chambres
- Terrain clos arboré 1250 m² env. - Piscine
- Cuisine indépendante - Garage double
- Classe Energie : E



TRAVAUX EN COURS

LATHUILE - LES DEUX FONTAINES
À PARTIR DE **179 900€** TTC

- Du T2 au T4
- Balcons ou terrasses
- Bâtiment RT2012

LES PLUS

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



Renseignements et vente

04 50 88 90 90

canalimmobilier

canal-immobilier.com

HABITER ANNECY NORD



canalimmobilier

LA BALME-DE-SILLINGY

28 ROUTE DE PARIS

04 50 10 32 70

labalme@canal-immobilier.com

EXCLUSIVITÉ



LA BALME-DE-SILLINGY 239 000€

- Appartement 56 m² - 2 chambres
- Balcon expo Sud/Ouest
- Copropriété de 116 lots - 688€ charges/an
- Classe Energie : E

- Vue lac et montagnes
- Proche commerces
- Garage et parking



CHILLY 178 000€

- Maison mitoyenne 80 m² - 2 chambres
- 1 chambre de plain-pied
- Jardinnet au calme - Garage - Place parking
- Classe Energie : G



LA BALME-DE-SILLINGY 279 000€

- Appartement 77 m² env. - 3 chambres
- Cave et garage - Chauffage indiv. gaz
- Copropriété de 32 lots - 1120€ charges/an
- Classe Energie : C



MENTHONNEX-SOUS-CLERMONT 353 000€

- Maison 140 m² - 4 chambres
- Restaurée - Garage, atelier et buanderie
- Secteur calme
- Classe Energie : E

EXCLUSIVITÉ



LA BALME-DE-SILLINGY 358 000€

- Maison 126 m² - 3 chambres
- Entièrement rénovée - Terrain plat et clos
- Secteur très calme
- Classe Energie : B



AXE ANNECY-GENÈVE 575 000€

- Chalet madrier 180 m² env. - 4 chambres
- Très bon état général
- Conception de qualité - Piscine et SPA
- Classe Energie : D

EXCLUSIVITÉ



À 20 MINUTES D'ANNECY 660 000€

- Maison forte du 14e siècle 350 m² - 13 pièces
- Rénovation de qualité
- Parc de 1 200m² - Belle vue dominante
- Classe Energie : D



NOUVEAU PROJET

LA BALME DE SILLINGY

À PARTIR DE 299 000€ POUR UNE MAISON + TERRAIN (LOT 1)

- 3 terrains disponibles
- Construction ossature bois RT2012
- Maison 3 ou 4 chambres



Renseignements et vente

04 50 10 32 70

LES PLUS

- Proximité du centre
- Jardins bien exposés
- Environnement calme

canal-immobilier.com

*Exemple de prix incluant des 299 000 € terrain libre de constructeur avec notice particulière
bonification en cas de excédents, provision financiers, provision pour construction
modèle. Quantités modifiables en partenariat avec l'Etat. Voir conditions et délais en agence. Illustration
non contractuelle.

HABITER ANNECY SUD



canalimmobilier

ALBENS

574 RUE DU REVARD

04 79 63 73 73

albens@canal-immobilier.com

EXCLUSIVITÉ



SECTEUR ALBY-SUR-CHÉРАН 146 000€

- Terrain constructible 1600 m²
- Viabilité en bordure
- COS non réglementé
- Assainissement individuel

- Environnement calme
- Terrain plat
- Absence de vis-à-vis



AIX-LES-BAINS 85 000€

- Appartement plain-pied 40 m² - 1 chambre
- 1^{ère}s hauteurs d'Aix-les-Bains
- Copropriété de 16 lots - 220€ charges/an
- Classe Energie : NE

EXCLUSIVITÉ



SAINT-FELIX 245 000€

- Maison 82m² - 2 chambres + studio
- Au coeur du village
- Bonne rentabilité
- Classe Energie : E

EXCLUSIVITÉ



CHAINAZ-LES-FRASSES 300 000€

- Maison 94 m² - 4 chambres
- Environnement naturel et calme
- Construction récente
- Classe Energie : E

EXCLUSIVITÉ



MOUXY 422 000€

- Maison 124 m² - 4 chambres
- Terrasse Sud-Ouest
- Prestations de qualité
- Classe Energie : C



GRESY-SUR-AIX 483 000€

- Maison 140 m² - 4 chambres
- Etat neuf - Belles prestations
- Très lumineuse
- Classe Energie : D



HAUTEURS AIX-LES-BAINS 855 000€

- Maison 250 m² - 5 chambres
- Prestations de luxe - Piscine et SPA
- Vue lac imprenable
- Classe Energie : C



DÉMARRAGE DES TRAVAUX

SALES - VILLAS DU SOLEIL

À PARTIR DE **249 900€** POUR UNE MAISON + TERRAIN (LOT 4)

- 6 terrains disponibles
- Construction ossature bois RT2012
- Maison 3 ou 4 chambres



Renseignements et vente

04 79 63 73 73

LES PLUS

- Proximité de Rumilly
- Jardins bien exposés
- Environnement calme

canal-immobilier.com

* exemple de prix incluant des 249 900€ terrain libre de constructeur, provision taxes de raccordements, provision branchements, provision pour construction modèle "Galaie" modifié en partenariat avec N&B. Voir conditions et détails en agence. Illustration non contractuelle.

À ANNECY, TOUS LES CHEMINS MENENT AUX ROMAINS



Le Quartier des Romains, qui doit son nom à la découverte de vestiges de la ville romaine datant du troisième siècle après J.-C., est principalement résidentiel. Ce secteur se caractérise des cinq autres quartiers de la ville par sa place, le plus grand tarmac d'Annecy. Utilisée pour accueillir le marché hebdomadaire ainsi que plusieurs animations annuelles, la Place des Romains est devenue un pôle d'attraction et d'échange du centre-ville annécien. Elle représente en outre un parking gratuit bien pratique pour les résidents.

Ce quartier est idéal à plus d'un titre ! A deux pas du centre commercial Courier et des axes commerçants que sont les rues Carnot, Vaugelas et Sommeiller, à quelques minutes du lac, il offre un parfait équilibre entre vie urbaine et cadre de vie serein et de qualité. De nombreuses rues résidentielles entourent le cœur du quartier qui regroupe commerces de proximité, services et boutiques. Autant de rues mêlant maisons individuelles anciennes et copropriétés plus récentes, et qui apportent tranquillité et bien-être aux familles qui y résident.

La partie ouest du quartier est occupée par l'usine SNR roulements, un pôle d'activité majeur qui emploie plus de 2400 personnes sur le bassin annécien.

Et côté mobilité, les principaux axes routiers sont facilement accessibles que ce soit par le boulevard de la Rode ou l'Avenue de Genève.

Autant d'atouts qui expliquent l'attractivité de ce quartier que ce soit pour y vivre soi-même ou pour investir dans une perspective locative.

PROCHAINEMENT



canalimmobilier

Renseignements et vente

04 50 10 07 34

ANNECY- LES ROMAINS

Nouvelle résidence
15 appartements en coeur
de ville

HABITER ANNECY



canalimmobilier

ANNECY CENTRE

22 AVENUE D'ALÉRY

04 50 10 07 34

annecy@canal-immobilier.com

EXCLUSIVITÉ



ANNECY VIEILLE VILLE 190 000€

- Appartement 38 m²
- 1 coin nuit en mezzanine
- Copropriété de 15 lots - 780€ charges/an
- Classe Energie : NE

- Dernier étage
- Belle vue
- Très lumineux



ANNECY 153 000€

- Appartement 30 m² - 1 chambre
- Parking privatif et cave - Proche Courrier
- Copropriété de 21 lots - 480€ charges/an
- Classe Energie : D



SEYNOD CENTRE 192 000€

- Appartement 71 m² - 2 chambres
- Vue dégagée montagne - Expo Sud
- Copropriété de 56 lots - 1800€ charges/an
- Classe Energie : C

EXCLUSIVITÉ



MEYTHET 235 000€

- Appartement 81 m² - 3 chambres
- Etage élevé - Ascenseur - Terrasse Sud/Est
- Copropriété de 102 lots - 2460€ charges/an
- Classe Energie : E



CRAN-GEVRIER 284 000€

- Appartement 95 m² - 4 chambres
- Proche commodités - Expo Sud/Ouest
- Copropriété de 73 lots - 836 € charges/an
- Classe Energie : E



ANNECY - PROCHE CENTRE 570 000€

- Maison indépendante 170 m²
- Terrain 600 m² orienté Sud/Ouest
- Sous-sol complet
- Classe Energie : D



TALLOIRES 593 000€

- Villa 188 m² - 5 chambres
- Parfaitement entretenue - Piscine
- Environnement calme et ensoleillé
- Classe Energie : D



LIVRAISON MARS 2016

CAP VERT - POISY

À PARTIR DE 260 000€ TTC

- Dernières opportunités T3 et T4
- Balcons et garages
- Prestations de qualité

LES PLUS

- Volumes agréables
- À 10 minutes d'annecy
- À 30 minutes de Genève



Renseignements et vente

04 50 10 07 34

canalimmobilier

canal-immobilier.com

LES TAUX, REMONTÉE OU STABILISATION ?

Après des mois de baisses successives, ayant amené les taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas, la remontée des taux qui était annoncée par les spécialistes a logiquement bien eu lieu au cours des dernières semaines.

Comme toujours dans l'univers immobilier, beaucoup d'investisseurs potentiels s'interrogent sur la tendance à venir afin de prendre leur décision au moment où les taux d'intérêt iront le plus dans le sens de leurs intérêts. La remontée actuelle va-t-elle se poursuivre durablement ou les taux vont-ils se stabiliser voire redescendre ? Bref, faut-il se dépêcher ou attendre ?

Avant de répondre à ces questions d'anticipation, il est important de rappeler que :

- Même si les taux sont repartis depuis quelques mois à la hausse, le niveau actuel reste extrêmement compétitif et la baisse tendancielle observée depuis de nombreux mois n'a pas été entièrement gommée par l'évolution récente. Bref, si les taux sont certes un peu plus élevés qu'avant l'été, ils restent encore très intéressants.
- Les mouvements sont peu brutaux et la hausse, bien que réelle, reste limitée et maîtrisée. Les taux ne vont donc pas s'envoler du jour au lendemain, modifiant l'équation financière des personnes souhaitant investir dans l'immobilier.
- Il n'en reste pas moins que les taux remontant, l'argent va être légèrement plus cher et que cela peut avoir une petite incidence sur les mensualités des personnes achetant des biens d'une valeur significative. Ainsi, à titre d'exemple, pour une famille désireuse d'acquérir un logement de 300.000 €, dont 250.000 € financés par un emprunt, un écart de taux de 0,20 point se traduit par une différence d'une quarantaine d'euros par mois. Une somme qu'il vaut mieux économiser bien entendu en profitant d'un taux plus compétitif mais qui ne remet pas forcément en cause le projet immobilier dans son ensemble.

Ce qui semble acquis est que, dixième par dixième, les taux devraient encore connaître une légère remontée. Dès lors, l'intérêt des ménages est de se décider le plus tôt possible. Sachant qu'on n'effectue pas un achat immobilier par ce que les taux sont particulièrement attractifs mais parce que l'on a trouvé le bien qui correspond à ses besoins, à ses envies et à son projet de vie.

L'OBSERVATOIRE DES TAUX - OCTOBRE 2015

Taux fixe sur **10 ans** à partir de **1,80%**
Taux fixe sur **15 ans** à partir de **2,20%**
Taux fixe sur **20 ans** à partir de **2,35%**
Taux fixe sur **25 ans** à partir de **2,80%**

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.

**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**



canalpatrimoine

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



CRAN-GEVRIER

TRAVAUX EN COURS

À DEUX PAS DU CENTRE-VILLE D'ANNECY

idéo
Cran-République



Prestations haut de gamme
Du T2 au T4

T1 à partir de 155 000€

Lot B307

Renseignements et vente

canalimmobilier

04 50 10 07 34

FAVERGES

TRAVAUX
EN COURS

VOTRE NOUVELLE ADRESSE DE BIEN-ÊTRE



PROMOTEUR PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN

RÉSIDENCE
Flavia

Proche du centre ville
Du T2 au T5

T2 à partir de 125 000€

Lot A02-01

Renseignements et vente

canalimmobilier

04 50 88 90 90

VIRY

NOUVEAU

SITUÉE DANS L'ÉCO-QUARTIER ZAC DU CENTRE



l'Excellium

VIRY ■ HAUTE-SAVOIE

Vue dégagée
Du T2 au T4

T2 à partir de 179 000€

Lot B-04-01

Renseignements et vente

canalimmobilier

07 86 11 30 22

POUR HABITER OU INVESTIR

Votre nouvelle adresse au coeur de Seynod



HORI'ZEN

seynod

BIEN ETRE. BIEN VIVRE
Esprit citadin, décor nature.

Des logements conçus pour répondre à vos exigences.

- emplacement idéal en coeur de ville
- orientations privilégiées
- larges balcons, terrasses ou jardins
- garages et stationnements
- architecture contemporaine



APPARTEMENTS DU STUDIO AU T5

à partir de **139 000€**

Lot A2 302 de 34,39m²

Prix hors stationnements

Une opération desservie par



Découvrez toutes les informations sur internet : www.horizen-seynod.com



canalimmobilier

Renseignements et vente :
04 50 10 07 34
22 avenue d'Aléry, 74 000 ANNECY
www.canal-immobilier.com

BMB interval

Le non-respect des conditions ou la non location du bien entraîne la perte des bénéfices fiscaux