

IMMOBILIER NEUF

HABITER OU INVESTIR



PAYS DE SAVOIE - PAYS DE GEX



EDITO

UN PRÊT À TAUX ZÉRO
PLUS AVANTAGEUX
EN 2024

ACHETER UN BIEN
EN ZONE
INONDABLE

REMBOURSER
UN PRÊT PAR
ANTICIPATION

N°68
DÉCEMBRE 2023 - JANVIER 2024
plan-immobilier.fr

Couverture : L'ÉVEIL - VESNA
Annecy-le-Vieux (74940)
Co-promotion :
Eiffage Immobilier - Primalp

LES GRANDS MOMENTS

PROFITEZ DE REMISE
JUSQU'À 30 300€⁽¹⁾
+ ETUDE DE FINANCEMENT
EN 10 JOURS⁽²⁾



CONSTELLATION à Ambilly / 74



En savoir plus



BNP PARIBAS
IMMOBILIER



EDITO | UN NOUVEAU PRÊT À TAUX ZÉRO ÉLARGI ET ASSOULPI À PARTIR DE 2024

Annoncée par le Ministre de l'Économie Bruno Le Maire il y a quelques semaines, la prolongation du Prêt à Taux Zéro (PTZ) sera effective à partir de 2024 et s'accompagnera d'un assouplissement des conditions d'accès. Ce nouveau PTZ ouvre les portes de la propriété à 6 millions de bénéficiaires supplémentaires. Conditions, zones, barèmes... Le Plan Immobilier vous en dit plus.

Le PTZ 2024, une bonne nouvelle pour les futurs propriétaires primo-accédants qui pourront réduire le coût de leur financement pour l'achat de leur résidence principale.

Des conditions d'obtention assouplies

La révision du Prêt à Taux Zéro intervient dans un contexte où le marché de l'immobilier en France subit de plein fouet la hausse des taux d'intérêt amorcée il y a environ un an et demi. La souscription de crédits immobiliers a été divisée par deux par rapport à 2021, passant sous la barre des 10 milliards d'euros en août dernier. Du jamais vu depuis 2016 selon la Banque de France.

« Face à l'augmentation des taux d'intérêt, nous élargirons l'accès aux Prêts à Taux Zéro (PTZ) », a souligné Bruno Le Maire lors d'une interview accordée au quotidien régional Sud-Ouest.

Le Ministre a ainsi confirmé la prolongation du PTZ de 2024 à 2027 ainsi que sa volonté de simplifier le barème et d'augmenter les plafonds.

Le montant maximum du prêt aujourd'hui fixé à 80 000 euros, passera à 100 000 euros a-t-il précisé. Quant à la part qu'il représente par rapport à un crédit complémentaire, limité à 40% actuellement, elle pourra aller jusqu'à 50% pour les ménages les plus modestes.

Quels logements sont concernés par ce nouveau PTZ ?

Cette nouvelle version du PTZ concerne les appartements neufs situés en zones tendues (zone A et B1) ainsi que les appartements anciens en zones détendues (zones, B2 et C) mais qui bénéficient de travaux de rénovation.

Les maisons individuelles sont quant à elles, désormais exclues du dispositif.

Zones tendues : 209 nouvelles communes éligibles

Le PTZ dépend du plafond de revenus associé à la commune où se trouve le bien immobilier. Chaque commune appartient à une classe allant de A à C, selon l'offre et la demande dans le secteur.

Dès 2024, 209 nouvelles communes deviennent éligibles au dispositif en intégrant les classes correspondant aux zones tendues.

La révision des barèmes de revenus à destination des classes moyennes

Les plafonds de revenus évoluent également et une nouvelle tranche est créée pour permettre l'accès du dispositif à plus de ménages en zone tendue.

« On va passer de 50 à 70% des Français éligibles dans les zones tendues, qui vont être elles aussi élargies », précisait le Ministre du logement, Patrice Vergriete à l'antenne de RMC.

Un coup de pouce bienvenu à destination des ménages aux revenus intermédiaires.

Ce nouveau PTZ a été validé suite à l'adoption du projet de loi de finances 2024 le 9 novembre 2023.

POUR TOUT SAVOIR SUR LE NOUVEAU PRÊT À TAUX ZÉRO 2024
CONSULTEZ NOTRE ARTICLE COMPLET | **p.28**



Programme en couverture :

19 L'ÉVEIL - VESNA
à Annecy-le-Vieux (74), page 16
Co-promotion :
Eiffage Immobilier - Primalp
Illustration : ©Virtual Building

EDITO | p.1

Un nouveau Prêt à Taux Zéro élargi et assoupli
à partir de 2024

■ PROGRAMMES NEUFS - MAISONS | p. 6 - 7

■ PROGRAMMES NEUFS - APPARTEMENTS | p. 8 - 27

📖 CONSEILS & ACTUS DE L'IMMOBILIER | p. 28 - 48



RETROUVEZ TOUS LES PROGRAMMES
DU GUIDE EN **FLASHANT CE QR CODE**



LE PLAN IMMOBILIER
PAYS DE SAVOIE
PAYS DE GEX®

N°68 DÉCEMBRE 2023
JANVIER 2024

Édité par la société Résomédia
14 Place Jules Ferry - 69006 LYON
Tél. 04 72 83 86 86
SAS au capital de 50 000 €
Siren B 419 216 866 RCS Lyon - APE 7312 Z

Directeur de la Publication : Yves POMMIER
Responsable de l'édition : Benjamin MALIÉ
Cartographie : LATITUDE/CARTAGENE 69001 Lyon
Impression : Estimprim - 25110 Autechaux

Toute reproduction même partielle des textes ou des plans est rigoureusement interdite. Modèle et marques déposés INPI. Diffusion gratuite. Ne pas jeter sur la voie publique. Dépôt légal à parution - ISSN : 1 777 - 3652. Certifié PEFC / Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées. Les annonceurs sont seuls responsables des prix et descriptifs présentés dans ce guide. Les informations concernant les programmes sont indicatives à la date du 3 novembre 2023.



■ MAISONS | p.6-7

- Annecy-le-Vieux p 6
- Chens-sur-Léman..... p 7
- La Roche-sur-Foron p 7

■ APPARTEMENTS | p.8-27

PAYS DE GEX - AIN (01)

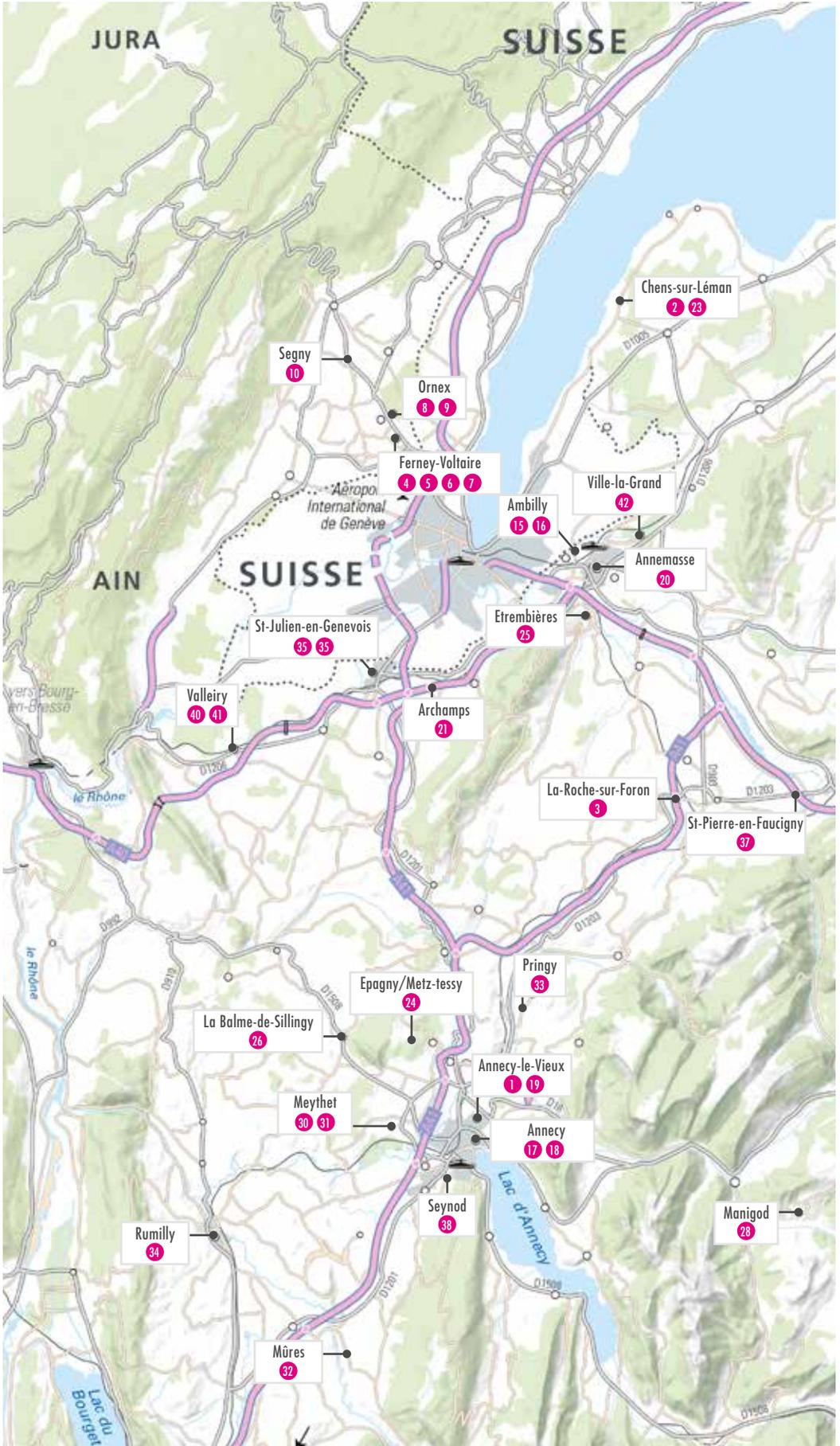
- Ferney-Voltaire..... p 8-9
- Ornex p 9-10
- Ségny p 10

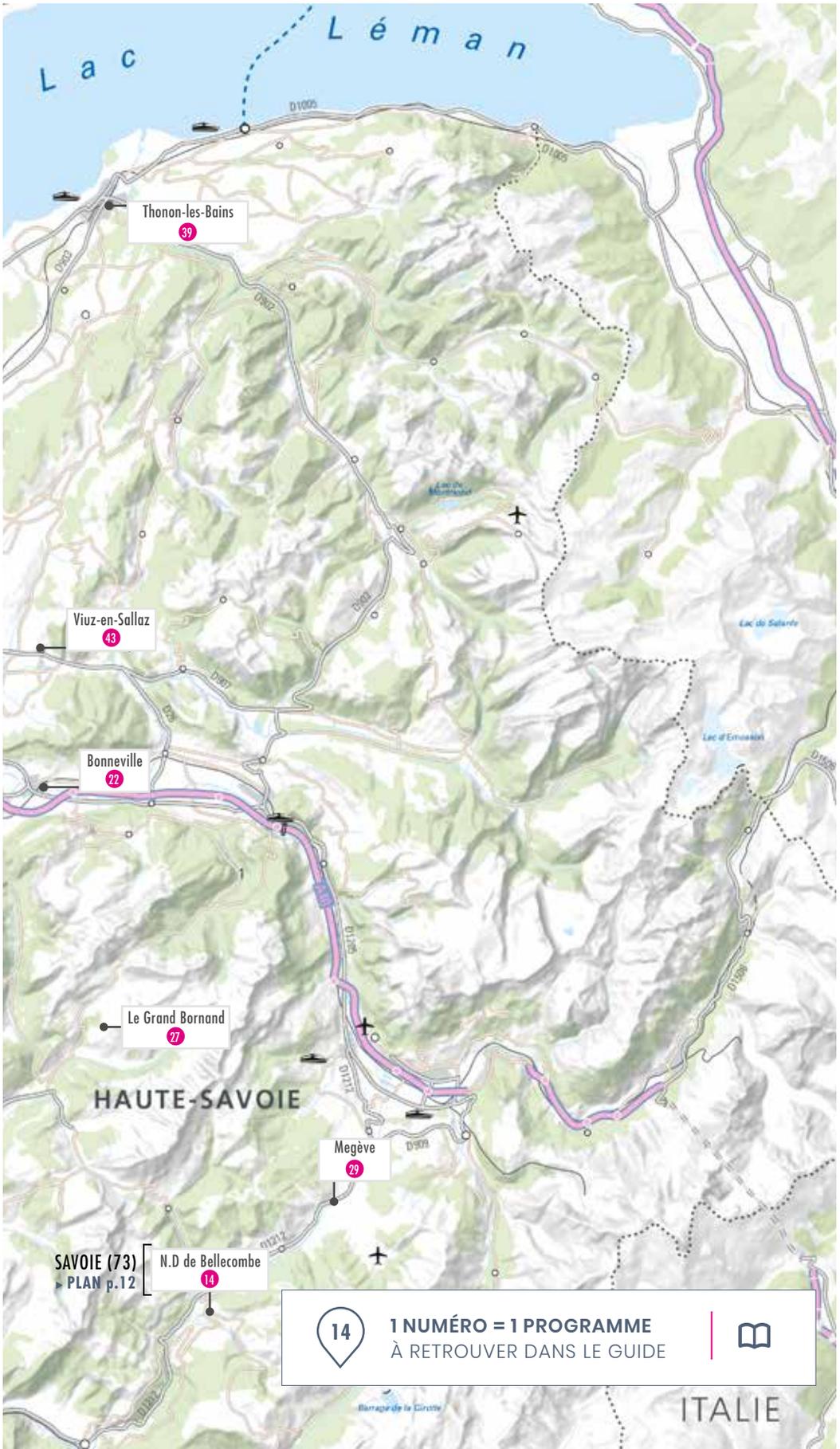
SAVOIE (73)

- Aix-les-Bains p 12
- Grignon p 13
- Notre-Dame-de-Bellecombe p 13

HAUTE-SAVOIE (74)

- Ambilly p 14
- Annecy p 15
- Annecy-le-Vieux p 16
- Annemasse p 17
- Archamps p 17
- Bonneville p 18
- Chens-sur-Léman..... p 18
- Épagny - Gillon..... p 18
- Etrembières..... p 20
- La Balme de Sillingy p 20
- La Roche-sur-Foron p 20
- Le Grand Bornand..... p 21
- Manigod..... p 21
- Megève p 21
- Meythet p 22
- Mûres p 22
- Pringy p 23
- Rumilly p 23
- Saint-Julien-en-Genevois p 23 - 24
- Seynod p 24
- St-Pierre-en-Faucigny..... p 24
- Thonon-les-Bains..... p 25
- Valleiry p 25 - 26
- Ville-la-Grand..... p 26
- Viuz-en-Sallaz p 27





Thonon-les-Bains
39

Viuz-en-Sallaz
43

Bonneville
22

Le Grand Bornand
27

Megève
29

SAVOIE (73)
▶ PLAN p.12

N.D de Bellecombe
14

14 1 NUMÉRO = 1 PROGRAMME
À RETROUVER DANS LE GUIDE



ITALIE

Programmes neufs

MAISONS



1 NUMÉRO = 1 PROGRAMME
À RETROUVER SUR LE PLAN

p.4-5



ANNECY-LE-VIEUX (74940)

AZUR

Route de Pringy

LIVRAISON
2^{ÈME} TRIMESTRE 2025
DÉBUT DES TRAVAUX

Maison
T5

121 m²

Merci de nous consulter

1

CO-RÉALISATION EDIFIM PROMOTION
IMMOBILIÈRE ET PRIAMS

Tél. 09 70 51 58 58

AZUR, c'est la promesse d'un cadre de vie privilégié hors du temps, entre ville et campagne. Ici, la verdure s'invite entre chaque bâtisse, elle crée à la fois la connexion et l'intimité, le chemin et la rencontre. La résidence, telle un hameau, vous propose des appartements du T2 au T5, des logements en duplex avec accès privé, ainsi que de belles villas.



LES + DE CE PROGRAMME

Emplacement idéal sur les hauteurs
d'Annecy-le-Vieux.

- Cadre de vie privilégié
- Vues dégagées
- Aménagement paysager

CHENS-SUR-LÉMAN (74140)

VILLAS THALIA

36 rue des Chenettes

LIVRAISON
4^{ÈME} TRIMESTRE 2024

TRAVAUX EN COURS

LOI PINEL
PRÊT À TAUX 0% - PTZ+

Villas
4 pièces
5 pièces

105 m²
126 - 140 m²

618 000 €*
681 000 - 800 000 €*
* Prix à partir de - Hors parking

2

FRANCO SUISSE DEUX LACS

Tél. 04 50 75 60 00

Espace de Vente : 36, rue des Chenettes - 74140 CHENS-SUR-LEMAN.
A 30 minutes de Genève, la commune de Chens-sur-Léman offre une qualité de vie exceptionnelle au bord du Lac. Rue des Chenettes, se cache une adresse exclusive à proximité de la plupart des services : mairie, écoles et infrastructures sportives. 21 maisons individuelles, aux matériaux naturels et pérennes s'intègrent dans leur environnement. Les espaces paysagers très variés se concentrent autour d'un verger collectif. * Prix à partir de - Hors parking Dans la limite des stocks disponibles. Visitez la maison décorée.



LES + DE CE PROGRAMME

Vivre l'exception près des rives du Léman !

- Au cœur du Grand Annecy avec vue sur les montagnes
- Des villas individuelles « clé en main » dans un esprit cottage
- Des volumes intérieurs généreux, avec séjours cathédrales et jardin privatif clos

LA ROCHE-SUR-FORON (74800)

**DOMAINE
HIKARI**Boulevard Georges
PompidouLIVRAISON
4^{ème} TRIMESTRE 2023

TRAVAUX EN COURS

LOI PINEL
PRÊT À TAUX 0% - PTZ+
BAIL RÉEL SOLIDAIRE

3

VINCI IMMOBILIER

Tél. 04 80 14 74 80

Appel gratuit

Maison
clés en main464 000 €*
*prix stationnement
compris

Surplombant la ville de La Roche-sur-Foron, "Domaine HIKARI" conjugue sérénité d'une vie au vert avec vue sur les montagnes environnantes, tout en étant à 5 min de toutes les commodités nécessaires. Son emplacement de choix, vous offre une position centrale à environ 30 minutes d'Annecy et de Genève.



LES + DE CE PROGRAMME

Des maisons au cœur du pays Rochois.

- Appartements et maisons individuelles avec jardins privatifs
- Orientation privilégiant la luminosité et les vues panoramiques sur les massifs
- A 30 minutes d'Annecy et de Genève

**CONSEILS & ACTUS DE L'IMMOBILIER****BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS) : LE DISPOSITIF D'AIDE À L'ACHAT D'UN LOGEMENT NEUF À PRIX ABORDABLE**

Les Organismes Fonciers Solidaires (OFS) créés en 2014 ont permis de proposer des logements neufs plus accessibles grâce au bail réel solidaire. Comment fonctionne ce dispositif ? A qui s'adresse-t-il ?

Définitions de l'OFS et du BRS

Les OFS sont des sociétés privées à but non lucratif et agréées par l'Etat. Ces derniers achètent des terrains puis commercialisent des biens immobiliers par le biais de Bail Réel Solidaire (BRS).

Le principe du BRS

L'acquéreur d'un logement en BRS devient propriétaire du logement et non du terrain sur lequel il se trouve. Il paie pour celui-ci un loyer à l'Office Foncier Solidaire en charge de l'immeuble. Le montant de cette redevance pour la location du terrain s'élève à environ 1,50 € par mètre carré. Elle est répartie de manière équitable entre tous les propriétaires de l'immeuble.

Les avantages

- ▶ Un prix de vente réduit de **25 à 40%** par rapport aux prix du marché.
- ▶ Une accession sociale sécurisée : le BRS prévoit en effet le rachat du bien immobilier en cas de difficulté financière.

Les conditions

Le BRS s'adresse uniquement aux ménages modestes et intermédiaires ne pouvant pas acquérir un bien de façon classique. Leurs ressources ne doivent pas dépasser certains plafonds de revenus.

- Exemple :
- Entre 26 921 €/an (en zone B/C) et 35 515 €/an (en zone A) pour 1 personne
 - Entre 35 899 €/an (en zone B/C) et 49 720 €/an (en zone A) pour un couple

*revenu fiscal de référence N-2



Consultez notre guide d'achat immobilier neuf en ligne
www.plan-immobilier.fr/guide-immobilier



Programmes neufs
APPARTEMENTS

15

1 NUMÉRO = 1 PROGRAMME
 À RETROUVER SUR LE PLAN

p.4-5


PAYS DE GEX (01)
FERNEY-VOLTAIRE (01210)
HELIOS

Impasse de Colex

LIVRAISON

COMMERCIALISATION

 LOI PINEL
 PRÊT À TAUX 0% - PTZ+

4

T2	48 m ²	309 000 €
T3	68 m ²	399 000 €
T4	84 m ²	479 000 €
T5	114 m ²	739 000 €

PRIAMS

Tél. 09 77 24 55 55

PROCHAINEMENT à Ferney-Voltaire, au calme d'un quartier résidentiel à proximité directe du centre-ville, de Genève et de l'ambitieuse opération urbaine Ferney Genève Innovation. Découvrez Hélios, un programme immobilier neuf idéal pour habiter ou investir (éligible loi Pinel) aux portes de la Suisse ! Architecture contemporaine de qualité. Appartements neufs certifiés NF Habitat, du 2 au 5 pièces avec terrasse, terrasse plein ciel ou loggia bien exposées, aux premières loges des beaux espaces verts communs.



LES + DE CE PROGRAMME

Une adresse de choix à proximité immédiate de Genève.

- Entre ville et nature
- Appartements du 2 au 5 pièces
- Quartier résidentiel prisé à proximité directe du centre-ville
- Proche toutes commodités

VERSUS

32 rue de Genève

 LIVRAISON
 1^{ER} TRIMESTRE 2025

NOUVEAU PROGRAMME

5

T3	69.24 m ²	495 000 €
T4	97.61 - 105.39 m ²	725 000 - 835 000 €
T5	122.7 m ²	945 000 €

S.L.C GROUPE PITANCE

Tél. 04 78 14 15 15

Nouveau au cœur de Ferney-Voltaire. Découvrez Versus, nouveau projet SLC à seulement 7km de Genève. C'est au centre de Ferney-Voltaire, une ville si convoitée entre lac et montagnes que nous vous offrons une résidence de 22 logements. Grâce à leur orientation idéale, les appartements du 2 au 5 pièces bénéficient d'un ensoleillement exceptionnel. Volumes généreux, espaces bien conçus, matériaux de qualité, ici une règle est d'or : le confort et l'élégance d'abord.


CONSEILS & ACTUS DE L'IMMOBILIER

COMMENT REMBOURSER UN PRÊT PAR ANTICIPATION ?

p.36



FERNEY-VOLTAIRE (01210)

MW

35 route de Prévessin

LIVRAISON
1^{ER} TRIMESTRE 2024

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

6

T4	78.38 - 99.46 m ²	465 000 - 539 000 € A partir de 859 000 €
T5 Rooftop	115.22 - 125.41 m ²	

SAFILAF

Tél. 04 76 41 49 69

Prix d'un appel local depuis un poste fixe

A 10 km de Genève, dans un environnement calme et verdoyant, découvrez le MW, une résidence haut de gamme qui sera livrée au 1^{er} trimestre 2024. Seuls quelques appartements en attique restent disponibles. Les prestations sont soignées, et sélectionnées avec le plus grand soin pour chacun des appartements. Le plus ? Vous profiterez d'une vue imprenable sur les alentours, depuis votre jardin privatif en rooftops.



LES + DE CE PROGRAMME

Dernières opportunités, appartements d'exception disponibles très prochainement.

- A 10 km de Genève
- Résidence sécurisée
- T4 et T5 rooftops en attique avec jardins privatifs
- Livraison rapide – 1^{er} trimestre 2024

VILLA ALEXIA

2 chemin des Fleurs

LIVRAISON
4^{ÈME} TRIMESTRE 2023

TRAVAUX EN COURS

LOI PINEL
PRÊT À TAUX 0% - PTZ+

7

T3	72 m ²	469 000 €
----	-------------------	-----------

FRANCO SUISSE DEUX LACS

Tél. 04 50 75 60 00

Espace de vente : 6 rue de l'Eglise à Ferney-Voltaire. A l'angle de la rue de Versoix et du chemin des Fleurs, Villa Alexia dispose d'un emplacement tout à fait exceptionnel. A quelques pas du centre-ville, tous les services sont immédiatement accessibles : boutiques, rues commerçantes, écoles et services, mais aussi lieux de promenade... Ses lignes contemporaines et le jeu des volumes confèrent à Villa Alexia une architecture élégante. Ouverts à la lumière et agrémentés d'un espace extérieur, les appartements sont soignés jusque dans le moindre détail.



LES + DE CE PROGRAMME

La belle adresse aux portes de Genève.

- Un emplacement idéal à 250 m de la frontière Suisse
- Une architecture élégante et contemporaine
- Des espaces de vie prolongés de balcons, terrasses ou jardins privatifs

ORNEX (01210)

L'ORÉE
DES CHENES

Rue des Bougeries

LANCEMENT

LOI PINEL

8

T2	46 m ²	269 000 € 375 000 € 519 000 €
T3	65 m ²	
T4	92 m ²	

PRIAMS

Tél. 09 77 24 55 55

PROCHAINEMENT à Ornex, tout proche du centre. Découvrez L'Orée des Chênes à seulement 9 km de Genève et à 7,5 km du lac Léman ! Belle harmonie architecturale mariant esprit contemporain et codes traditionnels. Appartements neufs du 2 au 5 pièces, avec terrasse ou jardin privatif. Double ou triple exposition à partir du 3 pièces. Vues sur espaces verts, Jura, Salève ou Mont-Blanc. Grand jardin commun.



LES + DE CE PROGRAMME

Résidence idéalement située pour les frontaliers.

- Appartements du 2 au 5 pièces
- A seulement 9 km du centre de Genève
- Proche toutes commodités

ORNEIX (01210)
VILLA
ANGÉLICA

1490 rue de Genève

 LOI PINEL
 PRÊT À TAUX 0% - PTZ+

9

FRANCO SUISSE DEUX LACS

Tél. 04 50 75 60 00

 LIVRAISON
 2^{ÈME} TRIMESTRE 2025

NOUVEAU PROGRAMME

T2	39 - 48 m ²	238 000 - 276 000 €
T3	60 - 72 m ²	355 000 - 440 000 €

Espace de vente : 6 rue de l'Eglise à Ferney-Voltaire. Orneix, idéalement située aux portes de Ferney-Voltaire, bénéficie d'un cadre de vie agréable avec Genève accessible à moins de 25 minutes en voiture. Villa Angélica profite du centre de Ferney-Voltaire : commerces, services et infrastructures. Son architecture d'inspiration régionale est sublignée par des matériaux nobles et durables, au cœur d'un espace paysager. Les appartements lumineux sont tous prolongés d'un espace extérieur, avec pour certains, une vue imprenable sur les reliefs alentours. Les stationnements sont prévus en sous-sol.

 FRANCO
 SUISSE
 DEUX LACS


LES + DE CE PROGRAMME

Une adresse idéale et préservée aux portes de Ferney-Voltaire.

- Tous les commerces et services de Ferney-Voltaire à proximité
- Une résidence aux matériaux nobles dans un environnement exceptionnel
- Des appartements aux prestations de grande qualité ouverts sur l'extérieur

SÉGNY (01170)
HOMESCENCE

Rue des Plantages

 LOI PINEL
 PRÊT À TAUX 0% - PTZ+

10

PRIAMS

Tél. 09 77 24 55 55

 Merci
 de
 nous
 consulter

 Merci
 de
 nous
 consulter

Ce programme à Ségny vous offre le privilège d'un cadre de vie préservé, à seulement 15 km de Genève et à 10 km du lac Léman. L'adresse parfaite pour les familles ou les actifs travaillant en Suisse ou dans les bassins d'emploi du Pays de Gex. Votre maison ou votre appartement se distingue par une architecture de qualité mariant harmonieusement esprit contemporain et codes traditionnels. Livrant des vues sur les montagnes environnantes et profitant de beaux espaces verts communs.

 PRIAMS
 L'ART DE CONSTRUIRE

AVANT-PREMIÈRE



LES + DE CE PROGRAMME

Aux portes de Genève.

- Architecture à la fois contemporaine et traditionnelle
- Dans un cadre de vie préservé
- Appartements et villas du 2 au 5 pièces
- Proche toutes commodités


PLAN DICO

QUE SIGNIFIENT CES TERMES LIÉS AU MARCHÉ IMMOBILIER ?

► VEFA - Vente en Etat Futur d'Achèvement

L'acquéreur achète un bien immobilier sur plan. La construction peut être déjà bien avancée ou démarrer plusieurs mois après la signature du contrat de réservation. Le paiement du bien s'effectue au fur et à mesure de la construction, selon plusieurs appels de fonds.

► TAEG - Taux Annuel Effectif Global

Il s'agit d'un indice de référence qui englobe le taux d'intérêt et les frais annexes (assurances emprunteur, etc.). Il est recommandé de comparer les offres de prêt en fonction du TAEG.


 Consultez notre guide d'achat immobilier neuf en ligne
www.plan-immobilier.fr/guide-immobilier


AIX-LES-BAINS (73100)

ALPINE RIVIERA

13-15-15bis rue Henri Dunant

LIVRAISON
4^{ÈME} TRIMESTRE 2025

TRAVAUX EN COURS

LOI PINEL
STATUT LMNP
PRÊT À TAUX 0% - PTZ+

11

T2	39.27 - 45.71 m ²	A partir de 210 000 €
T3	61.60 - 73.44 m ²	A partir de 280 000 €
T4	82.72 - 88.49 m ²	A partir de 395 000 €

BATI SAVOIE LÉMAN

Tél. 04 78 62 02 00

Au cœur de la Riviera des Alpes à AIX-LES-BAINS, découvrez cette résidence du 2 au 4 pièces, qui se distingue par ses lignes authentiques et intemporelles, surplombées de maisons sur le toit. Proche du centre-ville et du port d'Aix-les-Bains, ALPINE RIVIERA vous offre un cadre calme et le choix d'appartements centrés sur votre bien-être (agencement, luminosité, prestations).

BATI SAVOIE LÉMAN
BÂTISSEURS D'AVENIR



LES + DE CE PROGRAMME

Un style résolument contemporain

- Centre-ville et Lac à 7 min à vélo
- Balcons, jardins ou terrasses
- Résidence calme et sécurisée
- Finitions soignées et personnalisables

VILLA THERMALE

2 rue Davat

LIVRAISON
2^{ÈME} TRIMESTRE 2025

DÉBUT DES TRAVAUX

12

T3	90.20 m ²	Merci de nous consulter
T4	103.50 m ²	
T5	169.10 m ²	

EDIFIM PROMOTION IMMOBILIÈRE

Tél. 04 79 63 89 50

La résidence VILLA THERMALE est née d'un projet audacieux de requalification de l'ancien Hôtel Thermal. Ses 17 appartements spacieux et haut de gamme, allant du 2 au 5 pièces duplex, se répartissent sur quatre niveaux et sont prolongés d'espaces extérieurs. Particularité rare et inégalable à cette résidence, au dernier étage, sur les toits de la ville, une terrasse partagée invite à la convivialité.

EDIFIM



LES + DE CE PROGRAMME

Emplacement idéal au cœur du centre-ville d'Aix-les-Bains.

- Résidence de prestige
- Prestations haut-de-gamme
- Rooftop : vue panoramique depuis la terrasse commune



CONSEILS & ACTUS DE L'IMMOBILIER

LES STATUTS LMP ET LMNP

Les statuts de Loueur Meublé Professionnel (LMP) ou Non Professionnel (LMNP) s'adressent à un particulier louant un bien immobilier neuf dans une résidence d'habitation, de services, de tourisme, senior ou étudiante et donnant droit à une réduction d'impôt sur le revenu.

► Le loueur est non professionnel (LMNP) si :

- Les recettes perçues pour la location de son bien sont **inférieures ou égales à 23 000 €** par an
- Cette rente est **inférieure ou égale à 50 %** de ses revenus.

► Le loueur est professionnel (LMP) si :

- Les recettes perçues pour la location de son bien sont **supérieures à 23 000 €** par an
- Cette rente est **supérieure à 50 %** de ses revenus.



Consultez notre guide d'achat immobilier neuf en ligne
www.plan-immobilier.fr/guide-immobilier



GRIGNON (73200)

ABÉLIA

Rue des Sardes - RD 925

LIVRAISON
4^{ÈME} TRIMESTRE 2025

LANCEMENT COMMERCIAL

13

EDIFIM PROMOTION IMMOBILIÈRE

Tél. 04 79 63 89 50

	A partir de	A partir de
T2	42.7 m ²	150 000 €
T3	63.6m ²	222 000 €
T4	78.4m ²	282 000 €

Adossée à la ville olympique d'Albertville, Grignon se dote de toutes les commodités urbaines. Petite copropriété élégante et soignée, la résidence ABÉLIA s'agence en trois bâtiments de huit logements et s'intègre parfaitement dans l'environnement pavillonnaire avoisinant. S'adaptant aux envies et aux besoins de chacun, la résidence ABÉLIA propose 24 appartements du 2 au 4 pièces duplex.

EDIFIM



LES + DE CE PROGRAMME

Petite résidence parfaitement intégrée dans son environnement pavillonnaire.

- Facilité de vie au quotidien
- Vastes espaces extérieurs privés
- Bâtiments conforme à la réglementation RE2020

NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBE (73590)

LES CHAETS KIORA

Route du Chardonnet

LIVRAISON
4^{ÈME} TRIMESTRE 2025

LANCEMENT COMMERCIAL

14

EDIFIM PROMOTION IMMOBILIÈRE

Tél. 04 26 78 04 40

	A partir de	
T2	32.30 m ²	200 000 €
T3	52.30 m ²	340 000 €
T4	76.70 m ²	514 000 €
T5	94.20 m ²	565 000 €

Implantés aux pieds des pistes de l'espace Diamant, Les Chalets Kiara, disposant d'un accès direct au front de neige, se composent de 4 unités auxquelles vient s'ajouter un chalet individuel aux proportions généreuses. Les logements bénéficient selon leur orientation de vues panoramiques sur le domaine skiable ou la forêt environnante. Une partie du programme (33 appartements du 2 au 5 pièces) est accessible en résidence classique. Les 77 autres logements (du 2 au 6 pièces) sont livrés entièrement aménagés et décorés car destinés à l'hébergement touristique dont la gestion est assurée par CGH Résidence & Spas.

EDIFIM



LES + DE CE PROGRAMME

Un cadre naturel d'exception à explorer en toute saison.

- Ski-in / Ski-out
- Navette au pied de la résidence
- Certification 4 étoiles



DÉCOUVREZ LE NOUVEAU SITE DU PLAN IMMOBILIER !



- UN DESIGN PLUS ACTUEL
- UNE NAVIGATION SIMPLIFIÉE
- DES PROGRAMMES MIS EN VALEUR
- UN SITE PLUS PERFORMANT
- PLUS D'ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES

JE CONSULTE LE SITE ▶



HAUTE-SAVOIE (74)
AMBILLY (74100)
CONSTELLATION

 LOI PINEL
 PRÊT À TAUX 0% - PTZ+

15

 Angle rue du Gaz,
 rue de la Fraternité

 LIVRAISON
 3^{ème} TRIMESTRE 2025

NOUVEAU PROGRAMME

T2	50 m ²	A partir de 294 000 €
T3	63 - 70 m ²	A partir de 359 000 €
T4	80 - 84 m ²	A partir de 420 000 €
T4 Duplex	89 - 91 m ²	A partir de 480 000 €
T5	97 m ²	A partir de 533 000 €
T5 Duplex	96 - 109 m ²	A partir de 554 000 €

BNP PARIBAS IMMOBILIER
Tél. 0 800 240 800

Prix d'un appel local depuis un poste fixe

Aux portes de Genève, Ambilly occupe une place de choix au sein du bassin lémanique. Le nouvel écoquartier de l'Étoile accueille des bureaux, des logements nouvelle génération, des commerces et des espaces verts dans un cadre naturel privilégié. Idéalement située au cœur de ce véritable parc habité, CONSTELLATION respecte les exigences fixées par la RE 2020, la résidence arbore un style contemporain mêlant à merveille le bois et le béton. Avec ses espaces partagés, elle cultive un art de vivre tourné vers la convivialité. Vous avez le choix entre des appartements du studio au 5 pièces ou des duplex avec loggia, terrasse ou jardin privatif.



LES + DE CE PROGRAMME

**PROFITEZ DE REMISE JUSQU'À 30 300 €*
 *Exemple de remise sur le lot H604 - T5 duplex**

- Au sein de l'éco-quartier de l'Étoile
- A 22 minutes de Genève via le Léman Express
- Architecture contemporaine mêlant bois et béton
- Appartements du 2 au 5 pièces et duplex avec loggia, terrasse ou jardin privatif

NAOS

BAIL RÉEL SOLIDAIRE

16

 ZAC Étoile
 Angle rue du Gaz
 rue de la Fraternité

 LIVRAISON
 3^{ème} TRIMESTRE 2025

LANCEMENT

T1	32 m ²	A partir de 109 140 €* *Lots BRS
T2	50 m ²	A partir de 169 320 €* *Lots BRS
T4	84 - 94 m ²	A partir de 284 580 €* *Lots BRS
T5	110 - 112 m ²	A partir de 361 760 €* *Lots BRS

voir conditions d'éligibilité

BNP PARIBAS IMMOBILIER
Tél. 0 800 240 800

Prix d'un appel local depuis un poste fixe

Aux portes de Genève, Ambilly occupe une place de choix au sein du bassin lémanique. Le nouvel écoquartier de l'Étoile accueille des bureaux, des logements nouvelle génération, des commerces et des espaces verts dans un cadre naturel privilégié. Idéalement situé au cœur de ce véritable parc habité, Constellation NAOS au style contemporain mêle à merveille bois et béton. Venez découvrir nos appartements bénéficiant du dispositif BRS (Bail réel solidaire) du T1 au T5, avec loggia, terrasse ou jardin privatif. Notre résidence respecte les exigences fixées par la RE 2020.


BRS

LES + DE CE PROGRAMME

**RÉSIDENCE ÉLIGIBLE AU
 BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)**

- Au cœur d'un véritable parc habité
- Architecture contemporaine mêlant bois et béton
- Appartements du T1 au 5 pièces avec loggia, terrasse ou jardin privatif


CONSEILS & ACTUS DE L'IMMOBILIER
BRS : LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Le principe ► L'acquéreur d'un logement en BRS devient propriétaire du logement et non du terrain sur lequel il se trouve. Il paie pour celui-ci un loyer à l'Office Foncier Solidaire en charge de l'immeuble.

Les avantages ► Un prix de vente réduit de 15 à 30%
 ► Une accession sociale sécurisée : le BRS prévoit le rachat du bien immobilier en cas de difficulté financière

Les conditions ► Ne pas dépasser certains plafonds de revenus



ANNECY (74000)

L'ÉLOQUENCE

LOI PINEL

17

EDIFIM PROMOTION IMMOBILIÈRE

Tél. 04 50 33 56 63

20 avenue du Parc
des Sports

T2	48.10 m ²
T3	60.64 m ²

A partir de
333 000 €
371 000 €

La résidence L'ÉLOQUENCE dispose de 26 appartements du 2 au 5 pièces en attique. Située à seulement quelques pas du centre du ville et de toutes les commodités qu'offre la vie citadine. Un soin particulier a été apporté à l'agencement de chaque appartement pour offrir de beaux volumes intérieurs. La vue dégagée est une invitation au confort et au bien-être. Balcon, terrasse ou rez-de-jardin, tous les logements sont dotés d'un bel espace extérieur pour cette résidence entièrement close et sécurisée.



LIVRAISON
1^{ER} TRIMESTRE 2024

TRAVAUX EN COURS



LES + DE CE PROGRAMME

Au cœur du centre-ville d'Annecy.

- Implantation paysagère soignée
- Espaces extérieurs
- Vues dégagées
- Livraison imminente : moins de 6 mois !

SUD'HARMONY

LOI PINEL

18

EDIFIM PROMOTION IMMOBILIÈRE

Tél. 04 50 33 56 63

22 chemin des Fins Sud

T2	43.32 m ²
T3	63.30 m ²
T4	90.73 m ²

365 000 €
495 000 €
750 000 €

La résidence SUD'HARMONY propose 15 logements du studio au 4 pièces répartis sur trois niveaux plus attique. Les espaces de vie affichent de beaux volumes traversés de lumière et se prolongent d'espaces extérieurs généreux. Prestations haut-de-gamme et matériaux nobles signent une résidence pensée pour votre confort et votre bien-être absolus. Tous les appartements se dotent d'une domotique de dernière génération, autorisant le pilotage à distance des occultants et du chauffage. Pleinement inscrite dans l'air du temps, SUD'HARMONY est une résidence intimiste conçue dans le respect des valeurs citadines et des usages d'aujourd'hui.



LIVRAISON
2^{ÈME} TRIMESTRE 2025

LANCEMENT COMMERCIAL



LES + DE CE PROGRAMME

SUD'HARMONY est située au cœur d'Annecy.
Une adresse idéale pour goûter aux charmes
d'une ville emblématique.

- Prestations haut de gamme
- À quelques pas de l'hyper-centre
- Un seul logement en attique



CONSEILS & ACTUS DE L'IMMOBILIER

DROITS DE SUCCESSION ET PATRIMOINE IMMOBILIER

Lors d'un décès, le patrimoine du défunt est transmis à ses héritiers. L'impôt indirect portant sur la transmission de tout bien immobilier prend la forme de droits de succession à verser à l'État.

- ▶ **Qui paie ?** Cet impôt indirect est à la charge de tout héritier d'un patrimoine.
- ▶ **Quel taux ?** Entre 5 % et 45 % en fonction du lien de parenté et du montant de la part taxable
- ▶ **Quand ?** Ils sont à régler au moment du dépôt de la déclaration de succession auprès de l'administration fiscale.



Consultez notre guide d'achat immobilier neuf en ligne
www.plan-immobilier.fr/guide-immobilier



ANNECY-LE-VIEUX (74940)
AZUR

Route de Pringy

 LIVRAISON
 2^{ème} TRIMESTRE 2025
 DÉBUT DES TRAVAUX

T3	68.42 m ²
T4	79.68 m ²
T5	97.11 m ²

 Merci
 de nous
 consulter

CO-RÉALISATION EDIFIM PROMOTION
 IMMOBILIÈRE ET PRIAMS

Tél. 09 70 51 58 58

AZUR, c'est la promesse d'un cadre de vie privilégié hors du temps, entre ville et campagne. Ici, la verdure s'invite entre chaque bâtisse, elle crée à la fois la connexion et l'intimité, le chemin et la rencontre. La résidence, telle un hameau, vous propose des appartements du T2 au T5, des logements en duplex avec accès privé, ainsi que de belles villas.



LES + DE CE PROGRAMME

Emplacement idéal sur les hauteurs d'Annecy-le-Vieux.

- Cadre de vie privilégié
- Vues dégagées
- Aménagement paysager

L'ÉVEIL - VESNA

2 rue des Carillons

 LIVRAISON
 1^{er} TRIMESTRE 2026

LANCEMENT

T2	51.82 m ²	402 000 - 433 000 €
T3	68.69 - 71.7 m ²	523 000 - 620 000 €
T4	87.15 - 113.11 m ²	720 000 - 1 120 000 €
T5	110.35 m ²	1 048 000 €


CO-PROMOTION EIFFAGE IMMOBILIER
 ET PRIMALP

Tél. 0 800 734 734

Au cœur du nouveau quartier « L'Éveil », la résidence VESNA se compose de 45 appartements lumineux aux prestations entièrement dédiées au confort. La résidence propose une architecture contemporaine aux nuances minérales. Du 2 au 5 pièces, les appartements sont prolongés de larges balcons, terrasses et jardins pour profiter d'un écran de nature préservée. Cette adresse offre une proximité incomparable avec les principaux points d'intérêt du Grand Annecy. La résidence est proche des commerces, marché, écoles et transports en commun.



LES + DE CE PROGRAMME

L'art de vivre à Annecy-le-Vieux.

- Une architecture contemporaine aux nuances minérales
- 45 logements de standing déclinés du 2 au 5 pièces
- Tous prolongés d'un espace extérieur
- Des matériaux soigneusement sélectionnés


CONSEILS & ACTUS DE L'IMMOBILIER

LES GARANTIES CONSTRUCTEUR DONT BÉNÉFICIE LE PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN NEUF

► La garantie de parfait achèvement ► 1 AN

Couvre les défauts de conformité et désordres constatés pendant 1 an après la livraison

► La garantie biennale ► 2 ANS

Couvre les dommages sur les équipements dissociables et démontables du logement.

► La garantie dommages-ouvrage ► 10 ANS

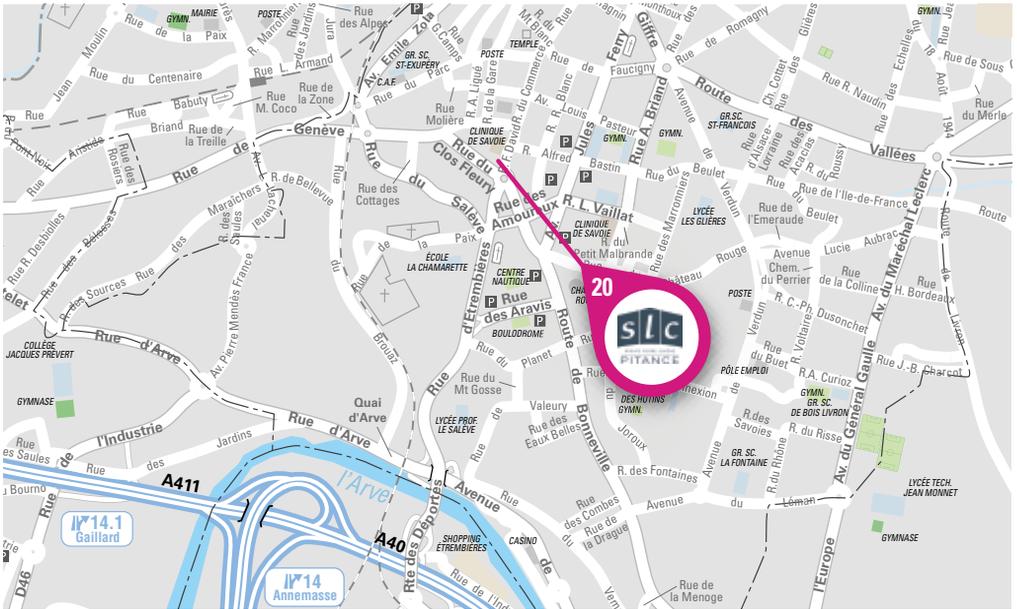
Protège le maître d'ouvrage lors des travaux de construction.

► La garantie décennale ► 10 ANS

Protège les propriétaires d'un bien neuf contre les vices, malfaçons et non-conformités


 Consultez notre guide d'achat immobilier neuf en ligne
www.plan-immobilier.fr/guide-immobilier


ANNEMASSE (74100)



AMPLITUDE	LOI PINEL	20		S.L.C GROUPE PITANCE	Tél. 04 78 14 15 15
8 rue Fernand David				<p>Espace de vente à Annemasse, 5 rue Marc Courriard. En cœur de ville, sur le site de l'ancienne polyclinique, proche de tous commerces et commodités, notre nouvelle résidence « Amplitude » vous propose des appartements avec de grandes terrasses allant du T2 au T5 duplex. Découvrez des lieux de vie en hauteur, offrant un panorama au sommet. Sur rendez-vous.</p>	
LIVRAISON 3 ^{ème} TRIMESTRE 2023	T5	112.36 - 145 m ²	596 000 - 746 000 €		
DÉBUT DES TRAVAUX					

ARCHAMPS (74160)

FYLOMA PARC	LOI PINEL PRÊT À TAUX 0% - PTZ+	21		VINCI IMMOBILIER	Tél. 04 80 14 74 80 Appel gratuit
Route du Léman				<p>Dans un cadre calme et paisible, notre résidence FYLOMA PARC se situe sur les hauteurs d'Archamps où nous proposons des vues imprenables sur les massifs environnants. Pour quelques privilégiés, des appartements haut de gamme conçus pour un véritable bien-être au quotidien.</p>	
LIVRAISON 3 ^{ème} TRIMESTRE 2024	T3 T4	62 - 73 m ² 86 - 90 m ²	A partir de 423 000 €* A partir de 489 000 €* *prix stationnement compris		
TRAVAUX EN COURS					



LES + DE CE PROGRAMME

Au cœur du village.

- Appartements haut de gamme du 3 au 5 pièces
- Un calme paisible sur les hauteurs d'Archamps
- Vues imprenables sur les massifs environnants



CONSEILS & ACTUS DE L'IMMOBILIER
SOUSCRIRE UN PRÊT À TAUX ZÉRO EN 2024



BONNEVILLE (74130)

LES NOUVEAUX
QUAIS

192 quai du Parquet

T2	44 m ²	225 000 - 229 000 €
T3	68 - 75 m ²	285 000 - 299 000 €
T4	86 m ²	315 000 €

22

PRIAMS

Tél. 09 77 24 55 55

PROCHAINEMENT à Bonneville. Découvrez un programme immobilier neuf cosigné PRIAMS et Bart, idéal pour habiter ou investir aux portes de la Suisse et de Genève. Les Nouveaux Quais profite d'une adresse centrale rare. Cette résidence neuve est à deux pas des commerces du centre-ville et à distance piétonne du Léman Express. Architecture contemporaine distinguée. Appartements neufs du 2 aux 3 et 4 pièces duplex de prestige, avec terrasse ou loggia. Les logements allient luminosité, double orientation et performance énergétique. Cadre paysager soigné avec fontaine, placettes et mini-rivière. Parking sécurisé en sous-sol.


PRIAMS
UNION IMMOBILIERE

AVANT-PREMIÈRE



LES + DE CE PROGRAMME

Une adresse centrale rare.

- Aux portes de la Suisse et de Genève
- Appartements neufs du 2 au 4 pièces duplex
- Proche toutes commodités

CHENS-SUR-LÉMAN (74140)

RÉSIDENTIE
VILLAS THALIA

36 rue des Chenettes

LIVRAISON
1^{ER} TRIMESTRE 2025

TRAVAUX EN COURS

TVA RÉDUITE
LOI PINEL
PRÊT À TAUX 0% - PTZ+

T2	49 m ²	152 500 €
T3	80 m ²	245 000 €
T4	79 m ²	243 000 €

23

FRANCO SUISSE DEUX LACS

Tél. 04 50 75 60 00

Espace de vente : 36, rue des Chenettes - 74140 Chens-sur-Léman
À 30 minutes de Genève, la commune de Chens-sur-Léman offre une qualité de vie exceptionnelle au bord du Lac Léman, bénéficiant ainsi d'un environnement naturel particulièrement riche. Rue des Chenettes, se cache une adresse exclusive à proximité de la plupart des services : mairie, écoles et infrastructures sportives. La plage de Tougues et ses restaurants à moins de 2 km permettent de profiter d'une douceur de vivre au quotidien.* Prix à partir de - Hors parking - TVA 5.5% - Dans la limite des stocks disponibles.



LES + DE CE PROGRAMME

Une résidence unique, un cadre de vie remarquable.

- Une adresse d'exception sur les rives du Léman
- Des appartements prolongés par un balcon ou une terrasse
- Devenez propriétaire grâce au Bail Réel Solidaire*

EPAGNY - GILLON (74330)

L'HERITAGE

Impasse de Gillon

LIVRAISON
2^{ÈME} TRIMESTRE 2024

DERNIÈRE OPPORTUNITÉ

LOI PINEL

T3	71 m ²	A partir de 389 000 €
----	-------------------	--------------------------

24

EDIFIM PROMOTION IMMOBILIÈRE

Tél. 04 50 33 56 63

La résidence L'HERITAGE décline 50 appartements du 2 au 4 pièces, répartis en 3 bâtiments. Baignés de lumière, les logements offrent des prestations de qualité pour garantir votre confort. Chacun est doté d'un espace extérieur généreux, de la terrasse végétalisée au grand rez-de-jardin familial. www.edifim.fr




LES + DE CE PROGRAMME

Une résidence tournée vers la nature à 15 min d'Annecy.

- Aux portes d'Annecy
- Résidence de charme
- Espaces extérieurs
- Espace de jardinage et de compostage



LES
NOUVEAUX
QUAIS

BONNEVILLE

22

p.18



UNE ADRESSE CENTRALE PRIVILÉGIÉE

Appartements neufs
du 2 au 4 pièces duplex.



PRIAMS

.Bart

Patriarche.

+33 (0)9 77 24 55 55
www.priams.fr

ETREMBIÈRES (74100)

VILLA BAHIA

LOI PINEL

25

EDIFIM PROMOTION IMMOBILIÈRE

Tél. 04 50 33 56 63

17 chemin de Veyrier

LIVRAISON
1^{ER} TRIMESTRE 2025

TRAVAUX EN COURS

T2	41.01 m ²	270 000 €
T3	60.60 m ²	339 000 €
T4	89.38 m ²	497 000 €

En bordure de la campagne Genevoise, VILLA BAHIA conjugue ses lignes actuelles et naturelles avec la quiétude d'un épisode urbain préservé. VILLA BAHIA propose 23 appartements du 2 au 5 pièces, répartis au cœur d'un bâtiment à taille humaine, préservant le bien-être et l'intimité des résidents. Les larges ouvertures prolongées d'espaces extérieurs généreux offrent une clarté intérieure naturelle qui baigne les beaux espaces de vie. www.edifim.fr



LES + DE CE PROGRAMME

Emplacement idéal aux portes de Genève.

- À proximité immédiate de la douane de Veyrier
- Résidence intimiste
- Terrasses pour tous les logements

LA BALME-DE-SILLINGY (74330)

CŒUR DE BALME

LOI PINEL

26

SAFILAF

Tél. 04 76 41 49 69

Route de Paris et rue du Canal

LIVRAISON
1^{ER} TRIMESTRE 2024

TRAVAUX EN COURS

T3	61.26 - 69.10 m ²	277 000 - 310 000 €
T4	82.77 - 102.01 m ²	368 000 - 413 000 €
T5 Duplex	104.06 m ²	436 000 €

Espace de vente : 36, route de Paris - 74330 La Balme-de-Sillingy. Cœur de Balme a été pensé comme un quartier préservé en cœur de ville, en privilégiant des bâtiments de faible hauteur qui accueillent 72 logements en accession à la propriété, du T2 au T5 duplex. Basée sur une conception en îlot aéré et végétalisé, la résidence a été imaginée autour d'une grande place centrale agrémentée d'arbres, de fontaines, de larges promenades piétonnes et de commerces en rez-de-chaussée. Tout un cœur de ville se redynamise.



LES + DE CE PROGRAMME

Un cœur de ville qui se redynamise.

- Du T3 au T5
- Logements spacieux et lumineux
- A proximité de nouveaux commerces
- Livraison au 1^{er} trimestre 2024

LA ROCHE-SUR-FORON (74800)

DOMAINE HIKARI

LOI PINEL
PRÊT À TAUX 0% - PTZ+
BAIL RÉEL SOLIDAIRE

3

VINCI IMMOBILIER

Tél. 04 80 14 74 80

Appel gratuit

Boulevard Georges Pompidou

LIVRAISON
4^{ÈME} TRIMESTRE 2023

TRAVAUX EN COURS

T4	-	377 000 €
----	---	-----------

Surplombant la ville de La Roche-sur-Foron, "Domaine HIKARI" conjugue sérénité d'une vie au vert avec vue sur les montagnes environnantes, tout en étant à 5 min de toutes les commodités nécessaires. Son emplacement de choix, vous offre une position centrale à environ 30 minutes d'Annecy et de Genève.



LES + DE CE PROGRAMME

Des maisons au cœur du pays Rochois.

- Appartements et maisons individuelles avec jardins privatifs
- Orientation privilégiant la luminosité et les vues panoramiques sur les massifs
- A 30 minutes d'Annecy et de Genève

LE GRAND-BORNAND (74450)

LES CHALETS DE L'AIGUILLE

335 route de Samance

LIVRAISON
3^{ÈME} TRIMESTRE 2024

TRAVAUX EN COURS

T2	47.81 m ²
T3	63.27 m ²
T4	78.24 m ²
T5	95.32 m ²

Merci
de
nous
consulter

27

EDIFIM PROMOTION IMMOBILIÈRE

Tél. 04 50 33 56 63

La résidence LES CHALETS DE L'AIGUILLE se compose de 40 appartements dont 27 en résidence de tourisme. Pour répondre à une quête de confort, les appartements se déclinent du spacieux 2 pièces de 47 m² au 5 pièces de 104 m². Chacun est unique par sa taille, sa configuration, ainsi que ses prestations. Tous ont en commun leurs belles façades en bois et pierres grises de pays ainsi qu'un incroyable panorama sur la chaîne des Aravis. www.edifim.fr

EDIFIM



LES + DE CE PROGRAMME

Une résidence de standing mêlant architecture traditionnelle et équipements modernes

- Vues imprenables sur la chaîne des Aravis
- Prestations de standing
- Local à vélo aménagé

MANIGOD (74230)

CHALET 1467

La Croix Fry

LIVRAISON
4^{ÈME} TRIMESTRE 2025

NOUVEAU PROGRAMME

T4

A partir de
107.08 m²Merci de
nous consulter

28

EDIFIM MONTAGNE EN CO-PROMOTION
AVEC EDEN HOME

Tél. 04 50 33 83 30

Ce nouveau programme EDIFIM comprend neuf logements répartis en cinq chalets harmonieusement intégrés au paysage et entourés de sapins verdoyants. Quatre d'entre eux sont organisés en huit demi-chalets mitoyens de quatre pièces. Le cinquième est un chalet individuel de 186 m² qui se déroule sur six pièces. Les hébergements sont sous convention d'aménagement touristique.

EDIFIM



LES + DE CE PROGRAMME

Emplacement idéal à mi-chemin entre La Clusaz et le village de Manigod.

- Ski-in / Ski-out
- Ensoleillement optimal
- Vues panoramiques

MEGÈVE (74120)

KALISTA

Route du Jaillet

LIVRAISON
4^{ÈME} TRIMESTRE 2023

DERNIÈRE OPPORTUNITÉ

T2

54.61 m²

Merci de nous consulter

29

EDIFIM PROMOTION IMMOBILIÈRE

Tél. 04 50 33 56 63

Située dans le quartier prisé du Jaillet, la résidence jouit d'une localisation unique au pied des pistes. Réputé pour son atmosphère unique, ce quartier offre des vues extraordinaires sur les montagnes environnantes, été comme hiver. Desservi par la télécabine du Jaillet et le téléski du Praellet, il est aussi le départ de nombreuses randonnées. A seulement quelques minutes à pied du centre de la station, il est l'emplacement idéal pour une échappée sauvage ou une sortie dans le village. www.edifim.fr

EDIFIM



LES + DE CE PROGRAMME

Un emplacement de premier ordre au cœur de Megève.

- À proximité du centre de la station
- Prestations de standing
- Vues dégagées

MEYTHET (74960)
BELLEVUE

 LOI PINEL
 PRÊT À TAUX 0% - PTZ+

30

10 route de Frangy

FRANCO SUISSE DEUX LACS

Tél. 04 50 75 60 00

Espace de vente : 10 route de Frangy à Meythet. Située au cœur du Grand Anney, Meythet profite d'une richesse environnementale et d'une vie de quartier appréciables. Bellevue bénéficie d'un emplacement de choix, avec vue sur les montagnes, à proximité des commerces, services, et infrastructures de loisirs. L'architecture pensée entre tradition et modernité intègre la résidence à son environnement naturel, le tout enrichi par un mail piéton arboré et aménagé. Les appartements disposent d'espaces de vie lumineux et son tous prolongés d'un bel extérieur. Parking et caves en sous-sol.

 PRONCIER
 DEUX LACS

 LIVRAISON
 2^{ÈME} TRIMESTRE 2024

TRAVAUX EN COURS

T3

74 m²

400 000 €



LES + DE CE PROGRAMME

Anney Meythet, avec vue panoramique.

- Au cœur du Grand Anney avec vue sur les montagnes
- Une architecture d'inspiration régionale : pierre de Villebois et marbre
- Des appartements prolongés de généreux espaces extérieurs

VILLA MAGDALENA

 LOI PINEL
 PRÊT À TAUX 0% - PTZ+

31

10 rue Emile Tyrode

FRANCO SUISSE DEUX LACS

Tél. 04 50 75 60 00

Espace de Vente : 10 route de Frangy - MEYTHET. Meythet quartier très prisé d'Anney, profite d'une richesse environnementale, d'une vie locale animée et d'une excellente desserte. La résidence bénéficie d'une adresse pratique, à proximité des commerces, services, transports, et infrastructures. Son architecture contemporaine est sublimée par des matériaux nobles et pérennes. Les appartements sont prolongés par un espace extérieur, avec des vues imprenables pour certains.

 PRONCIER
 DEUX LACS

 LIVRAISON
 4^{ÈME} TRIMESTRE 2024

TRAVAUX EN COURS

T2

44 - 47 m²

295 000 - 315 000 €

T3

57 - 71 m²

354 500 - 417 000 €



LES + DE CE PROGRAMME

Calme, verdure et panorama à deux pas du cœur de ville.

- Emplacement idéal au calme, tout proche du centre de Meythet
- La quiétude d'un espace paysager préservé
- Appartements tous prolongés par de généreux espaces extérieurs

MÛRES (74540)
NUANCE GREEN

32

Lieu dit Longery

EDELIS

Tél. 0 970 82 35 35

Imaginée par Edelis, la résidence Nuance Green s'est installée à Mûres, petite commune proche d'Anney. Composée de deux bâtiments d'un et deux étages, elle renferme 32 appartements neufs, du 2 au 5 pièces. Nichée entre lacs et montagnes, elle vous promet une vie résolument au naturel. Le programme immobilier n'en oublie pas pour autant la praticité, en attestent les 78 places de stationnement, les deux locaux pour vélos et motos et l'aire de compostage. Les volumes généreux, l'aménagement intelligent et les prestations de qualité ne sont pas pour nous déplaire.

 EDELIS
 DEUX LACS

 LIVRAISON
 2^{ÈME} TRIMESTRE 2024

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

T3

65 - 71 m²276 000 - 311 000 €*
*un stationnement compris

T4

92 m²341 000 - 346 000 €*
*un stationnement compris

T5

106 m²402 000 €*
*un stationnement compris

LES + DE CE PROGRAMME

Entre lacs et monts, votre nature se révèle.

- 32 lots avec places de stationnements aériennes dont certaines couvertes
- Idéalement orienté, sur un panorama exceptionnel
- Volumes généreux, aménagement intelligent et prestations de qualité

SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160)

L'IMPREVU

4 rue du Léman

36

EDIFIM PROMOTION IMMOBILIÈRE

Tél. 04 50 33 56 63

LIVRAISON
4^{ÈME} TRIMESTRE 2025

LANCEMENT COMMERCIAL

T2	44.30 m ²	305 000 €
T3	62.90 m ²	395 000 €
T4	89.40 m ²	555 000 €
T5	112.20 m ²	820 000 €

L'IMPREVU se compose de 21 appartements du 2 au 5 pièces, proposant des prestations haut-de-gamme et innovantes, qui répondent à vos exigences de confort. Les espaces de vie affichent de beaux volumes et se prolongent de généreux balcons ouverts sur les espaces verts de la résidence. Les quatre appartements du rez-de-chaussée profitent de jardins privatifs clos par une haie végétale. Chaque logement se dote d'une cave privée, offrant un espace de stockage privilégié, et d'une à deux places de parking en sous-sol.



LES + DE CE PROGRAMME

L'IMPREVU à Saint-Julien-en-Genevois est une résidence contemporaine, où il fait bon vivre, travailler et s'épanouir.

- Espace de coworking
- Local à vélo
- Aire de compostage et jardin potager

SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY (74800)

LE CLOS SAINT-PIERRE
LOI PINEL
PRÊT À TAUX 0% - PTZ+

37

PRIAMS

Tél. 09 77 24 55 55

Rue de Blansin

T2	47 m ²	245 000 €
T3	67 m ²	295 000 €
T4	87 m ²	375 000 €
T5	113 m ²	445 000 €

PROCHAINEMENT à Saint-Pierre-en-Faucigny. Emplacement à moins de 30 km de Genève prisé des actifs transfrontaliers, idéal résidence principale ou investisseurs (éligible loi Pinel). Dans un quartier pavillonnaire verdoyant, découvrez le programme immobilier neuf Le Clos Saint-Pierre signé PRIAMS. Architecture soignée, en harmonie avec les constructions locales. Programme composé de 4 petites résidences accueillant des appartements neufs du 2 au 5 pièces, tous avec jardin privatif ou terrasse. Double voire triple orientation pour la majorité des logements. Vues dégagées sur les montagnes.



NOUVEAU PROGRAMME



LES + DE CE PROGRAMME

Un esprit de village proche de la Suisse.

- Lancement commercial
- Un emplacement stratégique convoité
- Appartements du 2 au 5 pièces
- Proche toutes commodités

SEYNOD (74600)

CARRÉ LOUIS
LOI PINEL
PRÊT À TAUX 0% - PTZ+

38

PRIAMS

Tél. 09 77 24 55 55

Rue Louis Breguet

T2	40 m ²	249 000 €
T3	59 m ²	339 000 €
T4	83 m ²	419 000 €

DÉCOUVREZ CARRÉ LOUIS à Annecy Seynod ! Emplacement attractif à distance piétonne de toutes les commodités : commerces, supermarché, crèche, écoles... 4 petites unités résidentielles contemporaines autour d'un jardin commun composent ce programme immobilier neuf PRIAMS. Appartements neufs du T2 au T4 avec un, voire 2 espaces extérieurs : jardin privatif ou terrasse. Double ou triple exposition pour la majorité des logements. Selon plans : suite parentale avec salle d'eau privative, cellier, buanderie, cave.



COMMERCIALISATION

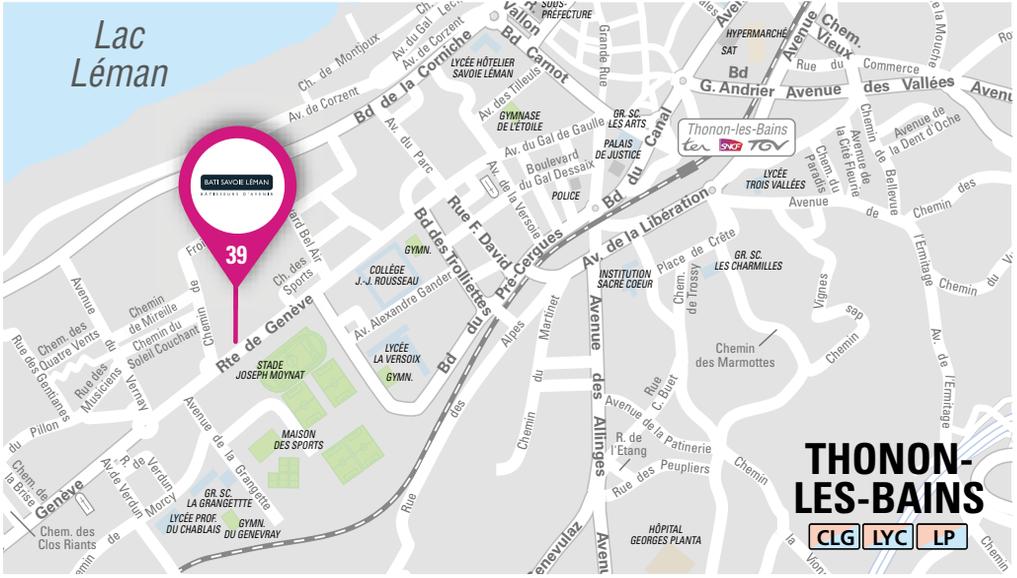


LES + DE CE PROGRAMME

Une résidence contemporaine autour d'un jardin commun.

- Appartements du 2 au 4 pièces
- Confort, performance et sécurité
- Proche toutes commodités

THONON-LES-BAINS (74200)



ELEMENT

71 avenue du Général de Gaulle

LIVRAISON
4^{ème} TRIMESTRE 2026

COMMERCIALISATION

LOI PINEL
STATUT LMNP
PRÊT À TAUX 0% - PTZ+

39

T2	38.88 - 45.71 m ²	A partir de 185 000 €
T3	58.18 - 71.06 m ²	A partir de 275 000 €
T4	79.94 - 87.43 m ²	A partir de 400 000 €
T5	112.76 - 117.13 m ²	A partir de 703 000 €

BATI SAVOIE LÉMAN Tél. 04 78 62 02 00

Idéalement située, à proximité du Lac Léman et du centre-ville de Thonon-les-Bains, découvrez ELEMENT, une résidence à l'architecture contemporaine nichée au cœur d'un environnement calme et résidentiel proche de toutes les commodités ! Du 2 à 5 pièces, ELEMENT vous propose une suite d'appartements aux beaux volumes intérieurs ! Les pièces de vie bénéficient de larges baies vitrées vous procurant une luminosité à chaque heure de la journée et sont toutes prolongées d'espaces extérieurs privatifs : balcon, loggia ou terrasse. Aux derniers étages, les appartements en attique vous offrent le privilège de vues panoramiques sur le Lac Léman !

BATI SAVOIE LÉMAN
BUREAU D'AVANCE



LES + DE CE PROGRAMME

A proximité du Lac Léman et du centre-ville de Thonon-les-Bains.

- Appartements du 2 à 5 pièces
- Surfaces généreuses avec de larges baies vitrées
- Extérieurs privatifs pour chaque logement : balcon, loggia ou terrasse.
- Prestations de standing à personnaliser

VALLEIRY (74520)

LE CLOS DES ARTS

23 route de Bloux

LIVRAISON
1^{er} TRIMESTRE 2025

TRAVAUX EN COURS

LOI PINEL

40

T2	42.10 m ²	230 000 €
T3	62.50 m ²	305 000 €
T4	95.60 m ²	440 000 €
T5	107.8 m ²	490 000 €

EDIFIM PROMOTION IMMOBILIÈRE Tél. 04 50 33 56 63

LE CLOS DES ARTS propose 21 appartements du 2 à 5 pièces duplex répartis sur trois niveaux plus combles. Le rez-de-chaussée est occupé par un local à vélos et des places de stationnement. L'optimisation des volumes et la circulation de la lumière ont guidé la conception des logements, qui se dotent d'espaces de vie très agréables et de prestations de qualité. Tous profitent de belles terrasses.

www.edifim.fr

EDIFIM



LES + DE CE PROGRAMME

Faites le choix d'un lieu de vie doté de tous les attraits, à 30 minutes de Genève.

- Terrasses abritées
- Aire de compostage
- Prestations soignées

VALLEIRY (74520)
VILLA VALLERIA

 LOI PINEL
 PRÊT À TAUX 0% - PTZ+

190 route de Matalloy

41
FRANCO SUISSE DEUX LACS

Tél. 04 50 75 60 00

Espace de vente : 37 chemin des Artisans - 74250 Valleiry. Ce village haut-savoyard, au cœur d'une nature authentique dispose d'accès privilégiés pour rallier Genève. Depuis la résidence tout est accessible à pied, notamment les services et commerces du centre. Son architecture contemporaine d'inspiration régionale s'intègre à son environnement. Elle est entourée d'une placette pavée et un véritable verger. Les appartements, lumineux, optimisés et connectés disposent tous d'un extérieur qui invite à profiter de la nature alentour.



T2	46 m ²	229 000 - 237 000 €
T3	59 - 72 m ²	269 500 - 348 000 €
T4	80 - 83 m ²	367 500 - 387 000 €

LIVRAISON

 3^{ème} TRIMESTRE 2024

TRAVAUX EN COURS



LES + DE CE PROGRAMME

Vivre une nature authentique proche de Genève

- Un village de caractère avec tous les commerces et services
- Une architecture contemporaine respectueuse des traditions régionales
- Des appartements lumineux aux prestations de grande qualité

VILLE-LA-GRAND (74100)

VILLA LAURINA

 LOI PINEL
 PRÊT À TAUX 0% - PTZ+

29 rue de la République

42
FRANCO SUISSE DEUX LACS

Tél. 04 50 75 60 00

Espace de vente : 37, chemin des Artisans à Valleiry. Idéalement située aux portes d'Annemasse et à proximité de Genève. Le nouveau centre intermodal d'Annemasse est accessible depuis la résidence. L'adresse offre le charme d'une vie urbaine et piétonne où tout est à 500 m. La résidence se pare d'une architecture rythmée de soubassements de pierre, de décrochés de façades et de couleurs variées. Le domaine, entièrement clos, offre un jardin potager partagé et une place dédiée à la convivialité. Chaque appartement bénéficie d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin privatif. Stationnements en sous-sol.



T2	40 - 47 m ²	239 000 - 272 000 €
T3	73 m ²	391 000 €

LIVRAISON

 4^{ème} TRIMESTRE 2023

TRAVAUX EN COURS



LES + DE CE PROGRAMME

Un cadre de vie résidentiel au cœur du Grand Genève

- A Ville-la-Grand à proximité du pôle intermodal (Léman Express, bus...)
- Un domaine clos arboré avec un jardin potager partagé
- Des appartements lumineux prolongés de beaux extérieurs

CONSEILS & ACTUS DE L'IMMOBILIER
**LES NORMES PARASISMIQUES DANS LA
CONSTRUCTION NEUVE**

p.40



VIUZ-EN-SALLAZ (74250)

GREEN VIEW

LOI PINEL

43

EDIFIM PROMOTION IMMOBILIÈRE

Tél. 04 50 33 56 63

138 route du Thy

LIVRAISON
4^{ÈME} TRIMESTRE 2024

TRAVAUX EN COURS

T3	64.90 m ²	276 000 €
T4	83.70 m ²	339 000 €

La résidence se compose de 23 beaux appartements du 2 au 4 pièces, proposant des volumes généreux et de larges ouvrants qui participent à la luminosité et à la convivialité des pièces de vie. Les logements profitent de vastes terrasses, ouvrant la vue sur la vallée et les montagnes, ou de jardins privatifs bordés de haies vives, préservant l'intimité des résidents dans leur environnement de verdure.

www.edifim.fr



LES + DE CE PROGRAMME

Au cœur du bassin d'activités d'Annemasse et de Bonneville, aux portes de Genève.

- Résidence intimiste
- Environnement résidentiel
- À proximité des commerces



CONSEILS & ACTUS DE L'IMMOBILIER

LOI PINEL : LES CONDITIONS D'APPLICATION JUSQU'EN 2024

Rappel du dispositif

Le dispositif Pinel permet aux particuliers d'obtenir une réduction d'impôt conséquente s'ils mettent en location un logement neuf pour une durée minimum de 6 ans. Ce dispositif permet de faire un achat rentable sur le long terme, de percevoir une rente locative, de louer à ses proches mais aussi de récupérer le bien immobilier à la fin de la période de location.

Les taux pour les années 2023 et 2024

Des taux de réduction d'impôts légèrement plus faibles que les années précédentes s'appliquent pour les nouveaux achats immobiliers en Pinel réalisés à partir du 1^{er} janvier de l'année d'achat 2023 et 2024.

Durée de location	Taux en 2022	Taux en 2023	Taux en 2024
6 ans	12 %	10,5 %	9 %
9 ans	18 %	15 %	12 %
12 ans	21 %	17,5 %	14 %

Qu'en est-il des logements en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville et en Pinel + ?

Les logements situés dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV) ou répondant aux contraintes exigées par la loi Pinel + , conservent les taux en vigueur en 2022.

A noter ! Le loyer reste plafonné selon la zone dans laquelle le bien est situé (Zone A, A bis, B1, B2 ou C) et les conditions de ressources et de logements restent également inchangées.



Consultez notre guide d'achat immobilier neuf en ligne
www.plan-immobilier.fr/guide-immobilier





Le Prêt à Taux Zéro est un prêt immobilier très avantageux car il est sans frais et sans intérêt. Initialement amené à disparaître fin 2023, il est finalement prolongé jusqu'en 2027 et assoupli pour bénéficier à plus de ménages. En quoi consiste ce nouveau PTZ ?

Rappel : Qu'est-ce que le PTZ ?

 Le PTZ est un prêt sans frais de dossier et sans intérêt pour le futur propriétaire. Il est réservé aux primo-accédants n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale lors des 2 dernières années.

Le PTZ est soumis à plusieurs conditions. Il dépend de la composition du foyer, du plafond de ressources de l'acquéreur et de la commune où se situe le bien.

Seules les banques liées par convention avec l'Etat peuvent proposer ce type de prêt.

Il se cumule avec d'autres prêts complémentaires comme le prêt d'accession sociale (PAS), le prêt conventionné, etc... L'acquéreur d'un appartement en BRS (Bail Réel Solidaire) peut également souscrire un PTZ.

Le nouveau PTZ 2024 : des conditions d'accès élargies et assouplies

✓ Quels logements sont concernés par le dispositif en 2024 ?

- Les appartements neufs situés en zone tendue (**zone A, B1**)
- Les appartements anciens situés en zones détendues (**zones B2 et C**) mais qui bénéficient de travaux de rénovation.
- Les logements sociaux que leurs locataires peuvent acquérir au titre de résidence principale en souscrivant un PTZ de 20%, au lieu de 10% actuellement.

BON À SAVOIR

Les **maisons individuelles** qui étaient jusque-là éligibles sont désormais **exclues du dispositif**.

✓ Zones tendues : 209 nouvelles communes éligibles

Le montant du prêt dépend de la zone où le logement est situé. Il va des **zones A et B1**, dites zones tendues où la pression immobilière est forte, aux **zones B2 et C** correspondant aux zones détendues.

A partir de 2024, **209 nouvelles communes** deviennent éligibles au dispositif en intégrant les zones A et B1.

✓ Le montant du PTZ jusqu'à 100 000 €

Le montant maximum du prêt aujourd'hui fixé à 80 000 euros, passe à **100 000 euros**.

Il peut désormais financer **jusqu'à 50% du prêt total pour les ménages modestes** contre 40 % précédemment.

✓ Les plafonds de revenus

Réhaussés par rapport à 2023, les plafonds de revenus des acquéreurs du PTZ 2024 sont plus favorables.

Une nouvelle tranche (4) correspondant aux ménages aux revenus intermédiaires est par ailleurs créée. Au total, ce sont 6 millions de nouveaux bénéficiaires potentiels qui peuvent prétendre au nouveau PTZ.

► **VOIR LE TABLEAU DES PLAFONDS DE REVENUS CI-CONTRE.**

✓ La durée de remboursement

La **durée de remboursement** est calculée selon le profil du ménage et est divisée en 2 temps :

► **Différé** : Le remboursement débute à partir de 5, 10 ou 15 ans en fonction des revenus.

► **Immédiat** : Le remboursement du prêt doit se faire sur 10, 12 ou 15 ans.

Dans tous les cas, la durée totale du PTZ ne doit pas dépasser 25 ans.

LES AVANTAGES DU PTZ 2024



Un Prêt
remboursable
sans intérêt



Il peut atteindre
jusqu'à
100 000 €



Il peut financer
jusqu'à 50% de
l'achat total



Il peut être utilisé
pour un achat neuf
ou ancien

LES CONDITIONS POUR EN BÉNÉFICIER

▶ L'ACQUÉREUR

- ✓ Il doit être primo-accédant
- ✓ Il achète sa résidence principale

▶ LES PLAFONDS DE REVENUS MAXIMUM

TRANCHE	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C	PART DU PTZ
1	25 000 €	21 500 €	18 000 €	15 000 €	50 % du prêt total
2	31 000 €	26 000 €	22 500 €	19 500 €	40 % du prêt total
3	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €	40 % du prêt total
4	49 000 €	34 500 €	31 500 €	28 500 €	20 % du prêt total

▶ LE LOGEMENT

- ✓ Son prix doit respecter certains plafonds
 - ✓ Il correspond aux biens éligibles :
 - Local en transformation
ex : local commercial
 - Appartement en construction
 - Appartement neuf
 - Appartement ancien rénové
- ✓ Son montant dépend de la zone géographique où il est situé :
Zones A | B1 & **Zones B2 | C**
 zones tendues zones détendues

LE REMBOURSEMENT DU PTZ

	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES
 LE TYPE DE REMBOURSEMENT	Possibilité de Remboursement différé	Remboursement immédiat
 LA DURÉE DU REMBOURSEMENT	Remboursement au bout de 5, 10, 15 ans	Remboursement sur 10, 12 ou 15 ans
Durée maximum du PTZ : 25 ans		



Consultez notre guide d'achat immobilier neuf en ligne
www.plan-immobilier.fr/guide-immobilier





Le DPE, pour Diagnostic de Performance Énergétique, est un élément indispensable à connaître pour réaliser un achat immobilier neuf en ayant en main toutes les informations relatives aux dépenses énergétiques du bien. Le Plan Immobilier fait le point sur ce diagnostic et vous aide à le déchiffrer.

Définition du Diagnostic de Performance Énergétique

Le Diagnostic de Performance Énergétique fait partie des diagnostics immobiliers.

LES GRANDES LIGNES DU DPE

- Il est valable 10 ans
- Il renseigne l'acquéreur sur la performance énergétique d'un logement (appartement ou maison).
- Il mesure la consommation d'énergie et l'impact en terme d'émissions de gaz à effet de serre.
- Il doit être réalisé systématiquement dans les logements d'habitation, excepté ceux destinés à être occupés moins de 4 mois par an.

Le DPE a été reconnu comme un dispositif de première importance, il est réglementé et fait partie de la politique énergétique définie au niveau européen afin de protéger l'environnement. Plusieurs textes ont été nécessaires à son entrée en vigueur, le dernier date du 1^{er} juillet 2021.

Pour l'acquéreur, Le DPE est une bonne indication pour prévoir les dépenses énergétiques de son futur foyer.

Le DPE dans l'immobilier neuf

L'annonce immobilière doit :

- ✓ Mentionner l'échelle de performance énergétique du logement (étiquettes A à G).
- ✓ Contenir l'étiquette énergie, bien lisible, en couleur et dans un certain format selon que l'annonce soit en vitrine ou sur internet.

Le DPE doit également obligatoirement faire partie du Dossier de Diagnostic Technique (DDT) et être remis à l'acquéreur lors de la vente. Le DPE est obligatoire dans le cadre d'une location.

BON À SAVOIR LES RÈGLES DE CONSTRUCTION

Les dernières réglementations de la construction assurent à l'acquéreur un bien classifié entre A et C. Par exemple, un logement respectant la norme RT 2012 sera au pire classé B alors que la RE 2020 lui assurera une classe A.

Un plan de fiabilisation a été lancé. En effet, la méthode de calcul a été revue et la mise en page des étiquettes éclaircie.

► CONSULTEZ NOTRE ENCARTE SUR L'ÉTIQUETTE ÉNERGIE CI-CONTRE

Plusieurs sanctions peuvent être appliquées dans le cas de l'absence du DPE, s'il contient des données fausses ou s'il induit volontairement l'usager en erreur.

Il peut s'agir selon les cas de :

- L'annulation de l'acte de vente
- La diminution du prix de vente
- Une amende de 37 500 €
- Une peine de 2 ans de prison

BON À SAVOIR RÉGULARITÉ DU DPE

Un téléservice, proposé par service-public.fr, permet de consulter et vérifier la régularité de son DPE.

Comment est réalisé le diagnostic ?

La réalisation du diagnostic est très réglementée. Il s'agit de protéger l'acquéreur en lui assurant la transmission des bonnes informations.

► Qui réalise et qui paye le DPE ?

L'initiative de faire réaliser un DPE appartient au

vendeur du logement ou au bailleur. Cependant, il doit être réalisé par un professionnel certifié.

Le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires a mis à disposition de tous, un annuaire des diagnostiqueurs certifiés. Le DPE est le plus souvent à la charge du vendeur.

► Comment est réalisé le DPE ?

Le DPE doit être réalisé à partir d'un logiciel réglementé. Il décrit le logement ainsi que ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation. Il indique ensuite la quantité d'énergie consommée (sur la base de factures) ou la consommation d'énergie estimée pour une utilisation normale du logement.

Les consommations dépendent fortement du mode de vie des habitants (nombre de personne dans le foyer, usage, température de chauffage...). La consommation estimée n'est pas une garantie contractuelle, mais elle permet une comparaison objective de la qualité du logement mis en vente.

En plus des étiquettes, le diagnostiqueur rédige des recommandations quant aux mesures les plus efficaces pour économiser de l'énergie. Il s'agit de conseils de bon usage et de bonne gestion du logement et de ses équipements ainsi que de recommandations de travaux selon les cas. Ces travaux ne sont pas obligatoires.

Il s'agit juste d'une incitation.

Enfin, le diagnostiqueur transmet les résultats à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe). Celle-ci a créé un observatoire.

LE NOUVEAU DPE

Entrée en vigueur | **1^{er} juillet 2021**

Plus fiable et plus clair, qu'est-ce que le DPE nouvelle formule ?

✓ Une nouvelle méthode de calcul

Les factures d'énergies ne sont plus utilisées. Seules les caractéristiques du logement comptent.

✓ Un DPE opposable

En cas d'erreur sur le diagnostic, la responsabilité contractuelle du vendeur ou du bailleur peut être engagée. Le but ? Lutter contre les passoires thermiques.

✓ Préconiser la rénovation énergétique

Le DPE doit être compréhensible par tous. En plus d'indiquer la classe (A à G) du logement, le DPE affiche des informations sur les causes de déperdition de chaleur et des préconisations pour y remédier.

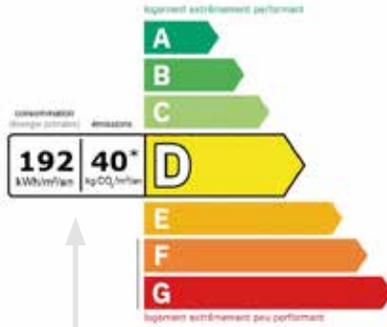
Depuis le 1^{er} janvier 2023, il doit également mentionner la consommation en énergie finale du bien rapportée au m² de surface habitable.

Seront interdits de mise en location :

Tous les logements de classe G ► En 2025

Tous les logements de classe F ► En 2028

L'ÉTIQUETTE ÉNERGIE



Le résultat du DPE est exprimé sous forme d'étiquettes à 7 classes facile à comprendre par tous les usagers.

A correspond à la meilleure performance, G à la plus mauvaise.

La partie encadrée en noir concerne le logement diagnostiqué. En plus de la classe dans laquelle se situe le bien, figure la consommation en énergie primaire du logement et ses émissions de gaz à effet de serre.

*** Dont : émissions de gaz à effet de serre**



Le niveau des émissions de gaz à effet de serre est exprimé en kg de CO² par m² par an. Il dépend principalement des types d'énergie utilisés (bois, gaz, fioul...)



Consultez notre guide d'achat immobilier neuf en ligne
www.plan-immobilier.fr/guide-immobilier





Assurer son logement et protéger sa famille est une étape importante lorsqu'on devient propriétaire. L'assurance habitation est-elle obligatoire ? Que couvre-t-elle ? A quel prix ? Qu'est-ce que le contrat Multirisque Habitation ?

L'assurance habitation est-elle obligatoire ?

L'assurance habitation n'est pas obligatoire pour tous les propriétaires. Cela dépend du type de logement et de l'occupation.

L'assurance habitation n'est pas obligatoire pour un logement qui n'est pas en copropriété. A noter que certaines maisons font partie d'un lotissement et sont considérées comme faisant partie d'une copropriété.

Un propriétaire, occupant ou non son logement en copropriété, doit s'assurer au minimum avec la responsabilité civile.

Si le propriétaire choisit de ne pas souscrire d'assurance, c'est lui qui devra payer les indemnités ou réparations en cas de sinistre.

Que couvre l'assurance habitation ?

L'assurance multirisque habitation, ou MRH, permet au propriétaire d'être indemnisé en cas de sinistre dans son logement. Elle couvre les dégâts sur le logement et le mobilier provoqués par un sinistre (incendie, explosion, dégât des eaux) ou un vol.

L'extérieur et les annexes directes font partie du périmètre de l'habitation : jardin, balcon ou terrasse, garage ou parking.

En complément du contrat classique, l'assuré peut ajouter une protection sur des objets de valeurs ou du matériel spécifique, par exemple des meubles anciens ou du matériel de jardin.



BON À SAVOIR

EXCLUSIONS DE GARANTIE

Dans certains cas, l'assureur peut exclure du contrat des éléments. Par exemple, il peut refuser de couvrir le risque causé par une piscine qui ne respecte pas les normes de sécurité en vigueur.



EN RÉSUMÉ

DANS QUELS CAS L'ASSURANCE HABITATION EST-ELLE OBLIGATOIRE ?

✓ PROPRIÉTAIRE OCCUPANT

► En copropriété :

Obligatoire au minimum la responsabilité civile

► Logement indépendant :

Non obligatoire

✓ PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT

► En copropriété :

Obligatoire au minimum la responsabilité civile

► Logement indépendant :

Obligatoire au minimum la responsabilité civile

✓ LOCATAIRE / COLOCATAIRE

► En copropriété : Obligatoire

► Logement indépendant : Obligatoire

► La responsabilité civile

La responsabilité civile est la plupart du temps incluse dans le contrat d'assurance habitation. **Elle protège le propriétaire, sa famille ou ses animaux, des dommages qu'ils pourraient causer par exemple aux voisins ou aux parties communes de l'immeuble.**

La responsabilité civile agit également en dehors du domicile, exception faite du lieu de travail ou de la conduite d'un véhicule pour lesquelles d'autres contrats entrent en jeu.

i BON À SAVOIR

ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ

Un immeuble en copropriété doit également être assuré. Cette assurance est différente de l'assurance habitation obligatoire pour le propriétaire. Elle est souscrite par le syndic et couvre le bâtiment (escalier, toit, local poubelle...) et les personnes affectées à son service (gardien, nettoyage...).

Combien coûte une assurance habitation ?

Le prix d'une assurance habitation n'est pas fixé par la loi. Les compagnies d'assurance fixent donc leurs tarifs selon leur barème. Le coût de l'assurance emprunteur dépend du niveau de garantie souhaité mais aussi :

- ▶ Du type de logement : maison ou appartement
- ▶ De la superficie
- ▶ Du lieu
- ▶ De la valeur du bien et du mobilier assuré.

A titre d'information, le coût annuel moyen en France métropolitaine d'une assurance habitation pour un appartement est d'environ 220 €. Il est d'environ 370 € pour une maison. Mais il peut fortement varier d'une région à l'autre.

La compagnie d'assurance, le courtier ou le banquier sont obligés de proposer un devis chiffré et détaillé. Le client doit être en mesure de comprendre le tarif, les clauses et les garanties.

🔍 ZOOM

Qu'est-ce que l'assurance loyer impayé pour un propriétaire ?

L'assurance loyer impayé offre au bailleur une sécurité supplémentaire au moment de louer un bien immobilier et lui permet de se prémunir contre les éventuels risques.

✓ Quelles garanties offre l'assurance loyer impayé ?

L'assurance loyer impayé, également appelée garantie des loyers impayés (GLI), protège le propriétaire contre les défaillances du locataire, peu importe leurs causes (impayés, départ prématuré, décès, etc.).

Ce contrat assure au bailleur la prise en charge des loyers non versés, les charges, les taxes et autres indemnités d'occupation.

La GLI offre des garanties supplémentaires et couvre :

- ▶ Les dégradations et détériorations causées et imputables au locataire dont le montant est supérieur à celui du dépôt de garantie ;
- ▶ La prise en charge et les frais liés à la procédure (frais de justice, d'huissier, d'avocat) ;
- ▶ Le recouvrement des impayés (entre 60 000 et 100 000 euros selon le contrat d'assurance signé) ;
- ▶ En cas de décès ou départ prématuré du locataire, l'indemnisation du bailleur jusqu'à récupération du bien immobilier.



Consultez notre guide d'achat immobilier neuf en ligne
www.plan-immobilier.fr/guide-immobilier





De nombreux dispositifs de défiscalisation immobilière existent. Tous sont établis pour favoriser l'investissement immobilier locatif dans la pierre neuve comme dans l'ancien. Concrètement, que peut apporter la défiscalisation ? Quels sont les intérêts pour le particulier ?

Défiscaliser pour réduire ses impôts

Une des raisons qui motive généralement les contribuables à défiscaliser est de réduire le montant de leurs impôts. C'est par ce moyen que l'État peut inciter des propriétaires à louer leur logement.

Grâce aux différents dispositifs fiscaux encadrés par la loi, il est en effet possible de soustraire une certaine somme au montant de ses impôts.

Cette somme est égale à un pourcentage déterminé en fonction de plusieurs paramètres comme :

- ✓ Le dispositif de défiscalisation immobilière choisi
- ✓ La localisation du bien acheté
- ✓ La durée de mise en location

Ces critères ne sont pas fixes. Avant d'opter pour un dispositif en particulier, il convient donc de bien se renseigner sur les spécificités de chacun pour faire le bon choix.

i BON À SAVOIR CALCULER LES RÉDUCTIONS

Pour vous aider à bien choisir votre dispositif fiscal, des simulateurs gratuits sans engagement sont disponibles sur Internet pour calculer la réduction d'impôt possible et ainsi connaître ses éventuelles économies.

Défiscaliser pour investir dans un logement neuf sans apport

Acheter un bien immobilier sans disposer de capital est possible : c'est notamment un des objectifs de la défiscalisation. L'investissement locatif avec la loi Pinel permet de créer une dynamique se substituant à un apport personnel. Avec la réduction d'impôt permise par la défiscalisation et les loyers perçus pendant les 6, 9 ou 12 années de locations requises, le logement neuf désiré est en grande partie financé.

Accéder à la propriété peut être fait en finançant à 80 ou 100% à crédit. Emprunter dans ce cas permet de déduire des loyers perçus les intérêts d'emprunt. Avant la mise en place de ce crédit, il faut toutefois penser à bien définir sa capacité d'endettement pour qu'elle soit adaptée à l'investissement envisagé.



ZOOM L'ASSURANCE EMPRUNTEUR

Imposée par la banque ou l'organisme de prêt, l'assurance emprunteur garantit le remboursement du prêt immobilier en cas par exemple de décès ou d'invalidité. La famille de l'assuré n'aura pas à prendre en charge ce remboursement

Préparer sa retraite ou transmettre à ses enfants avec la défiscalisation

La défiscalisation immobilière permet de préparer son avenir, notamment sa retraite, tout en assurant celui de ses proches.

Ce procédé permet en effet d'augmenter

EN SAVOIR + SUR LES PRINCIPAUX DISPOSITIFS POUR DÉFISCALISER DANS L'IMMOBILIER NEUF ?

► **CONSULTEZ NOTRE ENCART CI-CONTRE**

son capital grâce aux sommes d'argent économisées liées à la réduction d'impôt d'une part, et aux loyers perçus d'autre part (s'il s'agit d'un investissement locatif qui est opéré).

En cas de décès, ce capital est librement transmissible à ses proches.

Ces derniers pourront ainsi jouir d'une situation économique renforcée : leur avenir est protégé et ce, même si la personne défunte avait un crédit pour réaliser ce bénéfice fiscal.

Les héritiers n'auront pas, dans la plupart des cas, à rembourser les mensualités

puisqu'elles seront prises en charge par l'assurance emprunteur (non-obligatoire mais généralement demandée par les organismes prêteurs).

La défiscalisation immobilière permet de servir différents intérêts. Avant de se lancer dans un projet de ce type, il est important de bien définir en amont ses objectifs principaux. Il sera alors plus facile de choisir le dispositif fiscal, le type de logement et la localisation adaptés et répondant à ses besoins.



RAPPEL

LES PRINCIPAUX DISPOSITIFS FISCAUX DANS L'IMMOBILIER NEUF

La loi Pinel

► La loi Pinel permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôts du montant total de l'achat, à condition d'acquérir un logement neuf, rénové ou en VEFA. Cette réduction peut aller jusqu'à 21% du prix total pour un achat effectué en 2022 et jusqu'à 17,5% à partir de 2023.

Le logement doit être mis en location minimum 6 ans et être situé dans une zone éligible à la loi Pinel.

La loi Girardin

► La loi Girardin permet aux acheteurs français qui réalisent un investissement locatif en Outre-Mer de bénéficier d'une réduction d'impôts calculée sur la surface habitable. Le logement doit être neuf ou rénové et être mis en location minimum 5 ans.

Les statuts LMP et LMNP

► **LMP** – Loueur Meublé Professionnel

L'acquisition d'un ou plusieurs logements neufs qui seront loués meublés sous le statut LMP permet un abattement forfaitaire de 50% sur les revenus locatifs. Il est nécessaire que la somme des loyers perçus soit supérieure à 23 000€ TTC pour être considéré LMP.

► **LMNP** – Loueur Meublé Non Professionnel

L'investisseur en LMNP doit percevoir un revenu inférieur à 23 000€. L'investissement dans une résidence en LMNP présente de nombreux avantages : récupération de la TVA, exonération de l'ISF et des plus-values, abattement forfaitaire des revenus locatifs, etc.



Consultez notre guide d'achat immobilier neuf en ligne
www.plan-immobilier.fr/guide-immobilier





L'acquisition d'un bien immobilier s'accompagne le plus souvent de la souscription d'un crédit. Un emprunt immobilier à rembourser selon les modalités fixées par le contrat de prêt. L'emprunteur conserve néanmoins la possibilité de rembourser ce crédit immobilier avant son terme. Comment se déroule le remboursement de prêt par anticipation ?

Remboursement : des modalités prévues au contrat

 Le remboursement d'un crédit, désigné sous le terme financier d'amortissement, implique une durée et une mensualité. Plus précisément, il concerne la part de capital remboursé à chaque mensualité, celle-ci incluant aussi les intérêts appliqués à cet emprunt. Le crédit s'éteint normalement au versement de la dernière mensualité prévue au tableau d'amortissement annexé au contrat de prêt.

En cas de changement de sa situation financière, personnelle ou professionnelle, ou de revente du bien concerné, l'article L. 312-34 du Code de la consommation confère à l'emprunteur la possibilité de rembourser tout ou partie de son crédit immobilier de manière anticipée. Les modalités de ce remboursement anticipé sont obligatoirement prévues au contrat de prêt.

Comment rembourser un prêt par anticipation ?

Suite à une rentrée d'argent ou la revente du bien concerné, l'emprunteur peut souhaiter rembourser tout ou partie de son crédit immobilier. Il lui suffit d'en faire la demande à l'organisme prêteur (banque ou maison de crédit).

Cette demande, sous forme de lettre recommandée avec accusée de réception, devra préciser la nature du remboursement : total ou partiel.

Dans ce dernier cas, la somme affectée à ce remboursement sera mentionnée. À réception de ce courrier, l'organisme prêteur est tenu d'envoyer à l'emprunteur toutes les informations nécessaires à ce remboursement anticipé, comprenant notamment ses implications financières.



A NOTER

Un remboursement anticipé partiel donne obligatoirement lieu à l'édition d'un nouveau tableau d'amortissement. Le plus souvent la mensualité reste inchangée, mais la durée du prêt diminue. L'emprunteur peut néanmoins demander à ce que ce soit sa mensualité qui soit revue à la baisse contre une durée de remboursement identique.



BON À SAVOIR

UN MONTANT MINIMUM PEUT ÊTRE IMPOSÉ

L'organisme prêteur peut interdire un remboursement égal ou inférieur à 10 % du montant emprunté, sauf s'il s'agit du solde restant dû. Cette interdiction doit cependant figurer au contrat de prêt.

Les pénalités de remboursement anticipé

L'organisme prêteur peut demander des indemnités de remboursement anticipé dès lors que ces dernières sont dûment prévues

au contrat. Ces indemnités, couramment qualifiées de «**pénalités de rachat**», sont destinées à compenser en partie le manque à gagner de la banque en termes d'intérêts perçus.

Ces indemnités de remboursement anticipé (IRA) sont plafonnées par les articles L. 313-47 et R. 313-25 du Code de la consommation : elles ne peuvent dépasser **6 mois d'intérêt** sur le montant du capital remboursé au taux moyen du prêt, et **3 % de la somme restant due** avant l'opération.

Dans le cas d'un prêt à taux variable, elle peut être majorée des intérêts compensateurs. L'existence des pénalités de rachat est un point à négocier au moment de la contractualisation du prêt. À défaut de leur suppression totale, il est courant d'obtenir leur extinction après un certain nombre d'années de remboursement.



BON À SAVOIR

EXONÉRATION DES PÉNALITÉS DE RACHAT

Pour les contrats de prêts conclus à partir du 1^{er} juillet 1999, **selon l'article L313-48, l'emprunteur est exempt de pénalités de rachat** dans les cas suivants :

- ▶ L'emprunteur vend le logement suite à un changement de son lieu de travail ou de celui de son conjoint
- ▶ L'emprunteur vend son logement suite à la perte de son emploi ou celui de son conjoint
- ▶ L'emprunteur vend son logement suite au décès de son conjoint

Lorsqu'un changement de situation permet d'envisager un remboursement de prêt par anticipation, l'emprunteur à tout intérêt à faire simuler par son banquier les ressorts de l'opération. **Attention, cette dernière n'étant pas à son avantage, un organisme prêteur peu scrupuleux peut être tenté de dissuader son client de la mener à son terme.** Dans ce cas, celui-ci ne doit pas hésiter à faire valoir ses droits en se référant aux **articles du Code de la Consommation** précédemment cités.

FOCUS

Faire racheter son prêt immobilier par une autre banque

Procéder au rachat de son prêt immobilier permet de faire des économies en profitant d'un taux d'emprunt inférieur au taux obtenu lors de la signature du prêt.

Cette opération consiste à rembourser par anticipation le prêt initial en contractant un nouveau prêt dans une autre banque.

Les trois conditions pour savoir si c'est une bonne opération :

- ✓ Constater un écart d'au moins 1% entre le taux d'emprunt en cours et celui proposé
- ✓ Être au premier tiers de la durée du prêt
- ✓ Disposer d'un capital restant dû important

Changer de banque pour racheter son prêt implique des frais supplémentaires à anticiper : Les indemnités de remboursement anticipé (IRA) + les frais de dossier et de garantie pour le nouveau crédit.



Consultez notre guide d'achat immobilier neuf en ligne
www.plan-immobilier.fr/guide-immobilier





Devenir propriétaire implique généralement de réaliser une demande de prêt auprès d'une banque. Pour se protéger d'éventuelles mensualités non-payées, l'organisme prêteur peut obliger le souscripteur à prendre une garantie de prêt immobilier : une hypothèque. Qu'est-ce que c'est ? Quels sont les frais qui lui sont liés ?

À quoi sert une hypothèque ?

 **L'hypothèque est une garantie pour tout organisme prêteur d'être remboursé des prêts qu'il accorde et ce, même si un souscripteur ne paie pas.**

En d'autres termes, pour chaque prêt accordé, une banque peut imposer au souscripteur de garantir son prêt par une hypothèque. **Elle permet ainsi à la banque de saisir le bien immobilier acheté via le prêt souscrit. Une fois le bien saisi, la banque peut le vendre et se rembourse elle-même des mensualités non-payées.**



BON À SAVOIR

BIENS EN CONSTRUCTION

Contrairement à une autre garantie immobilière, le Privilège de Prêteur de Deniers (PPD), l'hypothèque est applicable aussi bien pour les biens déjà construits que pour les biens en construction ou achetés sur plan.

Combien coûte une hypothèque ?

Avant d'opter pour une hypothèque comme garantie d'un prêt immobilier, il faut connaître tous les postes de dépenses qui forment au final son coût global :

① Les émoluments du notaire

L'hypothèque immobilière est un acte notarié : il faut donc passer devant un notaire pour signer la convention liant le débiteur et le prêteur. Le montant de ces émoluments est fixé proportionnellement au montant du prêt et se calcule selon un barème spécifique.

② La contribution de la sécurité immobilière

La contribution de la sécurité immobilière est une taxe prélevée par l'État. Cette taxe sert à payer par un salaire fixe les chefs de service des bureaux des hypothèques, autrefois nommés les conservateurs des hypothèques. Le coût d'une contribution de la sécurité immobilière s'élève à 0,10 % de la valeur du bien immobilier.

③ Les droits d'enregistrement

Ces frais concernent le montant que verse le notaire à l'État pour l'enregistrement de l'acte et la taxe de publicité foncière.

Qu'est-ce qu'une mainlevée d'hypothèque ?

 **Une mainlevée d'hypothèque sert à mettre un terme à une hypothèque prise pour garantir un prêt immobilier.**

C'est un acte notarié qui peut avoir lieu dans deux cas :

- ✓ Pour **revendre un bien immobilier** et garantir au prochain propriétaire qu'il achète un bien sans garantie hypothécaire
- ✓ Pour **mettre fin à l'hypothèque** si le prêt est remboursé avant l'échéance

Pour obtenir une mainlevée, il faut obligatoirement passer par les services d'un notaire.

Ce dernier doit en effet rédiger l'**acte authentique de mainlevée**. Il doit pour cela être payé : le débiteur a ainsi des frais à régler pour bénéficier d'une mainlevée.





Aujourd'hui plus de 17 millions de personnes sont concernées par des risques d'inondation en France. Ces catastrophes naturelles touchent aussi bien les zones urbaines que rurales, les appartements que les maisons. Voici nos conseils si vous souhaitez acheter un logement neuf dans une zone inondable.

Risque d'inondation, de quoi parle-t-on ?

Par inondation, on entend la présence anormale d'eau dans un logement, que ce soit dans les pièces de vie ou dans les pièces annexes comme une cave ou un garage.

Du fait de la géographie française, les constructions situées en France sont exposées à plusieurs risques :

- ✓ Débordement de cours d'eau
- ✓ Submersion marine
- ✓ Remontée de nappe souterraine
- ✓ Rupture ou défaillances d'ouvrages hydrauliques

La maîtrise actuelle des éléments ne permet pas d'éviter les risques naturels. Cependant, les normes de construction et d'urbanisation peuvent les diminuer.

En 1995, le **Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI)** a fait son apparition dans le Code de l'environnement. Il s'agit d'un document officiel définissant les zones sûres et celles qui sont exposées aux risques d'inondation.

Ainsi la France est découpée en différentes zones. Pour chacune une réglementation spécifique s'applique afin de ne pas aggraver les risques. La construction de logements neufs ou de bâtiments publics peut parfois être interdite.

▶ Zone inondable Rouge

Dans la zone rouge, le risque d'inondation est élevé. La construction est interdite.

▶ Zone inondable Bleue

Dans la zone bleue, le risque d'inondation est faible. La construction est autorisée mais est soumise au PPRI.

▶ Zone inondable Blanche

Dans la zone blanche, le risque d'inondation est quasiment nul voire inexistant.

Peut-on acheter en zone inondable ?

Lorsque la construction de logements est autorisée, il est tout à fait possible d'acheter un logement dans une zone inondable.

La réglementation impose alors :

- ✓ Un bâtiment capable de résister aux crues
- ✓ Un bâti sur la partie la moins exposée aux risques de la parcelle
- ✓ Aucun empêchement des écoulements d'eau
- ✓ Dans certains cas, une hauteur minimale du sol au rez-de-chaussée et des pièces de vie en étage.

Depuis 2006, la loi impose au vendeur d'informer l'acheteur sur les risques naturels ou technologiques auxquels l'appartement ou la maison sont exposés. Un document doit être joint à l'acte de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou au contrat de réservation. Il précise les risques encourus et le cas échéant les événements qui ont déjà eu lieu sur le territoire de la commune.



BON À SAVOIR DES RESPONSABILITÉS POUR LES PROPRIÉTAIRES

Acheter un bien dans une zone inondable implique certaines responsabilités. En effet, les futurs propriétaires doivent assurer l'entretien du bâtiment et de la parcelle afin de ne pas bloquer les écoulements et les infiltrations d'eau.

Assurer son logement neuf contre les risques d'inondation

Les propriétaires de biens immobiliers en zone inondable peuvent souscrire à des **garanties renforcées**. Toutefois certaines compagnies d'assurance ne proposent pas d'offre pour les logements construits en zone inondable rouge.





Afin de protéger les vies et les biens, plusieurs règles parasismiques s'appliquent aux constructions neuves en France et en Europe. Quelles sont les normes parasismiques en vigueur ? Quels logements sont concernés ?

Pourquoi des normes parasismiques dans le logement neuf ?

 Par normes parasismiques on désigne l'ensemble des règles de construction permettant de diminuer au maximum les effets d'un séisme sur un bâtiment.

Elles sont consignées dans le Code de l'Environnement, le Code de la Construction et de l'Habitat mais aussi dans des décrets et arrêtés.

L'objectif de la réglementation parasismique pour les constructions neuves est double :

- ▶ En cas de séisme, il s'agit en premier lieu de **sauver des vies humaines**. Un bâtiment doit pouvoir subir des dommages sans pour autant s'effondrer totalement ou partiellement sur les occupants.
- ▶ En second lieu, l'objectif est de **limiter les pertes économiques** en limitant les dommages causés.

Quelles sont les normes parasismiques dans le logement neuf ?

En France, les premiers textes datent de 1955. Ils ont été renforcés au fil de l'enrichissement des connaissances sur les séismes, le sol français mais aussi sur les capacités des matériaux et des bâtiments.

Toutes les constructions neuves en France sont concernées par les règles parasismiques. Le niveau d'exigence varie selon le type de bâtiment et la localisation.

Plusieurs principes d'architecture permettent de lutter contre les risques sismiques :

- ✓ Le choix du terrain
- ✓ L'architecture : symétrique, hauteur, ouvertures, etc...
- ✓ Le respect des normes en vigueur

- ✓ La qualité des matériaux utilisés et la qualité de la construction
- ✓ La surveillance régulière des bâtiments et la maintenance

Quels sont les bâtiments concernés par les normes parasismiques ?

Les bâtiments sont répartis en deux catégories selon les risques qu'ils font encourir en cas de séisme :

- ▶ **Le bâtiment à risque spécial** : les installations nucléaires, les barrages, certains ponts, certaines usines... les séismes peuvent entraîner des catastrophes graves pour toute une région et mettre en danger un très grand nombre de personnes
- ▶ **Le bâtiment à risque normal** : seuls les occupants et le voisinage immédiat du bâtiment subissent les effets d'un séisme



A NOTER

Les logements collectifs ou individuels sont considérés comme « à risque normal ».

Parmi les bâtiments à risque normal, on distingue 4 types :

- ① Les garages, entrepôts dans lesquels il n'y a pas ou peu d'activité humaine
- ② Les maisons individuelles, immeubles de logement collectif bas
- ③ Les immeubles de logement collectif haut
- ④ Les bâtiments de services publics : pompier, gendarmerie, télécommunication, énergie...

Pour les bâtiments existants, les normes s'appliquent en cas de grands travaux modifiant la structure ou la fragilisant face aux tremblements de terre.

Quelles sont les normes de construction parasismiques en vigueur ?

La réglementation parasismique en vigueur actuellement au niveau européen est Eurocode 8. Elle définit des règles de conception et de construction selon la catégorie des bâtiments et leur localisation.

Les normes Construction Parasismique des Maisons Individuelles (PS-MI) peuvent remplacer Eurocode 8 pour certaines maisons individuelles. Ces règles simplifiées concernent les maisons simples. Il faut alors différencier les maisons-type et les maisons d'architecte. Les premières possèdent au maximum un rez-de-chaussée, un étage et des combles, le tout ne dépassant pas 6,6 m de hauteur.

Au côté de la réglementation européenne et nationale, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) vient compléter les normes parasismiques au niveau local.

Pour une région précise, il rassemble les connaissances des risques en prévoyant en plus des tremblements de terre les risques d'inondation, les mouvements de terrain, les incendies de forêt, les avalanches...

i BON À SAVOIR AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

La réglementation parasismique en vigueur ne s'exerce pas sur l'aménagement intérieur des bâtiments. Il est donc de la responsabilité des occupants d'organiser leur logement pour diminuer le danger : fixer au mur les meubles lourds, sécuriser les rangements en hauteur...

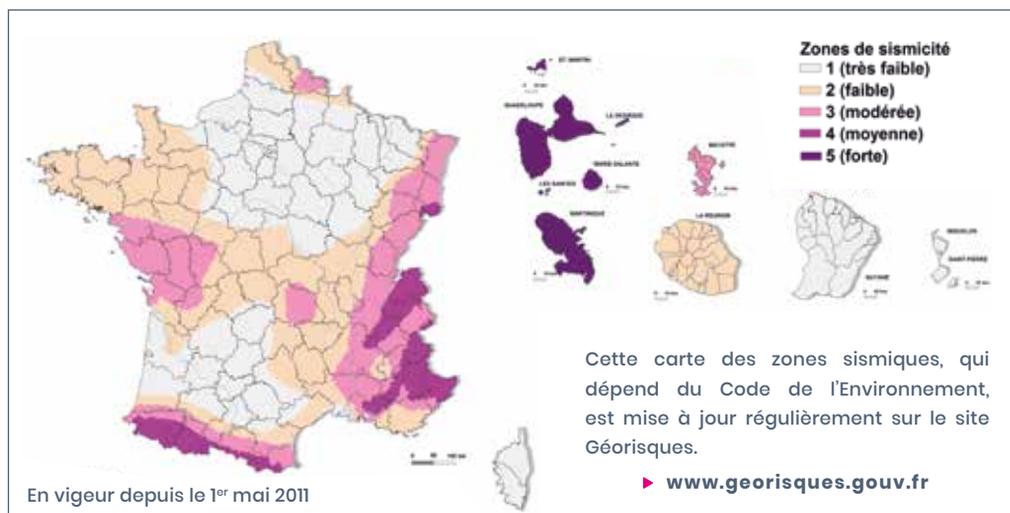
Le zonage sismique en France

Les connaissances sur les risques sismiques évoluent régulièrement tout comme la carte du zonage sismique de la France. Les zones sont définies en fonction de la probabilité de risque. Elles vont de 1 (sismicité très faible) à 5 (sismicité forte).

Il n'y a pas d'exigence pour les bâtiments situés en zone de risque sismique 1.

Exemples de communes par zone :

- ▶ **Zone 1** : Paris, Reims et Metz
- ▶ **Zone 2** : Rennes, Bordeaux et Lyon
- ▶ **Zone 3** : Nantes, Clermont-Ferrand et Strasbourg
- ▶ **Zone 4** : Nice, Pau et Chamonix
- ▶ **Zone 5** : Les Dom-Tom (Saint-Martin, Guadeloupe et Martinique).





Le choix du terrain est l'une des étapes les plus importantes lorsque l'on entreprend de construire une maison individuelle. Quels sont les critères à prendre en compte pour sélectionner le terrain idéal ?

L'emplacement géographique du terrain

La situation géographique du terrain est un critère essentiel à l'achat. En fonction du projet de construction et pour faciliter le quotidien de l'acheteur, il est important que le terrain soit accessible facilement et à proximité des commerces.

Différentes interrogations sont à prendre en compte pour analyser l'emplacement du terrain :

- ▶ Les temps de trajet domicile-travail.
- ▶ L'accès à un arrêt de transport en commun
- ▶ La possibilité de se garer et à quel prix
- ▶ La proximité des commerces et services...

L'orientation du terrain

L'orientation du terrain détermine l'implantation de la maison. L'ensoleillement est un élément essentiel pour la construction et il influence la consommation énergétique du logement. **Une exposition bien pensée permettra de réaliser des économies d'énergie et de maximiser la répartition de la lumière dans la maison en fonction des saisons.**

L'analyse de l'exposition du terrain aux vents dominants sera également indispensable pour l'isolation et le chauffage de la maison.

La surface du terrain

La superficie du terrain est l'élément principal définissant le prix de la parcelle.

Un grand terrain (+ de 500m²) permet de faire construire une maison spacieuse, d'avoir un grand jardin et de garder ses distances avec le voisinage. Cependant il implique des frais d'entretien conséquents et plus de consommation d'énergie.

Grâce au bornage du terrain, le futur acheteur peut connaître la superficie exacte de la parcelle. Afin d'éviter tout litige il est conseillé de faire intervenir un géomètre.

Le relief du terrain et la vue

Un terrain plat facilite naturellement la construction. Un terrain en pente présente des avantages : une vue dégagée, un meilleur ensoleillement et une plus grande surface. Cependant, un terrain avec plus de 15% de pente représente souvent des travaux onéreux et compliqués à réaliser.

Viabilisation du terrain

Par viabilisation, on entend que le terrain a été préparé en amont de la construction et relié aux différents réseaux (eau, gaz, électricité, téléphone...). Un terrain en lotissement est très souvent vendu viabilisé par le promoteur, contrairement au terrain diffus (parcelle isolée) dont il faut s'assurer de la viabilité. En fonction de la difficulté du raccordement, les frais peuvent être à la charge du constructeur ou de l'acheteur.

Nature du sol du terrain

La typologie du sol à une forte incidence sur le budget de construction et conditionne les fondations de la maison. Le sol du terrain doit être stable et fluide.

- ▶ Un sol composé de roches, sable ou gravier est un sol favorable à la construction.
- ▶ Les terrains constitués d'argile, remblais ou limon le sont moins.

Les risques naturels et technologiques

Grâce au plan d'exposition aux risques ou de prévention (P.P.R.), l'acheteur peut se renseigner pour savoir si la parcelle est exposée.

On distingue deux types de risques :

- ▶ Les risques naturels : glissement de terrain, inondations, tremblements de terre, incendies, tempêtes...
- ▶ Les risques technologiques : pollution, contamination, nuisances sonores...





L'EMPLACEMENT



Proximité des commerces et écoles



Transports en commun, gare, aéroport...



Possibilités de stationnement



L'ORIENTATION

- ✓ L'orientation idéale : Sud-Ouest
- ✓ Réaliser des économies d'énergie
- ✓ Maximiser la répartition de la lumière
- ✓ Analyse des vents dominants (isolation, odeurs et chauffage)



LA SURFACE

- ✓ Déterminer le prix de la parcelle
- ✓ Faire un bornage pour connaître la surface exacte
- ✓ Évaluer les avantages et inconvénients des petits et grands terrains



LA FORME DE LA MAISON

- 1 Définir la forme : carré, rectangulaire, sur plusieurs niveaux...
- 2 Déterminer les possibilités de construction

Un terrain en pente offre + d'ensoleillement mais nécessite + de travaux

- 3 Prendre en compte le relief du terrain



LA VUE

- ✓ La vue ne peut jamais être garantie
- ✓ La création d'une vue est réglementée
- ↳ Obligation de faire une demande d'autorisation d'urbanisme



LA NATURE DES SOLS

- ✓ Déterminer la qualité du sol
 - ↳ Nature de sols + favorables : Roche, sable, gravier, terrain grossier
- ✓ Expertise détaillée conseillée pour un terrain non viabilisé
- ✓ Incidence sur le budget de construction



LA VIABILISATION

- ✓ Terrain viabilisé (déjà raccordé)
 - Démarrage immédiat de la construction
 - Branchements à effectuer



Les travaux de viabilisation peuvent être onéreux !

- ✓ Terrain non viabilisé
 - S'assurer de la viabilisation du terrain
 - Vérification des réseaux : eau, électricité, gaz, téléphone, assainissement...



LES CATASTROPHES NATURELLES

- ✓ Évaluer les risques
- ✓ Établir un Plan de Prévention des Risques

Les risques naturels

- Glissement de terrain
- Inondation
- Tremblement de terre
- Incendie, Tempête...

Les risques technologiques

- Pollution
- Contamination
- Nuisances sonores, chimiques...



Pour réaliser un investissement locatif de nombreux investisseurs choisissent la solution des résidences services. Un prestataire prend en charge la gestion de logements meublés dans des résidences étudiantes, seniors ou de tourisme. Le point sur ce type d'investissement.

Qu'est-ce qu'une résidence services ?

 Une résidence services regroupe des logements prêts à être habités par un étudiant, une personne âgée ou des vacanciers. Cela signifie qu'ils sont meublés avec le mobilier nécessaire. La résidence à laquelle ils sont rattachés propose des services supplémentaires liés aux besoins des occupants : accueil, restauration, salle de sport, piscine... L'investisseur fait appel à un professionnel pour gérer son bien.

Réaliser un investissement locatif dans une résidence neuve en France assure une rente régulière et de nombreux avantages :

- ▶ Constitution d'un patrimoine immobilier
- ▶ Diversification de placement
- ▶ Complément de salaire
- ▶ Réduction d'impôts

Les résidences services offrent la possibilité au futur investisseur d'investir dans divers types de bien immobilier neuf : les résidences étudiantes, les résidences seniors ou les résidences de tourisme.

Les résidences étudiantes

Une résidence services pour étudiants regroupe un ensemble de logements avec de nombreux services destinés aux étudiants :

- ▶ Blanchisserie
- ▶ Service d'accueil
- ▶ Entretien
- ▶ Wifi, parking, etc.

Situées dans les grandes villes universitaires et dans des quartiers bien desservis, les résidences étudiantes sont un investissement

immobilier pérenne, rentable et transmissible. De plus, l'acquéreur peut profiter des statuts d'investisseur LMP ou LMNP et du dispositif fiscal Censi-Bouvard.

Les résidences seniors

Les résidences seniors sont des résidences services proposant des logements meublés bénéficiant d'équipement permettant à leurs occupants de vivre en toute sécurité et en toute autonomie. Ces logements sont adaptés et conviviaux. Ils sont généralement de taille moyenne allant du T1 au T3. Il peut s'agir d'appartement ou de maison.

En complément, les résidences seniors offrent divers services :

- ▶ Soins médicaux
- ▶ Restauration
- ▶ Espace extérieur
- ▶ Activités : gym, chorale...

Le propriétaire considéré comme loueur meublé peut confier l'exploitation à un gérant qui se charge :

- ✓ Du bon fonctionnement des services proposés dans la résidence
- ✓ De percevoir les loyers et d'envoyer les quittances
- ✓ De rechercher les nouveaux locataires

L'espérance de vie des plus de 70 ans augmente et le nombre de seniors qui souhaitent un logement adapté à leurs besoins ne cesse de croître. Cependant les structures spécialisées qui peuvent les accueillir manquent de place. Les résidences seniors sont un bon investissement car la demande est forte.

L'emplacement des résidences est choisi

pour que le projet soit implanté au cœur d'un bassin de vie, à proximité de commerces et de nombreux équipements. Les espaces communs sont là pour favoriser la convivialité et la dynamique entre les locataires, le voisinage mais aussi les proches. Ce sont de véritables lieux de rencontres.

Investir dans une résidence seniors, c'est pouvoir bénéficier du statut LMNP ou LMP mais aussi du dispositif fiscal Censi-Bouvard. Il permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 11% calculée sur le prix de revient du bien immobilier mais aussi de récupérer la TVA à 19.6% pendant une durée minimum de location de 9 ans.

Les résidences de tourisme

La résidence de tourisme est une résidence services constituée de logements loués meublés, faisant l'objet d'une exploitation saisonnière et/ou de courte durée.

Des services destinés aux occupants sont proposés et inclus ou non dans le prix de la location. Il s'agit par exemple de :

- ▶ Accueil
- ▶ Ménage

- ▶ Petit-déjeuner
- ▶ Fourniture de linge...

A la différence d'un hôtel classique, les logements ont une cuisine équipée ou une kitchenette.

Elle est exploitée par une société dont l'objet est la gestion d'activités touristiques.

Investir dans un bien immobilier neuf situé en zone touristique c'est joindre l'utile à l'agréable, puisque que l'investisseur dispose de semaines d'occupation. En effet selon le contrat, l'investisseur peut occuper son bien de temps à autre.

L'investissement en Loueur Meublé (LMP ou LMNP) est destiné aux personnes souhaitant réduire leurs impôts, se constituer un patrimoine et percevoir des revenus complémentaires. Il est aussi possible de bénéficier du dispositif fiscal Censi-Bouvard.

Que votre choix de destination se porte sur les bords de mer, la montagne ou la campagne, trouvez la résidence services qui répond le mieux à votre projet d'investissement.



RAPPEL LES STATUTS LMP ET LMNP

- ▶ **LMP** - Loueur Meublé Professionnel

L'acquisition d'un ou plusieurs logements neufs qui seront loués meublés sous le statut LMP permet un abattement forfaitaire de 50% sur les revenus locatifs. Il est nécessaire que la somme des loyers perçus soit supérieure à 23 000€ TTC pour être considéré LMP.

- ▶ **LMNP** - Loueur Meublé Non Professionnel

L'investisseur en LMNP doit percevoir un revenu inférieur à 23 000€. L'investissement dans une résidence en LMNP présente de nombreux avantages : récupération de la TVA, exonération de l'ISF et des plus-values, abattement forfaitaire des revenus locatifs, etc.





L'achat immobilier dans le neuf présente des avantages considérables. Garanties constructeur, réductions fiscales, économies d'énergie, qualité du logement... Tour d'horizon des principales motivations à l'achat neuf.

Pourquoi acheter dans le neuf ?

Choisir entre l'immobilier neuf et l'ancien dépend de nombreux facteurs : le confort, le budget, la localisation, la date d'emménagement souhaitée...

Le gouvernement incite les particuliers à investir dans le neuf, grâce à la mise en place d'aides et dispositifs variés.

Un logement confortable et aux dernières normes

Un logement neuf bénéficie automatiquement des dernières normes de construction : les promoteurs sont en effet contraints de faire évoluer leurs techniques pour répondre aux exigences gouvernementales. Celles répondant au Grenelle de l'Environnement (BBC, RT 2012) ou celles issue de la loi ELAN (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) : la RE 2020.

Dans un appartement ou une maison neuve, **les charges courantes sont plus faibles et mieux maîtrisées**. Grâce aux dernières technologies d'isolation, de ventilation, et à une orientation du logement pensée pour optimiser les dépenses énergétiques, l'acheteur pourra réaliser des économies d'énergie notables au fil des années.

Le respect des normes est aussi un gage important de confort et de qualité de vie pour le propriétaire. Du côté des copropriétés, les programmes neufs disposent notamment de nombreux équipements collectifs (jardins, parking, ascenseurs, etc.).

De nombreux avantages financiers et fiscaux

L'acheteur d'un bien neuf bénéficie de **frais de notaires réduits**, généralement compris entre 2,5 et 3 % contre 7 à 8 % dans l'ancien.

La raison ? Dans le cas d'un bien immobilier neuf, la TVA est incluse dans le prix de vente.

Rappelons par ailleurs, que le gouvernement a mis en place de nombreux **dispositifs pour aider les futurs acheteurs à acquérir une résidence principale neuve**. Comme le Prêt à taux zéro qui permet au primo-accédant de souscrire un crédit sans frais.

Des dispositifs de défiscalisation permettent également aux investisseurs de réduire leurs impôts en achetant un logement pour le louer. La loi Pinel propose par exemple une exonération fiscale à condition de respecter plusieurs critères.

Une grande liberté de choix et des garanties renforcées

En choisissant l'achat dans le neuf, l'acheteur bénéficie d'une **offre importante de logements étudiés pour répondre aux attentes des habitants** : la présence d'espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardins...) la proximité des commerces ou des transports en commun...

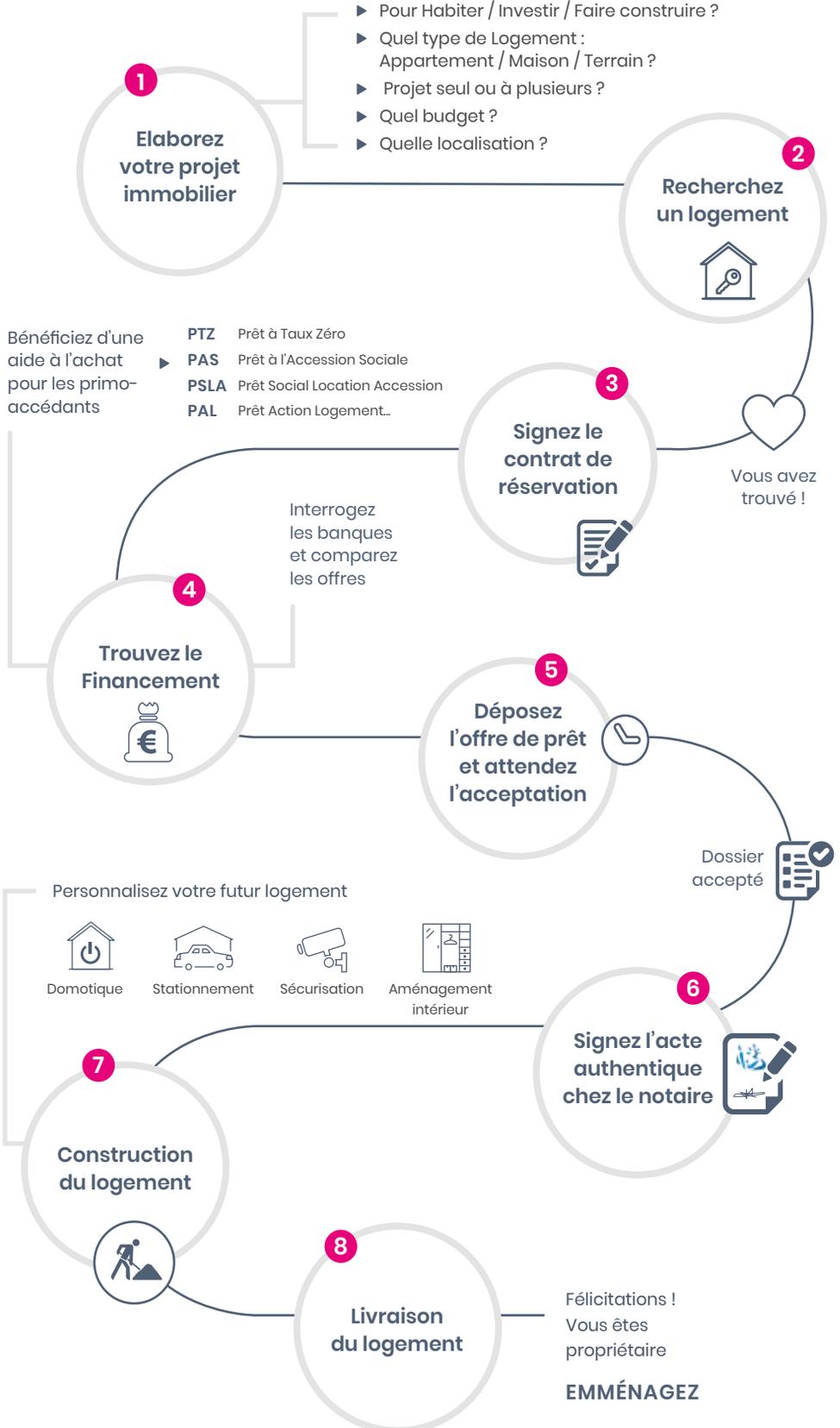
Le futur acheteur a le **choix des matériaux et des équipements pour son futur logement**. Dans la limite du permis de construire, il peut faire évoluer son logement en fonction de son goût, de son budget et de ses besoins.

L'achat neuf apporte une protection juridique solide au futur propriétaire. Il existe **trois types de garanties liées à l'achat dans le neuf** :

- ✓ la garantie de parfait achèvement,
- ✓ la garantie biennale
- ✓ la garantie décennale.

Enfin, la **suppression de la taxe foncière** est un avantage qu'offrent certaines communes en cas d'achat d'un logement neuf en tant que résidence principale ou secondaire.







Depuis le 1^{er} janvier 2022, la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) est entrée en vigueur et succède à la réglementation RT 2012 qui concerne les bâtiments neufs à construire, ainsi que toute extension de plus de 30% d'un bâtiment existant.

De la RT 2012 à la RE 2020

► La Réglementation Thermique 2012

Entrée en vigueur en janvier 2013, **la RT 2012 a pour objectif de diminuer la consommation énergétique des bâtiments grâce à des exigences spécifiques liées à la conception bioclimatique de l'architecture et à l'installation d'équipements performants consommant peu d'énergie primaire.**

Prévue par le Grenelle de l'environnement, initié par Jean-Louis Borloo, ancien Ministre de l'Économie, des Finances et de l'Emploi, la RT 2012 concerne principalement les aspects thermiques et l'isolation du logement.

La réglementation définit une consommation annuelle et maximale de 50 kWh/m², en limitant les usages suivants : les auxiliaires, le chauffage, la climatisation, l'éclairage, ainsi que l'eau chaude sanitaire.

► La Réglementation Environnementale 2020

Prévue dans le cadre de la loi « Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) », **la RE 2020 transforme la réglementation thermique en une réglementation environnementale.**

Cette norme, qui limite davantage la consommation d'énergie au sein d'un logement, est applicable à toutes les constructions neuves.



BON À SAVOIR

DE NOUVEAUX CRITÈRES PRIS EN CONSIDÉRATION PAR LA RE2020

La RE 2020 prend en compte des critères basés sur le bien-être des occupants du logement neuf, tels que l'isolation phonique ou la qualité de l'air intérieur.

Les nouveautés de la RE 2020

La nouvelle réglementation 2020 a pour objectif d'apporter des améliorations en termes de performance énergétique et de confort dans les nouveaux logements, mais aussi de diminuer l'impact carbone des bâtiments neufs.

Quelles sont les principaux objectifs de cette nouvelle norme ?

✓ **Limiter la consommation annuelle d'énergie primaire** en utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire, pompe à chaleur...). **Le besoin bioclimatique (Bbio)** est une nouveauté par rapport à la RT 2012. Le Bbio est un indicateur qui montre la quantité d'énergie nécessaire à un logement pour le maintenir à une température confortable.

✓ **Limiter les émissions de CO²** : Un plafond exprimé en kg de CO² émis par m² et par an, est fixé pour les différents types de logement. Le plafond sera réduit progressivement jusqu'à 2031.

✓ **Des logements propres dès la construction** : La RE 2020 inclut des exigences ciblant spécifiquement le chantier de construction. Pour chaque chantier, un seuil maximal d'impact carbone de tous les matériaux et équipements est mesuré.

✓ **Des logements adaptés au réchauffement climatique** : Il s'agit de concevoir des logements qui savent faire face aux pics de forte chaleur. Les habitants doivent pouvoir jouir d'une température confortable sans avoir recours à la climatisation.



Une norme de plus en plus exigeante :

Trois jalons vont marquer la hausse progressive des contraintes de la norme :
Années 2025 / 2028 / 2031



NOUVEAU ANNECY-LE-VIEUX



À mi-chemin
entre le chef-lieu
et le lac



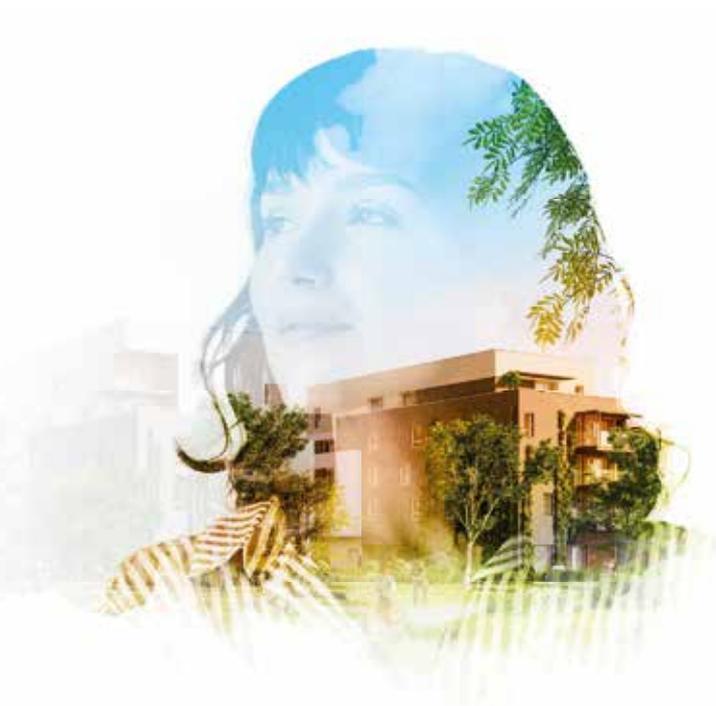
Autour
d'un nouveau
parc urbain
de 2 ha



Grand balcon,
terrasse ou jardin
pour tous

L'ÉVEIL

*Vivre dans un parc,
habiter la ville*



RÉSIDENCE

VESNA

Appartements de standing
du 2 au 5 pièces



Scannez-moi pour
prendre rendez-vous.



RETROUVEZ GRATUITEMENT
LE PLAN IMMOBILIER
TOUS LES DEUX MOIS
CHEZ NOS PARTENAIRES*



*Liste complète des points de diffusion :
www.plan-immobilier.fr > consulter les
éditions papier

