

## En 2022, les Français souhaitent changer de vie!

C'est en tout ce que révèle l'étude réalisée en janvier 2022 par Harris Interactive. « Focus sur les comportements et les nouvelles attentes des Français en termes d'immobilier ». Les Français ont plus que jamais d'appétence pour l'immobilier. Et alors que la crise sanitaire joue les prolongations depuis bientôt deux ans, près d'1 français sur 2 aspire à un changement de lieu de vie, soit 47 % des personnes interrogées. Dans cette optique de renouveau, deux attentes fortes: une nouvelle région en adéquation avec leur style de vie pour 41 % des Français et un déménagement en maison qui reste le choix n°1 pour 73 % d'entre eux.

news

## 2A, votre partenaire immobilier

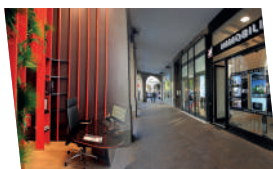
- 60 ans d'expérience et de proximité sur les bassins annécien, aixois et albanais
- 6 sites exceptionnels à votre disposition à ANNECY (avenue d'Albigny, centre-ville et avenue de Genève), AIX-LES-BAINS, TALLOIRES et RUMILLY
- Une équipe de 50 collaborateurs mobilisés pour votre entière satisfaction
- Leader sur les bassins annécien et aixois en gérance locative avec un portefeuille d'environ 3500 lots
- Une expertise immobilière reconnue et une notoriété affirmée
- 200 ventes par an dans le neuf et l'ancien
- Une démarche qualité attestée depuis 20 ans par la certification Iso 9001
- Un partenariat régional avec un panel de professionnels reconnus.



UNE AUTRE FAÇON  
D'ADMINISTRER, LOUER  
ET VENDRE VOS BIENS

6 agences, 3 bassins d'activités,  
1 équipe dynamique à votre service

**SIÈGE SOCIAL**  
**AGENCE ANNECY ALBIGNY**  
7, avenue d'Albigny. 04 50 27 97 92



**AGENCE ANNECY CENTRE**  
3, rue du Lac. 04 50 45 12 66

**AGENCE ANNECY GENÈVE**  
59, avenue de Genève. 04 26 78 60 52



**AGENCE TALLOIRES**  
Route du Crêt. 04 50 27 97 92

**AGENCE AIX-LES-BAINS**  
261, rue de Genève. 04 79 35 18 26



**AGENCE RUMILLY**  
4 & 20, place d'Armes. 04 50 64 56 21

## L'immobilier en chiffres

**273**  
milliards  
d'euros

C'est la production de nouveaux crédits à l'habitat en 2021, année record depuis quatre ans (étant précisé qu'en 2017, l'impact des renégociations de crédits était prépondérant...). Le nombre de crédits accordés, environ 1,2 million, est également un record tandis que les taux d'intérêt n'ont jamais été aussi bas et que la durée n'a jamais été aussi longue... Et le secteur bancaire entend bien renouveler l'exploit en 2022!

Sont prêts à déménager si la taxe foncière augmente trop selon une récente étude de Liberkeys. Cette enquête précise que 12 % des Français pourraient envisager de quitter leur ville si la taxe foncière grimpeait entre 0 et 9 % et 33 %. Si cette dernière connaissait une envolée entre 10 et 49 %! Un phénomène qui doit être pris au sérieux dans la mesure où en France, 58 % des ménages sont propriétaires et donc soumis à la taxe foncière...

**2**  
Français  
sur 3

**1182000**  
logements

Ont été vendus en 2021 selon la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier) contre 1067000 ventes en 2019 et « seulement » 1024000 en 2020, année marquée par la pandémie, le marché du logement s'est encore montré particulièrement dynamique au moment où de nombreuses incertitudes ont pesé et pèsent encore sur l'économie, la pierre apparaît pour les Français comme un investissement fiable et pérenne » soulignent les professionnels...

# LE BASSIN AIXOIS



## EXCLUSIVITÉ

### AIX centre-ville,

51 m<sup>2</sup> pour ce local commercial aménagé en habitation dans un bel immeuble ancien. Idéal pour bureaux/profession libérale. Grande cave.

Ch/an : 192 €. Lots : 10. DPE : D.

**197 000 €**



## NOUVEAUTÉ

### AIX-LES-BAINS centre-ville,

T2 en bon état avec vue dégagée à l'ouest, cuisine aménagée ouverte sur séjour, chambre avec placard, baignoire.

Garage en sous-sol.

Ch/an : 750 €. Lots : 87. DPE : D.

**199 000 €**

**EXCLUSIVITÉ**  
**AIX-LES-BAINS**  
**direction Chambéry,**  
spacieux T2 entièrement rénové au 1er étage, cuisine et salle de bains équipées, séjour ouvrant sur balcon. Cave, garage et parking de copro. Ch/an : 1188 €. Lots : 15. DPE : E.

**199 000 €**



## EXCLUSIVITÉ

### AIX-LES-BAINS, T4 à rénover

avec grand balcon et vue dégagée, cuisine avec loggia, séjour, 3 chambres, salle d'eau, WC, cave, garage et parking de copropriété.

Ch/an : 2300 €. Lots : 36. DPE : NC.

**245 000 €**



## NOUVEAUTÉ

### AIX-LES-BAINS centre-ville,

T4 au 6e et dernier étage, ascenseur, cuisine équipée, séjour avec balcon sud, 3 chambres, 2 baignoires, grande cave, 2 parkings privés en sous-sol.

Ch/an : 2544 €. Lots : 42. DPE : E.

**320 000 €**



## EXCLUSIVITÉ

### AIX-LES-BAINS centre,

T5 d'environ 105 m<sup>2</sup> à remettre au goût du jour, séjour et salon, 3 chambres, 2 baignoires, balcons et jardin attenant, cave, parking privé en sous-sol.

Ch/an : 3180 €. Lots : 140. DPE : D.

**380 000 €**

**EXCLUSIVITÉ**  
**AIX-LES-BAINS** proche  
**commerces rue de Chambéry,**  
T4 d'environ 140 m<sup>2</sup> avec 3 chambres, salle de bains et salle d'eau, cheminées, balcons, cave et garage double. Ch/an : 3640 €. Lots : 188. DPE : F\*.

**449 000 €**



## EXCLUSIVITÉ

### AIX-LES-BAINS

#### proche anciens Thermes,

T1 d'environ 38 m<sup>2</sup> dans résidence calme avec piscine, charme de l'ancien avec son parquet chêne et ses moulures, balcon ouest et vue dégagée.

Ch/an : 1104 €. Lots : 137. DPE : NC.

**180 000 €**



# LE BASSIN ANNÉCIEN



## EXCLUSIVITÉ

### ANNECY CENTRE,

local commercial composé de 2 boutiques réunies de 49 m<sup>2</sup> avec vitrines. RDC dans une galerie commerciale très bien placée.

Ch/an : 1800 €. Lots : 120. DPE : E.

**255 000 €**



## PROJET NEUF

### « La Villa Kozy »

En plein cœur du village de CUSY - Résidence de 23 appartements du Type 2 au Type 5 répartis sur 3 niveaux avec ascenseur. Votre futur 3 pièces situé au premier étage avec une belle terrasse, cave, garage et parking privé. Prestations de qualité.

**Livraison 3<sup>e</sup> trimestre 2023**

**EXCLUSIVITÉ**  
**ÉPAGNY CENTRE,**  
en dernier étage d'une petite résidence, volume et lumière pour ce 3 pièces de 80 m<sup>2</sup> utiles (68,28 m<sup>2</sup> Carrez). Terrasse plein sud offrant une vue dégagée. Parking privé. Garage + 20 000 €. Ch/an : 1160 €. Lots : 27. DPE : E.

**315 000 €**



## EXCLUSIVITÉ,

### au cœur du village de VILLAZ,

en étage dans un ensemble immobilier construit en 2011, très beau panorama sur les montagnes depuis la terrasse de ce 3 pièces. Cuisine ouverte sur le salon et 2 chambres avec placards. Garage et 2 parkings en surface.

Ch/an : 960 €. Lots : 66. DPE : E.

**355 000 €**







**15 MINUTES D'ANNECY**  
**À proximité immédiate du village de LOVAGNY,**  
 au calme, maison jumelée construite en 2014 comprenant un séjour avec terrasse et jardin côté soleil, cuisine ouverte, 3 chambres, espace bureau / cellier et salle de bains. Garage et parking privé. DPE : D.  
**479 900 €**



**NOUVEAU ANNECY à deux pas de l'avenue d'Albigny,**  
 2 pièces de 69 m<sup>2</sup> récemment rénové, comprenant une cuisine équipée avec loggia, un grand séjour sur balcon côté lac et une chambre séparée. Cave. Garage + 36 500 €. Ch/an : 700 €. Lots : 8. DPE : E.  
**525 000 €**

**COUP DE CŒUR**  
**Exclusivité ANNECY-LE-VIEUX**  
 proche du chef-lieu, 3 pièces de 82 m<sup>2</sup> ouvert sur une magnifique terrasse de 49 m<sup>2</sup> avec vue dégagée sur les montagnes. Appartement bien agencé, à réactualiser. Copropriété avec piscine et parking collectif sécurisé. Cave et garage. Ch/an : 1 500 €. Lots : 18. DPE : D.  
**575 000 €**



**NOUVEAU, hauteurs de PRINGY,**  
 dans un cadre champêtre au calme, 5 pièces NEUF de 131 m<sup>2</sup> hab. Séjour et cuisine ouverte sur terrasse, 4 chambres, 3 pièces d'eau dont 2 suites avec salle de douches et wc, buanderie. 2 places de parking dont une couverte, cave. Ch/an : 0 €. Lots : 4 DPE : C.  
**619 000 €**



**NOUVEAUTÉ ANNECY CENTRE-VILLE**  
 Lumineux 4 pièces de 130 m<sup>2</sup> situé en étage offrant une très belle vue sur les toits et le Château. Belle hauteur sous plafond, séjour avec cheminée, triplex de 3 chambres. Ch/an : 906 €. Lots : 6 DPE : F\*.  
**735 000 €**



**ANNECY - SACCONGES**  
 secteur pavillonnaire et calme, maison de 120 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux. Très beau terrain plat et clos de 1 296 m<sup>2</sup>. 6/7 pièces de plain-pied, double séjour avec cheminée, cuisine indépendante et 4 chambres. Réactualisation complète à prévoir. DPE : G\*.  
**820 000 €**

# LE BASSIN RUMILLIEN

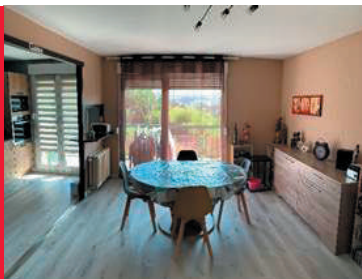


**RUMILLY CENTRE HISTORIQUE**  
 2 pièces de 44 m<sup>2</sup> habitable en duplex, composé d'un séjour avec cuisine ouverte semi-équipée, salle de bains équipée. À l'étage, espace nuit avec placard sous combles. Appartement refait à neuf. Loué jusqu'au 27 juillet 2024. Ch/an : 504 €. Lots : 6. DPE : E.  
**125 000 €**



**FRANGY PARCELLE DE TERRAIN**  
 Sur hauteurs avec vue dégagée et exposition sud, grande parcelle de 937 m<sup>2</sup> vendue avec permis de construire pour une maison individuelle de 146 m<sup>2</sup> habitable. Viabilités en bordure de terrain. Renseignement concernant le PC par mail : sagitransaction@sagidl.fr  
**224 900 €**

**COUP DE CŒUR RUMILLY centre-ville,**  
 appartement T3 de 66 m<sup>2</sup> hab. composé d'une pièce de vie, cuisine neuve ouverte sur séjour avec accès balcon sans vis-à-vis, dégagement, deux chambres, une salle de bains, wc. Sol parquet refait à neuf. Cave et parking privé. Ch/an : 1 726 €. Lots : 132. DPE : D.  
**229 900 €**



**RUMILLY CENTRE-VILLE**  
 Très bel appartement de type 3 Bis duplex de 68 m<sup>2</sup> avec garage et terrasse. Cuisine semi-équipée donnant sur une terrasse exposée Sud avec une jolie vue dégagée, grand et lumineux séjour de 20 m<sup>2</sup> avec accès aussi sur la terrasse. Ch/an : 1 212 €. Lots : 76. DPE : D.  
**254 400 €**



**CENTRE-VILLE RUMILLY MURS COMMERCIAUX**  
 Local de 170 m<sup>2</sup>, composé au RDC d'un hall, bureau d'accueil, grand espace d'exposition / salle d'attente, un second bureau et un toilette norme PMR. À l'étage, toilettes, salle de stockage de 22 m<sup>2</sup> et local technique. Ch/an : 1 645 €. Lots : 32. DPE : C.  
**286 200 €**



**THUSY**  
 Appartement NEUF 90 m<sup>2</sup> hab avec terrasse de 24 m<sup>2</sup> et vue dégagée sur les montagnes. Parking et cave. Prestation haut de gamme. Situé au chef-lieu de Thusy, à 5 minutes de Vallières sur Fier, 10 minutes de Rumilly, 10 minutes de la Balme de Sillingy, axe routier Frangy et Saint-Julien-en-Genèvevois. DPE : B.  
**315 700 €**





**OPTEZ POUR LE STATUT FISCAL « LMNP »** Vous recherchez un placement patrimonial qualifié et sécurisé ? Nous vous proposons d'investir dans un logement en « LMNP ».

Nous vous assurons une rentabilité sécurisée avec des loyers assurés par un bail commercial. **Exemple : appartement T2 de 24,90 m<sup>2</sup> entièrement meublé et équipé comprenant : une entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une chambre, une salle bains avec wc. Une place de parking privative en sous-sol Ch/an : 114 €. Lots : 309. DPE : E. - Loyer annuel HT : 4 700 € - Rentabilité : 5,19 %. 90 500 €**

La résidence hôtelière ZENITUDE est située à 2,5 km du centre historique d'Annecy et du lac. L'établissement dispose d'une réception, d'un service petit-déjeuner, d'une laverie et d'un parking en sous-sol. Plusieurs arrêts de bus sont à proximité (moins de 10 minutes de la gare).

## EXCLUSIVITÉ

**SAINT-JORIOZ** commerces au pied de l'immeuble, appartement de 3 pièces de 59 m<sup>2</sup> vendu avec bail en cours. Immeuble ravalé avec parking. Cuisine équipée, salon sur balcon et deux chambres. Loyer annuel HC : 9 072 € Ch/an : 860 €. Lots : 81. DPE : E. **220 500 €**



**SOUS COMPROMIS**

**EXCLUSIVITÉ, ANNECY** proche du centre-ville, charmante maison de ville implantée sur un terrain clos et arboré de 731 m<sup>2</sup>. Du caractère, belle hauteur sous plafond et beaux parquets. Sous-sol complet et garage indépendant. Bail en cours. DPE : E. **1 260 000 €**



## FACE AU LAC

**Avenue d'Albigny, cadre de vie exceptionnel pour ce superbe appartement de 4/5 pièces 140 m<sup>2</sup> situé en étage élevé dans une copropriété avec ascenseur et gardien.**

Appartement proposant un magnifique triple salon de +60 m<sup>2</sup> avec grandes baies vitrées et 2 balcons sud et ouest côté lac, une cuisine équipée moderne et un coin nuit avec 3 chambres, une grande salle de bains avec douche et baignoire et un grand sanitaire. Cave, parking sécurisé et garage.

Ch/an : 4 756 €. Lots : 73. DPE : D.

**1 664 000 €**



UNE AUTRE FAÇON D'ADMINISTRER, LOUER ET VENDRE VOS BIENS



RENSEIGNEMENTS DANS NOS AGENCES.



[www.2a-immo.fr](http://www.2a-immo.fr)

