

LA PERLE D'ALBA

L'ALPE D'HUEZ - 38



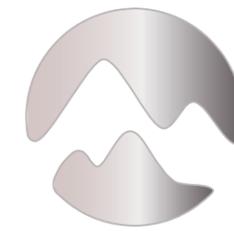
**TERRÉSENS**  
VIVEZ L'EXPÉRIENCE

[www.terresens.com](http://www.terresens.com)



---

Située dans le département de l'Isère, la station-village de l'Alpe d'Huez est au cœur du Massif des Grandes Rousses. Surnommée "L'île au Soleil", elle bénéficie d'un ensoleillement absolu plus de 300 jours ! Été comme hiver, elle ne manque pas d'activités pour satisfaire petits et grands, grâce à son label Famille Plus. Directement reliée au domaine skiable "Alpe d'Huez Grand Domaine", découvrez l'immensité de ce paradis blanc et arpentez ses nombreuses vallées pour une évasion unique.



LA PERLE D'ALBA

L'Alpe d'Huez (38)



## LA DESTINATION

### L'ISÈRE

L'Isère est un territoire où la nature est omniprésente ; c'est un véritable petit paradis vert :

- 3 parcs naturels : la Chartreuse, les Écrins et le Vercors.
- 6 panoramas d'exception : le fort du Saint Eynard, le Belvédère des Écrins, Notre Dame de la Salette, le Belvédère de Château Julien, Chamrousse et enfin le Belvédère du Charmant Som.
- 4 grands lacs : le lac de Monteynard-Avignonnet, le lac de Paladru, les lacs de laffrey et le lac du Sautet.
- 4 massifs : l'Oisans, Belledonne, Chartreuse et le Vercors.
- 24 stations de ski.
- 2 stations thermales : établissement thermal d'Uriage et les thermes d'Allevard-les-bains.

### L'OISANS

Territoire de montagne, sauvage et préservé, au cœur des Alpes, l'Oisans est le paradis des sports outdoor et des amoureux de grands espaces ou de sensations fortes !

Côté météo, l'emplacement géographique de l'Oisans, est une chance climatique puisque vous aurez un beau soleil une grande partie de l'année, environ 300 jours pour les stations d'altitude.

22 villages et stations sont nés en Oisans et proposent 4 domaines skiables incroyables :

- L'Alpe d'Huez Grand Domaine Ski : 5 stations, 10 000 hectares de ski et le Pic Blanc.
- La Grave – La Meije : domaine de ski hors-piste unique en Europe.
- Les 2 Alpes : un snowpark qui fait référence, un glacier à 3 600m et du ski d'été.
- Le Col d'Ornon : à dimension humaine, royaume du ski nordique et de la raquette, au cœur d'un environnement boisé.

## L'ACCÈS



Autoroute jusqu'à Grenoble  
A480 - Sortie N°8 - CD191 Bourg  
d'Oisans RD211

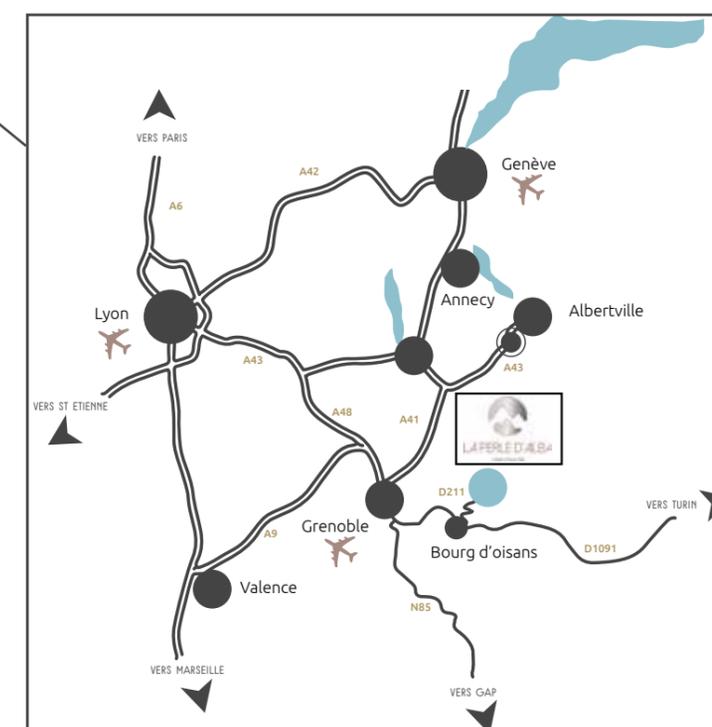
- Depuis Lyon - 2h10
- Depuis Marseille - 3h40
- Depuis Paris - 4h10



Gare TGV SNCF de Grenoble  
Correspondance avec l'Alpe d'Huez en  
autocars (65km) - 1h15



Aéroport de Grenoble-Isère : 1h30  
Aéroport de Lyon : 1h56



L'ISÈRE (38)

# LE DOMAINE SKIABLE

## L'ALPE D'HUEZ GRAND DOMAINE SKI

L'Alpe d'Huez Grand Ski, domaine skiable réputé, vous réserve 250 km de glisse répartis sur 111 pistes inoubliables. Des sommets offrant des panoramas époustouflants, comme le Glacier de la Sarenne et le Pic Blanc à 3330 m, aux activités de glisse variées, vous trouverez tout ce dont vous rêvez pour une expérience hivernale exceptionnelle. Découvrez des paysages enneigés somptueux dans un cadre ensoleillé exceptionnel grâce à l'exposition plein sud du domaine. L'Alpe d'Huez Grand Ski vous promet des sensations fortes au cœur des montagnes.



### 3330 m d'altitude

Vue panoramique, Pic Blanc et Glacier de la Sarenne



### 250 km de pistes

111 pistes, un univers de glisse pour tous les niveaux



### 300 jours de soleil

Une exposition plein sud



### Neige garantie

1053 enneigeurs



### 5 Stations et 2 Villages

Alpe d'Huez, Auris-en-oisans, Villard Reculas, Oz-en-oisans, Vaujany, La Garde et Le Freney



### Des événements internationaux

Tomorrowland Winter, Sarenne Snowbike, Festival du Film de Comédie...



### Grand ski et pistes mythiques

La Sarenne, le tunnel et un domaine hors piste vaste et varié



### 67

Remontées mécaniques



### Domaine progressif

Des pistes ludiques, 34 pistes vertes et 31 pistes bleues

## LES INCONTOURNABLES

- Luge sur rail 4 saisons avec réalité virtuelle pour toute la famille !
- 2 snowparks d'exception pour des sensations garanties !
- 2 nouveaux boardercross.
- Sarenne - Première trace pour profiter du lever du soleil sur une piste fraîchement damée !

## LES MYTHIQUES

- Sarenne : une descente de 16km entre le Pic Blanc (3330 m) et les Gorges de Sarenne (1510 m) sans prendre aucune remontée, dans un cadre exceptionnel.
- La Grave : domaine mythique de hors-piste.
- Le Tunnel : à 3000 m d'altitude, réservé aux très bons skieurs !

## LES LUDIQUES

- Kids Park : pour nos futurs grands freestylers !
- Luge sous le DMC : montez jusqu'à 2100 m et dévalez la piste jusqu'au pied de la station.
- Chez Roger : la piste la plus belle du domaine !
- Marcel's Farm : Une piste 100% ludique pour le plaisir de toute la famille.

## LES EVÈNEMENTS

- Tomorrowland Winter : le plus grand des festivals de musique électronique.
- Le Festival de la Comédie qui rassemble toutes les stars françaises !
- Sarenne Snowbike.



## LES ACTIVITÉS ÉTÉ

### ALPE D'HUEZ GRAND DOMAINE SKI

- 2610 m de dénivelé.
- 260 kms de pistes et d'itinéraires reliant 8 communes.
- 30 kms de descente non stop sur la piste de Megavalanche, la plus longue du monde.
- 36 itinéraires labélisés FFC.
- 27 cross-country et enduro.
- 10 télécabines permettant de cumuler 10000 m de descente en une journée !
- 3 pump tracks.

### VÉLO SUR ROUTE

Haut-lieu du Tour de France, l'Alpe d'Huez et ses 21 virages constituent l'étape incontournable du passage de la Grande Boucle. 21 panneaux rythment l'effort du coureur ! En moyenne, près de 400 cyclistes gravissent par jour la montée mythique.

### GOLF

C'est un golf idéal pour débiter et perfectionner son jeu. Ouvert tout l'été, il comprend un parcours de 9 trous, un practice, un pro-shop, une aire d'entraînement ...

Practice : 25 postes dont 7 couverts.

### PARAPENTE

Osez un baptême de l'air en parapente ! Des vols de 250 à 2300 m de dénivelé offrant un survol du domaine skiable jusqu'à la station de l'Alpe d'Huez jusqu'à Bourg d'Oisans.

### ÉQUITATION

Dressage, obstacles, jeux, promenades à cheval ou à poney, cours en carrière, stages, randonnées à la journée.. venez découvrir ce centre d'entraînement à 2000 m d'altitude.

### TUBING

Profitez d'une nouvelle activité de glisse pleine de fun. À bord de votre bouée, dévalez la piste à toute vitesse !

### CANYONING

À seulement 15 min de Bourg d'Oisans, venez prendre un bain de fraîcheur ! Le canyon d'Oz vous attend avec une succession de toboggans et de sauts naturels dans un cadre verdoyant. Un vrai petit coin de paradis !



## LES ACTIVITÉS HIVER

### SKI JOËRING

Tracté par un cheval, découvrez des sensations uniques de glisse. Partagez un moment de complicité et découvrez la nature au rythme des chevaux.

### RAQUETTES

Chaussez vos raquettes et prenez le temps de vous émerveiller, hors des sentiers battus. Une expérience inédite sur les plateaux et les crêtes de l'Alpe d'Huez.

### CHIENS DE TRAÎNEAUX

Balade en traîneau sur les promenades piétonnes afin de vous plonger dans l'aventure nordique !

### CONDUITE SUR GLACE

Une école de pilotage vous accueille sur le circuit de glace de l'Alpe d'Huez, situé à 1806 m d'altitude, dans un cadre idyllique et sur une piste verglacée de plus de 700 m.

### MOTONEIGE

Randonnées sur mesure et un espace ludique situé à 2100 m d'altitude, pour faire le plein de sensations, dans un cadre unique et magnifique.

### LUGE SUR RAIL

Attraction incontournable sur les pistes des Bergers ! Pour plus de sensations, vous aurez la possibilité de descendre avec un masque de réalité virtuelle.

### ICE LASER GAME

Du Laser Game en extérieur dans un parcours 100% neige accessible dès l'âge de 7 ans, mais aussi aux adultes !

### PALAIS DES SPORTS

Complexe moderne, le Palais des Sports et des Congrès propose plus de 30 activités (piscine couverte, musculation, aquagym, badminton, squash, cours de step, stretching, gym, pilates, escalade, sports collectifs...).

## L'EMPLACEMENT

### L'ALPE D'HUEZ

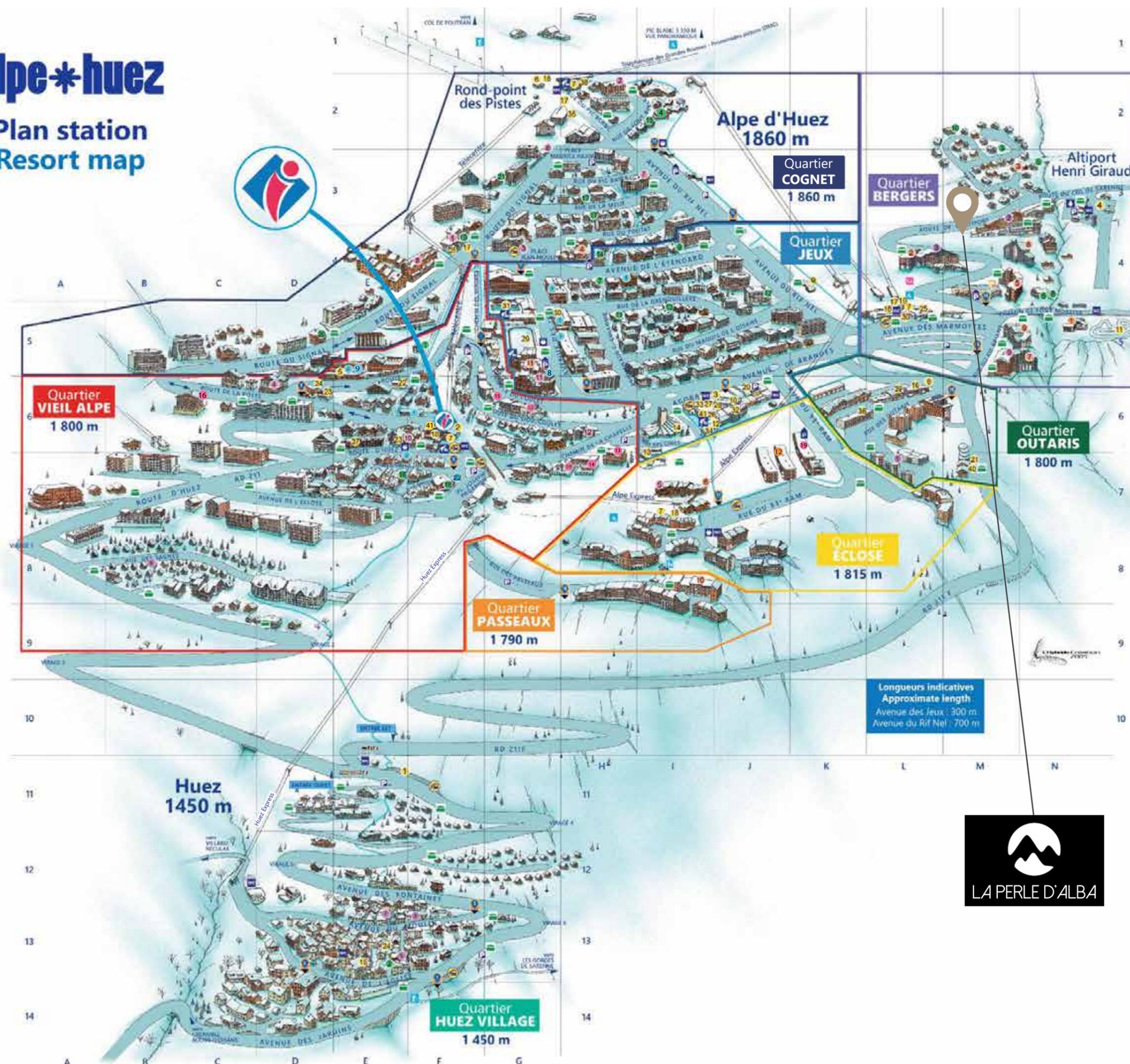
Située sur un plateau plein sud à 1860 m d'altitude au cœur du massif des Grandes Rousses, l'Alpe d'Huez bénéficie d'un ensoleillement généreux et d'un micro climat particulièrement actif : jusqu'à 7h30 en décembre et 11h en avril. Le Pic Blanc, culminant à 3330 m offre un panorama grandiose sur les sommets avoisinants : le Rateau, la Meije, la Muzelle, les Aiguilles d'Arves, la chaîne de Belledonne et le Mont-Blanc.

Composé de 7 quartiers, la station se distingue notamment grâce à la diversité des activités à pratiquer été comme hiver (cinéma, escape game, mini-golf, randonnée etc.).

C'est dans le secteur des Bergers que se situe la résidence la Perle d'Alba. Bénéficiant d'une position géographique idéale en centre-station, vous accéderez aux commerces à quelques minutes à pied depuis la résidence. Skis aux pieds, vous pourrez également accéder facilement au domaine skiable grâce aux télésièges "Alpauris" et "Marmottes 1".

## alpe\*huez

### Plan station Resort map



## LA RÉSIDENCE

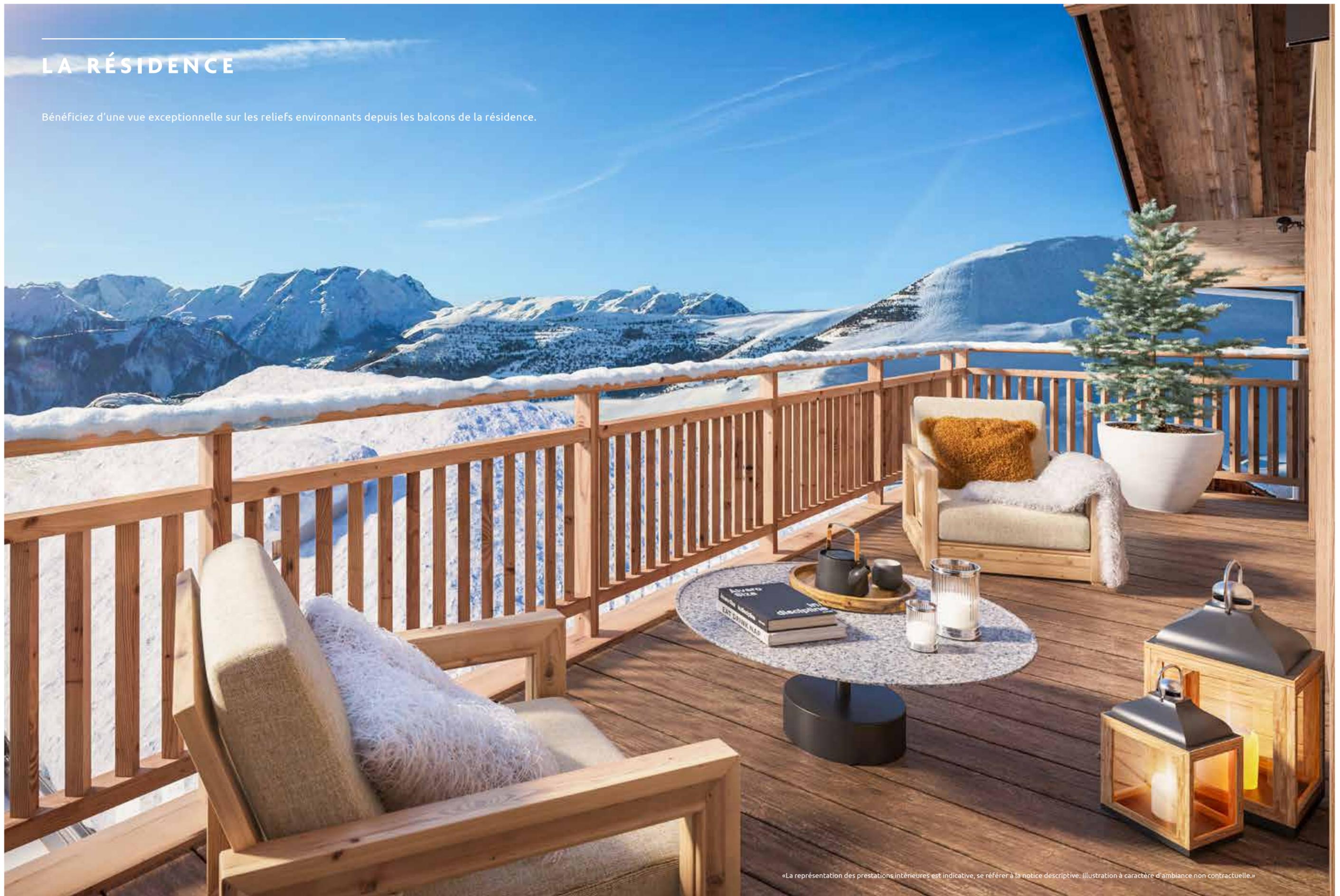
La résidence La Perle d'Alba dispose de 65 appartements du T2 au T4 cabine duplex.  
De nombreuses prestations sont proposées : un accueil et une zone salon, une play-room, un service de conciergerie, des caves/celliers, un parking, un local à skis et des locaux à vélos.  
À savoir que certains appartements disposeront également d'un cellier propriétaire intégré dans le logement.



«La représentation des prestations intérieures est indicative, se référer à la notice descriptive. Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle.»

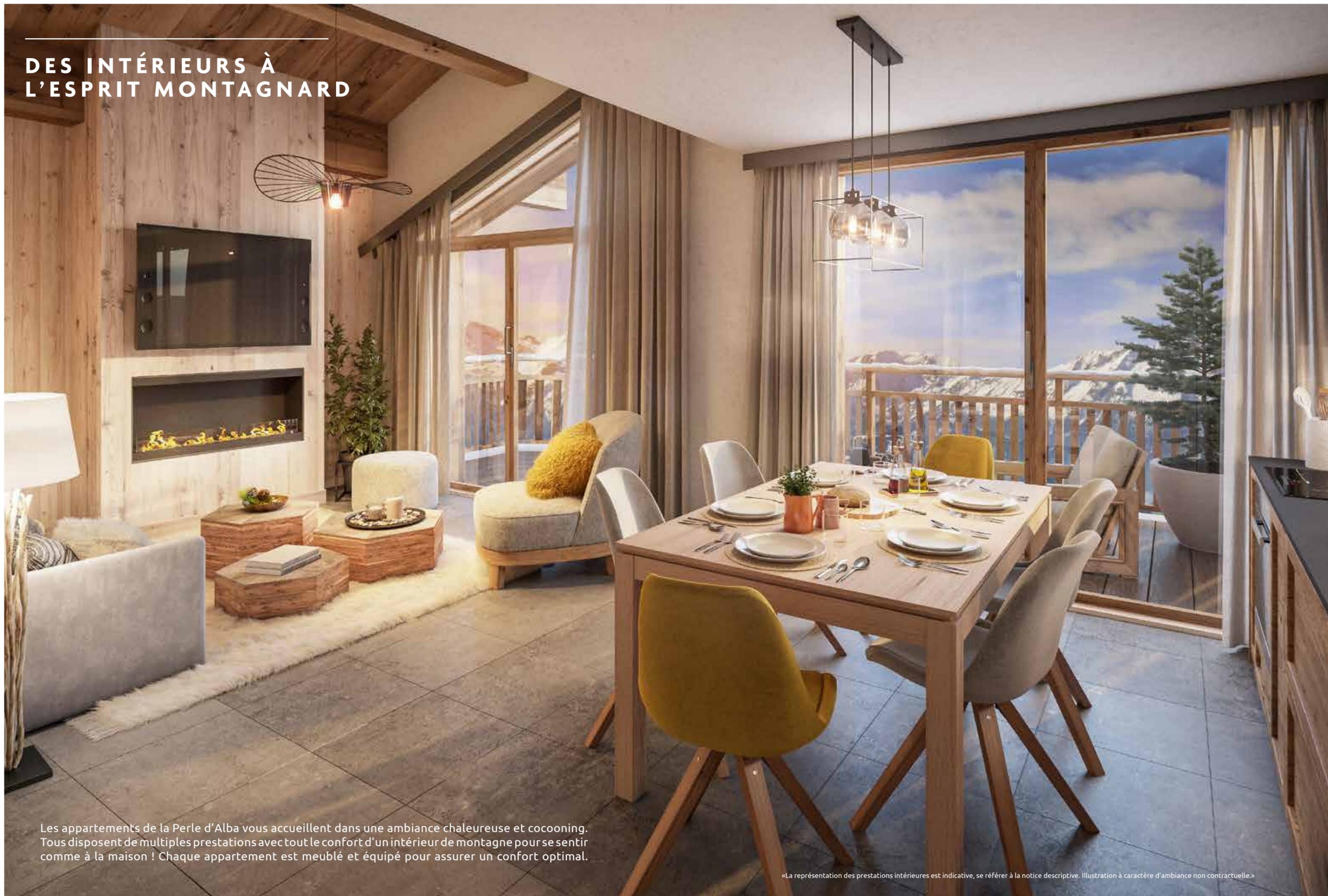
## LA RÉSIDENCE

Bénéficiez d'une vue exceptionnelle sur les reliefs environnants depuis les balcons de la résidence.



«La représentation des prestations intérieures est indicative, se référer à la notice descriptive. Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle.»

## DES INTÉRIEURS À L'ESPRIT MONTAGNARD



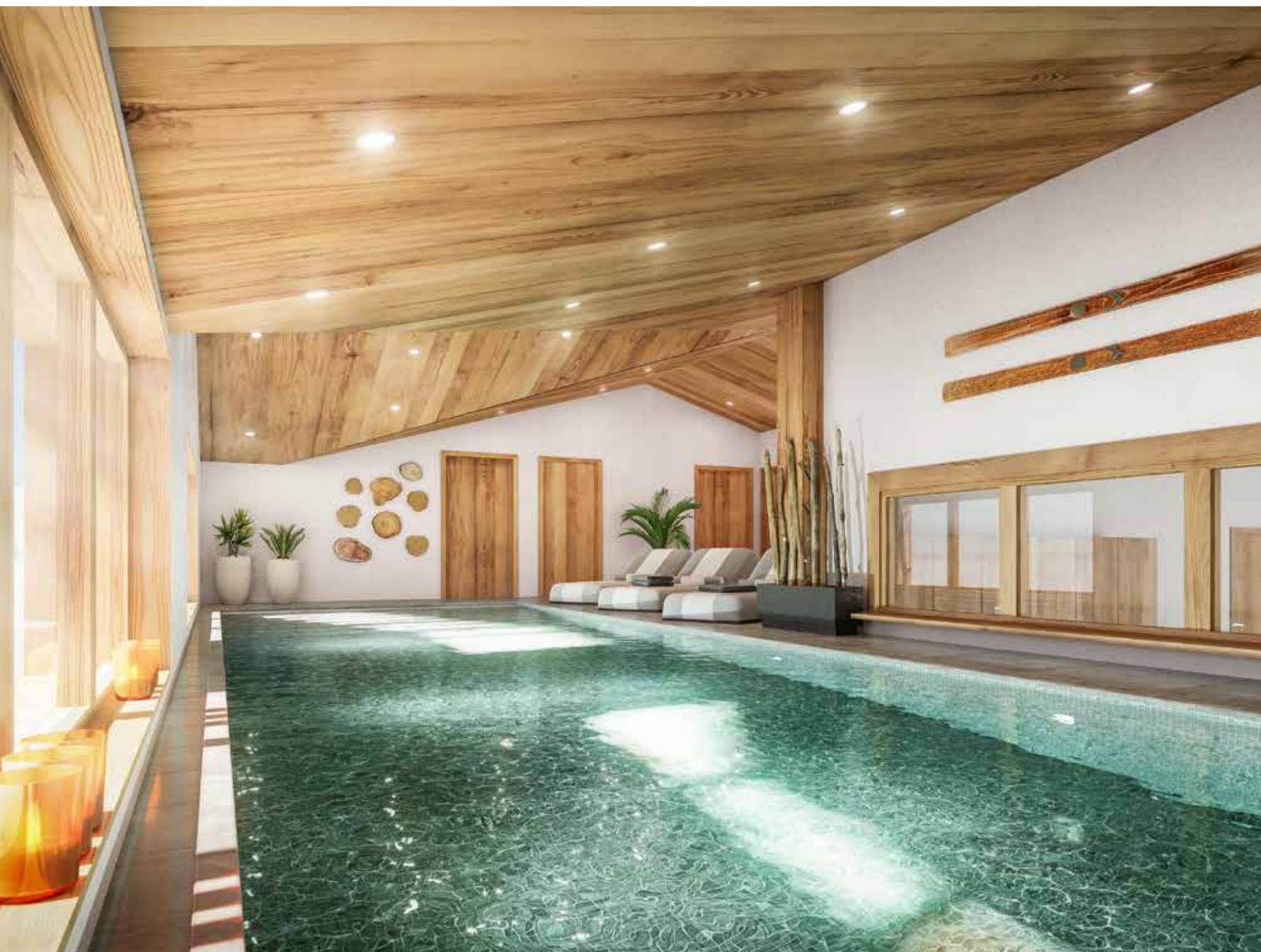
Les appartements de la Perle d'Alba vous accueillent dans une ambiance chaleureuse et cocooning. Tous disposent de multiples prestations avec tout le confort d'un intérieur de montagne pour se sentir comme à la maison ! Chaque appartement est meublé et équipé pour assurer un confort optimal.

«La représentation des prestations intérieures est indicative, se référer à la notice descriptive. Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle.»

## L'ESPACE BIEN-ÊTRE

Exemples de réalisations.

Au sein de la résidence, tout a été pensé pour profiter de moments de détente. Les résidents pourront ainsi bénéficier d'une piscine intérieure chauffée et de son espace bien-être (sauna, hammam, cabine de massage et douche sensorielle). Le bassin de la piscine bénéficiera d'aménagements ludiques tels que des jets à forte pression.



«La représentation des prestations intérieures est indicative, se référer à la notice descriptive. Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle.»

## Qu'est-ce que l'investissement Nue-Pro' Évasion ?

- La combinaison innovante entre investissement immobilier en nue-propriété et droit de séjour pendant la durée du démembrement
- Une alternative unique entre valorisation patrimoniale et plaisir
- Sur une durée de démembrement compétitive de 12 ans avec un prix d'acquisition du bien très attractif par rapport au prix de marché et valorisé selon la formule d'occupation choisie (durée, saison, etc.)

## Quels sont les avantages pour l'investisseur pendant la durée de l'investissement ?



- Bénéficier d'une durée de démembrement optimisée sur 12 ans permettant de faire croître son patrimoine en toute sérénité
  - Améliorer la visibilité sur son effort d'épargne tout en acquérant un bien immobilier d'exception : la décote sur le prix d'acquisition induit un engagement financier moindre (apport personnel, endettement, frais financiers, frais notariés, etc.)
- Sécuriser son investissement grâce à une capitalisation automatique et peu fiscalisée : le bien acquis en NP n'entre pas dans la base de l'IFI, la taxe foncière est prise en charge par l'usufruitier
- Disposer d'un investissement performant offrant une forte visibilité sur le long terme, l'ensemble des charges, les obligations d'entretien et de travaux, les taxes et frais étant assumés par l'usufruitier

- **Opter pour un DROIT DE SÉJOUR** permettant d'occuper le bien selon différentes formules à la carte de valorisation de l'investissement et ainsi profiter des atouts du bien, de son emplacement et de son attractivité
- **Bénéficier d'un confort de gestion total**, celle-ci étant déléguée à l'usufruitier pendant la période de démembrement



## Éléments techniques et financiers

- Durée du démembrement : **12 ans**
- Usufruit Locatif : **Libre à usage privé commercial**
- Acquisition de la nue-propriété sans séjour : **60 % de la pleine propriété**
- **Droit de séjour, formule à la carte :**
  - 1 semaine/an en basse saison : **Équivalent décote de 2 % de la pleine propriété**
  - 1 semaine/an en moyenne saison : **Équivalent décote de 4 % de la pleine propriété**
  - 1 semaine/an en haute saison : **Équivalent décote de 8 % de la pleine propriété**



Une offre exclusive réservée à une cliente ciblée assujettie à TVA : pour bénéficier de cette solution patrimoniale, l'investisseur doit avoir la qualité d'assujetti à la TVA et immobiliser comptablement son droit de nue-propriété.

## Que se passe-t-il à l'issue de la période de démembrement ?

- L'investisseur devient automatiquement et sans frais plein propriétaire du bien.
- Il peut alors disposer de son bien pour :



LOUER

**L'investisseur loue le bien et perçoit des revenus complémentaires.**

Il poursuit l'affectation locative en hébergement avec services para-hôteliers des biens\* selon différentes solutions locatives jusqu'à la vingtième année suivant la livraison



VENDRE

**L'investisseur revend le bien et perçoit un capital :** le nouvel acquéreur poursuivra l'affectation locative en hébergement avec services para-hôteliers jusqu'à la vingtième année



OCCUPER

**Au-delà de la 20<sup>ème</sup> année, l'investisseur peut occuper le bien** dans le respect de la destination de la résidence et le cas échéant des règles relatives à la Loi Montagne\*\*

\*Activité locative taxable à la TVA avec services para-hôteliers visés au 4<sup>o</sup>-b de l'article 261D du Code Général des Impôts.

\*\* Loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne. Se reporter à la convention d'aménagement touristique du programme concerné

Des professionnels pour  
la construction,  
la gestion,  
la conception  
et la commercialisation !



**TERRÉSENS**  
VIVEZ L'EXPÉRIENCE  
[www.terresens.com](http://www.terresens.com)

Spécialiste de la montagne depuis 2008 !

• GÉRER

Terrésens Hôtels & Résidences sélectionne des destinations de premier ordre avec un emplacement stratégique (centre-station, skis aux pieds, vue mer...) pour pérenniser le remplissage de chacun des biens confiés à la gestion.

Ses équipes veillent au bon fonctionnement, en passant par le ménage, l'entretien et le suivi technique des appartements et des parties communes.

Notre équipe de gestion étudie, sélectionne et valide, en toute indépendance, les futurs programmes immobiliers afin de garantir une gestion pérenne et sans-souci. Elles assurent la surveillance, le suivi technique et la gestion locative des appartements des propriétaires, qui ont décidé de mettre en location via Terrésens Hôtels et Résidences.



DUO INVEST

• CONSTRUIRE

DUO INVEST est une société de promotion dédiée à l'immobilier, à destination des professionnels et à l'immobilier de loisir haut de gamme. La société est spécialiste des projets techniques et atypiques, écologiquement vertueux.

DUO INVEST est le fruit de l'association de deux amis d'enfance, un entrepreneur et un architecte, qui collaborent ensemble depuis plus de 30 ans. Tous les deux sont passionnés d'architecture, attachés au détail, intransigeants sur la qualité.

Ils réalisent chaque projet comme s'ils étaient faits pour eux ! Promoteur à taille humaine, DUO INVEST est constitué d'une équipe réactive et accessible, toujours proche de ses clients.



Designer de solutions patrimoniales depuis 1988

• CONCEVOIR ET COMMERCIALISER

**Fidexi, une forte expertise métier depuis plus de 30 ans**

Depuis 1988, Fidexi, concepteur de solutions immobilières, crée les synergies nécessaires à la réalisation de projets à forts enjeux sociétaux répondant à des besoins identifiés et durables. En amont, nous développons des solutions d'investissement aux côtés de nos partenaires que nous accompagnons dès la conception des projets. Cet accompagnement, dès l'origine, nous a permis de développer une forte expertise juridique, fiscale et immobilière permettant de proposer des montages performants et sécurisés. En aval, nous accompagnons nos partenaires CGP dans la distribution de nos solutions.

**Fidexi propose deux solutions d'investissement immobilier :**

- **Le démembrement de propriété** adapté au secteur du logement. Fidexi est un des acteurs historiques du démembrement et a noué des partenariats de long terme avec des promoteurs immobiliers et des bailleurs institutionnels tant au niveau national que régional.
- **La location meublée** pour financer des actifs gérés dans des secteurs d'activité porteurs. Cette solution d'épargne associe performance, sécurité d'un bail et confort de gestion dans un contexte fiscal attractif.

CHIFFRES CLÉS :



35 ans  
d'existence



+ de 2,5 milliards d'€  
de réalisations financées



Une trentaine  
d'opérations/an



+ de 10 000 logements  
+ de 500 000 m<sup>2</sup> de logements  
individuels et collectifs financés

**NOM DE L'OPÉRATION :**

La Perle d'Alba

**ADRESSE DE L'OPÉRATION :**

Route de L'Altiport  
38750 Huez

**TYPE D'OPÉRATION :**

Copropriété Résidentielle de Tourisme

**LOGEMENTS :**

65 appartements du T2 au T4 cabine duplex

**PRESTATIONS :**

Accueil, play-room, service de conciergerie, piscine intérieure,  
espace bien-être (sauna, hammam et cabine de soin/massage), caves,  
celliers (certains appartements auront des celliers propriétaires intégrés), parkings,  
local à skis et locaux à vélos, laverie

**PROMOTEUR :**

Duo Invest

**GESTIONNAIRE :**

Groupe Terrésens

**CONCEPTEUR &  
COMMERCIALISATEUR :**



Suivez-nous



44 rue Paul Valéry – 75116 Paris

Document non contractuel - Crédits photos : Adobe Stock, LNA Santé / 11-2023

SAS au capital de 228 674 € - R.C.S. Paris B 398 045 567 - Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce

Carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 009 359 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France

Garantie Financière 110 000 € - QBE international insurance limited

Adhérent Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX -

Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>



Conception / rédaction :  
Service communication Terrésens  
Illustrations laissées à la libre  
interprétation de son auteur Crédits  
photos :  
©istock, ©fotolia, ©Google,  
©ManuReyboz, ©Alpedhuez, ©Salino  
Le 22.09.2023