



TERRÉSENS
PROPRIÉTÉS

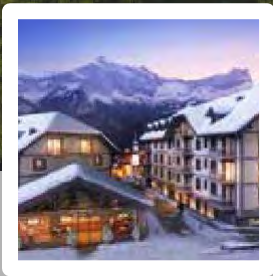


Les Sources de Canopée
Saint-Gervais-les-Bains (74)

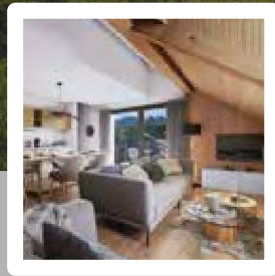
SAINT-GERVAIS-LES-BAINS

VILLAGE DU MONT-BLANC • FRANCE (74170)

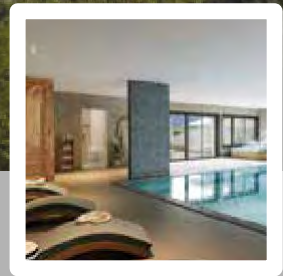
STATION THERMALE 4 SAISONS



Situation exceptionnelle



Du T2 au T5



Piscine, espace bien-être...

ÉVASION MONT-BLANC & SAINT-GERVAIS LES HOUCHES

SAINT-GERVAIS-LES-BAINS, LE VILLAGE DU MONT-BLANC !



Commune du Mont-Blanc :
notoriété internationale



Station thermale
authentique



Station 4 saisons
qui vit à l'année



Vue panoramique
sur le massif des Fiz



Emplacement du projet :
rare & premium



DEPUIS LA FRANCE
A40 en direction de Chamonix
Sortie n°21
ou Les Gorges de l'Arly en direction de Megève.

DEPUIS LA SUISSE
Autoroute jusqu'à Martigny, puis Col de la Forclaz et Col
des Montets en direction de Chamonix.

DEPUIS L'ITALIE
À 40 km de Courmayeur par le tunnel du Mont-Blanc.



GARE SNCF
Saint-Gervais les Bains - Le Fayet.

Pour tous déplacements vers la vallée de Chamonix :
Mont-Blanc Express - Le Fayet - Chamonix. Depuis la
Suisse : Leman Express.



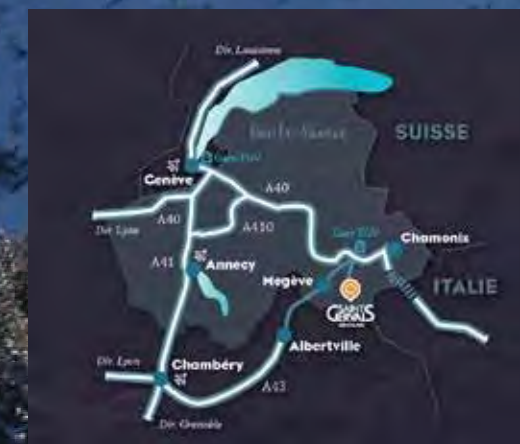
AÉROPORTS INTERNATIONAUX
Genève : 86 km
Lyon Saint-Exupéry : 206 km

AÉROPORTS NATIONAUX
Annecy Mont-Blanc : 84 km
Chambery Savoie Mont-Blanc : 126 km

Situé entre la France, l'Italie et la Suisse, le massif du Mont-Blanc culmine à 4809 mètres et s'étend sur 400 km² environ. Il domine ses 4 villages : Le Fayet (580 m), Saint-Gervais (850 m), Saint-Nicolas-de-Véroce (1150 m) et Le Bettex (1400 m), en offrant aux skieurs, randonneurs et contemplatifs un panorama grandiose. Le sommet du Mont-Blanc se situe sur la commune de Saint-Gervais, un village qui a conservé son authenticité, son style et son caractère !

Favorisée par la nature, c'est une destination touristique 4 saisons, de renommée internationale, de 580 m à 4 809 m d'altitude. Entre sport, culture et thermalisme, Saint-Gervais Mont-Blanc c'est surtout une offre variée et un patrimoine exceptionnel, à découvrir tout au long de l'année.

En hiver, c'est 2 domaines skiables et plus de 500 km de pistes au cœur d'un environnement exceptionnel. En été, c'est le paradis pour les amoureux de nature. Petits et grands prennent un grand bol d'air frais en plein cœur des montagnes et des alpages.



LES STATIONS «ESPRIT VILLAGES»

- 1 - Un charme & une authenticité indémodables
- 2 - Une douceur de vivre à partager en famille
- 3 - La montagne de demain (véritable double saison été-hiver)
- 4 - Une valeur refuge patrimoniale & familiale



La soif de grands espaces booste d'année en année la saison d'été en montagne. Cet engouement rappelle l'attrait des citadins pour les maisons de campagne.

VILLAGES STATIONS ET STATIONS « ESPRIT VILLAGES » ONT LE VENT EN POUPE !

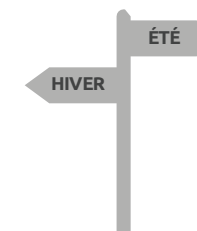
Acquéreurs et vacanciers sont de plus en plus accros de stations vivant autant l'hiver que l'été. La mise sur pause de la vie urbaine dans des résidences à l'esprit chalet, le dépaysement offert par une architecture authentique, privilégiant le bois et la pierre, dans de grands espaces préservés sont autant de révélateurs d'un engouement pour la montagne en double saison, à commencer par l'été, levier de développement du tourisme de demain et après-demain.

PRIORITÉ À L'AFFECTIF

Fini l'ancien modèle « immo-financier » de l'ancienne génération résidence de tourisme ! Une très grande part d'affectif intervient dans l'achat de nos résidences. Partant au départ d'une volonté de garder la main sur le calendrier de son occupation personnelle, le propriétaire, sous l'influence de la mode Airbnb, est également séduit par la possibilité de louer son appartement plusieurs semaines par an pour payer les charges du quotidien. La rentabilité de sa résidence montagne est ainsi assurée, en lui évitant toutes les contraintes d'une gestion en résidence de tourisme « ancien modèle ».

UNE VALEUR REFUGE DANS LES DEUX SENS DU TERME

L'impact des aléas conjoncturels de l'économie (covid-19, tensions économiques internationales...) rend les cours de la bourse très volatils. Face au yoyo boursier, l'immobilier des belles adresses s'impose comme une valeur sûre. Une valeur refuge patrimoniale mais aussi familiale, si l'on songe à la fuite des Franciliens loin de Paris, à la veille du confinement. Se mettre au vert en famille à la montagne s'avère une préoccupation majeure de nos concitoyens.



LE LUXE C'EST L'ESPACE

Passer avec notre immobilier montagne, d'un ancien format de surfaces réduites, à un nouveau modèle d'espaces spacieux, calqué sur celui d'une résidence à vivre, Terrésens répond aux attentes de ses clients, en visant le parfait équilibre entre les prix et des surfaces confortables, notamment pour les pièces de vie. Les cuisines équipées ouvertes sur le séjour composent l'élément décoratif de base de ce haut lieu de la vie familiale. Ainsi Terrésens essaie de ne pas descendre sous la barre des 25m² de séjour, à partir d'un appartement de trois pièces. Par ailleurs, le nombre des sanitaires est augmenté à partir du T3 dans lequel une salle de bain, une salle d'eau et deux WC sont préconisés, la présence d'une cave dédiée est ajoutée aux propriétaires pour faciliter la mixité de l'utilisation personnelle et locative de l'appartement.

INUTILE DE SE PERCHER À 2000 MÈTRES D'ALTITUDE !

Une vraie tendance de fonds s'impose auprès des nouveaux acquéreurs qui ne focalisent plus leur investissement uniquement sur l'occupation l'hiver et le ski d'altitude. Ils voient de plus en plus l'intérêt « patrimonial et plaisir » d'opter pour des stations-villages aux paysages accueillants en toute saison. Reliées à de gros porteurs ces stations village allient les plaisirs de la glisse à ceux des balades estivales en montagne, des flâneries en terrasse et en boutiques.

LE VTT ÉLECTRISE LES PENTES !

Signe qu'il ne faut plus associer la montagne seulement au ski, les résidences Terrésens sont de plus en plus demandées en été. Les vacanciers ont de moins en moins envie de se coller sur des plages bondées. Avec leur carriole accrochée au VTT électrique, ils préfèrent de loin, pique-niquer en famille au sommet d'un col alpin, se baigner dans un lac biotope, faire du rafting ou du canyoning, et autres activités proposées à des prix très accessibles l'été. Pour étancher leur soif de grands espaces, et leur envie de se ressourcer en famille beaucoup se disent prêts à acheter leur maison de campagne à la montagne.

LES STATIONS «ESPRIT VILLAGES»

- 1 - Un air pur toute l'année
- 2 - Des activités variées pour tous
- 3 - Du calme & du repos
- 4 - Un endroit idéal pour se ressourcer en famille !



LES STATIONS FRANÇAISES EN CHIFFRES

- + de 300 stations de ski réparties sur 6 massifs
- 23% du territoire national
- 1^{er} domaine skiable d'Europe
- Au 3^{ème} rang des destinations mondiales du ski
- 10 millions de visiteurs par hiver en stations
- 29 % de clientèle étrangère
- 120 000 emplois directs et indirects

LA RÉSIDENCE MER, MONTAGNE, CAMPAGNE, QUELLES ATTENTES ?

Maison de famille, logement occasionnel, pied-à-terre pour se détendre... La résidence mer, montagne, campagne fait toujours rêver.

L'idéal c'est d'en profiter durant les vacances et quand "bon vous semble" !

36% des acheteurs désireraient acquérir un bien à la mer, montagne, campagne

56% souhaiteraient louer leur bien afin de limiter les frais voire le rentabiliser

37% considèrent que le confinement leur a donné l'envie de profiter de façon permanente et plus régulière dans leur résidence à la mer, montagne, campagne

LES PRINCIPAUX CRITÈRES DE CHOIX DE LOCALISATION

62% L'environnement

48% Letemps d'ensoleillement

70% La vue



DES PRIX PLUS ATTRACTIFS L'ÉTÉ !

Les tarifs de l'hébergement sont attractifs en saison estivale, attirant de plus en plus de visiteurs. Sur ces dernières saisons estivales, la montagne a le vent en poupe.



DES TEMPÉRATURES AGRÉABLES !

Pour les amateurs de soleil, la montagne fait partie des destinations les plus exposées. En effet, la quantité d'UV augmente de 4% tous les 300 mètres d'altitude. On bronze donc beaucoup plus vite à la montagne qu'à la plage... Vous bénéficierez d'un climat bien plus agréable et éviterez les canicules suffoquantes.



L'AIR PUR DE LA MONTAGNE

En choisissant la montagne, vous vous éloignez de la population de masse, vous passez au travers de la pollution atmosphérique et des bouchons. Vous éviterez les bains de foule. Vous trouverez des lacs & des rivières où vous pourrez vous relaxer, vous rafraîchir également tout en admirant un cadre époustouflant et sans agitation !



À LA DÉCOUVERTE DE LA NATURE

Vous serez subjugué par la découverte des panoramas et des paysages. Destination parfaite pour enrichir sa culture et partir à la découverte des vieux villages, de l'architecture traditionnelle, des musées, des édifices religieux, des fortifications. Admirez les sites historiques remarquables et l'histoire des villages de montagne. Partez à la découverte de la faune & la flore sauvage qui jonchent nos massifs !



DES ACTIVITÉS POUR TOUS

Vous découvrirez les fêtes de village et une multitude d'activités comme la randonnée, le VTT, les baignades en lac ou en piscine, les espaces aquatiques, les thermes mais aussi des vols en parapente, de la via ferrata, des balades à cheval ... de quoi satisfaire les petits et les plus grands.

LA STATION

Une station village reliée à un grand domaine skiable !

LES PLUS

Directement à la sortie de l'autoroute Panorama à couper le souffle
À Proximité de Chamonix

LES BONS PLANS RESTOS SUR LES PISTES

Le Refuge de Porcherey, une véritable maison de poupée perchée à 1700 m d'altitude,
La Folie Douce,
La Cabane à Léo pour ses tartes aux myrtilles,
Le Tremplin de la Croix, et sa vue imprenable sur le Mont-Blanc.

LES BONS PLANS BARS DU VILLAGE :

Le Pub Bar avec vue panoramique sur les sommets,
Le BJ's Café nouveau garage galerie dédié au négoce de voitures anciennes et de collection,
The Last Bar.



ALTITUDE
850 m à 2353 m



LOCALISATION
Le Val Montjoie



CARACTÉRISTIQUES
Station village
Au pied du Mont-Blanc
Facilité d'accès



ACTIVITÉS
Station hiver / Été
Multi-activités



LABEL
Famille +



Connue et reconnue pour ses thermes, la station de Saint-Gervais-les-Bains accueille chaque année des milliers de voyageurs-skieurs.

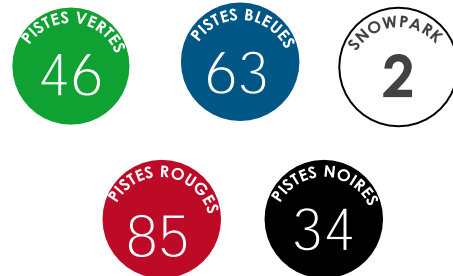
Il s'agit du seul village Alti-Forme des Alpes en alliant ski, montagne et thermalisme puisque c'est dans les bienfaits des bains, que Saint-Gervais a pris son envol, d'où ces grands hôtels façon grand siècle, que l'on découvre au sein du village.

Situé au pied du Mont-Blanc, ce village labelisée «Famille +» s'avère être un lieu de villégiature apprécié des familles, grâce à sa situation géographique et ses multiples activités hiver-été.

2 DOMAINES SKIABLES D'EXCEPTION

Un terrain de jeux idéal pour les skieurs

DOMAINE ÉVASION MONT-BLANC



1 - 3^{ème} domaine skiable français

2 - Ensoleillement garanti

3 - Du ski pour tous

4 - Un domaine varié



ÉVASION MONT-BLANC est le 3^{ème} domaine skiable de France, domaine relié à Megève.

Le domaine skiable Évasion Mont-Blanc s'étend de 850 à 2353 mètres d'altitude et comprend Saint-Gervais, Saint-Nicolas de Véroce, Les Contamines, Megève, Combloux et la Giettaz.

Il bénéficie d'un superbe ensoleillement. Vous pouvez parcourir presque tout le domaine, skis aux pieds et découvrir de beaux hors-pistes situés du côté du Mont-Joly et de Saint-Nicolas de Véroce.

En 2020, une nouveauté a été apportée sur le domaine Evasion Mont-Blanc. Au Mont d'Arbois, un espace débutant a été créé à 1840 mètres d'altitude : un espace de glisse progressif avec plus de confort et de sécurité pour apprendre à skier et surtout avec un panorama exceptionnel !

- Le domaine est accessible depuis Saint-Gervais avec la télécabine rejoignant Le Bettex.
- La piste « Saint-Gervais » permet de revenir à la station skis aux pieds.

LE DOMAINE SKIABLE DES HOUCHES / SAINT GERVAIS s'étend de 1000 à 1900m d'altitude. Un panorama exceptionnel à 360° sur le massif du Mont Blanc s'offre depuis le sommet du domaine. Des pistes en forêt permettent de découvrir les plaisirs de la glisse.

Avec la chaîne du Mont- Blanc ou les Fiz en toile de fond, le domaine bénéficie d'un enneigement exceptionnel et la neige reste parfaite durant toute la saison des sports d'hiver.

- Le domaine est accessible avec le mythique Tramway du Mont-Blanc.
- La station Les Houches accueille également des compétitions internationales et fait office de terrain d'entraînement à l'équipe de France de ski.

Contrairement à ce que son nom semble indiquer, la Verte des Houches est une piste noire de 3343 mètres de long et 870 mètres de dénivelé.



445 km de pistes



DOMAINE ÉVASION MONT-BLANC
230 pistes



DOMAINE SAINT GERVAIS
27 pistes + 1 snowpark



DOMAINE ÉVASION MONT-BLANC
445 km de pistes

DOMAINE SAINT GERVAIS
55 km de pistes

DOMAINE ÉVASION MONT-BLANC
109 remontées mécaniques

DOMAINE SAINT GERVAIS
15 remontées mécaniques



- tapis-moteur skiant
- initiation very easy
- poste de secours - first aid post
- téléski direct lift
- moyen easy
- canons à neige - snow guns
- télésiège direct lift
- bon skieur difficult
- espace luge - luge area
- télécabine gondola
- continue very difficult
- restaurant
- téléphérique funivia car
- snowpark
- téléski difficile difficult (30-40%)
- parc AïVIA - AïVIA park
- parking
- toilettes - lavatories

LES ACTIVITÉS HIVER

De multiples activités qui séduiront grands & petits !



L'ALPINISME

Saint-Gervais est une des destinations d'alpinisme incontournables pour gravir le Mont-Blanc et bien d'autres cimes. Blottie au pied du toit de l'Europe, la commune abrite l'une des 3 voies d'accès du plus haut sommet des Alpes.

L'ascension de haute montagne fait aussi partie de l'ADN de la station. Les novices à la recherche d'une première expérience tout autant que les alpinistes chevronnés s'y plaisent et peuvent y trouver des ascensions adaptées à leurs niveaux.

Pour pouvoir pratiquer l'alpinisme sur le Mont-Blanc et aux alentours de Saint-Gervais, c'est du côté de La Compagnie des Guides qu'il faut vous tourner. Avec ses 85 guides et accompagnateurs, l'institution, fière de plus de 150 ans d'expérience, emmène ceux qui le souhaitent à la découverte de nombreuses ascensions de montagne à réaliser seul ou en groupe.

Saint-Gervais est la voie d'entrée pour l'ascension de nombreux "4000" sites d'exception. Parmi eux, deux parcours historiques : l'Aiguille de Bionnassay et "la Voie Royale" pour parvenir au sommet du toit de l'Europe !

RANDONNÉE

Les randonnées en raquettes constituent une façon ludique, mais sportive, de découvrir le massif du Mont-Blanc couvert de neige. À Saint-Gervais, 8 itinéraires de raquettes balisés sont à votre disposition.

Saint-Gervais propose de multiples chemins de randonnée. Champêtres ou boisés, certains présentent un dénivelé important et sont plus sportifs. La randonnée pédestre est parfaite pour découvrir la faune et la flore du pays du Mont-Blanc.

Ne manquez pas la découverte des sommets du Mont-Joly ou du Prarion, deux randonnées qui vous offriront une vue à couper le souffle et un panorama à 360° sur les montagnes environnantes.

Le tour du Mont-Blanc est l'un des plus beaux treks du monde. Il présente 155 km de randonnée et 8500 mètres de dénivelé.

SKI DE RANDONNÉE

Le ski de randonnée permet également de découvrir le paysage d'une manière différente et plus sportive. Il faut mériter sa descente, mais le dépassement de soi et la beauté du paysage en valent la peine. 3 itinéraires de ski de randonnée balisés sont à la disposition des amateurs de beaux paysages et de sport. Une piste est même mise à disposition en nocturne les mardis et vendredis.

PATINOIRE

Saint-Gervais dispose d'une patinoire couverte accessible à tous. Des matchs de hockey sur glace sont organisés sur la patinoire.

STATION THERMALE INTERNATIONALE

Saint-Gervais est la première station thermale de montagne. Côtée par une clientèle bourgeoise et aristocratique, la station hydrominérale atteint une renommée internationale.

Nichés au fond d'un magnifique parc arboré de 10 hectares, les Thermes de Saint-Gervais sont un lieu unique. Après un parcours de plus de 6000 ans sous terre, l'eau fortement enrichie en minéraux et oligo-éléments offre des bienfaits thérapeutiques exceptionnels.

Un parcours bien-être dans une eau thermale millénaire, naturellement chaude et bienfaisante. Ateliers de relaxation, saunas à différentes températures, bains de vapeur, tisanderie et bien sûr des bassins intérieurs et à ciel ouvert sont proposés au pied de la gorge du Bonnant. Chaque atelier retranscrit des expériences inédites : visuelles, auditives et sensibles. Les Bains du Mont-Blanc ont une approche holistique du bien-être qui met en lumière la poésie du trajet de l'eau de Saint-Gervais Mont-Blanc.

Les Thermes de Saint-Gervais traitent plusieurs pathologies : dermatologie, voies respiratoires ou bien plus récemment des cures courtes qui soulagent les effets des traitements contre le cancer et un programme pour soulager les acouphènes.

LES ACTIVITÉS ÉTÉ

Un bol d'air dans une nature préservée !



CENTRE AQUATIQUE

Ce centre aquatique dispose d'un bassin de nage de 25m avec enceintes immergées, d'un bassin ludique de 43m² adapté aux familles combiné à une pataugeoire avec des jeux d'eau pour les enfants, d'un bassin extérieur de 17m x 10m avec un toboggan (ouvert uniquement l'été), d'un espace dédié à la détente avec sauna, hammam et solarium et d'un snack (ouvert uniquement l'été).

DOMAINE VTT

Embarquez dans les télécabines, au départ de Saint-Gervais et rejoignez le Bettex à 1400 m d'altitude. Au programme, randonnées dans les alpages, descentes en VTT, pause gourmande face au Mont-Blanc.

MONT-BLANC PARC AVENTURE

Venez découvrir un parcours ludique dans les arbres du Parc Thermal du Fayet, dans un endroit calme et ombragé. Montée d'échelles de cordes, pendules, ponts de singes, passerelles, filets, tyroliennes de 180 m. Idéal en famille !

SENSATIONS FORTES

Le saut à l'élastique de 90 mètres depuis le pont de Saint-Gervais offre une vue inoubliable sur les gorges du Bonnant et le majestueux Mont-Blanc. La via ferrata du Parc Thermal de Saint-Gervais comporte plusieurs passages d'ouvrages comme des passerelles népalaises. Plusieurs sites d'escalade sont disponibles à Saint-Gervais.

CÔTÉ ART

Le 2KM3 Saint-Gervais Contemporary Art Platform attise la curiosité des vacanciers passionnés de culture. Cet ancien parking transformé en musée d'art urbain abrite des œuvres d'artistes du monde entier.

LE TRAMWAY DU MONT-BLANC

Le tramway du Mont-Blanc, parfois appelé TMB, est le plus haut train à crémaillère de France. Il démarre son trajet à Saint-Gervais pour monter jusqu'au Nid d'Aigle à 2372 mètres d'altitude.

À sa création en 1906, le tramway du Mont-Blanc avait pour objectif d'aller jusqu'au sommet. Mais le projet a rencontré des difficultés techniques et son coût était très élevé. De plus, la Première Guerre Mondiale est venue briser ce projet ambitieux.

Aujourd'hui, c'est le point de départ des alpinistes à l'assaut du toit de l'Europe par la voie normale, et des randonneurs en direction du refuge de Tête Rousse, puis du Goûter. Cependant cet arrêt n'est ouvert que pendant l'été. Certains touristes empruntent le TMB pour prendre un verre ou une collation au refuge du Nid d'Aigle et profiter de la vue avant de redescendre dans la vallée.

L'hiver, le TMB dépose les skieurs et les piétons sur le domaine skiable Saint-Gervais / Les Houches au Col de Voza ou sur le plateau de Bellevue à 1800 mètres d'altitude pour des promenades au milieu de paysages grandioses à couper le souffle.

UN EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL ENTRE
LE VILLAGE ET LA REMONTÉE MECANIQUE



Remontée mécanique
St Gervais/Bettex



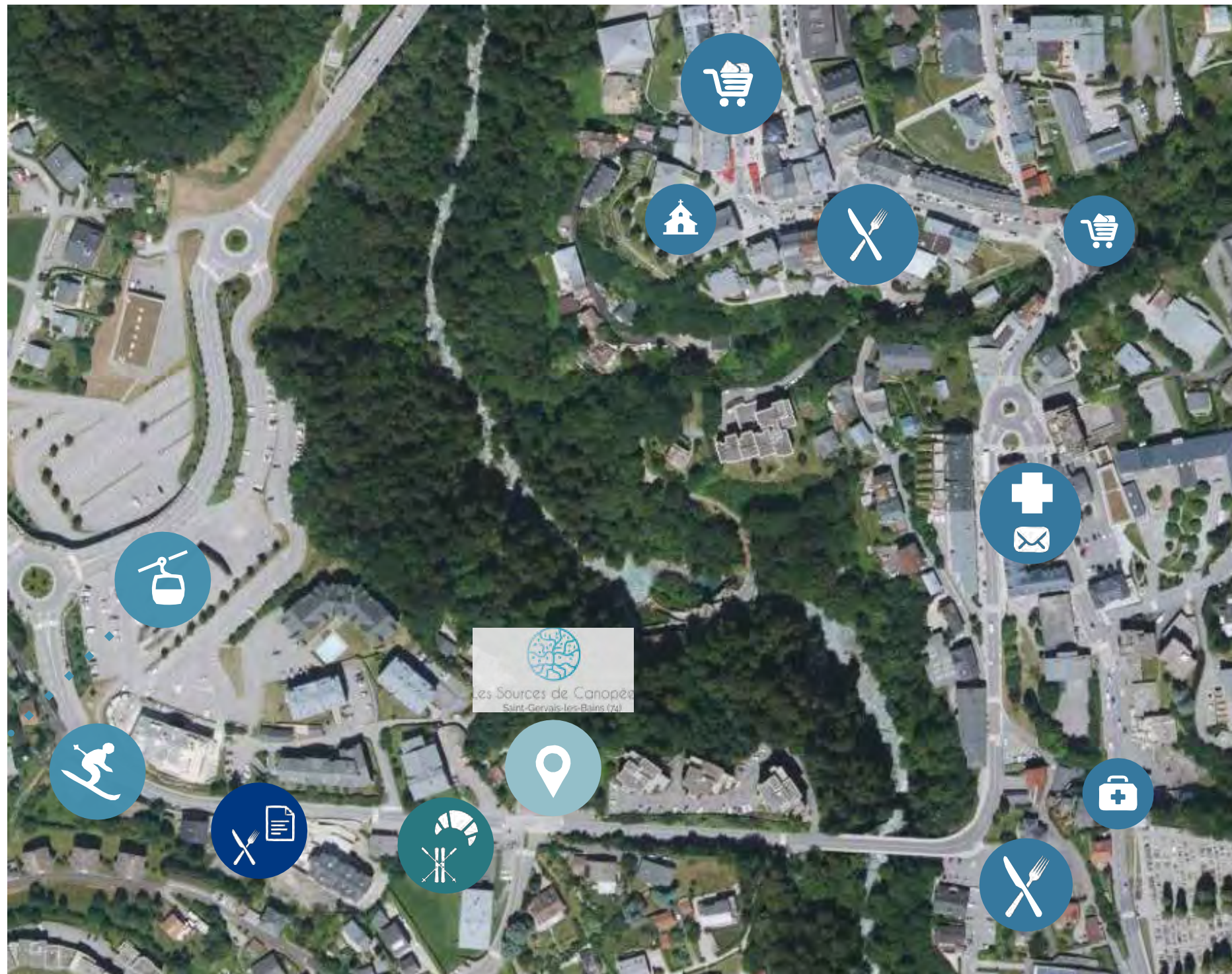
Centre village
Commerces



Retour skis
St Gervais

Située dans le village de Saint-Gervais, la résidence « Les Sources de Canopée » dispose d'un emplacement idéal pour un séjour dans la station.

La remontée mécanique pour rejoindre le domaine skiable « Évasion Mont-Blanc » se situe à 3 minutes à pied de la résidence et à 9 minutes à pied du centre village.
Une boulangerie et un loueur de matériel de ski sont situés en face de la résidence.



Église / Centre village / commerces
9 mns à pied



Terrain résidence



Boulangerie / Loueur ski
1mn à pied



Tabac presse / Restaurant
2 mns à pied



Remontée mécanique
Retour skis
3 mns à pied

LA RÉSIDENCE

- Une architecture traditionnelle élégante
- Une résidence qui offre un véritable bol d'air en montagne



Conçue dans une unité harmonieuse et intimiste, la résidence « Les Sources de Canopée » respecte l'esprit architectural de Haute-Savoie. Elle se compose de 59 appartements du T2 au T5.

La résidence propose par ailleurs des espaces communs : accueil, play-room, espace ados, bagagerie, caves/celliers, parkings sous-sol, local à vélos avec des prises électriques pour rechargement, casiers à skis, laverie, piscine, sauna, hammam, jacuzzi et une douche sensorielle.



LA RÉSIDENCE

Une destination idéale été comme hiver



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

LA RÉSIDENCE

Une vue exceptionnelle sur le Massif des Fiz et le village !



Des appartements modernes
meublés et équipés avec soin



- Cuisine et SDB équipées
- Faïence toute hauteur dans les SDB
- Receveurs douche extra plats
- WC suspendus
- Parquet en bois contrecollé
- Portes intérieures et de placard en bois
- Etc....

Les appartements des Sources de Canopée sont conçus pour votre bien-être et respectent les dernières normes environnementales en vigueur. Les intérieurs sont parfaitement agencés avec des finitions soignées pour répondre à toutes vos envies.

Avec leurs dimensions généreuses, les séjours sont propices à la convivialité. Les chambres quant à elles, préservent l'intimité de chacun. De l'entrée jusqu'aux lieux de vie, découvrez des prestations de qualité. La plupart des appartements bénéficient d'un balcon pour profiter d'une vue sur le massif des Fiz.



LA RÉSIDENCE

Des intérieurs confortables et chaleureux



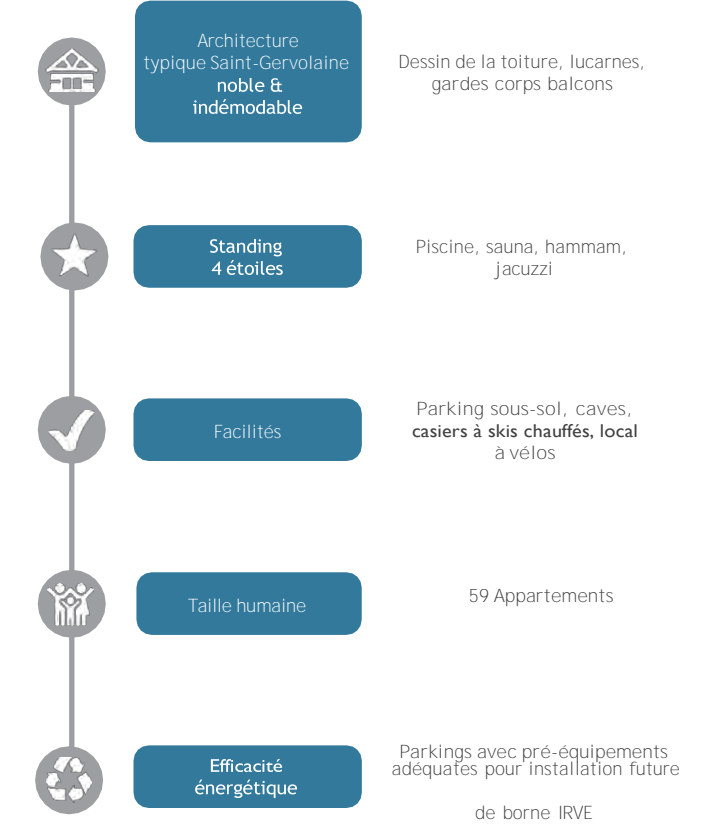
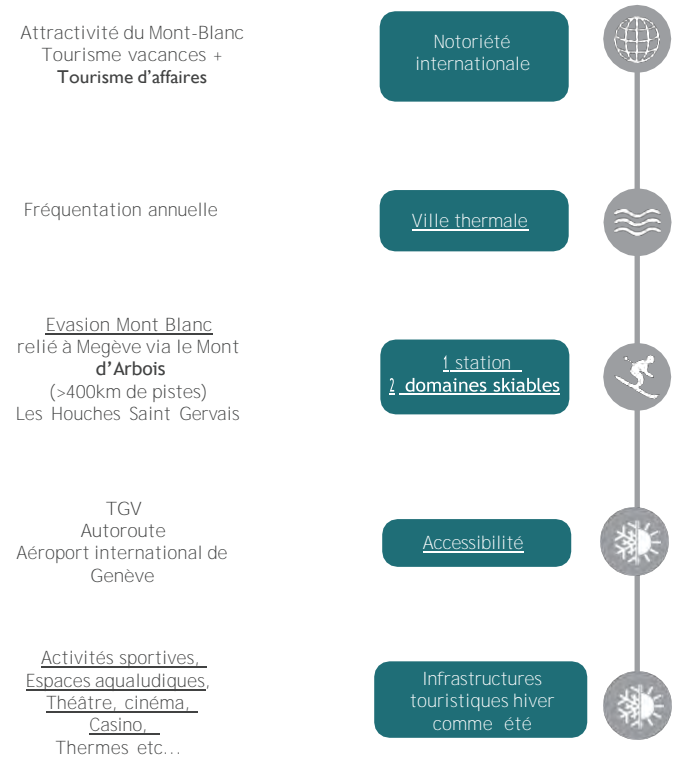
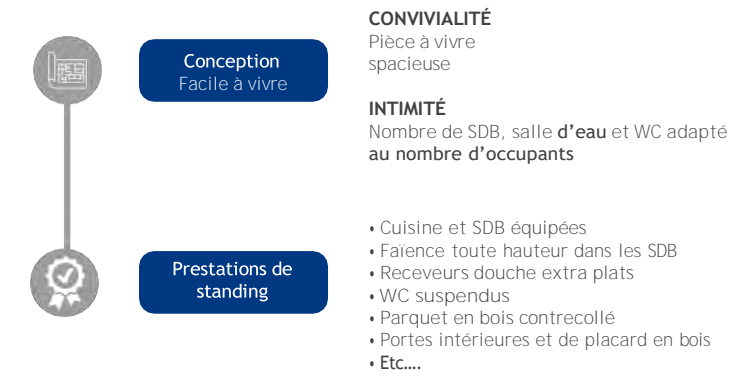
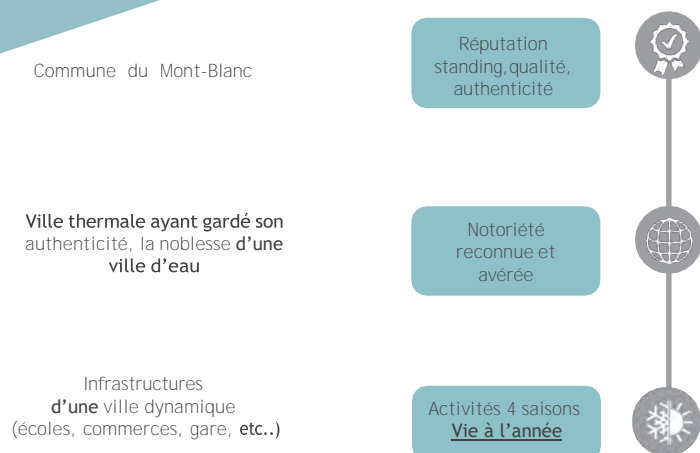
* La représentation des prestations intérieures est indicative, se référer à la notice descriptive.
Illustration à caractère **d'ambiance** non contractuelle.*

L'ESPACE BIEN-ÊTRE

- Une piscine intérieure
- Un sauna, un hammam, un jacuzzi...



Panorama des indicateurs essentiels de pérennité et de stabilité patrimoniale



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^{ème} 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°-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

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.



• CONSTRUIRE UNE CONFIANCE DURABLE EST PLUS QUE JAMAIS LA BASE DE TOUTE RELATION

Remettre la confiance au cœur de la relation client est aujourd'hui la principale priorité de VINCI Immobilier. Filiale du groupe VINCI, acteur mondial des métiers des concessions et de la construction, VINCI Immobilier compte parmi les acteurs majeurs de l'immobilier en France.

Où que vous soyez, quel que soit votre projet, ses 900 collaborateurs conçoivent et réalisent des opérations qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie et de travail, en immobilier tertiaire comme en logements.

La maîtrise de l'ensemble de ses métiers et leur capacité d'innovation permanente permettent à VINCI Immobilier de répondre aux attentes des clients, en apportant des solutions sur mesure qui anticipent les futures mutations des modes de vie.



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 m² de logements
individuels et collectifs financés

NOM DE L'OPÉRATION :
Les Sources de Canopée

ADRESSE DE L'OPÉRATION :
784 avenue du Mont d'Arbois
74170 Saint-Gervais-les-Bains

TYPE D'OPÉRATION :
Ensemble d'hébergement hôtelier et touristique

LOGEMENTS :
59 Appartements du T2 au T5

PRESTATIONS :
Caves/celliers, casiers à skis, parkings sous-sol, local à vélos avec des prises électriques pour rechargement

PARTIES COMMUNES :
Accueil, play-room, espace ados, bagagerie, laverie, piscine, sauna, hammam, jacuzzi, douche sensorielle

PROMOTEUR :
Vinci Immobilier

GESTIONNAIRE :
Terrésens Hôtels & Résidences

**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
Fidexi

Illustrations laissées à la
libre interprétation de son auteur
Crédits photos :

©istock, ©fotolia, ©Google,
©OTMegève, ©Megève tourisme