

CHÂTEL - PORTES DU SOLEIL  
HAUTE-SAVOIE



# Laissez-vous gagner par les sommets

## Un marché touristique en plein essor aux portes de Genève

Pays de montagne d'hiver comme d'été, la Haute-Savoie véritable berceau du ski alpin, accueille en toute saisons une clientèle française et étrangère de plus en plus nombreuse. Voisin avec la Suisse et l'Italie, offrant une palette de paysages époustouflants, entre lacs, haute montagne, prairies, vallées et forêts, le département constitue incontestablement le fer de lance du tourisme Rhônalpin.

**Au cœur du domaine des Portes du Soleil dont Avoriaz est l'une des stations les plus renommées, entre les 582km<sup>2</sup> du lac Léman et le Mont Blanc, Châtel est emblématique de ce développement.** A seulement 20mn des autoroutes suisses, 1h15 de l'aéroport international de Genève Cointrin, 2h de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry et 45 minutes de la gare TGV de Thonon-les-Bains, la station offre de belles perspectives pour les années à venir.

*Source : Via Michelin, dans des conditions normales de météo et de circulation de belles perspectives pour les années à venir.*

# Choisir la résidence de tourisme classée en Haute-Savoie



## Un fort potentiel de croissance au cœur de la 2<sup>ème</sup> région touristique française

La montagne gagne le cœur des touristes et la région Rhône-Alpes conforte ainsi, avec près de 10% des nuitées totales, son **2<sup>ème</sup> rang national parmi les régions choisies par les français pour leurs vacances**. Avec plus de 35 millions de nuitées chaque année, réalisées à 49% l'hiver et 37% l'été, la Haute-Savoie et sa cinquantaine de stations, sont en tête d'affiche pour leur fréquentation. Il faut souligner que dans le département, 70% des possibilités d'hébergement sont situées en montagne et que les résidences de tourisme, qui ne représentent encore que 2% du total des hébergements, offrent un beau potentiel de croissance. Bénéficiant du meilleur enneigement de France avec le Jura, la Haute-Savoie et particulièrement le territoire des Portes du Soleil, voient leur fréquentation annuelle, française et étrangère, progresser régulièrement, attirant par ailleurs une clientèle d'affaires chaque année un peu plus nombreuse.

*Sources : Observatoire Savoie Mont Blanc Tourisme 03/2009 – Conseil Général de Haute-Savoie 12/2009*





# Le Domaine des Portes du Soleil

HAUTE-SAVOIE

1<sup>ère</sup> destination mondiale du ski avec 11%  
du trafic skieurs et 14 stations renommées  
**à l'image d'Avoriaz, Morzine ou Châtel**

*Source : Association Internationale des Portes du Soleil*

# Châtel, un domaine sans limite

## Châtel version hivernale : **Un domaine sans limite, paradis du ski**

Fréquenter Châtel en hiver, c'est s'offrir le bonheur de la pureté d'un paysage immaculé à perte de vue, d'une excellente qualité de neige et d'un ensoleillement remarquable. Intégrée au domaine international des Portes du Soleil qui associe **14 stations françaises et suisses**, ce territoire exceptionnel rayonne sur **650 kilomètres de pistes desservies par près de 200 remontées mécaniques et accessibles par le biais d'un forfait unique**. Autant dire que du Smoothpark qui accueille les freestylers débutants comme les riders confirmés, à la piste mauve Milka centrée sur la faune et la flore, chacun trouvera matière à s'exprimer. Le tout enneigement garanti : à l'horizon 2012, le quart du domaine skiable pourra être blanchi mécaniquement.

## Châtel version estivale : **Une variété de plaisirs au naturel**

L'été, Châtel et toute la vallée d'Abondance se transforment pour devenir le paradis des amoureux de la nature et des grands espaces préservés. Outre les ballades au fil des sentiers qui vous mèneront à la découverte de paysages saisissants, la station offre une pléiade d'activités au rang desquelles VTT, parapente, équitation, canyoning, rafting et surtout le «Fantasticâble», équipement unique au monde qui rend le rêve d'Icare enfin accessible : à 240m de haut et plus de 100km/heure, vous survolerez la nature sur presque 2,5 kilomètres.

Après un tel parcours, les « hommes-oiseaux » auront alors bien mérité une étape remise en forme au cœur de la station.





Réalisation Vinci Immobilier - Le Hameau des Airelles  
Montgenèvre - Résidence de Tourisme\*\*\*\*



Photos à caractère d'ambiance, non contractuelles.

## Le charme d'une véritable station-village

A Châtel, les chalets hérités des générations d'hier sont autant de témoignages vivants d'un art de vivre préservé et d'une qualité de vie qui contribue à la réputation de la station. Entre chalets anciens, petites rues au charme suranné et hameaux tout droits sortis d'un décor de pastorale, la commune possède tous les atouts d'un vrai village alpin. Reprenant à son compte les principaux traits architecturaux des fermes authentiques et les matériaux nobles qui constituent l'essence des constructions locales, **Le Grand Lodge** s'inscrit parfaitement dans l'esprit traditionnel qui prévaut en vallée d'Abondance.

Les différents bâtiments qui constituent la résidence sont reliés entre eux par des passerelles couvertes, tandis qu'au centre, les parties communes respectueuses de l'âme Haut-Savoyarde, reçoivent les installations dédiées à l'accueil et au bien-être des résidents: **espace accueil, salon, bagagerie, SPA, piscine chauffée, sauna et jacuzzi.**

**Le Grand Lodge**  
RESIDENCE DE TOURISME

### Une situation idéale et tranquille en lisière du village

Au pied des pistes en direction de la Suisse toute proche, à deux pas du paisible lac de Vonnes et à quelques minutes à pied du centre de la station, les **appartements du 2 au 3 pièces cabine** du Grand Lodge bénéficie d'un emplacement privilégié et ensoleillé au cœur des prairies et de la nature intacte. Un lieu unique propice à la rêverie et au repos face aux grands espaces alpins.





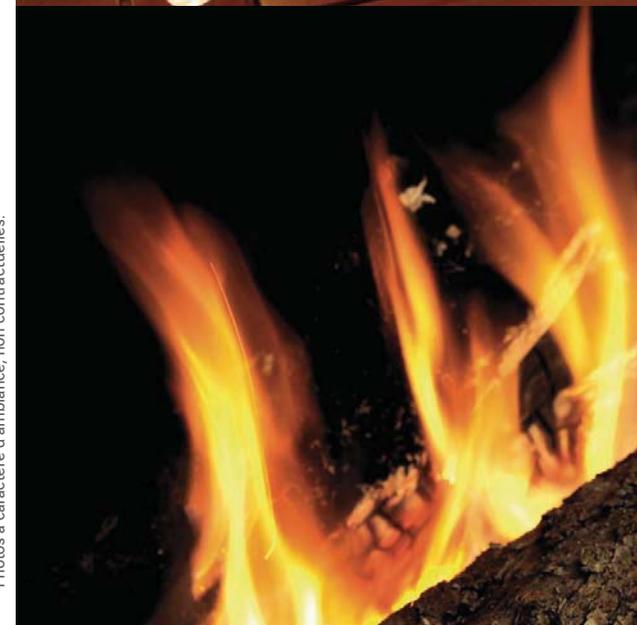
Réalisation Vinci Immobilier  
Le Hameau des Airlles  
MONTGENÈVRE  
Résidence de Tourisme\*\*\*\*  
Gestionnaire MMV Résidence

Illustrations à caractère d'ambiance,  
non contractuelles.

L'harmonie de matériaux nobles et  
d'équipements dédiés au bien-être

# Une gamme de services pratiques et rassurants

- Accueil jour
- Laverie en libre service
- Services à la carte : lits faits à l'arrivée, ménage de fin de séjour, linge de maison, linge de toilette
- Parkings couverts et parkings extérieurs
- Locaux de rangement pour les skis
- Salon de réception
- Espace forme avec sauna et bain à remous
- Piscine intérieure (couverte, chauffée) et extérieure
- Réception de chaînes nationales





LOI CENSI/BOUVARD (LMNP Scellier)

## Des perspectives d'avenir pour votre patrimoine

### Principes de la loi Censi/Bouvard (LMNP Scellier)

- Réduction d'impôt représentant 18% d'un montant d'investissement plafonné à 300 000€, étalée sur 9 ans, jusqu'à 54 000 € d'économie d'impôt.
- Cette réduction d'impôt est de 18% pour les investissements réalisés en 2011 et 18 % pour les investissements réalisés en 2012.
- Conditions : engagement de louer le logement meublé pendant une durée minimale de 9 ans via un bail commercial\* à contracter avec l'exploitant et classement obligatoire de la résidence de tourisme.

### Economie de la TVA

19.6% d'économie de TVA sur l'acquisition de votre bien, conformément aux dispositions légales du Code Général des Impôts (art 261 D4e C)

### Packs de vente

- 3,80 % HT / HT de rentabilité pendant 9 ans ou 3,40 % HT/HT de rentabilité et la possibilité d'occuper votre bien 2 semaines dans l'année (1 semaine en hiver et 1 semaine en été) pendant 9 ans
- Des avantages propriétaires : occupation supplémentaire à tarif préférentiel...

\* Le bail commercial est conclu pour une durée ferme de 9 ans sans résiliation triennale. Il est soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du code du commerce. Notamment l'article L.145-14 du code du commerce : « Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité dite d'éviction sont fixées au deuxième alinéa de l'article L.145-14 susvisé.»

POUR VOUS ACCOMPAGNER

## Des acteurs majeurs de l'immobilier



Nom :  
VINCI IMMOBILIER PROMOTION  
SAS au capital de 4 938 000.00 Euros  
Immatriculée au RCS de Nanterre  
sous le numéro 339 788 309

Adresse :  
8, rue Heyrault – BP 126  
92106 Boulogne Billancourt Cedex



Nom :  
La Soulane – filiale de Néméa  
SAS au capital de 57 000.00 Euros  
Immatriculée au RCS de Bordeaux  
sous le numéro 393 543 772

Adresse :  
Les Diamants n°1 – 61 route Jean Briaud  
33700 MERIGNAC

### La référence d'un grand groupe immobilier

Filiale immobilière du groupe VINCI, premier groupe mondial de concessions-construction, VINCI IMMOBILIER bénéficie d'une expérience de plus de 20 ans dans le domaine de l'immobilier résidentiel (logements et résidences services) et de l'immobilier d'entreprise. Ses 300 collaborateurs hautement qualifiés répartis dans 16 implantations contribuent à maintenir un haut niveau de qualité, pour que l'immobilier d'aujourd'hui soit le patrimoine de demain.

Nos principales références en Résidences de Tourisme :

LES CHALETS DE LA VANOISE - LA NORMA (73) - 122 lots - ouverture 2001  
LES BALCONS DE LA VANOISE - LA NORMA (73) - 76 lots - ouverture 2002  
LE GRAND PANORAMA - SAINT GERVAIS LES BAINS (74) - 91 lots - ouverture 2004  
LE DOMAINE DE FIGUIERE - SAINT MAXIME (83) - 78 lots - ouverture 2005  
L'ECRIN DES NEIGES - VAR LES CLOS (05) - 39 lots - ouverture 2005  
LES TERRASSES DE LA PLAGE - CAYEUX SUR MER (80) - 76 lots - ouverture 2008  
LE DOMAINE DES AIRELLES - MONTGENEVRE (05) - 122 lots - ouverture 2008  
LE VERMONT - VALMEINIER (73) - 47 lots - ouverture 2009  
APPART'CITY - ANTIBES (06) - 120 lots - ouverture 2009

### La puissance d'un exploitant reconnu

Nombre de résidences gérées :

- 30 résidences sur le plan national plus une vingtaine en développement
- 20 000 lits et environ 320 000 nuités en 2009

Engagement vis-à-vis de l'acquéreur :

- Signer un bail commercial d'une durée de 9 ans sans résiliation triennale
- Exploiter l'établissement en résidence de tourisme classée
- Meubler et équiper les parties communes
- Fournir le compte d'exploitation annuel de la résidence sur demande du propriétaire
- Communiquer lors des assemblées générales un rapport précisant pour l'année écoulée : les taux d'occupation, les événements significatifs ainsi que l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.



## Accéder à Châtel



### En voiture

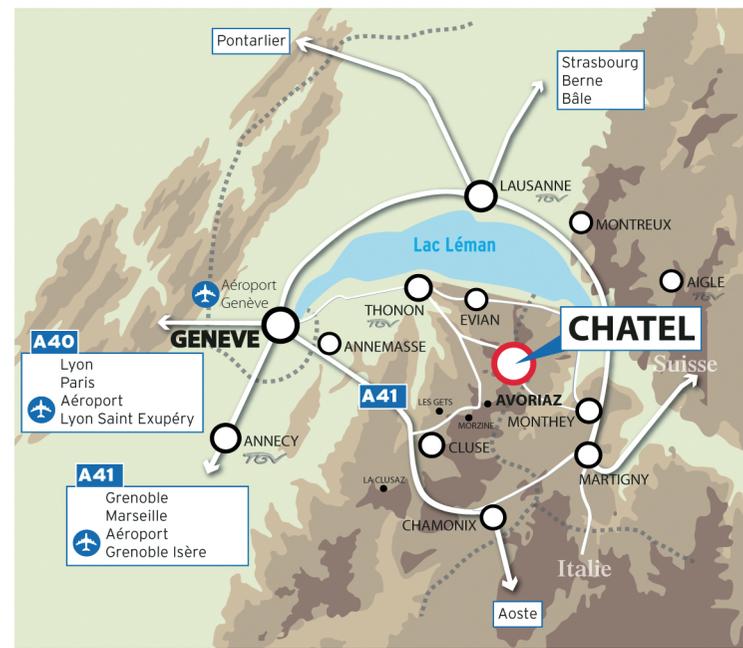
- ➔ Depuis la France  
Direction Genève par l'A40 ou l'A41  
Sortie Annemasse, direction  
Thonon-les-Bains/Vallée  
d'Abondance
- ➔ Depuis la Suisse  
Direction Monthey-Grand Saint  
Bernard, sortie Portes du Soleil

### En train

Liaisons TGV, gare de Thonon-les-Bains, puis liaisons bus ou taxi

### En avion

Aéroport International de Genève, puis transferts en bus ou train



Réalisation



Commercialisation

