

SCELLIER

2010 / 2011



- Les Cottages d'Hermance

- Chens sur Lemman

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La Suisse
 - La ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. Gestion

- Lamy



■ A. Présentation

■ Présentation

■ Les Cottages d'Hermance ■ Chens sur Lemane

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence.....	2125 route d'Hermance 74140 Chens sur Lemane
Nombre de lots	10 villas et 97 logements
Passages des actes	Immédiat
Date de livraison prévisionnelle	<ul style="list-style-type: none"> • lots A, B, C, D, E, F, G, H, I, J : 4^{ème} trimestre 2010 • lots K,L,M,N : 1^{ème} trimestre 2011 • lots P, Q : 2^{ème} trimestre 2011

■ La réservation

Information sur les disponibilités :	04 92 565 765
Dépôt de garantie.....	5 % à l'ordre de l'Etude Barralier
Appel de fond prévisionnel :	<ul style="list-style-type: none"> • 5 % Dépôt de garantie, à la signature du contrat de réservation • 20 % Signature de l'acte notaire • 10 % Fondations achevées, • 10 % Achevement dalle haute du RDC • 15 % Achevement dalle haute du 1^{er} étage • 10 % Mise hors d'eau, • 10 % pose des menuiseries ext. • 15 % Achevement des travaux • 5 % Livraison

■ Les sites internet

■ www.selectys.com

■ Présentation

■ Les Cottages d'Hermance ■ Chens sur Leman

Les intervenants

- Maître d'ouvrage GENERIM
- Notaire : Maître BARRALIER
2 place Clos Fleury
74100 ANNEMASSE
- Commercialisateur : SELECTYS
• 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
• 20 allées Turcat Méry
13008 Marseille
04 92 565 765
- Gestionnaire : LAMY
6 avenue St Francois Sales
74200 Thonon-les-Bains



■ B. Le site

■ Le site

- Les Cottages d'Hermance
- Chens sur Leman

Le département

■ La Haute Savoie

■ Géographie

Le département de la Haute-Savoie fait partie de la région Rhône-Alpes. Le département est à la frontière du département de la Savoie et de l'Ain.

- La Haute-Savoie est également limitrophe avec la Suisse, qui est partiellement matérialisée avec le lac Lemman, mais aussi avec l'Italie (Val d'Aoste).

- Le massif du mont Blanc est situé dans le département, celui-ci atteint les 4810,45 mètres d'altitude ce qui fait de lui le sommet le plus haut de l'Europe de l'Ouest. La superficie du département de la Haute-Savoie est d'un petit peu moins de 4 400 km² pour une altitude moyenne de 1 160 mètres.



- Grâce à sa localisation géographique, le département de la Haute-Savoie possède plusieurs ressources naturelles. Tout d'abord, le département comprend plusieurs lacs dont le lac Lemman qui a une superficie de 52 200 hectares et le lac d'Annecy qui a une superficie de 2700 hectares. Le département comptabilise 3 500 km de cours d'eau. De nombreuses forêts sont également visibles, pour un total de 170 000 hectares. Enfin, le département possède de nombreuses réserves naturelles, environ 20 000 hectares, ce qui fait de la Haute-Savoie, le premier département en réserves naturelles de France.

■ Economie

La Haute Savoie, frontalière de la Suisse et de l'Italie, s'est affirmée comme un des départements Français les plus dynamiques économiquement. La Haute Savoie, terre d'entrepreneurs, est également celle des scientifiques et des chercheurs. Le Cern, à la frontière Franco Suisse, est la plus belle preuve en étant le premier centre de recherche Européen.

- Avec 662 134 habitants en 2003 (estimation), une augmentation de la population de 11% depuis 1990 (6 000 habitants supplémentaires en moyenne par an) et un taux de chômage de 7.1% au 4eme trimestre 2003 (9.6% moyenne Française), ce département est un des plus dynamiques de France. Sa situation privilégiée et ses infrastructures, lui permette d'être présent dans de nombreux domaines d'activités.
- L'agriculture est également très présente dans l'activité économique du département. Celle ci représente 31% du territoire (145000 hectares) répartie en 5100 exploitations

■ Le site

- Les Cottages d'Hermance
- Chens sur Leman

La Suisse

■ Suisse : Aspects économiques

- La Confédération helvétique (7,7 millions d'habitants en 2008) fondée en 1291 est devenue un Etat fédératif en 1848. Elle est actuellement divisée politiquement et administrativement en vingt-trois cantons, dont trois sont constitués en demi-cantons.
- Le bassin lémanique qui regroupe les cantons de Vaud, de Genève et du Valais est économiquement une des régions les plus dynamiques de la Suisse.
- L'organisation politique suisse est très différente de celle de la France. Au contraire de cette dernière, qui est par tradition un pays à pouvoir central fort, la Suisse se distingue par la très grande autonomie de ses cantons.

	Suisse	France
Habitants	7,7 millions	65,07 millions
Superficie	41 288 km ²	551 000 km ²
Taux d'étrangers résidents	21,7%	5,37%
Taux de chômage - juin 2009	3,6%	9,5%
Revenu par tête en €	46 848	28 188
Variation de l'IPC - 2ème semestre 09	-1%	-0,5%

■ Répartition de la population active

■ Suisse

Population active occupée (en %)	Genève	Vaud	Valais	Suisse	France
Agriculture	1	5,6	10,3	3,7	2,9
Industrie / Artisanat	14,5	19,7	25,7	23,0	25,6
Services	84,5	74,7	64,0	73,3	71,5

■ Le site

■ Les Cottages d'Hermance ■ Chens sur Leman

La Suisse

■ Répartition de la population active

■ France / Suisse

Population active occupée (en %)	Ain	Haute-Savoie	France	Suisse
Agriculture	3,8	2,2	2,9	4,7
Industrie / Artisanat	35,8	29,4	25,6	26,4
Services	60,4	68,4	71,5	68,9

■ Aspects Frontaliers

- La Suisse a **572 km de frontière avec six départements français** (Haute-Savoie, Ain, Jura, Haut-Rhin, Doubs, Territoire de Belfort). Elle est actuellement le neuvième partenaire commercial de la France. Inversement, la France est le troisième partenaire commercial de la Suisse, après l'Allemagne, aussi bien à l'importation qu'à l'exportation.
- La Suisse est le deuxième client (après l'Allemagne) et le troisième fournisseur (après l'Italie et l'Allemagne) du département de la Haute-Savoie. Elle est le huitième client et le quatorzième fournisseur du département de l'Ain (source : Direction générale des douanes).
- La population frontalière française travaillant en Suisse s'élève à plus de 90 000 personnes, dont plus de 53 000 dans les trois cantons lémaniques (Genève, Vaud, Valais).
- Une particularité de la région lémanique réside dans les accords de zones franches conclus au XIXe siècle entre la France et la « République et Canton de Genève », un des premiers exemples d'une zone de libre-échange (essentiellement pour les produits agricoles) en Europe occidentale. Les échanges entre Genève et sa couronne rurale font l'objet d'un statut particulier qui s'est peu à peu institué en un système dont on ne connaît pas l'équivalent dans tout le Vieux Continent : celui des zones franches.
- Ce territoire, qui s'étend entre la frontière franco-suisse et les lignes de douanes nationales de Haute-Savoie et du Pays de Gex, bénéficie d'une franchise de taxes douanières et fiscales.

■ Les Cottages d'Hermance

■ Chens sur Lemán

La Suisse

■ Accords bilatéraux

- C'est le 1er juin 2002 que les accords bilatéraux entre la Suisse et l'Union européenne, alors composée de 15 membres, sont entrés en vigueur.
- Les accords, dès leur entrée en vigueur, ont des conséquences dans les domaines suivants :
 - circulation des personnes,
 - transport terrestre,
 - transport aérien,
 - recherche,
 - marchés publics,
 - échange de produits agricoles,
 - obstacles techniques au commerce.
- Suite à l'élargissement de l'Union Européenne le 1er mai 2004, il a été complété par un protocole qui règle l'introduction progressive de la libre circulation des personnes également avec les dix nouveaux États membres de l'UE. Ce protocole est entré en vigueur le 1er avril 2006. Le 8 avril 2009, le peuple suisse a accepté la reconduction de l'accord sur la libre circulation des personnes et le protocole II d'extension de cet accord à la Bulgarie et à la Roumanie. Le protocole II est entré en vigueur le 1er juin 2009. Ainsi, les conditions de séjour et de travail pour les citoyens de l'UE sont facilitées en Suisse. Dès 2014, la libre circulation des personnes sera définitive avec une clause de sauvegarde en cas de grandes difficultés économiques pour les États membres, sauf pour la Bulgarie et la Roumanie pour lesquels des mesures transitoires sont encore en vigueur jusqu'en 2019.

■ Le site

- Les Cottages d'Hermance
- Chens sur Leman

La ville

■ Chens sur Leman

Commune d'une surface de 1087 hectares située dans la plaine du bas-chablais au bord du lac, avec un littoral de 5 km à une altitude de 372 m à 430 m, la commune d'environ 1708 habitants est voisine de la commune suisse d'Hermance.



- Par sa situation sur les bords du lac Léman et son environnement préservé (portion de rives non urbanisées, prairies et vallons boisés, vaste espace de forêt...), la commune présente d'indéniables atouts touristiques et un cadre de vie propice à la vie quotidienne..
- Chens sur Léman est encore un village de campagne avec de grands espaces boisés et un espace agricole. Son patrimoine naturel lui vaut aujourd'hui 2 sites classés «natura 2000». Une liaison lacustre permet le transport de passagers entre Nyon (commune suisse) et Chens sur Léman.
- A seulement quelques kilomètres de la frontière suisse Chens sur Leman profite d'une situation stratégique tout en étant dans un environnement préservé.
- La présence de Genève à environ 20 km permet de profiter d'une situation géographique privilégiée et participe au dynamisme combiné de la deuxième région française et du bassin lémanique, ce qui représente 7.5 millions d'habitants et un bassin d'emploi d'un million d'habitants.

Genève

Genève est la plaque tournante du monde des affaires européennes. Avec 13 millions de visiteurs par an (congrès et touristes), elle est la cité de la paix et de l'intégration, du service et du négoce international, un pôle de technologie et de communication.

Genève, depuis toujours terre d'accueil, est une ville internationale par excellence, comme en atteste la présence sur son sol de quelques 200 organisations internationales gouvernementales et non gouvernementales dont l'ONU, l'OIT, l'OMS, l'OMC, l'UIT et 150 missions, offrant 21000 emplois. Par ailleurs, Genève est l'une des principales villes de conférences et congrès du monde. Ces échanges contribuent à son dynamisme avec près de 2000 événements internationaux par an.

Le site

Les Cottages d'Hermance Chens sur Lemman

La ville Chiffres clés

Les secteurs d'activités économiques sont :

La région et son économie sont fortement liées à la Suisse voisine. De nombreux frontaliers travaillent dans ces cantons. La fonction agricole tend à disparaître, remplacée par les fonctions résidentielles et commerciales. Le niveau des prix pratiqués est extrêmement élevé, le logement est tout de même plus abordable qu'à Genève.

Quelques chiffres

Ville en chiffres	Chens-Sur-Leman	Données Nationales
Population (1999)	1 274 hab	60 186 184 hab
Population (2007)	1 708 hab	83%
Taux de chômage (1999)	9,5%	12,9%
Revenus moyens par ménages (2004)	25 813 € / an	15 027 € / an

Logement	Chens-Sur-Leman	Données Nationales
Résidences principales	71,8%	83%
Résidences secondaires	23,9%	10,1%
Logements vacants	4,3%	8%
Maisons individuelles	74,1%	56,8%
Appartements	23,6%	40,4%
Autres types de logements	2,3%	2,8%
Propriétaires	62,9%	55,3%
Locataires	30,9%	39,8%
Studios	2,1%	6,4%
Logements 2 pièces	6,4%	12,8%
Logements 3 pièces	18,3%	22,5%
Logements 4 pièces	23%	26,8%
Logements 5 pièces ou plus	50,2%	31,5%

■ Le site

- Les Cottages d'Hermance
- Chens sur Lemane

La ville
Chiffres clés

■ Quelques chiffres

Emploi	Chens-Sur-Leman	Moyenne Nationale
Taux de chômage (1999)	9,5%	12,9%
Actifs	47,3%	45,2%
Retraités	14,8%	18,2%
Jeunes scolarisés	26,6%	25%
Autres personnes sans activité	11,4%	11,6%
Agriculteurs	4,6%	2,4%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	3,9%	6,4%
Cadres, professions intellectuelles	13,8%	12,1%
Professions intermédiaires	30,3%	22,1%
Employés	25,7%	29,9%
Ouvriers	21,7%	27,1%

■ Le site

- Les Cottages d'Hermance
- Chens sur Lemán

Situation

■ Vue aérienne



- A 20 km de **Genève**
- A 66 km de **D'Annecy**
- A 188 km de **Lyon**



■ C. La Résidence

■ La résidence

- Les Cottages d'Hermance
- Chens sur Léman

Situation

■ La situation

- Idéalement située au bord du lac Léman, Les Cottages d'Hermance sont à Chens-sur-Léman, commune frontalière, proche de Genève.
- Avec un accès au lac depuis le port de Tougues, Chens sur Léman allie la proximité de Genève (20 kms), ses centres d'affaires et ses infrastructures (commerces, aéroport, écoles...) et le calme des promenades au bord du lac.
- Les Cottages d'Hermance ont le double avantage d'être un habitat en pleine nature entouré des stations de ski réputées (Megève, Chamonix...) et de pouvoir rejoindre en moins d'une demi-heure le centre de Genève.
- Le réseau de transport offre de nombreuses possibilités pour profiter des alentours grâce aux vedettes rapides au départ du port de Tougues qui permettent de rejoindre le centre de Genève et autres villes autour du lac (Nyon par exemple).

- + **Proche de Genève et de ses infrastructures.**
- + **Au cœur d'une zone économique importante tout en étant dans une zone préservée**
- + **Des navettes rapides pour accéder aisément en tous points du lac Léman**
- + **A proximité immédiate de la frontière Suisse (4 km)**

■ La résidence

- Les Cottages d'Hermance
- Chens sur Lemán

Présentation

■ Les Cottages d'Hermance

■ Présentation

Vivre la campagne autrement !

Découvrez le charme tranquille des cottages d'Hermance à Chens-sur-Léman, village typiquement savoyard du canton de Genève à seulement 4 km de la frontière suisse.



La résidence a été conçue pour répondre à des investisseurs et locataires recherchant aussi bien une villa, un appartement ou un duplex grâce à une recherche architecturale moderne.

Des prestations de qualité permettront à ses habitants de profiter d'un confort absolu. Design et ergonomie sont les maîtres mots de l'architecture intérieure, résolument contemporaine.

Parce-que l'apparence est aussi importante que la performance des matériaux choisis, la sélection des produits a été rigoureuse afin d'allier design, robustesse et respect de l'environnement (norme HQE&P).

- + Une situation privilégiée au bord du lac Léman et a quelques kilomètres de Genève
- + Une architecture innovante
- + Respect des normes environnementales (HQE&P).
- + De finition aussi bien intérieure qu'extérieure

■ La résidence

■ Les Cottages d'Hermance ■ Chens sur Lemán

Présentation

■ Les Cottages d'Hermance

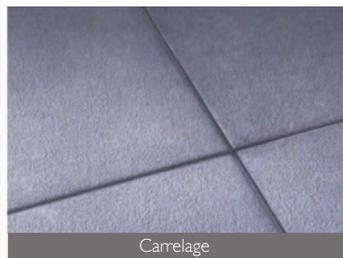
- La résidence est composée de 107 lots du T2 à la villa.
- Les Cottages d'Hermance constituent un hameau qui offre un habitat conciliant le design de l'espace intérieur et le style architectural en harmonie avec la nature environnante.
- La construction est innovante par le respect des normes environnementale pour mieux se fondre au sein de ce site exceptionnel : isolation périphérique, norme HQE&P (haute qualité environnementale et paysagère), chauffe-eau solaire pour les étages, récupération des eaux pluviales, pompes à chaleur pour les villas, utilisation de matériaux nobles, bardages bois...



Parquet



Récupération d'eau



Carrelage



Panneaux solaires

- Les espaces privatifs sont clairement délimités des espaces collectifs, par d'élégantes bordures végétales et dallées. Des chemins en bois sont créés entre les habitations et les multiples espaces engazonnés qui entourent la résidence afin de profiter du raffinement des essences végétales qui agrémentent les larges allées.

- + **Un dispositif complet pour des logements éco- responsables.**
- + **Espaces extérieurs aménagés**
- + **Types de biens variés pouvant répondre à une demande mixte (accession et location).**
- + **Une qualité de finition et des prestations haut de gamme conformes aux normes Suisses**



■ La résidence

- Les Cottages d'Hermance
- Chens sur Lemán

Présentation

■ Les Cottages d'Hermance



■ La résidence

- Les Cottages d'Hermance
- Chens sur Lemán

Présentation

■ Les Cottages d'Hermance





■ D. Gestion

- Les Cottages d'Hermance
- Chens sur Lemán

Lamy



Avec ses 3.095 collaborateurs et un maillage national de 235 implantations, Lamy se positionne clairement comme l'un des leaders de l'administration de biens en France.

Pour répondre aux attentes de ses clients, Lamy s'appuie sur :

- La proximité avec son réseau d'agences implantées sur l'ensemble du territoire, et proches des immeubles gérés. Avec cette cartographie, Lamy peut se prévaloir d'une connaissance approfondie des hommes, des biens et des usages spécifiques à chaque marché local ;
- La transparence de ses relations avec ses clients en fournissant des documents juridiques et comptables clairs, précis et adaptés aux diverses situations ;
- Le professionnalisme des collaborateurs qui bénéficient de parcours professionnels et de formations tout au long de leur carrière. Les collaborateurs de Lamy sont en permanence formés aux réglementations complexes et aux outils de gestion les mieux adaptés pour valoriser le patrimoine immobilier qui leur est confié ;
- L'innovation avec un système d'information performant, un site internet qui constitue une véritable vitrine commerciale et la recherche d'actions concrètes tournées vers le développement durable et responsable.
- Au service de leurs clients propriétaires, copropriétaires, et locataires, les agences Lamy gèrent, en copropriété ou gérance, 810.000 logements et 2 millions de mètres carrés de commerces et bureaux.



Spécialiste de l'immobilier d'investissement