

Le Château des Magnans



Le Château des Magnans

SOMMAIRE

A . PRESENTATION

- . Fiche Technique
- . Principe de la Résidence de Tourisme

B . LE DEPARTEMENT

- . Les Alpes de Haute Provence
- . Carte du département été et Hiver
- . Plan d'accès

C . LE SITE

- . Jausiers
- . Activités

D. LES STATIONS

- . Présentation des stations de PRALOUP et SAUZE
- . Plans des Pistes

E. LA RESIDENCE

- . Plan de Masse
- . Présentation de la résidence
- . Les façades
- . Les plans d'étages

F . LES PLANS D'APPARTEMENTS

- . 6 Couchages
- . 8 Couchages

G . GRILLE TARIFAIRE





A.

PRESENTATION



FICHE TECHNIQUE

Le Château des Magnans

LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage : SARL Château des Magnans

Architecte : François CLAVEL

Notaires : Étude de Maître DELOMEAU

Maître Paul Bernard DELOMEAU
3 bd Victor Hugo
44400 REZE
02 .40.32.45.00

Gestionnaire : OLEA GIM

Commercialisateur : SELECTYS
3, bis Avenue Foch
05000 GAP
☎ 04 92 565.765
www.selectys.com



LA RESIDENCE

Dépôt du Permis de construire : PC n° 040 9604S0015
Obtenu le 16/01/2006

Nombre de logements : 40 logements pour la Tranche A (Bât A, B, et C)

Date de début des travaux : Février 2006

Date de livraison prévisionnelle : Décembre 2006 pour la Tranche A (Bât A, B, et C)
Décembre 2007 Pour la Tranche B

Passages des actes : Mars/Avril 2006 pour la Tranche A (Bât A, B et C)



LA RESERVATION

Responsables des disponibilités : Valérie ARICO et Karine SAUNIER
 04 92 565 765

Dépôt de garantie : 5 %du prix de vente TTC par chèque établi à l'ordre de
la Caisse d' épargne du pays de la Loire.

Rentabilité nette garantie hors taxe : jusqu'à 4.9 %

Appel de fond prévisionnel :

- 5% à la signature du présent contrat.
- 30% aux fondations
- 15% à la dalle basse du rez de chaussée
- 10% à la dalle basse du 2^{ème} étage
- 10%.à la mise hors d'eau
- 15% aux cloisonnements intérieurs.
- 10% à l'achèvement des travaux.
- 5% à la livraison



LES SITES INTERNET

www.selectys.com

LA RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE



- ↪ **Récupération de la TVA (19,6%)**
- ↪ **Réductions Impôts Demessine**
- ↪ **Rentabilité nette jusqu'à 4.9% HT**
- ↪ **Toutes Charges Payées (sauf
Taxe Foncière)**



B.

LE DEPARTEMENT



Les Alpes de Haute-Provence



Avec un territoire de 6 935 km² et seulement 139 600 habitants, le département des Alpes de Haute Provence est l'un des plus grands de France et l'un des moins peuplés : environ 20 habitants au km².

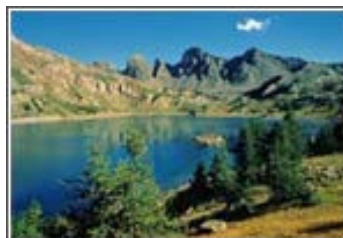


C'est le pays des grands espaces protégés où l'on se sent seul au monde. Frontalier de l'Italie, entre Alpes et Provence, c'est une terre de contrastes. Ici, on passe en quelques kilomètres d'un plateau rocailleux couvert de lavandes où chantent les cigales à l'orée d'un bois de mélèzes où jouent les marmottes. L'altitude varie de 260 m à 3 450 m. La végétation s'étage depuis le chêne vert et l'olivier, typiquement méditerranéens, jusqu'à une végétation subalpine faite de pins à crochets, d'écéas et de pelouses alpines.

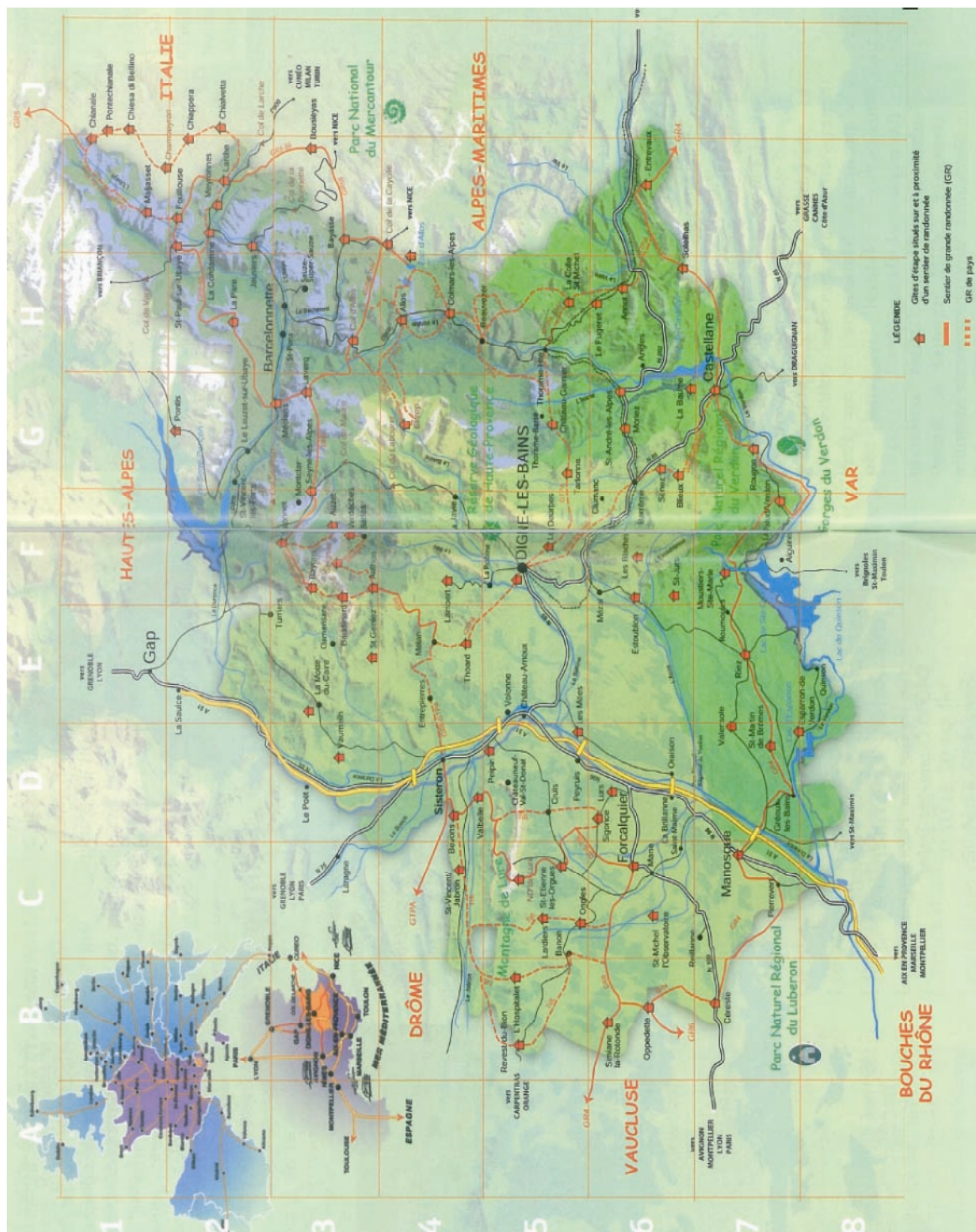
Entre ces deux types de végétaux, chênes verts et landes à genêt laissent place en montant en altitude aux hêtres et pins sylvestres. Contraste climatique, contraste végétal, mais aussi contraste géologique. A l'ouest de la Durance, rivière provençale par excellence, on aperçoit les courbes alanguies sagement orientées est-ouest de la Montagne de Lure et du Luberon.

A l'est, le relief, très accidenté, est constitué de hautes chaînes soulevées et plissées plusieurs fois lors de la formation des Alpes.

Dans ces paysages grandioses, des torrents furieux ont taillé de formidables gorges comme celles du Verdon et les derniers glaciers ont laissé des lacs d'altitude aux eaux turquoise. Le Lac d'Allos, entouré de cimes enneigées dix mois par an, situé à 2 230 m, est le plus grand lac d'altitude d'Europe.



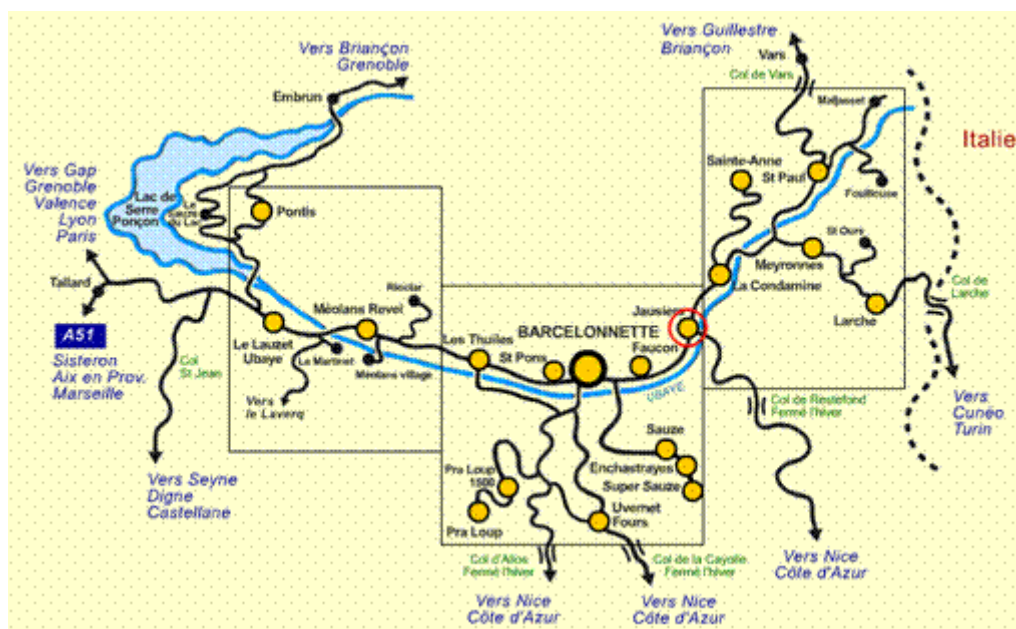
Carte été: les Randonnées



Carte Hiver: les Stations



Plan d'accès



En voiture :

En provenance de Paris et du Nord, via Lyon, Grenoble, Gap, Barcelonnette - Vallée de l'Ubaye.

En provenance du Sud, via Aix-en Provence, autoroute A51 jusqu'à Tallard, direction Barcelonnette.

Depuis Gap et Tallard, environ 1h de route.

Au départ de :

Gap: 70 km

Grenoble: 170 km

Bordeaux: 760 km

Aix en provence: 180 km

Lyon: 290 km

Marseille: 210 km

Paris: 710 km



En train:

TGV Méditerranée BRUXELLES - PARIS - LILLE

Liaisons autocar Tous les samedis 14h. Navette bus direct d'aix- Airbois à Barcelonnette sur réservation au 04 92 81 03 68.



En avion: Navettes blanches PARIS - LILLE - LONDRES - BRUXELLES

Liaisons autocar tous les samedis 14h

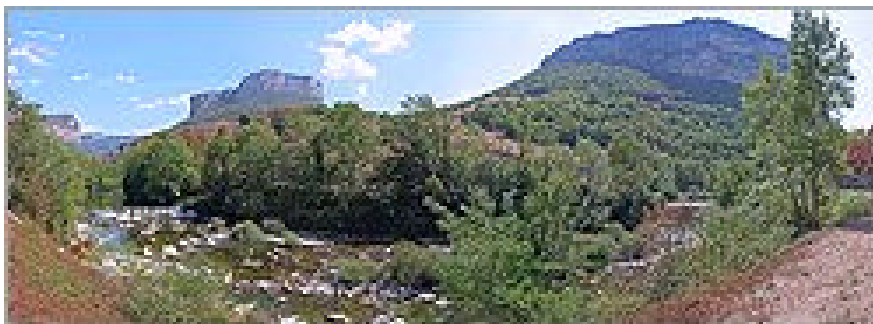
Navette bus direct de l'aéroport Marseille – Provence à Barcelonnette sur réservation au 04 42 14 30 00 ou 04 92 81 03 68

Aéroports: Lyon (ST Exupery) 04 78 26 81 09.



C.

LE SITE



Jausiers



Aux portes de la Haute Ubaye et du Parc National du Mercantour, au débouché de la route de la Bonette (la plus haute d'Europe, qui grimpe le col du même nom, à 2802 mètres), à quelques kilomètres de Barcelonnette et au bord de la tumultueuse rivière Ubaye, Jausiers n'a pas à se plaindre de son environnement !

Propre et joliment restauré, Jausiers présente un visage riant, une jolie place pimpante autour d'une fontaine, au bord de laquelle vous pourrez admirer la belle église St Nicolas de Myre, d'un baroque "sobre", sans dorures ni fioritures, sur le modèle piémontais



Outre son cadre naturel somptueux - sapins, vastes prés et air vif d'altitude - ce gros bourg de montagne vous séduira aussi par sa rue piétonne agréable aux façades pastel, ses nombreux gîtes, tables d'hôtes et autres hôtels de charme accueillants, son Café des Arcades et son Musée de la Vallée repeint de couleurs gaies...

Loisirs de plein air ou patrimoine historique, bol d'air pur, dégustation de fromage de chèvre, de charcuterie locale ou encore de génépi... Jausiers vous offrira des vacances très "nature" !

Les villas Méxicaines :



Parti de Jausiers en 1805 pour la Louisiane, Jacques Arnaud y fonde Arnaudville. Seize ans plus tard, en 1821, c'est vers le Mexique alors frontalière de la Louisiane qu'il émigre avec ses deux frères. Ils feront venir trois de leurs anciens employés de Jausiers, qui fortune faite reviendront au pays (1845), entraînant le départ de nombreux jeunes hommes de la vallée en quête d'une vie meilleure. Certains réussiront de manière spectaculaire dans le secteur du textile, de la banque et reviendront au pays construire villas et tombeaux, signes ostentatoires de leur réussite.

Construites entre 1880 et 1930, une cinquantaine de villas entourées de jardins et parcs restent à Barcelonnette et Jausiers les témoins de cette épopée. Construites aux abords du village, les villas sont maintenant intégrées aux divers quartiers qui se sont développés.

Activités

Hiver:

Ski de piste: Une navette gratuite reliera la Résidence à la station de Praloup et son domaine skiable qui compte 167 km de piste (www.praloup.com). Les stations de Sauze – Super Sauze et Saint Anne très proches sont également accessibles par navettes gratuites.



...



Ski de fond: Plusieurs sites offrent aux "fondeurs" un choix de difficultés dans des vallées sublimes où la magie du lieu est une rencontre avec l'authenticité (possibilité de ski de fond au clair de lune). SAINT PAUL/UBAYE – MAURIN – MEYRONNES – LARCHE.

Ski de Randonnée: Le massif offre aux bons skieurs la féerie d'une montée en peau de phoque suivie de la griserie d'une descente en poudreuse.

Raquettes: Plusieurs circuits de découverte de la nature, de la faune.

Mais aussi - Traîneau à chiens, Baptême de parapente, Escalade de cascades de glace...

Et enfin, pour se cultiver et se distraire: Plusieurs musées, Les Forts de l'Ubaye de Vauban à Maginot, Proximité de l'Italie (col de l'arche ouvert toute l'année), Shopping à Jausiers, Barcelonnette et à Cunéo en Italie, Bibliothèques, médiathèques, Bowling - cinéma, clubs de bridges, Remise en forme.

Été:

Un magnifique plan d'eau aménagé situé à environ 300 m de la Résidence. En plus d'un sympathique restaurant, les sportifs pourront y pratiquer le tennis (2 cours), le volley ball (2 terrains), l'initiation à l'escalade (un mur d'escalade) et la natation (baignade surveillée). Et pour le plus grand bonheur des enfants, un superbe parc Aventure... dans les arbres.



Cyclotourisme: La vallée de l'Ubaye offre un espace de rêve pour la pratique du vélo : sept cols à fort dénivelé dont le col de Restefond La Bonette qui culmine à 2 802 m (route la plus haute d'Europe) et qui attire les cyclotouristes du monde entier. De nombreux circuits préétablis sont proposés aux amateurs de tous niveaux dont le Brevet des 7 cols pour les plus endurants.

VTT: Les "vététistes" pourront quitter le bitume des 7 cols pour apprécier pleinement la nature entre vallons et crêtes, torrents et forêts. De très nombreux circuits sont proposés. Le projet VTT "vallée" proposera une piste transubayenne de 64 km qui conviendra à tous. Le top : les championnats du monde de VTT Trial à Pra Loup.

Randonnées: 615 km de sentiers ou pistes forestières. Plus de 20 sommets à plus de 3 000 m d'altitude sont accessibles par des chemins de grande randonnée (GR) en moyenne et haute montagne.

Sports d'eau vive: Plus de 50 rapides, 9 parcours différents font de la vallée de l'Ubaye un spot de rafting, de kayak et de nage en eau vive mondialement connu.

Le Parc du Mercantour: Le paradis pour les amateurs de la beauté à l'état pur grâce à ses montagnes, ses lacs, sa flore unique recherchée par les plus grands botanistes du monde, sa faune riche, diversifiée et protégée.



Dans le Ciel: Initiation et sorties en Delta plane, parapente, planeur.

Et enfin, pour se cultiver et se distraire: C'est comme en hiver, mais avec, en plus, une douce chaleur et les fêtes latino mexicaines.



D.

LES STATIONS



Praloup - Le Sauze



PRALOUP:

Nichée au cœur des Alpes du Sud, la station de Praloup a acquis ses lettres de noblesse grâce à son environnement et à ses paysages d'une beauté sans pareil. Forte d'un ensoleillement supérieur à 300 jours par an, dotée d'un domaine skiable pour tous niveaux de 167 kms, équipée des moyens modernes de communications, adaptée à l'évolution actuelle des sports de glisse, des sports aériens et des sports aquatiques, la station de Praloup s'inscrit dans le 3^e millénaire avec une image jeune, dynamique tout en conjuguant un accueil, un bâti, un confort digne des villages montagnards où, été et hiver, il fait bon vivre.

Située au cœur de la vallée de l'Ubaye, à quelques lieux du Parc Régional du Mercantour, Praloup, station de haute montagne a été créée dans les années 60 par Honoré BONNET.

Le parc naturel du Mercantour est le plus récent des trois parcs nationaux des Alpes françaises (les autres étant la Vanoise et les Ecrins) ; il est jumelé depuis 1987 avec le parc naturel de l'Argentera, qui le prolonge au delà de la frontière italienne. L'Argentera était depuis longtemps déjà une réserve royale de chasse, donc une zone plutôt préservée.

LE SAUZE SUPER SAUZE:

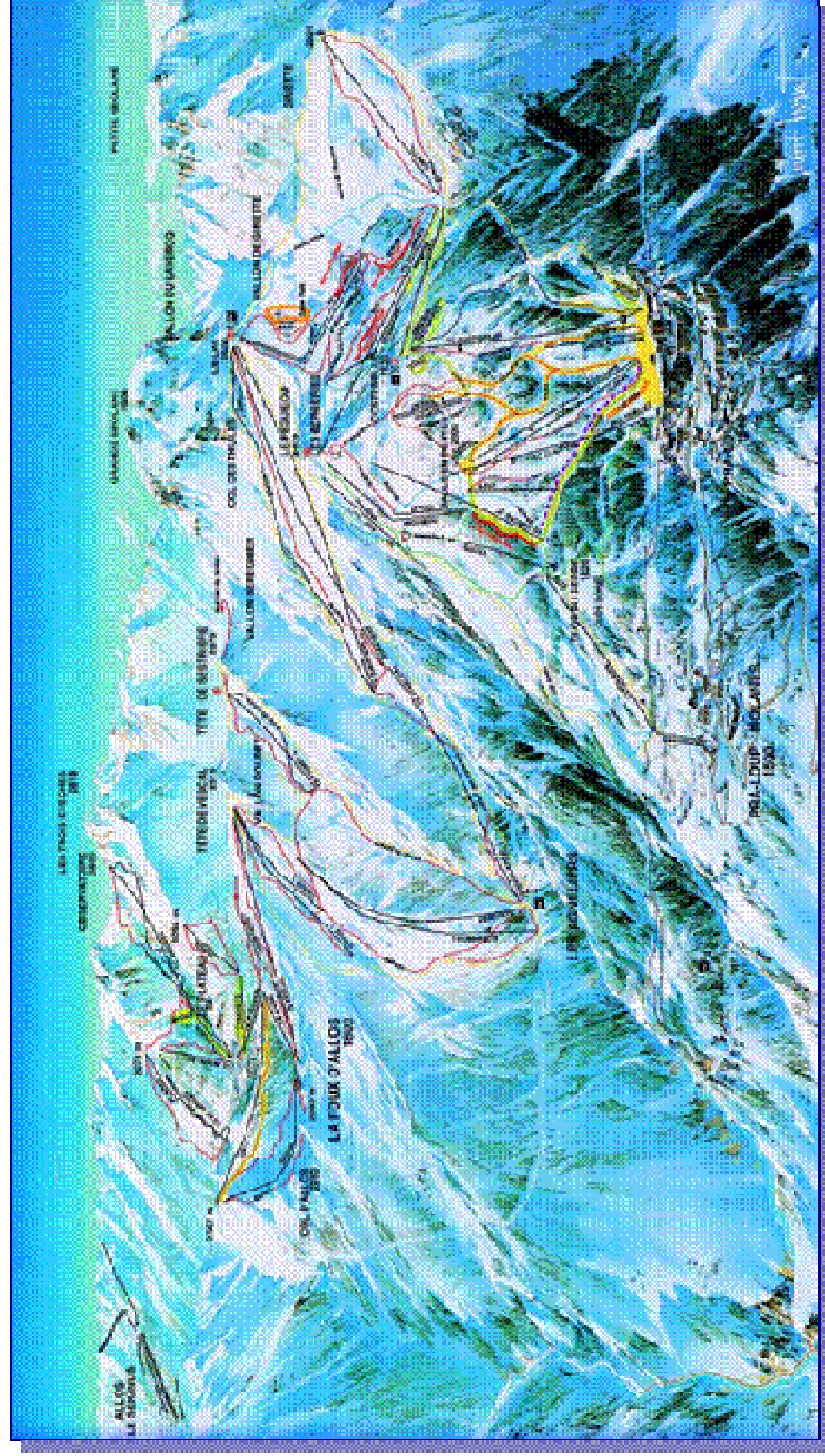
Situé en plein cœur de la vallée de l'Ubaye, à 4 Km au-dessus de Barcelonnette, notre domaine skiable offre à tous les skieurs, riders, surfers, une grande diversité de choix.

Depuis plus de 70 ans, le Sauze Super Sauze a choisi de faire partager sa passion de la glisse. Des pistes d'une grande diversité et une neige travaillée avec soin seront les principaux atouts de votre séjour.

Que vous soyez amateur de grands espaces ou skieur averti, toutes les activités de glisse sont au programme : nouveau SnowPark oblige. Les contemplatifs chaussent les raquettes et partent à la découverte des vallons secrets de La Goutta et de Rémezin. Dans le village, plaisirs du ski se conjuguent avec chaleur de l'ambiance et convivialité des lieux. Prenez le temps de lézarder sur les nombreuses terrasses qui bordent les pistes, profitez d'un bel instant de détente et respirez l'air pur et vivifiant de notre montagne. Le Sauze Super Sauze, un cocktail d'étonnements et de sensations à découvrir...

65 km de pistes vous mèneront entre les vallons, du sommet du Brec au sommet de l'Alp. Au programme, pour tous (skieurs, surfers, amateurs de free ride, de snowscoot) douceur des pistes, admiration du panorama ; en résumé du bonheur sur les pistes, dans les champs de bosses, à travers les arbres.. Le Sauze c'est également la station des championnes de ski : Carole MERLE (6 fois championne du monde en Géant) et Christine ROSSI (championne olympique de ski acrobatique).

Le plan des pistes de PRALOU



Sires de fond

Legend:

- Très difficile
- Difficile
- Moyenne
- Facile
- Shade de Slalom
- 20 Téléskis
- 3 Télésièges
- 37 Pistes
- 65 km de pistes

Facilities:

- Vue Panoramique
- Enneigement artificiel
- Limits domaine station
- Téléski
- Télésiège
- Restaurant
- Jardin des neiges
- Piste de luge sécurisée

Locations:

- Col du Haut
- Montagne de l'Ap
- Rougemont
- P'tit des Fanats
- Cimetière
- Brece Henry
- Brece Stenard
- Snow park
- La Rente 1650 m
- Super Saaze 1700 m
- Enchastrayes
- Les Clots
- Savonnette
- Bologne
- TS SAUZE
- PM QUBERN
- La Saaze 1400 m

Transportation:

- Navette gratuite
- Navette gratuite
- Navette gratuite
- Navette gratuite

Other:

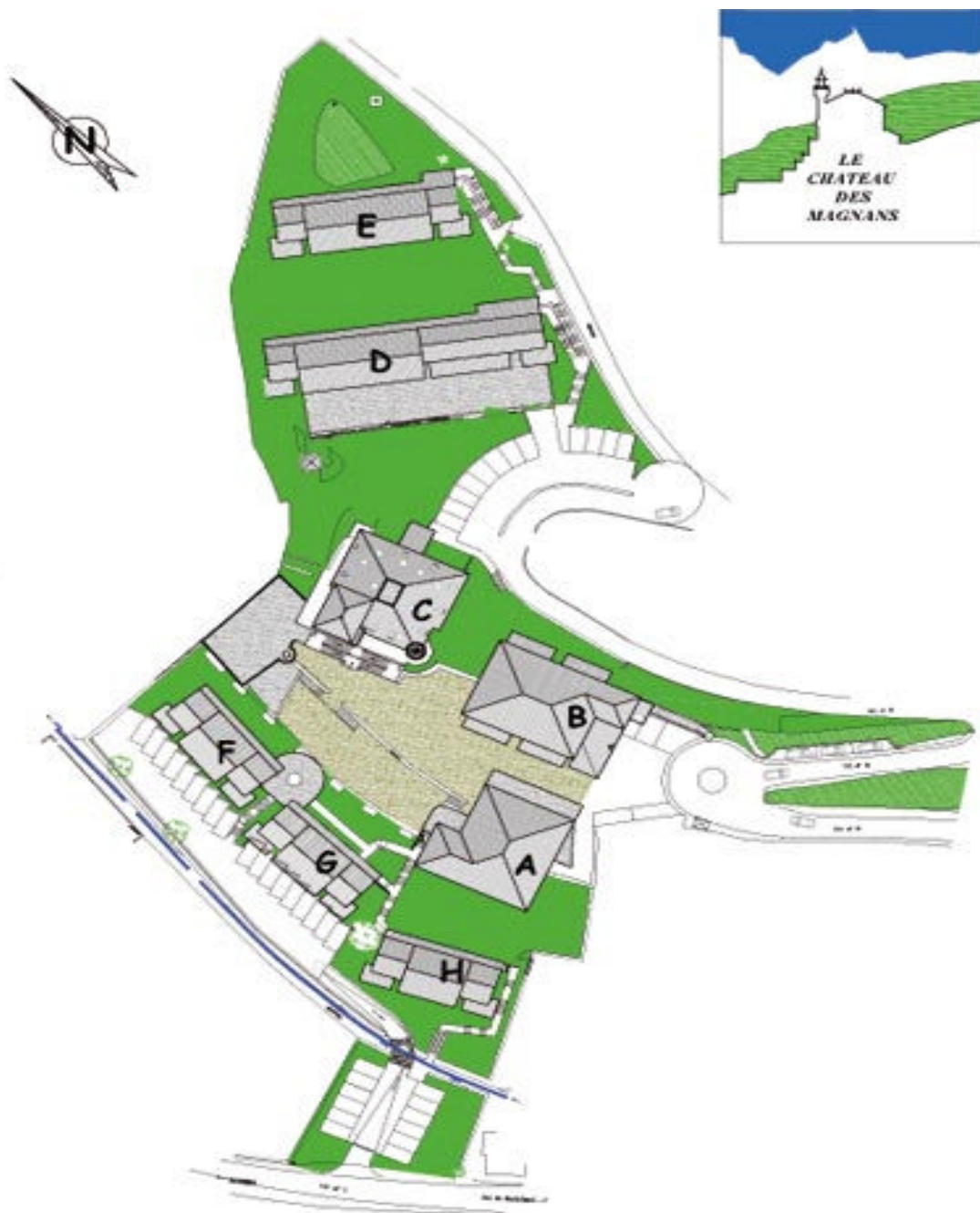
- Saint-Anne
- Sires de fond



E.

LA RESIDENCE

PLAN DE MASSE



PLAN DE MASSE



PRESENTATION DE

LA RESIDENCE



Le Château des Magnans



Unique en ZRR, découvrez notre dernière résidence de Tourisme au cœur d'un Château inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1987. Composé de 7 petits bâtiments s'intégrant parfaitement au paysage et n'altérant en rien la magnificence du Château, des prestations haut de gamme sont proposées.



Une architecture exceptionnelle: Situé à flanc de montagne, ce programme architectural exceptionnel conçu par Ramelli en 1903 domine majestueusement la vallée.

Rappelant certains palais seigneuriaux des villes italiennes (on pense aussi au Château de Neuschwanstein de Louis II de Bavière) et le palais de Monaco, le Château concentre sur l'élévation méridionale tous les traits de l'architecture gothique de fantaisie : tour carrée surmontée d'un belvédère, galerie supportée par de faux mâchicoulis, tonnelle crénelée et baies jumelées ou triplées sous des arcs de décharge moulurés. Un double escalier monumental extérieur met en scène l'accès principal.

A l'intérieur, une superbe verrière classée éclaire la cage d'escalier.

Le Château a été construit au début du siècle. Sa structure est principalement en béton armé ce qui lui confère solidité et stabilité.

Composition des Bâtiments

Bâtiment A

- 4 appartements 6 couchages
- 8 appartements 4 couchages

De plein pieds avec la cour du Château, l'accueil comprenant un salon d'animation, la réception, le bureau de direction, la laverie, le local à linge.

Un ascenseur facilitera l'accès aux bâtiments F G H situés en bas du terrain.

Bâtiment B

- 4 appartements 4 couchages
- 9 appartements 6 couchages

Au rez de cour, un parking couvert de 18 places.

Au 1^{er} étage avec accès de plein pied = local pour skis et vélos

Bâtiment C (CHATEAU)

- 3 appartements 4 couchages
- 9 appartements 6 couchages
- 2 appartements 8 couchages
- 1 appartement 10 couchages

Au rez de cour, on accède à une piscine couverte, chauffée, prolongée de larges baies vitrées pour profiter d'un panorama exceptionnel vers la vallée. La façade vitrée exposée Sud Est s'ouvrira pour donner l'accès au solarium en été.

Cet espace sera doté d'un hammam, d'un sauna, d'un spa panoramique.

Sous le Château un bar, un deuxième salon d'animation et de détente, une salle fitness.

Un ascenseur desservira tous les niveaux.

Bâtiment D

- 5 appartements 4 couchages
- 11 appartements 6 couchages

Au sous-sol, un parking couvert de 29 places.

Bâtiment E

- 2 appartements 4 couchages
- 8 appartements 6 couchages

Bâtiment F

- 8 appartements 6 couchages

Bâtiment G

- 8 appartements 6 couchages

Bâtiment H

- 6 appartements 6 couchages

Les Appartements

Chaque appartement bénéficie d'espaces optimisés et fonctionnels. De larges baies vitrées prolongées de larges balcons ensoleillés offrent espace et luminosité. Ils bénéficient tous de prestations soignées et étudiées. Tout a été minutieusement étudié pour offrir un cadre agréable et chaleureux. Imaginés par notre décoratrice d'intérieur, les appartements seront décorés avec goût et bénéficieront de prestations raffinées : harmonie des couleurs, chaleur des matériaux, convivialité de la décoration.

Des prestations raffinées :

La réhabilitation intérieure sera lourde afin que les logements tous nouvellement redistribués répondent aux normes actuelles d'habitabilité. Toutefois les planches, portes en bois massif, cheminée, moulures seront bien évidemment conservées pour profiter d'une esthétique sans équivalent en ZRR.



Exemples d'appartements en résidence trois étoiles: Photos non contractuelles

Le mobilier d'exception et les équipements décoratifs seront empreints de l'esthétique existante dans le Château ; tendance art-déco, pour leur conférer un style luxueux en parfaite harmonie avec l'esprit du Château.



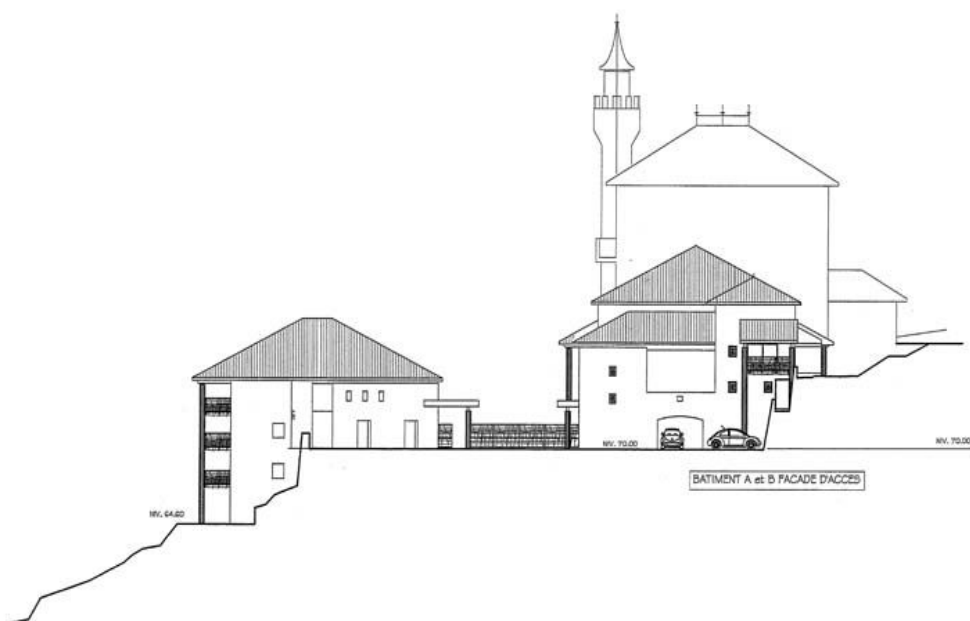
Exemples d'appartements en résidence trois étoiles: Photos non contractuelles

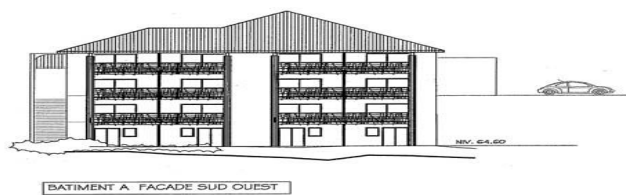
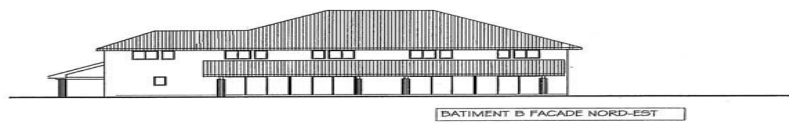
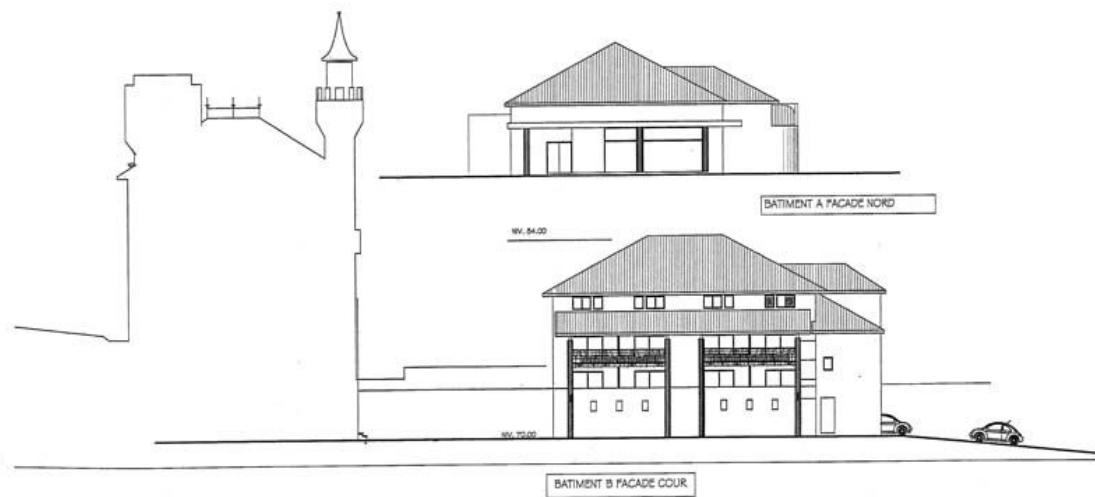
Afin de répondre à la demande d'une clientèle exigeante, des équipements dédiés à votre bien-être et des services haut de gamme vous sont proposés.





LES FACADES







LES PLANS D'ETAGES



F.

LES PLANS D'APPARTEMENTS



6 COUCHAGES



8 COUCHAGES



G.

GRILLE TARIFAIRE



Prix des Appartements

Couchages		Prix HT
4	de	106 000
	à	140 000
6	de	149 000
	à	175 000
8	à	237 000
10	à	344 000

