

Le Pic du Midi



**11, Av Lesdiguières
05000 GAP**

**☎ 04 92 565 765 Fax 04 92 527 820
www.selectys.com — info@selectys.com**



Le Pic du Midi

SOMMAIRE

A. PRESENTATION

- . Fiche technique
- . Fiche de synthèse
- . Les formules d'occupation

B. LE DEPARTEMENT

- . Plan d'accès
- . Les Hautes Pyrénées
- . Les activités

C. LE SITE

- . La Mongie
- . Le domaine skiable
- . Le plan des pistes

D. LA RESIDENCE

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

E. LES PLANS D'APPARTEMENTS

- . 4 Couchages
- . 8 Couchages

A.

PRESENTATION

FICHE TECHNIQUE

Le Pic du Midi

LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage : SCI Pic du Midi

Architecte : MONTHARRY

Notaires : Étude de Maître TAUZIEDE
5 allée de Tournefort
65 200 BAGNERES DE BIGORRE
☎ 05.62.95.20.53.

Gestionnaire : MER ET GOLF
www.meretgolf.com

Commercialisateur : SELECTYS
11, Av Lesdiguières
05000 GAP
☎ 04 92 565.765
www.selectys.com

FICHE DE SYNTHSE



LA RESIDENCE

Dépôt du Permis de construire : N° 065 05901 B 0010
N° 065 05901 A 0010
délivrés le 24 septembre 2001
Permis modificatif N° 065 05904 B 044
obtenu le 17 mai 2004

Nombre de logements : 153 logements (2005 — 2006)

Date de début des travaux : Mai 2004 (bât A, B, C, F)

Date de livraison prévisionnelle : décembre 2006 pour la tranche B (bât D, G, H, E)

Passages des actes : mai 2005 pour la tranche B (bât D, G, H, E)



LA GESTION LOCATIVE

- Renoncement aux indemnités d'éviction : **oui**
- Valeur de rachat du mobilier en fin de bail : **1 000€**
- Indexation des loyers : **triennale**
- Durée de bail : **11 ans**



LA RESERVATION

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

Dépôt de garantie : 2 % du prix de vente TTC par chèque établi à l'ordre de
Maître TAUZIEDE

TVA avancée par SCI : **oui**

Appel de fond prévisionnel sur prix de vente TTC :

2% à la signature du présent contrat
18% à l'ouverture du chantier
10% à l'achèvement du terrassement
5% à l'achèvement des fondations
20 % plancher haut RDC
15 % à la mise hors d'eau
10 % à l'achèvement des cloisons intérieures
3.61 % à l'achèvement du revêtement des sols
16.39% lorsque le réservataire aura obtenu le remboursement de la TVA



LES SITES INTERNET

- www.selectys.com
- www.cg65.fr
- www.tourmalet.fr



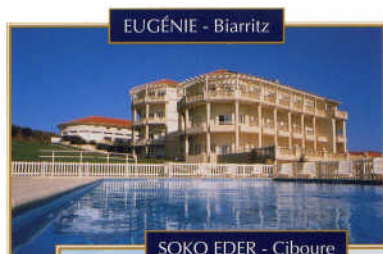
LE GESTIONNAIRE

Forte d'une expérience de 15 années, **MER & GOLF** assure l'entretien et la gestion de votre bien.

MER & GOLF, c'est 1 000 appartements et villas, soit plus de 4 500 lits dans les Résidences 3 et 4 étoiles correspondant à des destinations privilégiées : Biarritz, Baie de St Jean de Luz, Hendaye, Argelès/mer, Landes.

CA 2003 : 8 700 000 €

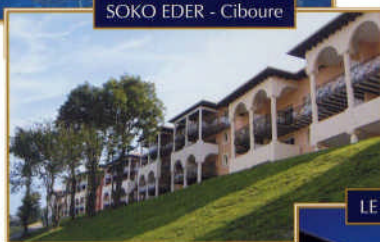
CA 2002 : 8 100 000 €



EUGÉNIE - Biarritz



ILBARRITZ - Biarritz-Bidart



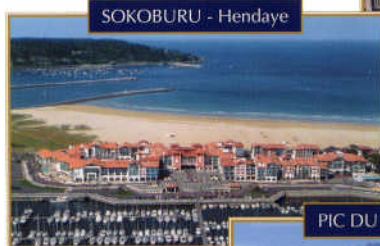
SOKO EDER - Ciboure



FORT SOCOA - Urrugne



LE BOUCANIER - Vieux Boucau



SOKOBURU - Hendaye



PIC DU MIDI - La Mongie



PORT ARGELÈS - Argelès-sur-mer

FORMULES D'INVESTISSEMENT

3 formules d'acquisition pour devenir propriétaire :

FORMULE INVESTISSEMENT

Vous privilégiez la rentabilité et la souplesse.

- ✓ **Rentabilité** : Vous percevez une rentabilité nette de **4 % HT**.
- ✓ **Sécurité** : Toutes les charges sont payées par l'exploitant (sauf taxe foncière et bail emphytéotique).
- ✓ **Loisirs** : Vous utilisez votre appartement quand vous le souhaitez et profitez de **15 % de remise** sur les tarifs.
- ✓ **Souplesse** : Vous profitez de réductions sur la bourse d'échange de Mer et Golf.

FORMULE INVESTISSEMENT LOISIRS

Vous souhaitez mixer rentabilité et occupation personnelle.

- ✓ **Rentabilité** : Vous percevez une rentabilité de **3 % HT**.
- ✓ **Sécurité** : Toutes les charges sont payées par l'exploitant (sauf taxe foncière et bail emphytéotique).
- ✓ **Loisirs** : Vous disposez de **2 semaines réservées**.
- ✓ **Souplesse** : Vous pouvez utiliser vos semaines dans le cadre de la bourse d'échange de Mer et Golf.

FORMULE PROPRIETE LOISIRS (30 %)

Vous souhaitez constituer un patrimoine immobilier en bénéficiant de 6 semaines d'occupation par an et profiter de 30 % en moins sur le prix d'acquisition TTC.

- ✓ **Rentabilité** : Vous profitez de loyers payés d'avance (soit **13.6 % en moins** sur le prix TTC).
- ✓ **Sécurité** : Toutes les charges sont payées par l'exploitant (sauf taxe foncière et bail emphytéotique).
- ✓ **Loisirs** : Vous disposez de **6 semaines d'occupation** par an.
- ✓ **Souplesse** : Vous pouvez utiliser vos semaines dans le cadre de la bourse d'échange de Mer et Golf.

LA RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE

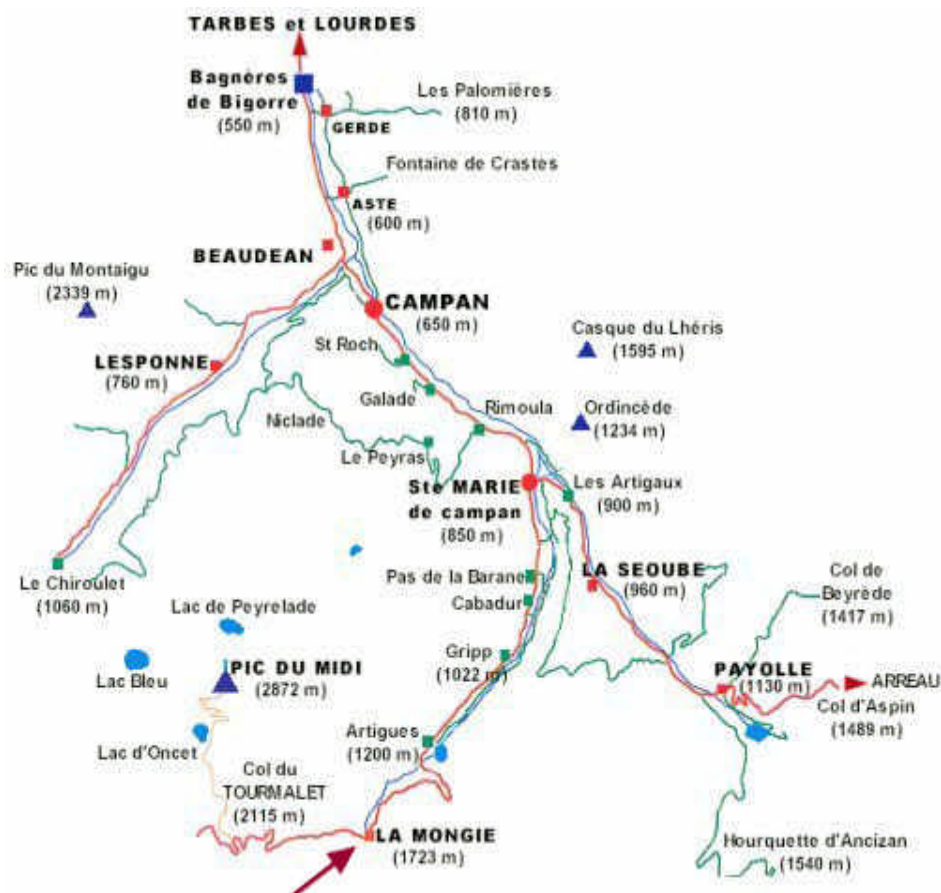


- ↳ **Récupération de la TVA (19,6%)**
- ↳ **Réductions Impôts Demessine**
- ↳ **Rentabilité nette de 4% HT**
- ↳ **Jusqu'à 6 semaines d'occupation**
- ↳ **Toutes Charges Payées (sauf
Taxe Foncière)**

B.

LE DEPARTEMENT

Plan d'accès



En voiture, en provenance de :

Lourdes 40 km

Pau 80 km

Toulouse 175 km

Bordeaux 250 km



En train :

Gare TGV à Tarbes, 40 km

Tel. : 08 36 35 35 35



En avion :

Aéroport de Tarbes Lourdes Pyrénées à 40 km :

Tél. 05 62 32 92 22

Aéroport Pau Pyrénées :

Tél. 05 59 33 33 00

Aéroport Toulouse-Blagnac :

Tél. 05 61 42 44 00

LES HAUTES PYRENEES

Les Hautes Pyrénées

Comprenant des noms aussi prestigieux et évocateurs que Cirque de Gavarnie, Vignemale, Tourmalet, Pic du Midi... ce département est certainement l'un des plus connus des Pyrénées. La richesse de sa faune et de sa flore est incomparable.



Gavarnie et les grands cirques glaciaires

Ces vastes arènes naturelles forment une partie du patrimoine identitaire des Hautes-Pyrénées : le cirque de Gavarnie est le plus représentatif et aussi le plus connu. Adossés au Parc National d'Ordesa Mont-Perdu en Espagne, Gavarnie, Estaubé, Troumouse, Héas, constituent le joyau du pays du Mont-Perdu, inscrit par l'UNESCO au patrimoine mondial de l'humanité. Paysages féériques, complicité entre l'homme et la nature, histoire locale, l'exceptionnel est, ici, accessible à tous en toutes saisons.



Le Parc National des Pyrénées

46000 ha de nature protégée s'étirent le long de la frontière espagnole sur environ 100 km de longueur. Dans les Hautes-Pyrénées on y accède d'Ouest en Est par quatre vallées : le Val d'Azun, la vallée de Cauterets, celle de Luz-Gavarnie, et la vallée d'Aure.

Créé en 1967, le Parc National des Pyrénées a pour mission de préserver la biodiversité, les paysages et les sites de la zone centrale des Pyrénées ainsi que d'accueillir et d'informer le public pour qu'il profite du patrimoine tout en le respectant.

Les Gardes Moniteurs du Parc National des Pyrénées font respecter la réglementation. Ils participent à l'accueil du public, favorisant la communication par le partage de leurs connaissances. Ils collaborent aussi à la réalisation de plaquettes pédagogiques et scientifiques.

Le Parc National des Pyrénées possède la flore la plus originale d'Europe avec quelques 160 espèces répertoriées comme la Ramonde, souvenir des climats chauds de l'ère tertiaire, le Lys des Pyrénées, espèce devenue rare, ou encore l'Androsace ciliée, dotée d'une fascinante adaptation à l'altitude. Sa faune est aussi diverse que fragile avec, sur le devant de la scène, l'isard, symbole des Pyrénées et la marmotte, importée des Alpes qui a su recoloniser le massif pyrénéen.

La faune :

Sur les **107 espèces** de la faune française de mammifères, les Pyrénées en abritent **75** (hermine, blaireau, ours, desman, martre, sanglier, renard...).

Beaucoup sont **nocturnes et furtives**, on a donc encore beaucoup à apprendre sur leur mode de vie en montagne.

Depuis plus de trente ans, **le parc national est une zone refuge** pour de nombreuses espèces menacées par la multiplication des routes, la chasse et la présence de l'homme.



L'isard, trop chassé dans les années 50 aurait bien pu lui aussi disparaître, s'il n'avait trouvé refuge sur ce territoire de liberté dès sa création en 1967. Depuis, les effectifs augmentent régulièrement (5000 têtes environ en 1999).

La marmotte qui avait disparu de la chaîne depuis la fin de la dernière période glaciaire, a été réintroduite avec succès par le parc national dans toutes les vallées. Aujourd'hui, c'est certainement pour le visiteur l'espèce la plus visible.

Seul le cas de l'ours est préoccupant, la population ne cesse de diminuer depuis trente ans (six individus aujourd'hui)

La flore :

La flore des Pyrénées est riche et l'étagement des végétaux très visible dans le paysage.

En effet plus on s'élève, plus les conditions de vie sont difficiles pour la végétation : saison estivale courte, précipitations importantes, vents violents, temps d'enneigement plus long, température moyenne annuelle plus basse (-1° par 200 mètres de dénivelé), éclaircissement intense et température au sol élevée, sols pauvres en eau.



LES ACTIVITES

Hiver :

Ski de fond : les stations labellisées "France Ski de Fond" répondent aux critères définis dans une Charte de Qualité Nationale qui portent essentiellement sur les équipements (longueur des pistes, entretien, parking, wc, salle hors sac, billetterie, plan des pistes, sécurité).



Ski de piste : certaines stations bénéficient également de l'appellation "Espaces Nordiques" lorsqu'elles offrent, en plus du ski de fond, des aménagements et services de qualité pour la pratique d'autres activités : raquettes, luge, traîneaux à chiens, sentiers piétonniers, aires de pique-nique, restauration, location de matériel, ...

Snowboard : parfaitement équipées, privilégiant l'enneigement artificiel, les stations permettent la pratique du snowboard.

Raquettes : plusieurs circuits de découverte de la nature et de la faune.

Remise en forme : Bagnères-de-Bigorre, Barèges, Cauterets, Loudenvielle, Luz Saint-Sauveur et Saint-Lary proposent des séances de remise en forme.

Eté :

Cyclotourisme : Les cols d'Aspin du Tourmalet, de l'Aubisque, d'Azet et du Peyresoude marquent les épreuves du Tour de France. Elles sont parmi les plus difficiles et souvent décisives pour le classement.



La haute randonnée : 30 sommets de plus de 3000 m, ascensions de très nombreux pics, offrent aux randonneurs chevronnés un terrain d'exercice varié, sportif, et de grande beauté.

L'escalade : Les hauts sommets de la chaîne, notamment les massifs du Vignemale, de Gavarnie, du Néouvielle et du Balaïtous, offrent un choix varié de belles voies calcaires et granitiques. Chaque vallée a une ou plusieurs falaises équipées pour l'initiation ou le perfectionnement de cette discipline.

C.

LE SITE



LA MONGIE



Au pied du Pic du midi de Bigorre, La Mongie-Barèges forment le Domaine du Tourmalet. Ici, vous n'êtes plus sur terre. Vous êtes entre 1400 et 2500 mètres d'altitude. Vous plongez dans un espace skiable indéfiniment ouvert. Vous dominez. Normal, vous êtes dans le Domaine du Tourmalet, le plus grand do-

maine skiable des Pyrénées française.

Point de départ du téléphérique qui mène au Pic du Midi de Bigorre, La Mongie occupe le versant Est du mythique Col du Tourmalet. A vingt cinq minutes de Bagnères de Bigorre, la route ondoie à travers une succession de villages authentiques pour vous déposer, en douceur, au coeur des montagnes enneigées.



La neige au sommet, les pieds bien accrochés, la Mongie est faite pour vous. L'Esprit sport, elle décolle, elle surfe, elle déplace des montagnes. Station pied de pistes, elle s'offre à vous avec des perspectives qui défient l'horizon. Là, on redécouvre les plaisirs du grand ski. Vertigineuses sensations, c'est la griserie du blanc à l'infini.

Le Pic du Midi



Dédié depuis 1880 à l'exploration de l'univers, le Pic du Midi reste encore un haut lieu d'observation et de recherche. Le Pic du Midi, célèbre site de renommée mondiale vous recevra pour une aventure culturelle autour de musées, d'espaces scénographiques, d'expositions, de maquettes de matériel d'observation et de films pour vous entraîner à la découverte du Soleil, des planètes et de l'univers.

Au sommet, le panorama est unique et grandiose. Deux grandes terrasses vous permettent d'observer la chaîne des Pyrénées et d'aller plus loin encore, des plaines et vallons du nord jusqu'aux premiers contreforts du Massif Central. Le restaurant d'altitude vous conviera à vous restaurer avec la chaîne des Pyrénées à vos pieds.

Domaine skiable : 100 km de pistes

Barèges la Mongie offre le plus vaste domaine skiable de la chaîne pyrénéenne côté français, avec 70 pistes balisées et 45 remontées mécaniques.

Le domaine s'étend entre 1 400 et 2 500 mètres d'altitude, de part et d'autre du mythique Col du Tourmalet : Barèges occupe le versant Ouest, La Mongie le versant Est. La liaison entre les deux domaines skiables est effective depuis 1973. Parfaitement complémentaires, Barèges et La Mongie offrent deux entrées distinctes aux amoureux de la glisse :

- Un village pyrénéen authentique : Barèges

Une station pied de piste : La Mongie

Les remontées mécaniques : plus de 34 kilomètres de remontées mécaniques sur l'ensemble du Domaine du Tourmalet.

- 26 téléskis, 2 tapis roulants
- 13 télésièges (3 télésièges débrayables 6 places)
- 1 télécabine, 1 téléphérique



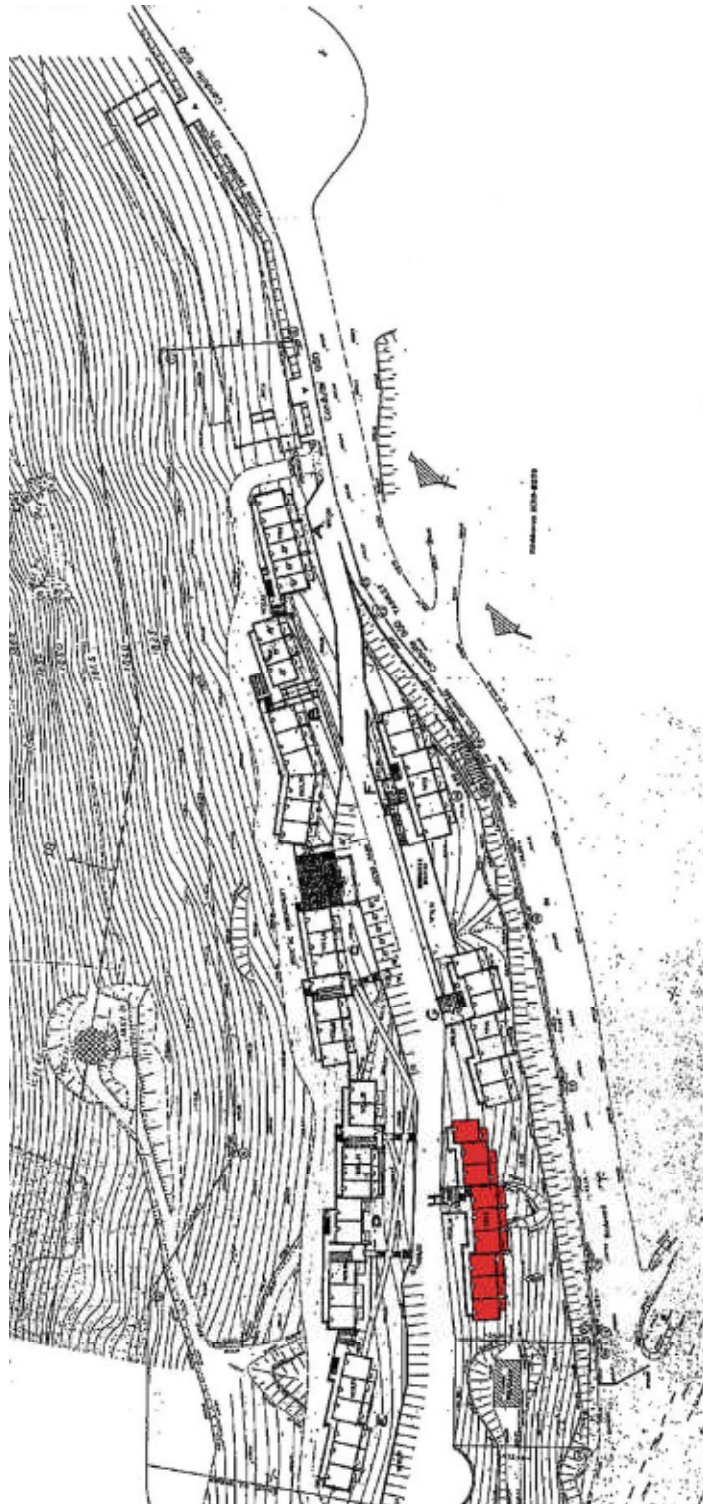


E.

LA RESIDENCE



PLAN DE MASSE





PRESENTATION DE
LA RESIDENCE



Pic du Midi

Résidence de Tourisme 3 étoiles conçue dans le respect des traditions architecturales pyrénéennes. Il s'agit d'une construction à caractère traditionnel alliée à des solutions techniques modernes. Vous y trouverez des sous-bassements en pierres de taille et de chaudes façades boisées.

Une situation privilégiée :

Situé au cœur du plus grand domaine skiable des Pyrénées, vous profiterez d'un emplacement de premier ordre sur la partie haute de la station, à 1800 mètres d'altitude.

Son implantation idéale en bordure des pistes garantit un départ et une arrivée "skis aux pieds". Son positionnement permet de profiter de vues panoramiques sur les pistes et les massifs environnants.

Des vues dégagées :

Tous les appartements profitent de vues panoramiques sur les pistes et d'une exposition plein sud.



Une architecture traditionnelle :

Composé de petits bâtiments en R+2, le Pic du Midi profite d'une architecture respectueuse des traditions pyrénéennes et s'intègre parfaitement à la configuration naturelle du terrain et à son environnement. Mariant subtilement les matériaux les plus nobles tels la pierre et le bois, le Pic du Midi se positionne comme une des résidences les plus haut-de-gamme de La Mongie.



Son architecture typique, sa conception "horizontale", le choix des matériaux et le souci du détail apporté aux finitions contribuent à renforcer son positionnement résolument haut-de-gamme.

Des prestations et services haut-de-gamme :

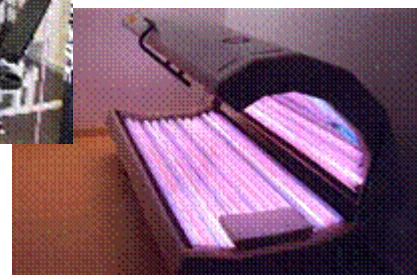
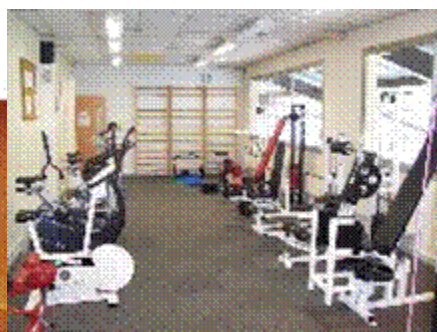
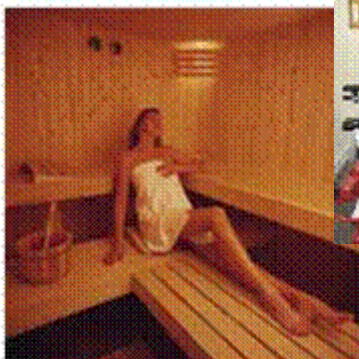
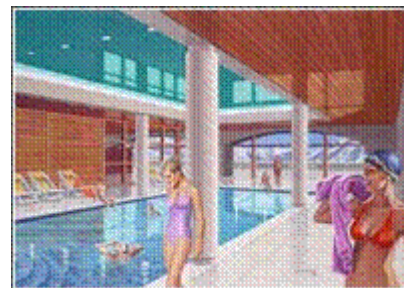
Le concept d'hébergement en Résidence de Tourisme 3 étoiles répond à la demande d'une clientèle de plus en plus nombreuse et exigeante.

Au cœur de la résidence, des espaces réservés à des services haut-de-gamme sont proposés :

Espace détente : sauna, 2 hammams, solarium.

Espace forme : piscine intérieure chauffée, fitness.

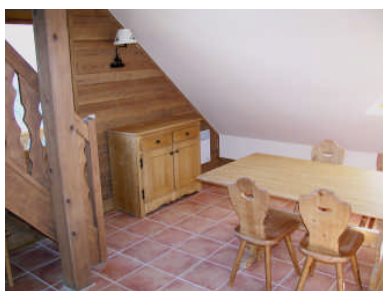
Espace loisirs et bien-être : salle UV, espace petit déjeuner, espace enfants, salon détente...



Les appartements :

Les appartements bénéficient de prestations soignées et étudiées. Leur conception est liée à la longue expérience du promoteur et du gestionnaire en résidence de Tourisme.

Tout a été minutieusement étudié pour offrir un cadre de vie agréable et chaleureux. Les intérieurs sont spacieux, lumineux et confortables. La plus grande rigueur va être apportée au choix des matériaux afin d'obtenir des prestations soignées.



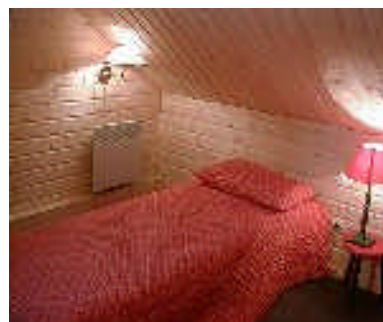
Exemples d'appartements en résidences en résidence trois étoiles. Photos non contractuelles.

Décorés avec goût, un sentiment de convivialité et de confort se dégage immédiatement : harmonie des couleurs, chaleur des matériaux, convivialité de la décoration...

Les appartements bénéficient d'espaces optimisés et fonctionnels. De larges baies vitrées prolongées de balcons ensoleillés offrent espace et luminosité.

Une large typologie d'appartements est proposée afin de répondre aux attentes de chacun (du T1 au T3 duplex). Comme dans tout programme de qualité, une proportion importante d'appartements spacieux est proposée (surface minimum 32 m² pour 4 personnes).

Pour répondre à la demande d'une clientèle haut-de-gamme, soucieuse de services de qualité, un parking intérieur est proposé pour chaque appartement.



Exemples d'appartements en résidences en résidence trois étoiles. Photos non contractuelles.

LES FACADES

LES PLANS D'ETAGES

E.

LES APPARTEMENTS

T2

T3

