

CENSI  
BOUVARD

2010



■ La Combe d'Or

---

■ Les Orres



## ■ A. Présentation

- Fiche technique
  - Les intervenants
- 

## ■ B. Le site

- Le département
  - La station
- 

## ■ C. La résidence

- Situation
  - Présentation
- 

## ■ D. La Gestion

- Le gestionnaire
- 

## ■ E. Reportage photo

- Résidence achevée



## ■ A. Présentation

## ■ La résidence

Dépôt du Permis de construire .....	PC0509806E0016	Obtenu le 13/04/2007
Nombre de logements.....	47 lots	
Passages des actes.....	Immédiat	
Date de livraison.....	Livrée	
Date de prise d'effet du bail.....	Dès signature acte authentique	

## ■ La réservation

Informations sur les disponibilités : .....	04 92 565 765
Rentabilité : .....	Jusqu'à 3,86 %
Appel de fond prévisionnel : .....	100 % à la signature de l'acte authentique

## ■ Les sites internet

- [www.selectys.com](http://www.selectys.com)
- [www.lesorres.com](http://www.lesorres.com)
- [www.sara-residences.com](http://www.sara-residences.com)

# ■ Présentation

- La Combe d'Or
- Les Orres

## Les intervenants

- Maître d'ouvrage ..... **SCI LA COMBE D'OR**
- Architecte..... **SCP GRANGE SCRITTORI**  
42 Quai de France  
38100 GRENOBLE
- Notaire : ..... **Maître JUSSAUME**  
6 A Rue du Villard  
05000 GAP
- Commercialisateur : ..... **SELECTYS**
  - 3 Bis Avenue Foch  
05000 GAP
  - 20 allées Turcat Méry  
13008 Marseille
  - 04 92 565 765**
- Gestionnaire : ..... **SARA RESIDENCES DE TOURISME**  
36 Rue Mauconseil  
75001 PARIS
- Cabinet fiscal mandaté : ..... **Cabinet MAGNIN**  
100 Rue Louis Pasteur  
73494 LA RAVOIRE



## ■ B. Le site

# ■ Le site

- La Combe d'Or
- Les Orres

Le département

## ■ Les Hautes Alpes



- Le département des Hautes-Alpes, qui doit son nom à son altitude moyenne la plus élevée de l'hexagone (le tiers de son territoire est situé au dessus de 2000 m pour culminer à 4 102 m), a une âme chaleureuse et un cœur aussi grand que sa beauté.
- Conjugaison subtile et savoureuse du relief et du plaisir, de la neige et du soleil, les Hautes-Alpes sont à la fois l'écrin des neiges éternelles et le miroir du soleil de la Provence.
- Les Hautes-Alpes est un des rares départements à pouvoir marier le soleil avec la neige. En effet, ce pays embaume la lavande, l'absinthe, le lilas d'Espagne (plus de 50 % de la flore française y est représentée) et résonne de concerts de criquets.
- Il compte le plus grand nombre d'heures d'ensoleillement «300 jours de soleil par an». Un record qui vaut ceux de la Corse et du Languedoc. On a même inventé pour lui la notion de «climat ensoleillé d'altitude».



### Le lac de Serre-Ponçon :

La mer à la montagne, c'est dans les Hautes-Alpes, grâce aux 3 000 hectares du lac de Serre-Ponçon qui se sont installés dans l'ancien lit de la Durance. A ce titre il fait partie des plus grandes retenues artificielles d'Europe, il provoque dès le premier regard une émotion durable.

Les activités nautiques sont parfaitement organisées, avec de nombreuses activités dédiées aux enfants. La pêche et le farniente s'y développent et juste à côté, la ville d'Embrun, qualifiée de «Nice des Alpes», vous ouvre les portes d'une architecture riche et vivante.

Vous voulez faire de la voile ou de l'aviron, du ski nautique, vous promener en bateau ou vous détendre en famille sur une plage aménagée, tout est possible !!!

**+ Une région préservée et authentique**

**+ Un climat ensoleillé**

# Le site

- La Combe d'Or
- Les Orres

La Station

## Les Orres



- Les Orres, signifiant grenier à grains (étymologie s'expliquant par le rôle d'engrangement de céréales qu'avait connu le village sous l'occupation romaine) a donc eu une vocation pastorale avant de trouver son second souffle avec la création de la station.
- Les Orres, c'est d'abord un site privilégié : un domaine skiable des plus vastes, un dénivelé de 1 170m, des pistes avec pentes moyennes et soutenues, tracées soit sur les alpages, soit au milieu des massifs de mélèzes... Comment ne pas apprécier le panorama magnifique au détour des pistes situées en balcon d'Embrun et du Lac de Serre-Ponçon... Même pour les habitués, le site des Orres, c'est toujours l'émerveillement !
- Un domaine skiable qui s'élève jusqu'à 2 720 m. Le soleil a beau briller de mille feux, il ne fait que caresser la neige fraîche protégée par l'altitude. Une neige garantie tout au long de la saison grâce a un système d'enneigement artificiel des plus performants.
- Les Orres, ce n'est pas seulement une station de sports d'hiver, c'est une commune qui regroupe 9 hameaux situés sur les 2 versants de la montagne avec un patrimoine culturel riche à découvrir.



- + Un domaine skiable boisé
- + Un versant nord garantissant un bon enneigement

### Domaine skiable :

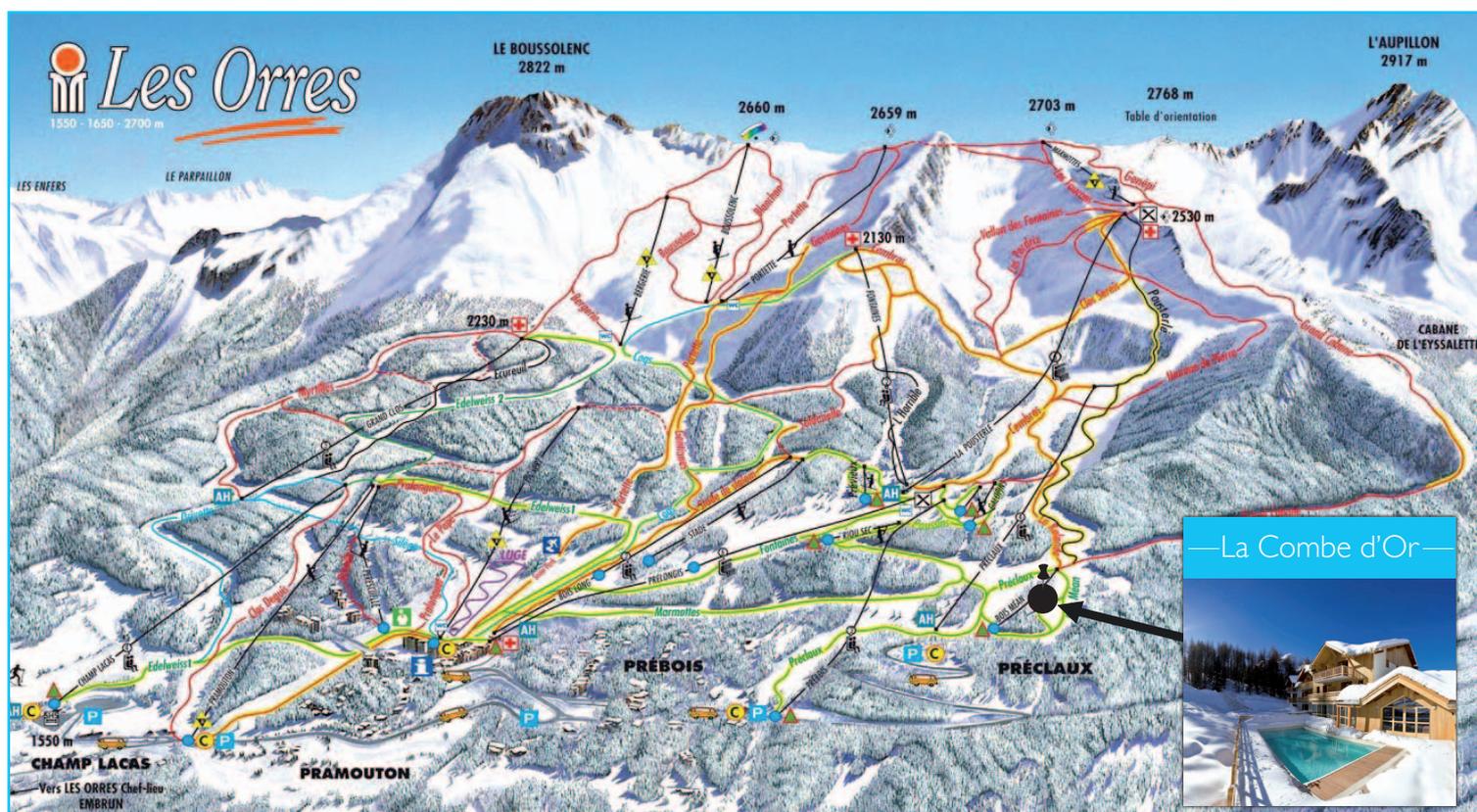
- 1550 - 2720 m
- 1 170m de dénivelé
- 88 km de pistes
- 8 télésièges dont deux 6 places
- 15 téléskis
- 40 km de pistes de ski de fond
- sentiers piétons ou Raquettes
- 34 pistes : 6 vertes, 6 bleues, 19 rouges et 3 noires
- enneigement artificiel sur 60% du domaine
- forfait saison commun avec la station d'Orcières Merlette.

# Le site

- La Combe d'Or
- Les Orres

Domaine skiable

## Les Orres



### Domaine skiable :

- 1170m de dénivélé
- 88 km de pistes
- 40 km de pistes de ski de fond
- 34 pistes : 6 vertes, 6 bleues, 19 rouges et 3 noires



## ■ C. La Résidence

# La résidence

## La Combe d'Or Les Orres

Situation

### La situation

- Implantés sur la partie haute de la ZAC Bois Méan, à 1750 mètres d'altitude, sur une bande de terrain en longueur orientée est/ouest, vous profiterez d'une situation dominante.
- Son emplacement pied de piste et la pente moyenne de 10 % du terrain permettent un départ skis aux pieds.

+ Un emplacement privilégié sur les pistes

+ Un départ skis aux pieds



#### En voiture :

- Grenoble : 150 km • Marseille : 220 km • Nice : 250 km
- Valence : 235 km • Briançon : 60 km • Genève : 287 km
- Paris : 715 km • Gap : 46 km

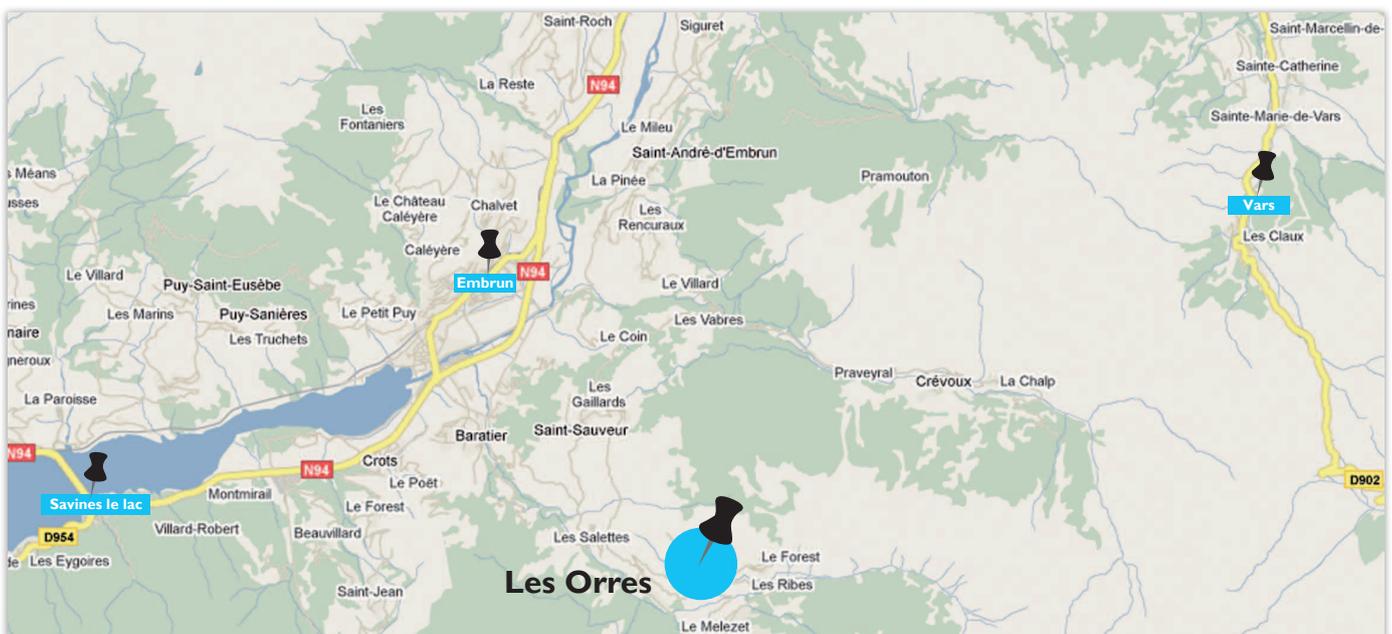
#### En train :

- Gare la plus proche : Embrun • Distance : 12 km



#### En avion :

- Grenoble station à 150 km • Marseille station à 220 km, Navettes blanches depuis Marseille : [www.infociao.com/navettes.php](http://www.infociao.com/navettes.php)

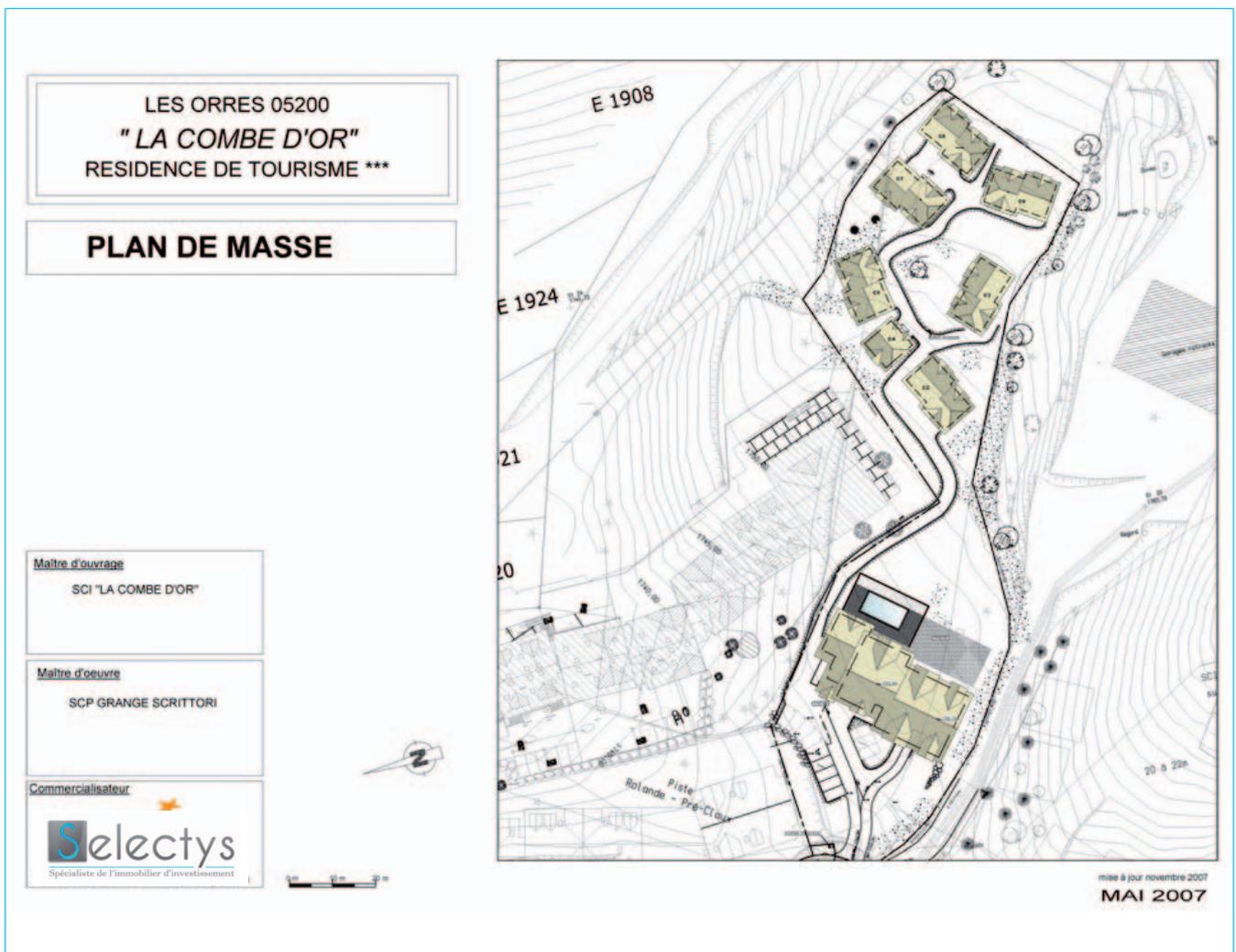


# ■ La résidence

- La Combe d'Or
- Les Orres

Situation

## ■ Plan de Masse



# ■ La résidence

- La Combe d'Or
- Les Orres

Présentation

## ■ La Combe d'Or



### ■ Description :

L'ensemble, de hauteur modeste de R1 à R2 + combles (R3 sur un tiers du collectif), forme un regroupement d'habitations de type hameau traditionnel, créant et mêlant des espaces variés privés et publics. Son architecture fidèle aux traditions montagnardes alliée à un choix de matériaux nobles est en parfaite harmonie avec le site.

### ■ Le projet immobilier :

Composé d'un collectif de 25 logements et de chalets judicieusement disposés, l'ensemble profite de la pente pour dégager des vues et pour créer des espaces communs et privés qui peuvent rappeler ceux des villages traditionnels de montagne.

Les toitures en dégradés, les bardages boisés en ton clair, les larges avancées de toits et les couvertures en mélèze illustrent à merveille le côté tradition et contribuent à renforcer le positionnement haut de gamme de la résidence.

Pour s'intégrer parfaitement à l'environnement, toutes les parties non construites seront engazonnées et plantées de quelques mélèzes.

# ■ La résidence

- La Combe d'Or
- Les Orres

Présentation

## ■ La Combe d'Or

### ■ Des prestations raffinées

Les prestations, les services, les équipements fonctionnels où le confort se conjugue à l'esthétique et au pratique, font de la résidence un modèle haut de gamme, fidèle aux précédentes réalisations du groupe. Des espaces et des services dédiés à votre bien-être vous seront proposés :

- **Espace détente** : piscine extérieure chauffée avec accès couvert pour l'hiver, sauna, solarium...
- **Espace services** : vaste salon d'accueil avec cheminée, services ménage et bagagerie, locaux skis...

### ■ Des appartements fonctionnels et confortables :

Les appartements de la Combe d'Or bénéficient de prestations soignées et étudiées. La conception des appartements est liée à la longue expérience des opérateurs (promoteur, architecte, gestionnaire). Tout a été minutieusement étudié pour vous offrir un cadre de vie agréable et chaleureux.

La plus grande rigueur a été apportée au choix des matériaux afin d'obtenir des prestations soignées. Imaginés par notre décoratrice d'intérieur, les appartements sont décorés avec goût et bénéficient de prestations raffinées : harmonie des couleurs, chaleur des matériaux, convivialité de la décoration...

Chaque appartement bénéficie d'espaces optimisés et fonctionnels. De larges baies vitrées prolongées de balcons ensoleillés offrent espace et luminosité. Les agencements et le mobilier sur mesure contribuent à utiliser l'espace au mieux pour apporter charme et confort.

Une large typologie d'appartements est proposée afin de pouvoir répondre aux attentes de chacun.

**+ Des prestations haut de gamme : chalets individuels - piscine**

**+ Une opportunité patrimoniale rare**

**+ Des services raffinés**

### EXCEPTIONNEL : VOTRE CHALET DE 90 M<sup>2</sup> AU PIED DES PISTES

- Vaste séjour / cuisine de 42 m<sup>2</sup>
- Salon lumineux avec coin cheminée
- Cuisine équipée
- Exposition privilégiée sud
- Départ skis aux pieds



■ D. La Gestion

- La Combe d'Or
- Les Orres

## ■ SARA : professionnalisme et efficacité depuis 1992 !

La société SARA, créée en 1992, est une filiale de VALMONT qui assure la commercialisation locative et l'exploitation des résidences de tourisme.

Aujourd'hui, forte de son expérience et de sa réussite, SARA gère près de 10 000 lits répartis en résidences de tourisme 2 étoiles, 3 étoiles et 4 étoiles avec piscine, jacuzzi et sauna.

Depuis plus de 18 ans, SARA gère avec sérieux et professionnalisme ses résidences de tourisme à Risoul dont 7, représentant 344 appartements et 1700 lits, ont été conservées par le Groupe ou ses associés. Un nouvel immeuble de 76 appartements lui appartiendra en totalité et sera exploité dès l'hiver 2010/2011 par SARA.

Le succès rencontré par le groupe depuis plus de 20 ans a amené de nombreux promoteurs et associations de copropriétaires à contacter SARA pour la gestion de leurs résidences dans d'autres stations que Risoul.

C'est ainsi qu'en 2007, la société SOFIMONT, filiale de VALMONT et donc sœur de SARA, a été créée pour la prise en gestion de résidences extérieures à Risoul.

Dès la début de l'année 2008, SOFIMONT a repris la gestion d'une résidence 3 étoiles nommée «Les Balcons de la Vanoise», d'une capacité de 83 appartements, soit quasiment 500 lits, dans la station de Val Cenis, puis fin 2008 la résidence «L'Ecrin des Neiges» à Vars.

A la suite de ces reprises, le Groupe s'est implanté en 2009 aux Orres, avec sa filiale VALORRES, où il a repris 2700 lits ainsi qu'à Puy-Saint-Vincent avec sa filiale VALPUY, où il a repris 1700 lits.

Aujourd'hui, le groupe VALMONT, fort de son expérience, et de son patrimoine d'une valeur de l'ordre de 30 millions d'euros, est l'un des plus solides du secteur, un des seuls à posséder des immeubles et des remontées mécaniques.

## ■ E. Reportage photo

# ■ Reportage photo

- La Combe d'Or
- Les Orres

Résidence achevée



La piscine, le collectif et le chalet



Les chalets

# ■ Reportage photo

- La Combe d'Or
- Les Orres

Résidence achevée



— Le collectif —



— L'accueil —

# ■ Reportage photo

- La Combe d'Or
- Les Orres

Résidence achevée



Studio



Salon des chalets individuels

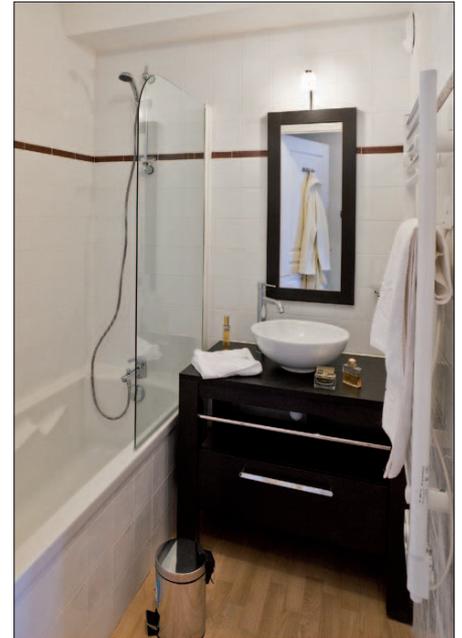
# ■ Reportage photo

- La Combe d'Or
- Les Orres

Résidence achevée



Le sauna



La salle de bains



Salon des chalets individuels

