

CENSI
BOUVARD

2014



■ Praroustan Le Village

■ Pra Loup (04)

Selectys

Praroustan Le Village

Pra Loup (04)



- ★ Une architecture authentique
- ★ Des vues panoramiques
- ★ Une gestion Odalys
- ★ Un ticket d'entrée accessible à partir de 98 685 € HT

➤ Après le succès de la première tranche 3 étoiles, découvrez la résidence 4 étoiles "Praroustan Le Village", située au lieu-dit "Les Molanes" à Pra Loup 1500, dans un environnement préservé.

La résidence se compose de 10 chalets collectifs et de 4 chalets individuels qui forment un ensemble de 77 appartements.

Les constructions, à caractère traditionnel, font appel à des matériaux à développement durable et de grande qualité.

Les équipements choisis, où le confort se conjugue à l'esthétique, font de la résidence un modèle haut de gamme : deux piscines, solarium, spa, hammam, salle de fitness...



Régime fiscal :
Censi Bouvard
Lmnp - Lmp



Nombre de lots : 77



Gestion : Odalys



Livraison :
4e trimestre 2014



A partir de : 103 180 € HT
Mobilier inclus



Services : 2 piscines,
solarium, spa, hammam,
salle de fitness, bagagerie,
laverie, local vélos...



Passage des actes :
3e trimestre 2013



Acquisition HT
possible : Oui

L'avis de Selectys

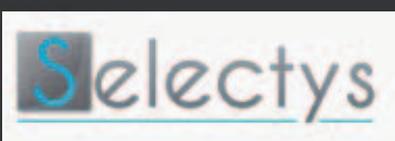
Emplacement... ★★★★★

Rentabilité..... ★★★★★

Prestations..... ★★★★★

- + Une architecture fidèle aux traditions montagnardes
- + Une résidence parfaitement intégrée à son environnement
- + Des prestations et des services haut de gamme : piscines, solarium, hammam, salle de fitness...
- + Un grand domaine des Alpes du sud (180 km de pistes)
- + Un emplacement privilégié exposé plein sud et des vues panoramiques
- + Un gestionnaire de référence : Odalys

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales



Tel : 04 92 565 765 /// www.selectys.com

3 bis avenue Foch 05000 GAP /// 2 bis rue Fargès 13008 Marseille
Fax : 04 92 565 769 /// info@selectys.com

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La station
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. La Gestion

- Odalys



■ A. Présentation

■ Présentation

■ Praroustan Le Village ■ Pra Loup

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence.....	Les Molanes Station de Pra-Loup 04400 D'UVERNET FOURS
Permis de construire.....	PC 004 226 08 S0004
Nombre de lots.....	77 lots
Passages des actes.....	3e trimestre 2013
Date de livraison.....	4e trimestre 2014

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :	04 92 565 765
Dépôt de garantie.....	1500 € à l'ordre de Me VAGINAY
Appels de fonds prévisionnels :.....	<ul style="list-style-type: none"> • 30 % aux terrassements achevés / signature de l'acte • 5 % aux fondations achevées • 30 % à l'achèvement du plancher bas • 15 % à la mise hors d'eau / hors d'air • 10 % aux cloisons / carrelages • 4 % à l'achèvement des travaux • 6 % à la livraison

■ Les sites internet

■ www.selectys.com

■ Praroustan Le Village ■ Pra Loup

Les intervenants

■ Maître d'ouvrage **SCCV PRAROUSTAN LE VILLAGE**

■ Notaire : **Etude Notariale de Me VAGINAY**
6 Avenue des 3 Frères Arnaud
04000 BARCELONNETTE

■ Commercialisateur : **SELECTYS**

- 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
- 2 bis rue Fargès
13008 Marseille
04 92 565 765

■ Gestionnaire : **ODALYS**



■ B. Le site

■ Les Alpes de Haute Provence

■ Situé dans la région PACA, limitrophe avec l'Italie, le département des Alpes de Haute Provence est entouré par les Alpes Maritimes, le Var, le Vaucluse, la Drôme et les Hautes Alpes. Il peut être divisé en trois zones en fonction du relief et du climat :

- Les plateaux
- Les préalpes
- Les Grandes Alpes, qui regroupent notamment la vallée de l'Ubaye où se trouve Pra Loup.

■ C'est une terre de contrastes, avec une altitude qui varie entre 260 et 3450 m. En effet, 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.

■ Dans ces paysages grandioses, des torrents ont taillé de formidables gorges, comme celles du Verdon, et les derniers glaciers ont donné des lacs d'altitude aux eaux turquoises.

■ Le site

- Praroustan Le Village
- Pra Loup

La station

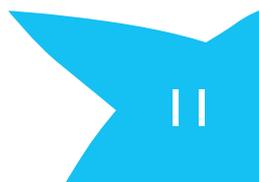
■ Pra Loup



- Nichée au cœur des Alpes du Sud, la Station de Pra Loup vous accueille été comme hiver. Elle est située à 7 kilomètres de Barcelonnette dans les Alpes de Haute Provence, dans la Vallée de l'Ubaye.
- Le domaine skiable forme avec la Foux d'Allos l'Espace Lumière :
 - Altitude : 1500-2600 mètres
 - 180 kilomètres de pistes
 - 50 remontées mécaniques
 - 80 pistes
 - 21 canons à neige
- Créée en 1961, la station a su garder l'authenticité et le charme de la tradition montagnarde. En perpétuelle évolution, Pra Loup est équipée aujourd'hui des matériels les plus performants en matière de remontées mécaniques, permettant, outre les activités hivernales traditionnelles, l'exercice de toutes les activités estivales.
- En période estivale, les massifs environnants permettent la pratique de tous les sports de plein air, notamment la randonnée de montagne, les sports de balle, le VTT, le parapente... Les nombreux torrents et rivières permettent la pratique de tous les sports d'eau vive : le rafting, le canyoning, le canoë, la nage en eau vive...
- Profitant d'un ensoleillement important, la station offre de nombreux lieux d'animation et est équipée en commerces et restaurants.



■ C. La Résidence



■ La résidence

- Praroustan Le Village
 - Pra Loup

Situation

■ Praroustan Le Village

- La résidence «Praroustan Le Village» est située au lieu-dit «Les Molanes» à Pra Loup 1500, dans un environnement préservé.
- Du terrain, exposé plein sud, on peut contempler les massifs montagneux environnants, culminant à plus de 2900 mètres.
- La résidence est située à une altitude de 1535 mètres, et une navette gratuite permet l'accès au cœur de la station et à sa galerie commerciale.

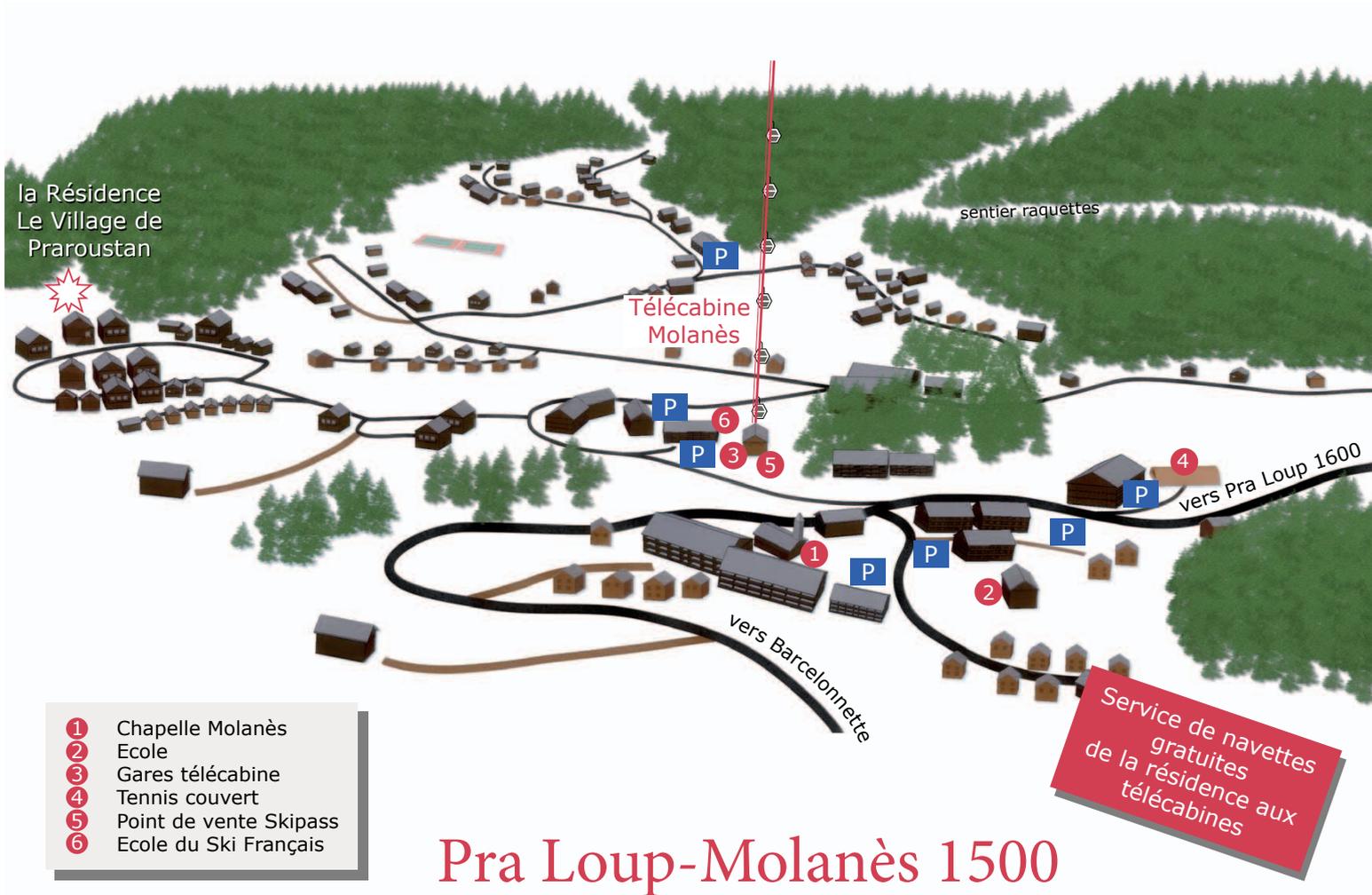
- + **A proximité des commerces et des remontées mécaniques (400 m)**
- + **Un accès rapide au cœur de la station**
- + **Un grand domaine des Alpes du Sud (180 km de pistes)**
- + **Un environnement préservé et des vues panoramiques**

La résidence

- Praroustan Le Village
- Pra Loup

Situation

Plan de la station



■ La résidence

- Praroustan Le Village
- Pra Loup

Présentation

■ Praroustan Le Village

- «Praroustan Le Village» se compose de 10 chalets collectifs et de 4 chalets individuels qui forment un ensemble de 77 appartements.
- Après le succès de la première tranche 3 étoiles réalisée en 2004, découvrez la dernière tranche 4 étoiles.
- Les constructions, à caractère traditionnel, font appel à des matériaux à développement durable et de grande qualité. Les solutions techniques d'aujourd'hui, associées à des choix qualitatifs, garantissent un confort et un agrément complétant à merveille la qualité du site.
- Les équipements choisis, où le confort se conjugue à l'esthétique, font de la résidence un modèle haut de gamme.
- Les locaux d'exploitation comprennent un hall d'accueil avec réception, des locaux fonctionnels (bagagerie, laverie, local vélos...), une salle de fitness, un hammam, une piscine intérieure avec spa, sauna, et une piscine extérieure avec terrasse et solarium.



■ La résidence

- Praroustan Le Village
- Pra Loup

Présentation

■ Praroustan Le Village

- Les appartements 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 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 une 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.



- + Une architecture fidèle aux traditions montagnardes
- + Une résidence parfaitement intégrée à son environnement
- + Des prestations et des services haut de gamme : 2 piscines, solarium, spa, hammam, salle de fitness...
- + Des prestations soignées
- + Une gestion Odalys

- Praroustan Le Village
- Pra Loup

Présentation

■ Photos de la première tranche



■ La résidence

- Praroustan Le Village
- Pra Loup

Présentation

■ Photos de la première tranche



■ La résidence

- Praroustan Le Village
- Pra Loup

Présentation

■ Photos du terrain



■ La résidence

- Praroustan Le Village
- Pra Loup

Plan de masse

■ Plan de masse





■ D. La Gestion

Repères



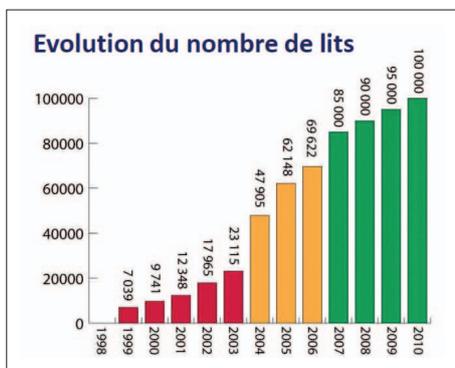
Historique

Créé en 1998, Odalys Vacances s'est imposé en une dizaine d'années comme un acteur incontournable sur le marché de l'hébergement touristique avec plus de 270 établissements dans l'Hexagone et autour du bassin méditerranéen - en Corse, en Espagne, en Sardaigne, en Italie et en Croatie.

L'essentiel des 100 000 lits gérés par Odalys est la propriété d'investisseurs privés, d'investisseurs institutionnels ou de collectivités lui ayant confié, par bail commercial ou par mandat, la gestion de leur patrimoine.

Adossé au Groupe Financière Duval, qui détient 75% des parts du Groupe, Odalys a connu un rythme de développement soutenu, en particulier grâce à une politique de croissance externe :

- Acquisition en 2003 de la société HMC-Domaine du Soleil, très présente en Tarentaise
- Acquisition en 2004 de Snow Tignes (250 appartements à Tignes)
- Acquisition en 2007 d'Open Côte d'Azur (Saint-Aygulf, Golfe Juan et Antibes-Juan les Pins)



Au fur et à mesure de son développement, le groupe Odalys s'est structuré autour de 3 métiers :

- Le remplissage de ses installations
- La gestion de ses exploitations
- L'administration des biens gérés (SGIT Gestion)

Cette approche transversale du métier permet à Odalys de s'assurer de la maîtrise la plus complète possible des installations qu'elle exploite et d'offrir ainsi une qualité de service optimale à sa clientèle, tout en maîtrisant au mieux ses charges d'exploitation.

En parallèle, Odalys s'est également développé sur de nouveaux segments de l'hébergement touristique : les parcs résidentiels de loisirs Vitalys (mobil-homes), les résidences situées dans des demeures historiques (Castelys) et les chalets et villas de prestige.

Du mobil-home à la villa de luxe, en passant par les résidences, les résidences-clubs, les résidences affaires Odalys City, les hôtels et les hôtels-clubs, Odalys propose ainsi toutes les formes d'hébergement touristique en France, en Espagne, en Italie ou en Croatie.

Le groupe Financière Duval est structuré en 2 domaines d'activités complémentaires : Activités Immobilières et Exploitation (Tourisme-Loisirs, Santé). Il est accompagné par un réseau actif de Foncières qui le positionne en investisseur long terme aux côtés des décideurs locaux et nationaux. Ainsi le Groupe Financière Duval offre à ses clients publics et privés une compétence d'ensemblier immobilier. Groupe Financière Duval réalise un chiffre d'affaires de 440 millions d'euros et emploie 2 900 collaborateurs.

■ Repères

■ Les 4 piliers d'odalys vacances

■ Acteur incontournable sur le marché du tourisme en France avec 1,8 million de vacanciers accueillis en 2009, Odalys Vacances doit son succès à une stratégie reposant sur 4 piliers :

- 1 Des formes d'hébergement pour tous
- 2 La diversité des destinations proposées
- 3 Des établissements où l'on vit et pas uniquement où l'on dort (animations enfants et ados, randonnées, excursions...)
- 4 La garantie de trouver le meilleur rapport qualité/prix du marché

■ Des formes d'hébergement pour tous

■ Odalys Vacances se distingue de ses concurrents par la disparité des formes d'hébergement proposées, allant des résidences de plein air Vitalys (mobil-homes) aux chalets et villas de standing en passant par les résidences, les résidences clubs, les résidences de prestige, les résidences de centre ville Odalys City, les maisons en bois, les hôtels et les résidences Castelys situées dans des bâtiments classés.

Résidence Les Brigues - Courchevel 1550



Résidences

Situées à la mer, à la montagne ou à la campagne, les résidences Odalys offrent une qualité d'accueil irréprochable et de nombreux services : linge de lit inclus pour la plupart des sites, piscine extérieure, location de kit bébé, location de télévision, laverie, accès Internet (payant) et parking gratuit. Une piscine couverte et chauffée est également proposée sur de nombreuses résidences situées à la montagne et à la campagne.

Résidence Prestige
Le Clos Bonaventure - Gassin



Résidences Prestige

Bénéficiant d'un emplacement privilégié (dans un parc, au milieu d'un golf, au pied des pistes de ski...) et d'une décoration soignée et de grand confort, les résidences prestige Odalys incluent également de nombreuses prestations comme linge de lit, la télévision gratuite et la présence à la montagne et la campagne d'une piscine couverte chauffée, d'un sauna ou hammam et d'une salle de fitness.

Résidence-club L'Île d'Or
La Londe les Maures



Résidences Clubs

Véritables clubs de vacances, une cinquantaine de résidences situées à la mer, à la montagne ou la campagne proposent gratuitement, en juillet et août, des animations pour les enfants (4 à 11 ans) et ados - Adosphère - (12 à 15 ans) encadrées par des animateurs. Au programme : aquagym, tournois sportifs ou randonnée accompagnée d'un guide de montagne en journée et spectacles pour toute la famille en soirée.

- Praroustan Le Village
- Pra Loup

Odalys

■ Repères

Résidence Castelys
Le Château de Keravéon - Erdeven



Résidences Castelys

Implantées dans des demeures historiques réhabilitées, les résidences Castelys abritent 34 appartements de standing dans un environnement protégé. La première réalisation a ouvert ses portes en juin 2009 à Erdeven, dans le Morbihan. Plusieurs autres projets sont actuellement en cours dans le département dont un sur la commune de Hennebont (GolfeduMorbihan).

Résidence Odalys City Bioparc - Lyon



Résidences Odalys City

Economiques et conviviales, les résidences de centre-ville Odalys City offrent une vraie alternative à l'hôtel. Conçus aussi bien pour la clientèle affaires (en semaine) que familiale (le week-end), les appartements sont tous équipés d'une kitchenette (linge de lit fourni et TV gratuite) et bénéficient d'une décoration contemporaine. Lits faits à l'arrivée et ménage quotidien sur certains sites. Possibilité de séjourner à la nuitée.

Hôtel Château l'Arc- Fuveau
Aix en Provence



Hôtels

En France (Aix en Provence, Cauterets, Les Baux de Provence, Argelès, Grasse...) ou à l'étranger, en formule club ou en formule traditionnelle, les hôtels 3 et 4* Odalys proposent des séjours détente (espace balnéothérapie sur certains sites) en formule petit déjeuner ou demipension.

Domaine Vitalys Elysée - Le Grau du Roi



Domaines résidentiels de plein-air Vitalys

Filiale d'Odalys, Vitalys propose des vacances à vivre en toute liberté dans des domaines résidentiels de plein air composés de mobil-homes entièrement équipés. Situés à la mer et à la campagne au coeur de grands parcs arborés, les sites Vitalys offrent en juillet et août toutes les prestations d'une résidence-club : animations enfants et ados en journée et en soirée, et nombreuses infrastructures sportives.

Chalet Alpanorama - L'Alpe d'Huez



Chalet Odalys - oceanpeak.com

Odalys propose à la location une sélection de 50 chalets de standing dans les Alpes. Commercialisés sous la marque Oceanpeak, ils sont situés au coeur des plus belles stations de l'Isère (Les 2 Alpes, Vaujany, L'Alpe d'Huez), de Savoie (Valloire, La Toussuire, Les Menuires, Courchevel, Tignes, La Rosière), de Haute-Savoie (Chamonix) et des Hautes Alpes (Orcières 1850, Montgenèvre, Serre-Chevalier).

Gordes



Villas Odalys – villas-odalys.com

Accessible via le portail odalys-vacances.com, le site villas-odalys.com propose une sélection de 500 villas louées pour le compte de particuliers par la société Acacia Locations Saisonnières récemment rachetée par Odalys et 2000 villas et maisons via un accord de commercialisation exclusif sur le marché français signé avec Holiday Cottages Group (Groupe Wyndham).

Praroustan Le Village Pra Loup

Odalys

Repères

La diversité des formes d'hébergement

En France

Odalys Vacances totalise près de 200 résidences, hôtels et domaines résidentiels de plein-air (mobil-homes) situés à la mer (en Corse, sur les côtes de La Manche et le long des littoraux Atlantique et Méditerranéen), à la montagne (au coeur des plus belles stations des Alpes et des Pyrénées) et à la campagne (Quercy, Lubéron, Lot, Provence, Alsace...).



■ Praroustan Le Village

■ Pra Loup

Odalys

■ Repères

■ Sur le pourtour méditerranéen

Odalys est également présent en Espagne (sur la Costa Brava, Costa Dorada, Costa del Azahar et Costa Blanca), en Italie (Toscane, Lac de Garde et Sardaigne) et en Croatie, sur la côte adriatique.

Italie	Espagne	Croatie
		
Villa San Filippo – Barberino Val d'Elas (Toscane)	Résidence Royal Delta – Deltebre (Costa Brava)	Résidence Amarin – Rovinj (Croatie)
En 2010, la brochure Odalys regroupera une sélection de 22 résidences et résidences prestige en Toscane ; 1 résidence dans le coeur historique de Florence ; 2 résidences sur le Lac de Garde et 5 résidences et résidences clubs en Sardaigne.	Présent sur la Costa Brava, la Costa Dorada, la Costa del Azahar, et la Costa Blanca, Odalys totalise 31 résidences et hôtels et 6 domaines résidentiels de plein-air Vitalys (mobil-homes).	Situées dans la province d'Istrie, sur la côte Adriatique, les 6 résidences et résidences clubs bénéficient d'un emplacement privilégié au bord de la mer.

■ Des établissements où l'on vit et pas uniquement où l'on dort

En juillet et août, 50 résidences et parcs résidentiels de plein air (mobil-homes) proposent, 5 demi-journées par semaine, un programme d'animations pour les enfants âgés de 4 à 11 ans. Au programme : semaines thématiques (Indiens, cow-boys, cirque et troubadours...), ateliers manuels (maquillages, découverte de la flore...), jeux en plein air, pique-nique et spectacles encadrés par des animateurs titulaires d'un brevet d'état. Des activités pour les adolescents sont également programmées sur de nombreux sites : activités sportives et aquatiques et sorties culturelles dans la journée ; soirées pizzas ; initiation au poker ou encore cours de danse le soir ! Les parents ne sont pas en reste. Outre des animations en journée (aquagym, tournois...) et en soirée (karaoké, café-théâtre, spectacles...), des Ambassadeurs Odalys originaires de la région les accompagnent désormais pendant leur séjour afin de leur suggérer des idées de sorties ou d'excursions. Enfin, les résidences situées à la montagne offrent 2 randonnées gratuites d'une demi-journée par séjour accompagnées d'un guide diplômé.

■ La garantie de trouver le meilleur rapport qualité /prix

Choisir la brochure Odalys pour organiser ses vacances, c'est la promesse de bénéficier de prix nettement inférieurs à ceux proposés par la référence du marché, y compris en haute saison ! Nous proposons ainsi en période de vacances scolaires de très nombreux séjours à la mer, à la montagne ou à la campagne à moins de 500 € la semaine pour toute la famille. Sans oublier nos offres promotionnelles renouvelées quotidiennement sur notre site www.odalys-vacances.com.

■ Chiffres clés

Siège social : Rue René Descartes - Parc de la Duranne – BP 412 13591 Aix en Provence cedex 3

Direction de la communication : 20, avenue de l'Opéra 75001 Paris

Historique

- Juillet 1998 : création d'Odalys Vacances.
- 1999 : prise en gestion sous forme de bail commercial des 10 premières résidences conçues par Odalys Vacances en association avec des promoteurs régionaux.
- 2001 : le Groupe Financière Duval prend le contrôle du capital d'Odalys Vacances.
- Juin 2001 : reprise en gestion des résidences de tourisme SIH.
- Janvier 2002 : création de la société Vitalys spécialisée dans la gestion de parcs résidentiels de loisirs dont la commercialisation est assurée par Odalys Vacances.
- 2003 : rachat du Domaine du Soleil qui permet au catalogue d'Odalys Vacances de s'enrichir de 1 300 appartements essentiellement en Tarentaise et région Aquitaine.
- 2004 : acquisition de 250 appartements gérés par Snow Tignes à Tignes.
- 2007 : Odalys acquiert 3 000 lits supplémentaires en reprenant, entre autre, les 3 résidences du Groupe Open à Antibes-Juan les Pins, Golfe-Juan et Saint-Aygulf.
- Février 2008 : Odalys prend 40% du capital de Vacances Bleues dans le cadre d'une alliance capitalistique.
- Novembre 2008 : signature d'un partenariat commercial sur la France avec FRAM.
- Septembre 2009 : Odalys rachète en septembre 2009 la société Acacia Locations Saisonnières, spécialiste de la location de villas pour le compte de particuliers.
- 2010 : Odalys franchit le cap des 100 000 lits en gestion.

Nombre de salariés : 780 équivalents temps plein.

Nombre de résidences : 266 en France, en Corse, en Espagne, en Sardaigne, en Italie et en Croatie.

Composition du parc : • Résidences, résidences clubs, résidences prestige : 228 • Hôtels : 9 • Parcs résidentiels de loisirs Vitalys : 24 • Résidences de centre-ville Odalys City : 5

Nombre de lits : 100 000

Nombre de chalets et villas : 2500

Nombre de clients : 1,8 million - Répartition de la clientèle : • Française : 62 % • Européenne : 38 %

Chiffre d'affaires 2009 (estimation) : 142 millions d'euros (+10,5%)

Répartition du chiffre d'affaires par destination : • Mer : 43,4 % • Montagne : 33,5 % • Evasion (Corse, Espagne, Sardaigne, Italie et Croatie) : 12,1 % • Campagne : 11 %



 Selectys
