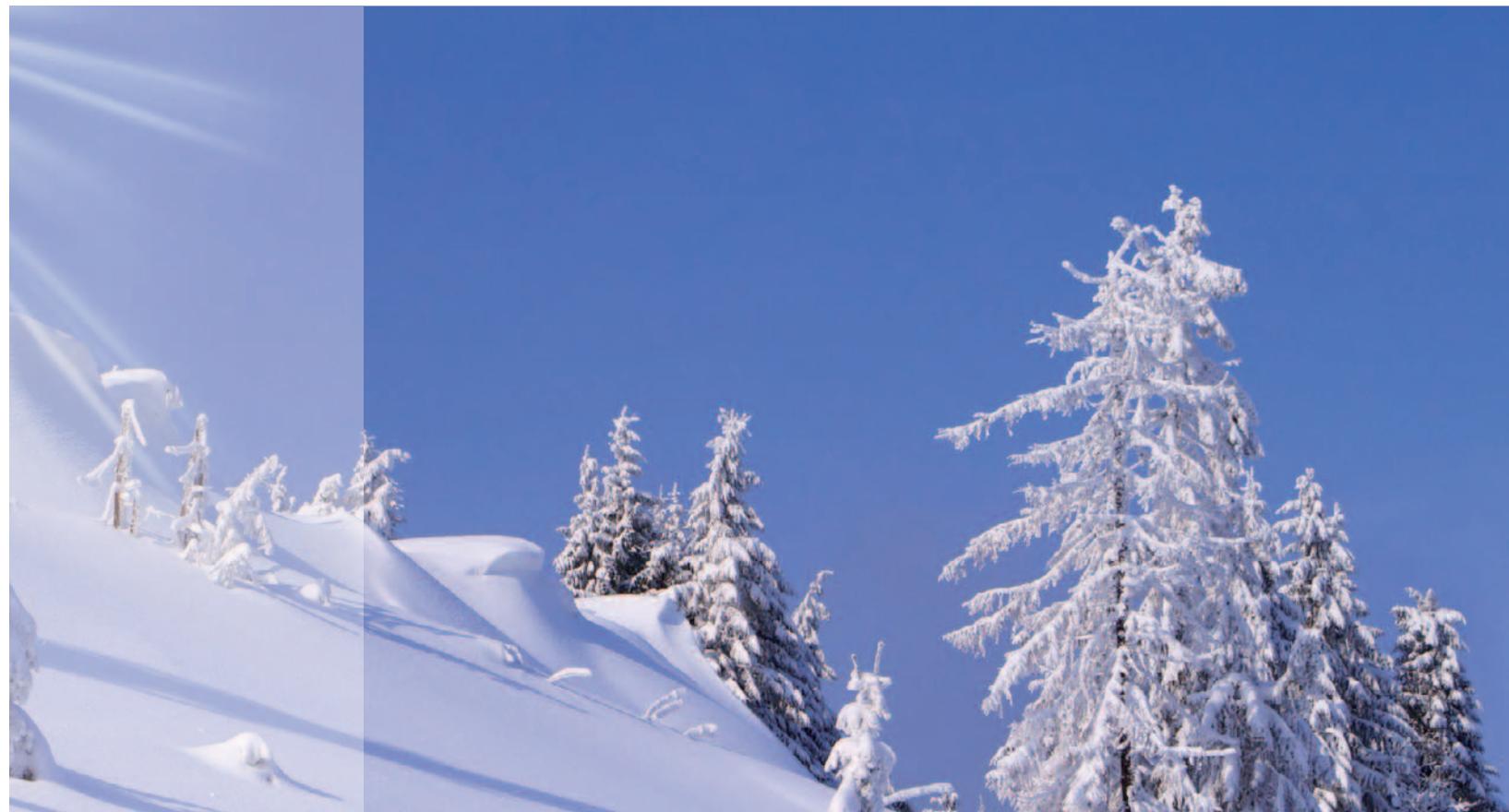


# SERRE CHEVALIER VALLÉE

## HAUTES-ALPES (05)



*Investir dans les Hautes-Alpes,  
une montagne de promesses !*



## **Des sommets de fréquentation qui donnent des ailes à votre patrimoine**

Entre Provence et Dauphiné, à l'écart de l'agitation, les Alpes prennent ici de l'altitude. Au cœur d'un environnement naturel préservé, glaciers et champs de lavande se côtoient pour le meilleur, dotant le territoire des Hautes-Alpes d'un capital écologique exceptionnel qui séduit chaque année plus de 3 millions de visiteurs. Avec 2 parcs naturels et pas moins de 30 domaines skiables parmi les plus grands de France, estivants et adeptes de sports d'hiver trouvent assurément dans

ce département frontalier de l'Italie, matière à épanouissement. Fragment d'une montagne bercée par d'autres latitudes, le domaine de Serre-Chevalier constitue, aux portes du Massif des Ecrins, une étape incontournable sur la route des Grandes Alpes. Dans son sillon, Saint-Chaffrey, le plus important des villages environnants et le plus proche de Briançon, tire avec succès son épingle du jeu, nourrissant de belles ambitions pour l'avenir.

# Au cœur de la première région touristique de France, un territoire haut en couleurs

Elue première destination touristique des français, la région PACA affiche un baromètre toujours au beau fixe continuant de conquérir le cœur de la plupart des vacanciers de l'Hexagone. Prisée pour la diversité de ses territoires et pour son climat légendaire, elle séduit aussi une clientèle étrangère qui constitue désormais le quart de sa fréquentation. Dans ce contexte, les Alpes du Sud et particulièrement les Hautes-Alpes voient chaque année le nombre de touristes progresser, allant jusqu'à désormais enregistrer 21 millions de nuitées par an, dont 47% l'été et 38% l'hiver. A la faveur d'ambiances plus méditerranéennes, ses authentiques montagnes se découvrent ainsi en toutes saisons.

Principaux pourvoyeurs en matière d'hébergement, le Briançonnais et particulièrement le domaine de Serre-Chevalier entendent bien conforter leur position de leader, offrant un beau potentiel d'investissement au cœur d'une vallée réputée pour son enneigement, soleil en prime.

*Sources : Observatoires du Tourisme (CRT PACA et Observatoire des Hautes Alpes)*



Photos à titre d'illustration et d'ambiance non contractuelles.



# ***Serre Chevalier Vallée Hautes Alpes L'esprit montagne par excellence***

Une constellation de 16 villages authentiques, 300 jours de soleil par an et un domaine skiable parmi les plus vastes d'Europe pour un plaisir optimal été comme hiver.



# Saint Chaffrey, la magie d'une station couleur latine

De clochers romans-lombards en petites chapelles médiévales, les hameaux de la vallée de Serre-Chevalier arborent un patrimoine d'une grande richesse. Au fil de cet itinéraire touristique, une halte s'impose à Saint-Chaffrey dont la Chapelle Saint Arnoud incarne l'identité culturelle. Charmante bourgade aux rues pittoresques dont les façades se teintent

d'inspiration latine, ce village aux traditions montagnardes a le cœur tourné vers le midi. L'endroit semble avoir échappé au temps et l'Italie se rapproche... Sous un ciel bleu azur, l'air est ici empreint de convivialité, propice au bien-être. Car à l'image de ses habitants, ce village typique des Alpes méridionales renferme un invisible supplément d'âme.



Photos à titre d'illustration et d'ambiance non contractuelles.

## L'hiver, un véritable passeport pour la glisse

S'étirant entre le col du Lautaret et Briançon, Serre Chevalier constitue avec ses 250 km de pistes le plus vaste domaine skiable des Alpes du Sud. Loin des pistes formatées, les amateurs d'authenticité et autres « riders » exigeants pourront s'aventurer sur un domaine hors-piste d'exception, tandis que les skieurs plus tranquilles opteront pour l'ambiance bucolique d'un slalom entre forêts de mélèzes et pins centenaires. Directement accessible depuis Saint-Chaffrey, ce domaine skiable d'exception offre un terrain de jeux inépuisable 100% nature. Nul doute qu'après de telles échappées sportives, un plongeon dans les sources naturelles d'eau chaude du centre thermoludique du Monêtier, à quelques kilomètres, sera le bienvenu.

## L'été, succombez à l'ivresse des hauteurs

Au pied du somptueux parc naturel des Ecrins, Saint-Chaffrey est le village idéal pour rayonner au cœur de l'Oisans sauvage, un éden pour la randonnée ou la balade. Traversée par le GR 50, la commune devient en été le rendez-vous des promeneurs. Lancés à l'assaut des cols mythiques du Lautaret, du Granon ou du Montgenèvre, les cyclistes amateurs en quête d'oxygène sont au paradis ! Au-delà, tous les sports de montagne sont praticables dans la station, notamment depuis le domaine de loisirs d'altitude accessible en remontées mécaniques. Au sommet d'un panorama grandiose, le choix est vaste entre VTT, via ferrata, parapente ou découverte de la faune et de la flore locale. Plus en contrebas, dans la vallée, sports d'eaux vives et activités ludiques se côtoient dans une ambiance détendue.



La représentation des prestations extérieures est indicative, se référer à la notice descriptive. Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle.

## Des vacances grandeur nature

Idéalement située au cœur d'un espace tranquille effleuré par le canal Gaillard et face à la piste Luc Alphand, la résidence offre un espace de vie pensé pour la détente et le bien-être de chacun. Les espaces communs s'ouvrent sur la piscine et de vastes terrasses orientées plein sud, dévoilant un panorama dégagé en cascade. Parfaitement intégré au

site, chaque bâtiment s'efface progressivement à la vue, disparaissant derrière un véritable rideau arboré. L'architecture quant à elle reprend à son compte les principaux attributs régionaux. La plupart des îlots sont ainsi recouverts de bardeaux de mélèze de grandes dimensions, permettant d'accroître l'harmonie avec la nature environnante.



## Une gamme de services en accord avec vos attentes

- Laverie
- Bagagerie
- Accueil
- Salon avec cheminée
- Solarium
- Plage
- Cabines de massage
- Fitness
- Piscine intérieure/ extérieure avec buses de massage
- Hammam

# POUR VOUS ACCOMPAGNER.

Des acteurs majeurs de l'immobilier



**Nom :**  
VINCI IMMOBILIER PROMOTION  
SAS au capital de  
4 398 000.00 Euros  
Immatriculée au RCS de Nanterre  
sous le numéro 339 788 309

**Adresse :**  
8, rue Heyrault - BP 126  
92106 Boulogne Billancourt  
Cedex



**Nom :**  
ODALYS RESIDENCES SAS  
N° SIRET : 487 696 080  
Code NAF : 5520Z

**Adresse :**  
Parc de la Duranne  
655, avenue René Descartes BP 412  
13591 Aix-en-Provence cedex 3

## La référence d'un grand groupe immobilier

Filiale immobilière du groupe VINCI, premier groupe mondial de concessions-construction, VINCI IMMOBILIER bénéficie d'une expérience de plus de 20 ans dans le domaine de l'immobilier résidentiel (logements et résidences services) et de l'immobilier d'entreprises. Ses 300 collaborateurs hautement qualifiés répartis dans 16 implantations contribuent à maintenir un haut niveau de qualité, pour que l'immobilier d'aujourd'hui soit le patrimoine de demain.

### Nos principales références en Résidences de Tourisme :

LES CHALETS DE LA VANOISE - LA NORMA (73) - 122 lots - ouverture 2001  
LE BALCONS DE LA VANOISE - LA NORMA (73) - 76 lots - ouverture 2002  
LE GRAND PANORAMA - SAINT GERVAIS LES BAINS (74) - 91 lots - ouverture 2004  
LE DOMAINE DE FIGUIERE - SAINT MAXIME (83) - 78 lots - ouverture 2005  
L'ÉCRIN DES NEIGES - VAR LES CLOS (05) - 39 lots - ouverture 2005  
LES TERRASSES DE LA PLAGE - CAYEUX SUR MER (80) - 76 lots - ouverture 2008  
LE DOMAINE DES AIRELLES - MONTGENEVRE (05) - 122 lots - ouverture 2008  
LE VERMONT - VALMEINIER (73) - 47 lots - ouverture 2009  
APPART'CITY - ANTIBES (06) - 120 lots - ouverture 2009

## L'expertise d'un gestionnaire reconnu

Adossé au groupe FINANCIERE DUVAL (2 900 collaborateurs), ODALYS VACANCES gère plus de 270 établissements dans l'hexagone et autour du bassin méditerranéen - en Corse, en Espagne, en Sardaigne, en Italie et en Croatie.

Créé en 1998, le groupe a connu une forte croissance et gère près de 100 000 lits pour le compte d'investisseurs privés, d'investisseurs institutionnels ou de collectivités, situés à la mer, à la montagne ou à la campagne.



# Investir dans une résidence de tourisme avec VINCI Immobilier... c'est 7 fois OUI !

## Oui à...

- la situation géographique de 1<sup>er</sup> choix ;
- l'assurance d'un immobilier haut de gamme dans des sites d'exception ;
- au confort d'une gestion sans souci ;
- à la rentabilité sur le long terme ;
- au loyer net de charges courantes et d'entretien ;
- la possibilité d'occuper personnellement les lieux et de passer vos vacances à la montagne ;
- au bénéfice d'une réduction d'impôt avec le dispositif LMNP Censi-Bouvard.



Photos à titre d'illustration et d'ambiance non contractuelles.

## LOI CENSI / BOUVARD (LMNP Scellier) Des perspectives d'avenir pour votre patrimoine

### Principe de la loi Censi/Bouvard (LMNP Scellier)

Réduction d'impôt représentant 11% d'un montant d'investissement plafonné à 300 000 €, étalée sur 9 ans, jusqu'à 33 000 € d'économie d'impôt.

Cette réduction d'impôt est de 11 % pour les investissements réalisés en 2012.

Conditions : engagement de louer le logement meublé pendant une durée minimale de 9 ans via un bail commercial\*\* à contracter avec l'exploitant et classement obligatoire de la résidence de tourisme.

\* Le bail commercial est conclu pour une durée ferme de 9 ans sans résiliation triennale. Il est soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du code du Commerce. Notamment l'article L.145-14 du code du Commerce « Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivants du code du Commerce, payer à l'exploitant une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de cette indemnité dite d'éviction sont fixées au deuxième alinéa de l'article L.145-14 susvisé. »

\*\* Voir conditions dans le bail

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

### Economie de la TVA

**19,6 % d'économie de TVA** sur l'acquisition de votre bien, conformément aux dispositions légales du Code Général des Impôts (art 261 D4e C)

### Formules de vente

- **3,70% HT/HT de rentabilité** (sur l'immobilier seul)
- **3,15% HT/HT de rentabilité** (sur l'immobilier seul)  
**+ 3 semaines d'occupation\*\***  
(1 toute saison + 2 en moyenne ou/et basse saison)
- **3,20% HT/HT de rentabilité** (sur l'immobilier seul)  
**+ 3 semaines d'occupation\*\***  
(1 haute saison + 2 en moyenne ou/et basse saison)



VINCI IMMOBILIER PROMOTION - RCS NANTERRE B 339786939. Document non contractuel. Illustrations et photos à caractère d'ambiance, non-contractuelles. Illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste. Crédits photos : FOTOUA. Temps de parcours à titre indicatif, non-contractuels. 10/2011. Carrefour



## Pour accéder à SAINT-CHAFFREY (SERRE CHEVALIER VALLÉE)

### En voiture :

Depuis Paris, Lyon ou Nice, autoroute de la Maurienne (A43) sortie Oulx, Montgenèvre  
 Depuis Marseille, Montpellier, autoroute A51, sortie La Saulce  
 Depuis Grenoble, Lyon, Paris, autoroute A51, sortie Pont de Claix (via le col du Lautaret)

### En avion :

Aéroport International de Turin (Italie) à 100km  
 Aéroport International de Lyon Saint-Exupéry à 180km

### En train :

Gare de Briançon à 8km. Liaisons grandes lignes vers Paris, Lyon, Grenoble ou Marseille  
 Gare TGV de Oulx (Italie) à 30km.  
 Ligne Paris-Milan