selectys

Investissement

Hautes Pyrénées
Saint Lary Soulan
ZRR

Le Hameau de Saint -Lary

★★★★

Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Le Hameau de Saint Lary

Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Le Hameau de Saint Lary

Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Le Hameau de Saint Lary

✶ ✶ ✶ ✶

SOMMAIRE

FICHES DE SYNTHESE

A . PRESENTATION

. Fiche Technique
. Étapes Chronologiques

B . LE SITE

. Localisation et accès
. Le département
. La station : Saint-Lary Soulan
. Le domaine Skiable
. Les activités
. En famille

C . LA RESIDENCE

. Plan de Masse
. Descriptif

D. LA GESTION

. Présentation
. Les Formules de Bail

E. LES PLANS

. Plans d'étages
. Appartements

Le Hameau de Saint Lary

✶ ✶ ✶ ✶

A.

PRESENTATION

Document et photos non contractuels

FICHE TECHNIQUE

LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage : SCCV LE HAMEAU DE SAINT LARY

Architecte :
Yves Pierre BARRAU
12, Place Lafayette
31150 MONTREJEAU

Notaires :
Maître ALALOUF
35, grande rue
31450 MONTGISCARD

Gestionnaire :
CAP SENSORIA
Lieu-dit Saint Assise
Route de Melun
77240 SEINE PORT

Commercialisateur :
SELECTYS
3 bis, avenue Foch
05000 GAP

Cabinet fiscal mandaté : Cabinet PIERRE MAGNIN
Carrefour de la trousse
100, rue louis pasteur
73494 LA RAVOIRE CEDEX

LA RESIDENCE

Adresse de la résidence :	**Lieu-dit « Lalane » 65170 BOURISP**
Accord du Permis de construire :	**22 février 2008**
Nombre de logements :	**91**
Passages des actes:	**Septembre 2008**
Date de début des travaux :	**Automne 2008**
Date de livraison prévisionnelle :	**Décembre 2009**
Date de prise d'effet du bail:	**30 jours après la livraison**

LA RESERVATION

Responsables des disponibilités :	**Valérie ARICO, Karine SAUNIER et Ludivine ANDRE** **☎ 04 92 565 765**
Dépôt de garantie :	**2% à la signature du contrat de réservation**
Accompagnement fiscal :	**167.44 € TTC**
Rentabilité :	**jusqu'à 3.93%**
Appel de fond prévisionnel :	**30 % à l'ouverture du chantier** **5 % aux fondations achevées** **15 % à l'achèvement plancher bas RDC** **15 % à l'achèvement plancher bas 1er étage** **5 % à la mise hors d'eau de l'immeuble.** **10 % à la mise hors d'air de l'immeuble.** **10 % au cloisonnement achevé.** **5 % à l'achèvement des travaux.** **5 % à la remise des clés.**

SITES INTERNET

- **www.selectys.com**
- **www.saintlary.com**
- **www.capsensoria.fr**

LES ETAPES CHRONOLOGIQUES

Lancement de la Commercialisation :	**Mai 2008**
Montage Dossier Financier :	**Mai - Juin 2008**
Offre Prêt :	**Juillet - Août 2008**
Signature Notaire :	**Septembre 2008**
Livraison :	**Décembre 2009**

Le Hameau de Saint Lary

✶✶✶✶

B.

LE SITE

« Lieu magique et unique des Pyrénées !

Saint-Lary est un havre de bonheur pour tous les amoureux d'une montagne à l'état pur »

Localisation & Accès

En voiture :

►Autoroute A 10 Paris-Bordeaux-Agen puis RN21

►Par Auch jusqu'à Lannemezan et RD 929 jusqu'à Saint-Lary

►Autoroute A 64 Toulouse-Lannemezan ou RN 20 et RN 117 puis RD 929 de Lannemazan à Saint-Lary

En train :

►TGV Atlantique Paris-Tarbes, avec correspondance pour Saint-Lary par autocar SNCF

►Correspondance Lannemezan/Saint-Lary et Tarbes/Saint-Lary par autocar SNCF

En avion :

►Aéroport de Tarbes Lourdes Pyrénées à 80 km

►Aéroport de Pau-Uzein à 100 km

►Aéroport de Toulouse-Blagnac à 150 km

Document et photos non contractuels

Les Hautes Pyrénées

Le Département :
Les Hautes-Pyrénées font partie de la région Midi Pyrénées.
Trois régions naturelles bien distinctes composent le paysage haut-pyrénéen : la montagne et ses vallées, les coteaux et les plaines.

L'industrie :
Faiblement industrialisées, elles se sont longtemps illustrées dans le matériel électrique, ferroviaire et le textile et essaient de se tourner vers l'aéronautique et l'électronique.

L'activité principale se situe dans la plaine de Tarbes, autour de Bagnères-de-Bigorre.

Le tourisme :
Le tourisme constitue la première activité économique. Il s'est développé autour de Lourdes, centre de pèlerinage, des stations de ski, telle la station du Tourmalet, ou encore des sites tels le cirque glaciaire de Garvanie, de réputation mondiale, ou l'observatoire du Pic du Midi de Bigorre, mais aussi le Parc national des Pyrénées.

Le tourisme est la première activité économique en Hautes-Pyrénées et revêt donc une importance toute particulière.
Lourdes est un centre majeur de pèlerinage dans la Chrétienté.

Le Thermalisme :
Le thermalisme dans le département, a une importance économique considérable. L'activité thermale, sur ces sites, s'accompagne de la pratique du jeu dans les casinos.

Mais outre cela, les Pyrénées offrent un espace privilégié pour la pratique du ski, et le tourisme vert...

Document et photos non contractuels

Saint Lary Soulan

Le village de Saint-Lary se situe dans la vallée d'Aure, en haute-montagne.
Au cœur des Pyrénées, , Saint-lary est une synthèse de la vie en montagne et du décor pyrénéen, une heureuse alliance entre l'eau, le soleil et l'accueil chaleureux de ses habitants.
Ouverte vers les coteaux de Gascogne, et avec accès à l'autoroute, la vallée est reliée à l'Espagne par le tunnel d'Aragnouet-Bielsa, à 20 km de Saint-Lary Soulan.

Le slogan de la station : *"Saint-Lary 100 % Pyrénées"*

Ce slogan indique que la station se situe à la convergence des valeurs essentielles des Pyrénées.

"100 %", c'est le maximum, l'excellence, sur le plan quantitatif et qualitatif, c'est ce qui permet à Saint-Lary de se positionner comme leader sur la chaîne.

"Pyrénées", c'est le site, le cadre, mais aussi l'origine, la filiation, l'identité, la personnalité.

Saint-Lary représente donc les multiples facettes des Pyrénées :
►**la tradition et l'authenticité** d'une part : architecture du village, convivialité et gastronomie, matières premières travaillées, (bois,laine,ardoise), pastoralisme…

► **la modernité** : station de sports d'hiver aux équipements performants, technologies de pointe au sein de l'activité économique dominante, le tourisme.

► **la nature et ses éléments** : terre, air, eau, déclinés pour le plaisir du plus grand nombre : randonnée, parapente, sports d'eau vive et thermalisme ; l'eau source de vie, source de santé et de bien être.

► **l'aspect transfrontalier :** les Pyrénées, c'est la France mais aussi l'Espagne. De multiples échanges entre les hommes des 2 versants ont eu lieu au fil des siècles, l'amélioration des voies de communication : tunnel de Bielsa et autoroutes n'a fait que le consolider.

Document et photos non contractuels

Saint Lary Soulan

Une vie de village où vous êtes immédiatement sous le charme authentique pyrénéen avec son architecture préservée, ses rues animées et son ambiance chaleureuse, …

Saint-Lary a fêté son 50ème anniversaire en 2007 et s'est mobilisé pour un hiver festif, riche en évènement.
Le Pra d'Adet a également servi plusieurs fois d'étape au Tour de France !

Les sources thermales des Pyrénées sont réputées depuis l'Antiquité. . Des eaux sulfurées sodiques, une vallée préservée et un climat privilégié font de Saint-Lary une station thermale et climatique recherchée.

Saint-Lary est aussi le pays d'Isabelle Mir, médaillée olympique de ski de descente, de Xavier de Le Rue, triple Champion du monde de snowboard (une piste de ski et de snowboard porte de son nom), et de Bruno Compagnet, un des meilleurs skieurs extrêmes français.

SAINT-LARY *:*
une Station accueillante, sportive, de confort, Station thermale,
au sein d'un village dans un site
préservé !

Domaine skiable

Document et photos non contractuels

Domaine skiable

Le domaine skiable s'étend sur trois secteurs de 1700 à 2515 m d'altitude :

Le "Pla d'Adet" 1683 m;
Les "Espiaubes" 1900;
Saint-Lary 2400 ou Vallon du Portet

Toutes les sensations de glisse seront à votre portée sur des domaines variés au panorama majestueux.

54 pistes sur 700 ha,
100 km de piste de ski
32 remontées mécaniques : téléphérique, télécabine, 11 télésièges, 18 téléskis, 1 tapis roulant)
183 canons à neige haute et basse pression pour garantir la neige
5 espaces de glisse : Snowpark, Familypark, Stade bosses, Stade de Slalom,
Et Ski de fond

Avec ses 545 000 forfaits journée vendus par an, Saint Lary confirme sa position de leader des stations de ski des Pyrénées françaises.

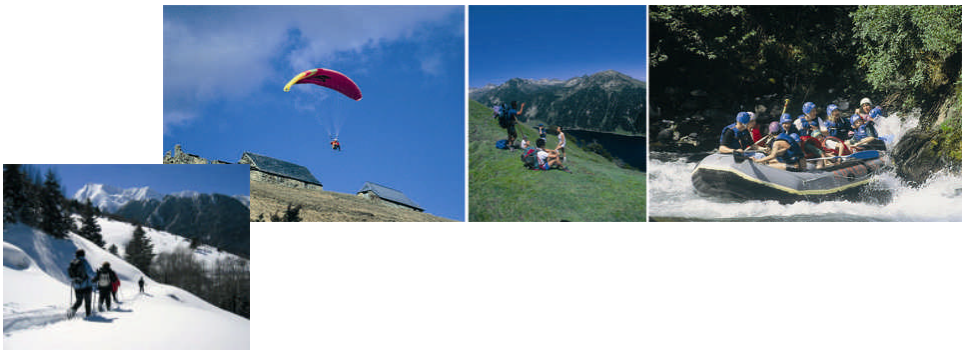
A 1700m, ski en famille : Jardins des neiges, piste de luge et espace de glisse ludique, Kidparck pour les 6-12 ans

A 1990m, pistes variées et longues ballades tranquilles, mais aussi la piste « Mirabelle », l'une des plus longues des Pyrénées avec 3.6km pour 700m de dénivelé

A 2400m, Stade de bosses et slalom, pour les confirmés, ...

Document et photos non contractuels

Les Activités



Outre les infrastructures locales comme la piscine municipale, les terrains de Tennis, les salles de musculation et de sports, vous découvrirez de multitudes possibilités de vous détendre en plein air !

Activités de bien-être

Des journées toniques et des programmes ludiques et de bien-être : Établissement thermal SENSORIA
Des cures médicalisées,
Un institut de remise en forme (Sensoria Forme),
Un institut thermo-ludique (Sensoria Rio),
Un institut de beauté (Sensoria beauté)

L'établissement thermal est exploité par le groupe ACCOR.

Activités de neige

Parapente
Traîneaux à chiens
Scooter des neiges
Patinoire
Randonnées à ski, à raquettes

Sports

Équitation
Randonnées pédestres
Sport d'eau vive
Canyonning
Tir à l'arc
VTT
Escalade

Document et photos non contractuels

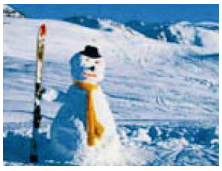
En famille

La station de Saint-Lary Soulan est labélisée par SKI FRANCE, station "Famille Plus Montagne " pour l'hiver et l'été. Elle s'est engagée à offrir le " top " de ses infrastructures et de ses animations pour faire le bonheur des enfants.

« **Famille Plus** » devient le label national, reconnu par le ministère délégué au Tourisme. Ce label, qualifiera désormais l'accueil et les prestations proposés aux familles et aux enfants de 3 à 12 ans dans les communes touristiques françaises, tout en répondant de façon optimale à leurs attentes. Il s'inscrit dans la démarche du Plan Qualité Tourisme afin d'offrir une meilleure lisibilité des services aux clientèles françaises et étrangères.

Les stations labellisées "Famille PlusMontagne " s'engagent à respecter les 6 points suivants :

- ► Un accueil personnalisé pour les familles,
- ► Des animations adaptées pour tous les âges,
- ► Du plus petit au plus, à chacun son tarif,
- ► Des activités pour petits et grands, à vivre séparément ou ensemble,
- ► Un service médical de proximité pour les petits bobos,
- ► Des enfants choyés par nos professionnels.



Document et photos non contractuels

Le Hameau de Saint Lary

✶ ✶ ✶ ✶

C.

LA RESIDENCE

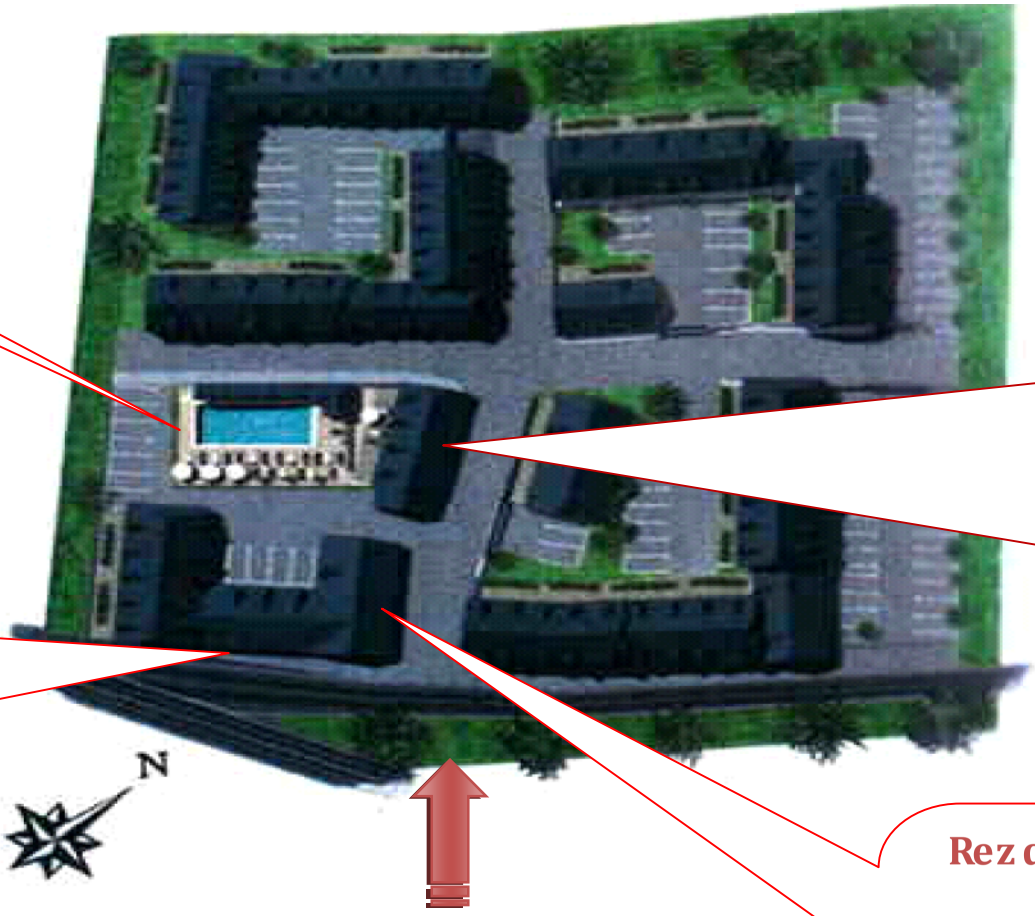
Document et photos non contractuels

Plan de Masse

Document et photos non contractuels

VUES

VUES



Piscine

Etage

Salle réception
salle polyvalente

Rez de Chaussée & Etage

Spa

Jacuzzi

Sauna

Hammam

Salle musculation

Cardio training

Rez de Chaussée

Accueil, Bureau, Bagage-rie,

Bar, Petit déjeuner,

Salon cheminée,

Entrée

Le Hameau de Saint Lary

✶ ✶ ✶ ✶

La Résidence :

Le Hameau de St Lary se situe à l'entrée du village de Saint Lary Soulan, à proximité immédiate des commerces, télécabines et Thermes, ce qui permet de profiter au mieux de la multitude d'activités que propose la station.

Constituée de 4 "granges" fidèles aux traditions architecturales locales, la résidence bénéficie d'une implantation idéale reprenant l'esprit des fermes pyrénéennes.

Chaque îlot est clôturé par des murs en pierre, les entrées sont marquées par des portails de type bigourdan. Les toitures sont en ardoise naturelle d'Espagne, les menuiseries extérieures, les escaliers et les gardes corps des balcons sont en bois, associant ainsi les matériaux les plus traditionnellement utilisés dans la vallée.

Document et photos non contractuels

Le Hameau de Saint Lary

✶ ✶ ✶ ✶

Le Programme :

Le Hameau de St Lary est composé de 91 appartements répartis en 4 groupes, avec des surfaces de 29 à 44 m².

Chaque appartement profite d'un balcon ou d'une terrasse et dispose d'un parking et d'un casier à skis.

Des Prestations 4 étoiles : Un espace balnéo de 120m²

Le concept d'hébergement en Résidence de Tourisme classée 4 étoiles répond à la demande d'une clientèle de plus en plus nombreuse et exigeante. Le plus grand soin va être apporté quant aux choix des prestations afin d'obtenir le classement en résidence de tourisme 4 étoiles.

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.

- ► 200 m² d'espace accueil,
- ► remise en forme et bien-être : spas, sauna, hammam, jacuzzis,
- ► salles de massage et de relaxation...
- ► Piscine chauffée
- ► Salon d'accueil et détente

Des espaces « corporate » :

Les réunions de travail, les séminaires, les formations, les opérations de motivations conduisent les entreprises à choisir des lieux qui allient le professionnel à des activités de détente. Le Hameau de St Lary propose des salles équipées des dernières technologies de communication, créant ainsi une véritable valeur ajoutée autour de l'évènementiel d'entreprise.

Pour les événements familiaux tels que mariages, baptêmes ou anniversaires, la résidence dispose aussi d'une salle « event » de 200 m².

Document et photos non contractuels

Le Hameau de Saint Lary

✶ ✶ ✶ ✶

Des appartements fonctionnels et confortables :

Les appartements du Hameau de St Lary 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. Les appartements sont décorés avec goût et bénéficient de prestations raffinées : harmonie des couleurs, chaleur des matériaux, convivialité de la décoration...

(1)

(1)

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.

(1) Exemples d'illustrations d'aménagement en résidence 4 étoiles

Document et photos non contractuels

Le Hameau de Saint Lary

✶ ✶ ✶ ✶

D.

LA GESTION

Document et photos non contractuels

Le Gestionnaire

CAP SENSORIA

CAP SENSORIA, acteur du tourisme d'affairres et de Loisirs, a été crée par des professionnels du secteur , cumulant 20 années d'expérience dans la fabrication, la distribution et l'exploitation de produits de voyages (CARLSON WAGON LIT).

À destination des entreprises et des particuliers sur les marchés français et étrangers, CAP SENSORIA propose à ses clients des infrastructures :

- d'hébergement : cottages, suites hôtelières, chambres d'hôtel, appartements.
- de séminaires : salles de réunions, de formations et d'événementiels.
- de loisirs : restaurant, bar, piscine, tennis, spa.

Le concept est renforcé par de multiples autres prestations complémentaires et à valeur ajoutée. Il s'articule, dans chaque établissement, autour d'une équipe expérimentée et spécialement constituée pour chaque client et chaque événement. CAP SENSORIA adopte pour chacun de ses centres, une approche des marchés Entreprises et Particuliers, tout en veillant à ce que ces clientèles différentes, ne se croisent pas et bénéficient d'infrastructures qui leur soient entièrement dédiées. (Activité séminaires, logement et restauration)

Détente et loisirs, services et confort, sont les attentes majeures exprimées par les particuliers. Pour leurs vacances, leurs week-ends ou les événements familiaux tels que mariages, baptêmes ou anniversaires, CAP SENSORIA propose des prestations et des prix adaptés.

Face aux attentes des entreprises en terme de séminaires, formation..., CAP SENSORIA propose, des salles équipées des dernières technologies de communication, ainsi que des hébergements sur place, en gamme de confort supérieur.

Références : CARREFOUR, L'OREAL, SAFRAN, COMPASS GROUP, ...

Cap Sensoria
parcs d'affaires et de loisirs

Document et photos non contractuels

Les formules de Bail

CAP SENSORIA

Gestion :

Durée du bail : 11 ans sans possibilité de résiliation triennale
Rentabilité locative: jusqu'à 3.93 % par an HT/HT

Prise d'effet juridique du Bail : au trentième jour à partir de la date d'achèvement des travaux (D.A.T.)
Prise d'effet économique**:** 3 mois après la prise d'effet juridique

Loyers :

Paiement : trimestriellement à terme échu les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre

1er Loyer : calculé au prorata temporis de la période d'exploitation comprise entre son démarrage et/ou la fin de la période de franchise, et la fin du trimestre civil

Indexation: Annuelle, suivant l'IRL

Formules de Bail :

Formule Rentabilité:

►Un loyer en numéraire : jusqu'à 3.93% de rentabilité
► 2 semaines d'occupation: 1 en avril (sauf les semaine coïncidant avec le week-end de Pâques) et 1 en octobre

Formule Mixte:

►Un loyer en numéraire : jusqu'à 3.11% de rentabilité
►2 semaines d'occupation: 1 en février et 1 entre les 01/05 - 15/06 ou entre les 15/09 - 30/09

Formule Vacances :

►Un loyer en numéraire : jusqu'à 2.73% de rentabilité
►3 semaines d'occupation: 1 entre le 01/12 - 31/05, 1 entre le 01/06 - 03/11, et 1 semaine toutes périodes confondues sauf vacances scolaires.

Cap Sensoria
parcs d'affaires et de loisirs

Document et photos non contractuels

Le Hameau de Saint Lary

✶ ✶ ✶ ✶

E.

LES PLANS

Le Hameau de Saint Lary

✶ ✶ ✶ ✶

T2

Le Hameau de Saint Lary

✶ ✶ ✶ ✶

T3

selectys
Investissement