



Termignon La Vanoise  
ZRR LMP LMNP

*Les Balcons de  
La Vanoise*

11, Av Lesdiguières  
05000 GAP

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

# *Les Balcons de La Vancoise*

## **SOMMAIRE**

### **A . PRESENTATION**

- . Fiche Technique
- . Principe de la Résidence de Tourisme

### **B . LE DEPARTEMENT**

### **C . LA STATION**

- . Présentation de la station
- . Plan d'accès
- . Plan des pistes

### **D. LA RESIDENCE**

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

### **E . LES APPARTEMENTS**

- . 4 Couchages
- . 6 Couchages
- . 8 Couchages

### **F . GRILLE TARIFAIRE**

### **G . LES SIMULATIONS FINANCIERES**

**A.**

**PRESENTATION**

# FICHE TECHNIQUE



## LES INTERVENANTS

**Maître d'ouvrage :** SCI Termignon la Vanoise

**Architecte :** Yves De Preval

**Notaires :** Étude de Maître Pujol  
  
Maître Xavier CASLERS  
06000 NICE  
04 .97.03.34.34

**Gestionnaire :** TRANSMONTAGNE

**Commercialisateur :** SELECTYS  
11, Av Lesdiguières  
05000 GAP  
☎ 04 92 565.765  
[www.selectys.com](http://www.selectys.com)



## LA RESIDENCE

Dépôt du Permis de construire : 07 32 9004 K 1006 le 12/08/2004

Nombre de logements : 85 logements

Date de début des travaux : Mai 2005

Date de livraison prévisionnelle : Décembre 2005

Passages des actes : Mai 2005



## LA RESERVATION

Responsable des disponibilités : Karine et Valérie ☎ 04 92 565 765

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

Rentabilité nette garantie hors taxe : ≈ 4.35%

Appel de fond prévisionnel :

2 % à la réservation  
33 % à la signature de l'acte notarié  
10 % à l'achèvement de la dalle du RDC  
10 % à l'achèvement de la dalle du dernier niveau  
15 % à la mise hors d'eau de l'immeuble  
13,62 % à la pose des cloisons de l'appartement réservé  
16,38 % à la livraison de la résidence



## LES SITES INTERNET

- [www.selectys.com](http://www.selectys.com)
- [www.termignon-la-vanoise.com](http://www.termignon-la-vanoise.com)
- [www.vanoise.com](http://www.vanoise.com)

## **LA RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE**



- ↳ Récupération de la TVA (19,6%)**
- ↳ Réductions Impôts Demessine**
- ↳ Rentabilité nette de 4.35% HT**
- ↳ Toutes Charges Payées (sauf  
Taxe Foncière)**

**B.**

**LE DEPARTEMENT**

# La SAVOIE

## - Vallée de La Maurienne -



La vallée de la Maurienne est le trait d'union géographique le plus important entre la Combe de Savoie et l'Italie. Formée essentiellement par la vallée de l'Arc, elle a été naturellement tracée par l'érosion. Depuis les hauts sommets de la chaîne frontière, cette vallée, qui est, selon les géologues et les scientifiques, au cœur de la zone axiale de la chaîne alpine, aboutit entre Albertville et Chambéry.

Tout au long des 120 km, la variété des roches donne naissance à de multiples paysages, allant des vallées très encaissées à des bassins plus ouverts et nettement plus hospitaliers. Partout autour se cachent des paysages rares... Dominés par des sommets prestigieux : le Charbonnel, le Thabor, la Grande Casse, les aiguilles d'Arves ou la chaîne de Belledonne



### La Haute Maurienne :

Aux portes du Parc National de la Vanoise, loin des foules, la Haute Maurienne a conservé précieusement pour vous les secrets de la montagne : une nature intacte, l'hospitalité chaleureuse, le crissement, en hiver, de la neige fraîchement tombée. Sans oublier le silence, à peine troublé par le la cloche du village. Et pour vos vacances, ce haut lieu de la culture montagnarde se révèle un merveilleux terrain de jeu pour tous les amoureux de la montagne.

Ici les caprices géologiques et climatiques ont forgé un paysage unique surprenant, cadre d'une qualité de vie authentique, protégé et cultivé par des générations de montagnards

Laissez-vous séduire par une terre d'harmonie, au sein d'une nature flamboyante et généreuse, riche de multiples trésors qu'il vous faudra découvrir

## Le Parc de La Vanoise:

### - La Flore:



La flore de Vanoise comprend plus d'un millier d'espèces d'origines biogéographiques diverses sur les 5000 présentes en France.

A la flore originaire des Alpes se sont ajoutées des espèces orientales et méridionales, sans oublier ça et là quelques reliques arctico-alpines, témoin des grandes glaciations.

Parmi les espèces protégées au plan national, on peut rencontrer plusieurs

espèces d'androsaces, l'ancolie des Alpes, différentes laïches bicolores, la cortuse de Matthioli, le Chardon Bleu, la primevère du Piémont, et différents saxifrages... ainsi que la linée boréale dont les seules stations de France se trouvent dans le Parc national de la Va-

### - La Faune:

Pour qui prend le temps de l'observer, la faune du Parc National des Alpes de la Vanoise est très riche et variée...

Parmi les mammifères, il convient de noter la plus importante colonie française de bouquetins des Alpes. Le parc en compte 2000, soit le tiers des effectifs du pays. Plus présente encore, le chamois représente quelques 5500 individus. Tous deux peuplent falaises et pierriers.



Outre ces grands mammifères, nous pouvons apercevoir parmi les rongeurs le lièvre variable, qui change de livrée au cours des saisons, la marmotte, établie en majorité dans les vastes pelouses alpines différents campagnols, dont le campagnol des neiges, le mulot à collier... chez les carnivores, le renard, le blaireau, la martre, la fouine, l'hermine, des chauves-souris dont la commune et l'oreillard septentrional, enfin, des insectivores comme la musaraigne aquatique.



Parmi les oiseaux, on rencontre l'aigle royal (20 couples), le lagopède alpin, le tétras-lyre, la perdrix bartavelle, le hibou grand-duc, la chouette de Tengmalm, le pic noir, le pic tridactyle, (observée en France seulement en Savoie et Haute-Savoie) le hibou grand-duc, le merle de roche, le gobemouche noir, le tichodrome, le beccroisé, le moineau soulcié et le cassenoix, pour citer quelques unes des 125 espèces nichant dans la Vanoise. Pour les amphibiens, notons le triton, l'alpestre, le crapaud des joncs et la grenouille rousse; chez les reptiles, le lézard vivipare, la corone lisse, la couleuvre d'Esculape et la vipère aspic.

**C.**

**LA STATION**

# Termignon La Vanoise



Situé à la frontière franco-italienne, Termignon La Vanoise, porte du Parc National de la Vanoise, a préservé les secrets de la montagne

En balade, vous côtoierez tous les types de paysages, hameaux tranquilles, lisières de forêts, glaciers, lacs, cascades, rivières...

Termignon cultive la tradition, sans s'y laisser enfermer ; vous vivrez la montagne à dimension humaine, dans un village où cohabitent en harmonie agriculture et tourisme. C'est la force d'un terroir, la découverte d'une gastronomie, avec le Bleu de Termignon, la Tomme, le Beaufort.



La commune de Termignon La Vanoise est la troisième commune de France en superficie. Ce qui intéressera davantage l'amateur de nature, c'est qu'elle représente le tiers du Parc National de la Vanoise.

Les 170 km de sentiers que vous offre Termignon La Vanoise dans le Parc National de la Vanoise sont une chance pour découvrir ce sanctuaire qui s'ouvre à vous. Avec ses 16 glaciers et ses 63 sommets de plus de 3 000 m, Termignon La Vanoise vit depuis longtemps au rythme de la haute montagne: celle qui fait rêver, qui impressionne, que l'on respecte, en famille, en classe de découverte, en groupe week-end ou semaine, en séminaire, en toutes saisons.



## Activités d'hiver:

- Ski alpin: De 1300-2500 m, la station ouverte du 18 décembre 2004 au 11 avril 2005

D'accès facile, est équipé d'un enneigement artificiel jusqu'à 1800 m d'altitude des pistes offrant ainsi, pour les débutants, un ski de qualité jusqu'en fin de saison. Pour les plus chevronnés, les pistes de haute altitude leur procureront toutes les joies: surf, snowboard, tous sports de glisse. Enfin, tous pourront se retrouver, au restaurant d'altitude, qui leur permettra de découvrir dans sa salle panoramique, tournante, les majestueux glaciers de la Vanoise.



- Ski nordique: - Domaine Nordique du Monolithe": Porte naturelle du Parc National de la Vanoise. **Label France Ski de Fond:** site Qualité.

- A Sardières, de 1500 à 1600 m d'altitude, un petit paradis pour fondeurs à découvrir, avec ses 40 km de pistes balisées, entretenues et variées, en skating ou en alternatif, traversant forêts et clairières.

Forfait hebdomadaire de Sollières-Sardières vous permet une journée gratuite à Bessans.

L'ensemble des deux domaines comptabilise **50 Km** d'itinéraires nordiques et de découvertes, autour du village, le long des rivières, suivi de nombreux passages en forêt et ... un peu plus haut, dans la vallée du Planay et sur le plateau de St Pierre d'Extravache.

- Randonnées: Pour les contemplatifs, qui cherchent à explorer, les coins magiques, quoi de mieux qu'une sortie en raquettes ou une balade à pieds, Par exemple en parcourant 5 km de pistes balisées vers le Monolithe et sur les itinéraires "multi-activités" de Sardières à Sollières et le chemin du Petit Bonheur. C'est l'occasion, aussi d'observer les chamois ou les bouquetins, le long des sentiers avec l'aide des accompagnateurs en montagne.



Et pourquoi pas une initiation aux chiens de traîneaux ?. Sans oublier la rencontre avec la vie d'autrefois, le patrimoine, et les Chemins du Baroque, sur lesquels Chapelles, Églises, Forts et Monuments vous émerveilleront.

## Activités d'été:

TERMIGNON LA VANOISE, l'été c'est d'abord vivre dans un vrai village.

•Randonnées: C'est le contact avec une flore et une faune parmi les plus riches d'Europe, sous la surveillance sympathique des marmottes. Et puis il y a mille autres manières de vivre la grande nature au coeur du Parc National de la Vanoise, en choisissant librement la pêche en lacs de montagne, entre le tennis et la course en haute montagne, entre la balade à cheval et une randonnée en vélo tout terrain ou encore une nuit en refuge. Partir découvrir les grands espaces, apprendre à connaître la faune et la flore des montagnes ou simplement marcher et admirer...



Termignon-la-Vanoise dispose de 5 refuges dans le Parc National de la Vanoise. Des cartes d'itinéraires et des topos guides sont disponibles à l'Office du Tourisme

A VOTRE SERVICE: Bureau des Guides et Accompagnateurs de Maurienne, Oxygène Aventure, Chalet du Lys.

•  
- VTT: En famille ou entre amis, des circuits VTT pour tous niveaux sont proposés. Ils permettent de savourer autrement, le tour du village et son environnement. Pratiquer la pêche au coeur du Parc National de la Vanoise, est possible à TERMIGNON.



- Pêche: Pêcheurs sportifs ou pêcheurs contemplatifs vous disposez de larges possibilités : lacs, rivières ou torrents. Et, pour les débutants, tenter de "taquiner le bouchon" à moindre frais, c'est possible, puisque les cartes pêche à TERMIGNON se vendent à la journée ou à la semaine. les guides et les accompagnateurs

- Equitation: Tout l'été le centre équestre de TERMIGNON, vous propose des balades ou des séances d'initiation, à cheval ou en poney, ainsi que des bivouacs de plusieurs jours dans le Parc National de la Vanoise. Ils vous feront découvrir leur domaine de moyenne et haute montagne à travers une multitude d'activités : randonnées à pied (faune, flore, gravures rupes- tres, forêt, ornithologie, spéciale enfant, sortie 3000m), tour de Bramans par le sentier des re- fuges, vélo tout terrain, école d'escalade, courses glaciaire et rocheuse en haute montagne, des- cente de "canyon", journée en falaise, stages multi-activités enfants ... Vous trouverez dans nos villages, à la fois le technicien et l'ami qui saura guider vos pas à la conquête des sommets et de nouvelles sensations...

# Plan d'accès



En voiture, à 18 km de Modane, au départ de :

Lyon : 215 km  
Marseille : 346 km  
Dijon : 360 km  
Paris : 670 km  
Montpellier : 450 km  
Rennes : 970 km



En train : Termignon la Vanoise est à 17 km de la gare de Modane TGV. Une liaison par car est assurée.

En avion : Aéroport de Chambéry/Aix à 115 km Tél. : 04 79 54 49 54

Aéroport de Lyon/Saint-Exupéry à 200 km Tél. : 04 72 22 72 21

# Le plan des pistes

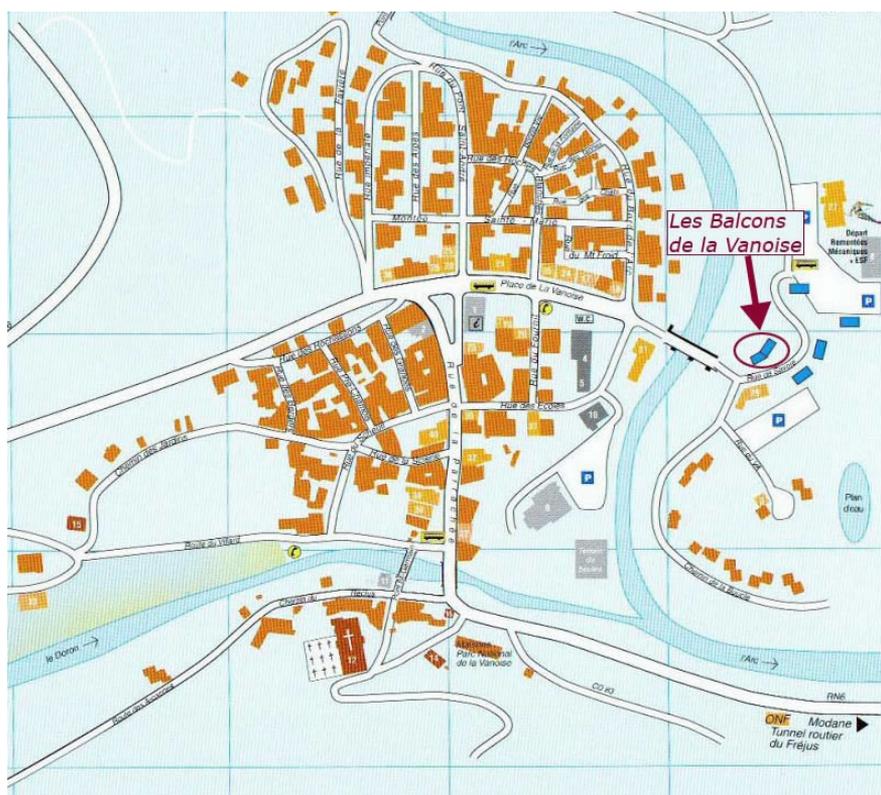


**D.**

# **LA RESIDENCE**



# PLAN DE MASSE



# PRESENTATION DE

# LA RESIDENCE



# Les Balcons de La Vanoise

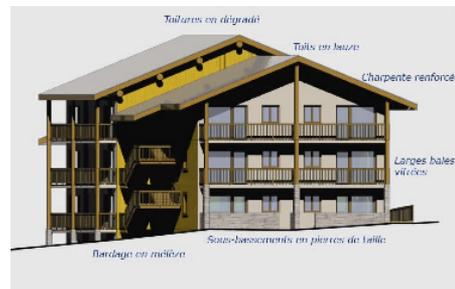


## La Résidence

Découvrez notre dernière résidence de tourisme au cœur d'un authentique village savoyard.

Construction à caractère traditionnel associée à des solutions techniques actuelles, elle profite de notre savoir-faire et de notre expérience en réalisations de montagne.

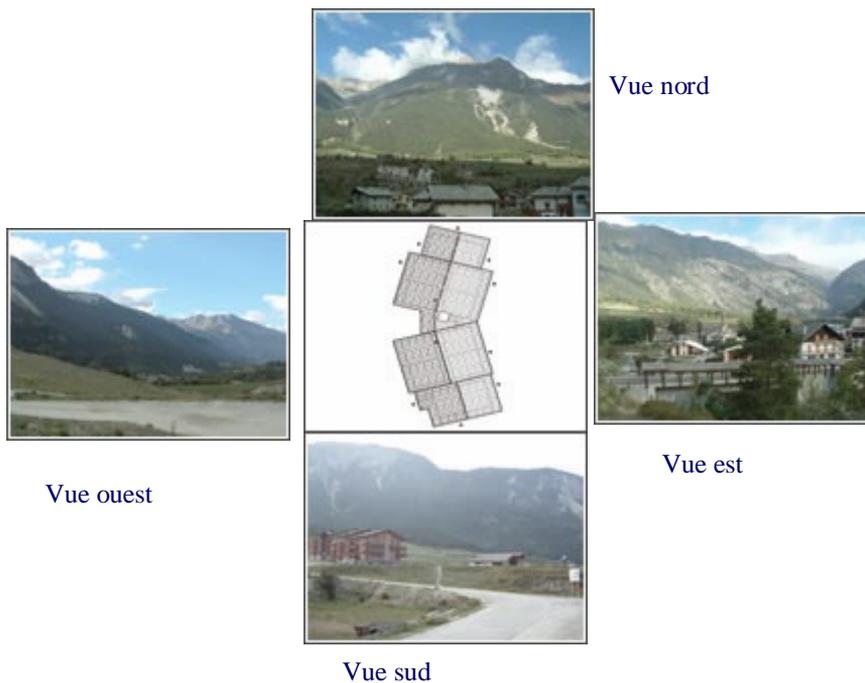
Son architecture traditionnelle, alliant les matériaux les plus nobles tels la pierre et le bois, est en parfaite harmonie avec la station et préserve le caractère préservé



## Une situation privilégiée

Situés à une altitude de 1400 mètres, les Balcons de la Vanoise profitent d'une situation idéale à proximité immédiate des pistes et des remontées mécaniques.

Son emplacement privilégié vous permet de profiter de vues et d'expositions variées : station,



## Des prestations de qualité

Le concept d'hébergement en résidence de tourisme 3 étoiles correspond 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 3 étoiles.



Les appartements bénéficient de prestations soignées et étudiées. La conception des appartements est liée à l'expérience de l'architecte et du gestionnaire, ce qui permet de proposer des appartements adaptés à la location afin de préserver la qualité de vie de chacun avec des espaces bien différenciés et éclairés.

Tout a été minutieusement étudié pour vous offrir un cadre de vie agréable et chaleureux.

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.



(Photos non contractuelles)

# LES FACADES



# **LES PLANS D'ETAGES**

**E.**

# **LES APPARTEMENTS**

# **6 COUCHAGES**

# **§ COUCHAGES**

**F.**

# **GRILLE TARIFAIRE**

## *Prix des Appartements*

**Couchages**

**Prix HT**

**6**

de

**95 000 €**

à

**115 000 €**

**8**

de

**103 000 €**

à

**160 000 €**

**G.**

**SIMULATIONS  
FINANCIERES**

