

# FONT BLANCHE





*Arnaud Housmanant de Boer*

Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

# Résidence FONT BLANCHE

## **SOMMAIRE**

### **FICHE DE SYNTHÈSE**

#### **A . PRESENTATION**

- . Fiche Technique
- . Étapes Chronologiques

#### **B . LE SITE**

- . Localisation et accès
- . Hautes Alpes
- . Vars

#### **C . LA RESIDENCE**

- . Plan de Masse
- . Descriptif

#### **D. LA GESTION**

- . Les conditions de Bail

# Synthèse commerciale

## PROGRAMME

Nom du programme	FONT BLANCHE
Site	Vars Les Claux
Adresse	Quartier les Pissail 05 560 VARS
Nbre de logements de la résidence	147
Gestionnaire	VALMONT / SOFIMONT
Livraison	Décembre 2010

## + PRODUIT

- ~ Une résidence haut de gamme dans un emplacement privilégié
- ~ des prestations de qualité dignes des résidences classées 4 \*
- ~ un domaine skiable de 180 km
- ~ une station Été / Hiver
- ~ un gestionnaire spécialisé, filiale de l'exploitant du domaine skiable de Risoul
- ~ **Bail double net: Article 606 et grosses réparations, charges de copropriété et assurances prises en charge par le gestionnaire (Taxe foncière = Seule charge payée par le propriétaire)**
- ~ Un promoteur de renom: Bouygues Immobilier

## + EMPLACEMENT

- ~ Situation centrale autour de Barcelonnette, Guillestre et l'Italie
- ~ Vars + Risoul constituent le grand domaine skiable nommé « La Forêt Blanche » (180 km de pistes)
- ~ à 300 m du cœur de la station
- ~ situé aux pieds des pistes, à 1 850 m d'altitude, et à proximité d'un télésiège
- ~ situé en surplomb de la station offrant une vue magnifique sur la vallée

## + PRESTATION

- ~ un espace bien être et de remise en forme : piscine, hammam, sauna, salle de fitness, de musculation et de massage
- ~ un espace détente : bar, salon, coin cheminée
- ~ un espace « corporate » : 2 salles de réunion, une salle polyvalente
- ~ des appartements spacieux et bien agencés
- ~ carrelage en gré émaillé et huisserie en bois

## LA GESTION

Type de Bail	Bail commercial
Cabinet d'expertise comptable	Sodarex
Durée du bail	9 ans ferme
Prise d'effet	Jour de la livraison
Franchise	2 mois
Rentabilité	≈ 3.7% + 35€ par m <sup>2</sup> de budget vacances
Révision	Annuelle selon 100% de l'IRL
Païement	Trimestriel

## GARANTIES

Domage ouvrage	inclus
Garantie financière d'achèvement	inclus
Garantie biennale	inclus
Garantie décennale	inclus

# Synthèse économique

Nom du programme    FONT BLANCHE  
Site                      VARS LES CLAUX

## DEPARTEMENT

- ▶ Département montagneux : plus du 1/3 de la surface dépasse 2000 m
- ▶ Merveilleux mélange entre soleil et neige
- ▶ Une région préservée et authentique
- ▶ Le tourisme est la principale source d'activité
- ▶ Lac de Serre-Ponçon : 3 000 ha installés dans l'ancien lit de la Durance
- ▶ 30 stations de sports d'hiver

## LE SITE

- ▶ Un des sites les plus côtés des Alpes du sud
- ▶ Station constituée de 4 hameaux de montagne qui culminent à 1850 m
- ▶ Station en constante modernisation où le domaine skiable s'agrandit fréquemment
- ▶ Station qui offre un ensoleillement maximal + de 300 jours par an
- ▶ nombreuses activités estivales
- ▶ un domaine skiable de 180 km
- ▶ 100 pistes, 55 remontées mécaniques, 17 téléskis

## ACTIVITÉS

Ecoles de ski  
Balades en motoneige  
Chien de traîneaux  
Eau vive  
Sport équestre  
Survol en hélicoptère  
Randonnées  
Parapente  
Parcours aventure

# **FONT BLANCHE**

**A.**

**PRESENTATION**

# FICHE TECHNIQUE

## Les intervenants

<b>Maître d'ouvrage</b>	<b>BOUYGUES IMMOBILIER</b> 150, Route de la reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
<b>Notaire</b>	<b>Maître PACE</b> 05600 GUILLESTRE
<b>Gestionnaire</b>	<b>VALMONT / SOFIMONT</b> 36, rue Mauconseil 75001 PARIS
<b>Responsable administratif</b>	<b>SELECTYS</b> 3 bis, avenue Foch      20, allées Turcat-Méry 05000 GAP                      13008 MARSEILLE ☎ 04 92 565 765
<b>Cabinet fiscal mandaté</b>	<b>SODAREX</b>

## Les étapes chronologiques

<b>Lancement de la Commercialisation</b>	<b>Septembre 2008</b>
<b>Signature Notaire</b>	<b>Avril 2009</b>
<b>Livraison</b>	<b>4ème trimestre 2010</b>

# FICHE TECHNIQUE

## La Résidence

Adresse de la résidence	Quartier Le Pissail 05560 VARS LES CLAUX
Nombre de logements	147
Passages des actes	Avril 2009
Date de début des travaux	2eme trimestre 2009
Date de livraison prévisionnelle	4ème trimestre 2010
Date de prise d'effet du bail	Jour de la livraison

## La Réservation

Responsables des disponibilités	Valérie ARICO, Karine SAUNIER et Ludivine ANDRE ☎ 04 92 565 765
Dépôt de garantie	Chèque de 3 000 € à la signature du contrat de réservation (non encaissable)
Accompagnement fiscal	Récupération TVA: 179.40 € TTC— Déclaration de TVA ( 2044 - CA12) : 113.62 € TTC
Rentabilité	≈ 3.70 % + 35 € par m <sup>2</sup> de budget vacances
Appel de fond prévisionnel	30% au jour de la vente 5% à l'achèvement des fondations 15% Plancher bas du RDC 10% gros œuvre achevé 10% mise hors d'au du bâtiment 10% à la mise hors d'air 10% Cloisonnement achevé 5% Achèvement du bâtiment 5% Mise à la disposition des locaux

## Site internet

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

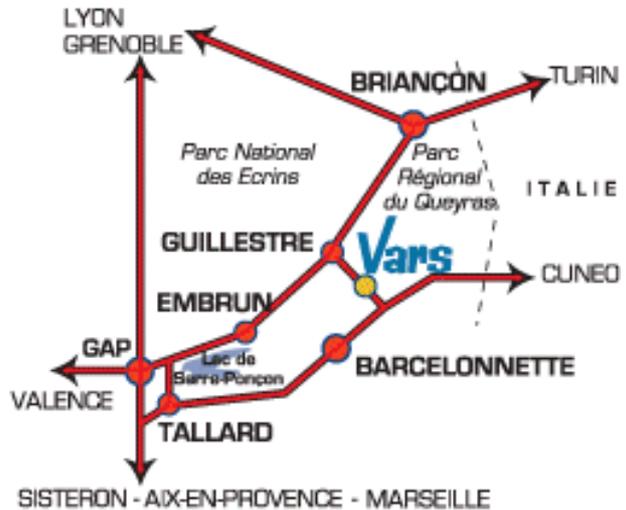
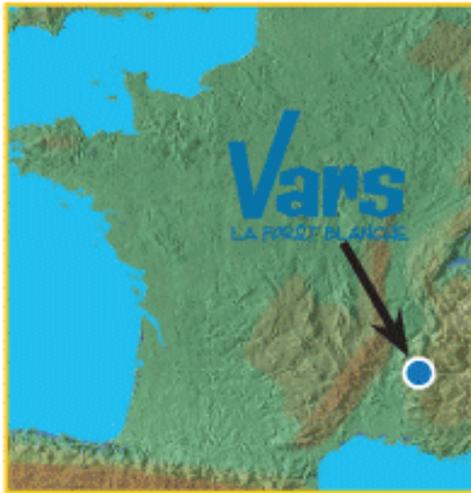
# FONT BLANCHE

**B.**

## LE SITE

*« Constitué de 4 hameaux de montagne qui s'étirent le long de la route des Grandes Alpes, Vars a su allier authenticité et charme de ses villages traditionnels au confort d'une grande station de sports d'hiver. Son patrimoine naturel et son tempérament montagnard font de Vars un lieu de séjour privilégié. »*

# Localisation & Accès



En voiture, depuis :

Marseille : par autoroute A51 jusqu'à Gap/Tallard, puis direction Embrun-Guillemestre-Vars.

Paris : par autoroute A6 jusqu'à Lyon puis par autoroute A43 jusqu'à Grenoble puis direction Briançon par le col du Lautaret puis Guillemestre-Vars ou Gap par le col Bayard puis Embrun-Guillemestre-Vars.

Turin : rejoindre la frontière à Montgenèvre, puis direction Briançon-Guillemestre-Vars..



En train :

Gare de Montdauphin Guillemestre( 18 km de Vars)

Renseignements et réservations

Paris/Briançon, trains directs + trains autos-couchettes

Liaison TGV, Paris-Valence ou Paris-Grenoble



En avion :

Aéroport Turin-Caselle (Italie)

Aéroport Cuneo-Levaldigi (Italie) à 1h30 de Vars

Aéroport Marseille-Provence

Aéroport de Grenoble-Isère

Aéroport Lyon St Exupéry

Aérodrome St Crépin

# Hautes Alpes



Documents et photos non contractuels

► **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 l'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 !!



# VARS



► Constitué de 4 hameaux de montagne qui s'étirent le long de la route des Grandes Alpes, Vars a su allier authenticité et charme de ses villages traditionnels au confort d'une grande station de sports d'hiver. Son patrimoine naturel et son tempérament montagnard font de Vars un lieu de séjour privilégié : Saint-Marcelin (altitude : 1500 m), Sainte-Marie (altitude : 1650 m), Sainte-Catherine (altitude : 1750 m) et Les Claux. Ce dernier hameau, qui constitue le cœur de la station de ski actuelle, culmine à 1850 m.

► Vars est une commune alpestre située sur un axe majeur qui relie les communes de Guillestre et de Barcelonnette et, à plus grande échelle, l'Italie et la France. Cet axe passe par le col de Vars qui culmine à une altitude de 2108 m. Du haut du col, en regardant vers le sud, il est possible de distinguer les gorges de l'Ubaye.

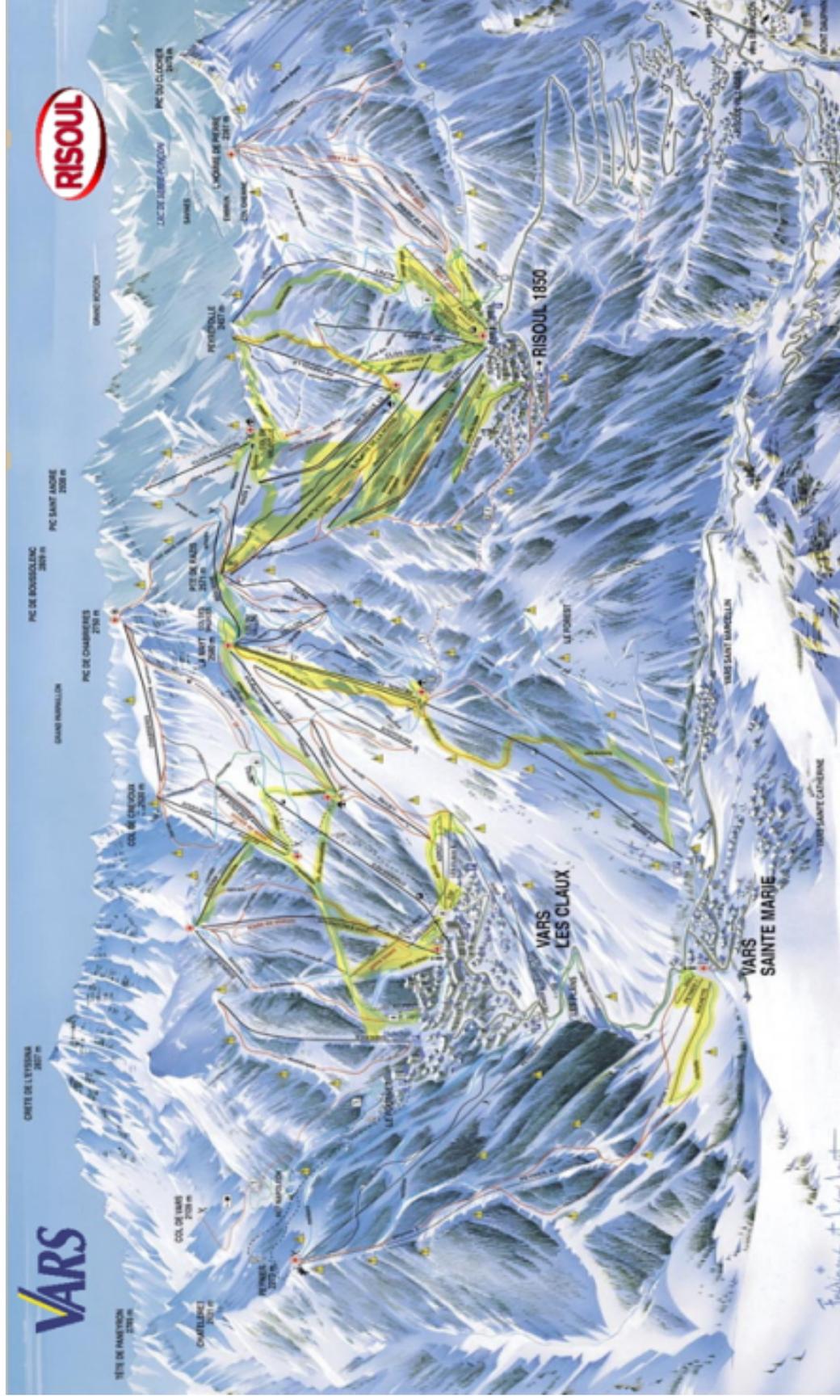
Vars se situe au cœur du parc régional du Queyras et plus particulièrement dans la réserve du Val d'Escrins.

Vars constitue, avec Risoul, le domaine de la Forêt Blanche. Ce domaine compte environ 180 kilomètres de pistes, plus de 100 pistes et environ 55 remontées mécaniques.

► La principale activité de Vars réside dans le ski alpin dont le domaine skiable s'agrandit fréquemment. La modernisation d'un parc de remontées mécaniques, le recours à l'enneigement artificiel, l'organisation d'évènements fédérateurs pour la jeunesse (Coupe du monde de snowboard, X-Games, ...) sont aujourd'hui les principaux investissements de la station.

► Soucieux de diversifier ses activités, Vars développe depuis la fin des années 1990 de nombreux sports comme le ski nordique ou les sports estivaux à l'instar de la randonnée, de l'accrobranche ou du VTT.

# Domaine skiable : + de 180 km de pistes



# Domaine skiable



► Au cœur des Hautes Alpes, Vars offre un cadre de vie préservé et un splendide domaine skiable, "La Forêt Blanche". Dédié à la glisse sous toutes ses formes, il décline ses 180 km de pistes variées pour le plus grand bonheur de toute la famille.



- 1650—2750 m
- 180 km de pistes balisées
- 119 pistes : 22 vertes, 46 bleues, 40 rouges et 11 noires
- 1 télécabine
- 17 télésièges
- 33 téléskis
- 1 tapis roulant
- 35 km de pistes de ski nordique



# Les Activités

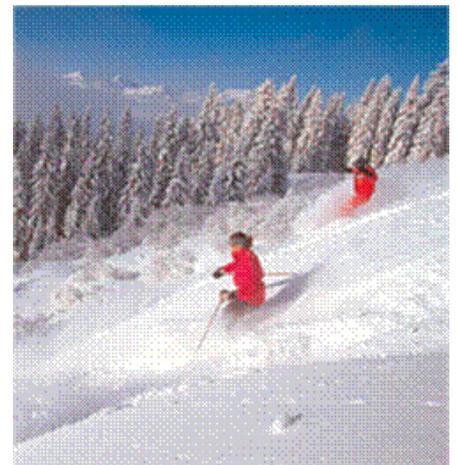


► **Le chien de traîneaux** : Le Canada des Alpes du Sud... Une activité qui privilégie la découverte de la nature. Partez à la découverte du paysage et des magnifiques vallons enneigés en vous laissant conduire par des chiens ou, plus sportivement, découvrez la conduite d'un attelage grâce à l'encadrement des mushers.

► De la promenade familiale à travers le domaine de la forêt blanche au baptême sportif avec initiation à la conduite d'un traîneau, cette activité permet aux petits et grands de savourer une nature vierge de toutes traces, des forêts de mélèzes, des plateaux immaculés, ou encore des pentes raides et sportives...

► **Les balades en motoneige** : En soirée, après la fermeture des pistes, appréciez la montagne et les grands espaces de la Forêt Blanche avec les scooters des neiges qui restent un excellent moyen pour s'évader entre amis, en toute sécurité. Découverte des premières sensations de la conduite sur neige, jusqu'à la maîtrise de la machine avec franchissement, sauts, virages...

► **Ecoles de skis** : Que vous soyez débutant ou confirmé, seul, en groupe ou en famille, skieur ou amateur de nouvelles glisses les moniteurs de Vars vous feront (re)découvrir tous les plaisirs des vacances à la neige. Les professionnels formés à toutes les glisses sur tous les terrains vous feront apprécier le site exceptionnel de la Forêt Blanche.



# Les Activités



## **VAR S L'ETE**

► **La montagne, à travers une nature alpestre, très diversifiée et une culture riche d'histoire et de traditions, se révélera aux randonneurs sur de nombreux sentiers qui sillonnent les vallées de VARS.**

► **Au départ de chacun des villages, les sentiers balisés, identifiés par des panoramas, conduiront les randonneurs à la découverte des vallées et des massifs varsincs.** La source de la Font Sancte dans la réserve du Val d'Escreins, la Main de Dieu, le Lac des 9 couleurs par le vallon des marmottes, le sentier gourmand de VARS...des randonnées variées à faire entre amis ou en famille...



► **Vars, depuis plusieurs années, s'attache à valoriser ses itinéraires de promenade et de randonnée.**

Plus de 100 km de sentiers ont bénéficié d'une nouvelle signalétique. Un programme de restauration des sentiers les plus fréquentés a été réalisé; certains itinéraires ont été entièrement remis en état pour le confort des promeneurs.

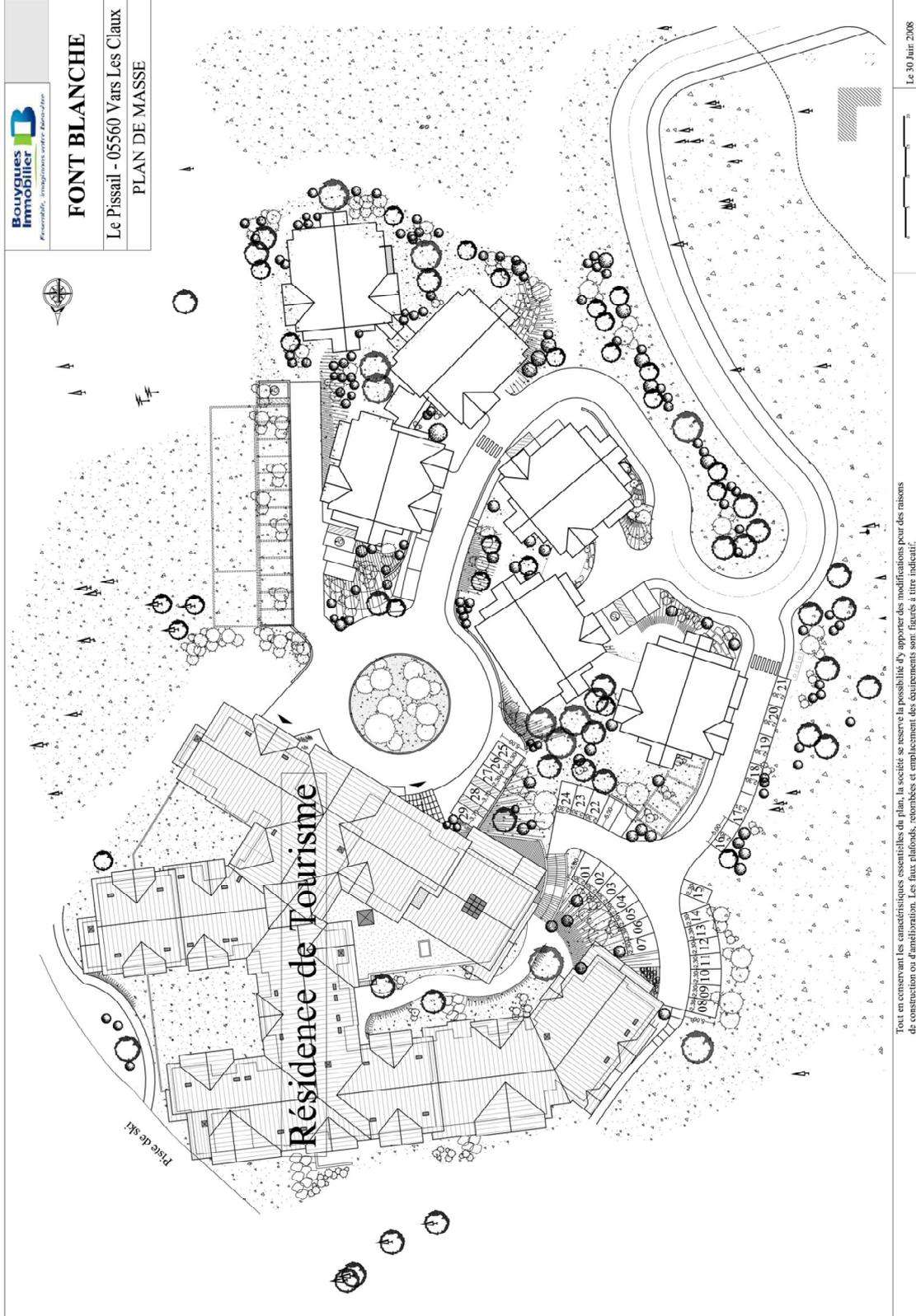
► **Et aussi de multitudes activités** : piscine, parcours aventure, tir à l'arc, skate-park, golf, pêche, squash, sports acrobatiques, tennis, mini-golf, parapente, sports équestres, eau-vive, haute-montagne...

# **FONT BLANCHE**

**C.**

**LA RESIDENCE**

# Plan de Masse



# FONT BLANCHE

## Situation :

► Situé à Vars les claux en surplomb de la station, la résidence Font Blanche bénéficie d'une vue imprenable sur le domaine. Grâce à sa situation sur un terrain en hauteur, à 1 850mètres d'altitude, avec un léger dénivelé, elle permet de faire profiter d'une magnifique forêt de Mélèzes. A 300 m du cœur de la station dans une zone calme et ensoleillé, la résidence est aussi aux pieds des pistes permettant un accès direct au domaine skiable.



## Architecture :

► Le projet s'inscrit dans un ensemble composé d'une résidence de tourisme de 147 logements avec un ensemble de services communs. La résidence s'intègre parfaitement au terrain en dénivelé et propose de ce fait une architecture maîtrisée sur 3 niveaux.

Les charpentes, les décrochés de toitures, les façades recouvertes de bardeaux de mélèzes illustrent à merveille les traditions montagnardes. De plus, l'omniprésence de la pierre et du bois marqué par la présence de soubassements et garde-corps apporte chaleur et cachet à l'ensemble.

## Les prestations :

► La résidence Font Blanche est classée 4 étoiles et répond à la demande d'une clientèle exigeante et les prestations apportées répondent bien évidemment à ce type de résidence. 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.

► un espace de remise en forme et de bien-être : sauna, hammam, et salles de massage, salle de musculation, piscine avec une large plage donnant sur un magnifique solarium extérieur

► un espace détente : un bar, un salon, coin cheminée

► un espace entreprise : 2 salles de réunion, une salle polyvalente afin d'attirer une clientèle entreprise

Spacieux, les appartements bénéficient de prestations soignées et étudiées. 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 font profiter de l'ensoleillement et offrent espace et luminosité.

# **FONT BLANCHE**

**D.**

**LA GESTION**

# Les conditions du Bail DOUBLE NET

## *SOFIMONT / VALMONT*

### **Gestion :**

Nature du bail : Bail commercial

Durée du bail : 9 ans ferme

Rentabilité locative : Jusqu'à 4.53% incluant un budget vacances de 35€ par m<sup>2</sup>

Prise d'effet juridique du Bail : Jour de la livraison

### **Loyers :**

Paiement : trimestriel aux dates suivantes:  
fin février, 31/05, 31/08 et 15/11 de chaque année

Révision du loyer : Annuelle, selon 100% de l'IRL

Franchise : 2 mois

Occupation : Budget vacances annuel (35 € par m<sup>2</sup>), utilisable dans la résidence

### **Charges :**

⇒ Payés par le gestionnaire:

- Article 606 et grosses réparations
- Charges de syndic
- Charges de copropriété
- Toutes charges locatives

⇒ Payée par le Propriétaire:

- Taxe foncière

# Référencement



## Commercialisation

