

**VARIS
Bouvard**



Pro Sainte Marie



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Pa Sainte Marie



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Pra Sainte Marie



SOMMAIRE

A . PRESENTATION

- . Fiche Technique

B . LE SITE

- . Le département
- . La station
- . Le domaine Skiable
- . Les activités
- . Plan d'accès

C . LA RESIDENCE

- . Plan de Masse
- . Descriptif

D . LA GESTION

- . Présentation ODALYS

Ira Sainte Marie



A.

PRESENTATION

FICHE TECHNIQUE

Ira Sainte Marie



LES INTERVENANTS

<u>Maître d'ouvrage :</u>	SARL KAGIMA SAINTE MARIE
<u>Architecte :</u>	FRANCOIS CLAVEL 886, Av. Maréchal Juin 30900 NIMES
<u>Notaire :</u>	Maître VAGINAY 04000 BARCELONNETTE
<u>Gestionnaire :</u>	ODALYS Av René Descartes Parc de la Duranne – BP 412 13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3
<u>Commercialisateur :</u>	SELECTYS 3 bis Avenue Foch 05000 GAP ☎ 04 92 565 765 www.selectys.com
<u>Cabinet fiscal mandaté :</u>	SODAREX 15 Avenue Montesquieu 33160 ST MEDARD EN JALLES



LA RESIDENCE

Adresse de la résidence : Sainte Marie—05560 VARS SAINTE MARIE

Dépôt du Permis de construire : PC0517707G0014 Obtenu le 20/12/2007

Nombre de logements : 75 lots

Passages des actes : 2ème Trimestre 2010

Date de livraison prévisionnelle : Décembre 2011



LA RESERVATION

Responsable des disponibilités : Ludivine ANDRE ☎ 04 92 565 765

Appel de fond prévisionnel :

**25 % à l'acte
10 % aux fondations achevées,
15 % à la dalle basse du rez de chaussée,
10 % à la dalle basse du 2ème étage,
10 % à la mise hors d'eau,
10 % à la mise hors d'air,
10 % au cloisonnement en cours,
5 % à l'achèvement des travaux
5 % à la livraison.**



SITES INTERNET

- www.selectys.com
- www.vars-ski.com

Pré Sainte Marie



B.

LE SITE

Les Hautes Alpes



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.

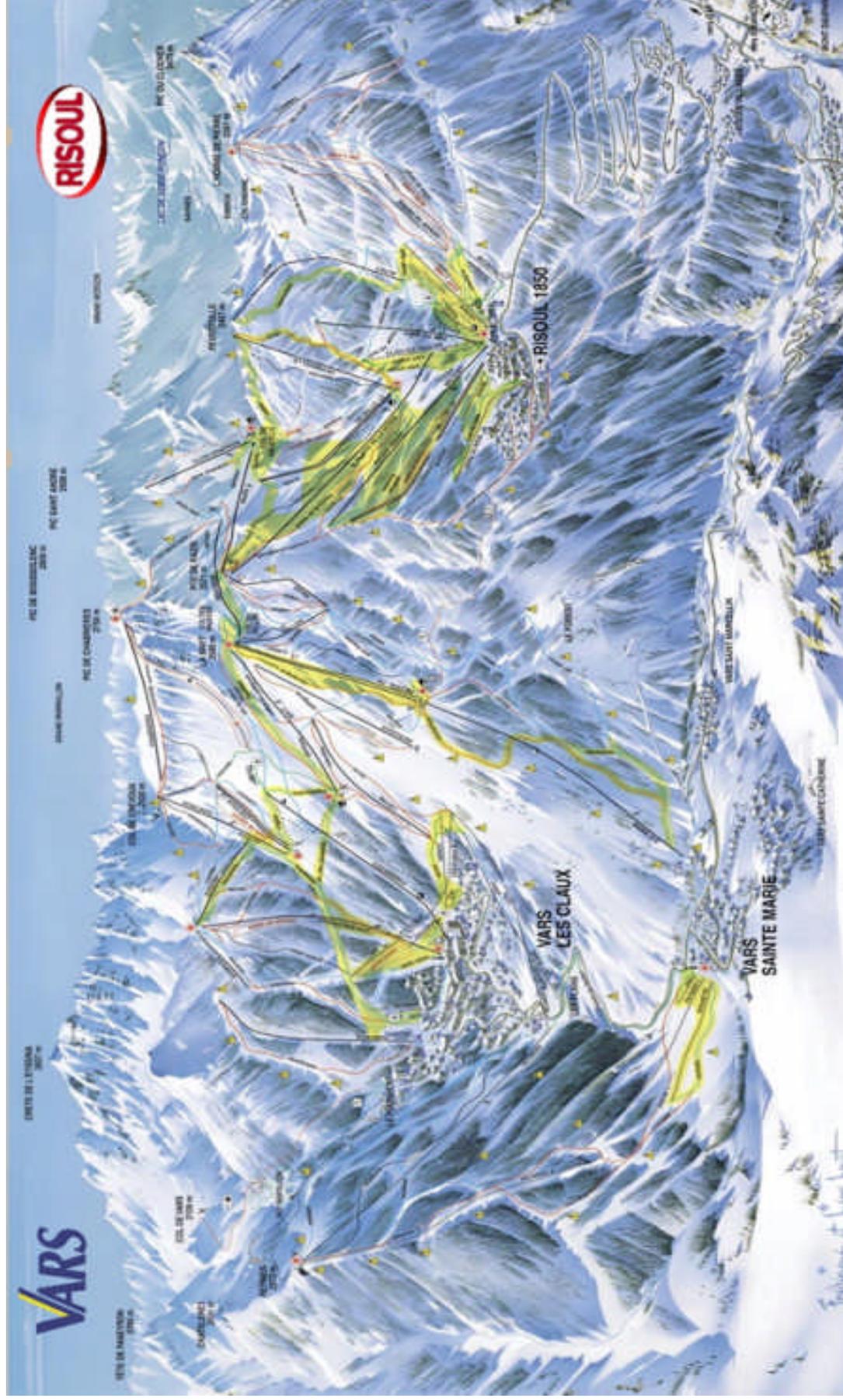
Vars se situe au cœur du parc régional du Queyras et plus particulièrement dans la réserve du Val d'Escrins.

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'événements 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



De la découverte du patrimoine, des traditions locales aux activités sportives et culturelles, des passionnés de la montagne vous font vivre des moments riches en émotions.



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.

Mais aussi : Descente aux flambeaux, ski nocturne, luge, snow-tubing, cascade de glace, patinoire, survol en hélicoptère..

Et bien d'autres....



Les Activités



Vars l'été !

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...

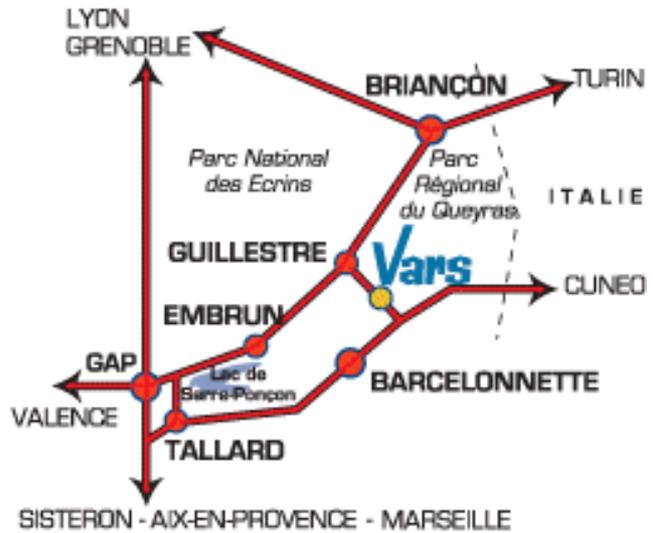
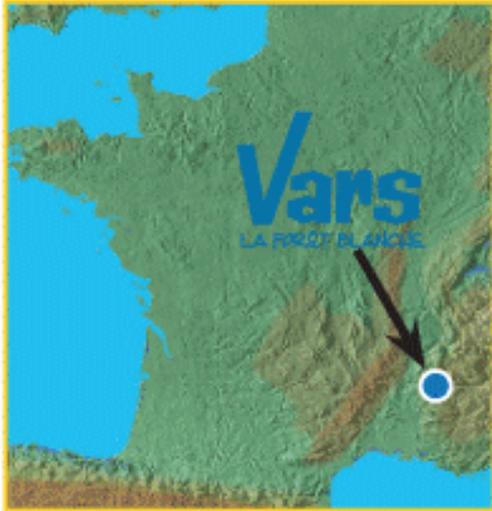
Vars, depuis plusieurs années, s'attache à valoriser ses itinéraires de promenade et de randonnée.

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...

Plan d'Accès



En voiture, depuis :

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

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

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



En train :

Gare de Montdauphin Guillestre(18 km de Vars)

Renseignements et réservations

Paris/Briançon, trains directs + trains autos-couchettes

Liaison TGV, Paris-Valence ou Paris-Grenoble

Marseille/Briançon, liaisons quotidiennes.



En avion :

Aéroport Turin-Caselle (Italie)

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

Aéroport Marseille-Provence

Aéroport de Grenoble-Isère

Aéroport Lyon St Exupéry

Aérodrome St Crépin

Pro Sainte Marie



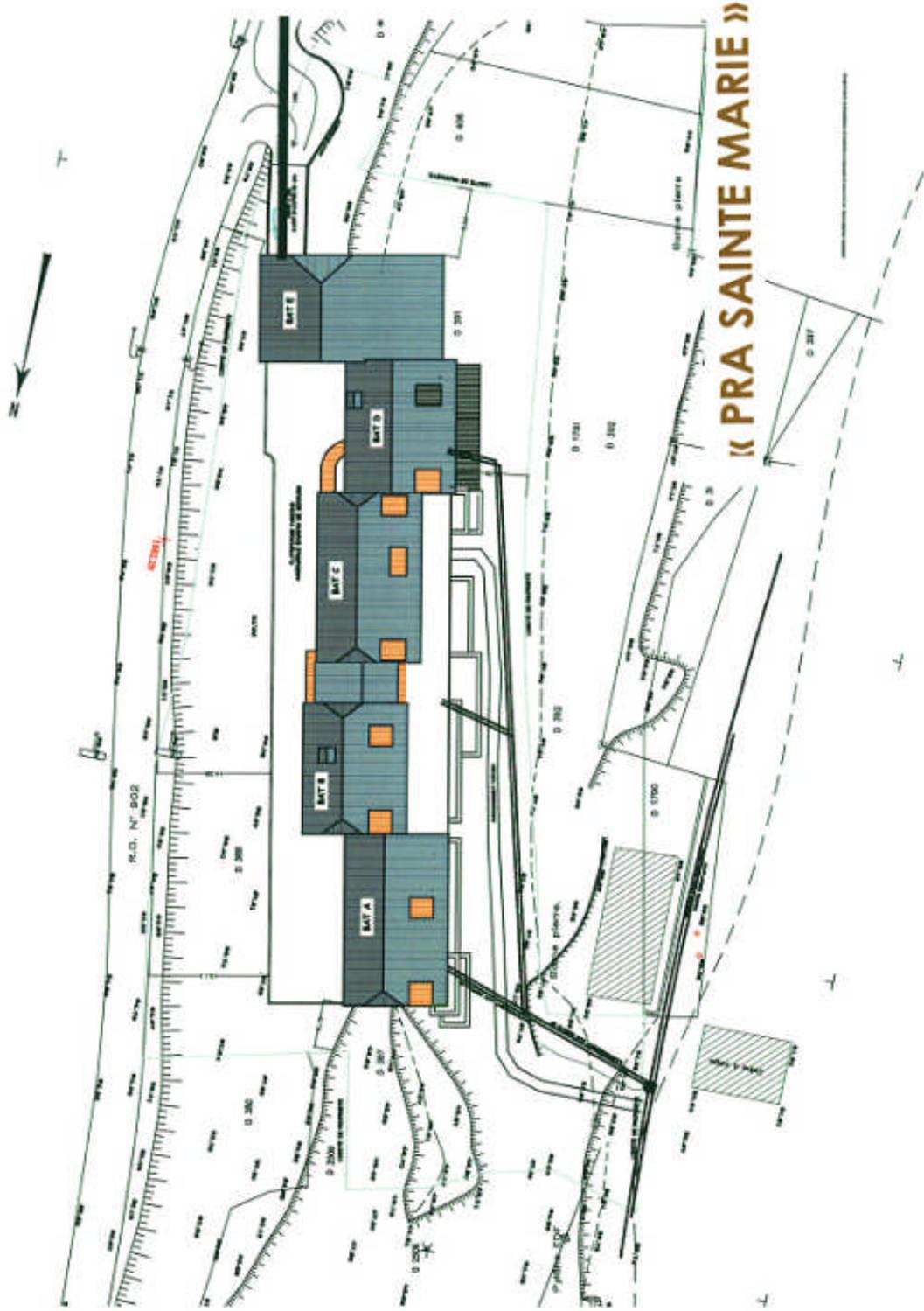
C.

LA RESIDENCE



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Plan de Masse



Pra Sainte Marie



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

La résidence Pra Ste Marie profite d'un emplacement privilégié, au pied d'une des plus célèbres pistes de Vars : l'Olympique.

En épousant parfaitement la configuration naturelle du terrain, la résidence propose des vues dégagées sur les pistes et les massifs environnants et bénéficie d'un ensoleillement maximal grâce à son exposition dominante ouest et sud.

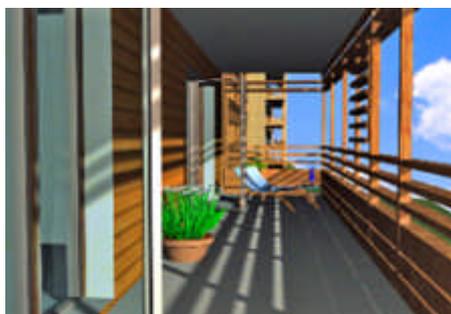
Son implantation directement au pied des pistes et d'un télésiège 4 places offre une arrivée et un départ skis aux pieds (quand les conditions d'enneigement le permettent).



Pra Sainte Marie

Une architecture authentique :

Composé d'un corps central en R+4, l'ensemble sera réalisé dans le respect des traditions architecturales montagnardes. Les nombreuses toitures en dégradé, les habillages en bois des façades et les balcons bois illustrent à merveille le côté tradition et contribuent à renforcer le positionnement haut de gamme de la résidence.



Les Prestations 4 étoiles:

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, fidèle aux précédentes réalisations du groupe.

Des espaces et des services dédiés à votre bien-être vous seront proposés :

- Espace forme et détente : piscine intérieure chauffée avec baies vitrées et vues dominantes sur les pistes, hammam, sauna, spa, salle fitness...
- Espace services : vaste salon d'accueil et détente, laverie, locaux skis, parkings couverts...



Pra Sainte Marie



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Les appartements de Pra Ste Marie 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. Imaginés par notre décoratrice d'intérieur, 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 de prestations en résidence de tourisme

Pra Sainte Marie



D.

LA GESTION

Le Gestionnaire

ODALYS

Acteur incontournable sur le marché du tourisme en France, Odalys Vacances vous propose un très large choix de destinations balnéaires avec plus d'une centaine de résidences implantées en Corse et sur les littoraux atlantique et méditerranéen. Vous préférez un grand bol d'oxygène à la montagne ? Nos résidences, situées au cœur des plus belles stations des Alpes et des Pyrénées vous accueilleront pour des vacances toniques entre amis ou en famille ! Mais Odalys Vacances, c'est également la promesse de vacances ensoleillées dans nos résidences implantées autour du bassin méditerranéen, en Espagne (sur la Costa Brava, la Costa Dorada, la Costa del Azahar et la Costa Blanca), en Sardaigne, en Toscane et, désormais en Croatie, sur la côte Adriatique. Avec, sur de nombreux sites, des équipes dédiées pour animer les journées de vos enfants, mais également la présence d'un "ambassadeur Odalys" dont la seule mission est de vous aider à découvrir les richesses de la région de vos vacances.

Formule rentabilité : 1 semaine d'occupation par an dans son appartement ou un appartement de même capacité dans la résidence soit en saison hiver (à toutes périodes d'ouvertures à l'exception des vacances scolaires de Noël et jour de l'an, des vacances scolaires de mardi-gras étendues jusqu'au 2e samedi de mars),
Soit en saison été (toutes périodes d'ouverture à l'exception du 2e samedi de juillet au 3e samedi d'août)

Formule mixte : budget vacances à utiliser dans son appartement ou un appartement de même capacité de la résidence soit en saison hiver (à toutes périodes d'ouvertures à l'exception des vacances scolaires de Noël et jour de l'an, des vacances scolaires de mardi-gras étendues jusqu'au 2e samedi de mars),
Soit en saison été (toutes périodes d'ouverture à l'exception du 3e samedi de juillet au 3e samedi d'août)

