

Vars
ZRR



Pra Sainte Marie



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

FESSIER COE

Fra Sainte Marie

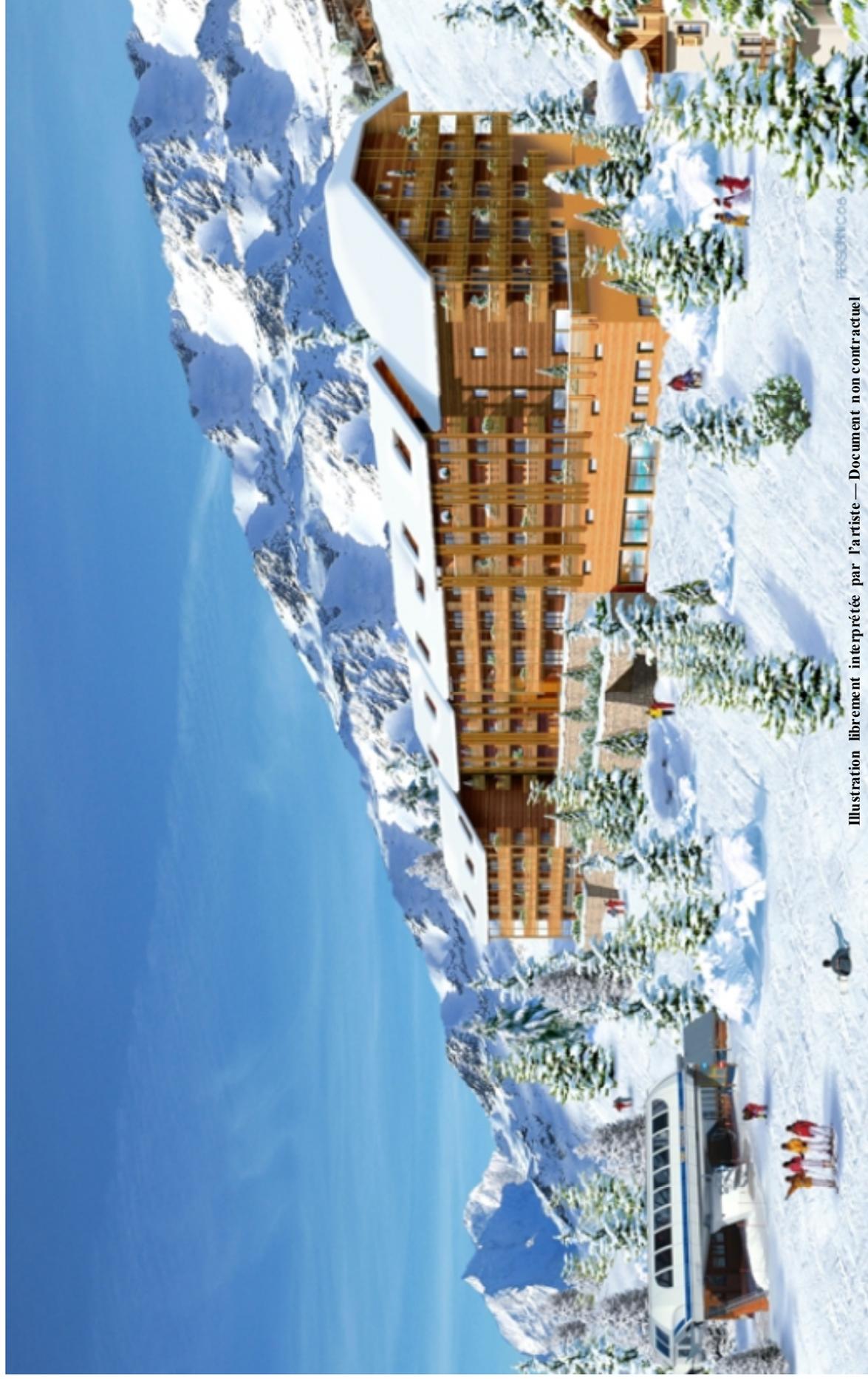


Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Pra Sainte Marie



SOMMAIRE

A . PRESENTATION

- . Fiche Technique
- . Étapes Chronologiques

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
- . Les Formules de Bail

E. LES PLANS

- . Plans d'étages
- . Appartements

Ira Sainte Marie



A.

PRESENTATION

FICHE TECHNIQUE

Ira Sainte Marie



LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage : SARL KAGIMA SAINTE MARIE

Architecte : FRANCOIS CLAVEL
886, Av. Maréchal Juin
30900 NIMES

Notaires : Maître VAGINAY
04000 BARCELONNETTE

Maître DELOMEAU
44000 REZE

Gestionnaire : OLEA / GIM
Parc des Alizées Bât. B155
Rue P. Langevin
Parc de la Robole
13856 AIX EN PROVENCE CEDEX 3

Commercialisateur : SELECTYS
3 bis Avenue Foch
05000 GAP
☎ 04 92 565 765
www.selectys.com

Cabinet fiscal mandaté : Cabinet MAGNIN
100 Rue Louis Pasteur
73494 LA RAVOIRE

LES ETAPES CHRONOLOGIQUES

Lancement de la Commercialisation : Février 2008

Montage Dossier Financier => Février / Mars 2008

Offre Prêt => Avril 2008

Signature Notaire => Mai 2008

Livraison => Décembre 2009

**La commune de Vars est classée en zone ZRR jusqu'au 31/12/2008.
Les actes authentiques devront être impérativement passés avant cette
date pour bénéficier des avantages ZRR.**

Tra Sainte Marie



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. »

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.

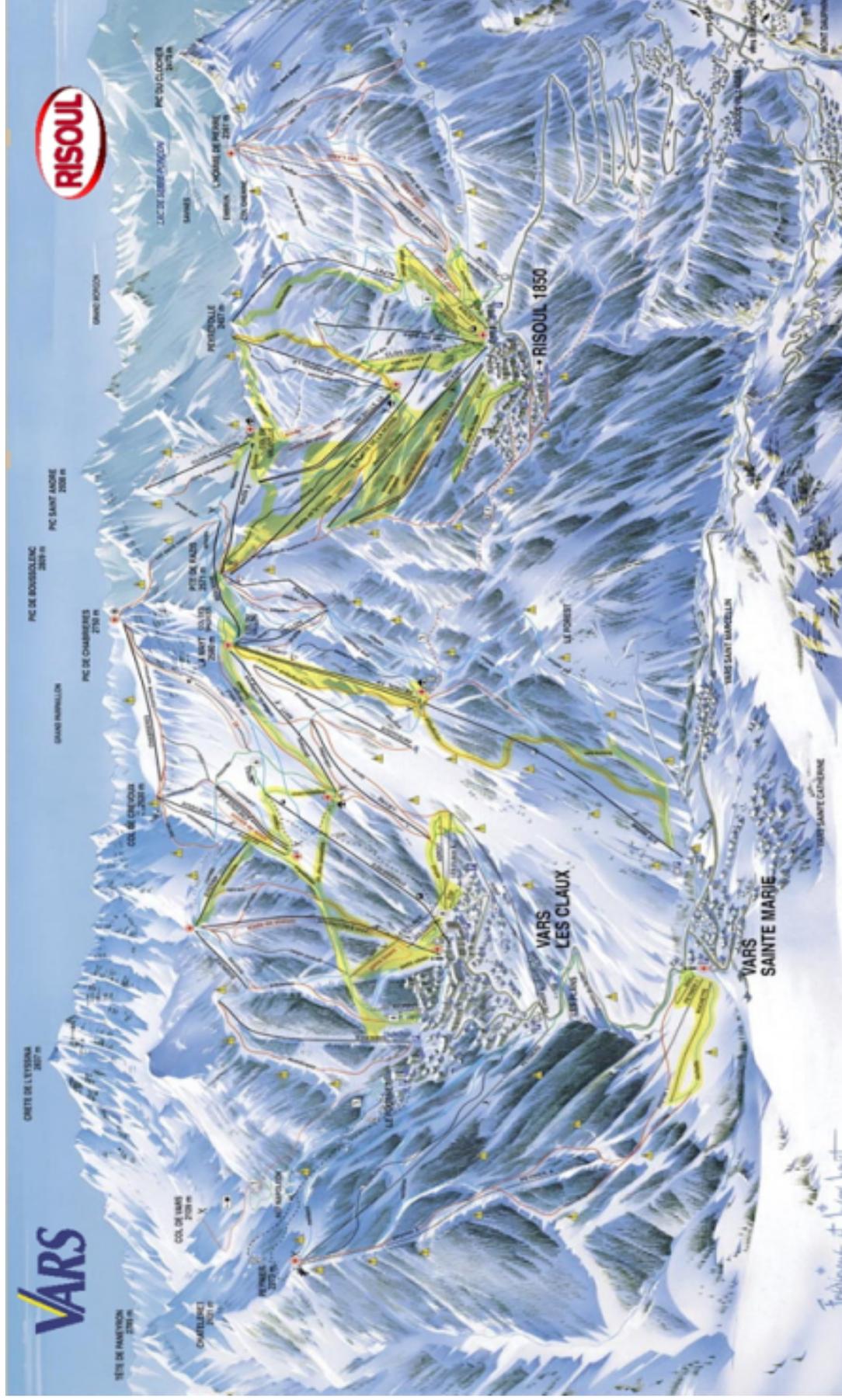
Vars se situe au cœur du parc régional du Queyras et plus particulièrement dans la réserve du Val d'Escrins.

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.



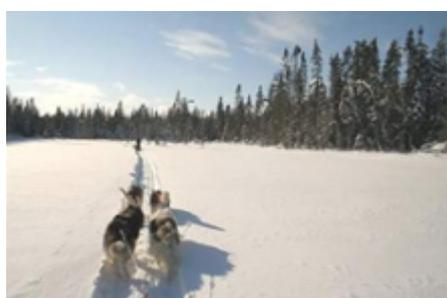
- 1650—2750 m
- 180 km de pistes balisées
- 119 pistes : 22 vertes, 46 bleues, 40 rouges et 11 noires
- 1 télécabine
- 17 télésièges
- 33 téléskis
- 1 tapis roulant
- 35 km de pistes de ski nordique



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, snowtubing, 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 varsins. 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...

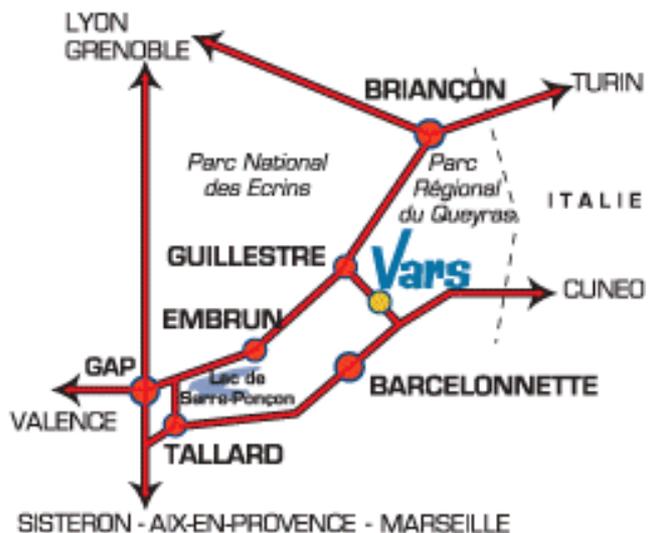
Vars, depuis plusieurs années, s'attache à valoriser ses itinéraires de promenade et de randonnée.

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-Guillevestre-Vars.

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

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



En train :

Gare de Montdauphin Guillevestre(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 Cuneo-Levaldigi (Italie) à 1h30 de Vars

Aéroport Marseille-Provence

Aéroport de Grenoble-Isère

Aéroport Lyon St Exupéry

Aérodrome St Crépin

Pra Sainte Marie



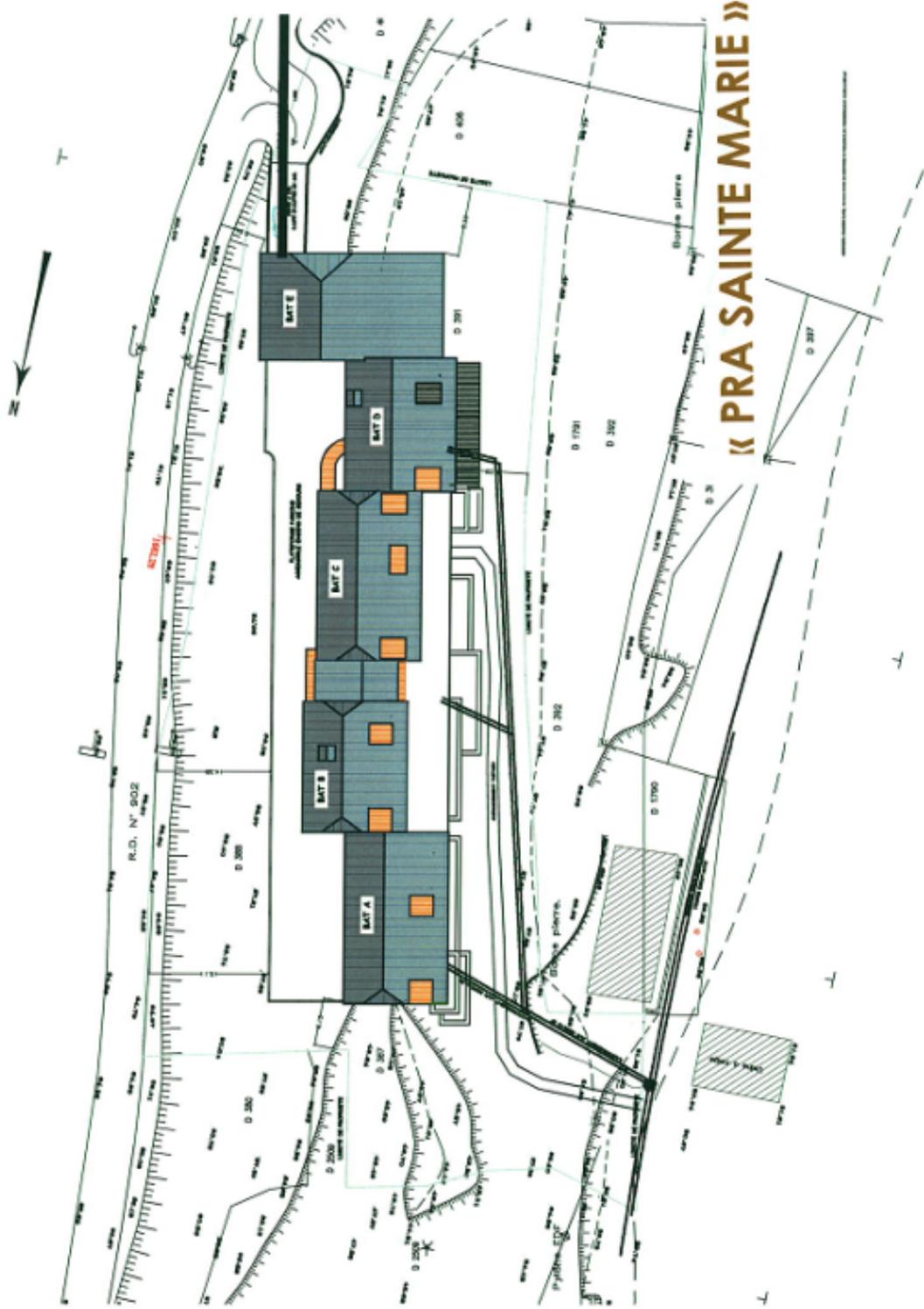
C.

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.

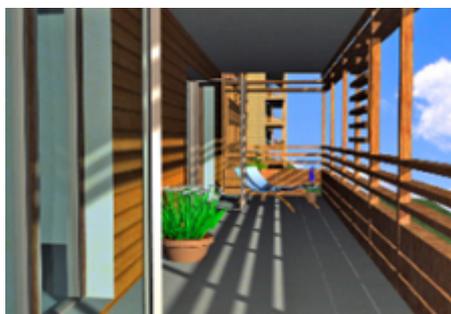
Son implantation directement au pied des pistes et d'un télésiège 4 places offre une arrivée et un départ skis aux pieds (quand les conditions d'enneigement le permettent).



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

OLEA



Créé par le cofondateur et ancien gérant du 2e groupe national de gestion de résidences de tourisme (racheté par une compagnie d'assurance), Olea intervient dans la gestion de résidences haut de gamme. Il apparaît aujourd'hui comme un acteur unique du marché de l'immobilier de loisirs et du tourisme.

Les Résidences d'Hôtes:

Ce sont des lieux à vivre, des cités d'échanges et de rencontres. Plus qu'une promesse commerciale, le concept d'Oléa s'affirme par l'authenticité et la qualité de ses produits. Un art de vivre au cœur d'espaces de bien-être, en harmonie parfaite avec les traditions architecturales et culturelles locales. Des vacances haut de gamme dans une ambiance de détente et de sérénité où le mot service prend tout son sens: Un accueil unique et personnalisé, et des animations assurées par des équipes spécialement formées, dont l'objectif principal est de vous faire vivre pleinement vos vacances.



Un gestionnaire impliqué:

Afin d'offrir une qualité haut de gamme à ses programmes Oléa s'investit au départ de chaque projet, et applique une procédure de validation précise et rigoureuse de ses résidences: Après la visite d'un site, Oléa établit un projet technique détaillé pour la réalisation et l'aménagement des structures et des espaces d'accueil, répondant à la qualité de service de son label Résidences d'Hôtes©, ainsi qu'aux rentabilités indispensables à la réussite des programmes.

Cela permet de respecter les normes techniques et de confort requises pour accueillir une clientèle européenne et internationale, et d'intégrer la construction dans un environnement local soucieux de conserver son authenticité.

Enfin, pour assurer l'immersion de ses programmes dans le tissu économique et social local, Oléa privilégie en permanence les relations auprès des représentants et des professionnels de la région.

Grâce à son savoir-faire, Oléa s'engage à proposer le meilleur compromis entre l'investissement et l'exploitation pour obtenir la meilleure rentabilité et réussir la commercialisation des programmes.

OLEA



Une occupation Optimisée:

Afin de répondre à la demande d'une clientèle de plus en plus nombreuse et exigeante, Olea met à disposition de ses occupants des résidences où un soin particulier à été apporté aux notions de services et de prestations.

Ainsi, chaque résidence dispose, en plus des traditionnels services balnéothérapie ou détente, d'espaces restaurations où traiteurs et petits déjeuners permettront des occupations à la nuitée ou à la semaine.

Cette variété dans les services et dans l'attention apportée au confort des résidences génèrent sur de nombreux sites une occupation deux fois plus importante et permet une ouverture 12 mois sur 12.



Rentabilité et Privilèges:



Afin d'apporter une exploitation de qualité supérieure, Oléa à pour objectif d'assurer à l'investisseur la rentabilité contractuelle tout en s'engageant à entretenir et à valoriser son bien immobilier. De ce fait, la relation entre le gestionnaire et son bailleur nécessite une réelle communication. Mais Oléa souhaite également la reconnaissance de l'investisseur comme un véritable partenaire dans le projet global de la résidence d'hôtes.

Cette volonté existe avec le "Club Privilèges Oléa": Tous les investisseurs bénéficient en exclusivité de l'adhésion au "Club Privilèges Oléa". Il donne accès à des tarifs préférentiels sur l'occupation de leurs biens, mais aussi d'opportunités financières pour leurs vacances tant en France qu'à l'étranger. Chaque investisseur fera l'acquisition d'un produit unique qui ne fera qu'accroître sa valeur foncière. En outre, ces derniers pourront accéder à toutes les résidences du catalogue, en bénéficiant de tarifs avantageux: 20 % de réduction sur les prix publics.

OLEA



RÉSIDENCES D'HÔTES®

Leurs Sites:



D'un château juché sur les hauteurs de Barcelonnette au restaurant désormais célèbre du village varois de Seillans, en passant par les vignes du Ventoux, les mimosas de la Côte d'Azur et les férias du Languedoc, Oléa est heureux de vous faire découvrir ses Résidences d'Hôtes® situées dans le sud de la France.

Les Résidences en portefeuille:

Situation	Département	Nombre de Lots	Classement
Pont-Royal	Bouche-du Rhône	30	***
Ste Cécile Les Vignes	Vaucluse	52	***
Château des Magnans	Alpes du Sud	65	***
Domaine du lac	Hérault	49	***
Sogno di mare	Haute Corse	160	***
Montreal du Gers	Gers	74	***
Castillon du gard	Gard	68	***
Vars	Hautes Alpes	70	***
Seillans	Var	40	****
Château de Jouarres	Aude	104	****
Montignac	Périgord	44	***
Clot la Chalpe	Hautes Alpes	27	***
Parentis en Born	Landes	150	***
Mougins	Alpes Maritimes	44	***
Serre Chevalier	Hautes Alpes	17	**
Roussillon	Lubéron	50	**
Vallon Pont d'arc (à venir)	Ardèche	140	****
L'Argentièrre (à venir)	Ardèche	140	***



Les formules de Bail



Gestion:

- Rentabilité locative: jusqu'à 4.08 % par an HT/HT
- Prise d'effet juridique du Bail: 15 décembre 2009 pour tous les dossiers actés avant livraison. En cas de signature après livraison, prise d'effet du bail 30 jours après l'acte.
- Prise d'effet économique du Bail: 1^{er} mars 2010
- Durée et Fin du Bail: 11 années jusqu'au 15 Décembre 2020

Loyers:

- Paiement: Trimestriel aux dates suivantes:
15 Avril, 15 Juillet, 15 Octobre et 15 Janvier de chaque année.
Paiement à terme échu, effectué en TTC (avec TVA à 5.5%)
- Versement 1er loyer: 15 Avril 2010
- Indexation: Annuelle au 1^{er} Janvier selon l'indice INSEE du coût de la Construction (ou tout indice qui se substituerait).
Prise en compte de 2/3 de la variation de l'indice, dans une limite de 2% par an maximum.

Formules de Bail:

- Formule Rentabilité: un loyer en numéraire et une semaine d'occupation gratuite sur la résidence (hors vacances scolaires d'hiver et hors période du 15 juillet au 15 août)
- Formule Mixte: un loyer en numéraire avec un budget vacances utilisable toute l'année sur la résidence.
- Formule Vacances: pour ceux privilégiant une occupation maximale (loyer numéraire et budget vacances important).

Avantages + :

- Possibilité de faire des réservations dans toutes les résidences du catalogue, en profitant d'une réduction de 20 % sur les prix publics.

Pra Sainte Marie

E.

LES PLANS

Pra Sainte Marie

PLAN D'ETAGES

Pra Sainte Marie

T1

Pra Sainte Marie

T2

Pra Sainte Marie

T3

