

Résidence

# Etoile des Neiges

Le Corbier (73)

**LMNP**  
CENSI  
BOUVARD  
2011



**AZUR**

Fixe : 01 73 70 35 02

GSM : 06 98 03 26 36

InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27

[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)

[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)



## Une résidence skis aux pieds

- ⦿ Une localisation exceptionnelle au cœur du 1<sup>er</sup> domaine skiable de Maurienne pour des séjours inoubliables
- ⦿ Un emplacement idéal au pied des pistes et à seulement 200 m des remontées mécaniques
- ⦿ Une architecture à la fois moderne et élégante aux allures de chalet pour ravir les touristes en quête d'évasion
- ⦿ Un panorama majestueux sur les plus beaux sommets des Alpes
- ⦿ Un appartement familial de 160 m<sup>2</sup> permet d'accueillir jusqu'à 16 personnes, au dernier étage.





## Une résidence entièrement rénovée en 2011

Une résidence avec de nombreux équipements de qualité pour garantir le confort des occupants et faciliter son remplissage :

- Une décoration moderne et chaleureuse
- Une cuisine équipée : réfrigérateur, micro-ondes, lave-vaisselle ...
- Une salle de bain aménagée : faïence, miroir, porte serviette, pare-douche ...
- Contrôle d'accès aux parties communes « privatives » de l'immeuble par clavier digicode
- Une résidence intimiste pour la tranquillité des vacanciers
- Des logements aux surfaces généreuses améliorant le confort d'hébergement
- Une résidence abritant une boutique de produits régionaux et reliée à la galerie marchande qui accueille de nombreux commerces, boutiques, bars et restaurants



# Le Gestionnaire

## Descriptif



Nom : **SATVAC - Groupe Maulin**

Date de création : **1967**

CA 2009 : **9 365 K€**

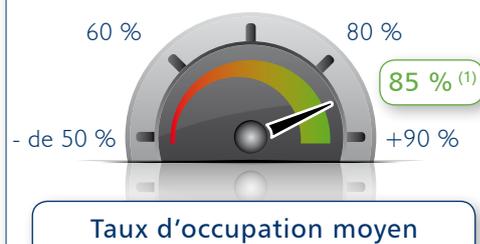
Résultat courant 2009 : **1 167 k€**  
(avant impôt)

La résidence Etoile des Neiges est gérée par la SATVAC, société appartenant en partie au groupe Maulin. La SATVAC exploite depuis 1967 les remontées mécaniques du domaine des Sybelles.

Le groupe Maulin détient plus de 20 sociétés et gère notamment des activités liées aux loisirs de neige et montagne, à travers la construction, la gestion, la vente et la location d'un parc de plusieurs milliers d'appartements et de chalets de type résidentiel.



Chiffres pour la société SATVAC



(1) Taux d'occupation de la résidence Etoile des Neiges sur les 10 dernières années pour la période hivernale de 18 semaines.



## Pourquoi ce Gestionnaire ?

- La SATVAC bénéficie d'une connaissance locale très fine grâce à sa présence sur le domaine des Sybelles depuis 44 ans.
- L'expertise du groupe Maulin sur des activités de montagne garantit un savoir-faire à l'exploitation de la résidence Etoile des Neiges.

# A seulement 200 m des remontées mécaniques

25 pistes de ski sur 90 km

Un panorama exceptionnel



Piste de luge



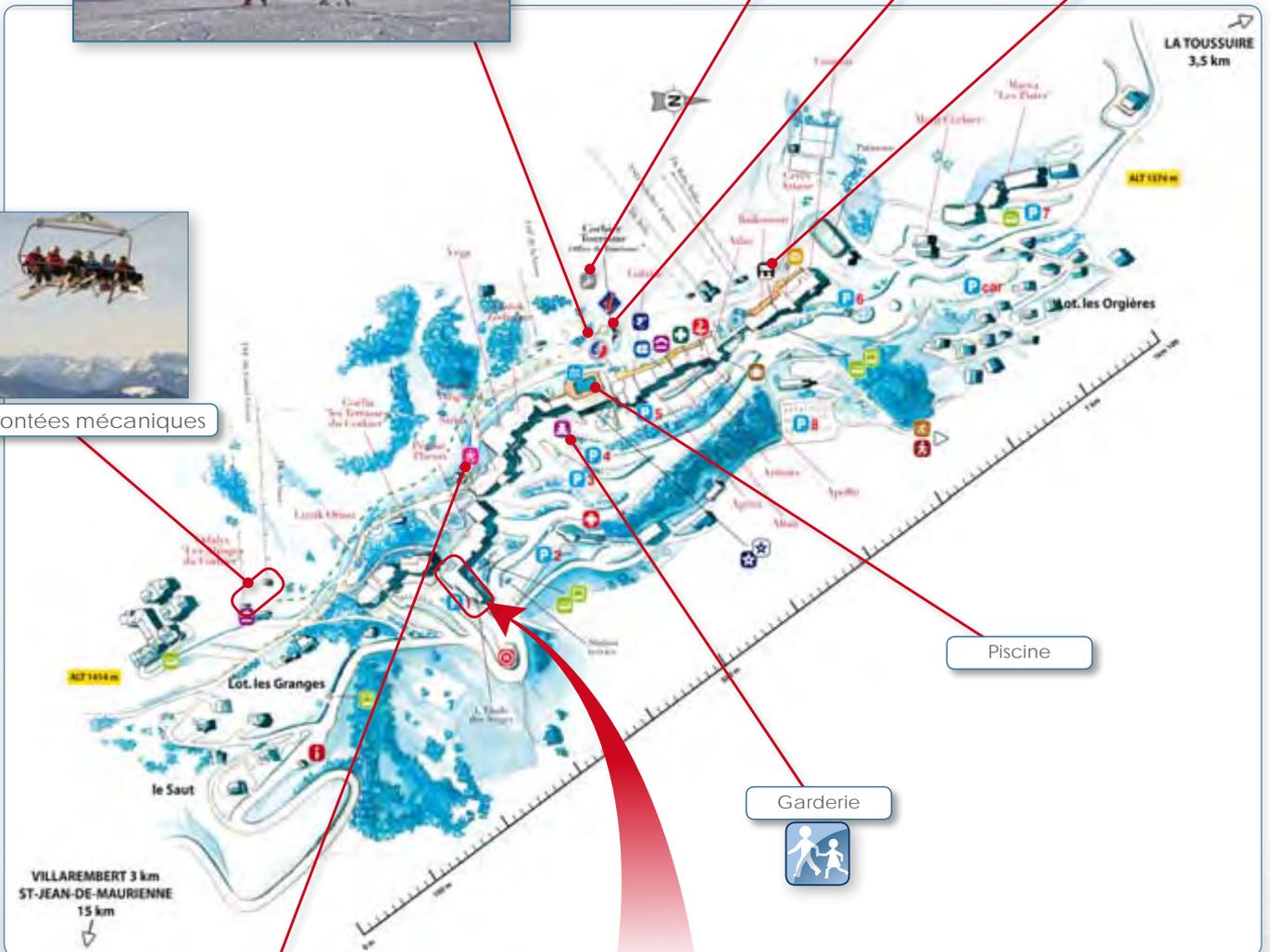
Office de Tourisme



Cinéma



Remontées mécaniques



Piscine

Garderie



Jardin d'enfants

Résidence  
**Etoile des Neiges**  
Le Corbier (73)



Galerie Commerciale

# Le Tourisme au Corbier

## Le Corbier : l'une des 6 stations du grand domaine des Sybelles

Le domaine des Sybelles :

- 310 km de pistes
- De 1100 à 2620 m d'altitude
- 83 remontées mécaniques
- 2 snowparks
- 293 canons à neige

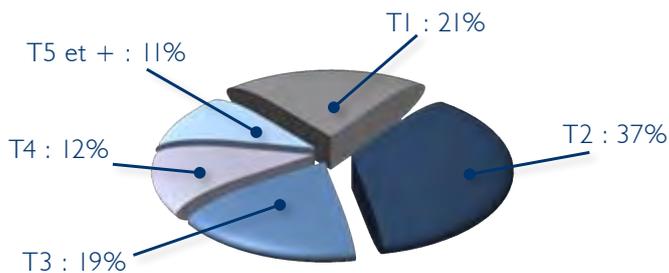


## Le Corbier : un ensoleillement maximal

Plus de 300 jours d'ensoleillement par an, essentiel pour pratiquer les nombreuses activités estivales de la vallée de l'Ubaye :

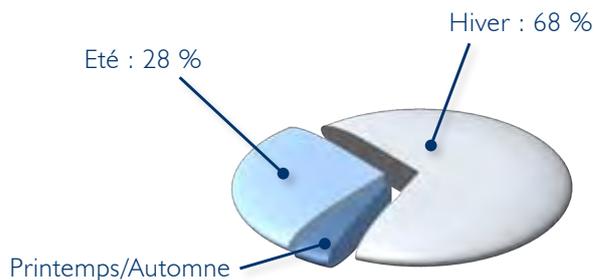
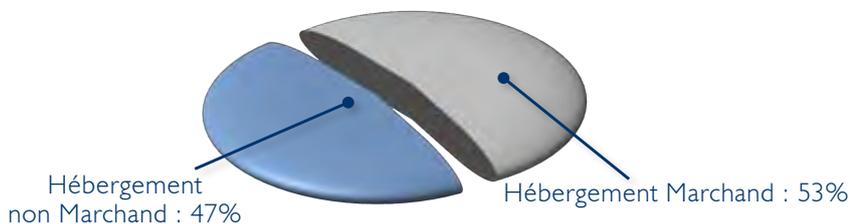
- Golf 18 trous
- VTT
- Rafting
- Canyoning
- Equitation
- Randonnée
- Escalade

## Un tourisme dynamique hiver comme été

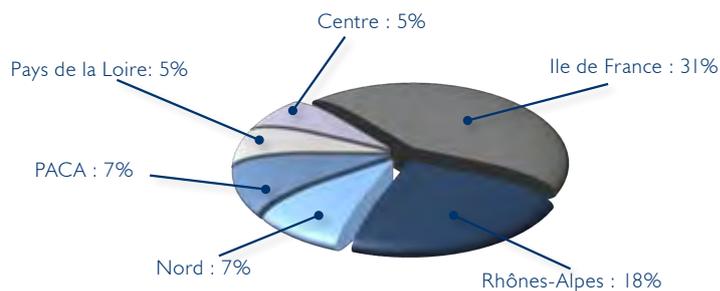


Une répartition par type de logement assez homogène au sein des résidences secondaires de Villarembert.

53 % des touristes de la Maurienne choisissent un hébergement similaire à celui proposé par la résidence Etoile des Neiges, de type «Marchand», c'est-à-dire principalement en hôtels ou en résidences.



La fréquentation annuelle en Savoie est dynamique été comme hiver avec cependant une plus forte fréquentation en hiver.



La clientèle française hivernale de la Savoie provient majoritairement de la région parisienne.

# Une station qui s'intègre pleinement dans sa région



## La clientèle touristique en Savoie

33 millions de nuitées en 2009

- 21,3 millions de nuitées enregistrées sur la saison hiver
- 9,2 millions de nuitées enregistrées sur la saison été

## Une offre régionale très développée

Une extrême diversité touristique pour attirer tout type de vacanciers :



Les Alpes et son célèbre Mont-Blanc



Des paysages variés : hautes montagnes, vignobles, champs de lavande et d'oliviers



Ses grandes villes dynamiques

## Accès

### Accès routier :

- A43, direction Turin, sortie n°27 (Saint-Jean-de-Maurienne) puis suivre Vallée de l'Arvan
- Depuis Grenoble : 120 km, 1h20
- Depuis Lyon : 200 km, 2h15

### Accès train :

- TGV «neige» Paris / Saint Jean de Maurienne : 4h
- Nombreux TGV jusqu'à Lyon, puis correspondances très régulières en train régional Lyon - Saint Jean de Maurienne

### Accès Navette :

- Aéroport de Chambéry-Aix-Les-Bains
- Aéroport de Lyon Saint Exupéry



# Description Produit

## Calendrier

Date de livraison prévisionnelle	T4 2011
Date d'actabilité prévisionnelle	T2 2011



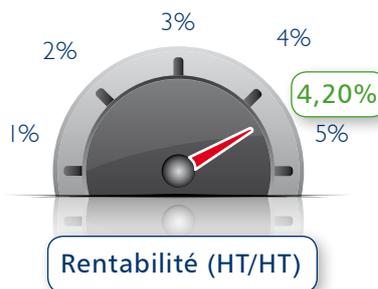
## Fiscalité

Eligibilité du support <sup>(1)</sup>	Censi-bouvard
Année de défiscalisation prévisionnelle	2011
Récupération possible de TVA <sup>(2)</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON



## Caractéristiques générales

**INEDIT** Un appartement familial de 16 couchages  
 • 159,85 m<sup>2</sup> • 434 118 € HT



<sup>(1)</sup> Dans le respect des conditions d'obtentions relatives à l'investisseur.

<sup>(2)</sup> Suppose la réalisation des démarches d'obtention par l'investisseur.

<sup>(3)</sup> Indications hors appartement familial de 16 couchages

## Bail

Durée ferme et incompressible se terminant au	30 septembre 2023
Type de Bail	Meublé
Renouvellement par tacite reconduction	<input checked="" type="button" value="OUI"/> <input type="button" value="NON"/>

## Loyer

Garantie des loyers par le gestionnaire <sup>(4)</sup>	<input checked="" type="button" value="OUI"/> <input type="button" value="NON"/>
Règlement des loyers <sup>(4)</sup>	Trimestriel
Indexation des loyers <sup>(4)</sup>	<input checked="" type="button" value="ILC &lt;sup&gt;(5)&lt;/sup&gt;"/> <input type="button" value="ICC"/> <input type="button" value="Fixe"/>
Plafonnement de la revalorisation des loyers	<input checked="" type="button" value="OUI"/> <input type="button" value="NON"/>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● à 2 % si la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux &lt; 3,5 %</li> <li>● à 2 % + (50 % x (variation annuelle de l'indice - 3,5 %)) si variation &gt; 3,5 %</li> </ul>	
Application de l'indexation de révision des loyers <sup>(4)</sup>	Tous les 3 ans



## Tableau de Charges <sup>(6)</sup>

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		<input checked="" type="checkbox"/>
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégât des eaux, risques locatifs, pertes de loyers...		<input checked="" type="checkbox"/>
	Assurance des parties communes	<input checked="" type="checkbox"/>	
Travaux	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil)	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Menus travaux		<input checked="" type="checkbox"/>
	Petits travaux d'embellissement		<input checked="" type="checkbox"/>
	Mise en conformité	<input checked="" type="checkbox"/>	
Divers	Charges de co-propriété non récupérables (frais de Syndic,...) et frais de gestion	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Taxe sur les ordures ménagères		<input checked="" type="checkbox"/>
	Impôts fonciers (estimation de la taxe foncière : à partir de 390 €)	<input checked="" type="checkbox"/>	

<sup>(4)</sup> Selon les modalités décrites dans le bail commercial.

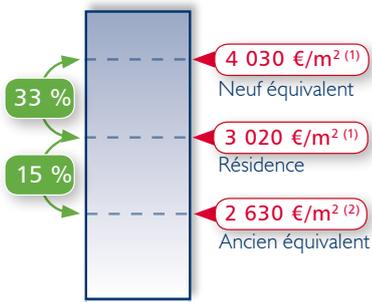
<sup>(5)</sup> Indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

<sup>(6)</sup> Ce tableau n'inventorie pas de manière exhaustive l'ensemble des charges susceptibles de s'appliquer lors de l'acquisition.



- Le prix d'achat, très compétitif au regard du marché immobilier local, permet d'envisager une revalorisation attractive pour cet investissement.
- A 200m des pistes, cette résidence bénéficie d'une localisation exceptionnelle au cœur de la station Le Corbier.

## Valorisation patrimoniale

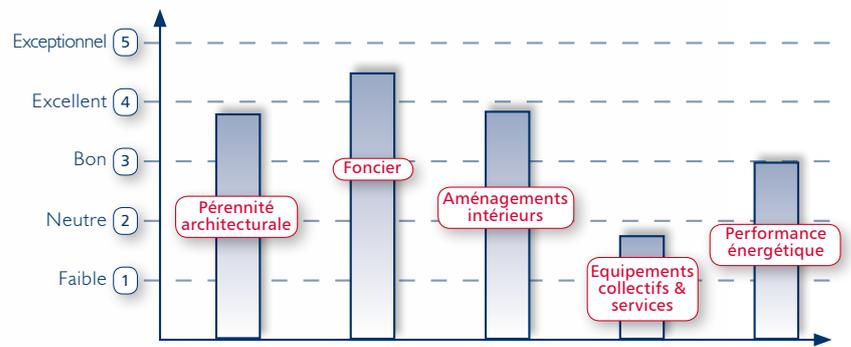


<sup>(1)</sup> Prix immobilier HT.  
<sup>(2)</sup> Prix TTC. Biens anciens de même nature. Voir étude complémentaire sur notre site Internet.

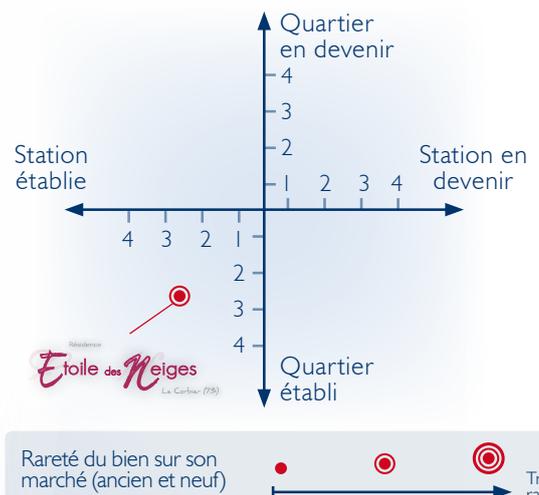


- Des finitions intérieures de qualité pour un investissement skis aux pieds.
- Axée sur la promotion du développement durable, cette station familiale et 100% piétonne propose des animations qui séduiront petits et grands.

## Valorisation immobilière



## Marché et environnement

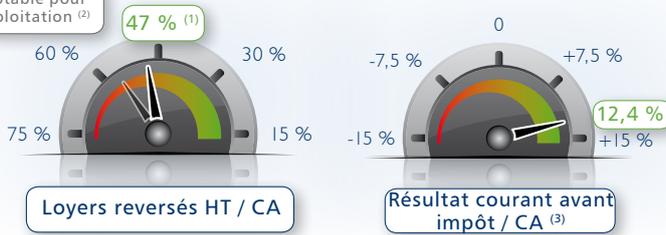


- La SATVAC gère depuis 1967 les remontées mécanique du domaine des Sybelles, ce qui lui confère une parfaite connaissance de la station pour un taux de remplissage élevé.
- L'excellente santé financière de cette société est également gage de pérennité pour cette résidence.



## Solidité financière

Limite acceptable pour assurer l'exploitation <sup>(2)</sup>

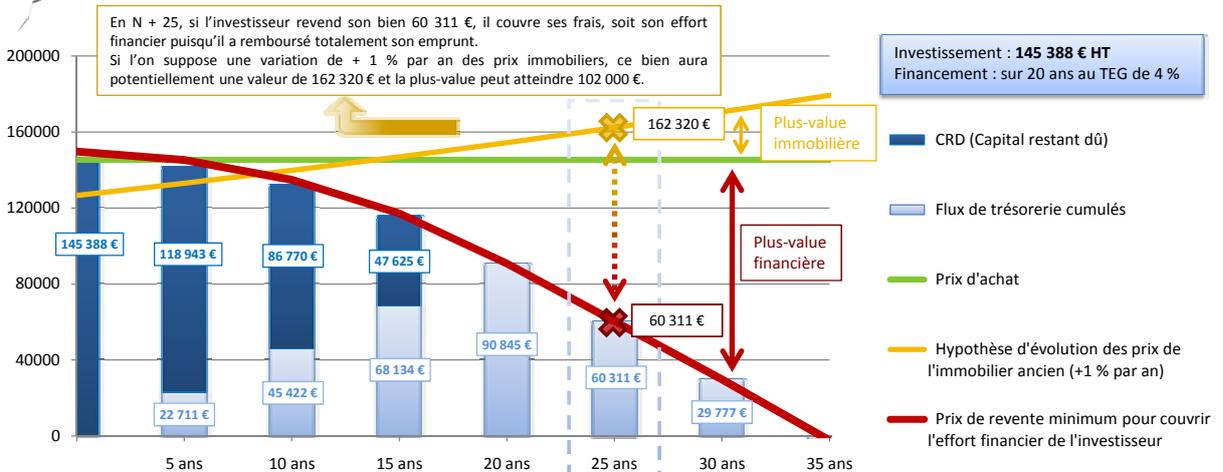


- <sup>(1)</sup> Chiffre prévisionnel.
- <sup>(2)</sup> Pour un complexe de résidence de tourisme.
- <sup>(3)</sup> Chiffres de 2009 pour la société SATVAC.

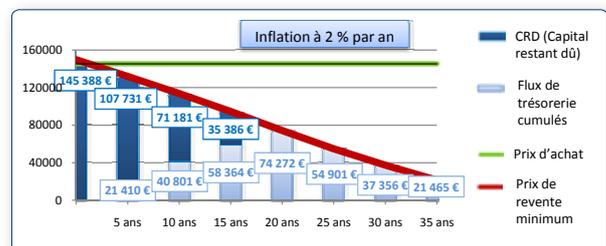
## Communication commerciale



## Stress Test

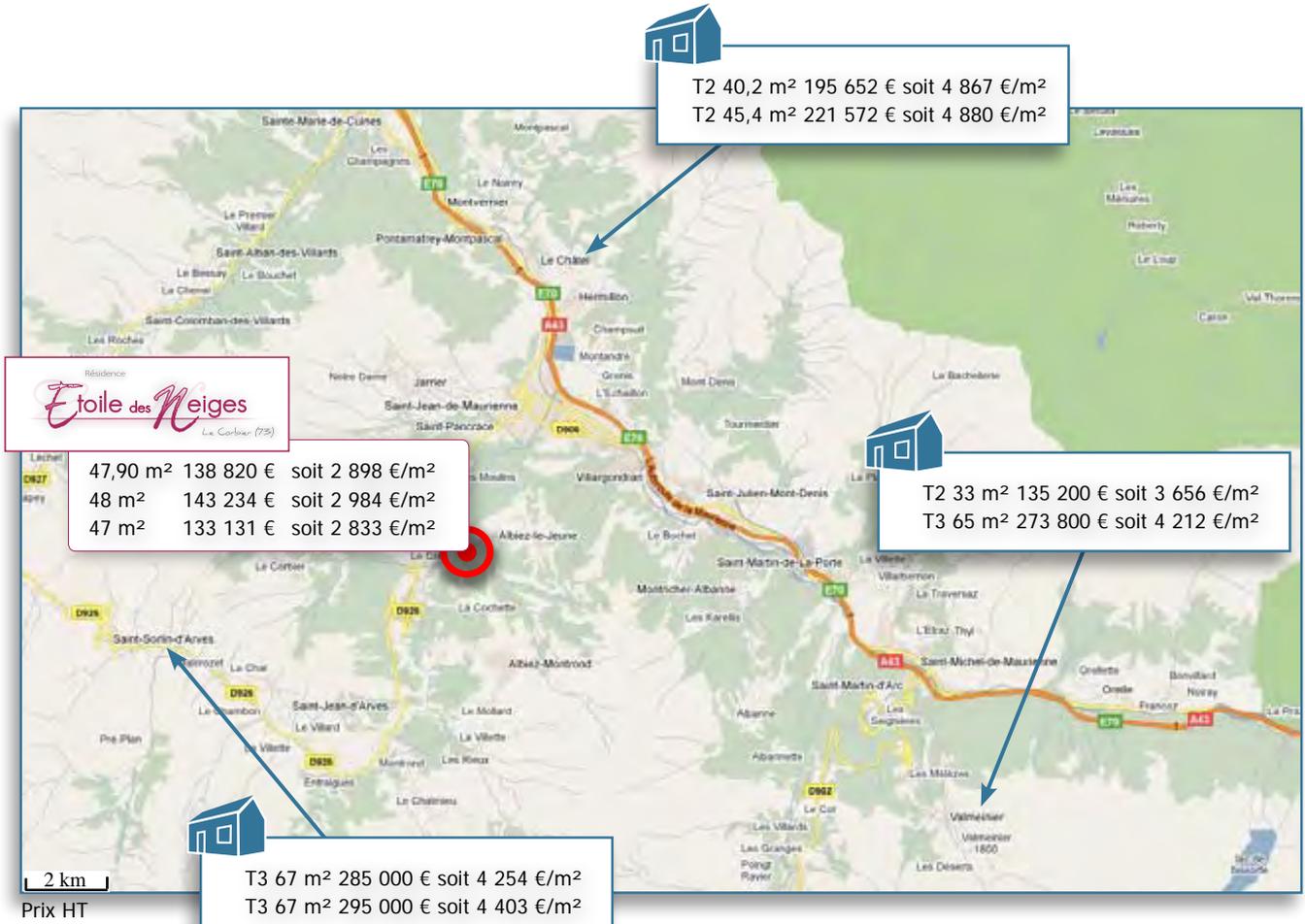


- Ce stress test vous permet de visualiser le prix de revente minimum afin de couvrir l'effort financier de l'investisseur.
- Ce premier graphique ne tient pas compte de l'inflation. En effet, avec une inflation de 2 % par an, 1 000 € aujourd'hui n'auront qu'une valeur réelle de 758 € dans 15 ans. Ce deuxième graphique prend en compte une inflation supposée de 2 % par an.





## Le marché immobilier neuf



## Le marché immobilier ancien au Corbier



**T2**

35 m²	91 800 €	soit 2 623 €/m²
29 m²	70 000 €	soit 2 414 €/m²
43 m²	107 000 €	soit 2 488 €/m²

**T3**

37 m²	97 200 €	soit 2 627 €/m²
48 m²	133 750 €	soit 2 786 €/m²
47 m²	138 000 €	soit 2 936 €/m²
47 m²	145 800 €	soit 3 102 €/m²

Prix TTC

## Les 5 raisons principales pour investir dans cette résidence

- ✓ Eligible au dispositif Censi-Bouvard avec défiscalisation sur les revenus 2011.
- ✓ Une rentabilité de 4,20 % HT/HT.
- ✓ Une enveloppe d'investissement très attractive à partir de 87 800 € HT.
- ✓ Une station familiale 100% skis aux pieds.
- ✓ Une résidence entièrement rénovée en 2011.

Les informations ou photographies figurant dans ce document vous sont communiquées à titre d'information et n'ont pas valeur contractuelle - Mobilier non contractuel  
Crédits photos : Fotolia - Office de Tourisme de Pau-Loup - IC - Soles Vacances - Images de synthèse : Images Créations

Une exploitation



Notaire

Maître PUJOL

Vendeur



Votre Conseiller

**AZUR** Fixe : 01 73 70 35 02  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

# Résidence Etoile des Neiges

Le Corbier (73)



# Localisation



## Liaisons ferroviaires :

TGV « neige » Paris – Saint Jean de Maurienne : 4h

## Liaisons routières :

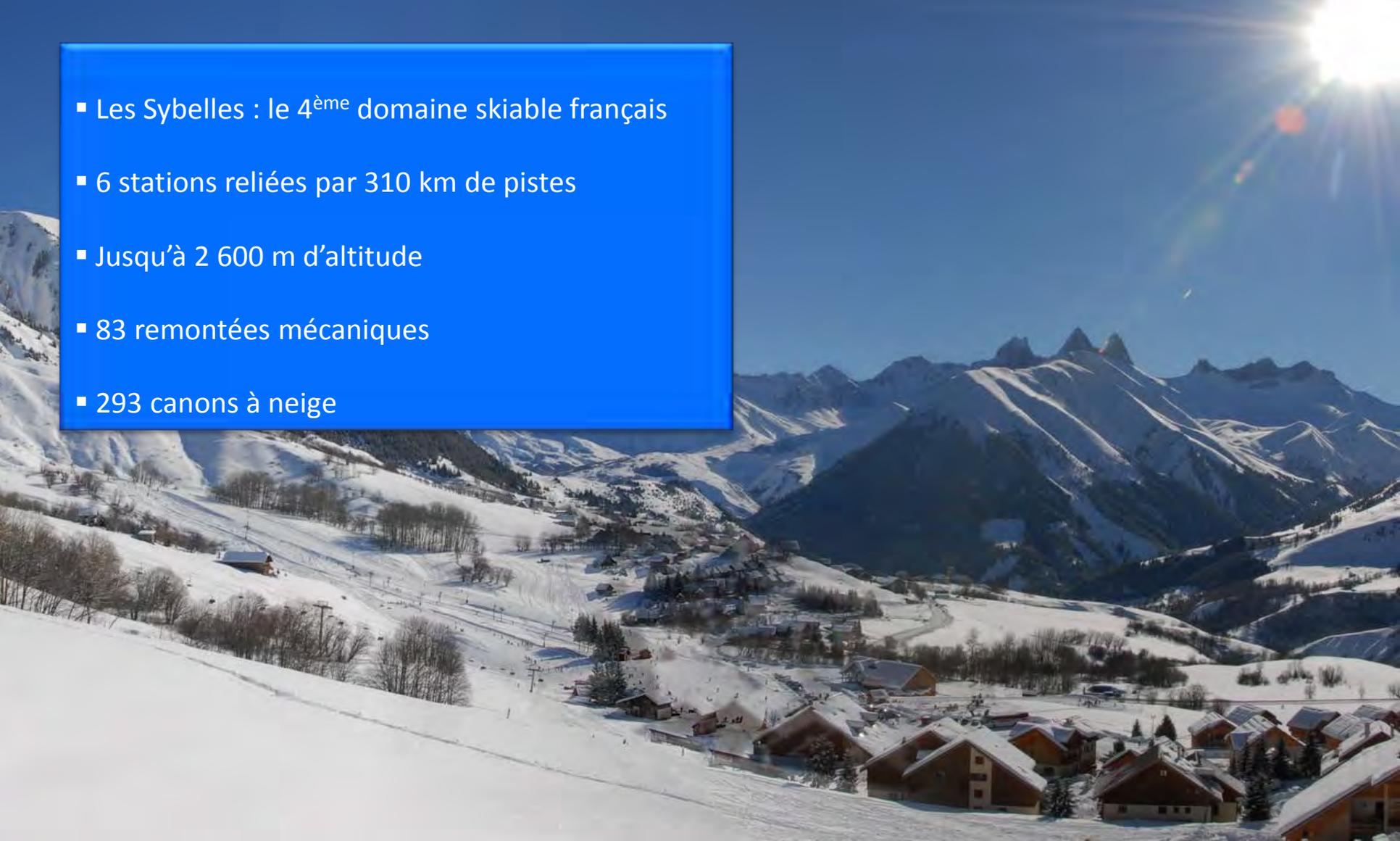
Grenoble : 120 km, 1h20

Lyon : 200 km, 2h15



# Le Corbier – Les Sybelles

- Les Sybelles : le 4<sup>ème</sup> domaine skiable français
- 6 stations reliées par 310 km de pistes
- Jusqu'à 2 600 m d'altitude
- 83 remontées mécaniques
- 293 canons à neige



# Le Corbier – Les Sybelles



# Les Sybelles

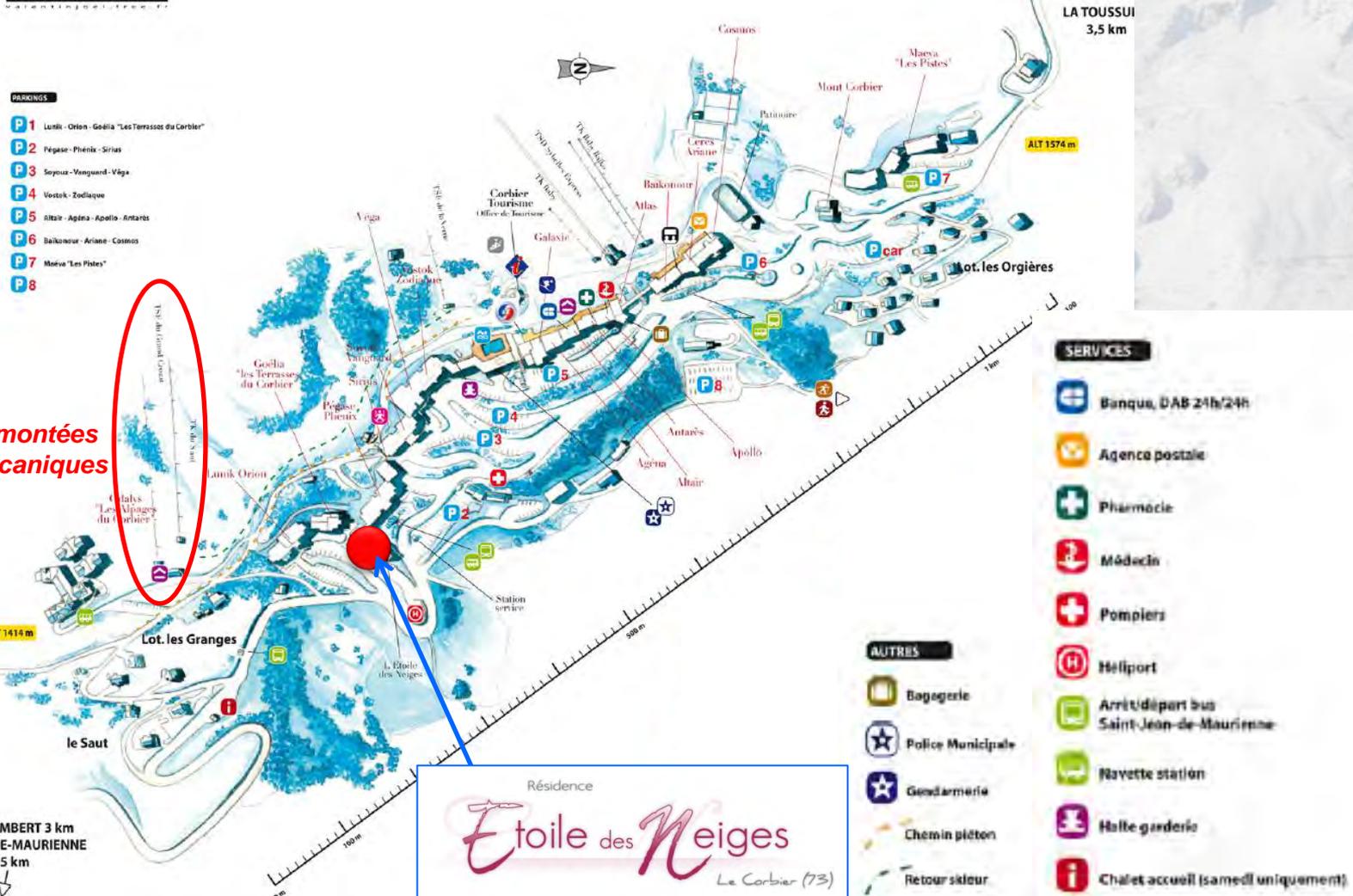


# La résidence Etoile des Neiges



# La résidence Etoile des Neiges

ILLUSTRATION VALENTIN



# La résidence Etoile des Neiges

- 24 logements de 23 à 55 m<sup>2</sup>
- 1 appartement familial de 160 m<sup>2</sup> au dernier étage
- Au pied des pistes et à seulement 200 m des remontées mécaniques
- Une architecture à la fois moderne et élégante aux allures de chalet

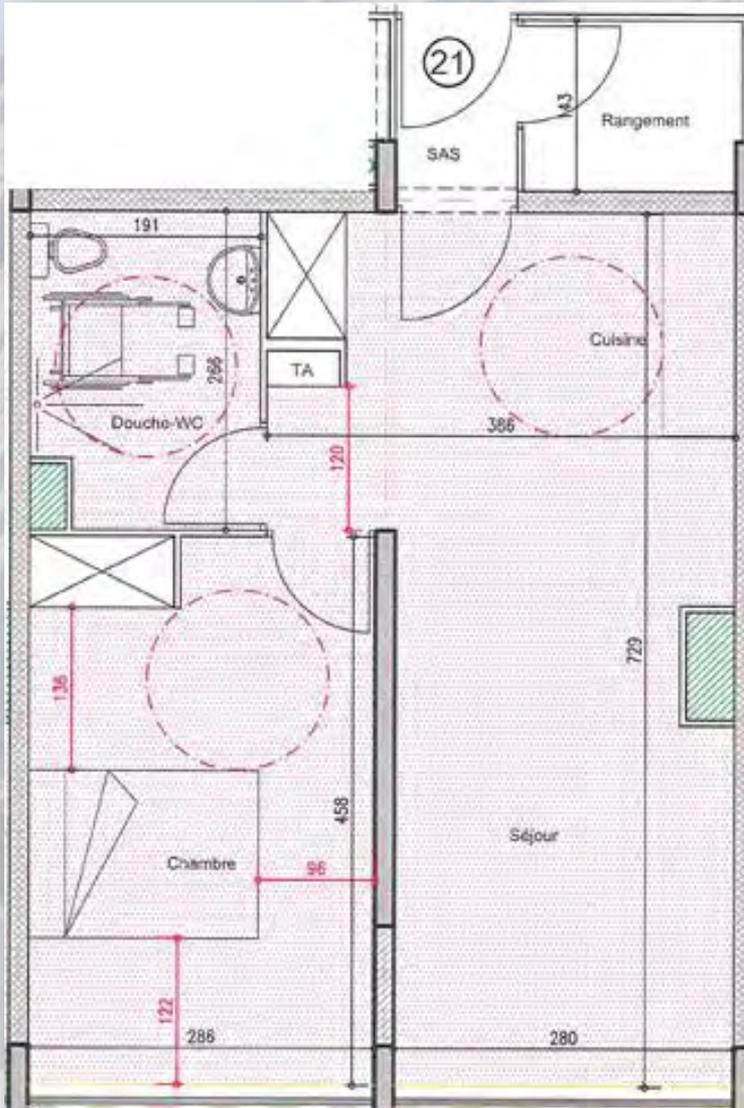


# La résidence Etoile des Neiges



- Une décoration chaleureuse grâce à l'utilisation massive de bois
- Cuisine équipée : réfrigérateur, four micro-ondes, lave vaisselle...
- Salle de bain aménagée : faïence, sèche serviettes, vasque, pare-douche...

# La résidence Etoile des Neiges



- Logements : de 23,20 à 54,90 m<sup>2</sup>
- De 2 à 8 couchages
- Prix total : de 87 847 € à 174 624 € HT

- 1 appartement de 159,85 m<sup>2</sup>
- 16 couchages
- Prix total : 434 118 € HT

# La résidence Etoile des Neiges

- Taux d'occupation moyen de la résidence sur les 10 dernières années pour la saison hivernale : 85 %

- Une résidence intimiste

- Rénovation livrée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011

- Une enveloppe d'investissement attractive à partir de 87 847 € HT

- Une rentabilité de 4,20 % HT/HT

- Une défiscalisation 2011



# Une gestion SATVAC



- La SATVAC exploite depuis 1967 les remontées mécaniques du domaine des Sybelles.
- La société appartient en partie au groupe Maulin. Ce dernier gère plus de 20 sociétés notamment sur des activités liées aux loisirs de neige et montagne, à travers la construction, la gestion, la vente et la location d'un parc de plusieurs milliers d'appartements et de chalets de type résidentiel.
- Un chiffre d'affaires 2009 : 9 365 k€
- Un résultat courant 2009 (avant impôt) : 1 167 k€



# Analyse produit



Scoring patrimonial

- Le prix d'achat, très compétitif au regard du marché immobilier local, permet d'envisager une revalorisation attractive pour cet investissement.
- Cette résidence skis aux pieds bénéficie d'une localisation exceptionnelle au cœur de la station Le Corbier

# Analyse produit

- La SATVAC gère depuis 1967 les remontées mécaniques du domaine des Sybelles, ce qui lui confère une parfaite connaissance de la station pour un taux de remplissage élevé.
- L'excellente santé financière de cette société est également gage de pérennité pour cette résidence.



# Conclusion



**SATVAC**



Une station  
familiale 100 %  
skis aux pieds



Une résidence  
entièrement  
rénovée en  
2011



Une  
défiscalisation  
sur les revenus  
2011



Un recul sur la  
gestion qui  
sécurise  
l'investissement

**⇒** Une excellente opportunité d'investissement

