

LE PRÉ

d'Anne-Chloé

SAMOËNS





LA HAUTE SAVOIE

En tête des départements touristiques français

2 Lacs célèbres en Europe
Le lac d'Annecy et le lac Léman

4 Massifs
Mont-Blanc, Aravis, Portes du soleil, Grand Massif

50 Stations de sports d'hiver

1^{ère} destination de montagne "été"

GRAND MASSIF

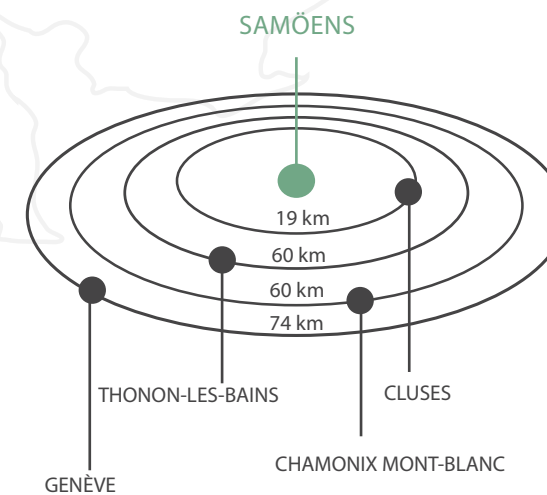
5 Stations de ski, 148 km de pistes, enneigement garanti

SAMOËNS

Station village au cœur du Grand massif

VOTRE RÉSIDENCE

24 Logements du T2 au T6 triplex :
- 18 appartements (T2 au T4)
- 6 demi-chalets (T5 - T6)



Autoroute A40. Sortie 18 (Cluses-Scionzier). Direction Samoëns



Gare SNCF de Cluses (20 km)
Gare SNCF de Genève (50 km) ou Bellegarde (70 km) : lignes TGV directes en provenance des grandes villes le week-end



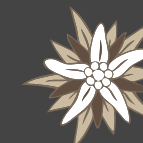
Aéroport de Genève: 72 km
Des bus, des taxis ou autres transporteurs vous accompagnent jusqu'à Samoëns.



LA HAUTE SAVOIE (74),

Riche en sites remarquables, la Haute-Savoie est dotée d'un patrimoine naturel exceptionnel. Toit de l'Europe, le majestueux massif du Mont-Blanc est le paradis de tout passionné d'alpinisme, de ski et de paysages époustoufflants.

Les vastes domaines skiables, les célèbres stations de sports d'hiver, les Réserves Naturelles, mais également les stations thermales réputées, les lacs propices aux activités nautiques, la superbe ville d'Annecy, surnommée la Venise des Alpes ou encore les délicieuses spécialités savoyardes, sont des atouts qui font de la Haute-Savoie une destination privilégiée.



ATOUT N° 1 :

Un département actif et touristique, hiver comme été.

ATOUT N° 2 :

Un terrain de jeux propice aux loisirs du fait de son positionnement entre lacs et montagnes où la nature est reine.

ATOUT N° 3 :

Un lieu hautement culturel avec un patrimoine religieux, historique et industriel important



ANNECY



CHAMONIX



MEGÈVE

Préfecture et chef-lieu de la Haute-Savoie, la ville d'Annecy est la destination phare du tourisme pour les sportifs et amoureux de la nature. Annecy, aussi appelée la Venise des Alpes, entre lac et montagne, est un lieu idéal pour les vacances été comme hiver.

La ville de Chamonix, perchée à plus de 1000 mètres d'altitude, propose de nombreux lieux à visiter avec de nombreux glaciers et des montagnes aux 4 coins de la ville. Elle possède le charme incomparable d'une ville de montagne au pied du Mont Blanc avec toutes les infrastructures pour la pratique du ski et des sports de montagne. C'est aussi la très grande sœur de Sotchi puisqu'elle a accueilli les premiers jeux olympiques d'hiver en 1924. Depuis, elle n'a cessé d'attirer les amateurs de glisse et d'alpinisme du monde entier.

Station de renommée internationale, la ville de Megève est à la frontière avec la Savoie. Niché au cœur du Pays du Mont Blanc dans un cadre exceptionnel, doté d'une histoire et d'un patrimoine hors du commun, Megève cultive le charme d'un vrai village épanoui autour de sa place principale aux allures médiévales, avec ses vieux quartiers aux ruelles étroites, ses fraîches placettes égayées de fontaines et de lavoirs : le cachet d'une architecture de montagne qui a su respecter son histoire.



THONON LES BAINS



ANNEMASSE



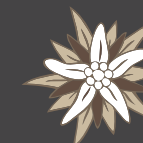
CLUSES



Deuxième ville de Haute-Savoie après Annecy, Thonon-les-bains est la capitale du Chablais savoyard à quelques pas de la frontière suisse et du canton du Valais. Ville thermale, Thonon-les-bains est une source d'eau minérale. Une destination idéale l'été où le lac permet de belles balades et de rafraichissantes baignades.

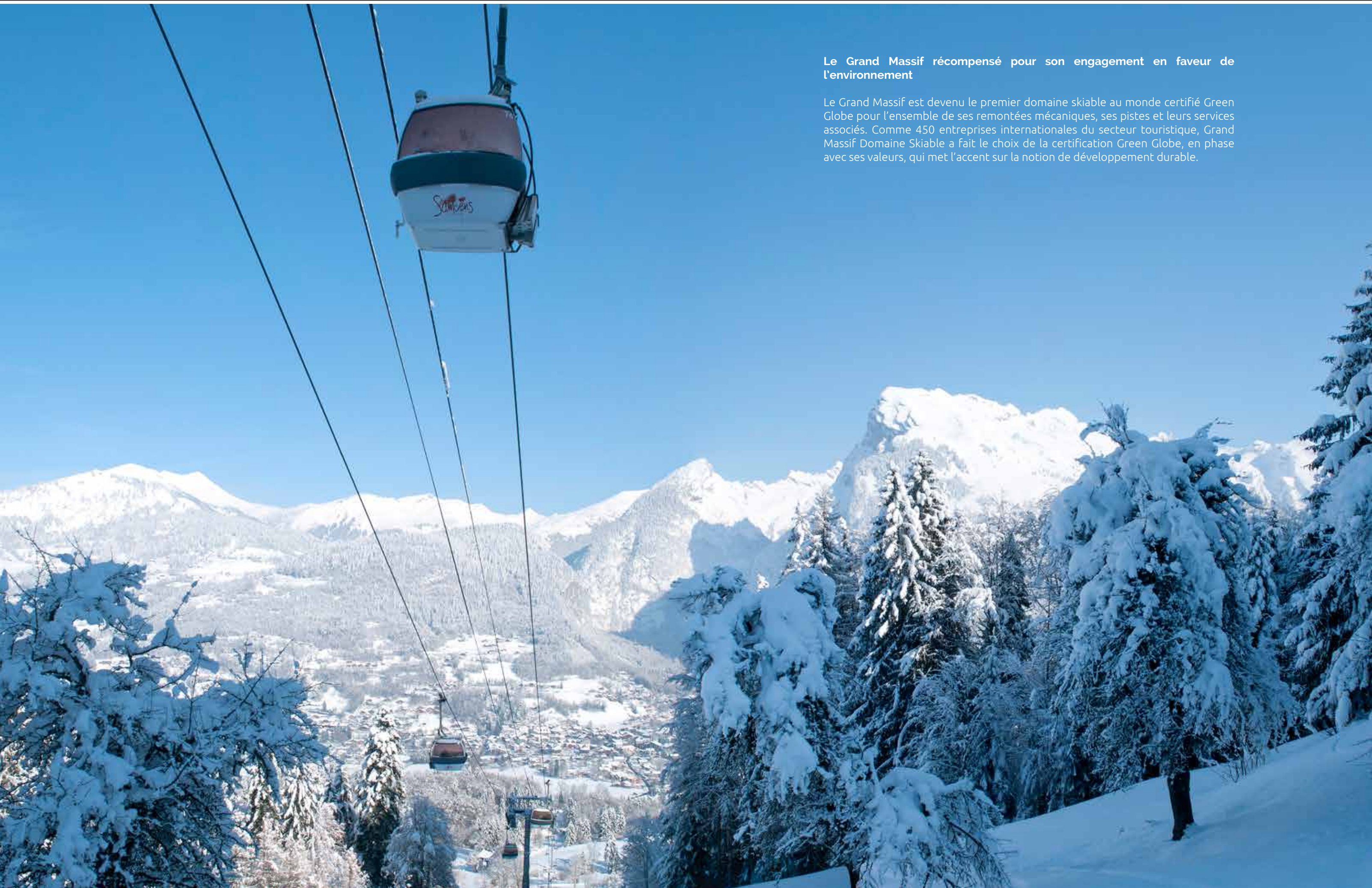
À deux pas de la Suisse, la ville d'Annemasse constitue la porte d'entrée de la vallée de l'Arve. Annemasse est le centre de la deuxième agglomération de Haute-Savoie. Celle-ci, composée de douze communes et frontalière avec Genève occupe une position géographique privilégiée au débouché des vallées alpines de la Haute-Savoie du Nord et au cœur du bassin lémanique.

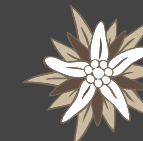
À cheval sur la rivière de l'Arve, la ville de Cluses est le centre de la vallée de l'Arve. À mi-chemin entre Annemasse et Chamonix, la ville de Cluses est considérée comme la capitale du Faucigny et également la capitale française de l'industrie du décolletage.



Le Grand Massif récompensé pour son engagement en faveur de l'environnement

Le Grand Massif est devenu le premier domaine skiable au monde certifié Green Globe pour l'ensemble de ses remontées mécaniques, ses pistes et leurs services associés. Comme 450 entreprises internationales du secteur touristique, Grand Massif Domaine Skiable a fait le choix de la certification Green Globe, en phase avec ses valeurs, qui met l'accent sur la notion de développement durable.





DOMAINE ALPIN

Altitude domaine :
700 m / 2500 m

Pistes de ski :
149 pistes / 265 km

Remontées mécaniques :
69 remontées

Forfait journée max :
46.50 €

Ouverture :
Mi décembre
Fermeture :
Fin avril

DOMAINE NORDIQUE

Altitude domaine :
1270 / 1450 m

Pistes de ski :
6 pistes / 35 km

Forfait journée max :
8.00 €

Ouverture :
Mi-décembre
Fermeture :
Mi-mai



Domaine Grand Massif (265 km de pistes)			Secteur Flaine (140 km de pistes)		
Secteur Nordique (14 km de pistes)					
Facile	Easy	Einbach	Difficile	Difficult	Schwer
Moyenne	Medium	Mittel	Très difficile	Very difficult	Sehr schwer
Poste secours	First aid post	Notfallstation	Snow park	Snow park	Snow park
Parking	Parking	Parking	Télécabine	Gondola	Gondolift
Caisse	Ski pass desk	Kasse	Télésiege	Chair lift	Sessel lift
Salle hors-sacs	Picnic room	Picknick room	Téléski difficile	Difficult ski lift	Schwieriger lift
Restaurant d'altitude	Mountain restaurant	Hohen restaurant	Zone ludique	Play zone	Spielzone

SAMOËNS, la station village, classée au patrimoine historique



Faites le plein de sensations sur un domaine majoritairement classé en réserve naturelle, parfait équilibre entre la vie de village typique et le «grand ski» dans un environnement encore sauvage, à 1h de Genève et 2h30 de Lyon.

Samoëns
Votre capital bien vivre





Altitude station : 710 m
Domaine relié : Le Grand Massif
Altitudes domaine : 700 m / 2500 m

Le nom « Samoëns » remonte à l'an 1167. Il découle d'une expression médiévale qui signifie « les sept monts » qui entouraient le village : Cuidex, Vigny, Folly, Oddaz, Bostan, Chardonnière, Freterolles, La Vullie. C'est pourquoi ses habitants se nomment les septimontains et les septimontaines.

Au bord de la rivière du Giffre, au seuil d'une large vallée glaciaire, le bourg est serré autour d'un grand tilleul qui en dit long sur son histoire. Planté en 1438, toujours en pleine forme, le « Gros Tilleul » atteint aujourd'hui 9,50m de tour de tronc !

Un village semi-piéton avec de nombreux commerces qui vit à l'année, patrie des tailleurs de pierre, Samoëns possède un patrimoine architectural et artistique d'une grande richesse. Ici, rien d'ostentatoire dans la construction. L'art de tailler la pierre s'exprime surtout dans « la qualité de l'appareil et dans le soin de la maçonnerie, supérieur à ce qui peut se trouver dans d'autres régions ». La pierre du Giffre, travaillée avec finesse, s'exprime avec élégance et discrétion.



Atout n°1 : Un des plus grands domaines skiabiles

Atout n°2 : Une station village

Atout n°3 : Une architecture authentique et préservée

Atout n°4 : Des activités variées été comme hiver



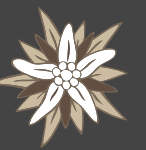
La base de Loisirs de Samoëns s'organise autour de ses deux lacs dénommés « Lacs aux Dames ».

Activités : Pêche dans le premier lac.

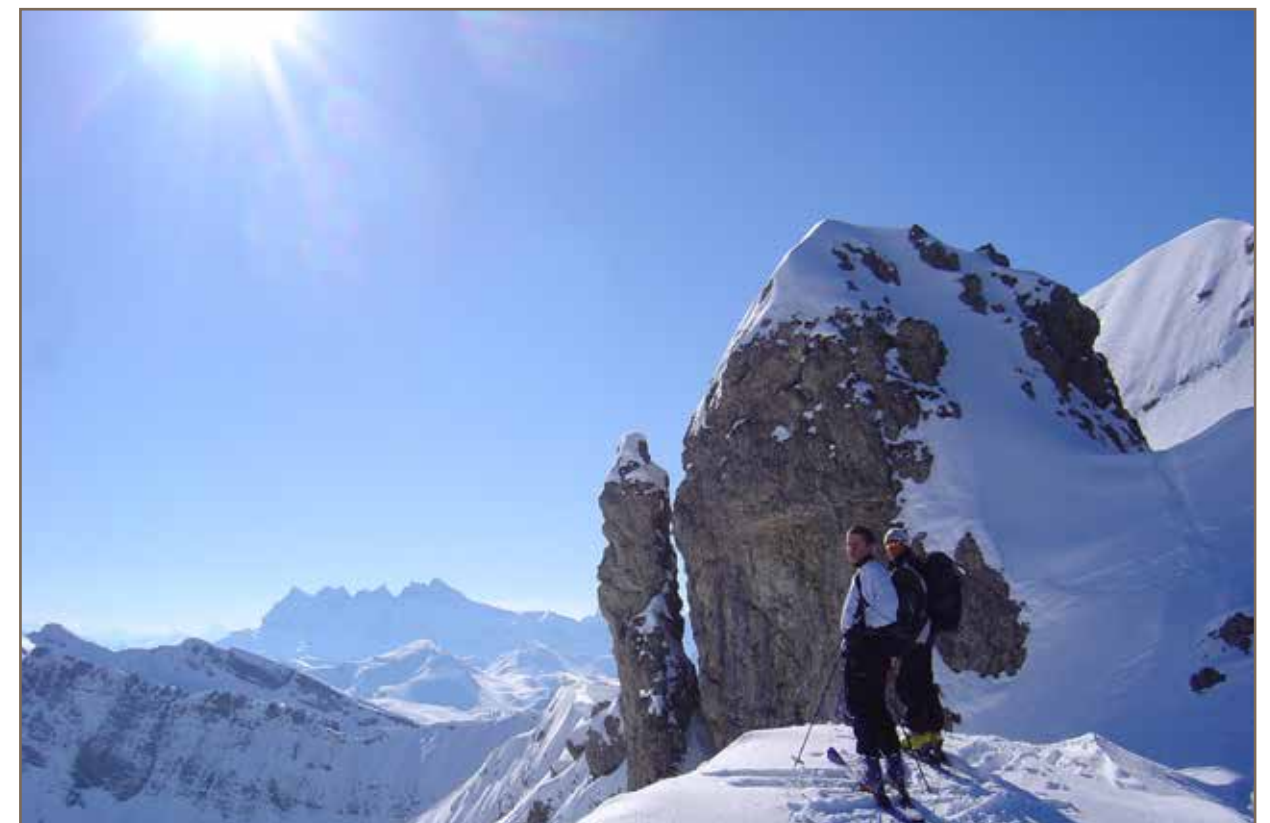
Practice de golf en juillet et août dans le deuxième lac.

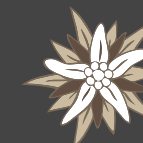
En juillet et août, le lac propose une base de loisirs avec aire de jeux, aires de pique-nique, tir à l'arc, tennis, piscine, foot, rampe de skate, trampoline, parc aventure de 3,5 hectares et paintball.

À 5 minutes du centre.



La station village de Samoëns propose un large éventail d'activités à pratiquer tout au long de l'année. Vous pourrez ainsi entre autres profiter d'une balade en VTT ou d'une sortie en rafting en été, et expérimenter l'escalade sur glace ou le chien de traîneaux en hiver. Une chose est sûre, chacun y trouvera son bonheur !





LE PRÉ 
d'Anne-Chloé
SAMOËNS

Située dans le quartier des Moulins, dans la station de Samoëns, la résidence bénéficie d'un environnement calme.

Longée par un ruisseau, cette petite résidence de 24 appartements, est l'endroit idéal pour profiter de vacances en famille ou entre amis, été comme hiver.

**PARCOURS DE LA RÉSIDENCE
JUSQU'AU CENTRE VILLAGE :**

- À PIEDS : 6 MNS À PLAT
- EN VOITURE : MOINS DE 2 MNS

LE PRÉ

d'Anne-Chloé

SAMOËNS



La résidence « Le Pré d'Anne-Chloé » se répartie en 3 chalets ; elle se compose de 18 appartements du T2 au T4 et de 6 demi-chalets, en triplex, du T5 au T6.

Dotée de belles prestations et finitions, elle vous apportera tout le confort nécessaire. L'ensemble des lots dispose d'une ou deux places de stationnement (selon taille).

Chaque appartement bénéficie d'une terrasse ou d'un balcon. Des casiers à skis et des caves sont à la disposition des propriétaires.



« Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelles. Se référer à la notice descriptive. »

LE PRÉ D'ANNE-CHLOÉ | SAMOËNS | GROUPE TERRÉSENS

« Une résidence aux prestations haut de gamme »





ESPRIT SÉJOUR



Les séjours disposent d'un habillage partiel en parement carrelage imitation pierre sèche sur un angle de mur et d'un habillage partiel en panneau effet bois vieilli sur un pan de mur.



« Illustration à caractère d'ambiance non contractuelles. Se référer à la notice descriptive. »





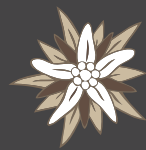
ESPRIT CHAMBRE



ESPRIT SALLE DE BAINS



« Illustration à caractère d'ambiance non contractuelles. Se référer à la notice descriptive. »



« Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelles. Se référer à la notice descriptive. »

De nombreuses prestations pour votre plus grand confort :

- Carrelage dans les pièces humides (salle de bains, cuisine)
- Revêtement parquet en chêne ou hêtre contrecollé
- Charpente apparente sur les derniers niveaux
- Volets roulants et électriques dans l'ensemble des pièces à vivre
- Nombreux placards (portes en bois)
- Salle de bains équipée
- Cuisine meublée et équipée : plaque de cuisson induction, lave-vaisselle, four, hotte, réfrigérateur.



L'INVESTISSEMENT À LA LOUPE



Même l'achat plaisir d'une résidence secondaire mérite d'être étudié sous l'angle de l'investissement. L'acquéreur peut légitimement s'interroger sur les leviers de valorisation dans le temps ainsi que sur l'adéquation entre le produit et la demande.



LES LEVIERS :

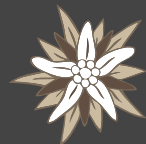
- Les prix d'achat : Positionnement très compétitif sur le marché local de l'immobilier neuf
- Les taux d'emprunt : Historiquement bas
- La mise en location possible : Revenus complémentaires
- L'avantage fiscal possible : Récupération de la TVA sur achat (20%)*
- Les frais de notaire réduits et l'économie sur la taxe foncière les 2 premières années
- La norme de construction RT 2012 : Économie sur les charges de chauffage
- Le centre du village classé au patrimoine historique
- La notoriété internationale (1 vacancier sur 5 est étranger)
- 2017 : Implantation d'une résidence Club Med 4 tridents



LES INDICATEURS POSITIFS EN CONVERGENCE AVEC LA DEMANDE IMMOBILIÈRE ET TOURISTIQUE :

- L'esthétique chalet de la résidence intemporelle et indémodable
- Les vues et les expositions sud
- Les terrasses et les pièces à vivre spacieuses
- La situation à la fois proche du centre historique et en pleine nature
- La liaison à un grand domaine skiable : Le Grand Massif (Samoëns, Flaine, Morillon, Les Carroz, et Sixt-Fer-à-Cheval)
- La vraie double saison touristique hiver et été

* Récupération de TVA : Art.261D4e/ Art271IetArt271IV du CGI : récupération de la TVA acquise par 20ème dans le cadre de l'acquisition d'un logement meublé dans une résidence avec services.



Le groupe REGENCY dirigé par M. Christian FICHARD, est une entreprise lyonnaise et familiale de promotion immobilière forte de trois entités existantes et complémentaires.

- Sa maison-mère REGENCY - PARTICIPATIONS & INVESTISSEMENTS pilote :
- REGENCY - COMPAGNE IMMOBILIERE structure spécialisée dans la promotion immobilière, le lotissement et le marchand de biens,
 - et REGENCY - IMMOBILIER D'ENTREPRISE filiale dédiée à l'immobilier commercial, tertiaire et d'activité.

Le groupe REGENCY, fortement actif dans la Métropole de Lyon et la région Rhône-Alpes développe depuis plus de 40 ans des opérations qualitatives de logements, seul ou en co-promotion.

Sa stratégie se développe autour de cinq axes :

- > L'immobilier résidentiel collectif neuf ou de rénovation lourde : résidences d'appartements, groupement de maisons, programmes mixtes alliant secteur social et mixité générationnelle.
- > Le lotissement « libre constructeur » essentiellement situé en région lyonnaise.
- > La construction de résidences étudiantes dans des secteurs à forte attractivité universitaire.
- > La construction de résidences de tourisme et secondaires, dans des régions à caractère touristique (Haute-Savoie, Alpilles, Ardèche, Périgord, littoral méditerranéen).
- > La construction d'opérations destinées exclusivement au tertiaire : bureaux et entrepôts en région lyonnaise.

Chaque programme s'articule avec la participation d'une équipe de partenaires compétents : spécialiste de l'architecture, de l'ingénierie, de la construction et de l'investissement.

UNE EXPERTISE À 360° EN IMMOBILIER DE LOISIRS !

Depuis 2008, le GROUPE TERRÉSENS est spécialisé et structuré en interne pour être présent à toutes étapes de l'immobilier de loisirs. Cette expertise transversale nous apporte une vision immobilière globale et indispensable à la bonne sélection d'un immobilier de qualité, pérenne dans le temps en termes de valorisation et de gestion locative.

• Concevoir et construire

Notre Groupe intervient dès la détection d'un foncier. Après une étude réalisée par notre service développement, nous sélectionnons rigoureusement les emplacements. Ce choix est capital puisqu'il est gage du meilleur investissement : « L'emplacement, l'emplacement et encore l'emplacement » telle est notre devise. Nous validons ensuite les étapes suivantes : les études de marché du produit, le benchmark mais également la conception du projet avec les architectes, notre service gestion et les équipes du futur exploitant. Pour la construction des résidences, nous intervenons en tant que promoteur/co-promoteur immobilier, ou encore en assistant maîtrise d'ouvrage.

• Commercialiser et conseiller

Immoé, filiale du groupe TERRÉSENS, commercialise les biens immobiliers (appartements, chalets, villas...). Nous opérons avec notre propre réseau de consultants en France et à l'international.

• Gérer et Exploiter

Notre équipe de gestion étudie, sélectionne et valide, en toute indépendance, les futurs programmes immobiliers afin de garantir une gestion pérenne et sans-souci. Pendant la phase d'exploitation, nos équipes sur sites veillent au bon fonctionnement et au remplissage des résidences, en passant par l'entretien et le suivi technique des appartements et des parties communes.

LES RÉALISATIONS DE REGENCY:



LE SAINT-GEORGES
Lyon 5^{ème}
56 logements en collectif neuf



CHÂTEAU DU GRAND PERRON
Pierre-Bénite
52 logements en résidence étudiante



FÉLICITY
Villeurbanne
26 logements en collectif neuf

NOS RÉALISATIONS/ PARTICIPATIONS :

- LE DIAMANT DES NEIGES / PLAGNE 1800 :

Copropriété Résidentielle de Tourisme
14 logements
Intervention groupe Terrésens : co-promoteur, commercialisateur et gestionnaire

- LES FERMES DU MONT-BLANC / COMBLOUX :

Copropriété Résidentielle de Tourisme
60 logements
Intervention groupe Terrésens : assistance à maîtrise d'ouvrage, commercialisateur et gestionnaire

- LE HAMEAU DE BARTHÉLÉMY / LA ROSIÈRE :

Copropriété Résidentielle de Tourisme
20 logements
Intervention de Terrésens : promoteur, commercialisateur et gestionnaire.





2 FORMULES D'ACQUISITION



▲ FORMULE N°1 :

Achat en résidence secondaire

▲ FORMULE N°2 :

Achat en résidence secondaire avec une mise en location saisonnière

CONFIEZ-NOUS LA GESTION LOCATIVE SAISONNIÈRE DE VOTRE BIEN ET RÉCUPÉREZ LA TVA (20%)*
SUR VOTRE ACHAT !

On constate aujourd'hui une **vraie tendance de fond** concernant la mise en location des résidences secondaires :
+ de 30% des propriétaires de résidences secondaires se tournent déjà vers la location saisonnière. Un complément de revenus appréciable pour couvrir les charges annuelles (entretien, énergie, copropriété, taxe, et le cas échéant les mensualités du prêt immobilier).

Fort de ce constat, le groupe Terrésens a développé une solution locative à la fois souple et rentable pour les propriétaires de résidence secondaire : **La Copropriété Résidentielle de Tourisme (CRT)**. La CRT s'adresse à des propriétaires souhaitant **pleinement profiter de leur résidence secondaire**, tout en se laissant la possibilité de la **rentabiliser** par une mise en location à **leur convenance**.

LE PRINCIPE DE LA FORMULE N°2 : LA COPROPRIÉTÉ RESIDENTIELLE DE TOURISME

L'investisseur fait l'acquisition en pleine propriété, devant notaire, d'un bien immobilier neuf. Dans le même temps, il signe un bail commercial avec la société de gestion **My Second Home**, marque commerciale de Terrésens Vacances, spécialisée dans l'hébergement touristique, ainsi qu'un **contrat de services de conciergerie** permettant la mise en place d'une assistance personnalisée comptable, logistique et locative.

Triple avantage :

- 1- Le propriétaire conserve la **liberté d'occuper sa résidence secondaire** quand il le souhaite, et ce jusqu'à 6 mois par an.
- 2- Il peut également choisir à tout moment de **privilégier son rendement locatif** en occupant peu sa résidence. Le gestionnaire s'engage contractuellement à reverser au propriétaire une partie du chiffre d'affaires issue de la **location saisonnière du bien**.
- 3- Il bénéficie de la **récupération de la TVA (20%)*** sur l'achat de son immobilier et mobilier neuf.

Profil d'achat :

Ce type d'achat s'adresse à des propriétaires recherchant une **grande souplesse d'occupation** et une simplicité de mise en location. En règle générale, la décision de mise en location provient au départ de la volonté d'autofinancer les charges de copropriété et d'énergie.

Optimisation fiscale :

Ces propriétaires obtiennent une **récupération de la TVA (20%)*** sur l'achat de leur immobilier et mobilier neuf.

*Récupération de TVA : Art. 261 D 4e /Art 271 I et Art 271 IV du CGI : récupération de la TVA acquise par 20ème dans le cadre de l'acquisition d'un logement dans une résidence avec services para-hôtelières.



Pour un séjour de rêve sans contrainte, la carte vous donne accès à différents services de conciergerie pour vous et l'ensemble de vos proches*

Pour toutes vos demandes personnalisées votre concierge se tient à votre disposition.

* carte payante et obligatoire dans le cadre de la signature d'un bail commercial avec My Second Home

Retrouvez votre espace propriétaire sur www.terresens-msh.com
Marque commerciale de Terrésens Vacances



My Second Home
by Terrésens Vacances



interlocuteur unique
et personnalisé



mise en place de
vos effets personnels



coiffeur à domicile



cuisinier à domicile



forfait de ski



assistance
médicale



réservation de
restaurant



baby sitter



ski avec un
champion



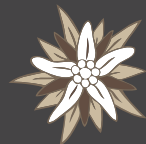
service pressing



transfert aéroports
réservation taxis

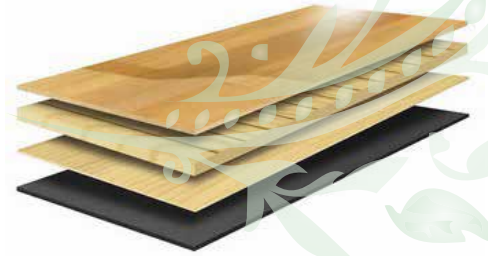


réservation d'hélicoptère,
héliski



« La représentation des prestations intérieures est indicative, se référer à la notice descriptive. Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle. »





Parquets contrecollés



Parement Bois et enduit plâtre blanc



« La représentation des prestations intérieures est indicative, se référer à la notice descriptive. Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle. »



Carrelage assortiment de taille



wc suspendu



Cuisine équipée

Nom de l'opération :
Le Pré d'Anne-Chloé

Adresse de l'opération :
Lieu-dit «Les Moulins»
74 340 SAMOENS

Type d'opération :
Copropriété résidentielle

Logements :
24 logements du T2 au T6 triplex

Notaire :
Mme PERNAT
74 301 CLUSES

Gestionnaire (en option) :
My Second Home by Terrésens

Promoteur :
Regency- Compagnie Immobilière

Retrouvez-nous sur www.terresens.com

Retrouvez nos offres locatives sur www.terresens-msh.com

Rejoignez notre groupe :

