



TERRÉSENS
PROPRIÉTÉS



Les Sources de Canopée
Saint-Gervais-les-Bains (74)

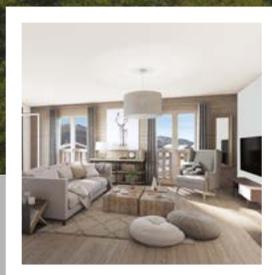
SAINT-GERVAIS-LES-BAINS

VILLAGE DU MONT-BLANC • FRANCE (74 170)

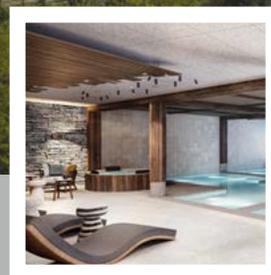
STATION THERMALE & 4 SAISONS



Situation exceptionnelle



Du T2 au T5



Piscine, espace bien-être...

ÉVASION MONT-BLANC & SAINT-GERVAIS LES HOUCHES

SAINT-GERVAIS-LES-BAINS, LE VILLAGE DU MONT-BLANC !



Commune du Mont-Blanc :
notoriété internationale



Station thermale
authentique



Station 4 saisons
qui vit à l'année



Vue panoramique
sur le massif des Fiz



Emplacement du projet :
rare & premium



DEPUIS LA FRANCE
A40 en direction de Chamonix
Sortie n°21
ou Les Gorges de l'Arly en direction de Megève.

DEPUIS LA SUISSE
Autoroute jusqu'à Martigny, puis Col de la Forclaz et Col
des Montets en direction de Chamonix.

DEPUIS L'ITALIE
À 40 km de Courmayeur par le tunnel du Mont-Blanc.



GARE SNCF
Saint-Gervais les Bains - Le Fayet.

Pour tous déplacements vers la vallée de Chamonix :
Mont-Blanc Express - Le Fayet - Chamonix. Depuis la
Suisse : Leman Express.



AÉROPORTS INTERNATIONAUX
Genève : 86 km
Lyon Saint-Exupéry : 206 km

AÉROPORTS NATIONAUX
Annecy Mont-Blanc : 84 km
Chambéry Savoie Mont-Blanc : 126 km

Situé entre la France, l'Italie et la Suisse, le massif du Mont-Blanc culmine à 4809 mètres et s'étend sur 400 km² environ.
Il domine ses 4 villages : Le Fayet (580 m), Saint-Gervais (850 m), Saint-Nicolas-de-Véroce (1150 m) et Le Bettex (1400 m), en offrant aux skieurs, randonneurs et contemplatifs un panorama grandiose.
Le sommet du Mont-Blanc se situe sur la commune de Saint-Gervais, un village qui a conservé son authenticité, son style et son caractère !

Favorisée par la nature, c'est une destination touristique 4 saisons, de renommée internationale, de 580 m à 4 809 m d'altitude.
Entre sport, culture et thermalisme, Saint-Gervais Mont-Blanc c'est surtout une offre touristique variée et un patrimoine exceptionnel, à découvrir tout au long de l'année.

En hiver, c'est 2 domaines skiables et plus de 500 km de pistes au cœur d'un environnement exceptionnel.
En été, c'est le paradis pour les amoureux de nature. Petits et grands prennent un grand bol d'air frais en plein cœur des montagnes et des alpages.



2 DOMAINES SKIABLES D'EXCEPTION

Un terrain de jeux idéal pour les skieurs

DOMAINE ÉVASION MONT-BLANC



- 1 - 3^{ème} domaine skiable Français
- 2 - Ensoleillement garanti
- 3 - Du ski pour tous
- 4 - Un domaine varié

ÉVASION MONT-BLANC est le 3^{ème} domaine skiable de France, domaine relié à Megève.

Le domaine skiable Évasion Mont-Blanc s'étend de 850 à 2353 mètres d'altitude et comprend Saint-Gervais, Saint-Nicolas de Véroce, Les Contamines, Megève, Combloux et la Giettaz. Il bénéficie d'un superbe ensoleillement. Vous pouvez parcourir presque tout le domaine, skis aux pieds et découvrir de beaux hors-pistes situés du côté du Mont-Joly et de Saint-Nicolas de Véroce.

En 2020, une nouveauté a été apportée sur le domaine Evasion Mont-Blanc. Au Mont d'Arbois, un espace débutant a été créé à 1840 mètres d'altitude : un espace de glisse progressif avec plus de confort et de sécurité pour apprendre à skier et surtout avec un panorama exceptionnel !

- > Le domaine est accessible depuis Saint-Gervais avec la télécabine, qui rejoint Le Bettex.
- > La piste « Saint-Gervais » permet de revenir à la station skis aux pieds.

LE DOMAINE SKIABLE DES HOUCHES / SAINT GERVAIS s'étend de 1000 à 1900m d'altitude. Un panorama exceptionnel à 360° sur le massif du Mont Blanc s'offre depuis le sommet du domaine. Des pistes en forêt permettent de découvrir les plaisirs de la glisse.

Avec la chaîne du Mont-Blanc ou les Fiz en toile de fond, le domaine bénéficie d'un enneigement exceptionnel et la neige reste parfaite durant toute la saison des sports d'hiver.

- > Le domaine est accessible avec le mythique Tramway du Mont-Blanc.
- > La station Les Houches accueille également des compétitions internationales et fait office de terrain d'entraînement à l'équipe de France de ski.

Contrairement à ce que son nom semble indiquer, la Verte des Houches est une piste noire de 3343 mètres de long et 870 mètres de dénivelé.





DOMAINE ÉVASION MONT-BLANC
230 pistes



DOMAINE ÉVASION MONT-BLANC
445 km de pistes



DOMAINE ÉVASION MONT-BLANC
109 remontées mécaniques

DOMAINE SAINT GERVAIS
27 pistes + 1 snowpark

DOMAINE SAINT GERVAIS
55 km de pistes

DOMAINE SAINT GERVAIS
15 remontées mécaniques



- tapis moving carpet
- téléski drag lift
- télésiège chair lift
- télécabine gondola
- téléphérique cable car
- téléski difficile drag lift
- initiation very easy
- moymn easy
- bon skiour difficult
- confirme very difficult
- snowpark
- parc ARVA ARVA park
- poste de secours first aid post
- canoes à neige snow guns
- aspave luge sledging area
- restaurant
- salle hors sac picnic room
- parking
- toilettes lavatories

Frederique et Marie Noval

© 04-05
mod 08-09

Une multitude d'activités sportives pour tous les âges et tous les niveaux !



STATION THERMALE INTERNATIONALE

Saint-Gervais est la première station thermale de montagne. Côtée par une clientèle bourgeoise et aristocratique, la station hydrominérale atteint une renommée internationale.

Nichés au fond d'un magnifique parc arboré de 10 hectares, les Thermes de Saint-Gervais sont un lieu unique. Après un parcours de plus de 6000 ans sous terre, l'eau fortement enrichie en minéraux et oligo-éléments offre des bienfaits thérapeutiques exceptionnels.

Un parcours bien-être dans une eau thermale millénaire, naturellement chaude et bienfaisante. Ateliers de relaxation, saunas à différentes températures, bains de vapeur, tisanderie et bien sûr des bassins intérieurs et à ciel ouvert sont proposés au pied de la gorge du Bonnant. Chaque atelier retranscrit des expériences inédites : visuelles, auditives et sensibles. Les Bains du Mont-Blanc ont une approche holistique du bien-être qui met en lumière la poésie du trajet de l'eau de Saint-Gervais Mont-Blanc.

Les Thermes de Saint-Gervais traitent plusieurs pathologies : dermatologie, voies respiratoires ou bien plus récemment des cures courtes qui soulagent les effets des traitements contre le cancer et un programme pour soulager les acouphènes.



LE TRAMWAY DU MONT-BLANC

Le tramway du Mont-Blanc, parfois appelé TMB, est le plus haut train à crémaillère de France. Il démarre son trajet à Saint-Gervais pour monter jusqu'au Nid d'Aigle à 2372 mètres d'altitude.

À sa création en 1906, le tramway du Mont-Blanc avait pour objectif d'aller jusqu'au sommet. Mais le projet a rencontré des difficultés techniques et son coût était très élevé. De plus, la Première Guerre Mondiale est venue briser ce projet ambitieux.

Aujourd'hui, c'est le point de départ des alpinistes à l'assaut du toit de l'Europe par la voie normale, et des randonneurs en direction du refuge de Tête Rousse, puis du Goûter. Cependant cet arrêt n'est ouvert que pendant l'été. Certains touristes empruntent le TMB pour prendre un verre ou une collation au refuge du Nid d'Aigle et profiter de la vue avant de redescendre dans la vallée.

L'hiver, le TMB dépose les skieurs et les piétons sur le domaine skiable Saint-Gervais / Les Houches au Col de Voza ou sur le plateau de Bellevue à 1800 mètres d'altitude pour des promenades au milieu de paysages grandioses à couper le souffle.

L'ALPINISME

Saint-Gervais est une des destinations d'alpinisme incontournables pour gravir le Mont-Blanc et bien d'autres cimes. Blottie au pied du toit de l'Europe, la commune abrite l'une des 3 voies d'accès du plus haut sommet des Alpes.

L'ascension de haute montagne fait aussi partie de l'ADN de la station. Les novices à la recherche d'une première expérience tout autant que les alpinistes chevronnés s'y plaisent et peuvent y trouver des ascensions adaptées à leurs niveaux.

Pour pouvoir pratiquer l'alpinisme sur le Mont-Blanc et aux alentours de Saint-Gervais, c'est du côté de La Compagnie des Guides qu'il faut vous tourner. Avec ses 85 guides et accompagnateurs, l'institution, fière de plus de 150 ans d'expérience, emmène ceux qui le souhaitent à la découverte de nombreuses ascensions de montagne à réaliser seul ou en groupe.

Saint-Gervais est la voie d'entrée pour l'ascension de nombreux "4000" sites d'exception. Parmi eux, deux parcours historiques : l'Aiguille de Bionnassay et la Voie Royale* pour parvenir au sommet du toit de l'Europe !

RANDONNÉE

Les randonnées en raquettes constituent une façon ludique, mais sportive, de découvrir le massif du Mont-Blanc couvert de neige. À Saint-Gervais, 8 itinéraires de raquettes balisés sont à votre disposition.

Saint-Gervais propose de multiples chemins de randonnée. Champêtres ou boisés, certains présentent un dénivelé important et sont plus sportifs. La randonnée pédestre est parfaite pour découvrir la faune et la flore du pays du Mont-Blanc.

Ne manquez pas la découverte des sommets du Mont-Joly ou du Prarion, deux randonnées qui vous offriront une vue à couper le souffle et un panorama à 360° sur les montagnes environnantes.

Le tour du Mont-Blanc est l'un des plus beaux treks du monde. Il présente 155 km de randonnée et 8500 mètres de dénivelé.

SKI DE RANDONNÉE

Le ski de randonnée permet également de découvrir le paysage d'une manière différente et plus sportive. Il faut mériter sa descente, mais le dépassement de soi et la beauté du paysage en valent la peine. 3 itinéraires de ski de randonnée balisés sont à la disposition des amateurs de beaux paysages et de sport. Une piste est même mise à disposition en nocturne les mardis et vendredis.

PATINOIRE

Saint-Gervais dispose d'une patinoire couverte accessible à tous. Des matchs de hockey sur glace sont organisés sur la patinoire.

CENTRE AQUATIQUE

Ce centre aquatique dispose d'un bassin de nage 25m avec enceintes immergées, d'un bassin ludique de 43m² adapté aux familles combiné à une pataugeoire avec des jeux d'eau pour les enfants, d'un bassin extérieur de 17m x 10m avec un toboggan (ouvert uniquement l'été), d'un espace dédié à la détente avec sauna, hammam et solarium et d'un snack (ouvert uniquement l'été).

DOMAINE VTT

Embarquez dans les télécabines, au départ de Saint-Gervais et rejoignez le Bettex à 1400 m d'altitude. Au programme, randonnées dans les alpages, descentes en VTT, pause gourmande face au Mont-Blanc.

MONT-BLANC PARC AVENTURE

Venez découvrir un parcours ludique dans les arbres du Parc Thermal du Fayet, dans un endroit calme et ombragé. Montée d'échelles de cordes, pendules, ponts de singes, passerelles, filets, tyroliennes de 180 m. Idéal en famille !

SENSATIONS FORTES

Le saut à l'élastique de 90 mètres depuis le pont de Saint-Gervais offre une vue inoubliable sur les gorges du Bonnant et le majestueux Mont-Blanc. La via ferrata du Parc Thermal de Saint-Gervais comporte plusieurs passages d'ouvrages comme des passerelles népalaises. Plusieurs sites d'escalade sont disponibles à Saint-Gervais.

UN EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL ENTRE
LE VILLAGE ET LA REMONTÉE MECANIQUE



Remontée mécanique
St Gervais/Bettex



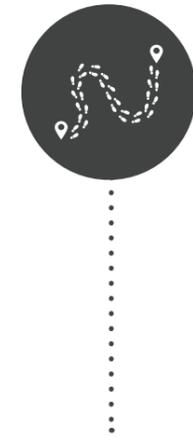
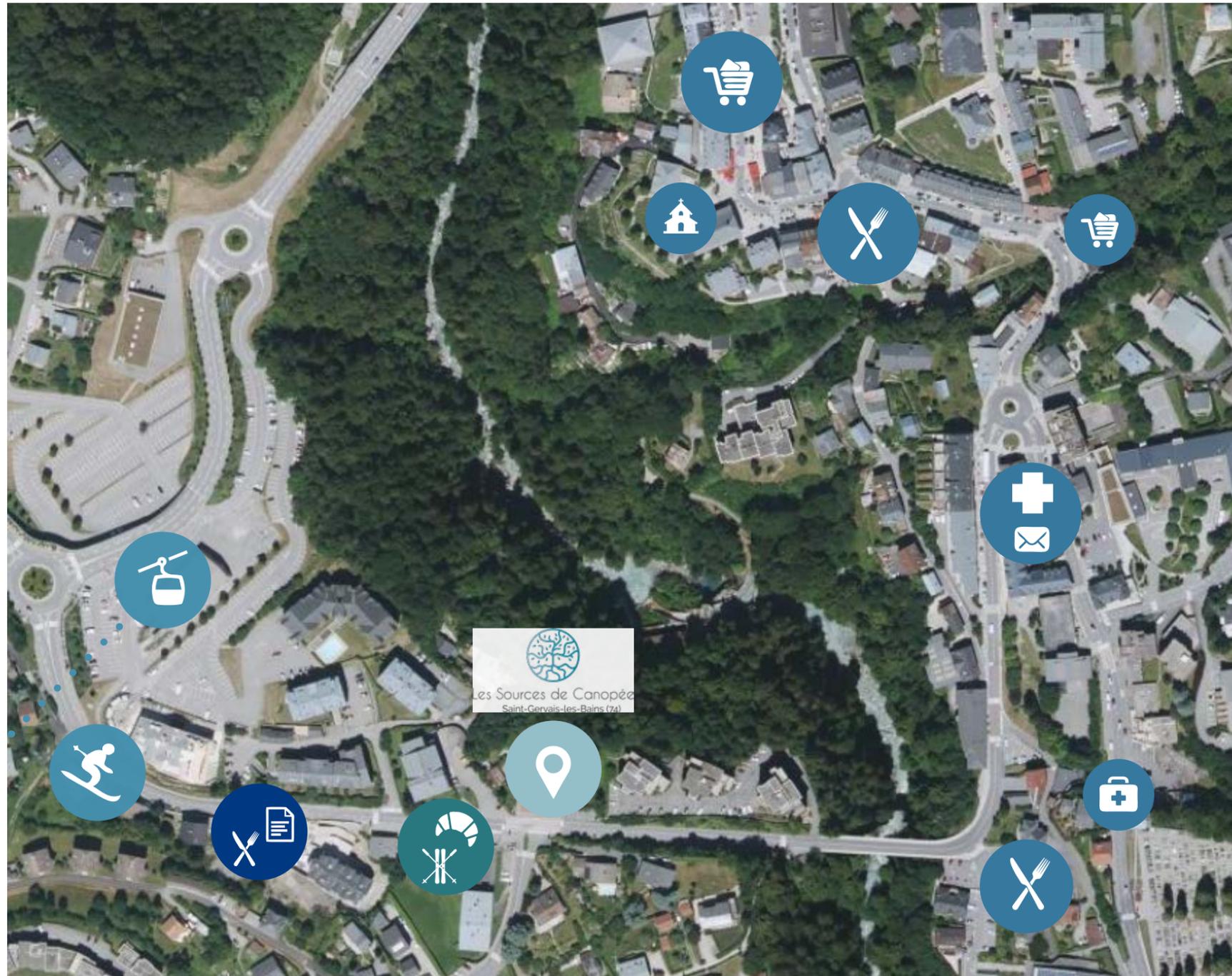
Centre village
Commerces



Retour skis
St Gervais

Située dans le village de Saint-Gervais, la résidence « Les Sources de Canopée » dispose d'un emplacement idéal pour un séjour dans la station.

La remontée mécanique pour rejoindre le domaine skiable « Évasion Mont-Blanc » se situe à 3 minutes à pieds de la résidence et à 9 minutes à pieds du centre village.
Une boulangerie et un loueur de matériel de ski sont situés en face de la résidence.



- 

Église / Centre village / commerces
9 mns à pieds
- 

Terrain résidence
- 

Boulangerie / Loueur ski
1mn à pieds
- 

Tabac presse / Restaurant
2 mns à pieds
- 


Remontée mécanique
Retour skis
3 mns à pieds

LA RÉSIDENCE

- › Une architecture traditionnelle élégante
- › Une résidence qui offre un véritable bol d'air en montagne



Vue depuis la résidence



Conçue dans une unité harmonieuse et intimiste, la résidence « Les Sources de Canopée » respecte l'esprit architectural de Haute-Savoie, elle se compose de 59 appartements du T2 au T5.

La résidence propose par ailleurs des espaces communs : accueil, play-room, espace ados, bagagerie, caves/celliers, parking, local à vélos avec des prises électriques pour rechargement, casiers à skis, laverie, piscine, sauna, hammam, jacuzzi, douches sensorielles.



Une vue exceptionnelle sur le clocher de Saint Gervais !



- Cuisine et SDB équipées
- Faïence toute hauteur dans les SDB
- Receveurs douche extra plats
- WC suspendus
- Parquet en bois contrecollé
- Portes intérieures et de placard en bois
- Etc....

Les appartements des Sources de Canopée sont conçus pour votre bien-être, ils respectent les dernières normes environnementales en vigueur. Les intérieurs sont parfaitement agencés avec des finitions soignées pour répondre à toutes vos envies.

Avec leurs dimensions généreuses, les séjours sont propices à la convivialité. Les chambres, quant à elles préservent l'intimité de chacun. De l'entrée jusqu'aux lieux de vie, découvrez des prestations de qualité. La plupart des appartements bénéficient d'un balcon pour profiter d'une vue sur le massif des Fiz.



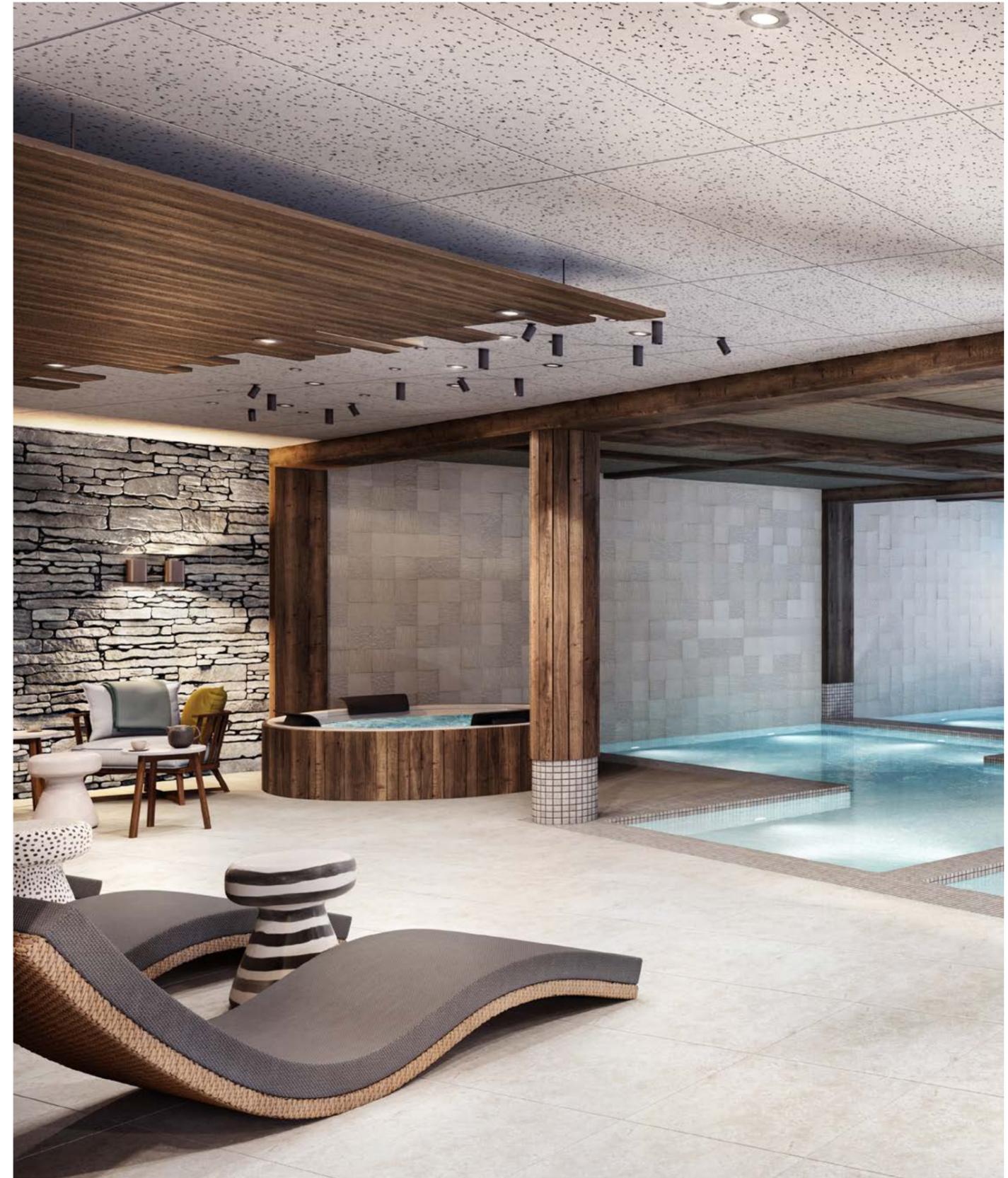
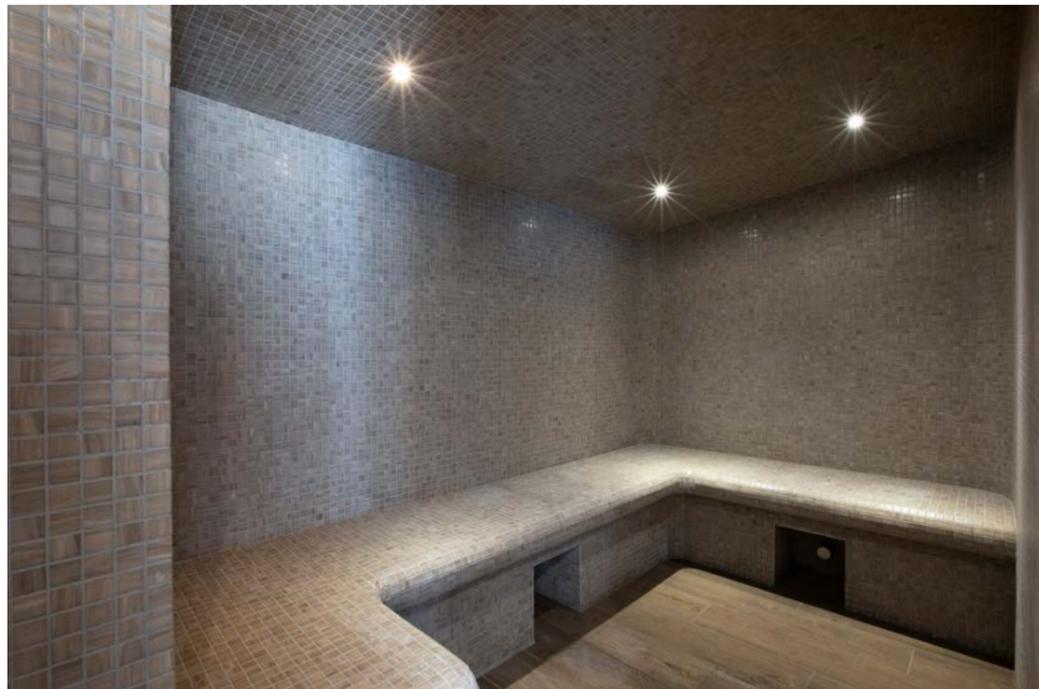
LA RÉSIDENCE

Des intérieurs confortables et chaleureux



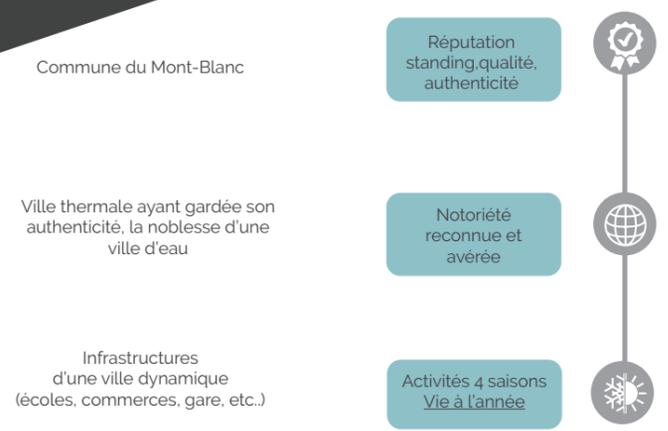
* La représentation des prestations intérieures est indicative, se référer à la notice descriptive.
Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle.*

- > Une piscine intérieure
- > Un sauna, un hammam, un jacuzzi...



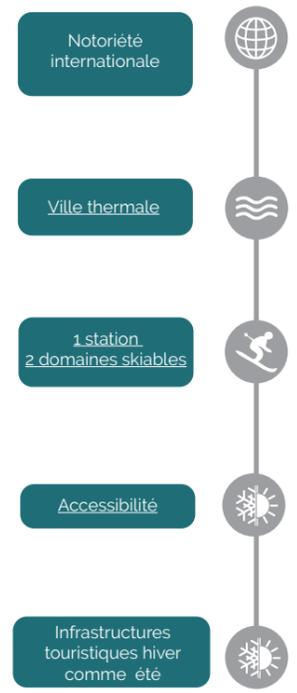
* La représentation des prestations intérieures est indicative, se référer à la notice descriptive. Illustration à caractère d'ambiance non contractuelle.*

Panorama des indicateurs essentiels de pérennité et de stabilité patrimoniale



Un marché immobilier refuge / bon père de famille

Des appartements bien pensés



Un marché touristique reconnu

Les Sources de Canopée
Saint-Gervais-les-Bains (74)

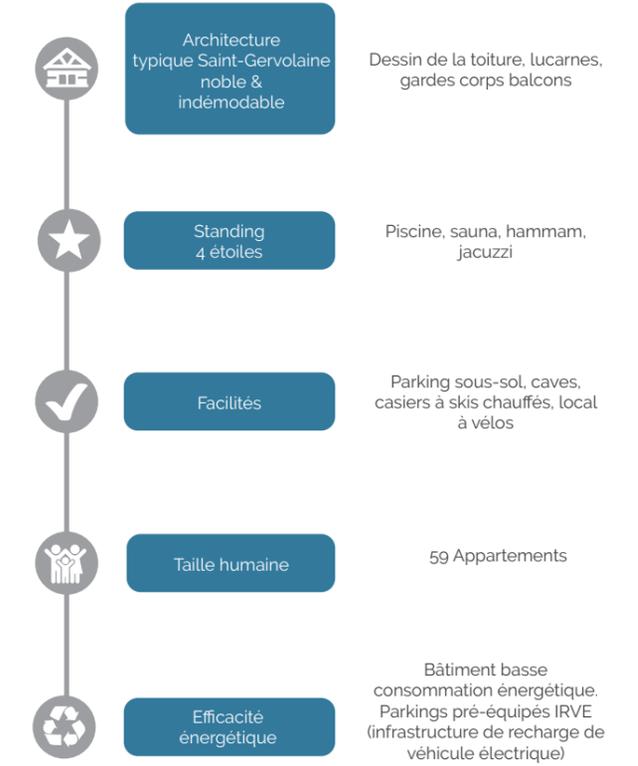
Pérennité et stabilité patrimoniale

PLAISIR - VALORISATION
REVENUS LOCATIFS



Emplacement du projet premium & rare

Les qualités de la résidence



Tout est proposé rien n'est imposé

Pour les propriétaires qui le souhaitent,
Terrésens peut les accompagner de A à Z
lors de la mise en location saisonnière de leur
appartement.

Investissez sur une valeur sûre :
**prestations haut de gamme, emplacements premium,
performance énergétique.**

Simplifiez vous la mise en location :
un interlocuteur unique et joignable.



SOLUTION INVESTISSEUR

Vous avez une âme d'investisseur et souhaitez capitaliser pour votre retraite avec un immobilier haut de gamme de rendement situé sur un emplacement premium.

**OPTEZ POUR
LE BAIL COMMERCIAL :
DADDY POOL**

Engagement contractuel de loyer (11 ans renouvelables).

Rendement entre 3% et 4% annuel net de charges locatives et net d'impôts.

Récupération de la TVA (20%) sur le montant de votre achat*.

(*) 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 meublé proposant des services para-hôteliers.



SOLUTION DYNAMIQUE

Vous souhaitez conserver votre liberté d'occupation et, en même temps, bénéficier d'une mise en location saisonnière performante.

**OPTEZ POUR
LE BAIL COMMERCIAL :
TERRÉSENS VACANCES**

Chaque année, vous gardez la main sur votre occupation personnelle*.

Mise en location auprès des plus grands réseaux de distribution touristique.

Revenus locatifs à la carte selon vos choix d'occupation.

Récupération de la TVA (20%) sur le montant de votre achat**.

Service de conciergerie pour les propriétaires.

(*) Pour un maximum de 182 jours par an et dans le cadre de l'acquisition d'un logement meublé proposant des services para-hôteliers.

(**) 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 meublé proposant des services para-hôteliers.



SOLUTION CLASSIQUE

Vous préférez rythmer vous-même la mise en location (type agence immobilière) sans bénéficier de de l'avantage de la récupération de la TVA.

**OPTEZ POUR
LE MANDAT DE GESTION :**

TERRÉSENS GESTION

Renouvelable chaque année selon vos souhaits.

Indiquez-nous à tout moment, les quelques semaines que vous souhaitez mettre en location.



SOLUTION BASIQUE

Vous préférez louer vous-même votre bien et bénéficier simplement de services para-hôteliers.

**OPTEZ POUR LE CONTRAT DE SERVICES PARA
HÔTELIERS :**

TERRÉSENS CONCIERGERIE

Mise en place de l'accueil des locataires, remise des clés, état des lieux entrée/sortie, ménage, linge de maison, présentation des espaces wellness...

LES INTERVENANTS

Des professionnels
pour la construction & la gestion !



CONSTRUIRE UNE CONFIANCE DURABLE EST PLUS QUE JAMAIS LA BASE DE TOUTE RELATION

Remettre la confiance au cœur de la relation client est aujourd'hui la principale priorité de VINCI Immobilier. Filiale du groupe VINCI, acteur mondial des métiers des concessions et de la construction, VINCI Immobilier compte parmi les acteurs majeurs de l'immobilier en France.

Où que vous soyez, quel que soit votre projet, ses 900 collaborateurs conçoivent et réalisent des opérations qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie et de travail, en immobilier tertiaire comme en logements. La maîtrise de l'ensemble de ses métiers et leur capacité d'innovation permanente permettent à VINCI Immobilier de répondre aux attentes des clients, en apportant des solutions sur mesure qui anticipent les futures mutations des modes de vie.

UN ENGAGEMENT COMMUN

La confiance se mérite, se construit et se vérifie. Conscients de l'importance de l'achat d'un logement neuf, VINCI Immobilier a fait le choix de bâtir un lien durable en apportant le savoir-faire de ses collaborateurs sur lesquels les clients peuvent compter à chaque étape de leur projet d'acquisition.

DE NOUVEAUX ESPACES URBAINS, DYNAMIQUES ET ATTRACTIFS

Acteur local et régional engagé aux côtés de ceux qui, chaque jour, contribuent à façonner le visage des villes et territoires de demain, VINCI Immobilier compte parmi les intervenants économiques majeurs en Région Auvergne-Rhône-Alpes avec des réalisations qui font référence dans la région. Pour vous, une garantie de pouvoir compter sur une réelle proximité.

GARANTIE RT 2012

La Réglementation Thermique (RT) 2012 actuellement en vigueur, vise à diminuer les émissions de gaz à effet de serre, cela se traduit par la prise en compte des variations thermiques extérieures, limitation des pertes de chaleur, diminution de la consommation énergétique. C'est bien de pouvoir compter sur un confort durable tout en maîtrisant son budget et en respectant l'environnement.



Filiale du groupe Terrésens, Terrésens Hôtels & Résidences gère pour le compte de propriétaires, qui le souhaitent, des biens d'exception à la mer et à la montagne, tout en leur proposant un service de conciergerie avant et pendant leur séjour.

Terrésens Hôtels & Résidences sélectionne des destinations de **premier ordre avec un emplacement stratégique** (centre-station, skis aux pieds, vue mer...) pour pérenniser le remplissage de chacun des biens confiés à la gestion.

Ses équipes veillent au bon fonctionnement, en passant par le ménage, l'entretien et le suivi technique des appartements et des parties communes.

Une structure commerciale dédiée, développe la vente de séjours, en s'appuyant sur des spécialistes européens des vacances mer et montagne afin de louer les appartements des propriétaires.

EXEMPLES DE SERVICES DE CONCIERGERIE PROPOSÉS



NOM DE L'OPÉRATION :

Les Sources de Canopée

ADRESSE DE L'OPÉRATION :

834 avenue du Mont d'Arbois
74170 Saint-Gervais-les-Bains

TYPE D'OPÉRATION :

Ensemble d'hébergement hôtelier et touristique

LOGEMENTS :

59 Appartements du T2 au T5

PRESTATIONS :

Caves/celliers, casiers à skis, parking, local à vélos avec des prises électriques pour rechargement

PARTIES COMMUNES :

Accueil, play-room, espace ados, bagagerie, laverie, piscine, sauna, hammam, jacuzzi, douches sensorielles

PROMOTEUR :

Vinci Immobilier

GESTIONNAIRE :

Terrésens Hôtels & Résidences

LYON Siège
19 bis, Place Tolozan
69001

SAS AU CAPITAL DE 4 000 000€
RCS Lyon 501 580 211

+33 (0)4 72 14 07 14



TERRÉSENS
PROPRIÉTÉS

www.terresens.com

Conception / rédaction :
Service communication Terrésens
Illustrations laissées à la libre
interprétation de son auteur

Crédits photos :
©istock, ©fotolia, ©Google,
©FranckPaubel, ©Manureyboz,
©Borismolinier

Le 23.05.2022