



# LE CŒUR DES LOGES

RÉSIDENCE DE TOURISME DE PRESTIGE

— TRANCHE 2 —

## 1 DESTINATION : LA SAVOIE

Nature préservée dans un département attractif et dynamique

### LES 3 VALLÉES

Le plus grand domaine skiable au monde

### 8 SITES

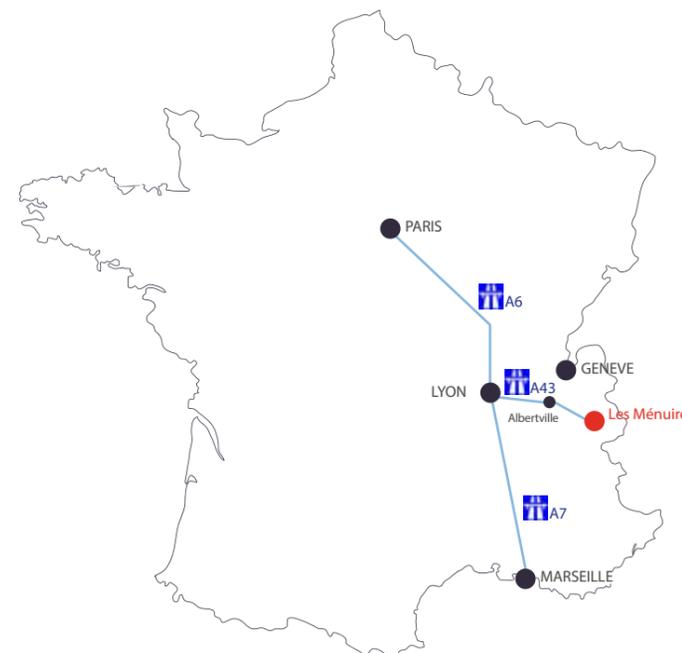
Courchevel, La Tania, Méribel, Brides-les-Bains, Les Ménuires  
Saint Martin de Belleville, Val Thorens, Orelle

### LES MÉNUIRES

Un environnement privilégié

### 42 APPARTEMENTS RÉPARTIS EN 3 CHALETS

Skis aux pieds



Autoroute A430 jusqu'à Albertville  
Puis N90 2x2 voies Moutiers  
Puis D117 sur 27km

GPS

Latitude : 45°32'293"  
Longitude : 6°53'7571"

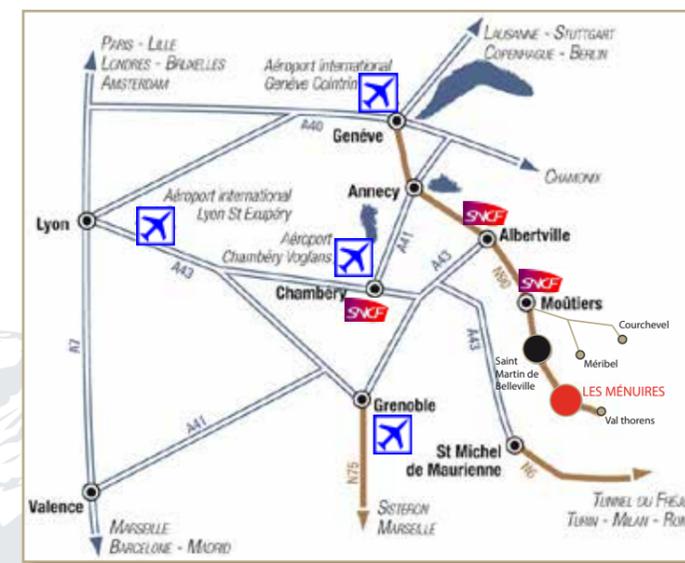


Les aéroports de :  
Chambéry : à 100 km  
Genève : à 143 km  
Grenoble : à 180 km  
Lyon : à 183 km



3 Compagnies desservent la gare SNCF de  
Moûtiers / Salins / Brides Les Bains qui se situe à  
22 km de Saint Martin de Belleville  
et à 27 km des Ménuires :

- SNCF depuis toute la France  
- EUROSTAR depuis Londres  
- THALYS depuis Anvers / Bruxelles ou Amsterdam / Rotterdam



LES STATIONS  
DES 3 VALLÉES À  
CÔTÉ DE CHEZ  
VOUS !

#### LA SAVOIE (73),

La station des Ménuires se situe dans le département de la Savoie (73), qui dispose de nombreux atouts : l'attractivité, le dynamisme, la qualité de son environnement et de son cadre de vie.

Grâce à sa nature préservée et aux atouts de son relief, la Savoie est le leader mondial sur le marché des sports d'hiver.

En été ses nombreux attraits touristiques attirent de plus en plus de visiteurs français et étrangers.



“Les 3 Vallées”, le plus grand domaine skiable du monde, réunit les stations des Ménuires, de Méribel, de Courchevel et de Val Thorens. Il est le plus grand domaine skiable du monde et compte 50% de pistes “débutants” et 50% de pistes “experts” ! Ce domaine est par conséquent aussi bien conçu pour les débutants et les enfants que pour les skieurs chevronnés. 85% des pistes sont au-dessus de 1800m, garantissant un enneigement optimal de début décembre à fin avril.

- 8 stations reliées
- 600 km de pistes
- 318 pistes
- 180 remontées mécaniques
- 25 sommets
- 6 glaciers



Située en Savoie, à 1 850 m d'altitude, sur le versant Ouest baigné de soleil jusqu'au soir, la station des Ménuires offre tous les avantages d'une station intégrée skis aux pieds.

Le caractère urbain qui a marqué ses débuts, laisse aujourd'hui la place à une architecture nouvelle composée de chalets et résidences de standing, faisant la part belle à la pierre et au bois.

Le paradis des enfants,

Station de ski tous publics, Les Ménuires soigne l'accueil des familles. Son château de la glisse sculpté dans la neige fera le bonheur des petits et assurera la tranquillité des parents. La station couronnée par le label "Famille Plus", organise tout au long de l'hiver de nombreuses animations et spectacles.



© GLANSARD / OT Les Ménuires / St Martin de Belleville

Des activités pour toute la famille,

Variété des pistes, qualité des équipements et surtout, assurance de l'enneigement ont permis à la station de lancer le label "Neige Garantie".  
Le domaine s'est aussi doté de zones ludiques, comme le Walibi Gliss, terrain de jeu préféré des familles ou le BK Park pour les freestylers.

Les Ménuires se distingue également par les activités et les espaces loisirs : un centre sportif de 4 500 m<sup>2</sup> doté d'un Aquaspa (piscine, sauna, hammam, jacuzzis), Un centre aqualudique wellness sur le quartier "des bruyères", deux pistes de luge dont une sur rail Speed Mountain, créée en 2013, des activités insolites comme le VTT sur neige, des



© G.Lansard/Office de Tourisme des Ménuires



© P.Royer / OT Les Ménuires / St Martin de Belleville



© G.Lansard OT Les Ménuires / St Martin de Belleville



© C.COUSIN / OT Les Ménuires / St Martin de Belleville



© C.Amal / OT Les Ménuires / St Martin de Belleville



HIVER



© G.Lansard - Office de Tourisme des Ménuires



© P.Royer/Office de Tourisme des Ménuires

ÉTÉ

90 commerces / 2 salles de cinéma / 4 500 m<sup>2</sup> de centre sportif...

# L'EMPLACEMENT



— Piste Bleu Bettex : Départ depuis la Résidence / Retour à la Résidence

# LE CŒUR DES LOGES

RÉSIDENCE DE TOURISME DE PRESTIGE

TRANCHE 2

TRANCHE 2 / DU T2 AU T5 CABINE



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

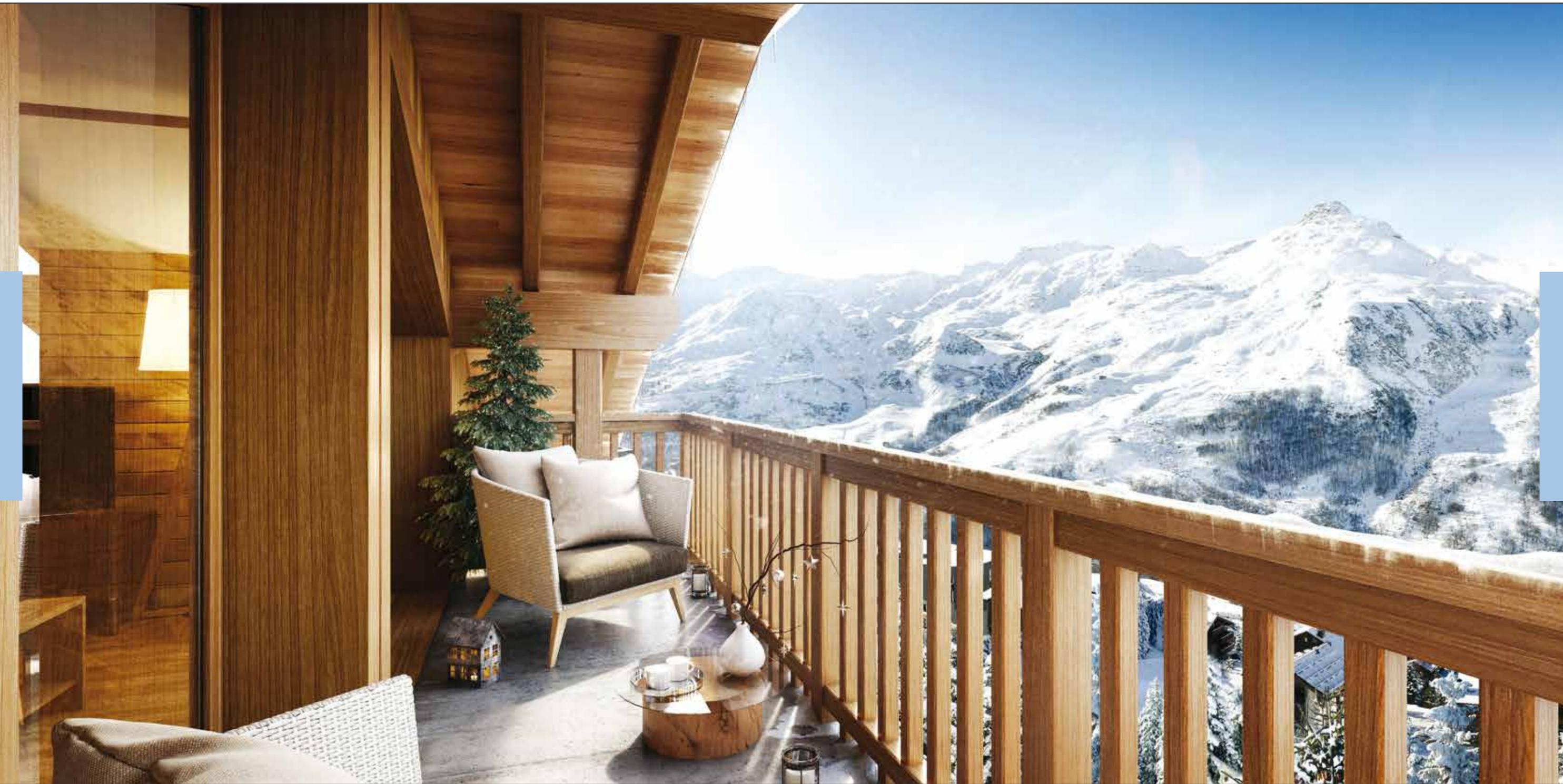


Lovée dans la pente naturelle du terrain, notre résidence vous accueille dans un ensemble architectural respectueux des traditions montagnardes, où la pierre et le bois se complètent naturellement pour s'intégrer au site. Du T2 au T5, nos appartements, entièrement équipés de prestations haut de gamme, vous apportent le confort et le charme d'un intérieur chaleureux et fonctionnel. Vous sortez de la résidence : vous êtes sur la piste. Chaussez vos skis et laissez-vous porter jusqu'aux remontées mécaniques toutes proches pour goûter aux plaisirs de la glisse.



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

UNE VUE EXCEPTIONNELLE DEPUIS VOTRE BALCON !  
UNE RÉSIDENCE SKIS AUX PIEDS



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



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

Au coeur de la résidence, des espaces sont dédiés à votre bien-être. Qui n'a pas rêvé, après le ski, d'un bon livre au coin d'un feu de cheminée ? Confortablement installé au salon, dans un canapé moelleux, vous savourez un café ou un thé en compagnie de vos amis. Après avoir dévalé les pistes ou terminé votre randonnée, le hammam, le jacuzzi, le sauna ou le spa vous attendent pour un moment de relaxation. À moins que vous préférerez vous détendre dans la piscine intérieure chauffée. Vos enfants ne sont pas oubliés. Un club enfants & ados les accueille et leur propose de nombreuses activités ludiques. Enfin, pour votre plus grand confort, de nombreux services sont mis à disposition : accueil, location de linge de maison, laverie, ménage, etc. Tout est pensé ici pour que votre séjour



## DES APPARTEMENTS CONFORTABLES ET CHALEUREUX

Intérieurs spacieux, lumineux et fonctionnels, conçus par notre architecte ; harmonie des couleurs, chaleur des matériaux et convivialité de la décoration imaginés par notre décoratrice ; balcons ou terrasses pour chaque appartement ; parkings en sous-sol pour plus de confort. Laissez-vous vivre et profitez de vos vacances.

Ici, tout a été minutieusement étudié pour vous offrir un cadre de vie chaleureux et agréable, à partager en famille ou entre amis.



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



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

**SALLE DE BAIN**

- Patères murales
- Vasque contemporaine sur plan de toilettes en bois
- Miroir
- Baignoire ou bac à douche

**CUISINE**

- Entièrement équipée
- Plaque vitro céramique 2 ou 4 feux
- Électroménager encastré
- Meubles hauts et bas, façade bois

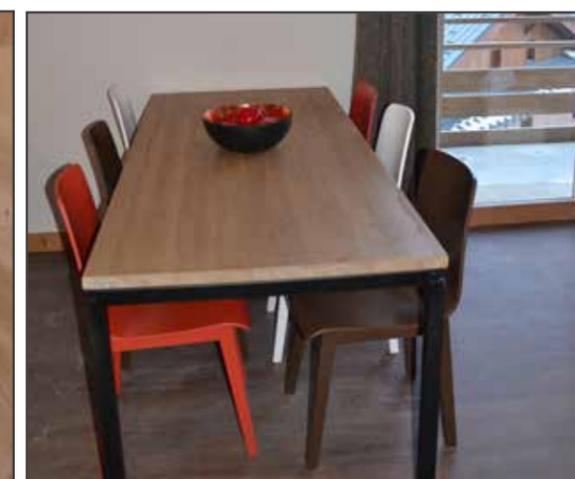
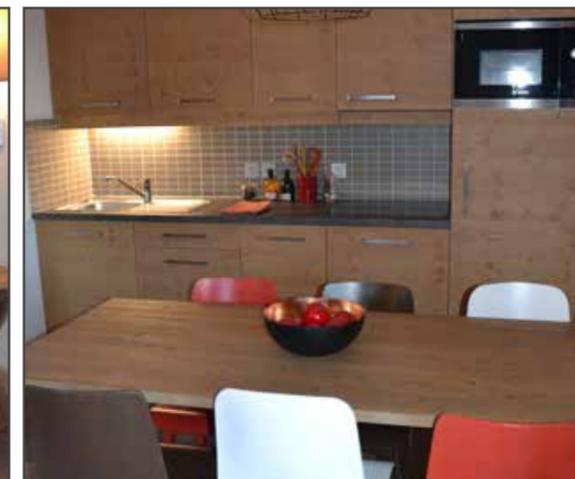
**SÉJOUR**

- Un panneau bois en lambris suivant plan
- Sols souples PVC décoratifs

**CHAMBRE**

- Menuiseries bois
- Moquette velours ou sols souples PVC décoratifs
- Portes de placards en bois, aménagement intérieur

Chaque appartement dispose d'un balcon



**Nom de l'opération :**

Le Coeur des Loges / Tranche 2

**Adresse de l'opération :**

Station Les Ménuires / 73 440 SAINT MARTIN DE BELLEVILLE

**Permis de construire :**

n°PC 073 257 12 M1025 obtenu le 25/10/12 pour la bâtiment aval  
 n°PC 073 257 12 M1026 obtenu le 25/10/12 pour la bâtiment amont  
 n°PC 073 257 12 M3002 obtenu le 15/10/12 pour l'aire de stationnement

**Type d'opération :**

Résidence de tourisme de prestige \*\*\*\*

**Logements :**

42 Appartements répartis en 3 chalets

**Gestionnaire :**

MMV by Terrésens - Les Ménuires

**Promoteur :**

Eiffage Immobilier

**Dispositif fiscal :**

Location meublée LMNP / LMP  
 Économie de la TVA : 20% sur la partie immobilière de l'acquisition + sur le prix du mobilier



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 dans une résidence services



**LE MARCHÉ**

- La France est la 1ère destination touristique mondiale
- Un marché en croissance permanente
- Une forte demande locative, une offre en 4\* peu présente



**LA DESTINATION**

- Au coeur des 3 Vallées
- Le plus vaste domaine skiable au monde
- Un enneigement garanti



**LE GESTIONNAIRE**

- Un des leaders de l'hôtellerie de montagne
- Une distribution dans les plus grands Tours Opérateurs européens
- Une force commerciale indépendante



**L'INVESTISSEMENT**

- Une fiscalité avantageuse
- Récupération de la TVA



**L'EMPLACEMENT**

- Skis aux pieds
- Prestations haut de gamme
- Station hiver / été



**LE PROMOTEUR**

- Solidité d'un groupe mondial
- La qualité d'une construction
- La sécurité de délais respectés

RENTABILITÉ JUSQU'À **4,60 %**\*

PACK EQUILÉA

Vous composez vous même votre pack en choisissant vos périodes d'occupation, dans la limite de 8 semaines/an. Elles viendront en déduction de la rentabilité de base affichée pour la période hivernale.

\*Le rendement s'entend HT sur le prix de vente HT de l' appartement uniquement (hors parking)  
 Le bail liant le propriétaire et l'exploitant est un bail de nature commerciale soumis, à ce titre, aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du code de commerce.  
 Art - L.145-14 : « Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixées au deuxième alinéa de l'article L.145-14 susvisé. »  
 Engagement vis-à-vis de l'acquéreur : bail commercial avec MMV by TERRÉSENS Les Ménuires



## mmv by TERRÉSENS - Les Ménuires

SAS, au capital de 40 000 €  
Siège administratif situé :  
51, Avenue France Outremer / BP 39  
06 701 SAINT LAURENT DU VAR Cedex

Actionnariat : MMV Résidences actionnaire majoritaire  
TERRÉSENS et SAS actionnaires minoritaires

Filiale du groupe MMV, la société "MMV by Terrésens, Les Ménuires", s'engage à prendre à bail votre bien et à vous garantir la bonne exploitation.  
Cette société, détenue majoritairement par le groupe Mer Montagne Vacances (MMV), bénéficie du soutien et de l'actionnariat de la SAS (Société d'Aménagement de la Savoie), dont les principaux actionnaires sont le **Conseil Général de Savoie, la Caisse des Dépôts...**



La Société d'Aménagement de la Savoie (SAS) est une société d'économie mixte, c'est-à-dire une société de droit privé dont le capital est détenu majoritairement par des collectivités locales.

La SAS, de par ses origines, a toujours développé ses compétences dans les domaines de l'aménagement urbain, touristique et économique.

Elle travaille aux côtés des collectivités locales depuis plus de 50 ans, et accompagne les maîtres d'ouvrage publics dans la conduite d'opérations d'aménagement et d'équipement, du projet à la livraison.

Elle aide également au montage d'un projet réaliste, en tenant compte des moyens de la collectivité, de la demande locale, du contexte, ... Elle s'engage à mettre en œuvre les moyens nécessaires à la réalisation du projet et des objectifs (qualitatifs, délais et coûts) souhaités par le maître d'ouvrage.



## EIFFAGE IMMOBILIER, pour un habitat durable

Le Groupe Eiffage exerce ses activités à travers 5 métiers :  
concessions et partenariats Public-Privé (PPP), construction, travaux publics, énergie et métal.

La branche Eiffage Construction intègre l'ensemble des métiers liés à l'aménagement urbain, la construction, la promotion immobilière, les travaux services et le facility management.

De la conception des projets à la maintenance des ouvrages, Eiffage Construction accompagne ses clients en leur proposant une offre globale et multi-produits.

Promoteur certifié ISO 9001 et ISO 14001. Eiffage Immobilier, filiale d'Eiffage Construction, propose des logements de qualité, respectueux de l'environnement, et développe une politique environnementale autour des axes suivants :

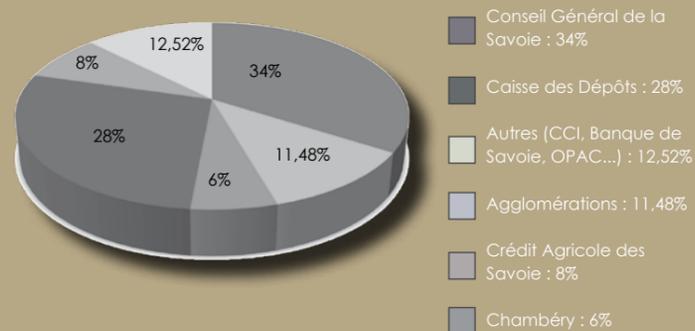
- Maîtriser les consommations d'énergie, les charges d'exploitation et les émissions de gaz à effets de serre
- Prévenir les nuisances liées à notre activité
- Créer une relation harmonieuse entre le bâtiment et son environnement
- Communiquer avec les parties prenantes
- Promouvoir l'éco-conception dans les opérations immobilières

Pour assurer le respect de la qualité, la réalisation de ses ouvrages est confiée à EIFFAGE CONSTRUCTION.  
L'entreprise de construction manifeste son engagement en matière d'environnement par la signature d'une charte Chantiers à faibles nuisances.



- Un spécialiste des métiers de l'hôtellerie et du tour-opéranting
- Le 2ème opérateur hôtelier dans les Alpes Françaises
- 16 hôtels clubs dans les Alpes
- 1 639 chambres, 4 776 lits
- 13 résidences clubs\*\*\* / \*\*\*\* en France
- 80% du parc situé à plus de 1 600 m d'altitude
- 800 salariés
- CA : 66 M € en 2013
- Plus de 150 000 clients chaque année
- 870 000 nuitées
- MMV est propriétaire de 50% de son parc hôtelier
- 25 ans d'expérience

Répartition du capital de la SAS



### EIFFAGE EN QUELQUES CHIFFRES

- Chiffre d'affaires :  
14 Milliards d'euros
- 3ème major français du BTP
- 5ème au rang européen
- 70 000 collaborateurs

Le Viaduc de Millau - Millau



Les chalets d'émeraude - Les Saisies



Retrouvez l'ensemble des éléments nécessaires à la réservation sur :



Rejoignez notre groupe :

