

# LE HAMEAU

— Les 2 Alpes \*\*\*\* —



 Book Commercial

Un référencement



La plate-forme dédiée à l'investissement immobilier

# LA RESIDENCE ET SA SITUATION

## LES 2 ALPES, LE GRAND BLANC DE L'OISANS

- Au cœur de l'Oisans, cette station de l'Isère bénéficie d'un glacier hors norme culminant à 3 600 m, des pistes au long cours et des points de vue offrant des panoramas à couper le souffle.

## LES 2 ALPES, LE PLUS GRAND DOMAINE D'ALTITUDE D'EUROPE

- Culminant à 3 600 m, la station offre la possibilité de skier sur une neige naturelle. Le glacier des 2 Alpes offre un enneigement quasiment toute l'année. Le domaine de ski situé entre 1 300 m (Mont de Lans) et 3 600 m (Glacier) s'étend sur 425 hectares de pistes balisées permettant ainsi 220 km de glisse sur 96 pistes dont 45 pistes bleues.

## LES 2 ALPES, UNE STATION BRANCHÉE, SPORTIVE ET INTERNATIONALE

- Jeune, sportive et très dynamique, la station offre un choix infini d'activités de montagne, un après-ski varié, une vie nocturne trépidante et des évènements internationaux hiver comme été.

## UNE RÉSIDENCE AVEC UN PANEL DE SERVICES COMPLET

- Située à l'entrée de la station, le long de l'avenue de la Muzelle, artère principale du domaine des 2 Alpes, la résidence jouit d'une position de choix : école de ski, remontée mécanique "Vallée Blanche" et office de tourisme au pied de la résidence ainsi que la remontée mécanique Jandri 1 à 10 minutes à pied.
- 81 appartements de 24,87 à 77,10 m<sup>2</sup> équipés et fonctionnels pour la 1<sup>ère</sup> tranche.
- Avec plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'espaces de services, les résidents bénéficient d'un confort optimum : piscine intérieure en R+2 avec terrasse en bois, spa, sauna, hammam salle de fitness. Sans oublier les locaux à ski et parking en sous-sol.
- Une résidence \*\*\*\* offrant des prestations haut de gamme.

LE HAMEAU  
AVENUE DE LA MUZELLE  
38 860 LES DEUX ALPES

Illustration non contractuelle



# LE GESTIONNAIRE



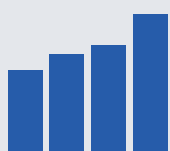
70

Nombre de résidences



24 ANS

Expérience / Ancienneté



42,9 M€

Chiffre d'affaires 2016

## STRATÉGIE DU GROUPE

Le groupe prévoit de développer ses branches affaires et surtout étudiants et de se positionner sur deux nouveaux marchés : les résidences seniors et les auberges de jeunesse.

Nemea espère doubler son chiffre d'affaires d'ici à 2020.

## DESCRIPTIF



Nom : NEMEA

Date de création : 1994

Chiffre d'affaires consolidé 2016 : 42,9 M€

Résultat net consolidé 2016 : 2,3 M€

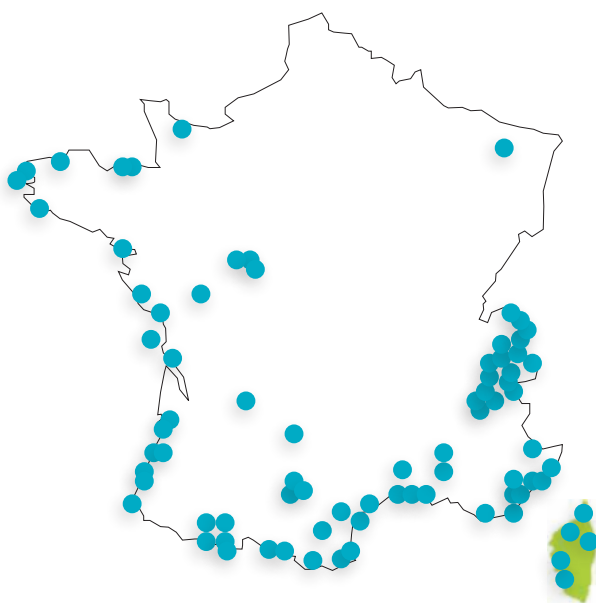
Fondé en 1994, le groupe NEMEA assure son développement de façon régulière et soutenue depuis sa création.

Avec ses quatre enseignes (Nemea, Nemea Apart'Hotel, Nemea Apart'Etud, Nemea Vacances), le groupe NEMEA est l'un des plus gros opérateurs gestionnaires de résidences en France.

Avec l'enseigne NEMEA, le groupe NEMEA gère des résidences de tourisme réparties en bord de mer (façade Atlantique, Méditerranée), en montagne (Alpes et Pyrénées), à la campagne (Provence, Cévennes). Ces résidences sont principalement classées en 3 et 4 étoiles.

Le groupe bénéficie d'une forte autonomie financière et d'un capital détenu à 86 % par ses dirigeants. Pour accompagner son développement, le groupe NEMEA a renforcé son partenariat avec le groupe Crédit Agricole en faisant intervenir à son capital Grand Sud Ouest Capital et Crédit Agricole Aquitaine Expansion.

## IMPLANTATIONS DES RÉSIDENCES



Pour plus d'informations sur le gestionnaire, connectez-vous sur le site [cerenicimo.fr](http://cerenicimo.fr)

# DESCRIPTIF PRODUIT

## Calendrier



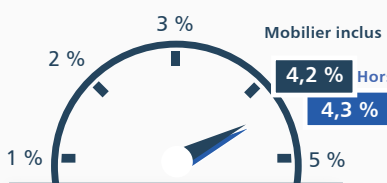
## Fiscalité

Eligibilité du support <sup>(1)</sup> :	LMNP Classique
Amortissement possible :	NON <b>OUI</b>

## Caractéristiques générales

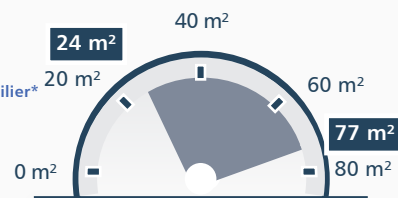


Enveloppe d'investissement <sup>HT</sup>  
mobilier inclus

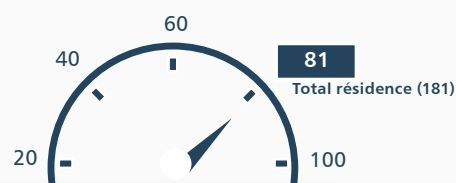


Rendement <sup>HT/HT</sup>

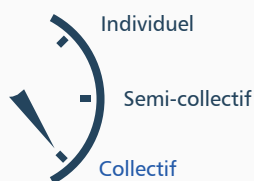
\* rendement moyen arrondi au dixième le plus proche.



Surfaces en m<sup>2</sup>  
Typologie : T1 à T4



Nombre de lots : 81



Type d'habitat



Type de construction

## Garantie protection revente exclusive

Si durant les 9 années qui suivent l'acquisition de votre client, un cas de force majeure <sup>(2)</sup> l'oblige à revendre prématurément son bien, LB2S s'engage à gérer cette revente de manière prioritaire et à des conditions préférentielles. Dans la mesure où le marché immobilier du moment obligerait à céder

le bien à une valeur inférieure à son prix d'achat, et pour en assurer rapidement la liquidité, l'assurance Protection Revente liée à l'Engagement Liquidité indemniserait votre client de la moins-value réalisée jusqu'à 20 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 35 000 € <sup>(2)</sup>.

Engagement Liquidité <sup>(2)</sup> : NON **OUI**



Garantie Protection Revente



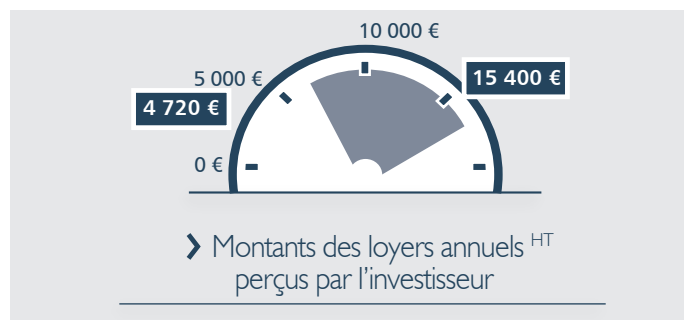
(1) Dans le respect des conditions d'obtentions relatives à l'investisseur. (2) Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la Notice d'Information. Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du Pacs, la garantie porte sur 5 ans).

## ➤ Bail <sup>(6)</sup>

Durée du bail :	<b>9 ans</b>
Type de Bail :	<b>Meublé</b>
Renouvellement par tacite reconduction :	NON <b>OUI</b>

## ➤ Loyer <sup>(6)</sup>

Règlement des loyers :	<b>Trimestriel</b>
Indexation des loyers :	<b>ILC</b> ICC Fixe
Plafonnement de la revalorisation des loyers :	NON <b>OUI</b>
Application de l'indexation de révision des loyers :	<b>Tous les ans</b>
Caution : Caution de la société mère sur les 5 premières années	NON <b>OUI</b>



## ➤ Tableau des charges <sup>(6)</sup> <sup>(7)</sup>

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
<b>Entretien</b>	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
	Renouvellement du mobilier équipant les logements	●	
<b>Assurance</b>	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...		●
	Assurance de la copropriété		●
<b>Travaux</b>	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et travaux de mise en conformité dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606	●	
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement		●
<b>Divers</b>	Charges de copropriété non récupérables (frais de syndic...) et frais de gestion	●	
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers	●	

<sup>(6)</sup> Selon les modalités décrites dans le bail commercial. En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe cependant un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective.

<sup>(7)</sup> Ce tableau n'inventorie pas de manière exhaustive l'ensemble des charges susceptibles de s'appliquer lors de l'acquisition. L'indication de la taxe foncière est une estimation faite par le centre des impôts de la ville concernée selon un barème susceptible d'évoluer dans le temps.

## ➤ Possibilité d'une assistance et d'une représentation des propriétaires investisseurs \*

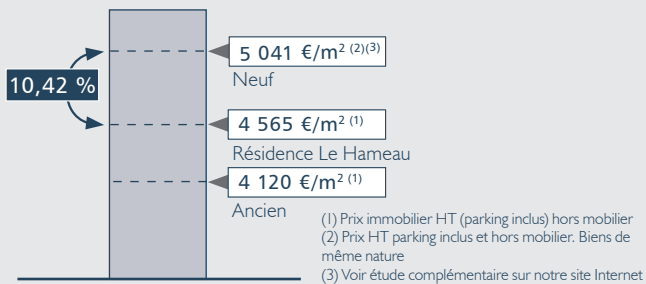
Schéma habituellement réservé aux institutionnels, cette opération commercialisée à la découpe auprès d'investisseurs particuliers bénéficiera d'un property management, grâce à l'action d'un acteur professionnel et expérimenté.

Ce mandat d'assistance et de représentation sera confié à Propertimo. Spécialisé dans l'immobilier géré, cet expert pourra assister les propriétaires dans leurs relations avec l'exploitant de la résidence, NEMEA pendant toute la durée du bail.



\* Selon les modalités décrites dans le mandat

# ANALYSE PRODUIT



Proximité des loisirs



Facilité de vie



Proximité des services



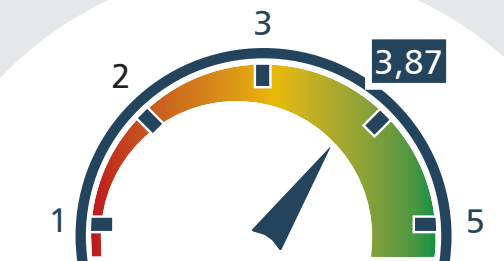
## Positionnement prix

Un prix au m<sup>2</sup> très attractif au regard du marché immobilier local.



## Accessibilité / facilité de vie

La résidence dispose d'une localisation privilégiée au pied de la remontée mécanique "Vallée Blanche" et de l'ESF (école de ski).



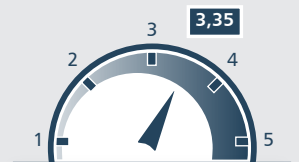
## Scoring Patrimonial

La station Les 2 Alpes bénéficie d'une réputation internationale grâce à son domaine d'altitude unique, le plus grand domaine de ski sur glacier d'Europe, culminant à 3 600 m d'altitude. La résidence "Le Hameau", située skis aux pieds qui propose des équipements de standing et plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'espaces de services, affiche un excellent potentiel de valorisation patrimoniale.



## Valorisation immobilière

Avec une architecture qui s'intègre parfaitement au village de l'Oisans, des appartements de qualité et des services \*\*\*\*, la résidence propose une excellente valorisation immobilière.



## Score économique

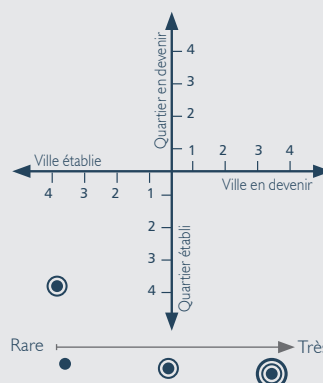
Station dynamique été comme hiver grâce aux nombreuses activités qu'elle propose, Les 2 Alpes s'inscrit dans le top 5 des stations de ski les plus animées.



Pérennité architecturale



Foncier



Dynamisme démographique



Aménagements intérieurs



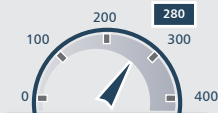
Equipements collectifs et services



Dynamisme économique



› Solidité du gestionnaire



› Nombre de lits par résidence



› Performance financière



› Image



## › Gestionnaire

Créé en 1994, le groupe exploite 70 résidences et fait partie des acteurs majeurs du marché touristique en France.



› Loyers reversés HT / CA

› Positionnement tarifaire

3 532 €/mois (5)

Prix moyen  
6 995 €/mois (6)

(3) Chiffre prévisionnel pour la résidence " Le Hameau "  
(4) Pour un établissement similaire.  
(5) Tarif prévisionnel moyen " Le Hameau " pour un T1/T2  
(6) Tarifs relevés pour des logements similaires aux 2 Alpes



## › Pérennité de l'exploitation

Avec des équipements recherchés et une localisation unique avec accès direct à un domaine skiable de 425 ha, la résidence affiche un fort potentiel locatif.



## › Scoring Exploitation

Station sportive, branchée, internationale et dynamique été comme hiver, Les 2 Alpes attire tant les jeunes que les familles par sa large palette d'activités. Cette résidence, par ses équipements de standing et sa localisation exclusive avec accès direct aux pistes de skis, affiche une excellente lisibilité.



## › Rareté du bien

Une résidence au pied du téléski et d'une école de ski, deux piscines, salle de fitness... Le Hameau est l'une des rares résidences à disposer de tous ces atouts au cœur de la station des 2 Alpes.

## › Adéquation du bien

Deux piscines intérieures, un spa, une salle de fitness, local à ski, localisation skis aux pieds à deux pas d'une remontée mécanique et de l'ESF, la résidence le Hameau dispose de tous les éléments recherchés par les touristes, en attente d'espace, de confort et de services.



› Proximité centres d'intérêt



› Services/Equipements de la résidence



› Parc de logements disponibles à proximité



› Facilité de vie

## Un référencement



Illustration non contractuelle

### LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Excellent emplacement dans la célèbre station des 2 Alpes, réputée pour son glacier (3 600 m) et permettant de skier été comme hiver sur un domaine de plus de 425 ha
- Résidence skis aux pieds : remontée mécanique "Vallée Blanche", école de ski et office de tourisme au pied de la résidence
- 1 000 m<sup>2</sup> de services : 2 piscines intérieures, salle de sport, spa, hammam, sauna, local à ski et parkings en sous-sol
- Une exploitation NEMEA, la référence en matière de gestion de résidence de tourisme en France
- Un rendement de 4,2 % <sup>HT/HT</sup> (1)
- Un investissement serein grâce à l'Engagement Liquidité et à un Property management exclusif

(1) Rendement incluant le mobilier soit 4,3 % <sup>HT/HT</sup> hors mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche).

Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

[cerenicimo.fr](http://cerenicimo.fr)

Tél : 02 28 21 05 10

**Exploitant**  
  
**nemea**  
résidences vacances

**Notaire**

SCP LECLERCQ  
22 bd Edouard Rey  
38000 GRENOBLE