



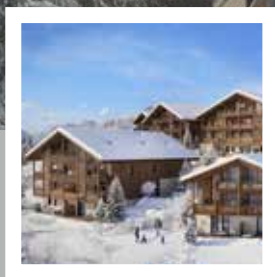
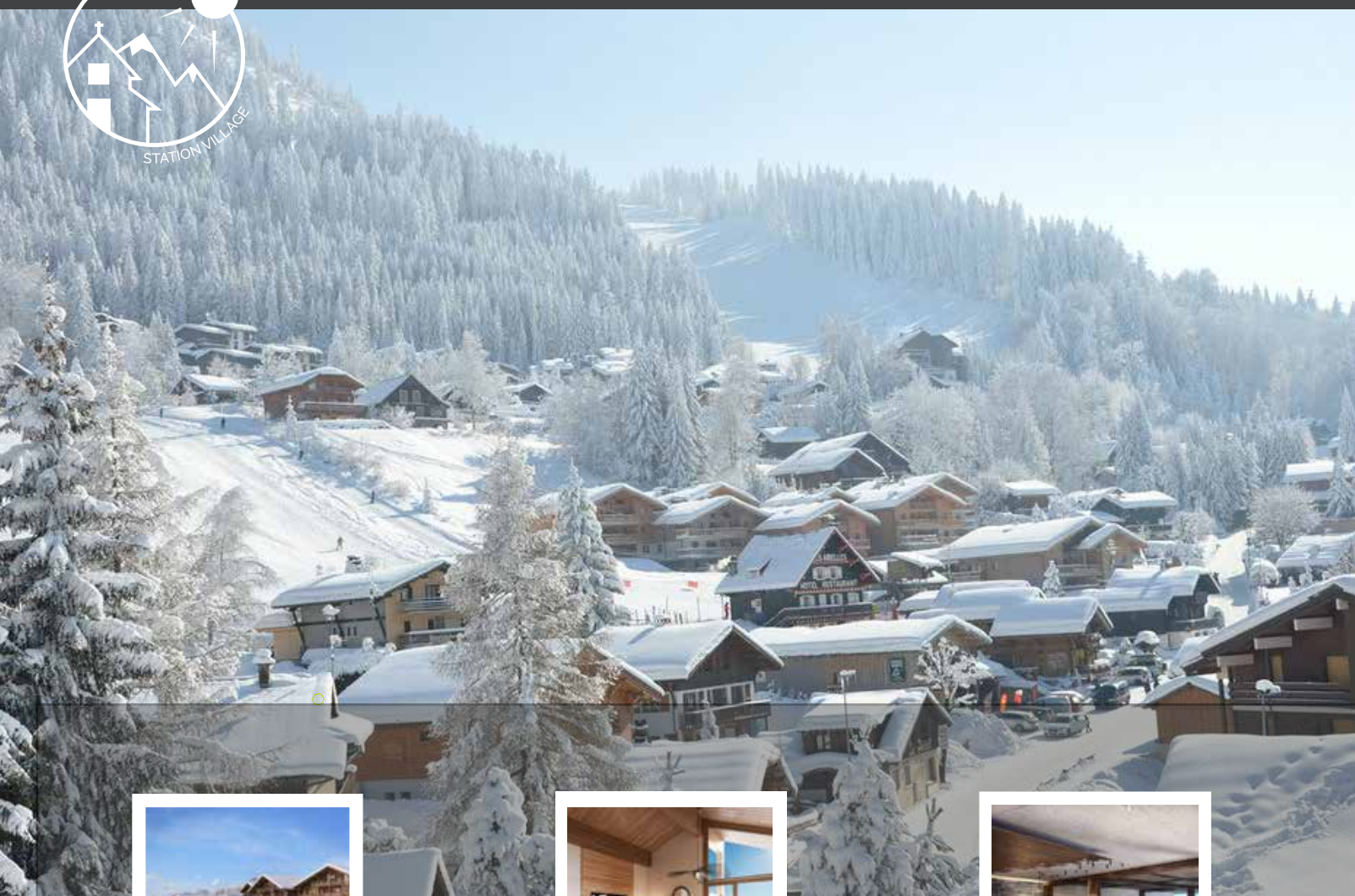
**TERRÉSENS**  
PROPRIÉTÉS

**LE MOROK**  
Les Carroz d'Arâches 74

# LES CARROZ-D'ARÂCHES

• FRANCE (74300)

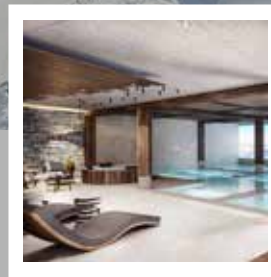
#VÉRITABLE STATION VILLAGE



Vue imprenable



Du T2 cabine au  
T4 cabine triplex



Piscine, espace  
bien-être...

DOMAINE GRAND MASSIF

# BIENVENUE aux Carroz-d'Arâches !

Le plus court chemin vers les pistes de ski !  
À seulement 10 mns de la sortie A40



Autoroute A40.  
Sortie 19 : Flaine - Les Carroz  
RN 205 direction Sallanches,  
D6 vers Arâches puis  
Les Carroz d'Arâches.

Depuis Genève : 53 mn  
Depuis Lyon : 2h  
Depuis Paris : 5h30



Gare SNCF de Cluses : 19 mn



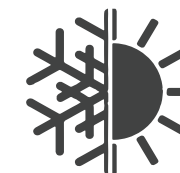
Aéroport de Genève : 55 mn  
Aéroport de Lyon : 2h

Des bus, des taxis ou autres transporteurs vous  
accompagnent jusqu'aux Carroz d'Arâches.



## LES STATIONS «ESPRIT VILLAGES»

- 1 - Un charme & une authenticité indémodables
- 2 - Une douceur de vivre à partager en famille
- 3 - La montagne de demain (véritable double saison été-hiver)
- 4 - Une valeur refuge patrimoniale & familiale



La soif de grands espaces booste d'année en année la saison d'été en montagne. Cet engouement rappelle l'attrait des citadins pour les maisons de campagne.

### VILLAGES STATIONS ET STATIONS « ESPRIT VILLAGES » ONT LE VENT EN POUPE !

Acquéreurs et vacanciers sont de plus en plus accros aux stations vivant autant l'hiver que l'été. La mise sur pause de la vie urbaine dans des résidences à l'esprit chalet, le dépaysement offert par une architecture authentique, privilégiant le bois et la pierre, dans de grands espaces préservés sont autant de révélateurs d'un engouement pour la montagne en double saison, à commencer par l'été, levier de développement du tourisme de demain et après-demain.

### PRIORITÉ À L'AFFECTIF

Fini l'ancien modèle « immo-financier » de l'ancienne génération résidence de tourisme ! Une très grande part d'affectif intervient dans l'achat de nos résidences. Partant au départ d'une volonté de garder la main sur le calendrier de son occupation personnelle, le propriétaire, sous l'influence de la mode Airbnb, est également séduit par la possibilité de louer son appartement plusieurs semaines par an pour payer les charges du quotidien. La rentabilité de sa résidence montagne est ainsi assurée, en lui évitant toutes les contraintes d'une gestion en résidence de tourisme « ancien modèle ».

### UNE VALEUR REFUGE DANS LES DEUX SENS DU TERME

L'impact des aléas conjoncturels de l'économie (covid-19, tensions économiques internationales...) rend les cours de la bourse très volatils. Face au yoyo boursier, l'immobilier des belles adresses s'impose comme une valeur sûre. Une valeur refuge patrimoniale mais aussi familiale, si l'on songe à la fuite des Franciliens loin de Paris, à la veille du confinement. Se mettre au vert en famille à la montagne s'avère une préoccupation majeure de nos concitoyens.

### LE LUXE C'EST L'ESPACE

Passer avec notre immobilier montagne, d'un ancien format de surfaces réduites, à un nouveau modèle d'espaces spacieux, calqué sur celui d'une résidence à vivre, Terrésens répond aux attentes de ses clients, en visant le parfait équilibre entre les prix et des surfaces confortables, notamment pour les pièces de vie. Les cuisines équipées ouvertes sur le séjour composent l'élément décoratif de base de ce haut lieu de la vie familiale. Ainsi Terrésens essaie de ne pas descendre sous la barre des 25m2 de séjour, à partir d'un appartement de trois pièces.

Par ailleurs, le nombre des sanitaires est augmenté à partir du T3 dans lequel une salle de bain, une salle d'eau et deux WC sont préconisés, la présence d'une cave dédiée est ajoutée aux propriétaires pour faciliter la mixité de l'utilisation personnelle et locative de l'appartement.

### INUTILE DE SE PERCHER À 2000 MÈTRES D'ALTITUDE !

Une vraie tendance de fonds s'impose auprès des nouveaux acquéreurs qui ne focalisent plus leur investissement uniquement sur l'occupation l'hiver et le ski d'altitude. Ils voient de plus en plus l'intérêt « patrimonial et plaisir » d'opter pour des stations-villages aux paysages accueillants en toute saison. Reliées à de gros porteurs, ces stations village allient les plaisirs de la glisse à ceux des balades estivales en montagne, des flâneries en terrasse et en boutiques. Plaisirs souvent interdits l'été, si l'on reste perché à 2000 mètres dans un environnement lunaire !

### LE VTT ÉLECTRISE LES PENTES !

Signe qu'il ne faut plus associer la montagne seulement au ski, les résidences Terrésens sont de plus en plus demandées en été. Les vacanciers ont de moins en moins envie de se coller sur des plages bondées. Avec leur carriole accrochée au VTT électrique, ils préfèrent de loin, pique-niquer en famille au sommet d'un col alpin, se baigner dans un lac biotope, faire du rafting ou du canyoning, et autres activités proposées à des prix très accessibles l'été. Pour étancher leur soif de grands espaces, et leur envie de se ressourcer en famille beaucoup se disent prêts à acheter leur maison de campagne à la montagne.

## LES STATIONS VILLAGES, une vraie double saison été-hiver !



- 1 - Un air pur toute l'année
- 2 - Des activités variées pour tous
- 3 - Du calme & du repos
- 4 - Un endroit idéal pour se ressourcer en famille !



### LES STATIONS FRANÇAISES EN CHIFFRES

- + de 300 stations de ski réparties sur 6 massifs
- 23% du territoire national
- 1<sup>er</sup> domaine skiable d'Europe
- Au 3<sup>ème</sup> rang des destinations mondiales du ski
- 10 millions de visiteurs par hiver en stations
- 29 % de clientèle étrangère
- 120 000 emplois directs et indirects

### LA RÉSIDENCE MER, MONTAGNE, CAMPAGNE, QUELLES ATTENTES ?

Maison de famille, logement occasionnel, pied-à-terre pour se détendre... La résidence à la mer, montagne, campagne fait toujours rêver. L'idéal c'est d'en profiter durant les vacances et quand "bon vous semble" !

**36%** désiraient acquérir un bien à la mer, montagne ou campagne.

**56%** souhaiteraient louer leur bien afin de limiter les frais voire le rentabiliser.

**37%** considèrent que le confinement leur a donné l'envie de profiter de façon permanente et plus régulière dans leur résidence à la mer, montagne, campagne.

### LES PRINCIPAUX CRITÈRES DE CHOIX DE LOCALISATION

**62%**  
L'environnement

**48%**  
Le temps d'ensoleillement

**70%**  
La vue



### DES PRIX PLUS ATTRACTIFS L'ÉTÉ !

Les tarifs de l'hébergement sont attractifs en saison estivale, attirant de plus en plus de visiteurs. Sur ces dernières saisons estivales, la montagne a le vent en poupe.



### DES TEMPÉRATURES AGRÉABLES !

Pour les amateurs de soleil, la montagne fait partie des destinations les plus exposées. En effet, la quantité d'UV augmente de 4% tous les 300 mètres d'altitude. On bronze donc beaucoup plus vite à la montagne que sur la plage... Vous bénéficierez d'un climat bien plus agréable et éviterez les canicules suffocantes.



### L'AIR PUR DE LA MONTAGNE

En choisissant la montagne, vous vous éloignez de la population de masse, vous passez au travers de la pollution atmosphérique et des bouchons. Vous éviterez les bains de foule. Vous trouverez des lacs & des rivières où vous pourrez vous relaxer, vous rafraîchir également tout en admirant un cadre époustouflant et sans agitation !



### À LA DÉCOUVERTE DE LA NATURE

Vous serez subjugué par la découverte des panoramas et des paysages. Destination parfaite pour enrichir sa culture et partir à la découverte des vieux villages, de l'architecture traditionnelle, des musées, des édifices religieux, des fortifications. Admirez les sites historiques remarquables et l'histoire des villages de montagne. Partez à la découverte de la faune & la flore sauvage qui jonchent nos massifs !



### DES ACTIVITÉS POUR TOUS

Vous découvrirez les fêtes de village et une multitude d'activités comme la randonnée, le VTT, les baignades en lac ou en piscine, les espaces aquatiques, les thermes mais aussi des vols en parapente, de la via ferrata, des balades à cheval... de quoi satisfaire les petits et les plus grands.

## LES CARROZ-D'ARÂCHES

Une station village reliée à un grand domaine skiable !

### LES PLUS

Accès rapide depuis l'Autoroute A40  
Parkings gratuits  
Navettes skibus gratuites

### LES BONS PLANS RESTOS SUR LES PISTES

Les Molliets (sur la route de Flaine, au pied du télésiège des Molliets) la Haute Combe, dans la vallée des Molliets

### LES BONS PLANS RESTOS & BARS DU VILLAGE :

Les Servages d'Armelle, un must  
Le Baratin

+ De nombreux bars au centre du village



**ALTITUDE**  
1140 m à 2500 m



**LOCALISATION**  
Le Grand Massif



**CARACTÉRISTIQUES**  
Station village authentique  
Enneigement garanti  
Facilité d'accès



**ACTIVITÉS**  
Station hiver / Été  
Multi-activités



**LABEL**  
Famille +



### QUAND AUTHENTICITÉ RIME AVEC CONVIVIALITÉ...

Station esprit village à taille humaine, Les Carroz d'Arâches sont situés au cœur de la Haute-Savoie, bénéficiant d'un grand domaine skiable. Dotée d'une ambiance ultraconfidentielle, cette station offre une véritable échappée au cœur du Grand Massif.

Le Grand Massif est l'un des plus vastes domaines skiables entre Genève et Chamonix regroupant 5 stations de ski, reliées de 700 m à 2500 m d'altitude : Flaine, Les Carroz, Morillon, Samoëns et Sixt. La station de ski des Carroz, à 1140 m, se positionne comme son entrée la plus rapide et la plus proche.

Station de ski au cœur du Grand Massif, labellisée Famille Plus, elle propose un accès au domaine skiable depuis le centre station. Un parking gratuit de 550 places, des navettes skieurs gratuites et des consignes à ski, au pied de la télécabine de la Kédeuze permettent un accès facile aux pistes.

Avec une architecture typique savoyarde faite de chalets coquets, c'est le cadre idéal pour un séjour le temps d'un week-end ou d'une semaine, à la montagne.

LE DOMAINE SKIABLE

4<sup>ème</sup> domaine skiable interconnecté des Alpes françaises !

PISTES VERTES  
25

PISTES BLEUES  
59

PISTES ROUGES  
44

PISTES NOIRES  
11



265 km de pistes



139 Pistes



62 Remontées



## LE DOMAINE SKIABLE

1800 m de dénivelé cumulé !

- 1 - Grand domaine varié
- 2 - 5 Stations
- 3 - 16 Fun zones
- 4 - 6 Zones freeride & 2 boardercross
- 5 - Belles possibilités de hors-piste
- 6 - Enneigement de qualité
- 7 - Pistes faciles pour les débutants



Le Grand Massif récompensé pour son engagement en faveur de l'environnement !  
Premier domaine skiable au monde certifié Green Globe pour l'ensemble de ses remontées mécaniques, ses pistes et leurs services associés.



Né il y a plus de 30 ans lors de l'hiver 1982-1983, le Grand Massif est une destination exceptionnelle tant par son environnement que par la qualité de son domaine skiable. Cet immense espace de près de 40 000 hectares est né d'une liaison créée entre la Tête des Saix et les quatre stations qui le composent : Flaine, Les Carroz, Morillon et Samoëns.

En outre, l'histoire du Grand Massif est étroitement liée à l'histoire des sports d'hiver en France. Les Carroz, l'une des pépites du Grand Massif, a abrité dès 1939 le premier télésiège. Long de 1600 mètres, il a donné ses lettres de noblesse à la station et l'a érigé au rang de première station de ski française.

Prenez plaisir à découvrir Flaine la station mythique, Les Carroz pour les familles, Sixt au cœur de la nature, Morillon et Samoëns les stations traditionnelles.

A mi-chemin entre Chamonix et Genève, le Grand Massif accueille les passionnés de sports d'hiver sur un domaine skiable de caractère et de contrastes. Le domaine comble les amateurs de glisse de tous niveaux avec ses 139 pistes (25 pistes vertes ; 59 pistes bleues ; 44 pistes rouges ; 11 pistes noires) et donne accès à de vastes espaces grâce à ses 62 remontées mécaniques. Il offre un environnement préservé (40000 hectares de forêt) et un panorama à couper le souffle face à la chaîne du Mont-Blanc.

### LE DOMAINE SKIABLE



Avec 40 000 hectares de forêt, le Grand Massif est l'un des plus grands domaines skiables des Alpes reliés skis aux pieds de France.

Le Grand Massif récompensé pour son engagement en faveur de l'environnement !  
Premier domaine skiable au monde certifié Green Globe pour l'ensemble de ses remontées mécaniques, ses pistes et leurs services associés.

### LE DOMAINE NORDIQUE



Avec son espace nordique, **Flaine** vous offre un cadre idyllique pour cette pratique : 2,5 km de piste bleue de ski de fond, tracé pour le skating ou le classique.  
A 1844 m d'altitude, dominant la vallée de l'Arve, le Col de Pierre Carrée offre l'espace nordique le plus haut et le plus enneigé des Alpes.

#### Sur le plateau d'Agy à proximité des Carroz

Surplombant Saint-Sigismond, le plateau d'Agy, dans un environnement boisé, est le paradis du fondeur. Ce plateau ensoleillé offre une vue exceptionnelle à 360° sur les vallées du Giffre et de l'Arve.

Dans la **vallée du Giffre**, deux domaines s'offrent à vous :

- Un domaine nordique au cœur de la vallée du Giffre qui s'étend de Sixt à Morillon, en passant par Samoëns.
- Un domaine situé à 1700 mètres d'altitude au cœur d'un site exceptionnel : le col de Joux Plane. Ce dernier, de par son altitude, offre un enneigement tout l'hiver. En prime, vous bénéficiez d'un incroyable panorama avec vue sur le Mont Blanc.

## LES ACTIVITÉS HIVER

De multiples activités qui séduiront  
petits et grands !



Les vacances aux Carroz, c'est bien sûr le ski, mais pas seulement.  
Partez à la découverte de nouvelles expériences.



### **SPEED DRAGOZ**, la nouvelle luge sur rail des Carroz

De jour comme de nuit, amateurs de sensations, mettez-vous sur les rails de la toute nouvelle luge sur rails 4 saisons des Carroz. Seul ou en duo, préparez-vous à une belle montée d'adrénaline entre virages successifs relevés, passages en forêts, variations de dénivelé et de vitesse.

### **AQUACIME MOUNTAIN SPA**

Un complexe dédié à la détente, au sport et au bien-être : imaginez une vue sur les pistes de ski enneigées des Carroz depuis le bassin extérieur, chauffé... et c'est aussi possible en nocturne sous la voûte étoilée puisque l'Aquacime est ouvert tous les jours jusqu'à 20h !

### **RAQUETTES ET RANDONNÉES**

Des sentiers raquettes balisés au cœur des Carroz en pleine nature, avec vue sur les sapins et les montagnes, la randonnée est l'incontournable d'un séjour au ski.

### **PATINOIRE**

La patinoire des Carroz soigne la glace pour que vos boucles et pirouettes soient encore plus belles ! Patins à louer pour tous, y compris les jeunes enfants, sans oublier les accessoires pour faciliter leur apprentissage.

### **CASCADE DE GLACE**

Pour les amoureux de la montagne, essayez l'escalade hivernale : goulottes et cascades de glace.

### **FAT BIKE**

En expérience first track ou encore last track, découvrez le fat bike avec un moniteur MCF sur les pistes des Carroz au cœur du Grand Massif.

### **SKI DE FOND**

Le domaine nordique d'Agy est situé à 12 km des Carroz en direction de Saint-Sigismond. Il est ouvert jusqu'à fin mars selon les conditions d'enneigement. Des skibus circulent tous les jours sauf le samedi entre Les Carroz et Agy sous réserve d'inscription à l'office de tourisme.

### **SKI DE RANDONNÉE :**

3 itinéraires balisés au départ du parking de la Télécabine de la Kédeuze.

**PARAPENTE, MOTONEIGE, CHIENS DE TRAINEAUX, LUGE, QUAD, SKI JOËRING...**



Un bol d'air dans une nature préservée !



#### **AQUACIME MOUNTAIN SPA**

L'Aquacime est le complexe spa idéal pour vos vacances d'été aux Carroz. Il propose une piscine extérieure avec eau chauffée, vastes pelouses pour bronzer, jouer, se reposer, un snack pour vos en-cas, des pentes à glisse, un bassin de natation et un bassin d'apprentissage, des splash pads ou petits jets d'eau pour vos petits, un terrain de beach volley et un espace bien-être accessible en après-midi avec bassin intérieur zen, sauna, hammam...

#### **RANDONNÉES**

Idéalement située en Haute-Savoie au cœur des Alpes du Nord, la station des Carroz vous suggère de randonner dans ses montagnes et de découvrir une flore et une faune de montagne préservées sur plus de 200km de sentiers.

#### **VTT**

Bienvenue sur les sentiers VTT des Carroz pour découvrir un sport de montagne pendant vos vacances d'été aux Carroz : VTT descente ou VTT cross-country.

#### **SPORTS EN MONTAGNE AVEC GUIDE**

Les guides vous accompagnent et vous font découvrir les sports typiques de nos montagnes : escalade, canyoning, spéléologie, via ferrata, randonnées en moyenne et haute montagne... vous allez respirer l'air pur des montagnes des Carroz, apprivoiser la flore et la faune des montagnes, sentir l'odeur des épicéas des forêts, déguster les framboises ou les myrtilles..

#### **LE GOLF DE FLAINE**

Le golf de Flaine-Les Carroz est un lieu magique à 1900 mètres d'altitude, au col de Pierre Carrée. Non seulement, vous avez un panorama d'exception sur les vallées et les montagnes des Alpes, mais vous pourrez aussi admirer les montagnes du Mont-Blanc et du Jura.

#### **PARAPENTE**

Dans la station des Carroz en Haute Savoie, deux écoles de parapente vous proposent des stages, baptêmes de l'air et vols en bi-place au-dessus des Alpes :

- Air Passion
- Parapente Planète

#### **CYCLISME**

Essayez le vélo de route aux Carroz pour vous oxygéner pendant vos vacances d'été. Des magasins de sport louent du matériel cyclo de qualité. Au départ des Carroz, testez la montée depuis Balme jusqu'au Col de Pierre Carrée. Les itinéraires cyclo de Haute Savoie sont également disponibles à l'office de tourisme.

#### **MOUNTAINCART, SPORTS D'EAUX VIVES**

Base de loisirs Mont-Favy : skate, 5 courts de tennis, un terrain de baskets, un parcours aventure, un mini-golf.

BALADE À CHEVAL OU PONEY, PÊCHE, TRAIL, PARCOURS SANTÉ ET PARCOURS AVENTURE...

## L'EMPLACEMENT

Le Morok, pour profiter des joies de la montagne

Plusieurs possibilités pour rejoindre le domaine skiable du Grand Massif :



### PENDANT LES VACANCES SCOLAIRES D'HIVER

Arrêt de bus «*Route de Flaine*» situé à 220m de la résidence :  
20 navettes de 8h16 jusqu'à 19h18  
En 12min vers la télécabine de la Kédeuze (centre station)

### TOUTE LA SAISON

- À 3.3km de la résidence / 4min en voiture  
Parking gratuit 600 places / Carroz 1500  
Télésiège débrayable LES MOLLIETS, 6 places / 3000 pers/h
- À 2.3km de la résidence / 6min en voiture  
Parking gratuit de 550 places  
Télécabine débrayable de LA KÉDEUZE, 8 places / 2700 pers/h



### MISE EN PLACE D'UNE NAVETTE ÉLECTRIQUE 9 PERSONNES POUR LES PROPRIÉTAIRES

Uniquement pendant les vacances scolaires d'hiver.  
Aller/retour vers le Télésiège Les Molliets  
Le matin : 4 à 5 allers par heure de 8h30 à 10h30  
L'après-midi : 4 à 5 retours par heure de 15h à 16h30



Une vue exceptionnelle sur les reliefs  
depuis la résidence !



## LA RÉSIDENCE

Une architecture traditionnelle élégante.



La résidence «Le Morok» se situe dans un quartier résidentiel calme à 6 minutes en voiture du centre village et à 4 minutes d'une remontée mécanique (télésiège Les Molliets). Conçus dans une unité harmonieuse et intimiste, les bâtiments sont conçus avec des matériaux nobles et naturels (pierres, bois).



## LA RÉSIDENCE

L'alliance du charme, du confort et  
de la modernité.

UNE RÉSIDENCE QUI OFFRE UN VÉRITABLE BOL D'AIR EN MONTAGNE.

Avec ses espaces extérieurs arborés, la résidence « Le Morok » est baignée de verdure.  
La résidence dissimule un espace paysager vous offrant une vue verdoyante et dégagée sur les montagnes.

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



## LA RÉSIDENCE

De vastes espaces de vie baignés de lumière.

Du T2 cabine au T4 cabine triplex, les 67 appartements sont parfaitement agencés avec des finitions soignées et pensées pour votre bien-être.

Respectant les dernières normes environnementales en vigueur ; ils bénéficient d'une isolation thermique parfaite, de parquet dans les pièces à vivre, chambres et entrées et de finitions claires et soignées.

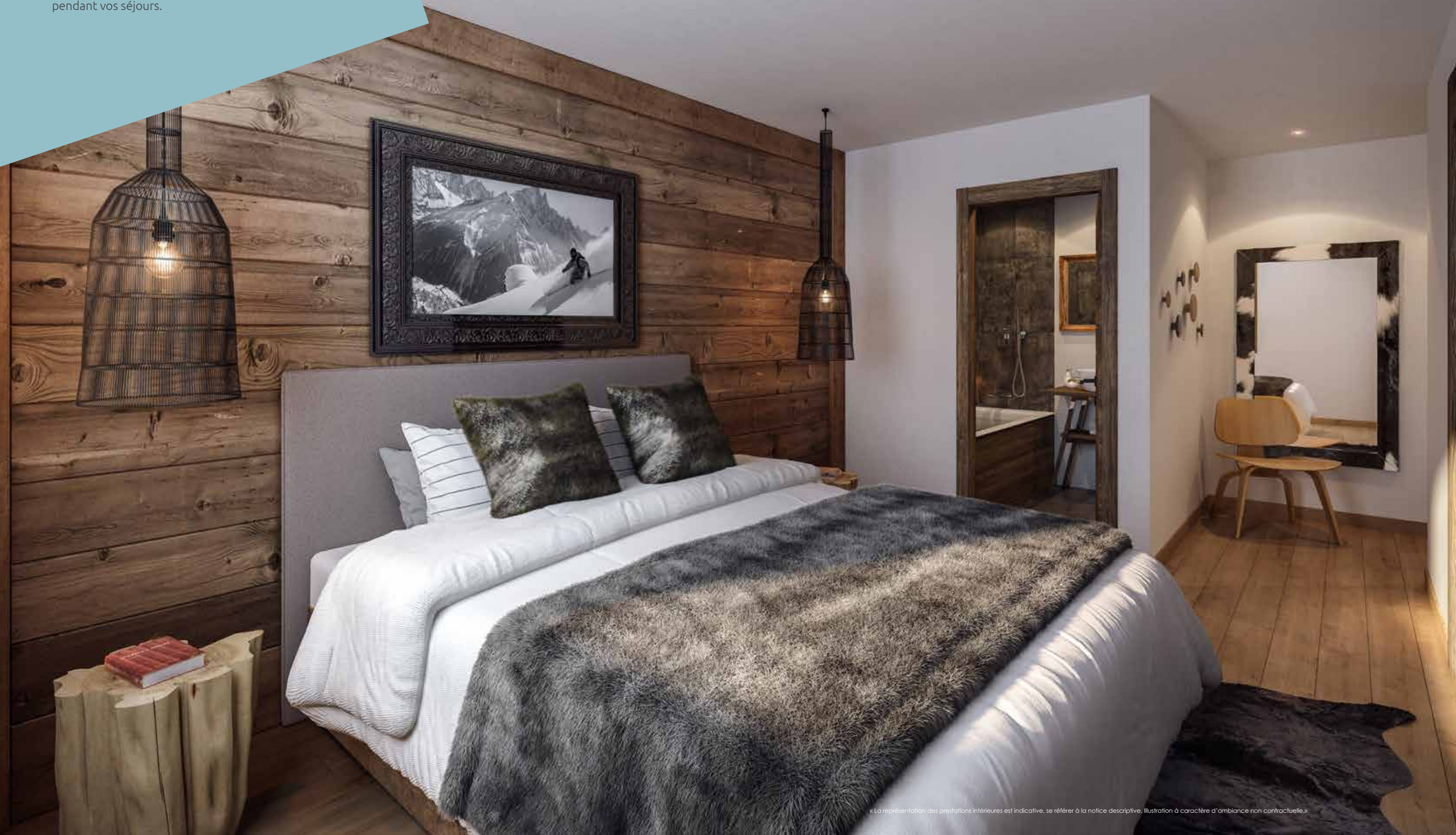
Leurs baies vitrées s'ouvrent, pour la plupart, sur d'agréables espaces extérieurs : balcons ou terrasses. Vous profiterez d'une belle lumière et d'une vue dégagée sur les reliefs.



## LA RÉSIDENCE

### Des intérieurs agencés avec soin.

Chaque bien a été conçu avec le même fil conducteur : créer des espaces de vie véritablement dédiés à votre bien-être pendant vos séjours.



## LA RÉSIDENCE

Le Morok, une résidence pour profiter des joies de l'après-ski.

La résidence propose une piscine intérieure pour se détendre après une belle journée de ski. Un espace bien-être comprend un sauna, un hammam, un jacuzzi et une salle de massage. Les familles pourront se retrouver dans la play-room autour d'une partie de baby-foot.





## Qu'est-ce que l'investissement Nue-Pro' Évasion ?

- La combinaison innovante entre investissement immobilier en nue-propriété et droit de séjour pendant la durée du démembrement
- Une alternative unique entre valorisation patrimoniale et plaisir
- Sur une durée de démembrement compétitive de 12 ans avec un prix d'acquisition du bien très attractif par rapport au prix de marché et valorisé selon la formule d'occupation choisie (durée, saison, etc.)

## Quels sont les avantages pour l'investisseur pendant la durée de l'investissement ?



- Bénéficier d'une durée de démembrement optimisée sur 12 ans permettant de faire croître son patrimoine en toute sérénité
  - Améliorer la visibilité sur son effort d'épargne tout en acquérant un bien immobilier d'exception : la décote sur le prix d'acquisition induit un engagement financier moindre (apport personnel, endettement, frais financiers, frais notariés, etc.)
- Sécuriser son investissement grâce à une capitalisation automatique et peu fiscalisée : le bien acquis en NP n'entre pas dans la base de l'IFI, la taxe foncière est prise en charge par l'usufruitier
- Disposer d'un investissement performant offrant une forte visibilité sur le long terme, l'ensemble des charges, les obligations d'entretien et de travaux, les taxes et frais étant assumés par l'usufruitier

- Opter pour un DROIT DE SÉJOUR permettant d'occuper le bien selon différentes formules à la carte de valorisation de l'investissement et ainsi profiter des atouts du bien, de son emplacement et de son attractivité
- Bénéficier d'un confort de gestion total, celle-ci étant déléguée à l'usufruitier pendant la période de démembrement



## Éléments techniques et financiers

- Durée du démembrement : 12 ans
- Usufruit Locatif : Libre à usage privé commercial
- Acquisition de la nue-propriété sans séjour : 60 % de la pleine propriété
- Droit de séjour, formule à la carte :
  - 1 semaine/an en basse saison : Équivalent décote de 2 % de la pleine propriété
  - 1 semaine/an en moyenne saison : Équivalent décote de 4 % de la pleine propriété
  - 1 semaine/an en haute saison : Équivalent décote de 8 % de la pleine propriété



Une offre exclusive réservée à une cliente ciblée assujettie à TVA : pour bénéficier de cette solution patrimoniale, l'investisseur doit avoir la qualité d'assujetti à la TVA et immobiliser comptablement son droit de nue-propriété.

## Que se passe-t-il à l'issue de la période de démembrement ?

- L'investisseur devient automatiquement et sans frais plein propriétaire du bien.
- Il peut alors disposer de son bien pour :



LOUER

**L'investisseur loue le bien et perçoit des revenus complémentaires.**  
Il poursuit l'affectation locative en hébergement avec services para-hôteliers des biens\* selon différentes solutions locatives jusqu'à la vingtième année suivant la livraison



VENDRE

**L'investisseur revend le bien et perçoit un capital :** le nouvel acquéreur poursuivra l'affectation locative en hébergement avec services para-hôteliers jusqu'à la vingtième année



OCCUPER

**Au-delà de la 20<sup>ème</sup> année, l'investisseur peut occuper le bien** dans le respect de la destination de la résidence et le cas échéant des règles relatives à la Loi Montagne\*\*

\*Activité locative taxable à la TVA avec services para-hôteliers visés au 4<sup>°</sup>-b de l'article 261D du Code Général des Impôts.

\*\* Loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne. Se reporter à la convention d'aménagement touristique du programme concerné

Des professionnels pour  
la construction,  
la gestion,  
la conception  
et la commercialisation !

**TERRÉSENS**  
VIVEZ L'EXPÉRIENCE  
[www.terresens.com](http://www.terresens.com)

Spécialiste de la montagne depuis 2008 !

### • 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 immobilier, le benchmark mais également la conception du projet avec les architectes, ainsi que les analyses locatives de notre service de gestion. Pour la construction des résidences, nous intervenons en tant que promoteur/co-promoteur immobilier, ou encore en assistant maîtrise d'ouvrage.

### • GÉRER

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.

Notre équipe de gestion étudie, sélectionne et valide, en toute indépendance, les futurs programmes immobiliers afin de garantir une gestion pérenne et sans-souci. Elles assurent la surveillance, le suivi technique et la gestion locative des appartements des propriétaires, qui ont décidé de mettre en location via Terrésens Hôtels et Résidences.

DÉCOUVREZ TERRÉSENS EN VIDÉOS



Notre groupe



Notre immobilier

**FIDEXI**

Designer de solutions patrimoniales depuis 1988

### • CONCEVOIR ET COMMERCIALISER

**Fidexi, une forte expertise métier depuis plus de 30 ans**

Depuis 1988, Fidexi, concepteur de solutions immobilières, crée les synergies nécessaires à la réalisation de projets à forts enjeux sociétaux répondant à des besoins identifiés et durables.

En amont, nous développons des solutions d'investissement aux côtés de nos partenaires que nous accompagnons dès la conception des projets. Cet accompagnement, dès l'origine, nous a permis de développer une forte expertise juridique, fiscale et immobilière permettant de proposer des montages performants et sécurisés.

En aval, nous accompagnons nos partenaires CGP dans la distribution de nos solutions.

**Fidexi propose deux solutions d'investissement immobilier :**

- **Le démembrement de propriété** adapté au secteur du logement. Fidexi est un des acteurs historiques du démembrement et a noué des partenariats de long terme avec des promoteurs immobiliers et des bailleurs institutionnels tant au niveau national que régional.

- La location meublée pour financer des actifs gérés dans des secteurs d'activité porteurs. Cette solution d'épargne associe performance, sécurité d'un bail et confort de gestion dans un contexte fiscal attractif.

CHIFFRES CLÉS :



35 ans  
d'existence



+ de 2,5 milliards d'€  
de réalisations financées



Une trentaine  
d'opérations/an



+ de 10 000 logements  
+ de 500 000 m<sup>2</sup> de logements  
individuels et collectifs financés

**NOM DE L'OPÉRATION :**

Le Morok

**ADRESSE DE L'OPÉRATION :**

Route de Flaine  
74300 Les Carroz-D'Arâches

**TYPE D'OPÉRATION :**

Copropriété résidentielle de tourisme

**LOGEMENTS :**

67 appartements du T2 cabine au T4 cabine triplex

**PRESTATIONS :**

Accueil, play-room, parking, caves/celliers, casiers à skis, piscine intérieure, espace bien-être.

**PROMOTEUR :**

Terrésens

**GESTIONNAIRE :**

Terrésens - Hôtels & Résidences

**CONCEPTEUR &  
COMMERCIALISATEUR :**



**Suivez-nous**



44 rue Paul Valéry - 75116 Paris

Document non contractuel - Crédits photos : Adobe Stock, LNA Santé / 11-2023

SAS au capital de 228 674 € - R.C.S. Paris B 398 045 567 - Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce

Carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 009 359 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France

Garantie Financière 110 000 € - QBE international insurance limited

Adhérent Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX -

Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>



Conception / rédaction :  
Service communication Terrésens  
Illustrations laissées à la libre  
interprétation de son auteur  
Crédits photos :  
©istock, ©fotolia, ©Google,  
©FranckPaubel @OfficedetourismeLesCarroz