



**TERRÉSENS**  
PROPRIÉTÉS

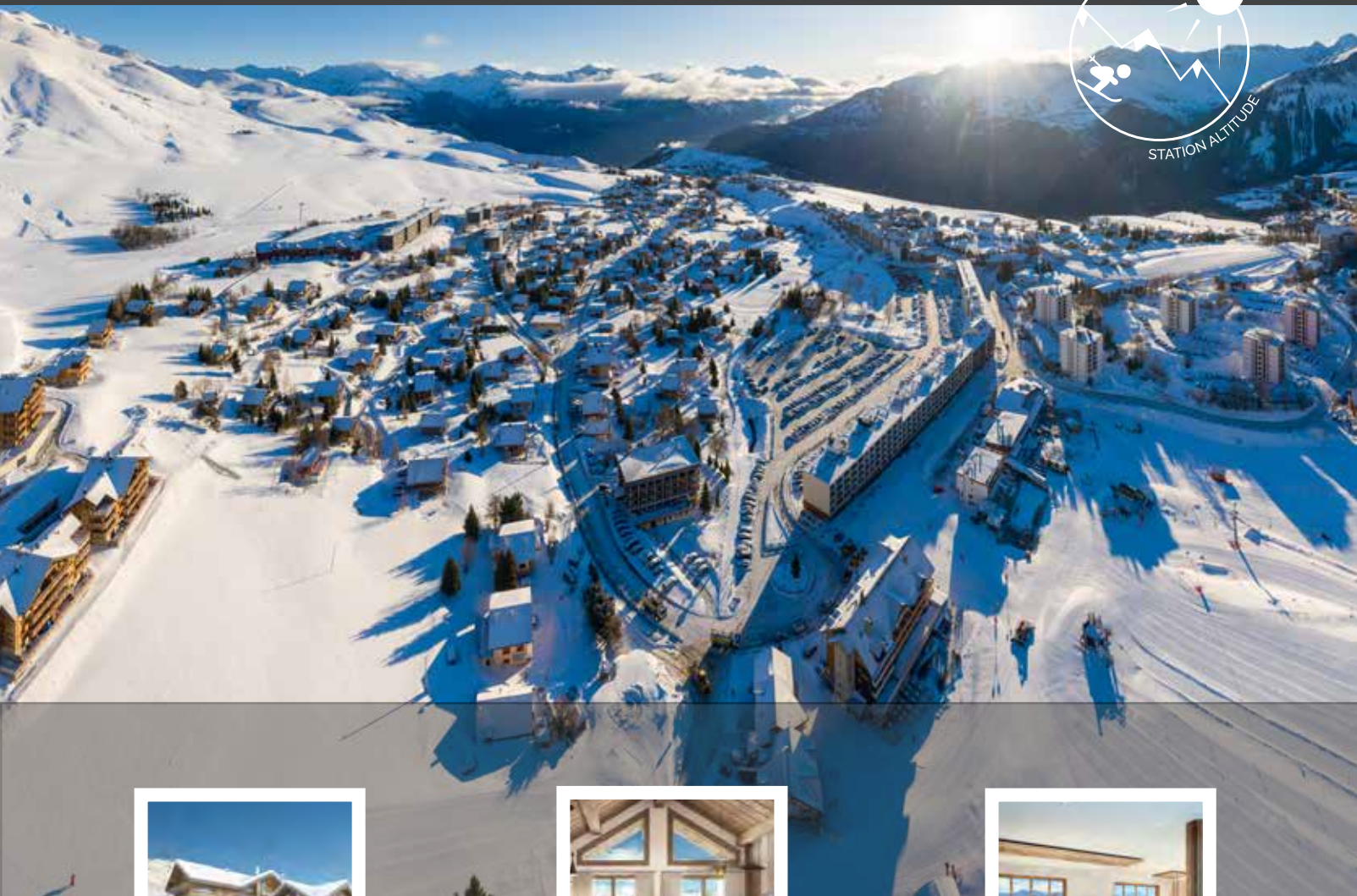


**Le Caprice Blanc**  
La Toussuire (73)

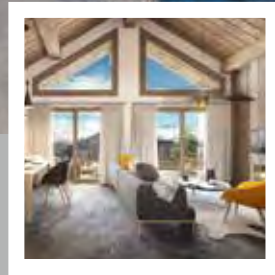
# LA TOUSSUIRE 1750m

• FRANCE (73300)

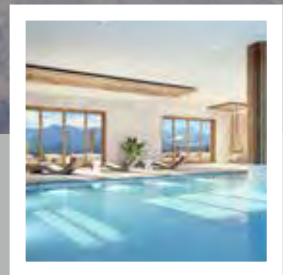
STATION D'ALTITUDE



Appartements  
du T1 au T5



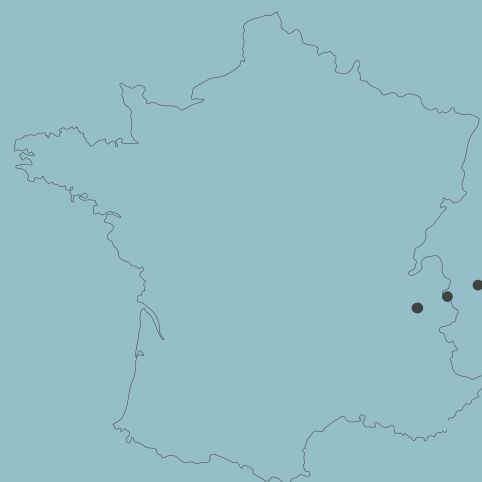
Prestations  
haut de gamme



Piscine intérieure,  
espace bien-être

DOMAINE DES SYBELLES

## LOCALISATION



Fontcouverte la Toussuire  
Champ l'Eriscal  
73 300 LA TOUSSUIRE



Le film de La Toussuire  
by Terrésens !

## UN PEU D'HISTOIRE...

### Une station historique dans les Alpes françaises

Nichée au cœur de la vallée de la Maurienne, la station de ski La Toussuire séduit les familles comme les sportifs de haut niveau. Son vaste domaine skiable ainsi que ses nombreuses activités de plein air en font une destination attractive, en hiver comme en été : découvrez son histoire et ses nombreux atouts.

### La Toussuire, berceau des concours de ski et des sports d'hiver

Les origines de la station de La Toussuire remontent à 1579. Il est alors fait mention d'un hameau, sous le nom de "Tochière". Toutefois, c'est aux alentours des années 1920 qu'une véritable station de ski est aménagée sur le massif d'Arvan-Villard. Le 21 janvier 1923, le premier concours officiel de ski y prend place. En 1937, la station inaugure son premier télésiège. C'est enfin en 1927 que la ville de Fontcouverte-la-Toussuire, à laquelle est rattachée la station, crée son ski-club officiel, qui verra notamment les premiers pas d'un futur champion olympique : Jean-Pierre Vidal.



Les stations de ski des «Sybelles» se situent entre 17 km à 25 km des 2 sorties de l'autoroute A43.

La sortie n°26 dessert Saint-Colomban-des-Villards

La sortie n°27 dessert les stations de Saint-Sorlin-d'Arves, Saint-Jean-d'Arves, Le Corbier, La Toussuire et Les Bottières.

Les stations des «Sybelles» se situent à  
Paris : 659 km  
Lyon : 183 km  
Genève en Suisse : 169 km  
Grenoble : 113 km  
Chambéry : 84 km



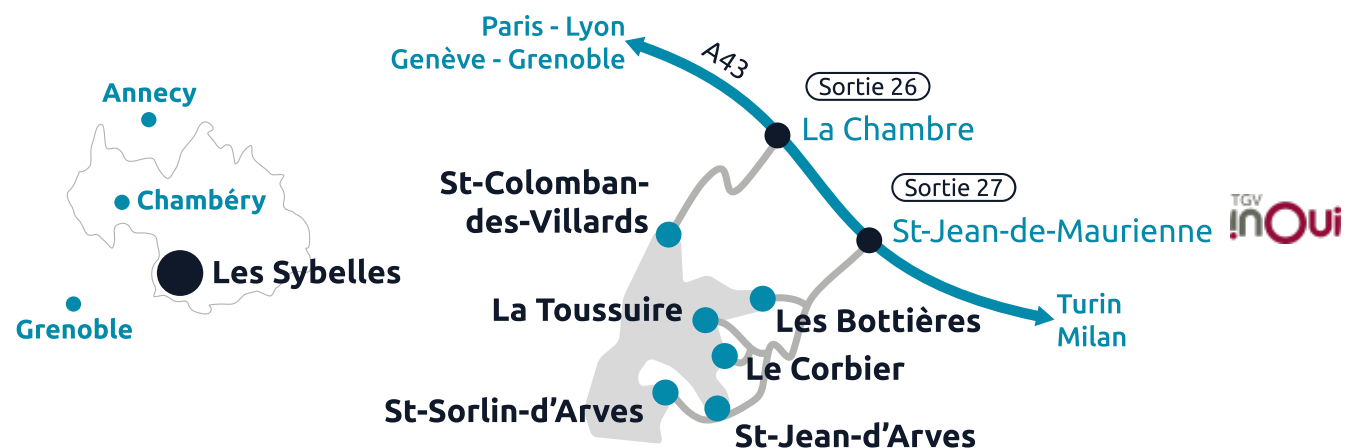
Plusieurs TGV et TER circulent tous les jours aux gares SNCF de la vallée de la Maurienne :  
Saint-Jean-de-Maurienne Arvan  
Saint-Avre-La chambre.

Des lignes régulières de bus desservent tous les jours les gares aux différents stations des «Sybelles».



Des lignes régulières en bus desservent chaque samedi les stations de ski des «Sybelles» au départ de l'aéroport de Chambéry.

Chambéry : 74 km  
Grenoble : 149 km  
Turin en Italie : 153 km  
Lyon Saint-Exupéry : 159 km  
Genève en Suisse : 161 km



**A VENIR :** Le projet d'accès alpin Lyon-Chambéry-Turin prévoit de relier la France à l'Italie par les Alpes, avec la construction de 140 km de ligne nouvelle entre Lyon et Saint-Jean-de-Maurienne. Ce nouvel axe sera raccordé au futur tunnel international sous les Alpes. Il devrait être mis en service à l'horizon 2030



## LA TOUSSUIRE

### Une station active & solaire



#### UN RÉSEAU DE NAVETTES POUR DÉSSERVIR LA STATION

En hiver : la Skibus Bleu dessert la totalité de la station. Pendant les congés scolaires, la Skibus Rouge arrive en renfort et complète le circuit. La navette Jaune dessert la liaison Le Corbier / La Toussuire et inversement. En été, c'est le petit train touristique qui prend le relais !

Un service idéal pour laisser votre voiture au parking durant votre séjour.



**ALTITUDE**  
1750 m - 2620 m



**LOCALISATION**  
Massif d'Arvan-Villards



**CARACTÉRISTIQUES**  
Accès direct aux Sybelles  
Enneigement garanti  
Ambiance garantie



**ACTIVITÉS**  
Station Hiver et Été  
Multi-activités

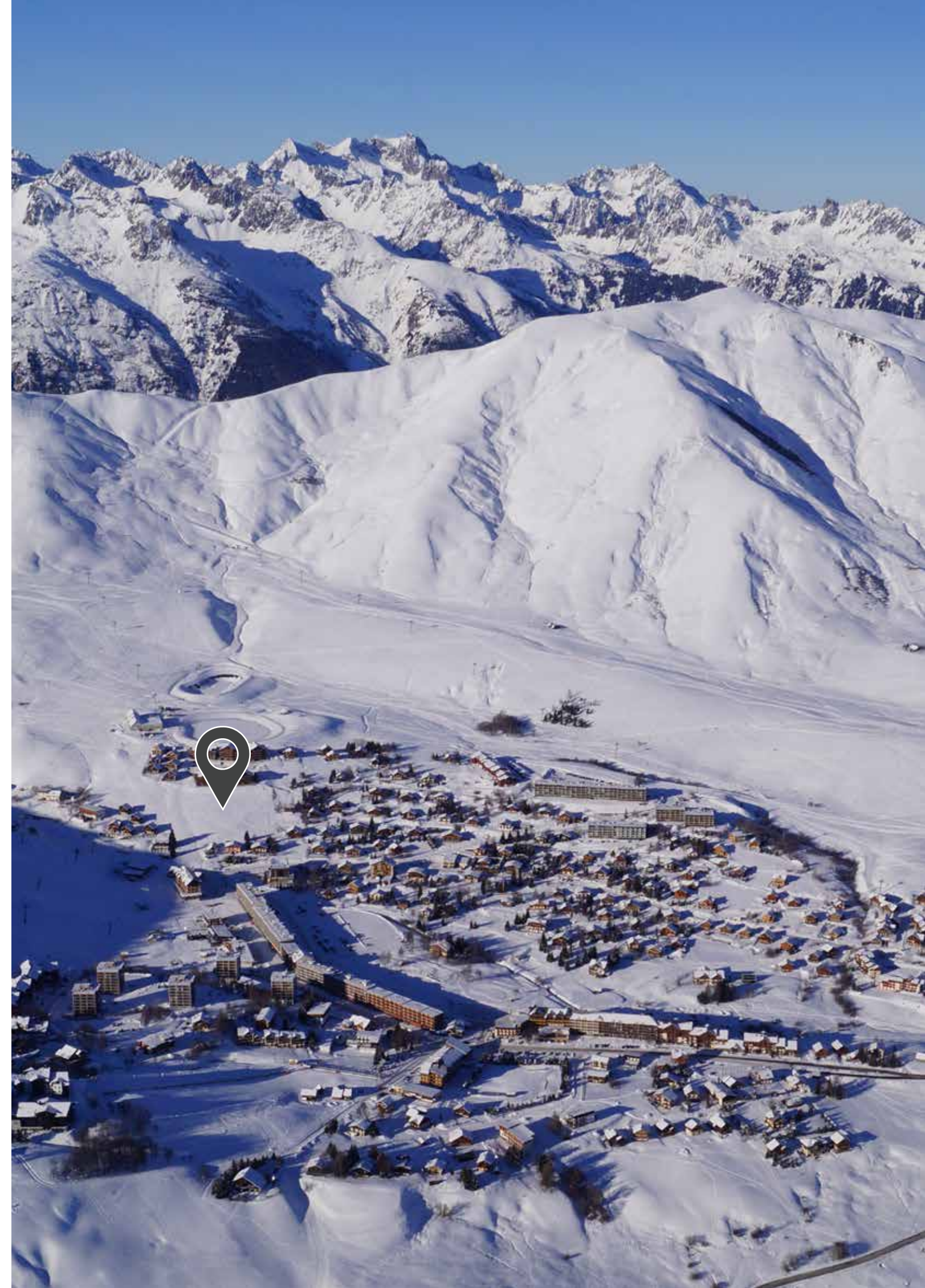


**LES PLUS**  
0 émission de CO<sup>2</sup> pour les remontées mécaniques des Sybelles  
La zone ludique "snowpy mountain"

Située à 1750m d'altitude, la station de La Toussuire bénéficie d'un ensoleillement exceptionnel, d'un enneigement optimal et offre une vue panoramique à 360°.

Ouverte sur de grands espaces ensoleillés en journée, La Toussuire dispose d'une diversité d'hébergements et d'un accès direct au domaine des "Sybelles". Grands panoramas sur les Alpes, pistes tantôt courtes et techniques ou longues, son terrain de jeu et son large front de neige sont propices à la pratique pour tous. Ensoleillement, terrasses d'altitude et nombreuses activités sont au programme.

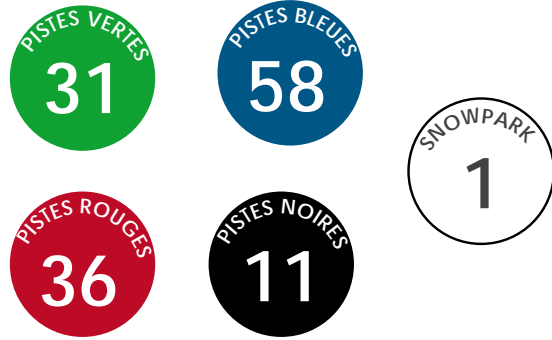
La renommée de cette station de ski est largement due à son domaine skiable, qui permet de rejoindre les 5 autres stations du domaine des Sybelles. Ce sont donc plus de 300 kilomètres de pistes qui s'offrent aux skieurs débutants et amateurs, mais aussi un snow park et des pistes nordiques adaptées au ski de fond. La station, située à 1750 mètres d'altitude, permet en outre de bénéficier d'un ensoleillement maximal et d'une vue panoramique sur l'ensemble de la vallée de la Maurienne. Ses pistes ont enfin vu les débuts du champion olympique Jean-Pierre Vidal, vainqueur lors des Jeux d'hiver de Salt Lake City en 2002.





LE DOMAINE SKIABLE

Le plus grand domaine skiable de Maurienne !



300 km de pistes



136 pistes



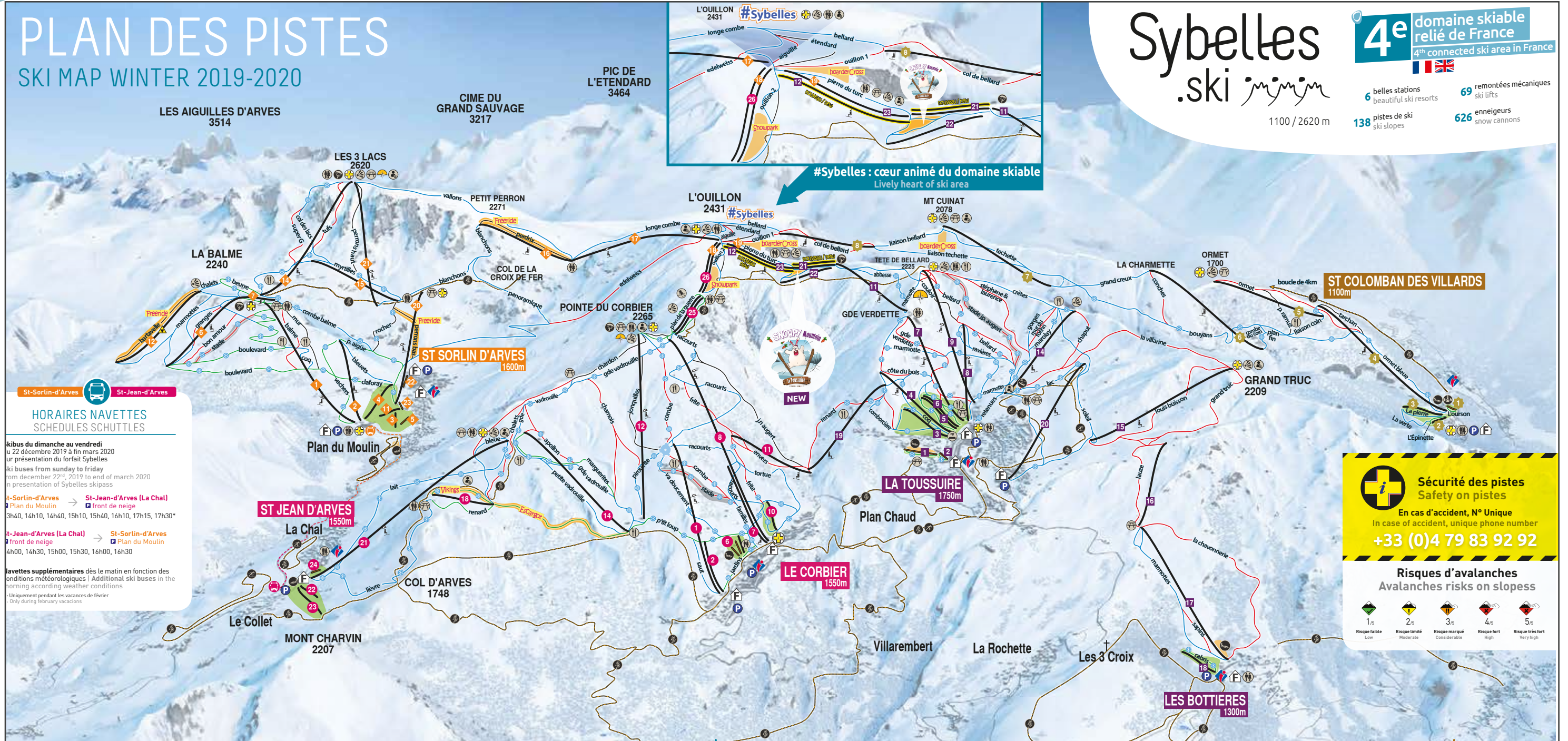
67 Remontées



TÉLÉSIÈGES PIÉTONS / VTT

Le télésiège piéton permet d'admirer le panorama à plus de 2000 m d'altitude. En hiver, le télésiège de la Tête de Bellard permet d'accéder au sentier piétons/raquettes. En été, le télésiège de la Médaille d'Or est accessible aux promeneurs et VTTistes.

PLAN DES PISTES  
SKI MAP WINTER 2019-2020



**HORAIRES NAVETTES SCHEDULES SHUTTLES**

kibus du dimanche au vendredi du 22 décembre 2019 à fin mars 2020  
 sur présentation du forfait Sybelles  
 ski buses from sunday to friday from december 22nd, 2019 to end of march 2020  
 on presentation of Sybelles skipass

St-Sorlin-d'Arves → St-Jean-d'Arves (La Chal)  
 Plan du Moulin front de neige  
 3h40, 14h10, 14h40, 15h10, 15h40, 16h10, 17h15, 17h30\*

St-Jean-d'Arves (La Chal) → St-Sorlin-d'Arves  
 front de neige Plan du Moulin  
 4h00, 14h30, 15h00, 15h30, 16h00, 16h30

navettes supplémentaires dès le matin en fonction des conditions météorologiques | Additional ski buses in the morning according weather conditions  
 \* Uniquement pendant les vacances de février  
 Only during february vacations

**4<sup>e</sup>** domaine skiable relié de France  
 4<sup>th</sup> connected ski area in France

6 belles stations beautiful ski resorts  
 138 pistes de ski ski slopes

69 remontées mécaniques ski lifts  
 626 enneigeurs snow cannons

1100 / 2620 m

**Sécurité des pistes Safety on pistes**  
 En cas d'accident, N° Unique  
 In case of accident, unique phone number  
**+33 (0)4 79 83 92 92**

**Risques d'avalanches Avalanches risks on slopes**

1s	2s	3s	4s	5s
Risque faible Low	Risque limité Moderate	Risque marqué Considerable	Risque fort High	Risque très fort Very high



Un des plus grands domaines reliés !



Le domaine des "Sybelles" doit son nom aux "6 belles stations uniques et authentiques" qui le composent. La Toussuire, Le Corbier, Saint-Sorlin-d'Arves, Saint-Jean-d'Arves, Les Bottières et Saint-Colomban des Villards...

"Les Sybelles" font partie des grands domaines skiables interconnectés : 1<sup>er</sup> domaine de Maurienne et 4<sup>ème</sup> plus grand domaine relié de France.

Avec ses 393 hectares et ses panoramas à 360° sur les Alpes, le domaine skiable des Sybelles vous attend.

Le domaine conviendra parfaitement aux débutants et aux familles puisqu'il est possible d'emprunter uniquement des pistes bleues depuis son plus haut sommet, ou au choix, des pistes rouges et noires pour une pratique du ski plus engagée. Aux Sybelles, tout est fait pour faciliter l'apprentissage du ski et la prise en charge des débutants de tout âge. Les espaces ludiques sont dédiés au plus grand nombre avec 1 snowpark, 1 easypark, 2 boardercross, 1 arvapark, 3 pistes freeride, 1 piste ludique des Vikings, 1 espace Snowpy Mountain, 1 Explor Games®, 6 espaces débutants, 2 espaces ludiques luge-ski et 8 jardins des neiges.



7 sommets  
1 glacier préservé



De 1100 m à 2620 m



### TOUR D'HORIZON DES STATIONS DES "SYBELLES"

**LA TOUSSUIRE** : Active et solaire (1750 m)

**LE CORBIER** : Facile et conviviale (1550 m)

Le Corbier est une station 100% piétonne et sécurisante grâce à son front de neige. Avec pour colonne vertébrale sa galerie commerciale couverte permettant de circuler de haut en bas dans la station, Le Corbier offre un hébergement skis aux pieds et des terrasses ensoleillées. Tournée vers son domaine skiable tous niveaux, la station est labélisée Famille Plus.

**SAINT-SORLIN-D'ARVES** : Belle et festive (1600 m)

Station-village ancrée dans les traditions, au pied du célèbre Col de la Croix de Fer, Saint Sorlin d'Arves offre une grande diversité d'hébergements. Avec 2 rassemblements écoles de ski, elle offre un accès direct au domaine des Sybelles et en est le point culminant (2620m). Panoramas sauvages, pistes longues et larges, multitude d'activités et d'animations après-ski, Saint-Sorlin d'Arves cultive avec harmonie tradition et modernité.

**SAINT-JEAN-D'ARVES** : Authentique et bienveillante (1550 m)

Promesse de vacances accueillantes au cœur de la nature, elle se compose de 22 hameaux et offre une ambiance de village typique dotée de fermes rénovées, chalets ou de résidences. En accès direct au domaine skiable des Sybelles, elle dispose d'un front de neige aménagé pour l'apprentissage du ski et d'infrastructures d'accueil adaptées. Elle offre un émerveillement des yeux et des papilles par ses panoramas sur les Aiguilles d'Arves et la découverte de son patrimoine et terroir.

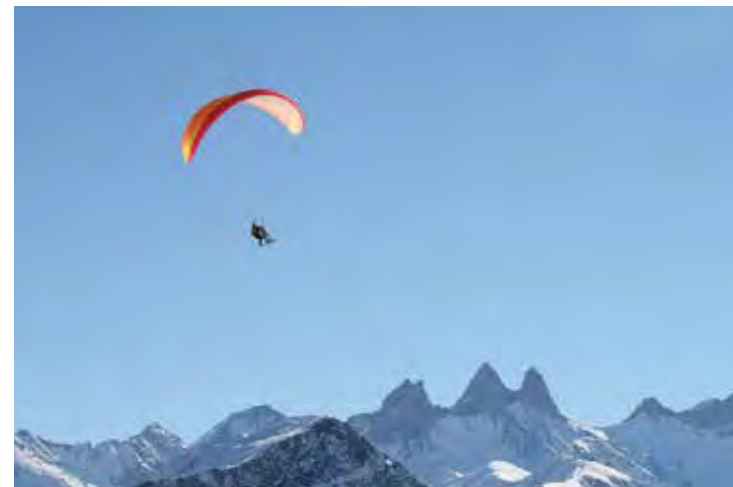
**LES BOTTIÈRES** : Ressourçante et sportive (1300 m)

Authentique village de montagne, la station est un véritable havre de paix offrant un retour aux sources. Elle est constituée de chalets paisibles et offre 6 pistes de ski dédiées aux débutants. Porte d'entrée du domaine des Sybelles vers le secteur de La Toussuire, elle cultive son esprit outdoor avec le ski de randonnée ou encore la balade en raquettes.

**SAINT-COLOMBAN-DES-VILLARDS** : Multiple et préservée (1100 m)

Située dans une vallée authentique, la station offre de charmants hameaux aux maisons chaleureusement serrées entre elles. Directement reliée au domaine skiable des Sybelles, Saint Colomban des Villards offre une nature sauvage version Grand Nord : balades en raquettes au creux d'une rivière, ski de randonnée avec vue sur la chaîne de Belledonne ou encore ressourcement face au Mont-Blanc.

De multiples activités qui séduiront petits & grands !



#### SKI DE FOND

23 km de pistes de ski de fond répartis entre la Toussuire et le Corbier, pour tous les niveaux. Les pistes sont damées et balisées.

#### BALADE EN RAQUETTES

50 km de sentiers piétons et raquettes répartis entre la Toussuire et le Corbier. Les sentiers sont balisés et régulièrement damés.

#### MOTONEIGE

Tous les soirs durant la saison d'hiver, découvrez La Toussuire en motoneige. Un guide vous conduira sur un itinéraire choisi pour son intérêt esthétique et technique. Il vous fera aimer la motoneige et les richesses de la montagne. Le pilotage est très simple : un frein à disque et un accélérateur, pas besoin de permis.

#### PARAPENTE

La balade aérienne est possible sans connaissance préalable de l'activité. Vous découvrirez le plaisir du vol et les rudiments du pilotage si vous le souhaitez. Parapente Biplace pour les enfants.

#### PISTE DE LUGE

Une piste de luge sécurisée, bordée de tapis roulants gratuits qui facilitent la remontée. Sur l'Espace Gliss Les Lutins, dédié à l'apprentissage du ski, un espace est sécurisé et réservé à la pratique de toutes les formes de luge. 2 tapis roulants permettent de remonter sans se fatiguer. Pour les amateurs de sensations fortes, et si les conditions de neige le permettent, la piste de Tubing jouxte la piste de luge.

#### BAPTEME EN DAMNEUSE

Venez découvrir de nouvelles sensations dans un engin de damage ! Le baptême en dameuse dure 20 minutes. Pour tout âge

#### VTT ÉLECTRIQUE SUR NEIGE

Parce que les sports d'hiver ne sont pas que de la glisse, venez découvrir le VTT sur neige. Grâce à la performance de VTT électriques avec des pneus bien plus larges pour tenir sur la neige, stabilité et confort vous seront garantis. Ainsi vous pourrez profiter des joies de la neige, d'une belle journée d'hiver à la montagne sans obligatoirement faire du ski. Un moment unique qui vous permettra de prendre un grand bol d'air frais en pleine nature et de savourer autrement la montagne et son environnement.

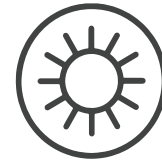
**ET BIEN D'AUTRES EXPÉRIENCES À PARTAGER EN FAMILLE OU ENTRE AMIS !**



## LES ACTIVITÉS ÉTÉ

LA CARTE PASS PARTOUT,  
LE PLEIN D'ACTIVITÉS À PRIX RÉDUIT

Cette carte de prépaiement permet de régler ses activités sans argent dans la poche et de bénéficier de promotion, en vente à l'office du tourisme. Cette carte est également valable sur les activités de la station voisine « Le Corbier »



### VÉLO

Entourée de cols mythiques, du Tour de France (le Galibier, la Madelaine, l'Iseran...) La Toussuire se situe en Maurienne, "le plus grand domaine cyclable du monde". La montée de la Toussuire n'appartient pas à la catégorie des cols mais n'en demeure pas moins emblématique. Empruntée régulièrement par des cyclosporives, la station des Sybelles n'a pas à rougir de son palmarès, avec notamment l'accueil du Tour de France en 2006, 2012 et 2015.

### BALADES & RANDONNÉES

#### VTT

#### PÊCHE À LA TRUITE

Pêche à la truite au Lac de l'Ériscal de La Toussuire.

Les cannes à pêche sont disponibles au chalet du Lunenz Eau Park. Le jeudi soir, possibilité de faire cuire ses prises sur barbecue.

#### TYROLIENNE

Vivez une expérience unique et faites le plein de sensations fortes! Elancez-vous depuis la zone ludique du Chaput, face aux Aiguilles d'Arves et glissez au dessus du lac de l'Ériscal pendant 150m. Un panorama à couper le souffle

#### BIG AIR BAG

La zone Big Air Bag est accessible en ski, snowboard, et bouées en hiver et en été sur l'Espace Sensation du Front de Neige !

#### CANI RANDO

Une randonnée pédestre au cours de laquelle vous êtes relié(e) à un chien de traîneau.

La cani-rando se pratique avec une ceinture assez large, reliée au harnais du chien par une longe dotée d'un amortisseur permettant d'absorber les chocs. Que les moins sportifs d'entre vous se rassurent, la cani-rando n'est pas une course. On marche au rythme de l'humain et non du chien.

A partir de 8 ans.

#### PARCOURS ACCROBRANCHE

Parcours accrobranche à Saint-Jean-de-Maurienne !

Découvrez 5 parcours à sensation accessibles dès 3 ans !

#### EN TROTINETTE, SKATEBOARD, DRAISIENNE OU À VÉLO, LA PUMPTRACK POUR AVANCER SANS PÉDALER !

Une activité ludique et sportive, gratuite, qui pousse à se servir du relief du terrain pour s'accélérer. Facile pour les débutants, ça devient physique et sportif pour les plus aguerris. De nouvelles sensations à découvrir.

#### LES PRODUCTEURS LOCAUX !

Avant d'être une station de ski, le plateau de La Toussuire était un alpage où les familles de Fontcouverte menaient paître leur troupeau et fabriquaient leur fromage.

Aujourd'hui, la commune compte :

- 7 éleveurs de brebis qui commercialisent leur production sur les marchés ou dans la vallée.
- 3 producteurs bovins qui confient leur lait aux 2 coopératives de Beaufort de la Maurienne : La Chambre et St-Sorlin d'Arves. Ils accueillent aussi, en alpage, des troupeaux d'autres régions, tout l'été.
- 2 fromageries : « Les Producteurs Savoyards » à La Toussuire et le « GAEC des Sybelles » à Fontcouverte (Colette et Jean-Christophe Dompnier).
- 1 élevage d'escargots à Fontcouverte.



Des cols de renom pour les amateurs de vélos et VTT



6 Cols



60 Itinéraires



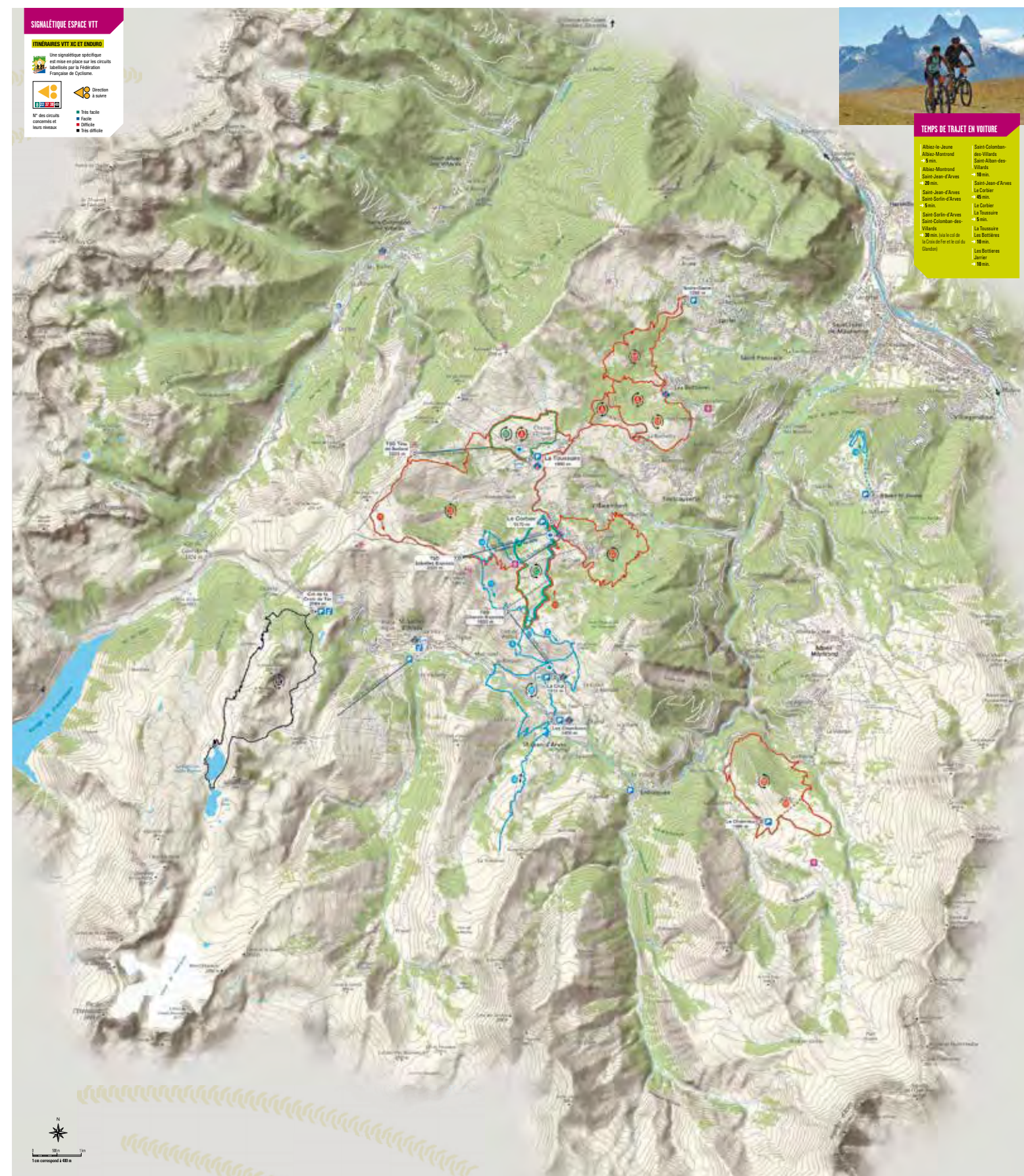
30 Événements



Nichée au sud de la Savoie, la Maurienne, comptant parmi les plus longues vallées alpines, s'étend sur 120 km entre l'Italie et les Hautes-Alpes. Cette dernière est un terrain de jeu idéal pour les cyclistes, avec ses 6 cols de renommés international : **l'Iseran, le Mont Cenis, le Télégraphe et le Galibier, la Croix de Fer, la Madelaine et le Grand Cucheron.**

- Plus de 60 itinéraires de routes à découvrir,
- Plus de 100 établissements labellisés « Qualité Cyclo Maurienne » ou « Accueil vélo » sont prêts à recevoir et offrir un service optimal,
- Plus de 250 vélos à assistance électrique attendent des « pilotes » pour de la balade à la journée ou des tours plus engagés.
- Chaque été, la vallée attire les pros comme les amateurs à l'occasion de plus de 30 événements cyclo : Le Tour de France, Le Tour de Savoie Mont Blanc, La Marmotte ...

La Maurienne est tout simplement un terrain de jeu exceptionnel pour le cycliste en quête de performance mais reste aussi une destination appréciée pour son caractère authentique et ses panoramas à couper le souffle pour les cyclistes qui prennent le temps de la regarder.





## L'EMPLACEMENT

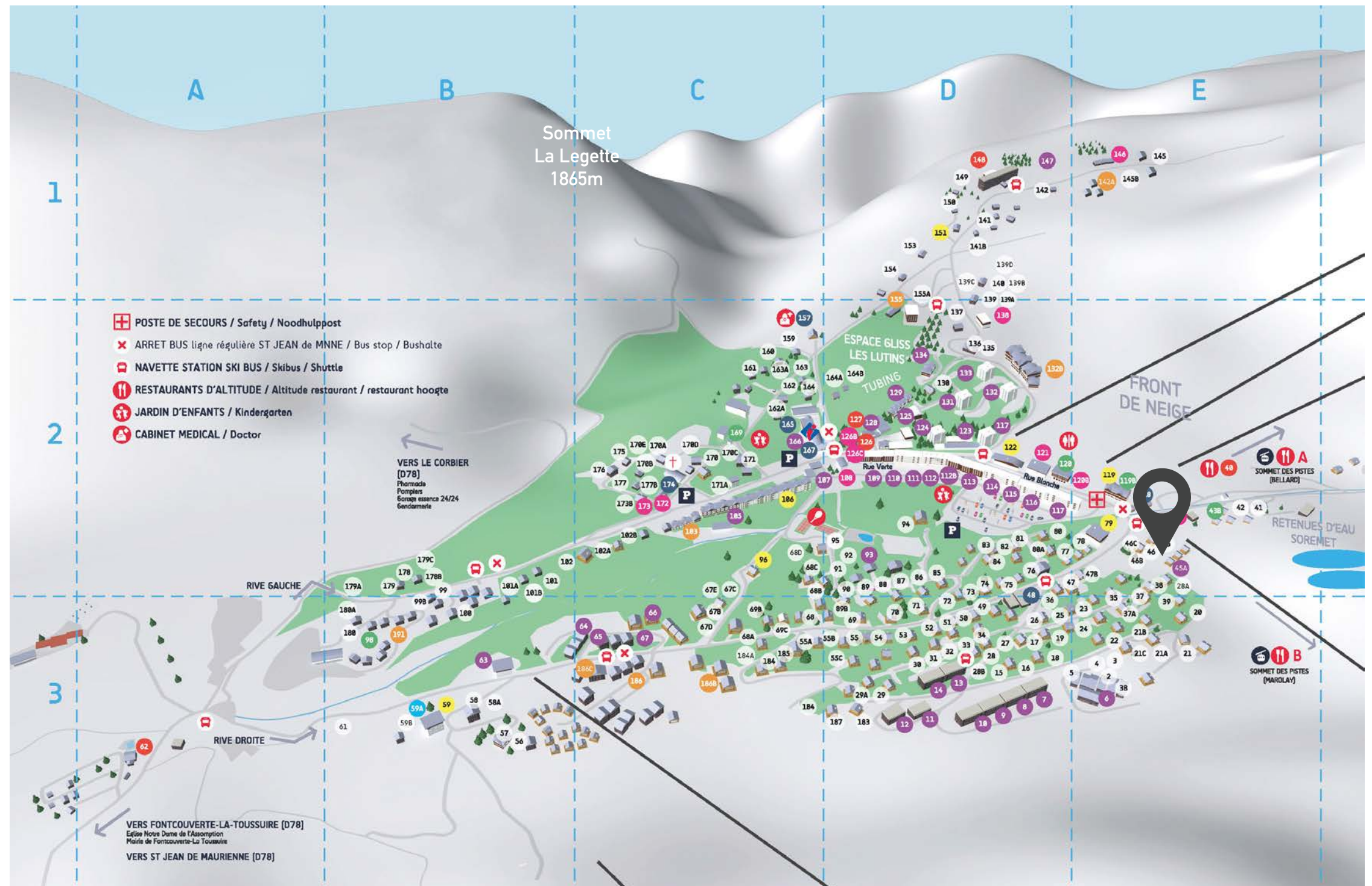
Un emplacement au coeur du village !

La résidence bénéficie d'un emplacement idéal au cœur de la station de La Toussuire. Vous pouvez accéder aux commerces, restaurants et activités à pieds.

Départ et retour skis aux pieds, la résidence se trouve au début des remontées mécaniques, vous faisant bénéficier d'un gain de temps considérable lorsque vous partez et revenez d'une journée skis.



Fontcouverte la Toussuire  
Champ l'Eriscal  
73 300 LA TOUSSUIRE







Le Caprice Blanc

La Toussuire (73)

**UN EMPLACEMENT D'EXCEPTION !**



Une résidence skis  
aux pieds !

Située sur les hauteurs de la station de La Toussuire, le « Caprice Blanc » est une résidence de standing qui permet de profiter de la vie animée du centre station et d'accéder en quelques pas aux remontées mécaniques.

Dotée d'une architecture traditionnelle et contemporaine, les façades sont habillées d'un bardage en lames de bois brossé, d'enduit et de pierres naturelles, créant une harmonie des matières.

La résidence se compose d'appartements du studio au T5 et d'un éventail de services pour faire de vos séjours des moments d'exception.

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





Une vue panoramique  
exceptionnelle

Le Caprice Blanc dispose d'une vue exceptionnelle sur la station, les reliefs et notamment les Aiguilles d'Arves.

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

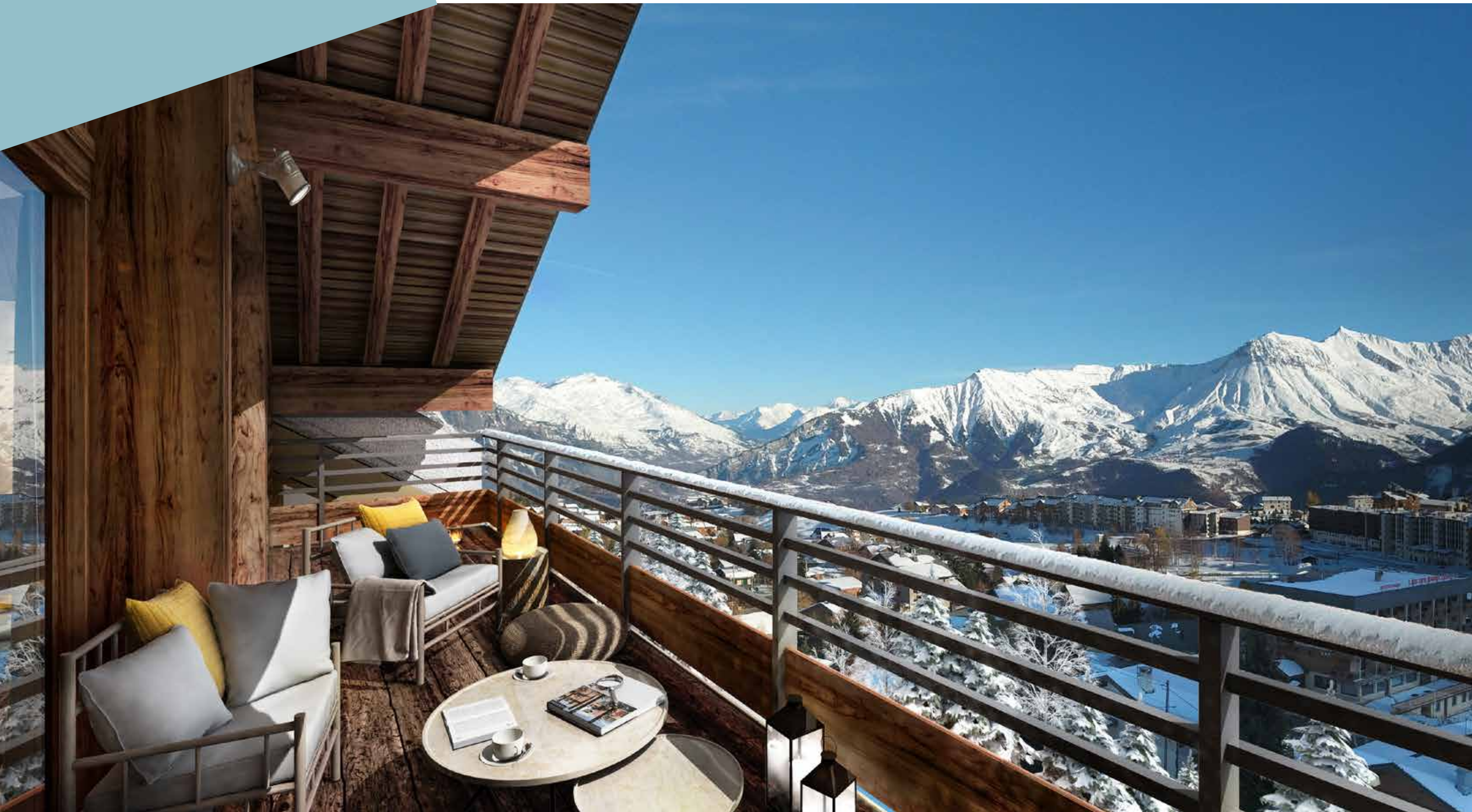




Des prestations de qualité

La plupart des appartements s'ouvrent sur des balcons avec une vue dégagée sur les montagnes.

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





## LE CAPRICE BLANC

Des intérieurs alliant confort et intimité

Meublés et équipés, les appartements, du studio au T5, bénéficient de tout le confort d'un intérieur de montagne. Les volumes ont été privilégiés pour créer une sensation d'espace. Les appartements sont conçus avec le plus grand soin et offrent des matériaux de haute qualité. Les sols des entrées, dégagements, séjours, cuisines et chambres sont revêtus de parquet chêne contrecollé. Ceux des salles de bains, salles d'eau et toilettes sont habillés de carrelage en grès cérame haut de gamme 40x40. Les cuisines disposent de tout l'équipement nécessaire : table de cuisson vitrocéramique, hotte, réfrigérateur, four, micro-ondes et lave-vaisselle. Décorés par notre architecte et décoratrice d'intérieur, les intérieurs illustrent confort et sophistication.

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



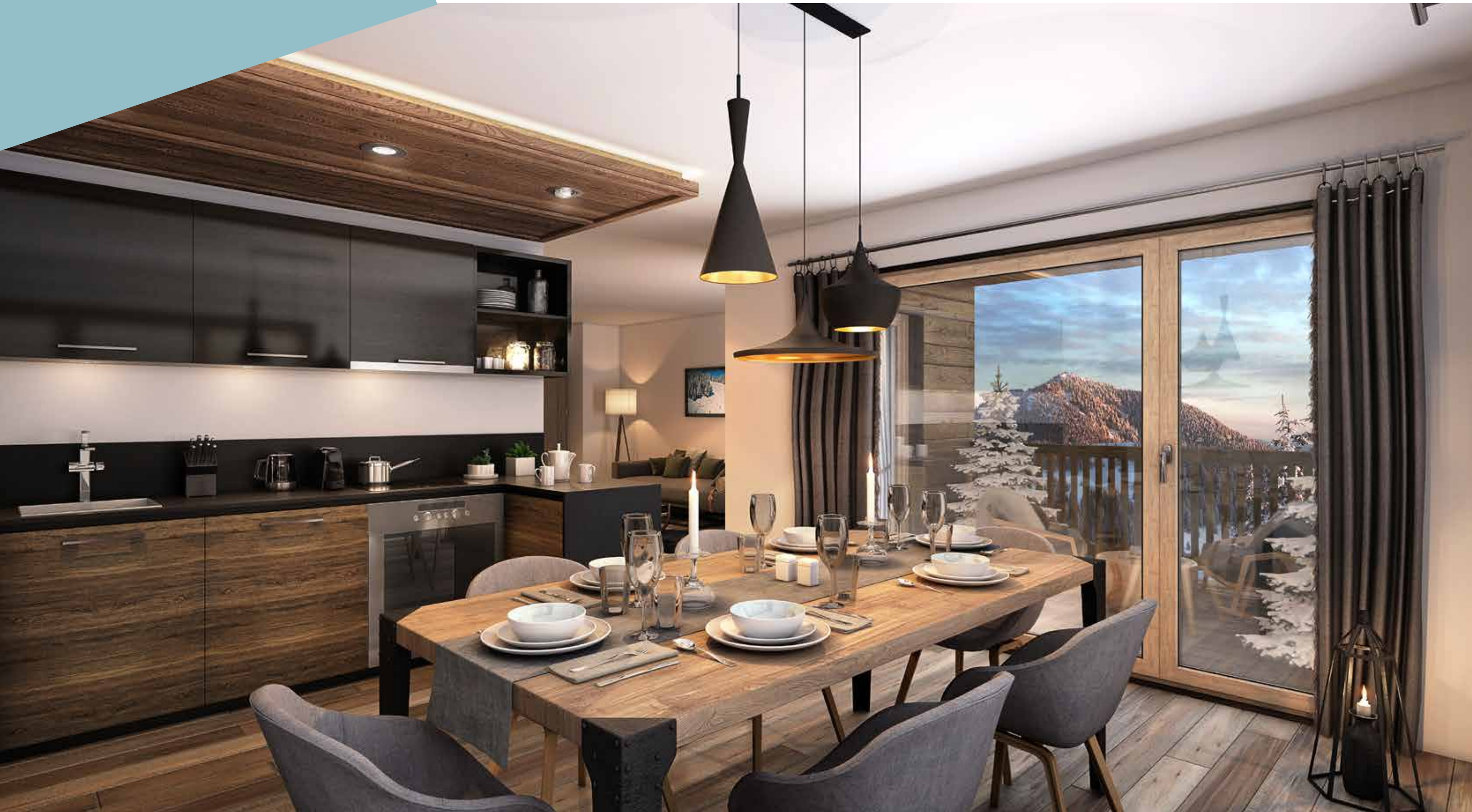


## LE CAPRICE BLANC

Chaque appartement dispose d'un casier à ski chauffé individuel, d'une cave individuelle fermée et d'une place de parking en sous-sol.

La résidence bénéficie aussi de pré-équipements nécessaires aux installations de recharges pour véhicules électriques (IRVE).

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





## LE CAPRICE BLANC

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



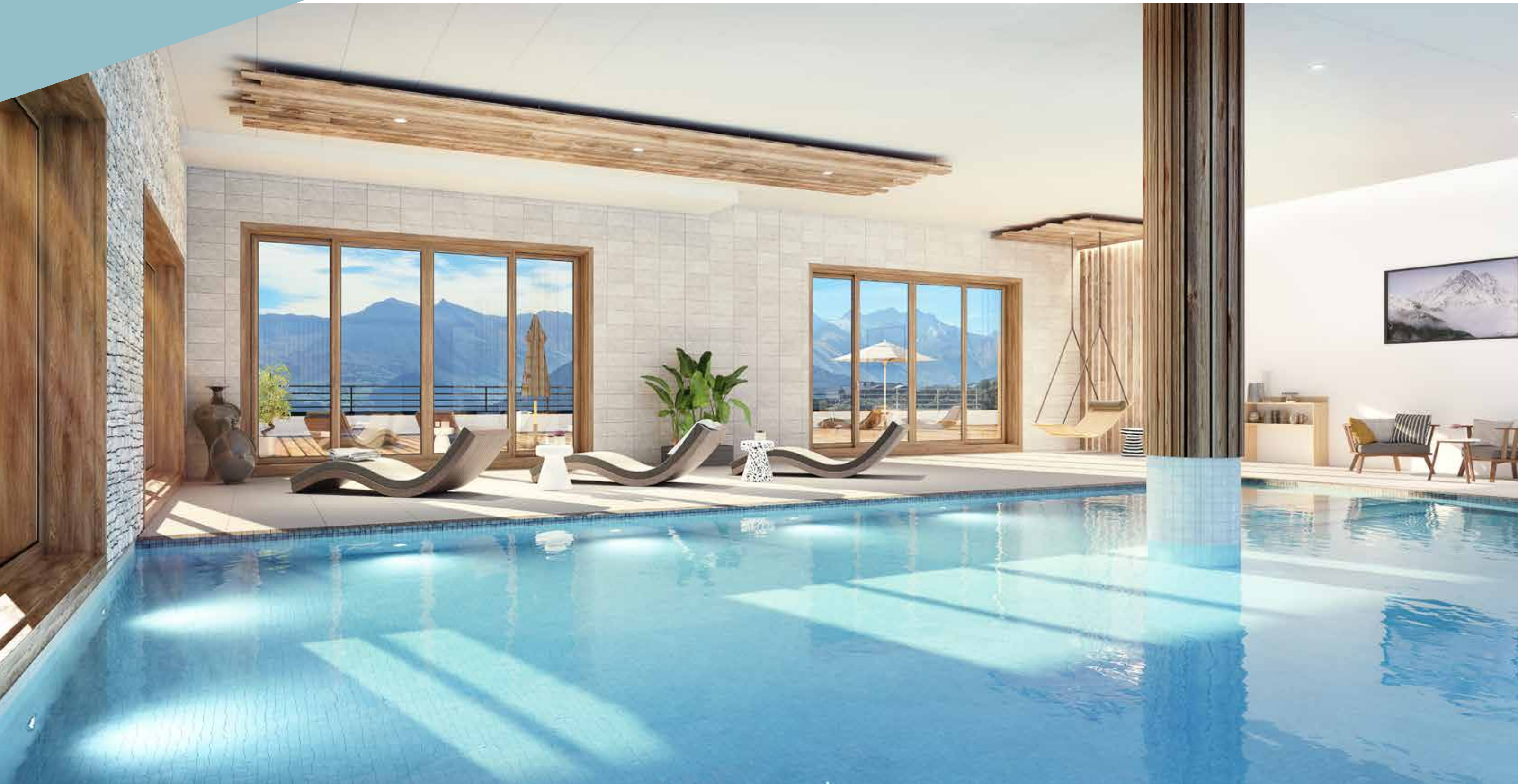


Des services premium

La résidence offre de nombreux services et prestations de qualité.

- Un accueil
- Un espace bien-être composé d'une piscine, hammam, sauna, jacuzzi, spa à débordement, douches de pluie et douches sensorielles

\* 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 projection patrimoniale positive

Réponse à une demande constante en terme de confort

Développement de résidences 4\* sur ces dernières années



Dynamisation du marché immobilier (comme vu par le passé sur d'autres communes telles que Bordeaux, Aix en Provence etc.)

Arrivée de la Ligne Grande Vitesse (Gare intermodale Saint Jean de Maurienne) (PARIS LYON TURIN)



Attractivité du 4<sup>ème</sup> domaine skiable de France

Station majeure du domaine LES SYBELLES



Objectif Zéro CO2 du domaine

Attentive à l'environnement



Sur les pistes (départ et retour skis aux pieds)



Proximité centre & commerces



Vue panoramique sur les Aiguilles d'Arves



Familiale & sportive    Activités hiver - été    Vaste domaine skiable    Accessibilité

Attractivité du Mont-Blanc Tourisme vacances + Tourisme d'affaires    Montée en fréquentation l'été    Les Sybelles 4<sup>ème</sup> domaine skiable de France    Arrivée de la Ligne Grande Vitesse



Conception Facile à vivre

**CONVIVIALITÉ**  
Pièce à vivre spacieuse

Prestations de standing

**INTIMITÉ**  
Nombre de SDB, salle d'eau et WC adapté au nombre d'occupants

- 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...

Standing 4 étoiles

Piscine intérieure, sauna, hammam, jacuzzi

Facilités

Parking sous-sol, caves, casiers à skis chauffés, local à vélos

Efficacité énergétique

Bâtiment basse consommation énergétique.  
Parkings pré-équipés IRVE (infrastructure de recharge de véhicule électrique)





## 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-hôtelières 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-hôtelières 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-hôtelières visés au 4<sup>°-b</sup> 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 Caprice Blanc

**ADRESSE DE L'OPÉRATION :**

Station La Toussuire - Champ l'Eriscal  
73 300 Fontcouverte La Toussuire

**TYPE D'OPÉRATION :**

Copropriété résidentielle de tourisme

**LOGEMENTS :**

Du T1 au T5

**PRESTATIONS :**

Accueil, services de conciergerie, caves, parking sous-sol, casiers à skis chauffés, piscine, espace bien-être (avec hammam, sauna, douches de pluie et douches sensorielles)...

**NOTAIRE :**

Me Delabrouhe  
69100 Villeurbanne

**PROMOTEUR :**

Groupe 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,  
©A.Pernet, ©ChristophePallot,  
©OTlaToussuire