

Visitez le Resort sur notre site
www.les-portes-du-sancy.com



INVESTISSEZ AU CŒUR DE L'Auvergne Touristique
 DANS UN RESORT **RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT**

VISITEZ NOS APPARTEMENTS TEMOINS



Stéphane Crégut
 AIP Sancy
 Lac Chambon
 06 23 88 91 86
contact@stephane-cregut.fr



Christophe Guivarc'h
 AIP Promotion
 Clermont-Ferrand
 06 07 71 36 28
guivarc'h@aip-conseil.com



Crédit photos: OT Sancy - J.M. Gaudou - D. Massacrier - J. Damase - Crédit texte: Phebus

www.aip-conseil.com

N°Azur 0810 63 1200



www.aip-conseil.com

N°Azur 0810 63 1200



Vous venez d'ouvrir...



Le complexe touristique «Les Portes du Sancy» est une très importante opération de rénovation immobilière, un défi consistant à transformer une ancienne station de ski en un complexe touristique de type « Ecolodge resort », attractif et de qualité, tourné vers la nature.

Christophe Guivarc'h et Stéphane Crégut se sont lancés dans cette aventure avec beaucoup d'enthousiasme, d'imagination et d'optimisme. Le projet comporte plusieurs facettes, toutes orientées vers une clientèle plutôt haut de gamme.

Il est composé d'un immeuble de résidences secondaires, d'une résidence de meublés touristiques et d'un futur hôtel quatre étoiles, ainsi que d'un espace bien-être, d'une piscine couverte et d'un spa accessibles à l'ensemble des résidents.

Il sera complété, dans un futur proche, par un centre multi-activités, dont un pôle randonnée 4 saisons, un relais équestre, ainsi qu'à plus long terme, par la création d'un vaste plan d'eau ainsi qu'un centre équestre, un parcours de Cross Golf, de VTT et de sentiers d'interprétation de la nature.



Ici à  1200 m



www.les-portes-du-sancy.com

AIP vous invite à découvrir l'Auvergne en devenant propriétaire au sein de sa nouvelle réalisation, « Les Portes du Sancy », conçue dans le respect d'un environnement naturel d'exception. 13 appartements en résidence secondaire et 52 en résidence hôtelière vous y attendent pour profiter de l'Auvergne ou constituer votre patrimoine.



Au cœur de l'Auvergne

Une tradition d'accueil

Depuis longtemps l'Auvergne fascine et attire les hommes : les Romains venaient déjà prendre les eaux ! Depuis, le thermalisme s'est développé et a permis d'accueillir au Mont-Dore, à La Bourboule ou à St-Nectaire de nombreux curistes, anonymes ou célèbres, à la recherche de bien-être.

Une destination de découvertes

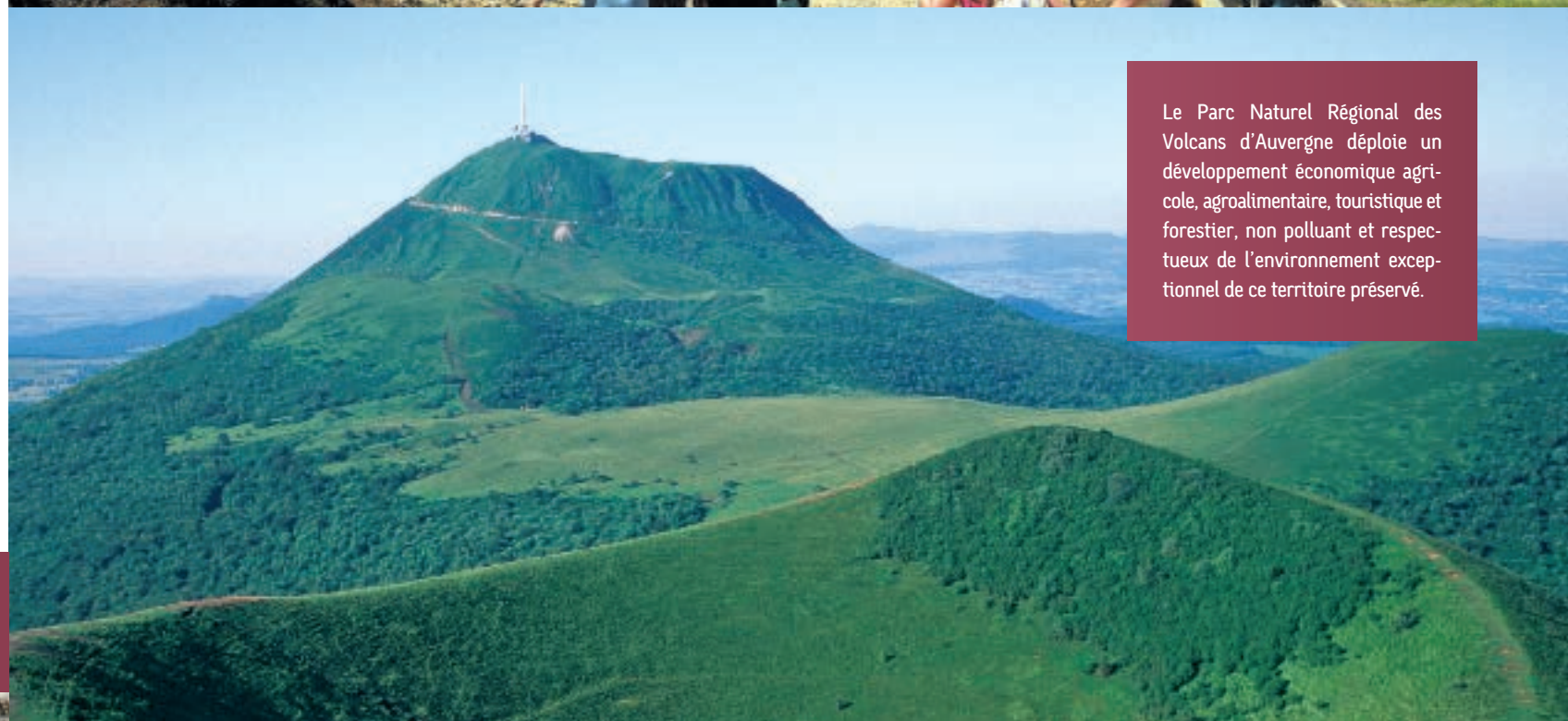
L'Auvergne est également une terre riche d'un patrimoine marqué par l'art roman mais aussi de nombreux châteaux et sites archéologiques. Aujourd'hui toute la famille adore venir au pays des lacs et des volcans pour pratiquer de nombreux sports et loisirs en toutes saisons.

De Gergovie à Vulcania, des églises romanes à l'Aventure Michelin, l'Histoire de l'Auvergne s'est tissée au fil des siècles.



Gastronomie et richesse des saveurs sont partie prenante d'une qualité de vie où tradition et modernité se mêlent pour le plus grand plaisir des gourmands et des gourmets.

AOP Saint-Nectaire,
fromage emblématique des monts Dore.



Le Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne déploie un développement économique agricole, agroalimentaire, touristique et forestier, non polluant et respectueux de l'environnement exceptionnel de ce territoire préservé.





Le Factory



Les Dunes



Le Wilson



La Cartoucherie



Le 81 rue Blatin



Promoteur engagé dans une région dynamique



450

logements construits ou rénovés



15

immeubles neufs



40

immeubles anciens



250

transactions/ans



400

logements loués et gérés

Depuis plus de **20** ans



Région sportive

L'ASM-CA champion de France du Top 14 2010, clubs professionnels de football et de basket. Organisateur de la Coupe Davis et du championnat de France de ski en 2011...

Clermont-Ferrand

ville universitaire et de recherche 35.000 étudiants en universités, écoles d'ingénieurs et grandes écoles. Plusieurs centaines de thèses de doctorat soutenues chaque année.

Région culturelle animée

- Clermont la ville la plus rock de France.
- Festival International du court métrage.
- Nombreuses manifestations touristiques.
- Congrès et salons professionnels.

Des entreprises leaders

Le numéro un du pneumatique, Michelin, mais aussi Limagrain, Volvic et un grand nombre de PME/PMI, leaders sur des marchés de niche ou parfois très spécialisés...



Christophe Guivarch
AIP Promotion
Clermont-Ferrand

06 07 71 36 28
guivarch@aip-conseil.com

www.aip-conseil.com

Auvergne Investissements et Promotion est aujourd'hui un promoteur immobilier auvergnat connu et reconnu pour ses nombreuses réalisations sur la place clermontoise.
SAS au Capital de 1.140.000 €.

Le Jaude Foch II
Les Terrasses de Diomède
Le St Charles



Le Massif du Sancy un paradis pour les activités de plein air.



Investir dans la résidence de tourisme Les Portes du Sancy c'est bénéficier des retombées économiques de l'activité touristique de la première destination auvergnate.

Idéalement située en plein cœur du massif du Sancy, le resort «Les Portes du Sancy» est en amont de la « Vallée Verte », le site estival n°1 de la région avec ses nombreux points forts :

- Le puy de Sancy, toit du massif central.
- La vallée de Chaudefour, réserve naturelle du Parc des Volcans d'Auvergne.
- Le lac Chambon et ses deux plages aménagées, site balnéaire de montagne.
- Le château de Murol, 120 000 visiteurs/an.
- La station de Saint-Nectaire, mixité entre l'art roman et le patrimoine thermal.
- Dans cette vallée, on ne dénombre pas moins d'une vingtaine d'hôtels, d'une quinzaine de campings et de nombreux gîtes. La résidence de tourisme Les Portes du Sancy sera le premier hébergement de ce type sur le secteur. Idéalement située, la résidence de tourisme Les Portes du Sancy l'est également pour l'hiver, puisqu'elle se trouve juste entre les deux stations de ski de Super-Besse et le Mont-Dore. Mais avant tout, les Portes du Sancy sont à 1200m d'altitude, dans un site naturel idéal pour profiter des joies de la neige sans le stress des stations.



Des activités inédites aux «Portes du Sancy».



Ce projet est inspiré par sa situation, en pleine nature au coeur des monts du Sancy. Permettant de vivre pleinement et directement la nature, dans le cadre d'un tourisme respectueux de l'environnement. Une station nouvelle génération de pratiques d'activités indoor, outdoor et de découverte, tels que le Golf Park, la randonnée pédestre, équestre ou à VTT...

Un Golf Park

UN ESPACE SWINGOLF :
Le principe est un espace de jeu que l'on peut situer entre le mini-golf et le golf classique.
Le concept, un parcours avec des trous d'environ 50 mètres, où l'on joue avec des balles semi-rigides afin de limiter leur distance de vol et d'assurer la sécurité des pratiquants sur le parcours.
Les trous seront aménagés de manière ludique avec des obstacles naturels ou construits en matériaux nobles (bois et pierre).
LE PARK GOLF CROSS :
Le Golf Cross puriste se joue avec une balle ovale rigide et des buts dotés d'un filet qui permet de

réceptionner la balle.
Grâce à ce sport, les joueurs pourront aussi s'autoriser des tirs longs et précis dans une aire d'environ 2,4 hectares.

Un relais équestre

Avec ses grands espaces jalonnés de dizaine de kilomètres de chemins et de sentiers, le massif du Sancy est particulièrement bien adapté à la pratique de la randonnée équestre. L'Eco Lodge «Les Portes du Sancy» proposera prochainement des activités équestres de nature.



1200 m



Une résidence hôtelière **très cosy** dans une nature apaisante

Ancien village de vacances rénové par la société Auvergne Investissements et Promotion, Les Portes du Sancy sauront répondre à toutes vos attentes, au cœur de ce territoire auvergnat. Résidence de tourisme intégralement conçue dans le respect de l'environnement, ce complexe de 65 logements est doté d'un confort exceptionnel.

Alors, au retour d'une journée de ski ou de raquettes en hiver, de VTT, de randonnée ou de tranquille balade en été, vous pouvez profiter avec bonheur de l'espace bien-être : piscine couverte avec vue panoramique sur le cirque de Moneaux, sauna, hammam, bain à remous, salons de massage, chromothérapie et solarium.



Un bar pour servir petits-déjeuners et collations en terrasse ou dans une salle de 200 m², permettant de recevoir des animations ou des groupes. Un office aménagé et à la disposition des traiteurs de proximité qui bâtiront avec vous les menus de vos réunions, événements familiaux, manifestations professionnelles, séminaires.

TRANCHE 2
Résidence hôtelière
« Murol ».

Spa

- Piscine intérieure,
- Solarium,
- Hammam,
- Jacuzzi
- Sauna,
- Luminothérapie,
- Massage,
- Aquagym,...

TRANCHE 1
Résidence hôtelière
« Murol »

Résidence secondaire
« Le Chambon »

Hôtel****
« Les Portes du Sancy »



Accueil

- et conciergerie :
- Boutique,
 - Séminaire,
 - Restaurant,
 - Bar,
 - Bibliothèque,...

Vous rêviez de séjours dans une résidence de moyenne montagne, à proximité de Clermont-Fd ?

AIP l'a fait !

Inviter ses amis pour un week-end ou une semaine en été ou en hiver pour des activités nature dans un cadre ressourçant.

Fêter un événement, mariage, anniversaire, dans une salle de 200 m² avec vue sur la montagne et où vos invités auront la possibilité de loger sur place tout en profitant de l'espace détente, piscine, hammam, bain bouillonnant,...

Réaliser un séminaire, site idéal pour ressouder des équipes dans un cadre apaisant et convivial.



Un resort conçu dans le respect de l'environnement

En écho à son environnement naturel remarquable, le complexe touristique Les Portes du Sancy a été pensé et conçu pour minimiser son empreinte écologique. Un Conseil spécialisé dans le développement durable et un Géobiologiste ont été étroitement associés au projet SANCY ECOLODGE* par A.I.P.



Limitier l'impact paysager

Toute construction humaine génère un impact sur son environnement. En ayant fait le choix de rénover un site existant, en apportant une véritable plus-value d'intégration architecturale, A.I.P. tenait à témoigner de sa volonté de préservation et de pérennité de ce site touristique hors du commun.

Développement durable, une réalité concrète plus qu'un état d'esprit !

Logements sur site pour les collaborateurs permanents et saisonniers ; choix d'artisans, d'entreprises du bâtiment, de professionnels du tourisme... , implantés sur le massif du Sancy ; tout a été pensé et conçu dans une vision globale pour diminuer l'empreinte écologique.

Mais aussi contribuer au maintien d'une activité économique et respectueuse de l'environnement, essentielle sur ces zones rurales.



* Un ECOLODGE est une forme d'habitat destiné à l'accueil de touristes, anglicisme composé de "lodge" désignant une petite structure d'hébergement touristique, et de "éco" indiquant le respect de règle écologique. Un ECOLODGE est un lieu d'accueil touristique économiquement viable, qui s'insère dans son milieu naturel environnant. Le but : limiter les impacts négatifs liés au tourisme.

Ce type d'hébergement s'inscrit dans la mouvance de l'écotourisme, ou tourisme responsable et répond à quelques principes :

- Préserver la faune et la flore locale.
- Privilégier l'économie locale.
- Initier les touristes et les salariés de l'écododge au respect de l'environnement.
- Limiter l'impact environnemental des déchets.
- Maîtriser la consommation d'énergie en privilégiant les circuits locaux et les sources renouvelables.
- S'intégrer parfaitement à son milieu de sa conception à son exploitation en passant par sa construction jusqu'à son exploitation.

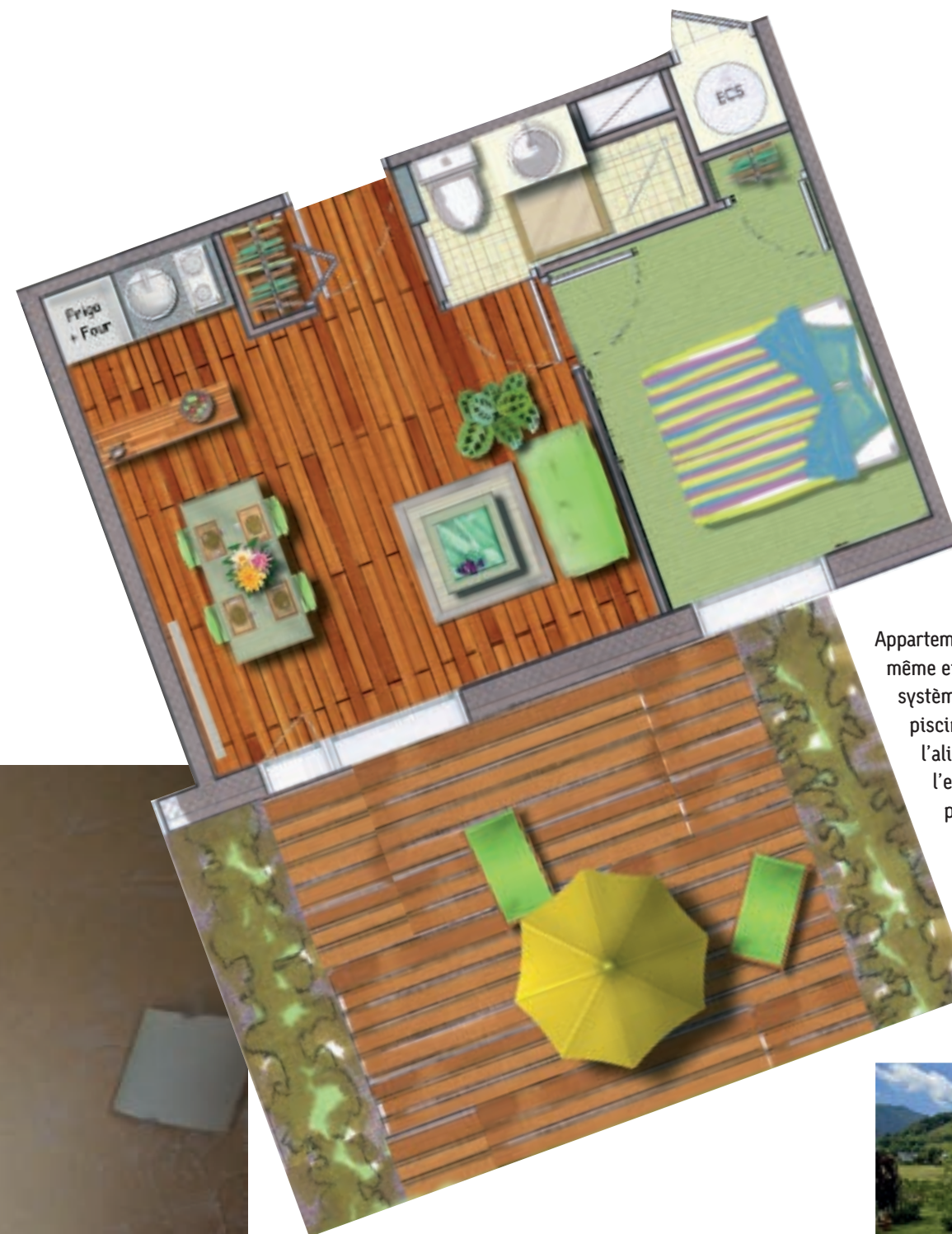


Des appartements du T2 au T4 en duplex

Le programme Les Portes du Sancy propose 52 appartements en résidence de tourisme et 13 en résidence secondaire pour les personnes qui souhaitent profiter à 100% de leur pied-à-terre en Auvergne.

Une large gamme de superficies, de 25m² à 74m² et de formules, de plain pied avec des terrasses, à l'étage avec un balcon ou en duplex mansardé.

Les appartements sont tous entièrement équipés (cuisine et salle d'eau aménagées) et le mobilier est compris dans le prix de vente.



Un fonctionnement écologique

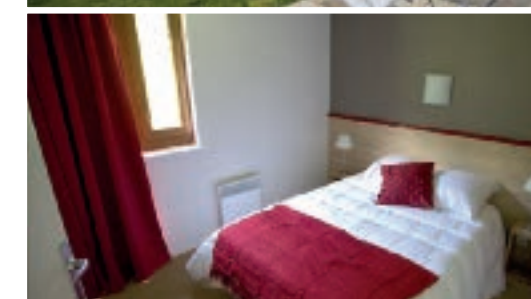
Appartements et espaces communs ont bénéficié du même effet écologique :

système de géothermie pour le chauffage et la piscine, récupération des eaux de pluie pour l'alimentation des cascades murales et l'entretien des espaces verts, utilisation de produits d'entretien écologiques, éclairage par ampoules basse consommation, communication sur papier recyclé.



Utiliser des matériaux naturels.

Pour refaire à neuf intégralement les appartements, A.I.P. a fait le choix d'utiliser des matériaux naturels : planchers en chêne massif pour le séjour, revêtement de sol en jonc de mer pour les chambres, peintures bio sans solvant pour les murs.



Le Resort donne la priorité au confort et à la nature.



L'immobilier de tourisme est le seul secteur d'investissement qui permette à la fois de générer des revenus et de profiter de son bien.

De la résidence hôtelière... ...à l'investissement touristique.

Vous êtes tombés sous le charme du massif du Sancy et vous souhaitez vous offrir une résidence secondaire pour avoir un pied-à-terre en Auvergne. Félicitations, vous passerez à coup sûr d'agréables moments dans votre petit coin de bonheur, quelques semaines par an ... mais le reste du temps, laisserez-vous dormir votre patrimoine ?

Sachez profiter de la fréquentation touristique du massif du Sancy en toutes saisons, transformez l'achat de votre résidence secondaire en investissement locatif, cela vous permettra d'élargir l'assiette financière de votre projet en apportant des revenus réguliers.

Le statut fiscal du loueur en meublé non professionnel (LMNP).

En réduisant le coût de votre épargne grâce aux loyers, vous vous constituez un patrimoine immobilier et un complément de revenus ou de retraite, longtemps net d'impôts grâce à l'amortissement que vous pourrez pratiquer sur ces revenus tirés de la location.

Ce complément de revenus pourra vous servir, par exemple, à augmenter la qualité de finitions de votre construction ou pour ajouter une chambre de plus.

Un statut intéressant quelle que soit votre situation fiscale.

Contrairement à certaines lois de défiscalisation, il n'est pas nécessaire d'être imposable dans de fortes tranches d'imposition pour tirer profit du statut LMNP.

Votre gain réside dans la récupération de la TVA et dans la défiscalisation totale des revenus générés, pendant plus de 20 ans, grâce à l'amortissement de l'immobilier et du mobilier.

Le LMNP est aussi particulièrement intéressant pour les jeunes actifs. Ils pourront emprunter sur une période longue, et se constituer un patrimoine immobilier avec une faible épargne.

Pour tous, les revenus qu'ils tireront de ce patrimoine, lorsqu'ils seront imposés plus lourdement suite à l'évolution de leurs salaires et au départ de leurs enfants du foyer fiscal, ne les pénaliseront pas puisqu'ils seront nets d'impôts.

Le LMNP leur permet en plus d'assurer la protection de la famille grâce à l'assurance en cas de décès ou d'invalidité qui couvre le montant du prêt.

Lorsque le résultat deviendra fiscalement positif, vous pourrez opter pour le régime du micro BIC. Les recettes seront alors imposées après un abattement de 71% à condition qu'elles soient inférieures à 81 300 € au sein du foyer fiscal. Ce sont donc seulement 29% des revenus qui supporteront l'impôt ...

Une gestion sans soucis



Stéphane Crégut
AIP Sancy
Lac Chambon

06 23 88 91 86
contact@stephane-cregut.fr



Arvernha Resort

La vente de séjours touristiques est une activité qui demande le plus grand professionnalisme.

Sans doute n'avez-vous pas envie de répondre à tous les appels téléphoniques ou mails pour des demandes de réservation, ou encore vous ne pouvez pas assurer l'état des lieux et le ménage chaque samedi matin à l'occasion des changements de locataires.

Pour cela, Arvernha Resorts, notre agence de location vous propose d'assurer la gestion locative de votre hébergement. En mandatant un professionnel du tourisme pour la gestion de votre bien, vous ne vous occupez de rien et cela ne vous empêche pas de profiter de votre résidence secondaire lorsque vous le voulez, selon les semaines que vous aurez définies au préalable, ou en dernière minute si votre bien n'est pas loué.

Ainsi, lors de vos passages dans votre résidence secondaire, vous ne vous souciez pas de mettre l'hébergement hors-gel à votre départ ou de le remettre en chauffe en arrivant, vous ne passerez pas votre temps à entretenir votre gîte, vous pourrez même partir en déléguant le ménage si vous le souhaitez.

Du fait d'un parc locatif de plusieurs unités, vous pourrez bénéficier de tarifs négociés pour l'entretien de vos espaces verts ou pour l'équipement de votre logement.

Afin d'assurer une gestion de votre bien en toute transparence, Arvernha Resorts vous informe de chaque réservation ferme et vous édite un décompte de gérance mensuel, avec lequel vous percevez les loyers du mois écoulé, déduction faite de la commission de gestion (entre 14% et 20% du montant du séjour, selon le barème en vigueur).

Le mandat de gestion de votre hébergement, vous déléguez à Arvernha Resorts :

- les démarches auprès de la Préfecture pour le classement touristique
- la mise en commercialisation
- l'accueil des prospects en recherche de location
- la gestion des plannings de réservation
- l'édition des contrats de location
- l'encaissement des acomptes et du solde des séjours
- l'accueil des locataires
- le prélèvement et la gestion de la taxe de séjour
- l'état des lieux d'arrivée et de départ
- la gestion des imprévus durant le séjour
- le ménage entre chaque séjour
- la restitution de la caution.

Comment profiter des services de l'hôtel ?

Le statut fiscal du loueur en meublé non professionnel et professionnel : LMNP et LMP

Il existe deux statuts distincts concernant la location en meublé, à destination des particuliers :

- * Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)
- * Loueur en Meublé Professionnel (LMP).

L'objectif des investisseurs est de générer sur une longue période des revenus locatifs non imposables grâce aux amortissements reportables et de réaliser d'importantes économies d'impôts (en LMP).

L'économie de TVA en LMNP.

Du fait de la gestion professionnelle assurée par votre mandataire, et notamment du fait des services que nous offrons aux clients [accueil des résidents, ménage et fourniture de linge], l'activité de location de votre hébergement est alors considérée comme une activité para-hôtelière. Votre hébergement et son équipement sont alors assimilés à un outil de production de services commerciaux, à ce titre, la TVA est récupérable sur l'investissement.

En d'autres termes, grâce aux services fournis par le gestionnaire dans votre location, vous pouvez demander à votre centre des impôts le remboursement de la TVA à 19,6% qui a grevé votre construction (hors terrain) et son équipement.

Concrètement pour cela, vous devrez constituer un dossier permanent, déclarer le début d'activité au centre des impôts compétent, adhérer à un Centre de Gestion agréé, prendre l'option pour le régime du réel simplifié en matière de TVA et de BIC et faire la demande de remboursement de TVA sur les biens immobiliers et mobiliers.

Pour toutes ces démarches, nous vous recommandons les services d'un expert comptable [qui vous assurera également la tenue de la comptabilité de votre location, de l'établissement des déclarations de TVA et de déclaration fiscale annuelle de BIC], d'autant que les frais liés à la mission comptable peuvent être déductibles de votre impôt sur le revenu sous certaines conditions.



PLANNING DE L'OPÉRATION

Hiver 2012

Été 2012

Printemps 2013

Début des travaux

Lancement de la
commercialisation

Ouverture de
la résidence

Promoteur



M. Guivarc'h
Auvergne Investissements et Promotion
Clermont-Ferrand
Tél. : 04 73 93 97 90
www.aip-conseil.com

Architecte



M. Roche
Agence InterSITE
Clermont-Ferrand
Tél. : 04 73 90 69 32
www.intersite.fr

Commercialisation



M. Crégut
AIP Sancy
Lac Chambon
Tél. : 06 23 88 91 86
www.aip-sancy.com

Gestionnaire exploitant



M. Crégut
Boulevard du Lac
Lac Chambon
Tél. : 06 23 88 91 86
www.aip-sancy.com

Notaire



M^e. Tocqueville
26, Avenue Julien
Clermont-Ferrand
Tél. : 04 73 41 13 13
hubert.2.tocqueville@wanadoo.fr

