

SAINT-GERVAIS-LES-BAINS

Au cœur du Fayet

RÉSIDENCE

ALP'IN



La vie ensemble

LA HAUTE SAVOIE dynamique, attractive et sportive

Avec ses 2 grands lacs, ses montagnes mythiques, ses 50 stations de ski, ses 3 villes thermales et ses événements internationaux, la Haute-Savoie, accueille été comme hiver une clientèle française et étrangère nombreuse, avide de nature, de grands espaces et en quête d'activités sportives, de loisirs et culturelles.

- **800 000** habitants.
- Une vocation industrielle avec **5 pôles d'excellence**.
- Une **notoriété touristique**.

- **2^e destination** montagne l'hiver*.
- **1^{er} destination** montagne l'été*.

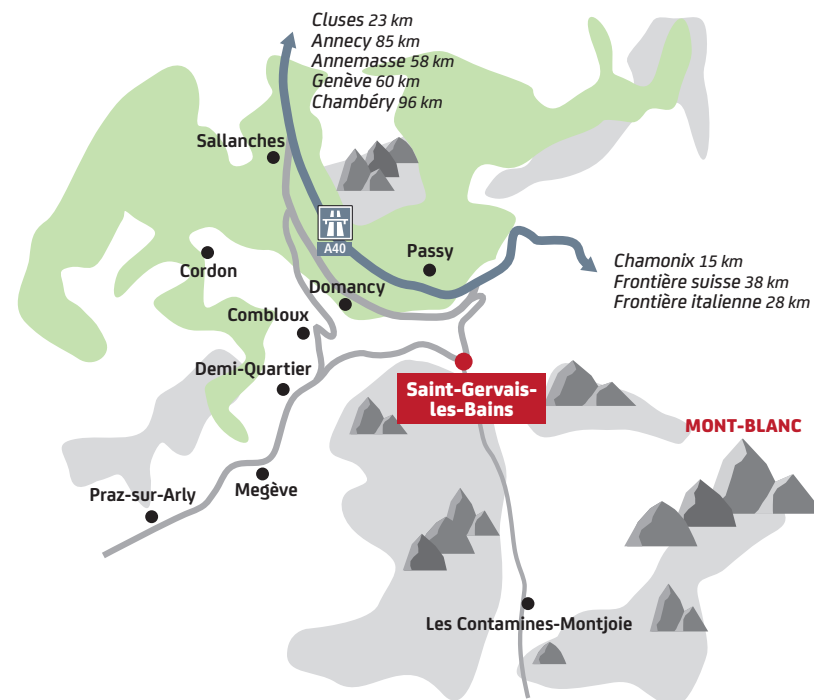
- **34,7 millions** de nuitées dont **40%** en été et **54 %** en hiver.
- **70 %** des nuitées sont françaises et **30 %** étrangères.

- **443 millions** d'euros HT d'investissements touristiques.
- **29 721** emplois touristiques.
- **11,3 millions** de journées skieurs alpins/an.

- **32** gares.
- **173 km** d'autoroutes : A40 - A41 et A410.
- **1 aéroport d'affaires** : Annecy Mont-Blanc.

* Pour la clientèle française

Sources : pro.savoie-mont-blanc.com - Été 2018 - Hiver 2018/2019 - Année 2019 - haute-savoie.cci.fr



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES Pays du Mont-Blanc

- **10 communes** : Combloux - Les Contamines-Montjoie - Cordon - Demi-quartier - Domancy - Megève - Praz-sur-Arly - Passy - Saint-Gervais-les-Bains - Sallanches.
- **45 619** habitants.
- **De 515 à 4 807 m** d'altitude.
- **Aux frontières de la Suisse et de l'Italie**, entre Chamonix, Genève et le département de la Savoie.
- **Partie intégrante de l'Espace Mont-Blanc** : une coopération européenne transfrontalière dont les actions sont regroupées autour de 5 thématiques : montagne - éducation - terroir - énergie et transport.

Source : espace-mont-blanc.com et ccpmb.com



Avec vue sur le couchant et la chaîne des Aravis, l'esplanade Marie Paradis est un lieu propice à la détente.



Un village-station dont le charme se vit aux 4 saisons.

À SAINT-GERVAIS-LES-BAINS, tutoyez les sommets !

C'est au cœur du massif du Mont-Blanc, en Haute-Savoie, que le touristique village-station de Saint-Gervais-les-Bains dévoile ses panoramas à couper le souffle. Dominé par le légendaire mont Blanc, le vaste territoire de la commune s'étage depuis le Fayet à 580 m d'altitude, jusqu'au « Toit de l'Europe » à 4 807 m en passant par le bourg de Saint-Gervais-les-Bains, le village de Saint-Nicolas de Véroce et enfin le plateau du Bettex.

Fière d'accueillir le train à crémaillère le plus haut de France (Tramway du Mont-Blanc) pour une ascension mythique et rétro jusqu'au plateau de Bellevue ou au Nid d'Aigle, Saint-Gervais-les-Bains est également la première station thermale de montagne. Ses thermes, nichés dans un parc arboré de 10 hectares, distillent une eau aux nombreuses propriétés thérapeutiques pour une parenthèse curative ou de bien-être.

Saint-Gervais-les-Bains, c'est aussi la promesse de découvertes gourmandes, culturelles et patrimoniales, sublimes par un environnement naturel d'exception.

Dynamique et animée, ses saisons sont rythmées par des rendez-vous annuels d'envergure nationale et internationale : Le Mont-Blanc de l'humour, L'Ultra Trail du Mont-Blanc, La Montée du Nid d'Aigle, le Alpi Hours Festival ou encore la coupe du monde de Télémark.

Commune authentique et conviviale aux mille facettes, Saint-Gervais-les-Bains concentre traditions alpines, art de vivre, sport et loisirs 4 saisons pour offrir à ses habitants et vacanciers une vraie philosophie de vie !



Le domaine Saint-Gervais/Le Houches avec en arrière-plan l'Aiguille du Goûter.



Des alpages fleuris avec en toile de fond sa majesté Le Mont-Blanc !



Depuis 1806, les thermes participent à la réputation internationale de Saint-Gervais-les-Bains.

ÉTÉ COMME HIVER, vivez la montagne passionnément !

Labellisée « Famille Plus », Saint-Gervais-les-Bains, propose en toutes saisons, un large éventail d'activités et d'animations pour tous les âges, à pratiquer en famille ou entre amis.

Station de sport d'hiver de renommée internationale, elle invite les amateurs de glisse à profiter d'un immense terrain de jeu réparti sur 2 domaines skiables, entre chalets d'alpage, forêts de sapins, poudreuse immaculée et vues grandioses.

En été, le site doté d'infrastructures performantes dédiées aux loisirs sait ravir les amoureux de nature et de grands espaces autour d'activités de plein air.



LE DOMAINE SKIABLE ÉVASION MONT-BLANC

- 3^{ème} domaine skiable de France.
- Les Contamines Montjoie - Saint-Nicolas de Véroce - Saint-Gervais-les-Bains - Megève - Combloux - La Giettaz.
- 445 km de pistes.
- 230 pistes.
- 109 remontées mécaniques.
- De 850 à 2 353 m d'altitude pour 1 503 m de dénivelé.



LE DOMAINE SAINT-GERVAIS / LES HOUCHES

- 55 km de pistes.
- 27 pistes dont la célèbre piste de descente de coupe du monde « La Verte des Houches ».
- 1 snowpark.
- 16 remontées mécaniques.
- De 1 000 à 1 900 m d'altitude.



À 5 minutes à pied de la résidence, le tramway du Mont-Blanc permet de rejoindre le glacier de Bionnassay.



LE FAYET, la « positive altitude »

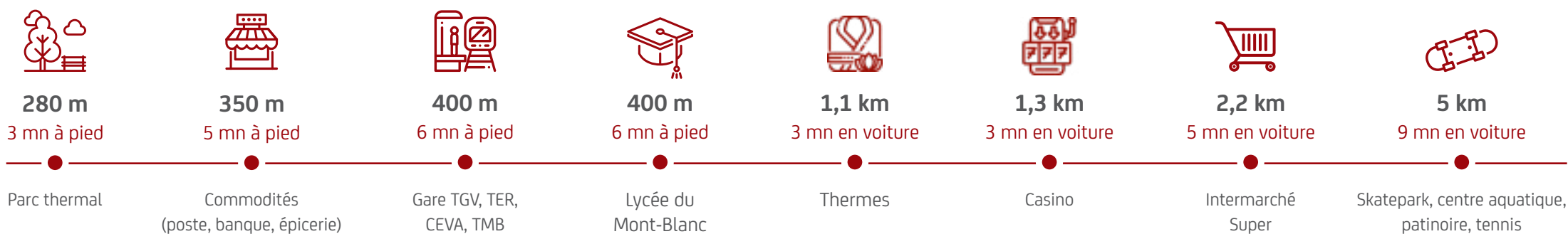
C'est au prisé village du Fayet, route de Saint-Gervais, que **ALP'IN** ouvre ses portes. Bénéficiant d'un emplacement de choix sur les premières hauteurs de la commune, la résidence offre à ses occupants un panorama à 360° embrassant les massifs environnants entre alpages verdoyants et sommets aux neiges éternelles.

Ce cadre de vie enchanteur, digne d'une carte postale bénéficie de la proximité des commodités et des thermes mais surtout de la

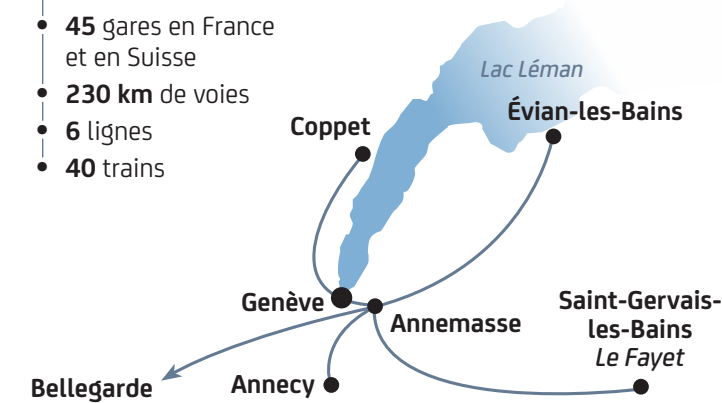
gare du Fayet située à 400 m du programme. Ce pôle multimodal transfrontalier accueille en effet des lignes de TGV, TER, Léman Express, bus ainsi que les départs du tramway du Mont-Blanc et du Mont-Blanc express, assurant ainsi une parfaite connexion à la commune de Saint-Gervais-les-Bains.

À ces atouts, le centre-village animé et les pistes de ski, facilement accessibles en quelques minutes, garantissent une qualité de vie sans pareil.

L'essentiel à portée de main⁽¹⁾



- 45 gares en France et en Suisse
- 230 km de voies
- 6 lignes
- 40 trains



Un projet d'ascenseur valléen

Une liaison par câbles, promesse d'une nouvelle mobilité plus douce et moins polluante doit voir le jour. Elle permettra d'atteindre le départ du téléphérique de Saint-Gervais depuis le Fayet en quelques minutes seulement et ainsi faciliter les déplacements des habitants et des touristes.

UN QUOTIDIEN
SUBLIMÉ PAR DES
VUES RESSOURÇANTES



UNE RÉSIDENCE à l'architecture sous influences

Signée par le cabinet d'architectes ARIA, la résidence **ALP'IN** se décline en trois bâtiments et un chalet.

Dans l'air du temps, les différents volumes livrent un langage architectural thermal en parfaite harmonie avec les constructions traditionnelles environnantes pour une insertion en douceur dans le paysage : toiture en métal gris rythmée par de charmantes lucarnes jacobines, façades animées par un contraste de nuances chaudes, mise en valeur subtile des balcons, terrasses et jardins privatifs.

Étudiée avec soin, l'implantation des bâtiments apporte espace, intimité et de belles percées visuelles sur les montagnes ou le jardin paysager.





DES APPARTEMENTS ouverts sur le grand paysage

Du 2 au 5 pièces, les appartements de qualité offrent un confort d'usage optimal et répondent aux aspirations actuelles : espace de vie généreux et chaleureux, cuisine ouverte sur le séjour, lumière naturelle...

Ils sont prolongés par de beaux espaces extérieurs : jardin privatif, large balcon ou grande terrasse, véritables pièces additionnelles propices à la contemplation et la détente.

Conformes aux normes les plus récentes, les logements répondent également aux défis environnementaux.

PROFITEZ de la vie côté jardin

Avec des espaces extérieurs privés ou communs, entièrement végétalisés, **ALP'IN** offre à l'ensemble de ses occupants d'agréables aires de jeux et de détente. Ils accueillent, dans le prolongement de l'environnement naturel voisin, des essences locales variées (forsythias, lilas, rosiers et sureaux rouges...), choisies pour favoriser la biodiversité et garantir la continuité des plantations en toutes saisons. Ces espaces verts, offrant juste ce qu'il faut d'intimité et de couleur illustrent parfaitement l'engagement de Nexity pour répondre aux défis environnementaux à travers notamment sa démarche « Nature en ville », essentielle à la qualité de vie de ses résidents.



UN ESPRIT CONVIVAL,
NATUREL ET DURABLE

UNE PARENTHÈSE DE BIEN-ÊTRE !



De belles prestations pour un confort sans concession

Prestations intérieures

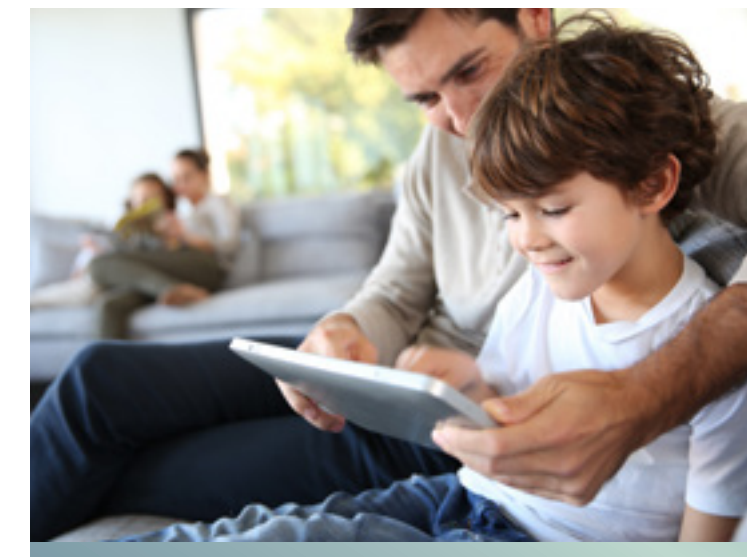
- **Carrelage 43x43** dans les pièces de vie.
- **Sols stratifiés** dans les chambres.
- **Fenêtres et portes-fenêtres** en PVC teinte grise.
- **Volets roulants électriques** dans la pièce de vie.
- **Cloison type Placostil** 72 mm d'épaisseur.
- **Faïence** dans la salle de bains.
- **Salle de bains** équipée d'un meuble vasque avec miroir et d'un sèche-serviettes électrique.
- **WC suspendu.**
- **Placards aménagés** selon plans.

Espaces communs

- **Hall d'entrée** imaginé et décoré par un architecte décorateur.
- **Éclairage automatique** des paliers et sous-sols par détecteurs de présence.
- **Local vélo** sécurisé.
- **Caves.**
- **Parkings** sur un niveau de sous-sol.

Sécurité

- **Garages** fermés boxés.
- **Résidence sécurisée** avec vidéophone.
- **Porte palière anti-effraction** avec serrure de sûreté 3 points.



Éugénie

Une application mobile inédite pour embellir votre quotidien

BIEN DANS VOTRE APPART' avec somfy.

- > **Pilotez** les lumières, les volets et le chauffage⁽¹⁾.
- > **Maîtrisez** votre consommation énergétique.
- > **Sécurisez** votre appartement avec un détecteur de fumée connecté et l'option alarme/télésurveillance⁽²⁾.
- > **Trouvez un professionnel** de confiance pour un dépannage d'urgence.

BIEN DANS VOTRE RÉSIDENCE

- > **Restez informé** des dernières nouvelles.
- > **Échangez** avec vos voisins grâce au service de petites annonces.
- > **Signalez** les dysfonctionnements dans les parties communes⁽³⁾.

BIEN DANS VOTRE QUARTIER

- > **Découvrez les bons plans**, événements et les informations essentielles de votre quartier.

(1) Trois points d'éclairage, les volets roulants de votre pièce de vie et votre chauffage. Se référer à la notice descriptive du programme.
(2) Détecteur de fumée de marque Somfy ou équivalent.
(3) Lorsque Nexity Lamy est syndic.



DEVENIR PROPRIÉTAIRE POUR INVESTIR

LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL⁽⁴⁾ (LMNP)



OPTIMISEZ LA RENTABILITÉ DE VOTRE INVESTISSEMENT LOCATIF !

- Générez des **revenus complémentaires** pour votre retraite.
- Constituez-vous un **patrimoine immobilier** en bénéficiant d'une **fiscalité avantageuse**.
- Percevez des **revenus non fiscalisés** au terme d'une phase d'épargne en fonction de votre montage financier.
- Bénéficiez d'une **rentabilité importante** des fonds investis pendant une longue période.
- **Récupérez le montant de la TVA** à 20% sous certaines conditions.



Profitez de la **solution d'ameublement**
de notre partenaire **MOVE & RENT***

INVESTISSEMENT PINEL⁽⁵⁾ LA LOI PINEL, IDÉALE POUR INVESTIR !



- **Réduisez vos impôts jusqu'à 21%** et constituez votre patrimoine immobilier.
- Investissez sur une durée de **6, 9 ou 12 ans**.
- Générez des **revenus complémentaires** pour votre retraite.
- Louez à un **ascendant ou un descendant**.

*Solution d'ameublement clé en main certifiée conforme avec la loi Alur pour les logements à destination de la Location Meublée Non Professionnelle (LMNP).
(4) Le statut LMNP est ouvert au contribuable qui affecte des logements à une location meublée et dont les revenus de ces locations ne dépassent pas 23 000€ TTC par an et 50% de leur revenu global. L'activité de Loueur en Meublé Non Professionnel relève fiscalement de la catégorie des Bénéficiaires Industriels et Commerciaux définis à l'article 34 du Code Général des Impôts. En outre le dispositif LMNP dans le cadre de l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines résidences gérées et qui est donné en location à un gestionnaire au travers d'un bail commercial d'une durée de 9 ans minimum permet sous conditions de récupérer la TVA. Consultez nexity.fr.
(5) Le dispositif dit PINEL est codifié à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts pour l'acquisition avant le 31 décembre 2024, d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, respectant des caractéristiques thermiques et destiné à être loué nu à titre de résidence principale à des locataires présentant un niveau de ressources plafonné et moyennant des montants de loyers également plafonnés.
Le dispositif PINEL permet de bénéficier d'une réduction d'impôts de 12% sur 6 ans ou de 18% sur 9 ans. L'engagement de location peut être prorogé pour atteindre une durée de 12 ans, le pourcentage de réduction s'appréciant par rapport au coût d'acquisition dans la limite d'un montant de 300 000 € et dans la limite d'un prix de 5 500 €/m² et d'un montant de 300 000 € par année d'imposition. Consultez nexity.fr.
L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incentive fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, délabrement de l'habitation, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.

RÉSIDENCE ALP'IN

32 route de Saint-Gervais
74170 SAINT-GERVAIS-LES-BAINS

DÉPLACEMENTS⁽¹⁾



- Sallanches à 6 km.
- Megève à 12 km.
- Chamonix à 18 km.
- Genève à 69 km.
- Annecy à 88 km.
- Chambéry à 96 km.



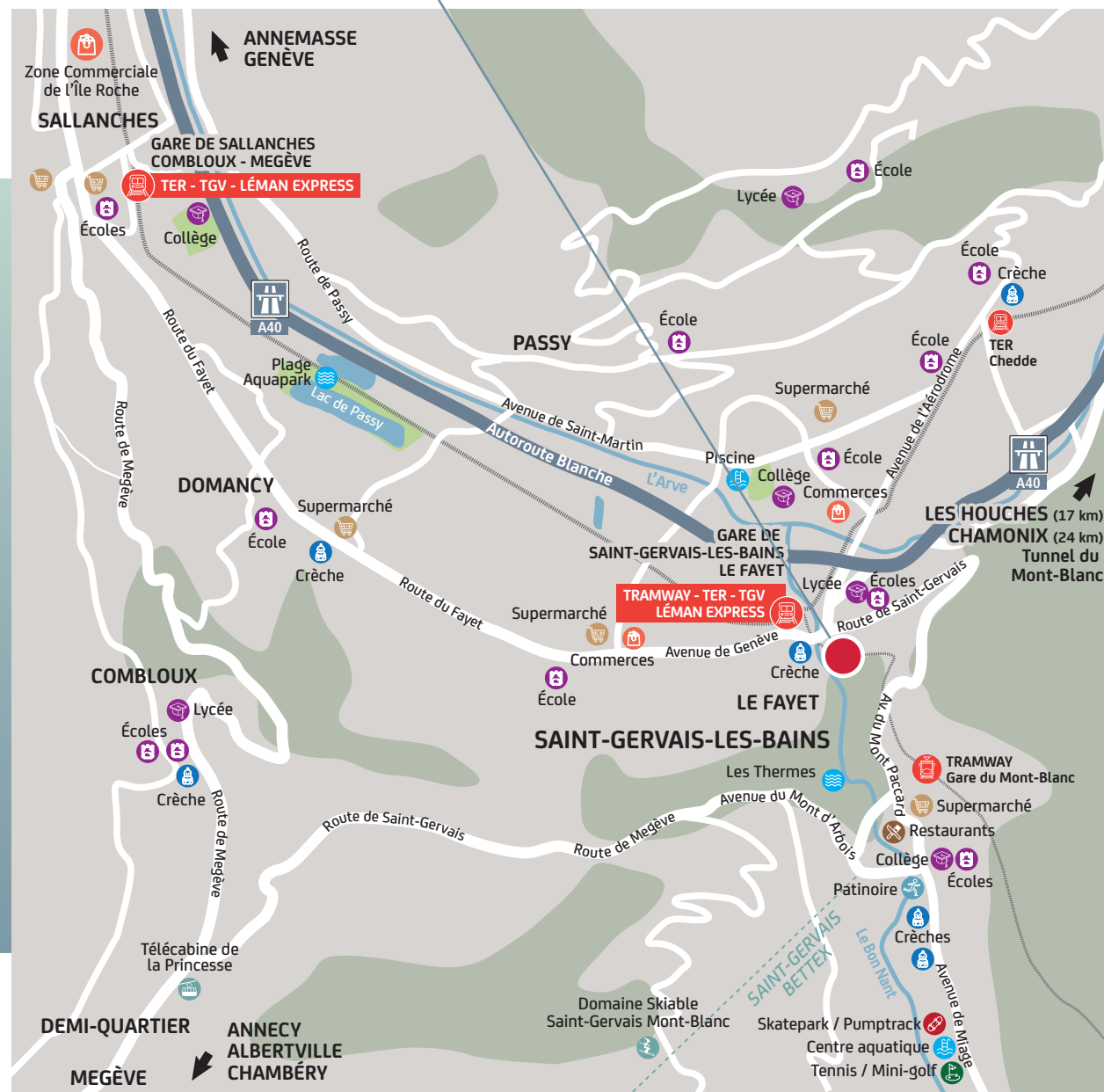
- Autoroute A40, sortie 21 à 2,8 km.



- Aéroport d'affaires d'Annecy Mont-Blanc à 84 km.
- Aéroport international de Genève à 86 km.
- Aéroport de Chambéry Savoie Mont-Blanc à 126 km.
- Aéroport international de Lyon Saint Exupéry à 206 km.



- Gare SNCF de Saint-Gervais-les-Bains - Le Fayet (TGV - TER - CEVA - TMB) à 400 m.
- Lignes de bus T74 - 84 - 82 à 400 m.
- Navettes FACILIBUS 100 % écologiques à 400 m.



(1) Selon indications Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo (données fournies à titre indicatif, non contractuelles). NEXITY Promotion Alpes SAS au capital de 37 000 € RCS Annecy 433 807 732. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Illustrations : Emergence. Crédits photos : Adobe Stock, Istock, Boris Molinier, Les Thermes de Saint-Gervais et Domaine skiable de Saint-Gervais Mont-Blanc. Document, photos, illustrations non contractuels, à caractère d'ambiance. Conception : COEF6 - 02/2022.



La vie ensemble

04 50 60 05 05

nexity.fr

