

Résidence l'Ours Blanc

Les deux Alpes

6 rue des vikings

Spécial
investisseurs
LMNP-LMP

les 2 alpes
3600



La célèbre station des 2 alpes édifée en 1946, est située en Isère entre Alpes du nord et Alpes du Sud, au cœur du massif de l'Oisans.

Elle est issue de la volonté de 2 communes montagnardes, Mont de Lans et Venosc qui se sont associées après la seconde guerre mondiale pour créer une station de sports d'hiver à l'emplacement de deux hameaux d'alpage. Ainsi est adopté en 1955 le nom Les 2 Alpes .

Avec un enneigement exceptionnel grâce au glacier culminant à 3600 m d'altitude, les 2 Alpes est l'une des plus grandes stations internationales de ski. Elle possède 223 km de pistes répartis en 93 pistes skiables (11 noires, 21 rouges, 42 bleues, 19 vertes) et 53 remontées mécaniques,. Elle bénéficie également d'un accès aux domaines de La Meije et de La Grave.

Localisation et accès à la station :

La station est située à 1 heure de Grenoble (70 kms) et à 6h30 de Paris par l'autoroute A6.

On y accède :

Par la route : Autoroute jusqu'à Grenoble puis RN 91 direction Briançon via le Bourg de l'Oisans.

Par train :

Gare de Grenoble (à 70 km)

Par avion :

- Aéroport de Lyon-St Exupéry (160 km)
- Aéroport de Grenoble Saint-Geoirs (120 km)



La station

L'activité touristique

La station est conçue pour accueillir tout public pour des séjours entre amis ou en famille, et des vacances sportives, festives, reposantes, en toutes saisons.

Elle garantit un accueil privilégié aux familles (labellisé Famille Plus)
Et un accueil irréprochable des vacanciers (Qualité Tourisme)



Activités en hiver

- Ski
- Snowboard
- Motoneige
- Raquettes
- Chiens de traîneaux
- Patinoire
- Piste de luge enfants



Activités en été /toutes saisons

- Randonnées
- Centre de remise en forme
- Bowling
- Cinéma
- Médiathèque
- Squash



Hébergements aux 2 Alpes

- **Hôtels** : du 2* à l'hôtel de luxe
- **Appartements & Chalets** : du studio tout confort au chalet de haut standing
- Un **camping** aux portes du Parc National des Ecrins

La résidence

Les appartements



Le bâtiment d'origine a été construit en 1958 par des hôteliers-restaurateurs. Il constituait le 1^{er} 3* de la station avec une exploitation familiale. L'hôtel a ensuite fait l'objet de travaux de restructuration et d'extension qui se sont achevés en 2013 pour donner naissance à la résidence de tourisme actuelle .

L'Ours Blanc est composée de 66 appartements allant du studio de 23 m² pour 2 personnes au 4 pièces de 60 m² pour 10 personnes, répartis sur 6 niveaux.



La résidence est idéalement située au cœur du village et au pied des pistes, à 150 m du télésiège du Diable permettant de rejoindre les différentes pistes du domaine skiable



Chaque appartement est donné en gestion à l'exploitant ODALYS RESIDENCES. Le bail commercial, ayant pris effet en 2016 se terminera le 30/04/2026

Détails de l'acquisition

- 25 appartements meublés du T1 au T3 cabine
- Prix HT mobilier inclus de : 85 000 € à 221 000 €
- Prix m2 meublé HT : 3 089 € à 3 959 €
- Surfaces : 25 m² à 60 m² + Balcon/terrasse ou parking selon les appartements
- Rentabilité brute : 4,71 % à 5,79 % (sans occupation)
- **Possibilité d'occupation** (2 options avec baisse de loyers) :
 - ✓ Formule rouge : 2 semaines dont 1 toutes saisons et 1 haute ou moyenne saison
 - ✓ Formule bleue : 2 semaines dont 1 haute ou moyenne et 1 moyenne saison.
- L'acquéreur sera dispensé de financer la TVA sur immobilisation à 20% au moment de son achat. Il la paiera à terme au vendeur dès qu'il aura été remboursé par l'administration fiscale. Cette TVA sera définitivement acquise après 20 ans d'exploitation.



Les Intervenants

COMMERCIALISATEUR

ESPACE LMNP : Spécialiste de la revente sur le marché secondaire, de biens en résidences services.

76, Avenue Marceau – 75008 PARIS
01 84 79 24 50
contact@espace-lmnp.com
www.espace-lmnp.com

GESTIONNAIRE

ODALYS RESIDENCES, société basée à Aix en Provence (13), Acteur incontournable sur le marché de l'hébergement touristique et gestionnaire de la résidence depuis 2013

VENDEUR

SNC OURS BLANC - 2 ALPES, ayant son siège à Lyon (69)

NOTAIRE

Me Benjamin DUMONTET, Notaire à Villeurbanne (69)

SYNDIC DE COPROPRIETE

SGIT gestion, Syndic spécialisé dans la gestion de résidences gérées, basé à Aix en Provence (13)