

SCI LES NEIGES D'ILLETAZ (RCS 532 491 677)

Historique légal

À sa création en novembre 2011, le capital de la SCI était principalement détenu par Corinne Bouygues (99,99%). Un compromis de vente était d'ores et déjà signé en avril 2011 par elle portant sur une propriété sise à Val d'Isère (73150), lieudit Illetaz¹, moyennant le prix principal de 5,5 millions d'euros. Le financement était assuré au moyen d'un emprunt de 6 millions d'euros contracté auprès de la Banque Privée Edmond de Rothschild Europe SA à Luxembourg, remboursable en une échéance unique, au plus tard le 30 mai 2026.

Stéphane Gérard est gérant de la SCI depuis sa création. Le siège social était sis au 146 boulevard Haussmann 75008 Paris. Il y demeure jusqu'à l'assemblée générale extraordinaire du 28 septembre 2015 qui décide de son transfert au 12 avenue de l'Opéra 75001 Paris.

Par décision collective des associés – les mêmes depuis l'origine - du 18 décembre 2017, l'objet social est modifié pour inclure l'exploitation par voie de location de la propriété détenue.

La société opte alors à l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

La mise en location du chalet via des agences fait alors l'objet de publicités sur les réseaux sociaux² et des annonces sont visibles sur des sites spécialisés³, avec des tarifs par semaine à partir de 12 857 euros en 2021 et jusqu'à 28 000 euros par semaine en octobre 2024.⁴

Des photographies similaires à celles des annonces apparaissent sur le site de l'architecte Alain Perrier en 2022, sans pour autant que cela ne corresponde à la date de fin d'achèvement des travaux : le permis de construire repris, les travaux devaient être entrepris dans les trois années suivantes.⁵

Dans l'annuaire du téléphone apparaît LES NEIGES D'ILLETAZ avec le numéro suivant (non vérifié) : Tél : 04 79 07 00 30.

L'assemblée générale extraordinaire du 17 juin 2024 décide du transfert du siège au 19 rue du Quatre Septembre 75002 Paris.

Consulté au 20 juin 2025, l'explorateur de données de valeurs foncières⁶ ne mentionne pas de vente au cours des 5 dernières années

¹ Acquisitions par acte du 31 mai 2011. Désignations cadastrales AD 461, 464, 490, 494, 496, 465 (Lots 1 et 2), 468, 470, 473, 491, 492, 493, 495. Lors de l'acquisition, le bien était inachevé et à l'état de gros œuvre.

² <https://www.youtube.com/watch?v=MmhvZjbfLfw&cbrd=1>

³ <https://droneconseils.com/VV/VIA/chalet-les-neiges-de-l-illetaz-A7010.html>

⁴ <https://web.archive.org/web/20211019100430/https://www.valdisere-agence.com/nos-biens-en-location/chalet-les-neiges-de-l-illetaz-a7010> &

<https://web.archive.org/web/20241013180725/https://www.valdisere-agence.com/nos-biens-en-location/chalet-les-neiges-de-l-illetaz-a7010> &

<https://fr.ski-france.com/domaine-skiable-tignes-val-d-isere/val-d-isere/chalet-neiges-de-l-illetaz/> &

<https://reservation.valdisere.com/chalet-chalet-les-neiges-de-l-illetaz.html>

⁵ Le site internet a été mis en ligne en 2022. <https://www.alainperrier.com/les-neiges>

⁶ <https://explore.data.gouv.fr/fr/immobilier>

Évaluation

Nous retrouvons des annonces de mise en vente de la propriété⁷ sur des sites spécialisés au prix de 20 millions d'euros, soit 33 300 euros du mètres carré :



The screenshot shows a mobile app interface for 'LA MAISON DE LUXE'. The listing is for a chalet with 13 rooms, 10 bedrooms, and 10 bathrooms, priced at 20,000,000 €. The reference number is 85078739. The app header includes the company logo and name, and navigation icons like a star and arrows.

A PROPOS DE CE BIEN

Maison GADAIT vous offre une occasion unique de posséder ce chalet exceptionnel, idéalement situé au cœur de la station. Ce bien luxueux de 600 m², réparti sur quatre niveaux avec ascenseur, offre un cadre de vie privilégié et calme, à quelques pas seulement des pistes.

Ce chef-d'œuvre architectural marie harmonieusement le bois et la pierre, créant une ambiance à la fois contemporaine et fidèle à l'architecture alpine traditionnelle. Avec ses 10 chambres équipées de salles de bains, vous pourrez accueillir confortablement famille et amis.

Parmi les espaces de convivialité, vous trouverez une salle de cinéma, une salle de jeux, un hammam et une salle de massage. Le superbe séjour, avec bar et cheminée, s'ouvre sur une généreuse terrasse offrant une vue imprenable plein sud sur les massifs de Solaise et Belvedere ainsi que le clocher. Investissez dans ce bien d'exception dès maintenant ! Contactez-nous pour plus d'informations et pour organiser une visite.

En l'espèce, ce prix semble, de prime à bord, juste et justifié par un emplacement, d'une part dans une station de ski renommée, d'autre part par sa localisation exceptionnelle à 400 mètres des pistes, tout en sachant que cela a un impact significatif sur le prix au mètre carré vendu au Val d'Isère avec en moyenne une majoration de 10 à 20% du prix de vente. Sa vue dégagée sur la montagne est aussi source de majoration pouvant atteindre jusqu'à 10% du prix de vente.

Par ailleurs, ce prix au mètre carré semble justifié par l'architecture d'intérieure réalisée par le cabinet d'architecture renommé Alain Perrier⁸, permettant au bien de se doter d'une qualité d'aménagement (notamment d'un SPA), de décoration et de matériaux, à 1^{ère} vue, tout à fait exceptionnelle, justifiant ainsi son prix, en plus de son emplacement à 400 mètres des pistes, de prestations très haut-de-gamme.

D'autre part, ce type de bien familiaux est actuellement sous une forte demande d'investisseur à des fins de locations, ce qui fait de ce type de biens à la vente des biens compétitifs et vendeur malgré les prix au mètre carré élevés, cela d'autant plus que ce type

⁷ https://www.lamaisondeluxe.com/annonce-immobiliere-chalet-val-d-isere-73-ref29232965.html?marche=1&transaction_url=vente&sous_type_url=chalet&com=val-d-isere&dep=73

⁸ <https://www.alainperrier.com/les-neiges>

de bien en l'espèce (familiaux, près des pistes, vue dégagée, rénovation haut-de-gamme) est assez rare à la vente. Sur ce segment grand luxe, on trouve actuellement en vente à Val d'Isère un chalet de 15 pièces (1000 m²) au prix de 32 millions d'euros (soit 32 000 €/m²).⁹

De ce fait, le prix de 20 millions d'euros, soit plus de 33 300 euros le mètres carré pour un chalet de 8,5 pièces récemment rénové avec des prestations haut-de-gamme, disposant d'un SPA, situé à 400 mètres des pistes et disposant d'une vue dégagée sur la montagne ne semble pas excessif, d'autant plus que ce type de biens d'exceptions jouissent d'une rareté sur le marché qui font que les prix augmentent significativement comparativement à un chalet moyen de gamme relativement bien localisé.

