



KALYSTRA

— LODGE & SPA —



LES ORRES

Bienvenue

Au cœur des Alpes du Sud, **KALYSTRA Lodge & Spa** vous invite à redécouvrir l'art de vivre à la montagne.

Au pied des pistes, nichée en lisière d'une **forêt de mélèzes** et ouverte sur **des panoramas d'exception**, la résidence offre un refuge contemporain où l'authenticité alpine rencontre le confort haut de gamme d'un établissement 5 étoiles.

Pensée pour toutes les saisons, elle invite à profiter pleinement de **l'hiver ensoleillé des Hautes-Alpes** (300 jours de soleil par an), de la fraîcheur de l'été en montagne et de la douceur des intersaisons.

Une adresse **confidentielle, intemporelle**, où l'on vient se ressourcer, se retrouver et **savourer la montagne autrement**.





Les Orres

l'élégance solaire des Alpes du Sud

PORTEE PAR UNE ALTITUDE GENEREUSE, LA STATION DES ORRES OFFRE UN ENNEIGEMENT REMARQUABLE ET REGULIER CHAQUE HIVER.

Station pionnière du programme alpin Smart Altitude, Les Orres anticipent la **montagne de demain** : un modèle **durable, innovant** et attentif à la **préservation de l'environnement** et à la **qualité** de ses équipements.

Porté par l'élan des Jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver 2030, ce territoire de la haute vallée de la Durance s'affirme plus que jamais comme **l'une des destinations incontournables** de la montagne française.

Véritable **terrain de jeux grandeur nature**, la station séduit autant les **passionnés de plein air** que les **sportifs exigeants**. À cette vocation sportive s'ajoute une **offre variée en loisirs et en restauration**, pour une **expérience mémorable** et enrichissante.

Les Orres se distinguent aussi par leur **sens de l'hospitalité** : une **atmosphère chaleureuse et familiale**, avec clubs enfants, Kids Park couvert, ateliers ludiques, spectacles, patinoire et **animations quotidiennes** qui rythment le séjour dans une **ambiance conviviale et joyeuse**.

La station cultive également un **véritable esprit de fête**. Durant les temps forts de la saison se succèdent **événements culturels**, déambulations lumineuses, concerts et soirées festives, créant des souvenirs pour tous les âges.

Un domaine skiable d'altitude, baigné de lumière

Domaine skiable
culminant entre 1650 et 2720 m, garantissant un enneigement fiable.

Lumière exceptionnelle
des Alpes du Sud, offrant des journées de ski longues et agréables.

156 hectares de pistes aménagées
alternant forêts de mélèzes, belvédères et panoramas ouverts.

Terrain de glisse adapté à tous les niveaux
familles, débutants, skieurs confirmés.

Snowpark structure et des zones ludiques
pour les amateurs de sensations.

1170 m² de dénivelé, longues pistes fluides
idéales pour la performance comme pour la contemplation.

Gestion du domaine
tourné vers l'innovation et une approche durable de la montagne.

"Véritable terrain de jeux grandeur nature, la station séduit autant les passionnés de plein air que les sportifs exigeants."



Bien plus que du ski, une montagne à vivre

L'ÉTÉ, LA STATION SE DÉVOILE DANS TOUTE SA LUMIÈRE
AVEC SON BELVÉDÈRE ENSOLEILLÉ ENTRE LACS ET
MONTAGNES, BAIGNÉE PAR L'AIR PUR DES HAUTES-ALPES.

Dans cette **atmosphère de nature omniprésente**, on savoure **un art de vivre chic** où l'on vient autant pour réveiller son énergie que pour s'abandonner au calme.

Au cœur de la station, chaque journée devient une **aventure grandeur nature**: **randonnées** contemplatives en forêt ou vers les crêtes, **itinéraires VTT** et **Bike Park** pour les plus sportifs, **via ferrata panoramique**, **parc accrobranche**, sorties trail, promenades en famille et fins de journée en terrasse pour profiter du soleil méridional.

De l'adrénaline maîtrisée au vrai lâcher-prise, **chacun compose son propre rythme**, en solo, en duo ou en famille.

À ceux qui recherchent **une véritable parenthèse de quiétude et de fraîcheur**, les premières plages du lac de Serre-Ponçon complètent ce tableau estival: eaux turquoise, criques préservées, paddle, kayak, **activités nautiques**, kite ou wingfoil. Ici, la baignade et les sports d'eau deviennent **un véritable lifestyle** mêlant sport et loisirs, en parfaite continuité avec **l'esprit de la station**.

L'appel de la forêt et des crêtes

Accès direct depuis la résidence
à un vaste réseau de sentiers au cœur de plus de 200 km balisés et 32 itinéraires de randonnée de 15 à 1300 m de dénivelé positif

Des itinéraires pour tous les profils
• balades familiales vers les lacs d'altitude
• randonnées panoramiques aux vues saisissantes
• parcours sportifs menant aux sommets emblématiques du massif

Un territoire de randonnée reconnu,
offrant une atmosphère différente à chaque sortie, du sentier forestier ombragé aux balcons ouverts sur Serre-Ponçon et les Écrins

Un haut lieu du VTT et du VTT électrique,
• 13 pistes de descente aménagées (vertes, bleues, rouges, noires)
• 3 itinéraires enduro
• 1 zone Kids Easy Ride

Un pôle sport innovation avec
simulateurs réalité virtuelle, murs et blocs d'escalade, salle musculation et tapis de ski incliné

Au bord des pistes, un art de vivre

NICHÉE DANS LE PLUS HAUT LIEU DE LA STATION DES ORRES 1800,
LA RÉSIDENCE KALYSTRA LODGE & SPA BÉNÉFICIE D'UNE IMMERSION
TOTALE DANS UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL

« KALYSTRA Lodge & Spa est née d'une volonté forte : concevoir une architecture contemporaine et élégante au cœur du paysage local, dans une approche respectueuse de son identité.

En lisière de la forêt, la résidence dialogue en permanence avec la topographie du site, les jeux de lumière et les panoramas sur les Écrins.

Le travail des volumes, l'articulation des balcons et l'implantation des ouvertures vitrées sont pensés pour offrir des vues généreuses depuis les appartements et apporter aux résidents un rapport privilégié avec la nature. »

Robin DUFAYARD
ARCHITECTE

100% *on location*

Cette résidence hôtelière de prestige, s'invitant au cœur de la forêt de mélèzes, dessine une parenthèse avec la sensation unique d'être seuls au monde.

Idéalement située au **pied des pistes**, elle offre un accès direct au **domaine skiable**, permettant un véritable **ski in/ski out**. Cette implantation privilégiée garantit une **fluidité totale** dans les déplacements, depuis le local à skis jusqu'aux premières descentes et **renforce l'expérience** d'un séjour tourné vers le **confort et la praticité**.

L'architecture réinterprète avec finesse les **codes traditionnels de la montagne**, dans une écriture **résolument contemporaine**. Le bois de mélèzes, la pierre naturelle et les **matériaux nobles** affirment une signature **authentique** et les nombreuses **ouvertures vitrées** insufflent une **modernité sobre et intemporelle**.



Laissez-vous transporter dans un écrin de douceur

DÈS LE PORCHE MONUMENTAL DU GRAND HALL D'ENTRÉE, LA RÉSIDENCE AFFIRME SON ESPRIT: UNE INTERPRÉTATION RAFFINÉE DE LA TRADITION ALPINE, SUBLIMÉE PAR UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ET CHALEUREUSE.

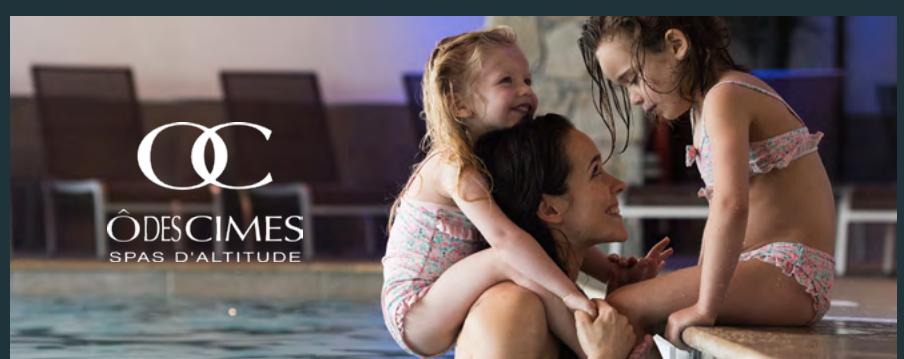
L'espace d'accueil compose un véritable lieu de vie où confort et fluidité d'usage se conjuguent naturellement à travers un **lobby lumineux**, un **bar convivial** et un **salon** autour de sa **cheminée feu de bois**.

Dans le prolongement du hall, une **vaste galerie** entièrement vitrée relie les différents bâtiments à l'espace **Piscine & Spa**. Ses larges baies ouvrent en continu sur les patios de mélèzes, offrant dès les premiers pas une immersion douce et progressive au cœur de la nature.

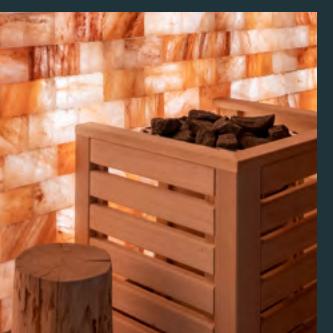
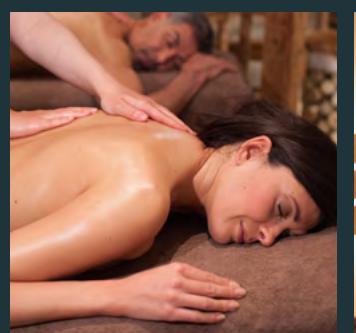
Un **restaurant bistronomique ouvert sur les pistes** prendra place dans la continuité de l'accueil. Il offrira aux résidents comme aux visiteurs de la station une adresse de **restauration de standing**, alliant confort et saveurs de montagne revisitées.

La conception est imaginée pour garantir la tranquillité de chacun, avec des espaces discrets et des cheminements fluides propices au calme.





Chaque soin devient
une expérience
immersive où l'on
prend soin du corps
autant que de l'esprit.



Un univers de bien-être unique pour transcender les belles émotions de votre séjour à la montagne

Lovée dans un **chalet à part**, posé en belvédère au-dessus de la vallée et ceinturé de mélèzes, l'espace Ô des Cimes de **KALYSTRA Lodge & Spa** s'impose comme le cœur sensible de la résidence: un véritable **spa d'altitude** où la vue et le bien-être ne font qu'un.

Autour d'une **grande terrasse solarium**, il déploie près de **400 m²** dédiés à l'eau avec une grande piscine intérieure, une piscine extérieure, un bassin enfants ludique, complétés par un **espace balnéo** réunissant saunas, hammams, bains bouillonnants, grotte de sel et snow cave.

Une **salle de sport** s'ouvre sur le paysage pour les séances de cardio-training et de fitness, spécialement pensées pour la récupération après le ski ou le VTT.

L'espace bien-être Ô des Cimes propose une **carte de soins très complète**: soins du visage, soins du corps, gommages, enveloppements, rituels de hammam et massages relaxants ou toniques. Les praticiennes, formées à des protocoles exigeants, utilisent la gamme cosmétique **haut de gamme Codage** pour les soins visage et corps, **Charme d'Orient** pour les huiles et rituels sensoriels.

Dans ce chalet suspendu entre ciel et forêt **chaque rituel de bien-être devient une expérience immersive** où l'on prend soin du corps autant que de l'esprit.



À l'intérieur KALYSTRA Lodge & Spa cultive l'art du bien-être

CHAQUE SUITE-APPARTEMENT DU 2 AU 6 PIÈCES A ÉTÉ PENSÉE COMME UN COCON D'EXCEPTION
OÙ L'ARCHITECTURE INTÉRIEURE DIALOGUE EN PERMANENCE AVEC LA BEAUTÉ DU PAYSAGE.

Dès l'entrée, la **qualité de construction** se ressent: matériaux nobles, finitions soignées, volumes généreux et atmosphères chaleureuses créent **un cadre apaisant, conçu pour durer**.

À l'intérieur, l'**esprit authentique de la montagne** s'exprime avec retenue et élégance: lignes épurées, textures douces, mélèze brossé... Les **matières se répondent et créent une harmonie délicate** où se mêlent chaleur alpine et esthétique contemporaine. L'**isolation acoustique et thermique de haute performance** garantit une sérénité absolue.

Les **orientations plein Est et plein Ouest** des séjours et des **larges balcons en terrasse** permettent de capter la **lumière du matin** comme celle des fins de journée, offrant **un rapport privilégié à la nature**: observer les premières lueurs sur les pistes ou profiter d'un coucher de soleil à travers les cimes **depuis son balcon** devient **un véritable rituel**.

**Fidèles au savoir-faire
du groupe CGH
Résidences & Spas,
les suites-appartements
offrent un niveau de
prestations remarquable,
alliant fonctionnalité,
douceur de vivre
et élégance discrète.**

Deux ambiances, un intérieur qui vous ressemble

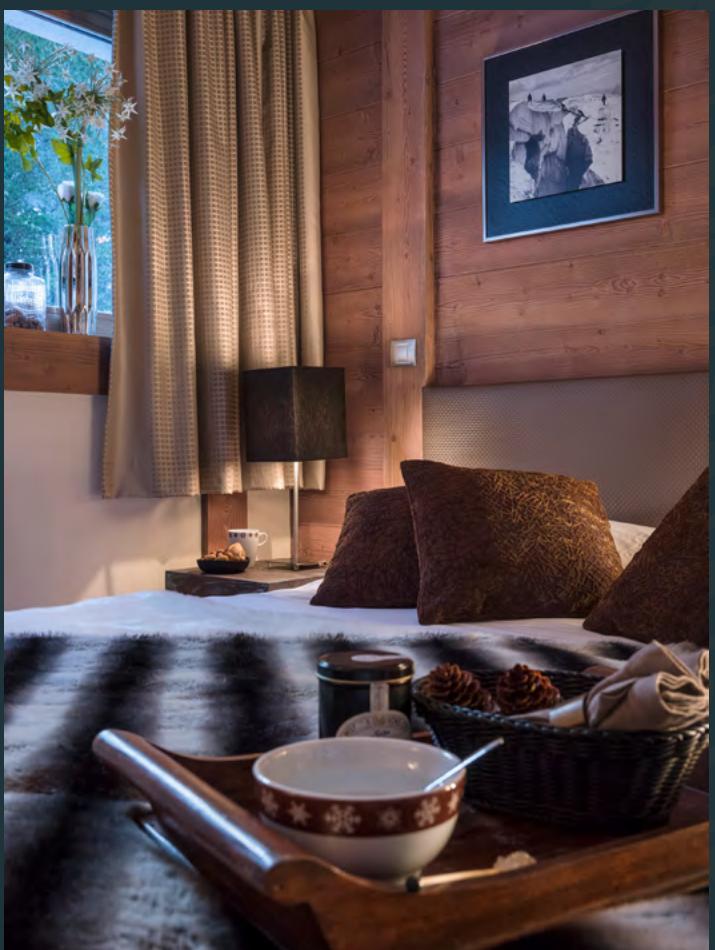
Pour offrir à chacun un lieu de vie en parfaite harmonie avec ses goûts, **deux ambiances au choix** sont proposées pour la **décoration des appartements**. Chaque univers a été imaginé pour **mettre en valeur l'esprit de la montagne** tout en affirmant une identité **élégante et singulière**.

Ambiance montagne « Le Traditionnel Revisité »

Chaleur des bois, touches artisanales, matières authentiques et **détails inspirés des chalets d'autrefois**: cette ambiance revisite les **codes alpins** avec subtilité. Elle compose un **intérieur cosy**, raffiné et intemporel, où l'**héritage montagnard** dialogue avec une esthétique actuelle.

Ambiance contemporaine « L'Épure Nordique »

Lignes maîtrisées, teintes lumineuses, textiles doux et matériaux naturels composent un décor minimaliste et apaisant. **Inspirée des univers scandinaves**, cette ambiance dévoile une **montagne plus graphique, moderne et aérienne**, idéale pour ceux qui recherchent un **style sobre, design** et résolument contemporain.





L'expert des résidences d'exception en montagne

Depuis plus de vingt ans, CGH Résidences & Spas s'impose comme la référence française des séjours haut de gamme en montagne. Présente dans les plus belles stations alpines, la marque conçoit et exploite des résidences hôtelières où authenticité architecturale, confort contemporain et services hôteliers premium forment une expérience unique.

La qualité des prestations, la maîtrise des métiers de l'accueil et la fidélisation d'une clientèle exigeante ont forgé ce savoir-faire reconnu, aujourd'hui considéré comme l'un des plus aboutis du marché alpin.

Avec ses spas Ô des Cimes, sa gestion hôtelière intégrée et son exigence irréprochable, CGH garantit une expérience harmonieuse et durable pour les propriétaires comme pour les vacanciers.

Le groupe CGH
spécialiste des stations de prestige
dans les Alpes



34 Résidences Hôtelières
4 et 5 étoiles
CGH-RESIDENCES.COM



30 Centres Ô des Cimes
soins et beauté
ODESCIMES.COM



40 chalets individuels
à la location
CHALETSDECOEUR.COM



Présent dans
28 stations des
Alpes françaises

10

Bonnes raisons d'investir

La montagne est aujourd'hui l'une des destinations les plus avantageuses pour l'investissement locatif. Plébiscitée par les touristes français et étrangers, les stations alpines répondent parfaitement aux nouvelles attentes des vacanciers qui recherchent un maximum de confort et d'évasion.

Dynamiques en toutes saisons, elles proposent des activités variées, permettant de vivre une

expérience globale inoubliable dans un cadre naturel ressourçant et dépaysant.

En station, la diversité de l'offre s'adapte désormais aux envies de chaque profil de vacancier et de toutes les catégories d'âge: passionnés de sports de glisse, adeptes des randonnées, amoureux de la nature, amateurs de cocooning ou de détente en plein air, enfants, familles, séniors...

01 L'EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ

Paramètre fondamental de tout investissement immobilier, les résidences CGH jouissent d'emplacements privilégiés.

04 LA FISCALITÉ

Vous bénéficiez des avantages du statut de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP) et de la récupération de la TVA sur le montant de votre investissement.

02 LE PATRIMOINE

Vous êtes 100 % propriétaire d'un bien à forte valeur patrimoniale dans une construction dont la haute qualité constructive et les prestations premium garantissent la pérennité de votre patrimoine.

05 LA SÉRÉNITÉ

Voyagez l'esprit léger, le service de conciergerie vous facilite la vie et s'occupe de tout pour faire de votre séjour un vrai moment de détente.

03 LA SÉCURITÉ

Vos loyers sont garantis avec un exploitant solide qui a fait ses preuves dans les Alpes depuis plus de 20 ans.

06 LA FAMILLE PROTÉGÉE

Vous protégez vos proches grâce à l'assurance qui couvre votre prêt immobilier en cas de coup dur.

07 LA TRANQUILLITÉ

Vous vous affranchissez des soucis et contraintes de gestion et d'entretien d'appartements. Tout est prêt pour vous accueillir à chaque séjour.

08 LE PLAISIR

Vous profitez de votre appartement plusieurs semaines par an, en saison d'hiver et d'été, ainsi qu'en "hors saison".

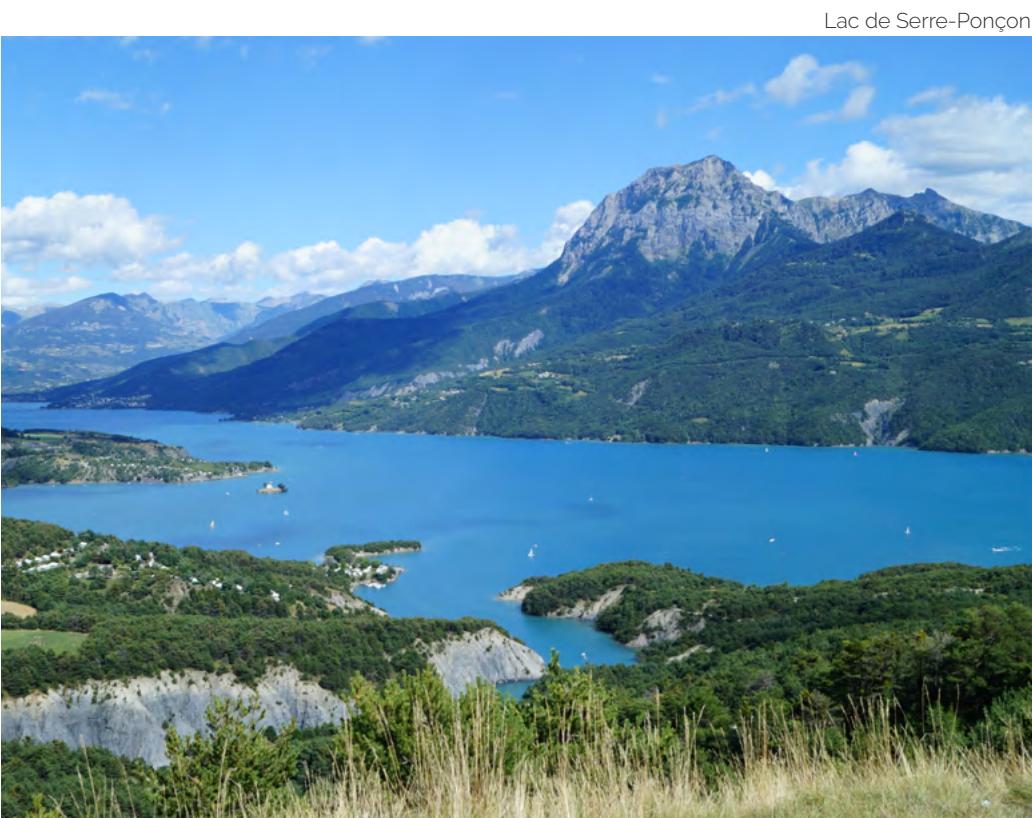
09 LE PRIVILÈGE

Vous profitez des espaces détente piscine, sauna, hammam, bains bouillonnants ou encore grotte de sel, à souhait et vous bénéficiez de conditions exceptionnelles au spa.

10 LA VARIÉTÉ

Variez les plaisirs grâce à la bourse d'échange proposée par CGH. Plus de 34 résidences dans les plus belles stations s'offrent à vous.

Un promoteur engagé au cœur des Alpes du Sud



Basé à Embrun et présent dans l'ensemble des Alpes du Sud, PRO & IMMO développe depuis plus de vingt ans des programmes immobiliers de qualité, pensés en étroite harmonie avec le territoire spécifique de la montagne.

Promoteur haut-alpin de référence, le groupe a réalisé plus de 40 programmes et plus de 1 600 logements, en conjuguant architecture locale soignée, confort durable, performance et sobriété énergétique.

Son concept fondateur est clair: concevoir et réaliser des résidences respectueuses de l'environnement, mobilisant en priorité les entreprises locales et associant élus, partenaires techniques et clients à chaque étape du projet.

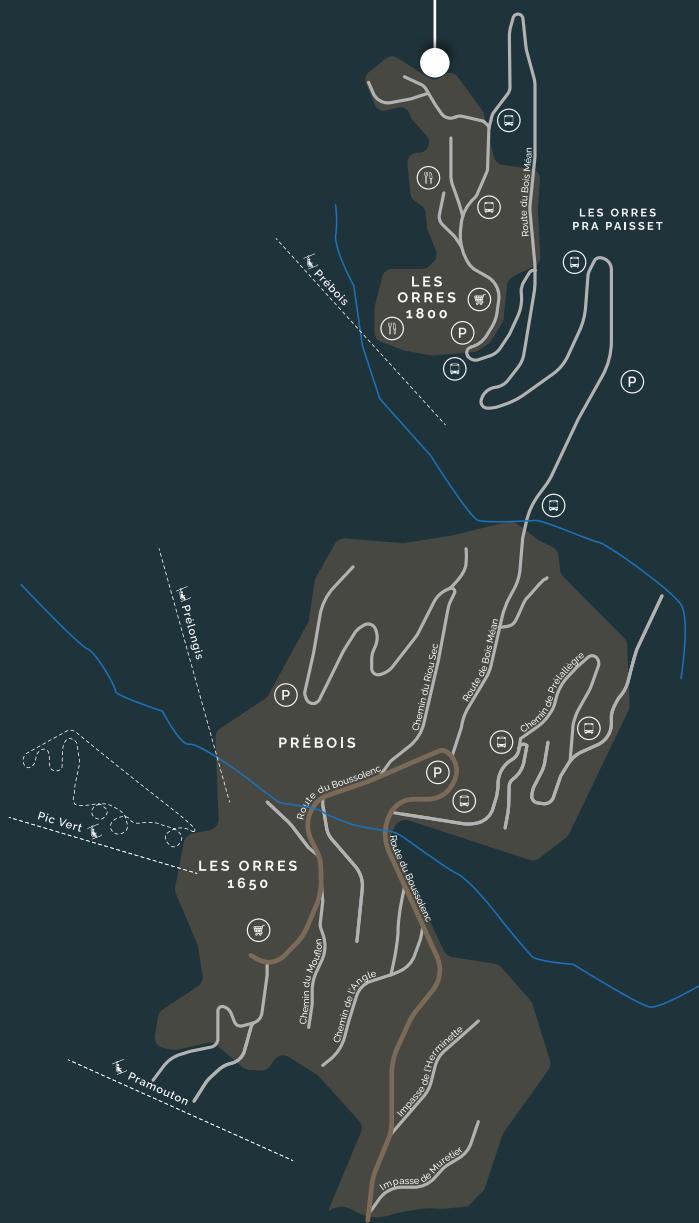
Pour les futurs propriétaires occupants comme pour les investisseurs, PRO & IMMO offre ainsi un cadre particulièrement rassurant: des opérations menées avec sérieux, des délais maîtrisés, une grande qualité de construction et une vision responsable de l'immobilier de montagne.



Les Orres

Les accès

- Depuis le Sud de la France, la station est aisément accessible via l'A51 jusqu'à Gap ou Tallard. Depuis Marseille, le trajet représente environ **220 km***, offrant une transition rapide entre littoral et montagne.
- Depuis l'aéroport Marseille Provence, l'accès se fait également en ligne directe, pour un parcours d'environ **215 km*** jusqu'à la station.
- Depuis la région Rhône-Alpes, plusieurs itinéraires convergent vers les Hautes-Alpes via Grenoble ou Chambéry. Depuis Grenoble, la station se situe à environ **250 à 270 km***, tandis que Lyon se trouve à environ **350 km***.
- Pour les voyageurs en train, la gare d'Embrun, desservie depuis Marseille, Aix-en-Provence, Toulon, Gap et Briançon, constitue la porte d'entrée ferroviaire de la vallée. Elle est aussi accessible depuis Paris par un train de nuit sans correspondances. Depuis Embrun, Les Orres ne sont qu'à **17 km***, assurant un accès simple et direct à la station.





KALYSTRA

— LODGE & SPA —
★★★★★
LES ORRES

RÉALISATION &
COMMERCIALISATION



09 87 40 03 17
proetimmo.com