

Au cœur du Languedoc, Garrigae fait renaître un site médiéval en « Vineyard Estate & Spa »

Un concept inédit associant propriété immobilière et propriété viticole

Réalisés par Garrigae dans le Languedoc, les Jardins de Saint-Benoît sont le premier « Vineyard Estate & Spa » du Groupe, un concept associant propriété immobilière et propriété viticole. Lors de la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur se verra remettre un titre de copropriété d'une parcelle de vigne de Cabernet Franc. Une cuvée spéciale « Les Jardins de St Benoît » a été créée afin que les hôtes puissent faire goûter à leurs invités et à leurs proches le vin de « leur » propriété. En 2008, 40 hectolitres de Cabernet Franc, ont été produits, par la vigne biologique des Jardins de Saint Benoît. Et chaque année, en septembre, les propriétaires seront invités à suivre les vendanges et la mise en cuve.

S'étendant sur un site de 8 hectares dont 2 réservés à la vigne, le programme comprend 171 maisons de village et maisons vigneronnes, du T2 au T6, de 43 à 143 m² habitables, érigées au sein d'espaces verts. Chacune dispose d'un jardin privatif, planté de massifs de lavande et de romarin, de cyprès et d'oliviers.

Construites sur deux niveaux, les maisons, dont 23 leur piscine privée, s'agencent autour d'une place dotée d'une bastide languedocienne qui abrite un restaurant méditerranéen, un bar, un spa dédié au bien-être, des salles de séminaires. Elle offre deux piscines ouvertes à tous les résidents, l'une intérieure, l'autre extérieure.

Le prix des maisons démarre à 205.000 euros*, s'échelonnant, selon la surface et l'emplacement, jusqu'à 635.000 euros*.

Ce programme, qui vient d'être livré, est commercialisé selon diverses formules, privilégiant soit la rentabilité locative, soit l'occupation, sous le statut LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel). L'acquéreur bénéficie ainsi d'avantages fiscaux importants, dont la récupération de la TVA, tout en étant déchargé de tout souci de gestion. La rareté de ce type d'équipement haut de gamme dans la région lui garantit l'excellence de l'investissement et, à terme, une importante plus-value. Il est également possible d'acquérir les maisons en pleine propriété, tout en confiant leur gestion à Garrigae Resorts, la société d'exploitation hôtelière des biens acquis par le Groupe Garrigae.

Signalons un nouvel avantage pour les acquéreurs d'une maison aux Jardins de Saint-Benoît : la loi de finances pour 2009, via l'amendement « Bouvard-Censi », a étendu au LMNP (loueur en meublé non professionnel) le même principe de réduction d'impôt que le dispositif Scellier.

Hors période estivale et longs week-ends, le site accueillera une clientèle d'entreprise pour des séminaires, des colloques, des réunions de travail...

Deux autres « Vineyard Estate & Spa », déclinant le même concept « immobilier & vigne » seront prochainement lancés dans la région proche et en Provence.

* Tarif novembre 2008 – Prix HT, le statut LMNP permettant la récupération de la TVA



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

Les Jardins de Saint-Benoît : des constructions dans la plus pure tradition languedocienne

Aménagé au Moyen-Âge, le site des Jardins de Saint-Benoît a été, plusieurs siècles durant, un lieu de culture potagère et de détente pour les habitants de Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse.

Garrigae, en plein accord avec les partenaires locaux, a voulu faire revivre ce site dans une configuration proche du village d'autrefois. Un large cours, planté de platanes de belle taille, définit un axe structurant est-ouest, aboutissant à une placette en contrebas puis, à un sentier qui descend vers la rivière, courant entre les jardins clos de murs de pierres.

Les rues intérieures et les venelles transversales pavées n'excèdent jamais trois mètres de largeur et s'entrecroisent sur des placettes où s'élèvent une fontaine, un banc ou une table d'orientation...

Les 171 maisons sont érigées au sein de larges espaces où la verdure est omniprésente, avec notamment des plantes grimpantes le long des ruelles pavées. Les jardins privatifs font la part belle aux essences méditerranéennes : massifs de lavande et de romarin, cyprès et oliviers... Le revêtement des piscines est en pierre de Bali.

De deux à six pièces, offrant une surface habitable comprise entre 43 et 143 m², les maisons sont bâties dans la plus pure tradition languedocienne par des artisans utilisant les matériaux les plus nobles. De la pierre travertin recouvre le sol, les escaliers sont en pierre de Bourgogne, la menuiserie en bois massif, le plan de travail des cuisines en pierre de Cahors. Les poutres en bois des plafonds sont laissées apparentes et les murs sont élevés en pierres traditionnelles, brutes ou recouvertes d'enduit à la chaux.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

Les Jardins de Saint-Benoît : pensés pour des séjours inoubliables

La bastide, au centre du village, regroupe le spa, les restaurants, les boutiques, dont, vignoble oblige, un cellier présentant toute une gamme de crus, et les services.

Elle ouvre ses terrasses et ses plages de piscine au Sud, vers la vallée et les jardins en contrebas. Elle a vue sur la vallée et les coteaux plantés de vignes. Au rez-de-chaussée, elle donne sur la grande terrasse du restaurant d'où l'on aperçoit, droit devant, la silhouette caractéristique du clocher de Saint-Laurent et du quartier de l'Ecusson.

La bastide dispose de deux piscines, l'une extérieure, l'autre intérieure, prolongées par des plages idéales pour prendre le soleil ou se reposer. Un mini-club accueille les enfants. Deux terrains de tennis et un terrain multisports complètent l'équipement.

Le spa bénéficie d'une vue imprenable sur le massif. Doté d'une piscine intérieure, de jacuzzis, d'un hammam et d'un sauna, il s'agence autour d'un patio intérieur au centre duquel coule une source naturelle. Les massages, dispensés par des mains expertes, utilisent des préparations confectionnées avec les plantes de la garrigue.

De l'autre côté du cours planté, la maison du tourisme est à la disposition des résidents pour leur proposer des excursions et des d'activités, sur place ou dans l'arrière pays.

L'oliveraie des Jardins de Saint-Benoît compte 200 arbres, qui peuvent produire environ 350 litres d'huile par an. Après chaque récolte, les propriétaires se verront remettre quelques bouteilles d'huile d'olive de la propriété, pressée et fabriquée par une coopérative réputée.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

Les Jardins de Saint-Benoît : une situation privilégiée au cœur du Languedoc

Les Jardins de Saint-Benoît s'élèvent face au massif des Corbières, en surplomb du pittoresque village de Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse, dans le département de l'Aude. Desservi par l'autoroute A9 (sortie Lézignan-Corbières) et par le TGV (gare de Narbonne à 20 minutes), le village est facilement accessible. L'aéroport de Carcassonne est à 30 minutes et celui de Perpignan à 40.

Réputé pour la qualité de ses vignobles, ses châteaux cathares et ses abbayes historiques, le Languedoc est, avec 300 jours d'ensoleillement par an, un paradis pour les amateurs de plein air : randonnées à pied, à vélo ou à cheval, parcours de golf, pêche à la ligne, sont quelques unes des multiples activités pratiquées dans les environs.

La côte, à moins de 30 minutes en voiture, offre une vaste gamme de loisirs : baignades et farniente sur les plages sauvages de sable blanc, activités nautiques: bateau, plongée, planche à voile, kitesurf, ski nautique au Cap Leucate.

L'Aude est également un haut lieu de la gastronomie. Le département compte pas moins de six restaurants étoilés et de nombreuses auberges de campagne.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

Les Jardins de Saint-Benoît : des formules d'acquisition adaptées à leur concept

Le programme des Jardins de Saint-Benoît est commercialisé selon diverses formules, privilégiant soit la rentabilité locative, soit l'occupation, sous le statut LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel). Il est également possible d'acheter en pleine propriété.

Aujourd'hui, le particulier qui souhaite acheter une résidence secondaire est soumis à de nombreux inconvénients :

- des coûts d'entretien du bien souvent très élevés ;
- la nécessité de passer une partie de ses vacances à entretenir, jardiner et bricoler ;
- la nécessité de protéger sa résidence en dehors des périodes de vacances (portes et volets clos) ;
- la contrainte d'aller toujours au même endroit pour ses vacances.
- s'il décide de confier la location de sa maison à une agence immobilière locale, une gestion de son bien à distance fastidieuse et chronophage ;

Avec la formule LMNP devenir propriétaire de sa maison de vacances permet de bénéficier d'un grand nombre d'avantages :

- l'acquéreur bénéficie de la récupération de TVA (19,6 %) et se décharge de tout souci de gestion en signant un bail de 9 ans avec Garrigae Hôtels & Resorts
- il perçoit une part des recettes de mise en location au lieu de subir les coûts d'entretien ;
- l'entretien du bien est entièrement assuré par Garrigae Resorts ;
- le propriétaire peut bénéficier de très nombreux services de type hôteliers : spa, activités sportives et culturelles, club enfants, restaurants, bar, room service, ménage, potager bio, mini ferme...
- il peut utiliser son crédit vacances dans toutes les propriétés du groupe, au soleil comme à la neige, à la semaine ou pour un week-end, en totale liberté.

Les acquéreurs d'une maison aux Jardins de Saint-Benoît bénéficient de l'amendement Bouvard-Censi pour le LMNP

Bonne nouvelle pour les acquéreurs d'une maison aux Jardins de Saint-Benoît : la loi de finances pour 2009, via l'amendement « Bouvard-Censi », a étendu au statut LMNP (loueur en meublé non professionnel) le même principe de réduction d'impôt que le dispositif Scellier. Leur investissement va en être allégé d'autant. Avec le dispositif Bouvard-Censi, pour tout investissement réalisé en 2009 et 2010, l'acquéreur bénéficie, les neuf premières années, d'une réduction d'impôt de 25 % de la valeur du bien acquis (sous condition que celle-ci n'excède pas 300 000 €). La réduction est de 20% pour les investissements réalisés en 2011 et 2012.

A propos du statut LMNP :

Avec la formule **LMNP**, l'investisseur déduit de ses revenus locatifs (BIC) : les intérêts d'emprunt, les charges de propriété et de copropriété, les frais d'établissement, les dépenses d'entretien et de réparation, les amortissements des meubles (période de 5 à 7 ans), les amortissements des murs (période de 20 à 30 ans). Ces déductions vont annuler ses revenus et donc réduire à zéro les impôts à payer sur les loyers perçus. NB : Le statut LMNP s'adresse aux contribuables qui n'atteignent pas le seuil de 23.000 € de recettes annuelles.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

Des formules d'acquisition qui permettent de joindre les économies d'impôt à l'investissement

Garrigae propose 4 formules d'acquisition différentes privilégiant, soit la rentabilité locative, soit l'occupation.

OPTION 1 : GARRIGAE PUR INVESTISSEMENT

Garantissant un loyer de **4,1% Net** (4,7% Brut TTC, 4,4% HT), cette formule « pur investisseur » offre le maximum de rendement pour les acquéreurs ne souhaitant pas occuper leur appartement.

Avec Garrigae Pur Investissement un appartement T3 de 352 500 € acheté en LMNP assure un loyer de 14 281 € par an, net de TVA et de frais de gestion.

OPTION 2 : GARRIGAE PLAISIR

Cette option propose un mix subtil investissement et plaisir. La rentabilité en loyer est de **2,8% net** (3,3% Brut TTC, 3,1% HT), et le crédit d'occupation de **1.7%**.

Avec Garrigae Plaisir, un appartement T3 de 352 500 € acheté en LMNP assure un loyer de 9 751 € par an net de TVA et de frais de gestion. L'acquéreur dispose d'un crédit d'occupation de 5 992 € utilisable tout au long de l'année (à l'exception de la période allant du premier samedi de juillet au troisième samedi d'août) et dans toutes les propriétés Garrigae Hôtels & Resorts.

OPTION 3 : GARRIGAE LOISIR

Cette option, comme la précédente, est un mix subtil entre investissement et plaisir. La rentabilité en loyer est de **2,3 % net** (2,8% Brut TTC, 2,6% HT), et le crédit d'occupation de **2,6%**.

Avec Garrigae Loisir, un appartement T3 de 352 500 € acheté en LMNP assure un loyer de 8 085 € par an net de TVA et de frais de gestion. L'acquéreur dispose d'un crédit d'occupation de 9 165 € valable dans toutes les propriétés Garrigae Hôtels & Resorts et utilisable tout au long de l'année avec deux semaines pleines durant la période allant du premier samedi de juillet au troisième samedi d'août.

OPTION 4 : GARRIGAE LIBERTE

Cette formule permet à l'acquéreur d'occuper son appartement jusqu'à 6 mois par an (à l'exception de la période allant du deuxième week-end de juillet au deuxième week-end d'août). Quand il n'y réside pas, Garrigae se charge de le louer, en lui restituant 50 % du montant du loyer perçu.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

Garrigae : quatre principes fondamentaux

Fondé en 2003 par Miguel Espada, Garrigae Investissements réhabilite des bâtiments souvent oubliés (couvents, propriétés viticoles, châteaux, distilleries ...) que leurs propriétaires, la plupart du temps, n'ont plus les moyens d'entretenir et les reconvertit en lieux de villégiature au charme incomparable. Cette approche permet ainsi de faire renaître des propriétés des siècles passés que les pouvoirs publics et les collectivités locales n'ont pas inscrites à leurs programmes de sauvegarde du patrimoine.

Garrigae s'appuie sur quatre principes fondamentaux qui garantissent la qualité et la pérennité de l'investissement :

- des sites d'exception sélectionnés dans un environnement naturel et préservé ;
- un concept architectural privilégiant l'intégration dans le paysage et le tissu social ;
- le recours aux artisans les plus qualifiés et aux matériaux les plus nobles ;
- un éventail de services d'accompagnement liés à la gestion et à l'entretien du bien ainsi qu'à la valorisation de l'investissement.

Les propriétés du Groupe

Le Domaine des Pins, Durban-Corbières (11) ; Le Couvent d'Hérépian, Hérépian (34), L'Abbaye de Sainte-Croix, Salon de Provence (13) ; Les anciens Chais Rive Gauche, Port de Marseillan (34) .

En cours de réalisation : Le Château de la Redorte, La Redorte (11) ; La Distillerie des Templiers, Pézenas (34).



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

2, rue Kléber - 92309 Levallois Cedex - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com