



**POUR ACCÉDER  
À AIGUES-MORTES**

Marseille : 138 km (1h40)  
 Montpellier : 31 km (35 min)  
 Nîmes : 41 km (40 min)  
 Barcelone : 370 km (3h40)  
 Lyon : 290 km (3h)  
 Perpignan : 180 km (2h)  
 Valence : 190 km (2h)  
 Arles : 50 km (45 min)

**Par la route :**

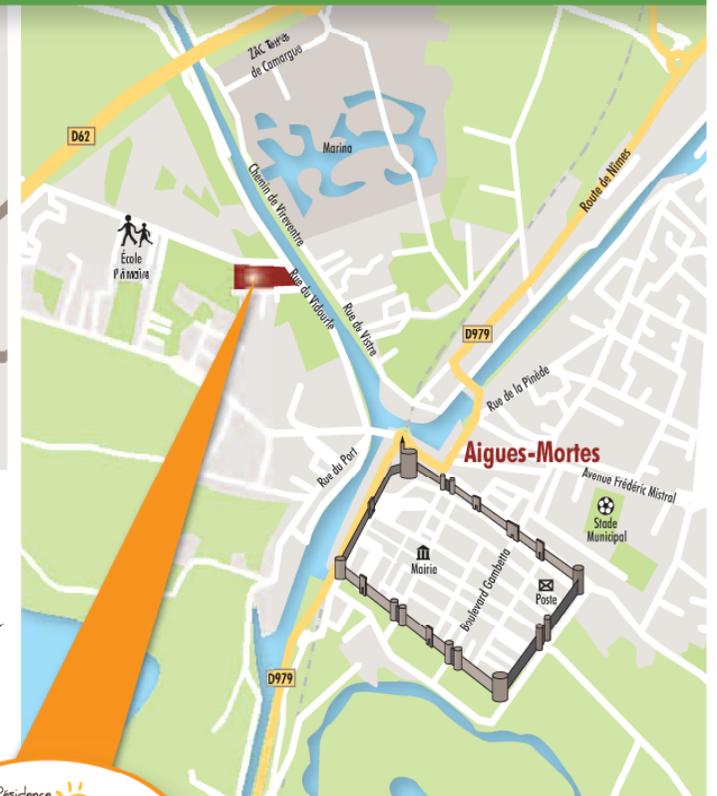
- Autoroute A9, sortie :  
 • Gallargues/Le Grau du Roi/Aigues-Mortes (sortie 26) provenance de Lyon  
 • Route départementale D62 en provenance de Montpellier  
 • Route départementale D979 en provenance de Nîmes

**Par le train :**

- TGV Méditerranée - Montpellier

**Par avion :**

- Aéroport de Montpellier Méditerranée
- Aéroport de Nîmes (Alès - Camargues - Cévennes)



AIGUES-MORTES

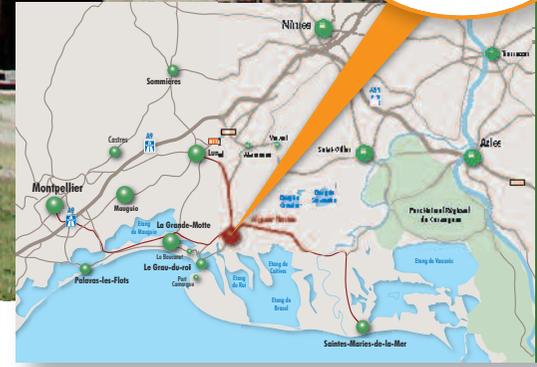


# Bienvenue dans 700 ans D'HISTOIRE ET DE TRADITION

Célèbre pour sa sagesse, Saint Louis, Roi de France, donna naissance à Aigues-Mortes, ville idéalement située pour explorer les merveilles de la Provence et de la Camargue. Dès le début de son règne, Saint Louis fait creuser à travers les étangs sur une longueur de 6 kms, un canal permettant aux bateaux commerçant avec les pays de la Méditerranée de décharger leurs précieuses marchandises dans le port d'Aigues-Mortes. La ville devient ainsi une place économique importante. Sept siècles plus tard, les fortifications dominent toujours la Camargue, offrant un des ensembles d'architecture médiévale les mieux conservés de France. De nombreuses visites historiques sont organisées chaque année, retraçant plus de 700 ans d'une des plus belles cités médiévales de France. Dans le triangle d'or du delta du Rhône, entre vignes, pinède, salins, et mer, Aigues-Mortes bénéficie d'une situation privilégiée à proximité immédiate des longues plages de Méditerranée. Aujourd'hui, au cœur du Languedoc Roussillon... Aigues-Mortes réunit tous les charmes de la Camargue.



Une des plus belles cités médiévales de France.



- ### AIGUES-MORTES ET ALENTOURS
- **31 km du centre ville de Montpellier** 30 min en voiture
  - **11 km de la Grande Motte** (et de son golf 18 trous, de ses commerces et de son casino) 15 min en voiture
  - **9 km du Grau du Roi**, (du centre ville et de ses commerces) 10 min en voiture
  - **7 km des plages** (Grau-du-Roi) 10 min en voiture



## Vivez au cœur de la “Capitale” de la Petite Camargue

Ici, le cœur de la Camargue ne bat jamais très loin. Le long des routes, marais et cabanes de pêcheurs, maisonnettes blanches aux toits arrondis, couverts de chaume, s’offrent aux regards. Visitez les nombreuses manades, domaines typiques de la région où sont élevés les taureaux, animaux emblématiques de la Camargue. Enfin, pour un dépaysement complet, pas d’étape en Camargue sans une visite des Saintes Maries de la Mer à moins de 20 minutes du Mas des Flamants.



**Connaissez-vous la Nacioun gardiano\* :**  
Elle a pour objectif de défendre et de maintenir les traditions camarguaises.

*\*(la « Nation gardiane »)*



### Plaisirs culturels

- Festival flamenco
- Fiest’Aigues-Mortes et de danse « *les nuits de sel* »
- Visite de manades et promenade à cheval
- Visite des salins du midi des rizières et vignobles
- Promenades en péniche

### Plaisirs sportifs

- Voile en terre de Camargue
- Catamaran
- Canoë-kayak
- Circuits VTT
- Parcours acrobatiques
- Buggy, Jet skis

### Plaisirs gastronomiques

- Rouille de poulpes
- Viande de taureau
- Aïoli et anchoïades
- Fougasse au sucre
- Vins des sables

### Découvrez Aigues-Mortes...

...et laissez-vous séduire par ses rues préservées et ses belles balades le long des fortifications. Ville culturelle avec ses festivals, elle comblera tous ceux désirant séjourner et investir en Camargue !



### Une nature préservée aux mille activités

Aigues-Mortes a toujours su s’adapter pour combler ses hôtes les plus exigeants. Toutes les activités sportives sont possibles. C’est aussi une ville intime et conviviale, au surprenant patrimoine gastronomique et culturel.

# Investissez le patrimoine CAMARGUE



## Une situation privilégiée

En prolongement du cœur historique d'Aigues-Mortes, parcouru par des canaux, c'est dans un quartier calme et verdoyant que prend place « Le Mas des Flamants ». Doté d'un choix d'appartements du T2 duplex au T3 duplex organisés le long de patios intérieurs, la résidence est placée sous le signe de la Camargue de par sa signature architecturale et son traitement paysager. L'harmonie des matières allie élégance, charme et bien-être à proximité des commerces, services et à quelques pas de la mer.

## Un style s'imprégnant de l'architecture traditionnelle

Les traits de l'architecture soulignée en enduit gratté taloché de couleur pierre et l'alternance de trame rythmant les façades inscrivent chaque bâtiment dans la droite lignée du patrimoine camarguais.

Tuiles romanes couvrants des toitures à pans parallèles et pergolas métalliques concourent à une atmosphère intime, chaleureuse rappelant les treilles cévenoles.



## Des appartements entièrement équipés

Les appartements du T2 au T3 duplex bénéficient de terrasses et jardins privés, ainsi que de prestations intérieures soignées :

- Cuisine entièrement équipée
- Volets roulants électriques dans les séjours
- Salle de bain faïencée
- Plan vasque avec miroir et bandeau lumineux
- Placards équipés



Le Mas des Flamants

## Des prestations 3 étoiles :

- Résidence clôturée et sécurisée
- Accueil et bagagerie
- Linges de maison et de toilette fournis sur demande
- Lingerie et buanderie



**La résidence s'organise** autour d'un parking central arboré. Les différents groupes d'habitations sont desservis entre eux par un cheminement piéton. Les jardins privatifs sont clôturés et doublés d'une haie de faible hauteur. Devant les terrasses privées et longeant les accès, de larges jardinières sont plantées d'essences méditerranéennes (romarin, thym, lavande, ...) qui débordent sur les façades, créant ainsi des massifs végétaux entre les allées et les logements.

## Vivre et se laisser vivre en Camargue

Les vacances commencent à la minute où vous arrivez. Dès votre arrivée, un service bagagerie est à votre disposition pour conserver vos affaires. Peut-être allez-vous goûter aux joies de la piscine extérieure chauffée ou simplement vous reposer sur votre terrasse... Vous prendrez le temps ensuite de découvrir toutes les prestations de standing qui vous sont réservées dans votre nouveau chez vous : linge de maison et draps (sur demande), accès internet, dépaysement 3 étoiles assuré !



- Service du ménage : lits faits à l'arrivée et nettoyage de l'appartement en fin de séjour
- Parking extérieur
- Piscine extérieure chauffée avec pataugeoire



## LOI CENSI/BOUVARD (LMNP Scellier)

# Des perspectives d'avenir pour votre patrimoine

### PRINCIPES DE LA LOI CENSI/BOUVARD (LMNP SCELLIER)

- Réduction d'impôt représentant 25% d'un montant d'investissement plafonné à 300 000 €, étalée sur 9 ans, jusqu'à 75 000 € d'économie d'impôt.
- Cette réduction d'impôt est de 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 et de 20 % pour les investissements réalisés en 2011 et 2012.
- Conditions : engagement de louer le logement meublé pendant une durée minimale de 9 ans via un bail commercial\* à contracter avec l'exploitant et classement obligatoire de la résidence de tourisme.

### PACKS DE VENTE

- 4,35 % HT/HT de rentabilité pendant toute la durée du bail ou 3,95 % HT/HT de rentabilité et la possibilité d'occuper votre bien 2 semaines dans l'année (de Pâques à Septembre).\*\*

\* Le bail commercial est conclu pour une durée ferme de 9 ans sans résiliation triennale. Il est soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du code de commerce. Notamment l'article L.145-14 du code de commerce : « Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité dite d'éviction sont fixées au deuxième alinéa de l'article L.145-14 susvisé. »

\*\* Voir conditions dans le bail.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Voir la notice d'information.

### ECONOMIE DE LA TVA

19,6 % d'économie de TVA sur l'acquisition de votre bien, conformément aux dispositions légales du Code Général des Impôts (art 261 D4e C).



Le Mas des Flamants

POUR VOUS ACCOMPAGNER

## Des acteurs majeurs de l'immobilier



Nom : VINCI IMMOBILIER PROMOTION  
SAS au capital de 4 938 000.00 euros  
Immatriculée au RCS de Nanterre  
sous le numéro 339 788 309

Adresse :  
8, rue Heyrault - BP 126  
92106 Boulogne Billancourt Cedex



Nom : ODALYS RESIDENCES SAS  
N° SIRET : 487 696 080  
Code NAF : 5520Z

Adresse :  
Parc de la Duranne  
655, avenue René Descartes - BP 412  
13591 Aix-en-Provence cedex 3

### La référence d'un grand groupe immobilier

Filiale immobilière du groupe VINCI, premier groupe mondial de concession-construction, VINCI IMMOBILIER bénéficie d'une expérience de plus de 20 ans dans le domaine de l'immobilier résidentiel (logements et résidences services) et de l'immobilier d'entreprise. Ses 228 collaborateurs hautement qualifiés répartis dans 11 implantations contribuent à maintenir un haut niveau de qualité, pour que l'immobilier d'aujourd'hui soit le patrimoine de demain.

Nos principales références en Résidences de Tourisme :

CHALETS DE LA VANOISE - LA NORMA (73) - 122 lots - ouverture 2001  
LES BALCONS DE LA VANOISE - LA NORMA (73) - 76 lots - ouverture 2002  
LE GRAND PANORAMA - SAINT GERVAIS LES BAINS (74) - 91 lots - ouverture 2004  
LE DOMAINE DE FIGUIÈRE - saint maxime (83) - 78 lots - ouverture 2005  
L'ÉCRIN DES NEIGES - VAR LES CLOS (05) - 39 lots - ouverture 2005  
LES TERRASSES DE LA PLAGE - CAYEUX SUR MER (80) - 76 lots - ouverture 2008  
LE DOMAINE DES AIRELLES - MONTGENÈVRE (05) - 122 lots - ouverture 2008  
LE VERMONT - VALMEINIER (73) - 47 lots - ouverture 2009  
APPART' CITY - ANTIBES (06) - 120 lots - ouverture 2009

### L'expertise d'un gestionnaire reconnu

Adossé au groupe Financière Duval (2 900 collaborateurs), Odalys Vacances gère plus de 270 établissements dans l'Hexagone et autour du bassin méditerranéen - en Corse, en Espagne, en Sardaigne, en Italie et en Croatie.

Créé en 1998, le groupe a connu une forte croissance et gère près de 100 000 lits pour le compte d'investisseurs privés, d'investisseurs institutionnels ou de collectivités, situés à la mer, à la montagne ou à la campagne.

