

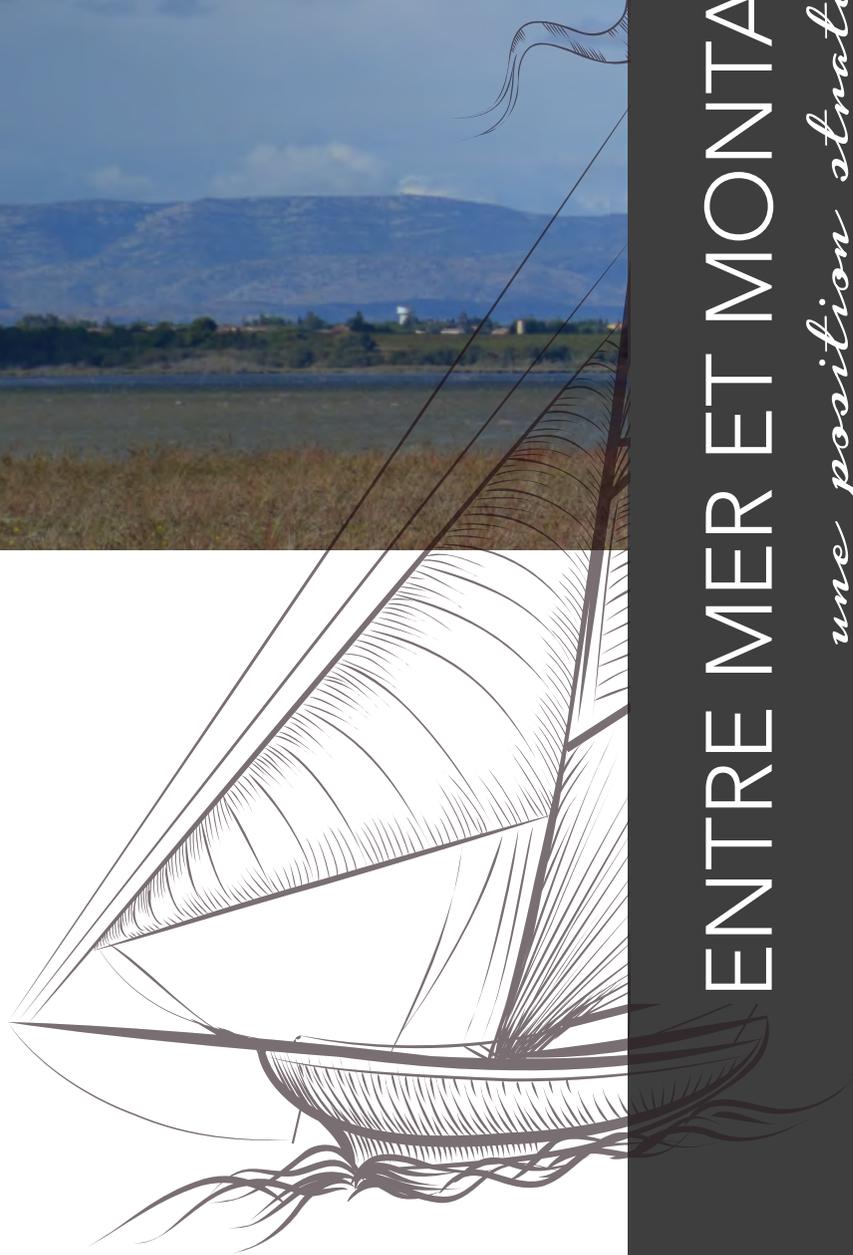


PERPIGNAN

55 BIS RUE MARÉCHAL FOCH

« L'avenir ne s'oppose pas au passé, il le réinvente et lui redonne vie. »

ÉLIGIBILITÉ
MALRAUX 100% - DÉFICIT FONCIER 100%



ENTRE MER ET MONTAGNE

une position stratégique



TRANSPORT, ACCESSIBILITÉ

Véritable carrefour européen, la position avantageuse au confluent des autoroutes A9, A75 et A61, relie la ville de Perpignan :

- aux grandes métropoles françaises du quart sud-est (Toulouse et Lyon)
- aux pays frontaliers voisins (l'Espagne et l'Italie).

Située au Sud de la France entre Toulouse, Montpellier et Barcelone, elle est aisément accessible par :

- la gare ferroviaire à 5h de Paris par le TGV,
- l'aéroport international de Perpignan-Rivesaltes situé au Nord de la ville. (à 5 km du centre)

Cet aéroport permet à la ville d'être reliée à Paris Orly Ouest, Ajaccio, Nantes, Ibiza, Londres, Bruxelles, Amsterdam, Marrakech, Dublin...

Nichée au cœur de la plaine horticole du Roussillon, au pied de la chaîne des Pyrénées et du sommet du Canigou, à quelques kilomètres de la mer Méditerranée (10 km) **PERPIGNAN**, pimpante cité méridionale aligne ses maisons aux couleurs chaudes en un labyrinthe de rues et de venelles pittoresques.

CETTE FIÈRE CITÉ CATALANE EST LA DERNIÈRE GRANDE VILLE FRANÇAISE AVANT L'ESPAGNE.

Ville-préfecture, Perpignan, 122 000 habitants, concentre avec son agglomération, 56% de la population départementale et constitue le poumon économique du département.

Avec plus de 471 000 habitants en 2018, le département des Pyrénées-Orientales est le 4^{ème} département de la région Occitanie.

SA CAPACITÉ D'ÉVOLUTION ÉCONOMIQUE SUR LES 10 PROCVHAINES ANNÉES EST SANS LIMITES !

Enfin, de nouveaux espaces économiques voient le jour afin de favoriser les échanges commerciaux au sein d'un territoire transfrontalier englobant le département des Pyrénées-Orientales, la Principauté d'Andorre et la Catalogne Sud.

UNE VALEUR D'AVENIR À FORT POTENTIEL !



DES ATOUTS INCONTESTABLES

- un climat méditerranéen fort apprécié avec près de 2600 heures de soleil par an en moyenne,
- un cadre de vie privilégié avec 8 stations de ski, 5 stations thermales, 9 ports de plaisance et 10 stations balnéaires,
- un large éventail d'activités économiques basé sur un tissu de PME/TPE dans les secteurs du commerce, des services, du tourisme et de l'agriculture.



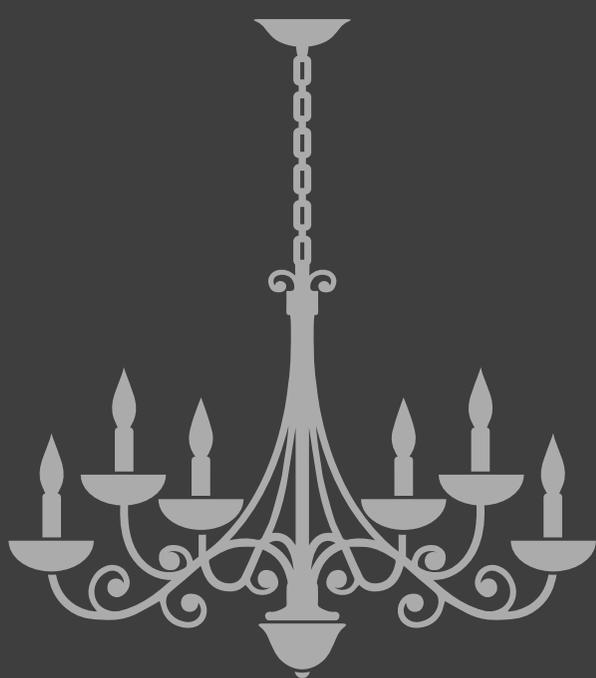
VILLE D'ART ET D'HISTOIRE



Elle conserve une parure monumentale exceptionnelle due à son statut de capitale continentale du Royaume de Majorque au Moyen Âge, qui lui a valu d'être promue «Ville d'art et d'histoire».

Depuis 1731, l'ancien couvent des Franciscains était devenu l'hôpital du Roy. Il se partageait, avec l'hôpital Saint-Jean et celui de Sainte-Claire, l'accueil des militaires blessés ou malades. Avec la guerre d'Espagne, en août 1808, il faut traiter 7 à 800 malades et blessés par jour. Or, l'hôpital civil ne peut en recevoir que 200... Le ministère de la Guerre fonde ainsi, quelques mois plus tard, en octobre, un hôpital militaire dans l'enceinte des Franciscains.

PALAIS DES ROIS DE MAJORQUE



Ce superbe palais domine la ville du haut de son promontoire.

Situé en plein cœur de Perpignan, le palais datant du XIII^e siècle a été, pendant près d'un siècle, le centre de l'éphémère Royaume de Majorque.

Ce palais est né de la volonté de Jacques II qui désirait une demeure dans la capitale continentale de son royaume.

Le château fût commencé avant 1274 dans un style gothique tardif et achevé après 1300 dans le style gothique.

Les chapelles fastueuses indiquent tout le raffinement de cette époque et le statut de Perpignan comme centre économique, politique et culturel de la Méditerranée médiévale.



Créé vers 1850 à l'initiative de la ville de Perpignan, le conservatoire et la portée nationale de son enseignement, la recherche d'une identité toujours plus affirmée et la volonté de compenser son isolement géographique par la qualité des prestations offertes, lui ont permis d'obtenir le label d'Ecole Nationale de Musique (ENM), puis en 1999, celui de Conservatoire National de Région (CNR).

Titulaire du label CRR* renouvelé par arrêté du Ministère de la Culture et de la Communication du 1er octobre 2015, le conservatoire est proche des réalités sociales et culturelles de la population. L'action artistique qu'il mène est fondée sur une formation technique de base vivante et une pratique collective immédiate.

En 2004, un vrai projet communautaire est né. Il s'est concrétisé par l'intégration des écoles de musiques associatives des différentes communes de la communauté.

*conservatoire à rayonnement régional



Photo Perpignan tourisme



CONSERVATOIRE
MUSIQUE - DANSE - THÉÂTRE





Place Arago



Place de la République



Ancien Hôpital Militaire

55 bis rue Foch



Conservatoire
MUSIQUE - DANSE - THEATRE



La Casa Musical



Palais des Rois de Majorque



Hôpital St Jean

Plan du Rez-de-Chaussée

L'eau de la ville qui passe dans la tour des femmes, dans le jardin et dans les égouts de l'hôpital St Jean, est transmise par l'hôpital militaire sur deux points, formant deux branches, à savoir :

La première branche, commence à douze mètres en avant de la porte d'entrée de l'hôpital St Jean, l'autre de l'ancien hôpital militaire. La deuxième branche, commence à l'extrémité sud du jardin. Troisième branche

Rue de la Baye



RÉNOVATION DE LA RUE FOCH

Les travaux ont consisté en la piétonisation de la section de la place du pont d'En-Vestit à la rue du Dr L. L. Zamenhof. Les trottoirs ont été repris avec des matériaux qualitatifs et du mobilier urbain posé pour le plus grand confort des piétons.

avoir, est un regard où l'eau de la première branche se divise sous forme d'une sous-branche qui passe à découvert dans la tour des femmes jusqu'en face de l'escalier du quartier des femmes, où se trouve une grille, la elle recommence à passer souterrainement jusqu'à son entrée dans l'égout de la ville situé sous le quai de la rive droite de la Baye; cette conduite longe la tour des femmes en avant de la cuisine, passe sous le corridor d'entrée des caves, sous le passage, sous l'ancienne entrée de l'hôpital, sous la case et sous le nouveau lavoir.

La première branche se subdivise sous la loge de la porte et forme une nouvelle sous-branche qui longe l'entrée de





LE PROJET

1 Local commercial

**3 T2
1 T2 duplex**

LA LOI ÉNERGIE CLIMAT

L'UN DES PRINCIPAUX AXES DE LA LOI :
lutter contre les logements énergivores, notamment via
la rénovation énergétique dans le secteur de l'habitat.

Logement décent

- **1^{er} janvier 2023** : interdiction de louer les passoires énergétiques : étiquette G du DPE (leur consommation énergétique dépasse 450kwh/m²/an. Cette mesure ne s'applique qu'aux nouveaux contrats de location.
- **1^{er} avril 2023** : obligation de produire un audit énergétique pour les logements dont le DPE est F ou G. Le vendeur doit joindre ce document à la promesse ou acte de vente.
- **25 août 2023** : gel des loyers pour les logements que le DPE note F et G. Cette mesure ne s'applique qu'aux nouveaux contrats de location.

Des perspectives lointaines

À l'horizon 2028, la loi Climat et Résilience propose d'aller plus loin et d'interdire la location de toutes les passoires thermiques. (article 41).

L'objectif est triple :

- protéger les locataires contre les factures d'énergie trop élevées,
- laisser le temps aux propriétaires de faire des travaux de rénovation des locations,
- réduire nos émissions de gaz à effet de serre.

*Énergie finale = Énergie Primaire (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...) + toute énergie utile à la production des EP.

Le critère de décence va connaître une évolution jusqu'en 2034, passant de la classe F à la classe D du DPE



GFD PROPOSE D'ATTEINDRE LA CLASSE C GRÂCE À SES CRITÈRES DE RÉNOVATION

DU CÔTÉ DE L'ÉNERGIE

RÉHABILITER C'EST PARTICIPER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

DES BIENS IMMOBILIERS PLUS RENTABLES

des bénéfices économiques, sociaux et environnementaux

La rénovation énergétique améliore la pérennité de l'habitat et le confort des occupants : confort acoustique, confort thermique, confort visuel, confort en accessibilité.

Des bénéfices concrets et mesurables :

- amélioration du confort des occupants au quotidien. Par exemple : les logements certifiés facilitent le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite,
- maintien de la valeur immobilière. Les logements certifiés se revendent plus cher : de 3,5% pour les logements construits entre 1975 et 1995, à 9,5% pour les logements construits entre 2005 et 2013,
- conservation de l'attractivité pour la location ou la vente,
- réduction de la facture d'énergie,
- participation à la transition énergétique par la réduction des gaz à effet de serre. 38% des logements certifiés de moins de dix ans ont une consommation d'énergie notée A – « Très bonne qualité ».

Qu'est ce qu'un logement indécemment énergétiquement ?

Les biens classés G et +, c'est-à-dire qui consomment plus de 450 kWh par m² et par an en énergie finale*.

Qu'est ce que l'audit énergétique ?

C'est le document définissant précisément un plan de travaux d'amélioration de la performance énergétique avec une estimation du coût des travaux.

Qu'est-ce que le DPE ?

Le Diagnostic de Performance Énergétique renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie ainsi que son impact écologique.

Il est donc utile d'associer à la recherche de la rentabilité une dimension environnementale tant à l'échelle de la copropriété qu'à l'échelle de l'appartement. À long terme, cette démarche « plus responsable » viendra consolider la valorisation du bien immobilier.



A PROXIMITÉ

- À 10 minutes à pied du Campus Mailly
- À 1.5 km à pied de la gare TGV
- À 100 m à pied du musée Hyacinthe Rigaud
- À 2 minutes à pied du conservatoire de Musique
- À deux pas de la place Arago et de la place de la République.

Ce projet entre dans le cadre de la redynamisation du centre-ville perpignonais. Il trouve complètement sa place au cœur du centre historique de la ville.

Cet immeuble est au cœur d'une véritable vie de quartier, avec un passage important et des commerces de proximité.

FICHE TECHNIQUE :

Typologie : 5 lots dont 1 commerce

Surfaces : de 28 à 45 m²

Niveau : R+5

Travaux : à partir de 95 000€



« Inscire durablement le présent en s'appuyant sur les bienfaits du passé. »



L'avant-gardisme patrimonial

« Ce qui fait la noblesse d'une chose c'est son éternité ».
Léonard De Vinci

500 Chemin de la Fauceille - 66000 Perpignan