



# PERPIGNAN



## PERPIGNAN

34 Rue du Four Saint François

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

ÉLIGIBILITÉ  
MALRAUX 100% - DÉFICIT FONCIER 100%

CITÉ CATALANE

# PERPIGNAN

LA DERNIÈRE GRANDE VILLE FRANÇAISE AVANT L'ESPAGNE

## DES ATOUTS INCONTESTABLES

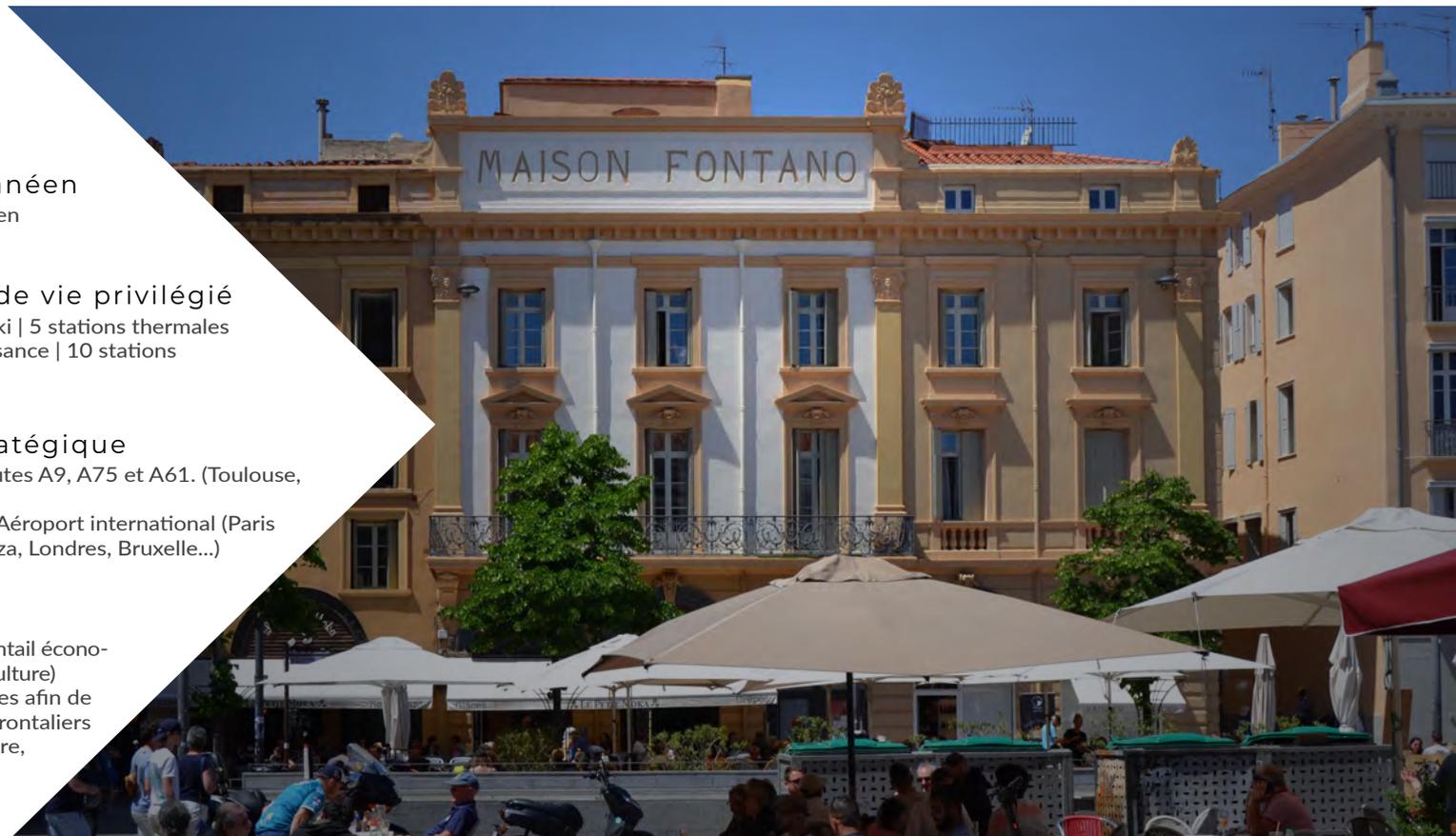


| Le climat méditerranéen  
2600 heures de soleil par an en moyenne.

| Un cadre de vie privilégié  
8 stations de ski | 5 stations thermales  
9 ports de plaisance | 10 stations balnéaires

| Une position stratégique  
Au carrefour des autoroutes A9, A75 et A61. (Toulouse, Lyon, Barcelone)  
Gare TGV (5h de Paris) | Aéroport international (Paris Orly, Ajaccio, Nantes, Ibiza, Londres, Bruxelles...)

| Un poumon économique  
Tissu de PME/TPE dense dans un large éventail économique. (commerce, services, tourisme, agriculture)  
Création de nouveaux espaces économiques afin de favoriser les échanges commerciaux transfrontaliers (Pyrénées-Orientales, Principauté d'Andorre, Catalogne Sud)



UNE CAPACITÉ D'ÉVOLUTION ÉCONOMIQUE SANS LIMITE SUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES



*la culture, le patrimoine*



*le ciel bleu*





### L' Ancien Hôpital Militaire

Depuis 1731, l'ancien couvent des Franciscains devenu l'hôpital du Roy, 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.



### La Cathédrale Saint Jean-Baptiste

L'église Saint-Jean devenue trop petite, la construction d'un nouvel édifice fut initiée par Sanç de Majorque en 1324. L'effondrement du royaume de Majorque stoppa le chantier. À sa reprise au 15<sup>e</sup> siècle, le plan initial à trois nefs fut abandonné. C'est le majorquin Guillem Sagrera, auteur de la cathédrale de Palma de Majorque, qui opta pour une nef unique de grande ampleur. Achèvement des travaux en 1509. L'église devient cathédrale en 1602.



### Le Palais des Rois de Majorque

Ce superbe palais domine la ville du haut de son promontoire. Le palais date du XIII<sup>e</sup> siècle et a été, pendant près d'un siècle, le centre de l'éphémère Royaume de Majorque. Né de la volonté de Jacques II qui désirait une demeure dans la capitale continentale de son royaume, il fut commencé avant 1274 dans un style gothique tardif et achevé après 1300 dans le style gothique.

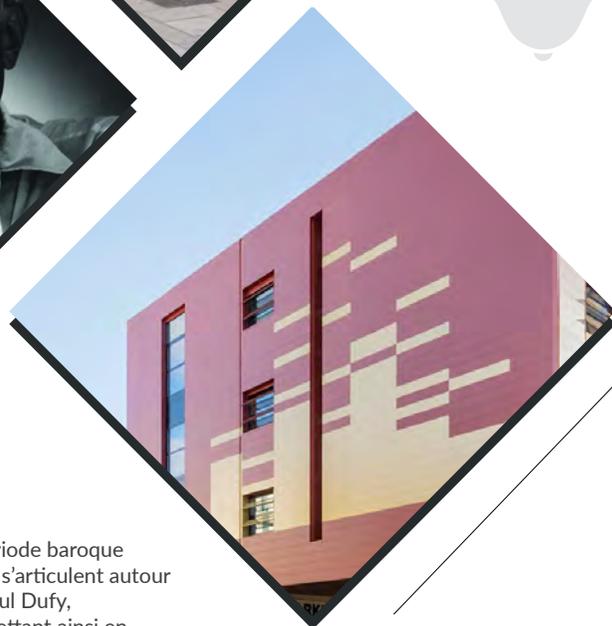
# ENTRE MER ET MONTAGNE

*patrimoine et 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».

## Le musée Rigaud

Le musée d'art Hyacinthe Rigaud est installé dans deux hôtels particuliers du centre-ville. Après sa rénovation et son agrandissement en 2017, les collections présentent un panorama de l'histoire de Perpignan du XV<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècle.



# UN CENTRE VILLE HISTORIQUE

*entre art et culture*

Perpignan appartient depuis 2001 au réseau des Villes et Pays d'art et d'histoire. Ce label, attribué par le ministère de la Culture et de la Communication, consacre tant la richesse de son patrimoine que la qualité de sa valorisation.

Du site archéologique de Ruscino aux plus récentes architectures du XXI<sup>e</sup> siècle, ce patrimoine frappe par sa diversité et sa densité. La mission de l'animation du patrimoine de la Ville de Perpignan est de le faire découvrir à tous, petits et grands, habitants et visiteurs, familles et scolaires, tout au long de l'année.

## De l'art, de l'art...

Les œuvres de Hyacinthe Rigaud jalonnent la période baroque tandis que des expositions de l'époque moderne s'articulent autour des œuvres d'Aristide Maillol, Pablo Picasso, Raoul Dufy, Antonin Clavé, Jean Capdeville et Jean Lurçat, mettant ainsi en lumière ces artistes en lien avec Perpignan.

## Le conservatoire

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'École Nationale de Musique (ENM), puis en 1999, celui de Conservatoire National de Région (CNR), puis celui de Conservatoire à Rayonnement Régional (CRR) en 2015.

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<sup>er</sup> janvier 2023** : interdiction de louer les passoires énergétiques : étiquette G du DPE (leur consommation énergétique dépasse 450kwh/m<sup>2</sup>/an. Cette mesure ne s'applique qu'aux nouveaux contrats de location.
- **1<sup>er</sup> 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.

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



# LA LOI ÉNERGIE CLIMAT

Qu'est ce qu'un logement indécemment énergivore ?

Les biens classés G et +, c'est-à-dire qui consomment plus de 450 kWh par m<sup>2</sup> et par an en énergie finale\*.

Qu'est-ce que le DPE ?

Le Diagnostic de Performance Energétique 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.

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.

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

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



# DU CÔTÉ DE L'ÉNERGIE

## RÉHABILITER C'EST PARTICIPER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE



Économie  
financière et  
énergétique



Impact  
environnemental



Qualité  
des logements

### 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 ».

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.



IMPACT ÉCONOMIQUE ET ENVIRONNEMENTAL



# RUE DU FOUR ST FRANÇOIS

# 34

Ce projet entre dans le cadre de la redynamisation du centre-ville perpignanaise. 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...



# UN QUARTIER

TOUT EN PROXIMITÉ



Commerces de proximité : presse, pharmacie, laboratoire, la grande poste.  
Marché Saint Martin les mercredis et jeudis.  
À 15 min à pied de la gare TGV.  
À 2 pas du centre historique avec ses musées, ses boutiques, ses restaurants.

# NOS ATOUTS

- Emplacement en centre ville proche de toutes les commodités (commerces, écoles, transports...).
- Petite copropriété.
- Peu de charges de copropriété.
- Certificat ESG.



## OPÉRATION

L'opération du 34 rue du Four St François consiste en la rénovation de 9 lots.

Ce projet sera réalisé selon les dernières normes environnementales en vigueur.

Cette opération est éligible au dispositif Malraux, Denormandie, Déficit Foncier.

L'enveloppe des travaux débutera à 88 000 euro.

# FICHE TECHNIQUE

Typologie : 9 lots dont 2 Studios / 2 T2 / 4 T3 / 1 T4.

Surfaces : de 21 à 80m<sup>2</sup>.

Niveaux : R+3.

Travaux : à partir de 88 000€.

Éligibilité : Malraux, Denormandie, Déficit Foncier.

Livraison prévisionnelle : 24 mois après la déclaration d'ouverture du chantier.



# LES PLANS

## NIVEAU RDC

### LOT 1 - T2

Séjour / cuisine : 18.20m<sup>2</sup>  
Chambre : 10.20m<sup>2</sup>  
Sdb : 4.00m<sup>2</sup>  
Dgt : 2.90m<sup>2</sup>  
Surface totale 35.30m<sup>2</sup>



### LOT 2 STUDIO

Séjour / cuisine : 18.50m<sup>2</sup>  
Sdb : 3.20m<sup>2</sup>  
Surface totale 21.70m<sup>2</sup>

# NIVEAU R+1

## LOT 5 - T3

Entrée / dgt :	3.90m <sup>2</sup>
Séjour / cuisine :	18.20m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	10.20m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	10.70m <sup>2</sup>
Sdb :	4.20m <sup>2</sup>
WC :	2.80m <sup>2</sup>
Surface totale :	50.00m <sup>2</sup>



## LOT 3 STUDIO

Dgt	2.00m <sup>2</sup>
Séjour / cuisine :	26.80m <sup>2</sup>
Sdb :	2.50m <sup>2</sup>
WC :	1.10m <sup>2</sup>
Surface totale	32.40m <sup>2</sup>

## LOT 4 - T2

Entrée / dgt	3.70m <sup>2</sup>
Séjour / cuisine :	18.70m <sup>2</sup>
Chambre / sdb :	11.00m <sup>2</sup>
WC :	1.20m <sup>2</sup>
Surface totale	34.60m <sup>2</sup>

# NIVEAU R+2

## LOT 7 - T3

Entrée / Dgt :	4.60m <sup>2</sup>
Séjour / cuisine :	18.10m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	10.20m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	11.40m <sup>2</sup>
Sde :	3.40m <sup>2</sup>
Surface totale	52.00m <sup>2</sup>



## LOT 6 - T3

Entrée / dgt	5.20m <sup>2</sup>
Séjour / cuisine :	21.30m <sup>2</sup>
Chambre parentale / sde :	23.50m <sup>2</sup>
Chambre / Sde	11.70m <sup>2</sup>
WC :	3.60m <sup>2</sup>
Surface totale	65.30m <sup>2</sup>

# NIVEAU R+3



## LOT 9 - T3

Entrée / Dgt :	4.60m <sup>2</sup>
Séjour / cuisine :	22.40m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	10.20m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	11.40m <sup>2</sup>
Sdb / wc :	3.40m <sup>2</sup>
Surface totale :	52m <sup>2</sup>



## LOT 8 - T4

Entrée / dgt :	9.70m <sup>2</sup>
Séjour / cuisine :	21.30m <sup>2</sup>
Chambre 1 / sde :	18.60m <sup>2</sup>
Chambre 2 / sde :	11.70m <sup>2</sup>
Chambre 3 / sde :	20.00m <sup>2</sup>
WC :	1.70m <sup>2</sup>
Surface totale :	80.00m <sup>2</sup>



L'avant-gardisme patrimonial

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

[groupefinaleddiffusion.com](http://groupefinaleddiffusion.com) - 500 Chemin de la Fauceille - 66000 Perpignan