



PERPIGNAN

LA MONNAIE - 9 rue Grande la Monnaie



GAMME : PIERRE D'AVENIR

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

ÉLIGIBILITÉ MALRAUX 100% - DÉFICIT FONCIER 100% - DENORMANDIE

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.



Le Palais des Rois de Majorque

Ce superbe palais domine la ville du haut de son promontoire.
Le palais date du XIII^e 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.



Hôtel Pams

Pierre Bardou, héritier JOB, fait construire en 1872 cette usine à architecture métallique ainsi que sa demeure. A sa mort, son gendre Jules Pams, homme politique influent, les transforme en un somptueux hôtel particulier, dessiné par l'architecte Léopold Carlier. Les décors fin de siècle et Art Nouveau, les peintures de Paul Gervais, le puits de jour, à 360°, les panneaux sculptés provenant du pavillon chinois de l'Exposition Universelle de 1889, le patio-jardin paradisiaque en font un lieu riche de l'histoire de Perpignan et sa région.

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».



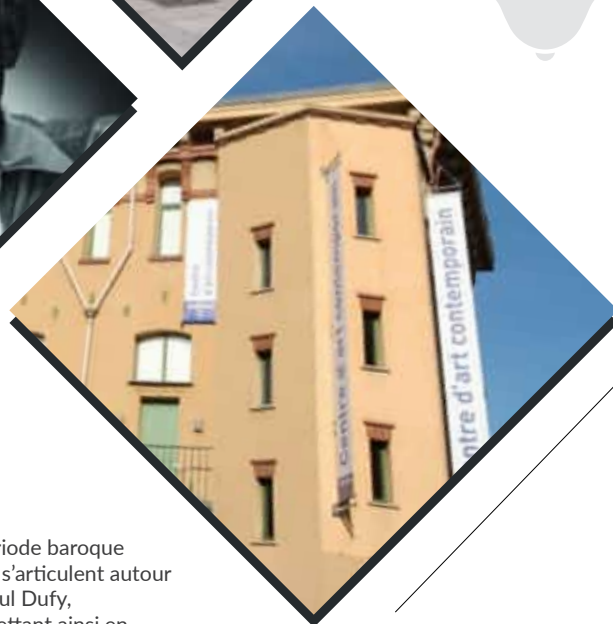
Le musée Rigaud

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^e au XX^e siècle.



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.



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^e 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.

Le centre d'art contemporain

Cet édifice est le premier collège fondé par les Jésuites au 17^e siècle. Il devient ensuite lycée Arago, ancien Collège Py, en 1807. Avec le développement de Perpignan au 19^e siècle, l'unique établissement doit s'agrandir. C'est ainsi qu'est édifié un grand bâtiment pour y installer le réfectoire et les dortoirs. Léon Baille, architecte de la Ville, en établit les plans en 1898.

Au milieu des années 1950, la ville désaffecte cette annexe, qui devient celle de l'école des Beaux-Arts, installée rue Foch.

Le Centre d'art contemporain est inauguré le 13 octobre 2013, à l'occasion du vernissage de la première exposition Entropia 1 – Métamorphose(s).

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.

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 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 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.

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

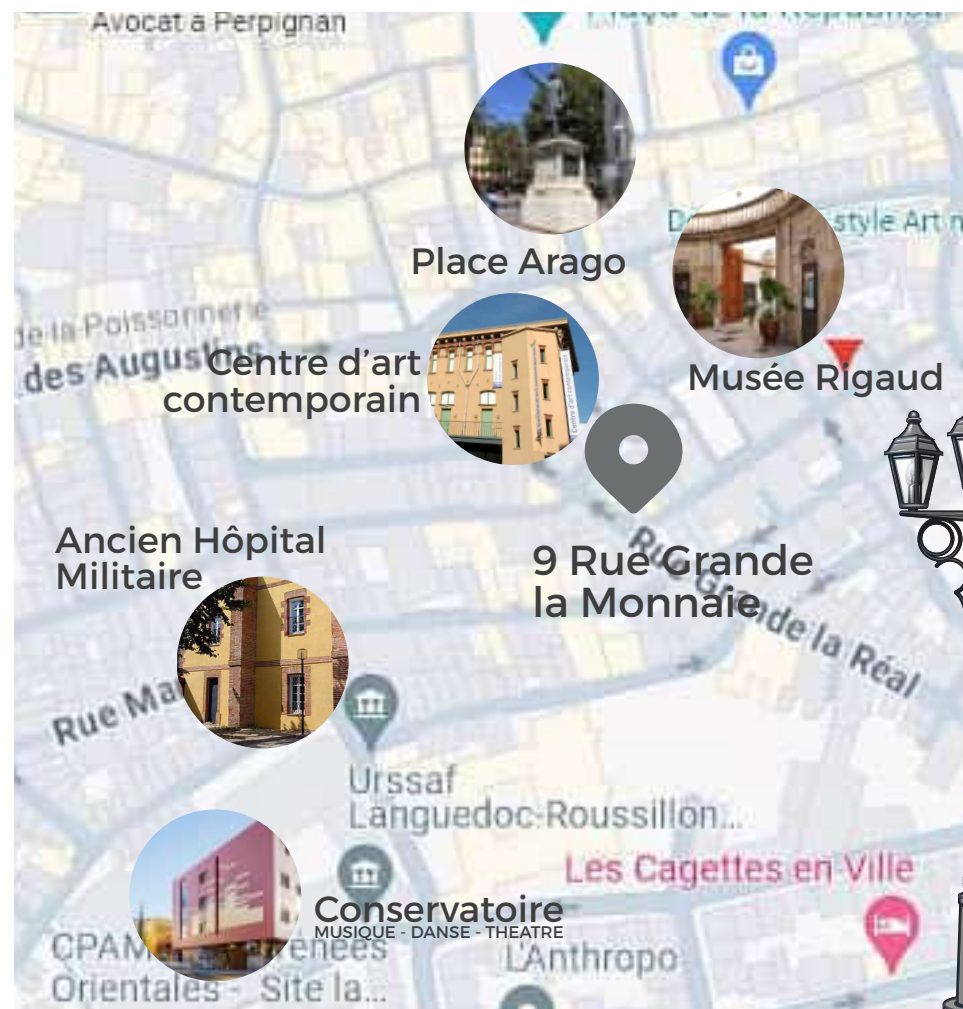




9 RUE GRANDE LA MONNAIE

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, des commerces de proximité et accès aux transports...



UN QUARTIER TOUT EN PROXIMITÉ



JUSTE EN BAS

Commerces de proximité : presse,
pharmacie, la grande poste.
Marché République du mardi au dimanche.
À 15 min à pied de la gare TGV.
À 2 pas du centre historique avec
ses musées, ses boutiques, ses restaurants.





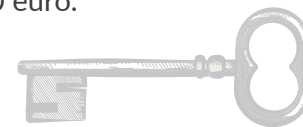
OPÉRATION

L'opération du 9 rue Grande la Monnaie consiste en la rénovation de 9 logements.

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

Cette opération est éligible au dispositif Malraux / déficit foncier / Denormandie.

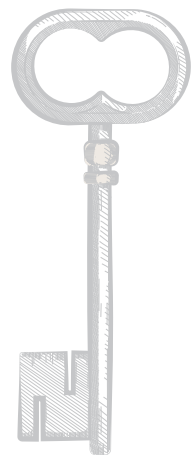
L'enveloppe des travaux débutera à 95 000 euro.



NOS ATOUTS

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





FICHE TECHNIQUE

● LA MONNAIE

Typologie : 9 lots

Logements : 3 T2 / 5 T3 / 1 T3 bis

Niveaux : R+3.

Travaux : à partir de 171 000 €.

Gamme : pierre d'avenir, entre 3500 et 4000€/m² PMP.

Éligibilité : Malraux / déficit foncier / Denormandie.

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



LES PLANS

NIVEAU RDC

▼ LOT 1 - T2

LOT 2 - T3▶

Entrée :	6.76m ²
Séjour / cuisine :	24.69m ²
Chambre 1 :	11.15m ²
Chambre 2 :	13.72m ²
Sde 1 :	2.00m ²
Sde 2 :	3.00m ²
Dgt :	1.47m ²
Cellier :	2.20m ²
WC :	1.76m ²
Jardin :	33m ²
Surface totale :	66.75m ²



Entrée :	2.28m ²
Séjour / cuisine :	48.02m ²
Chambre :	12.78m ²
Sdb :	3.35m ²
Cellier :	1.50m ²
WC :	1.42m ²
Jardin :	25.50m ²
Surface totale :	69.35m ²

LOT 3 - T3

NIVEAU R+1

Séjour / cuisine : 35.77m²
 Chambre 1 : 9.06m²
 Chambre 2 : 10.72m²
 Sde : 3.55m²
 Cellier : 1.32m²
 WC : 1.23m²
 Surface totale : 62.28m²

LOT 4 - T3 BIS

Entrée / Dgt : 8.17m²
 Séjour / cuisine : 24.85m²
 Chambre 1 : 12.70m²
 Chambre 2 : 12.26m²
 Sde 1 : 4.75m²
 Sde 2 : 2.05m²
 Dgt : 1.47m²
 Bureau : 9.40m²
 WC : 1.64m²
 Surface totale : 75.82m²



LOT 5 - T2

Entrée / Dgt : 4.70m²
 Séjour / cuisine : 22.68m²
 Chambre : 9.01m²
 Sde : 2.51m²
 Cellier : 1.43m²
 WC : 1.88m²
 Surface totale : 42.21m²

NIVEAU R+2

LOT 3 - T3



Séjour / cuisine : 34.77m²
 Chambre 1 : 9.00m²
 Chambre 2 : 10.61m²
 Sde : 3.54m²
 Cellier : 1.00m²
 P.L. : 0.66m²
 WC : 1.37m²
 Surface totale : 63.98m²

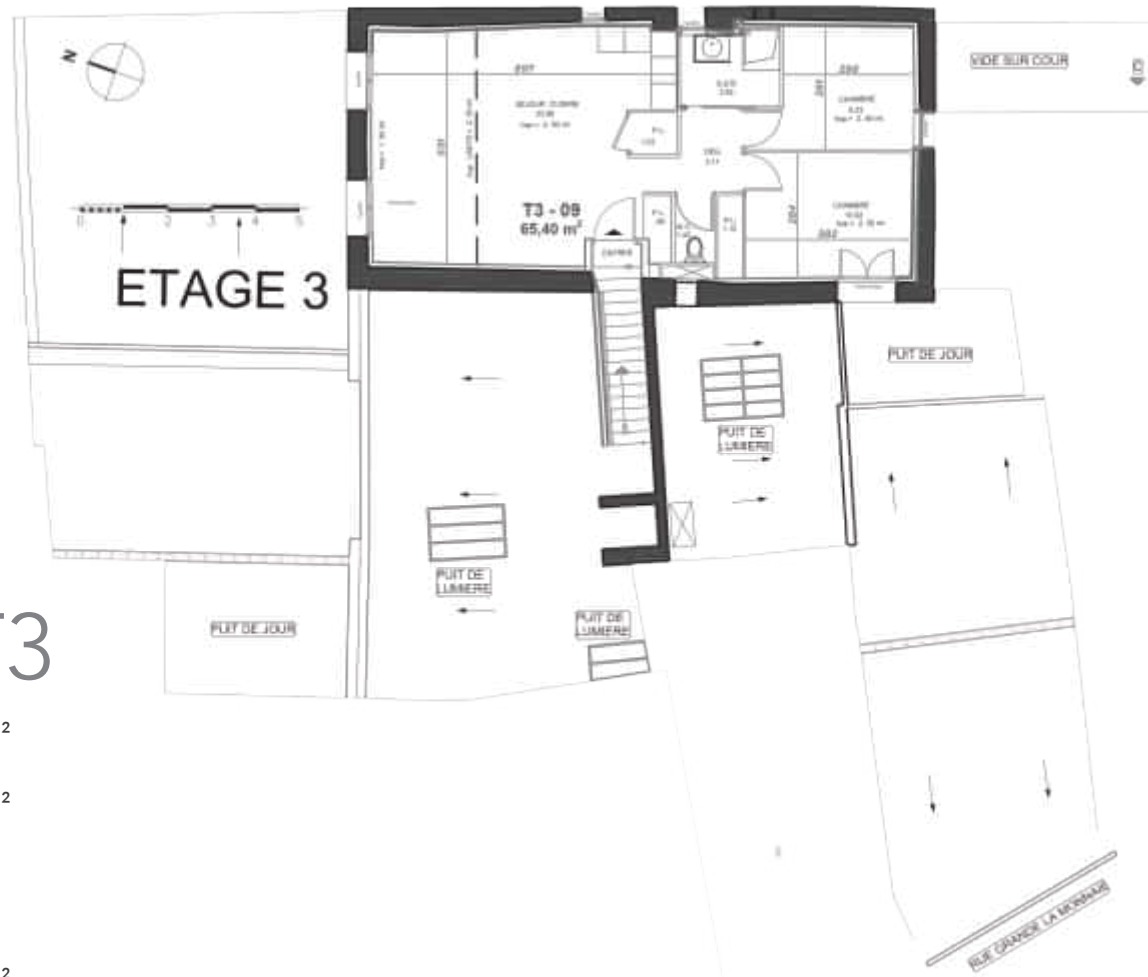
LOT 7 - T3

Entrée / Dgt : 7.62m²
 Séjour / cuisine : 24.95m²
 Chambre 1 : 14.14m²
 Chambre 2 : 11.95m²
 Sde : 3.06m²
 Cellier : 4.58m²
 P.L. : 0.67m²
 WC : 1.34m²
 Surface totale : 70.51m²

LOT 8 - T2

Entrée / Dgt : 5.58m²
 Séjour / cuisine : 23.19m²
 Chambre : 9.00m²
 Sde : 2.54m²
 P.L. : 1.42m²
 WC : 1.91m²
 Surface totale : 43.64m²

NIVEAU R+3



LOT 9 - T3

Séjour / cuisine :	33.18m ²
Chambre 1 :	9.04m ²
Chambre 2 :	11.79m ²
Sde :	3.74m ²
Dgt :	3.04m ²
P.L. :	1.87m ²
WC :	1.39m ²
Surface totale :	64.05m ²



L'avant-gardisme patrimonial

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

Léonard De Vinci

groupefinalediffusion.com - 500 Chemin de la Fauceille - 66000 Perpignan