



PERPIGNAN

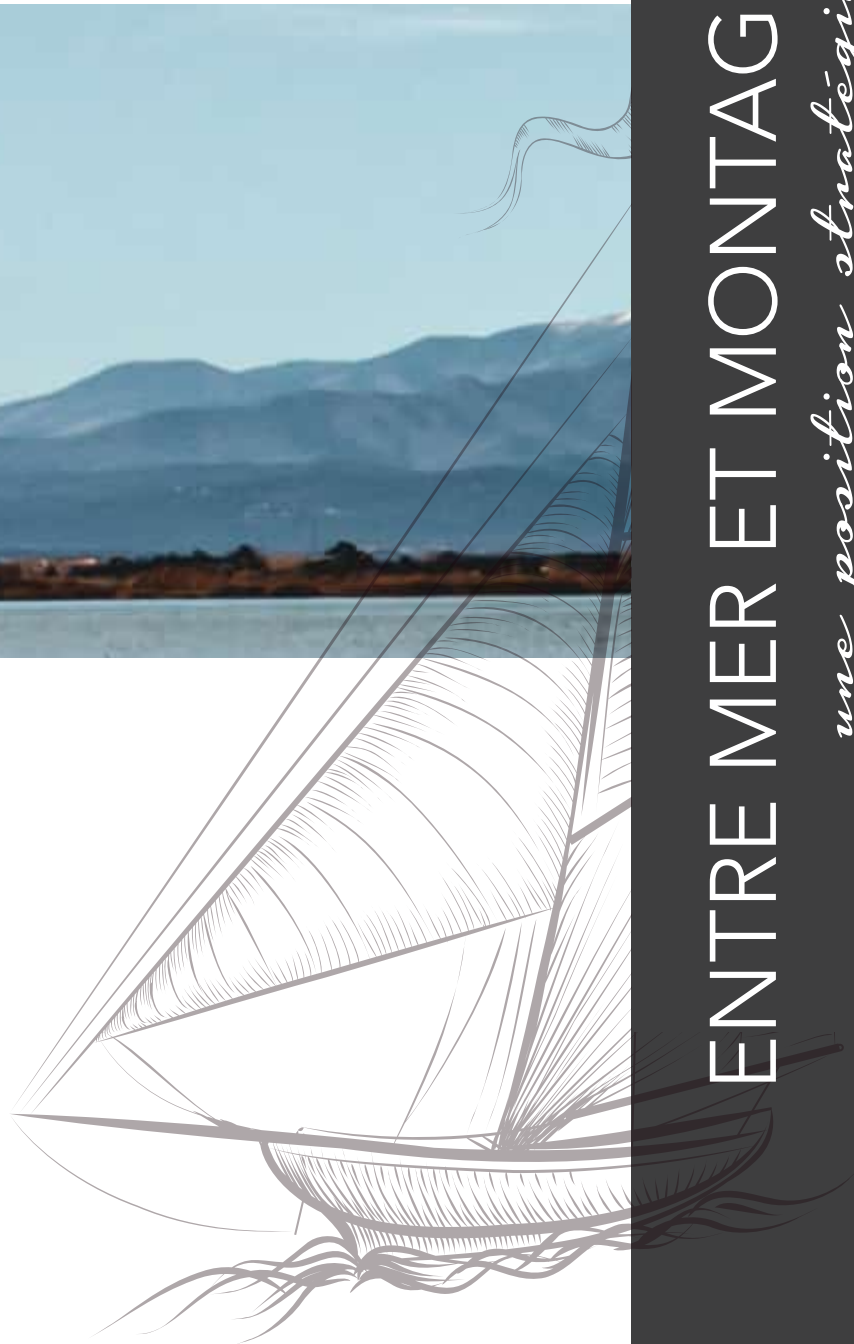
LES REMPARTS - 8 RUE DE L'ANGE



GAMME : PIERRE DE VALEUR

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

ÉLIGIBILITÉ
MALRAUX 100% - DÉFICIT FONCIER 100% - DENORMANDIE



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 PROCHAINES 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



Perpignan 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 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.

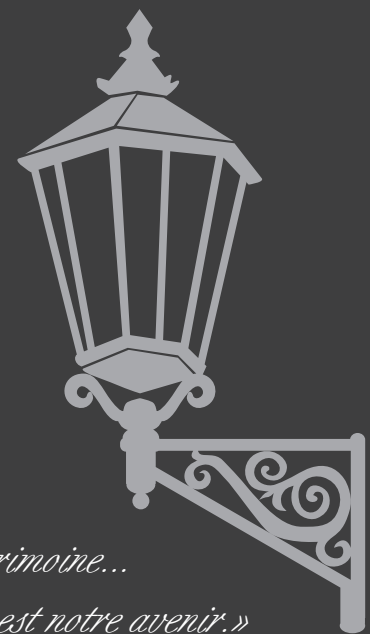
Les œuvres de Hyacinthe Rigaud jalonnent la période baroque tandis que des expositions de l'époque moderne s'articulent autour des œuvres d'Aristide Maillol, Pablo Picasso, Raoul Dufy, Antonin Clavé, Jean Capdeville et Jean Lurçat mettant ainsi en lumière ces artistes en lien avec Perpignan.





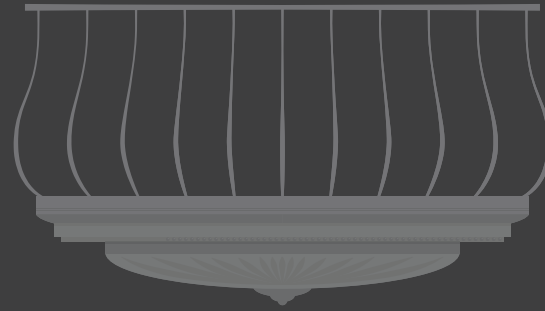
PLACE GAMBETTA

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. A sa reprise au 15^e siècle, le plan initial à trois nefs fut abandonné : le majorquin Guillem Sagrera, un des architectes majeurs de son temps, auteur de la cathédrale de Palma de Majorque, opta pour une nef unique de grande ampleur. Les travaux furent achevés en 1509 et l'église érigée en cathédrale en 1602. La façade fut ornée d'un porche au 17^e siècle et d'un campanile en fer forgé au 18^e.



*« L'excellence de notre patrimoine...
Notre histoire est notre avenir. »*

QUARTIER PALAIS DE JUSTICE



La place Arago

Réussite urbaine, baptisée Arago en 1876, cette place réalise harmonieusement l'intégration de la « vieille ville » aux quartiers neufs et devint rapidement, avec ses cafés-restaurants ombragés, un lieu très prisé des Perpignanais. La statue de François Arago, sculptée à Paris par Antonin Mercié, fut inaugurée en 1879. Le nouveau palais de Justice ouvrit en 1866





Le Castillet



Place Arago



**8 rue de l'Ange -
Angle rue Mailly**



Musée Rigaud

**Place de
la République**



**Ancien Hôpital
Militaire**



**Couvent
Sainte Claire**



**Palais des Rois
de Majorque**





ANGLE RUE MAILLY

LE CŒUR HISTORIQUE

Picasso, le plus people et le plus photogénique des artistes du XXème siècle, se prête volontiers à l'objectif des photographes. Ce portrait savamment posé hérite des codifications classiques de l'art du portrait. Réalisé en studio afin de maîtriser la lumière, Picasso arbore tel un incontournable attribut sa cigarette et se coiffe de l'emblématique barretina revendiquant ainsi une appartenance territoriale, une catalinité qu'il fait sienne.



photo ville de Perpignan

A Perpignan, le photographe Raymond Fabre est le témoin privilégié de la vie de Picasso chez les Lazerme. D'origine parisienne il avait installé son studio en 1951 rue de l'Ange, au rez-de-chaussée de l'hôtel de Lazerme. Cette proximité a sans doute encouragé ce véritable reportage qu'il entreprend de la vie de Picasso à Perpignan et dont le musée Rigaud conserve un important fonds de tirages.





LE PROJET

L'immeuble est situé en plein cœur du centre historique, à proximité de la place Agaro, quartier très passant avec ses commerces et restaurants. Il s'agit d'un immeuble comprenant 7 lots, dont 5 logements et 2 commerces.

ANGLE RUE DE L'ANGE



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 50 m à pied du musée Hyacinthe Rigaud
- À 10 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 LES REMPARTS



GAMME : PIERRE DE VALEUR
à partir de 4500 € /m²

Typologie : 7 lots
5 logements et 2 commerces

Niveau : R+4
Travaux : à partir de 65 000€



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

NIVEAU RDC



LOT 1 - COMMERCE

Surface totale : 21.30m²

LOT 2 - COMMERCE

Surface totale : 25.80m²

NIVEAU R+1



LOT 3 - T1

Séjour / cuisine :	14.90m ²
Sde :	2.20m ²
WC :	0.90m ²
Balcon :	1.20m ²
Surface totale :	18.00m ²

LOT 4 - T2

Séjour / cuisine :	18.70m ²
Chambre	10.60m ²
Sdb / WC :	3.60m ²
Balcon :	1.80m ²
Surface totale :	32.90m ²

NIVEAU R+2

LOT 5 - T3

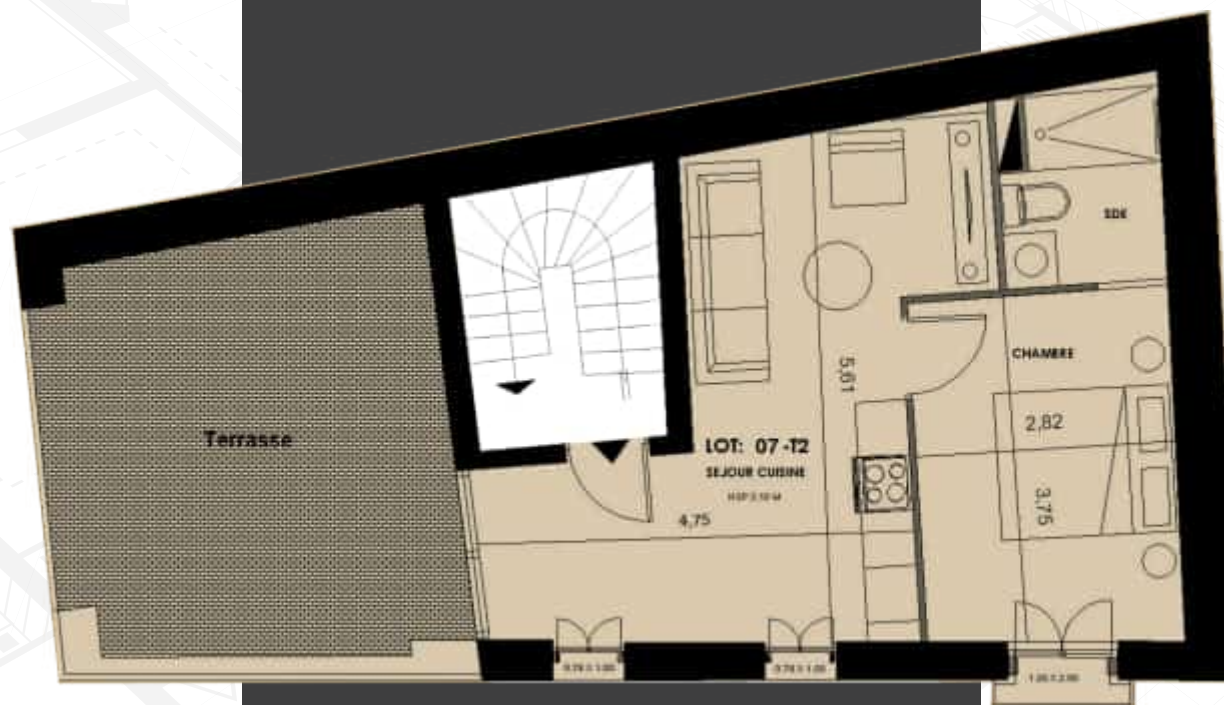
Séjour / cuisine :	22.00m ²
Chambre 1 :	11.00m ²
Chambre 2 :	10.50m ²
Sde 1 :	2.50m ²
Sde 2 :	1.50m ²
WC :	1.80m ²
Balcon :	3.00m ²
Surface totale	49.30m ²

NIVEAU R+3

LOT 6 - T3

Séjour / cuisine :	22.00m ²
Chambre 1 :	11.00m ²
Chambre 2 :	10.50m ²
Sde 1 :	2.50m ²
Sde 2 :	1.50m ²
WC :	1.80m ²
Balcon :	3.00m ²
Surface totale	49.30m ²

NIVEAU R+4



LOT 7 - T2

Séjour / cuisine :	19.50m ²
Chambre	11.20m ²
Sde :	2.70m ²
Balcon :	0.60m ²
Terrasse :	17.60m ²
Surface totale :	33.40m ²



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