

LES ALBÈRES

PERPIGNAN

UNE OASIS
AU COEUR DE LA VILLE

PROJET DE RÉHABILITATION



LES ALBÈRES

PERPIGNAN

17 B Boulevard Saint-Assisclé
& Rue Jean Guiter
Perpignan - 66000

OCCITANIE ————— } 4 - 7
L'EXCEPTIONNELLE

PERPIGNAN ————— } 8 - 11
LA RAYONNANTE

LES ALBÈRES ————— } 12 - 13
L'OASIS

OPPORTUNITÉ ————— } 14 - 15
D'INVESTISSEMENT



*Photo non contractuelle

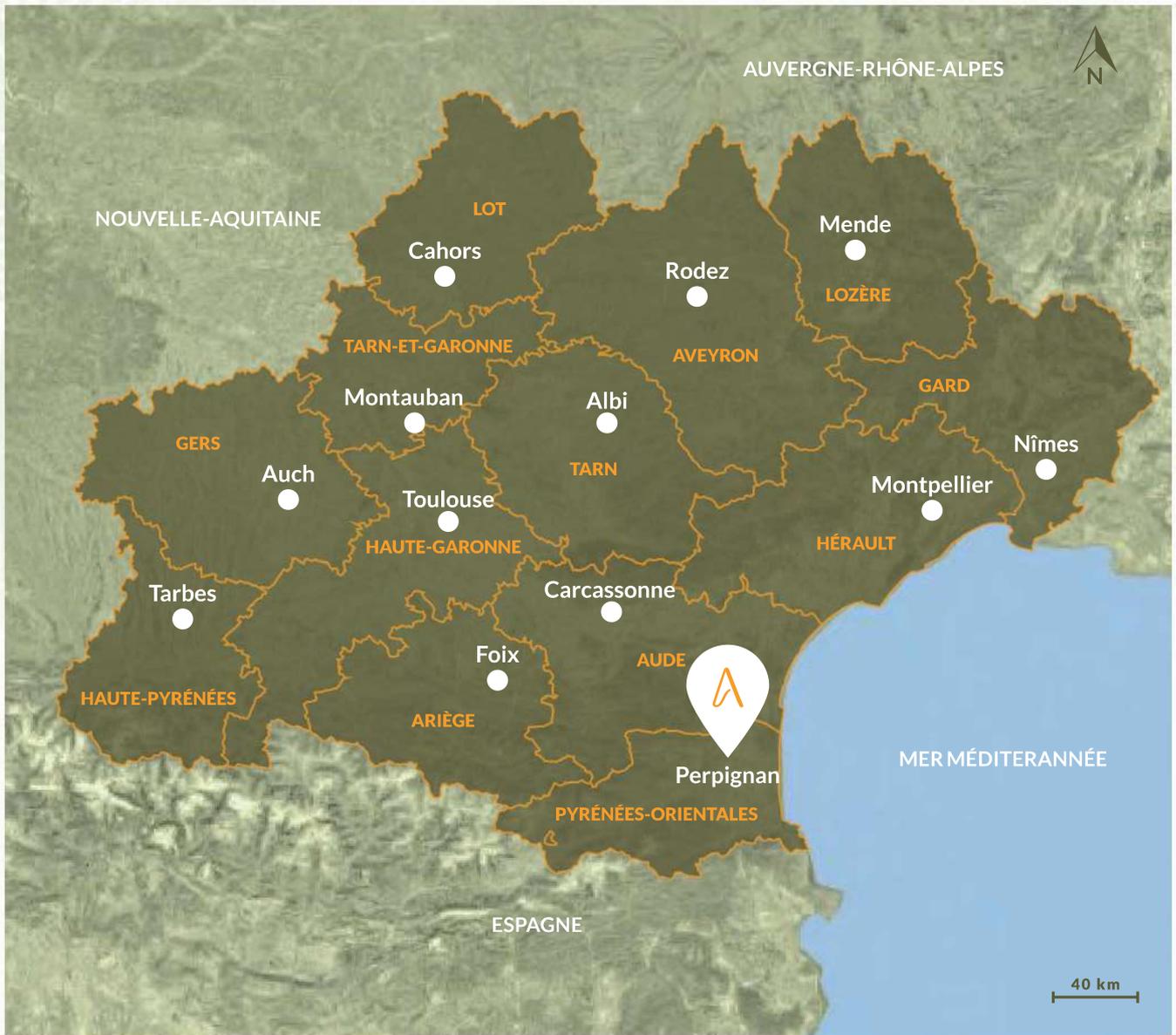
QUARTIER PRIORITAIRE (QPV) — 16
UNE RÉHABILITATION URBAINE

DISPOSITIF FISCAL — 17
DENORMANDIE

TRAVAUX DE REHABILITATION — 18 - 19
BÂTIMENTS & APPARTEMENTS

ACTEURS — 20
DU PROJET





UNE RÉGION DYNAMIQUE

2^e
PLUS GRANDE
RÉGION DE FRANCE

Toulouse
Montpellier
Nîmes

220 km
DE CÔTE
MÉDITERRANÉENNE

La Grande-Motte
Port-Barcarès
Sète

35
GRANDES ÉCOLES
ET UNIVERSITÉS

Conservatoire national des arts & métiers
Institut national polytechnique de Toulouse
École nationale de l'aviation civile

54 %
DU TERRITOIRE
EN ZONE DE MASSIF

Massif Central
Les Pyrénées

Occupant presque $\frac{1}{3}$ de la France, l'Occitanie regorge de nombreuses richesses avec une cartographie unique mêlant mer et montagne.



Le Pont du Gard
*Photo non contractuelle

L'Occitanie est une destination de choix pour les passionnés de culture et d'histoire, de nature, et de bien-être.

UNE RÉGION RICHE ET SINGULIÈRE

9 sites

INSCRITS AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Le Pont du Gard
Le Canal du Midi
La Cité de Carcassonne

44

STATIONS DE MONTAGNES

Station de ski Grand Tourmalet
Station de ski de Peyragudes
Station de ski Cambre d'Aze

3^e

RÉGION EN NOMBRE DE MONUMENTS HISTORIQUES

L'abbaye de Fontfroide
Cathédrale Sainte-Cécile
Arènes de Nîmes

28

ÉTABLISSEMENTS THERMAUX

Spa des Sources chaudes - Lacaune
Spa du Domaine Tarbouriech - Marseillan
Bains de Saint Thomas - Fontpedrouse



Les Pyrénées
*Photo non contractuelle



PERPIGNAN

LA RAYONNANTE

Avec ces panoramas fabuleux et ces monuments emblématiques, celle qu'on appelle la "belle catalane", par son identité culturelle forte, jouit d'une situation géographique idéale à proximité de la mer Méditerranée et de l'Espagne.

— } La gare de Perpignan a été surnommée "le Centre du Monde" par l'artiste Salvador Dalí qui y trouvait toujours de l'inspiration pour ses œuvres.

Le Castillet - Perpignan
*Photo non contractuelle

PERPIGNAN :



PLUS DE 119 000 HABITANTS

Source : INSEE



119 280 EMPLOIS

Source : INSEE

3^e

UNITÉ URBAINE D'OCCITANIE



**300 JOURS DE SOLEIL / AN
CLIMAT MÉDITERRANÉEN**



**LABEL «VILLE ET PAYS
D'ART ET D'HISTOIRE»**



**1,4 MILLIONS DE NUITÉES
TOURISTIQUES PAR AN**

Source : G2A



Palais des rois de Majorque
*Photo non contractuelle

VISITER LE CENTRE HISTORIQUE



Le Palais des rois de Majorque
Le Castillet
La cathédrale Saint Jean-Baptiste
Le musée d'art Hyacinthe Rigaud
L'Hôtel Pams



Théâtre de l'Archipel
*Photo non contractuelle

SORTIR ET PROFITER



Marché Cassanyes
Les Halles Vauban
Théâtre de l'Archipel
Centre commercial Carré d'Or



PARTICIPER AUX ÉVÈNEMENTS



Festival international de Photojournalisme
Fête de la Saint Jean
La Procession de la Sanch
Les Trobades Médiévales

SE DÉPENSER



Parc des Sports
La Grappe Escalade
Stade Aimé Giral
Espace Aquatique Arlette Franco

SE DÉPLACER



Gare routière
Gare TGV et TER
Autoroute A9
Aéroport Perpignan-Rivesaltes

à 300 m
à 350 m
à 4 km
à 7,5 km

VILLES À PROXIMITÉ



Montpellier
Toulouse
Figueras (Espagne)
Barcelone (Espagne)

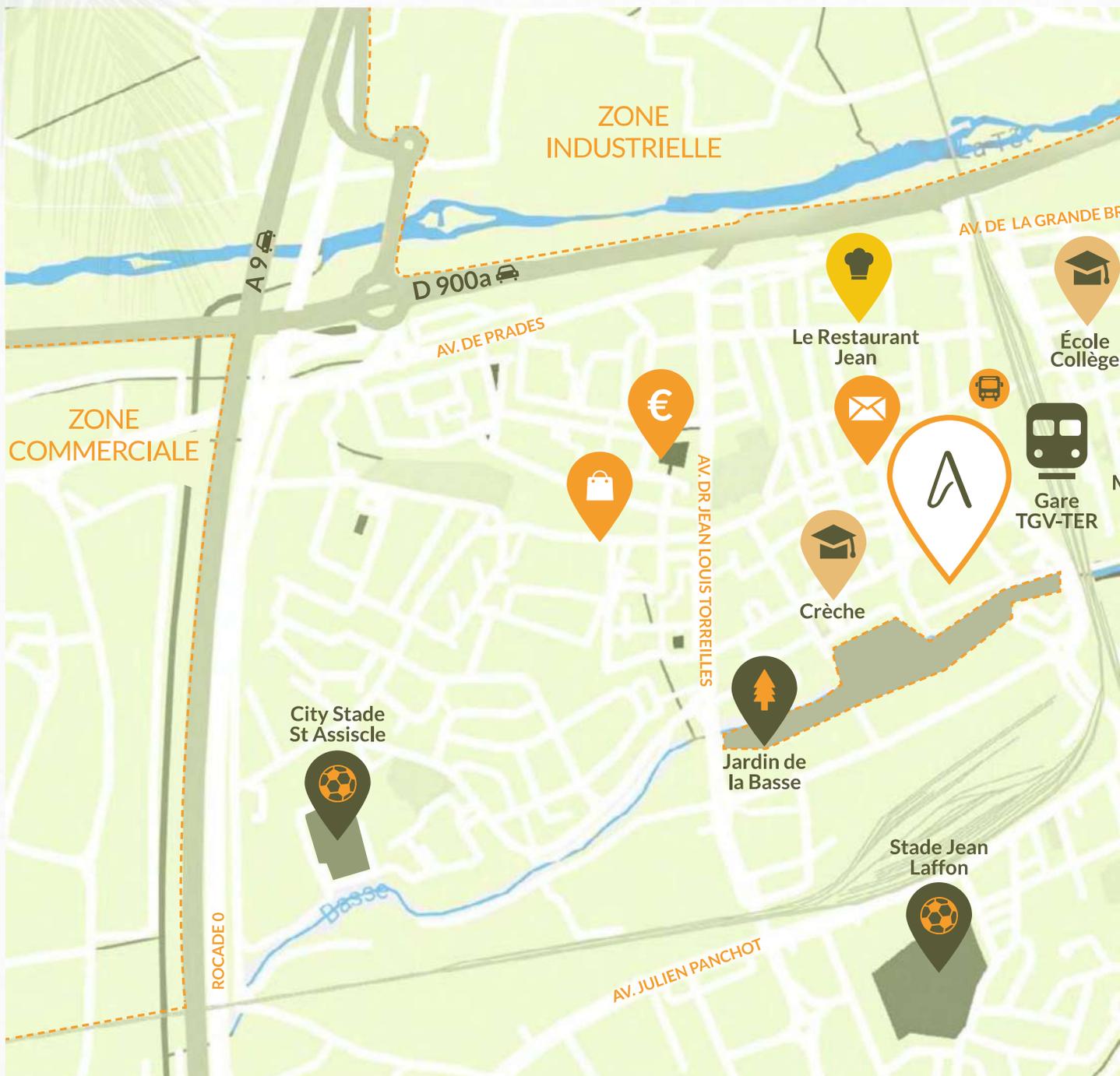
1h50 - 157 km
2h20 - 207 km
45 min - 55 km
2h20 - 190 km

LES ALBÈRES

PERPIGNAN

UNE OASIS AU COEUR DE LA VILLE

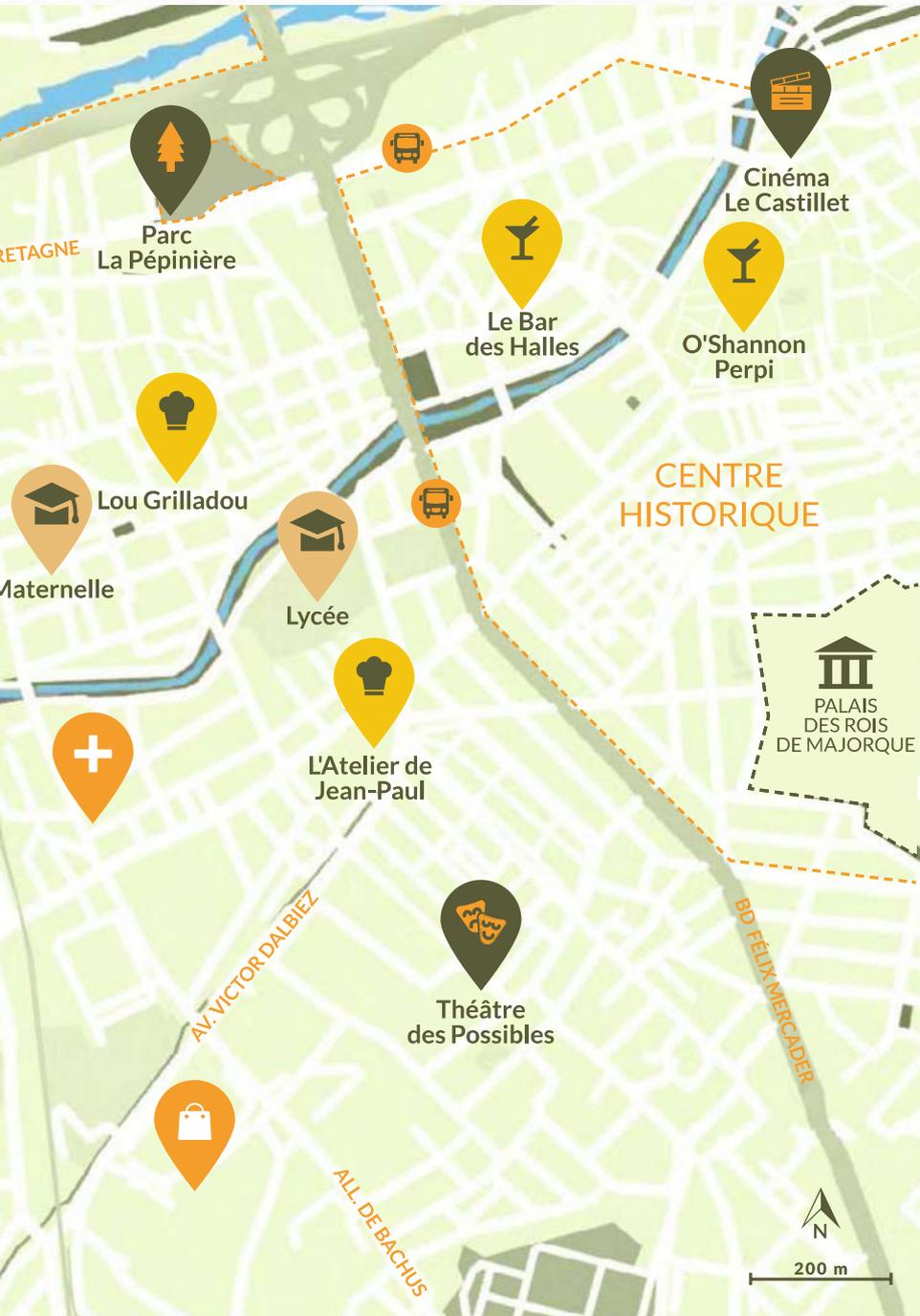
17 B Boulevard Saint-Assisclé
& Rue Jean Guiter
Perpignan - 66000





Macif des Albères
*Photo non contractuelle

Cette résidence tire son nom d'une chaîne de montagnes appartenant aux Pyrénées : le Massif des Albères. Boisé à 45% et culminant à plus de 1000 m, ce massif offre une grande variété de paysages et de panoramas à découvrir.



LES TRANSPORTS

Bus	120 m
Gare TGV et TER	300 m

LES INDISPENSABLES

Pharmacie
Poste
Banque
Supermarché

ÉDUCATION

Crèche Petit d'Hom
Maternelle J.J. Rousseau
École - Collège Jeanne d'Arc
Lycée François Arago

ESPACES & LOISIRS

Jardin de la Basse
Parc La Pépinière
City Stade St Assisclé
Stade Jean Laffon
Cinéma Le Castillet
Théâtre des Possibles

MANGER & BOIRE

L'Atelier de Jean-Paul
Lou Grilladou
Le Restaurant Jean
Le Bar des Halles
O'Shannon Perpi

Balcon du dernier étage du Bâtiment MADELOC.
Orientation sud.
Vue sur le massif du Canigou.
*Photo non contractuelle





OPPORTUNITÉ

D'INVESTISSEMENT*

Le projet de réhabilitation des Albères est destiné aux investisseurs souhaitant obtenir :

- Une réduction d'impôts
- Une tarification attractive
- Une jouissance des revenus locatifs dès la mise en location du bien
- Une potentialité de plus-value à la revente
- Une potentialité de l'amélioration de la rentabilité locative

**Tout investissement immobilier comporte des risques. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement projeté n'ont pas de caractère contractuel, mais constituent de simples éléments d'information en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude du projet.*

L'immeuble des Albères a été construit en 1960. Il fait aujourd'hui l'objet d'une réhabilitation. Les lots qui le compose sont commercialisés sous la forme d'une Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)**

*** Vente d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble bâti existant, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, qui fait l'objet de travaux spécifiques, dans un délai déterminé par le contrat. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution (articles L 262-1 et suivants et R 262-1 à R262-15 du Code de la construction et de l'habitation).*

QUARTIER PRIORITAIRE (QPV) UNE RÉHABILITATION URBAINE



LES 9 QPV DE PERPIGNAN

- 1 • Bas-Vernet Nouveau QPV
- 2 • Diagonale Du Haut - Moyen-Vernet
- 3 • Quartier Bas-Vernet Ancien Zus
- 4 • Quartier Centre Ancien
- 5 • Quartier Champs de Mars
- 6 • **Quartier de la Gare**
- 7 • Quartier Nouveau Logis
- 8 • Quartier Saint Assisclé
- 9 • Rois de Majorque

QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Les quartiers prioritaires rassemblent les **zones urbaines les plus pauvres**, nécessitant une **aide des pouvoirs publics** notamment en termes de **réhabilitation urbaine**.

Ces quartiers sont des quartiers situés en **territoire urbain** et caractérisés par un **nombre minimal d'habitants** et un **écart de développement économique et social par rapport au territoire national** apprécié par un critère de revenu des habitants.

Les QPV sont donc des quartiers qui ont toute l'attention de la ville et qui sont destinés à être redynamisés.

Le décret n° 2014-767 du 3 juillet 2014 a déterminé la méthode de délimitation des contours des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

DISPOSITIF FISCAL DENORMANDIE

Le programme des Albères est éligible au dispositif fiscal DENORMANDIE*

DISPOSITIF DENORMANDIE**

L'opération permet d'entrer dans le cadre de
la loi **Denormandie ancien** :

- La réduction d'impôt s'applique aux logements anciens qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration, dans une zone géographique spécifique. Les travaux doivent représenter au moins 25% du coût total de l'opération. Il s'agit de tous travaux ayant pour objet la création de surfaces annexes, la modernisation ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie pour l'ensemble des surfaces (article 199 novovicies du Code général des Impôts).
- Le dispositif Denormandie est une **aide fiscale** accordée dans le cadre d'un **investissement locatif**, d'un logement non meublé, à condition, qu'il soit **mis en location à titre de résidence principale, pendant 6 ans au minimum**. Le loyer mensuel hors charges sera plafonné.
- Réduction d'impôt plafonnée à un investissement de 300 000 € maximum et de 5 500m² de surface habitable. La fraction dépassant ce montant ne sera pas prise en compte dans le calcul de la réduction d'impôt.

Il prend la forme d'une **réduction d'impôt** sur le revenu **accordée aux particuliers** achetant un logement à rénover dans certaines zones.

Il est destiné à encourager la réhabilitation dans l'ancien pour répondre aux besoins de logement des populations, dans la continuité du plan national de lutte contre le logement insalubre.

** Tout investissement immobilier comporte des risques. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement projeté n'ont pas de caractère contractuel, mais constituent de simples éléments d'information en fonction des éléments disponibles au jour de l'étude du projet.*

*** Dispositif soumis à conditions, pour plus d'informations concernant les modalités et les conditions de vente, contactez nos conseillers immobiliers et consultez notre site <https://www.lareferencepierre.fr>*

RÉDUCTION D'IMPÔTS DENORMANDIE

12%

du prix de revient
pour une durée de location de

6 ANS

18%

du prix de revient
pour une durée de location de

9 ANS

21%

du prix de revient
pour une durée de location de

12 ANS

TRAVAUX DE RÉHABILITATION

BÂTIMENTS & APPARTEMENTS



*Photo non contractuelle

BÂTIMENTS

CHARPENTE ET ÉTANCHÉITÉ



- Révision complète des toitures tuiles.
- Traitement de l'étanchéité.

CRÉATION DE BALCONS



- Aménagement de balcons sur tous les appartements, par sciage des allèges existantes des loggias. Ces balcons métalliques, auront des ossatures et fixations masquées par l'isolation thermique par l'extérieur.

MENUISERIES EXTÉRIEURES



- Dépôt et changement des menuiseries extérieures PVC existantes.

ISOLATION THERMIQUE



- Isolation projetée des sous-faces des planchers du niveau 01.
- Isolation thermique par l'extérieur des murs de façades (à partir du niveau 01).
- Isolation soufflée des combles sous toitures.

PARTIES COMMUNES



- Traitement architectural des entrées.
- Revêtements peinture des murs et plafonds, éclairage par luminaires en plafond ou par appliques murales.
- Remplacement des boîtes aux lettres agréées PTT.
- Changement des portes d'entrée des logements.



APPARTEMENTS

ÉQUIPEMENT SANITAIRE



- Production d'eau chaude par cumulus individuels de 200 L pour les autres logements (3 et 4 pièces).

ÉLECTRICITÉ CHAUFFAGE TELEPHONE TELEVISION



- Remise en conformité complète des installations dans les logements.

VENTILATION



- Ventilation des logements assurée par des entrées d'air en menuiserie ou coffre de volet roulant et par des bouches d'extractions dans les salles de bains, W-C et cuisine.
Elle sera collective et utilisera les conduits maçonnés existants avec installation de caissons dans les combles.

REMISE EN ÉTAT DES INTÉRIEURS



- Remise en état locative (peintures, sols, plinthes, détalonnage des portes, papiers peints..).
- Aménagement d'une cuisine avec plaque de cuisson et hotte aspirante et d'une salle de bain ou d'une salle d'eau complète (uniquement dans le cas d'un logement nu).



U

RÉSIDENCE

ALLIANT CONFORT ET MODERNITÉ



ACTEURS DU PROJET



PROMOTEUR & RÉALISATEUR DES TRAVAUX

SOFIDEC, Société financière de développement en Catalogne, a été créé en 1998.

Initialement Marchand de Biens, le Groupe Sofidec a développé au cours des années sa propre foncière d'investissement, puis a diversifié ses activités pour devenir un acteur majeur dans les domaines de la Promotion Immobilière, de la Réhabilitation d'immeubles, et de l'Aménagement foncier.



ARCHITECTE

Située au cœur du centre historique de Perpignan, l'agence CAM est une structure polyvalente travaillant aussi bien sur des projets publics que privés, dans le neuf comme la réhabilitation, dans le cadre de promotions immobilières comme de villas individuelles, dans le secteur tertiaire comme dans l'aménagement de locaux professionnels.

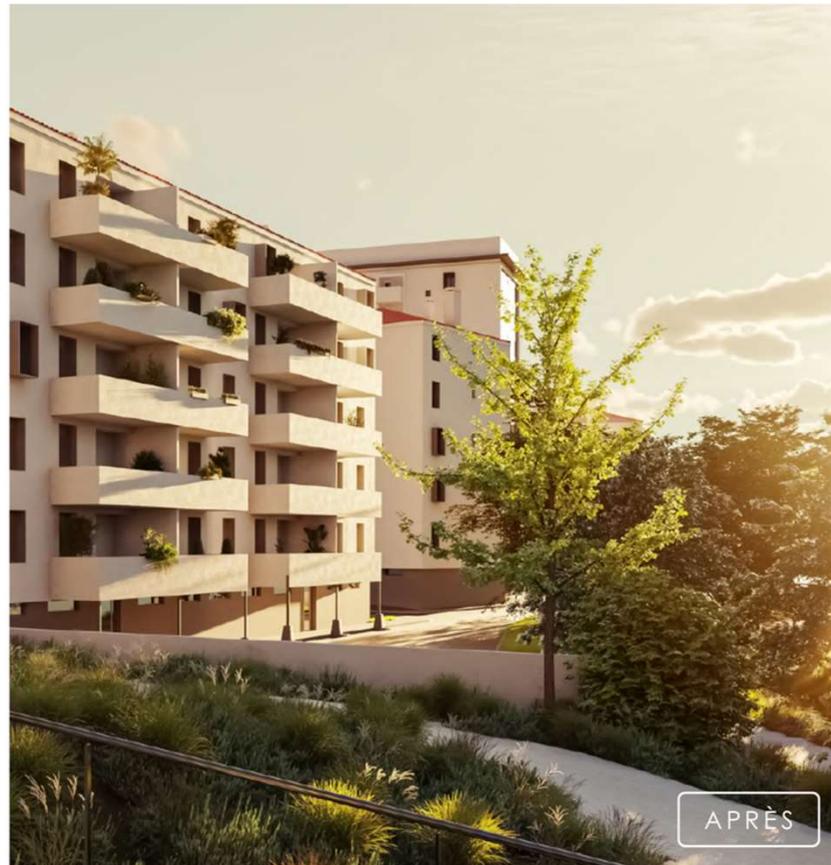


CABINET D'AVOCATS

Le Cabinet Rivière est le cabinet de référence en matière d'opérations immobilières complexes, d'opérations patrimoniales et d'opérations d'aménagement du territoire.

Leurs avocats mettent au service de leurs clients leur parfaite maîtrise de toutes les thématiques du droit immobilier, notamment en fiscalité immobilière, en droit de l'urbanisme, de l'environnement, de l'énergie et des collectivités territoriales.

AVANT/APRÈS FAÇADE



LES ALBÈRES
PERPIGNAN



Investissement en Patrimoine Immobilier Locatif
Site Web: www.ltf-advice.fr Mail: contact@ltf-advice.fr



POUR UNE SIMULATION, cliquer sur le lien ci-dessous :

<https://www.ltf-advice.fr/etude-personnalisee.html>

POUR VISUALISER LA VIDÉO, cliquer sur le lien ci-dessous :

<https://www.youtube.com/watch?v=x-WoMX6V-u4>

