

# LES ALBÈRES

PERPIGNAN

UNE OASIS  
AU COEUR DE LA VILLE

PROJET DE RÉHABILITATION



# LES ALBÈRES

PERPIGNAN

17 B Boulevard Saint-Assiscle  
& 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







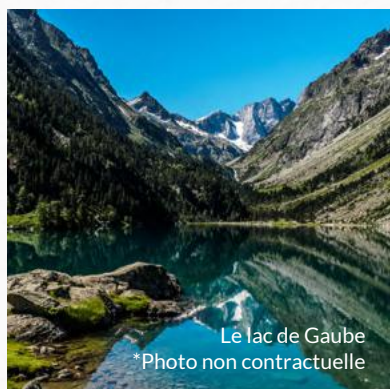
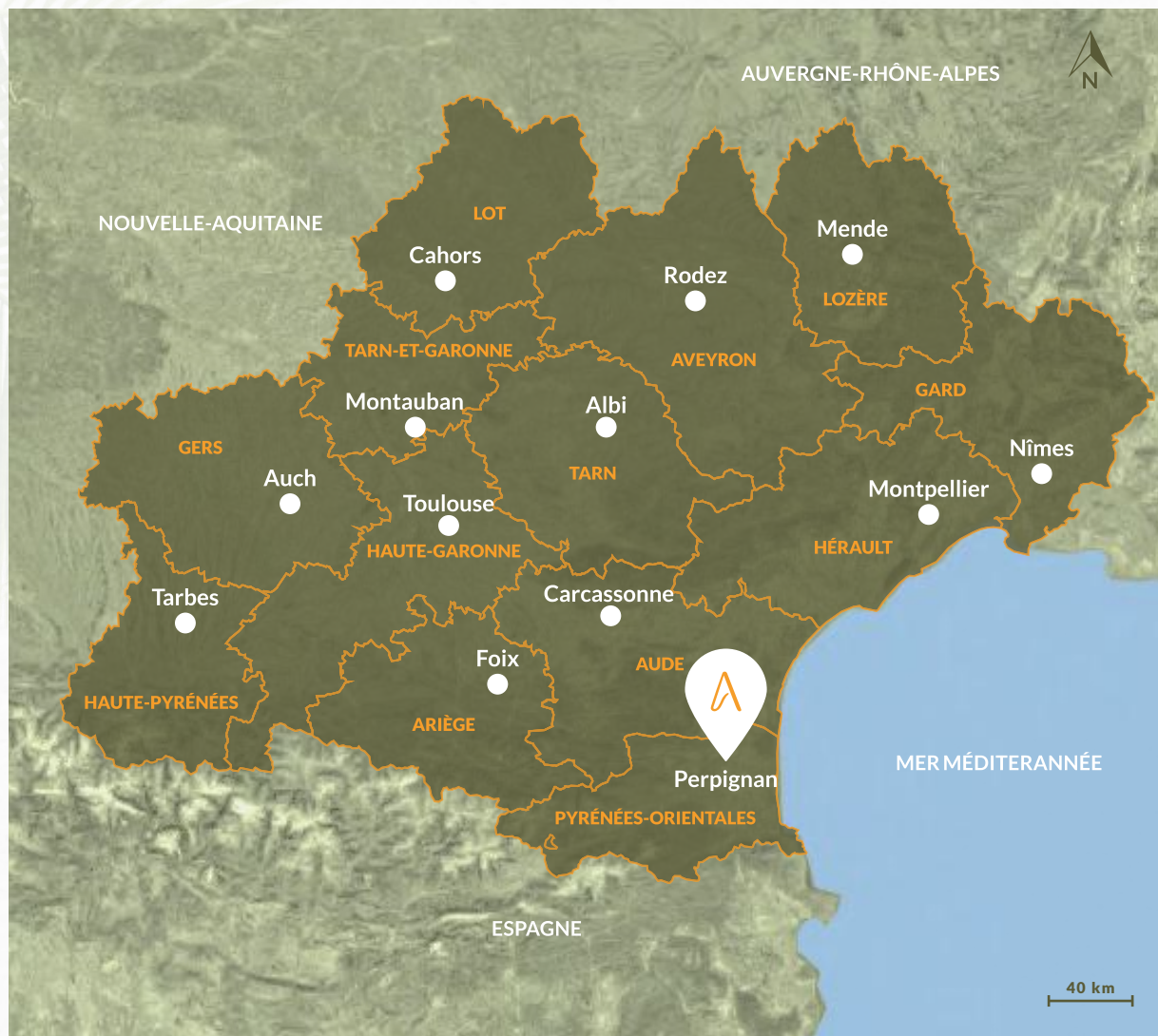
# OCCITANIE

## L'EXCEPTIONNELLE

**Des paysages à couper le souffle, une richesse culturelle et naturelle incroyable, des activités de pleine nature inépuisables : cette région est une invitation permanente au voyage et à la découverte.**

Issue de la fusion du Languedoc Roussillon et du Midi-Pyrénées, l'Occitanie est une nouvelle région ayant vu le jour en 2016.

Sète - Ville portuaire  
\*Photo non contractuelle



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

## UNE RÉGION DYNAMIQUE

**2<sup>e</sup>**

**PLUS GRANDE  
RÉGION DE FRANCE**

Toulouse  
Montpellier  
Nîmes

**220 km**

**DE CÔTE  
MÉDITERRANÉENNE**

La Grande-Motte  
Port-Barcarès  
Sète

**35**

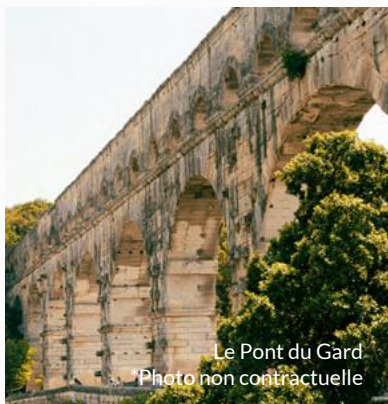
**GRANDES ÉCOLES  
ET UNIVERSITÉS**

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



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 Cambré d'Aze

### 3<sup>e</sup>

**RÉGION EN NOMBRE DE MONUMENTS HISTORIQUES**

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

### 28

**ÉTABLISSEMENTS THERMAUX**

Spa des Sources chaudes - Lacauze  
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<sup>e</sup>**

**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)

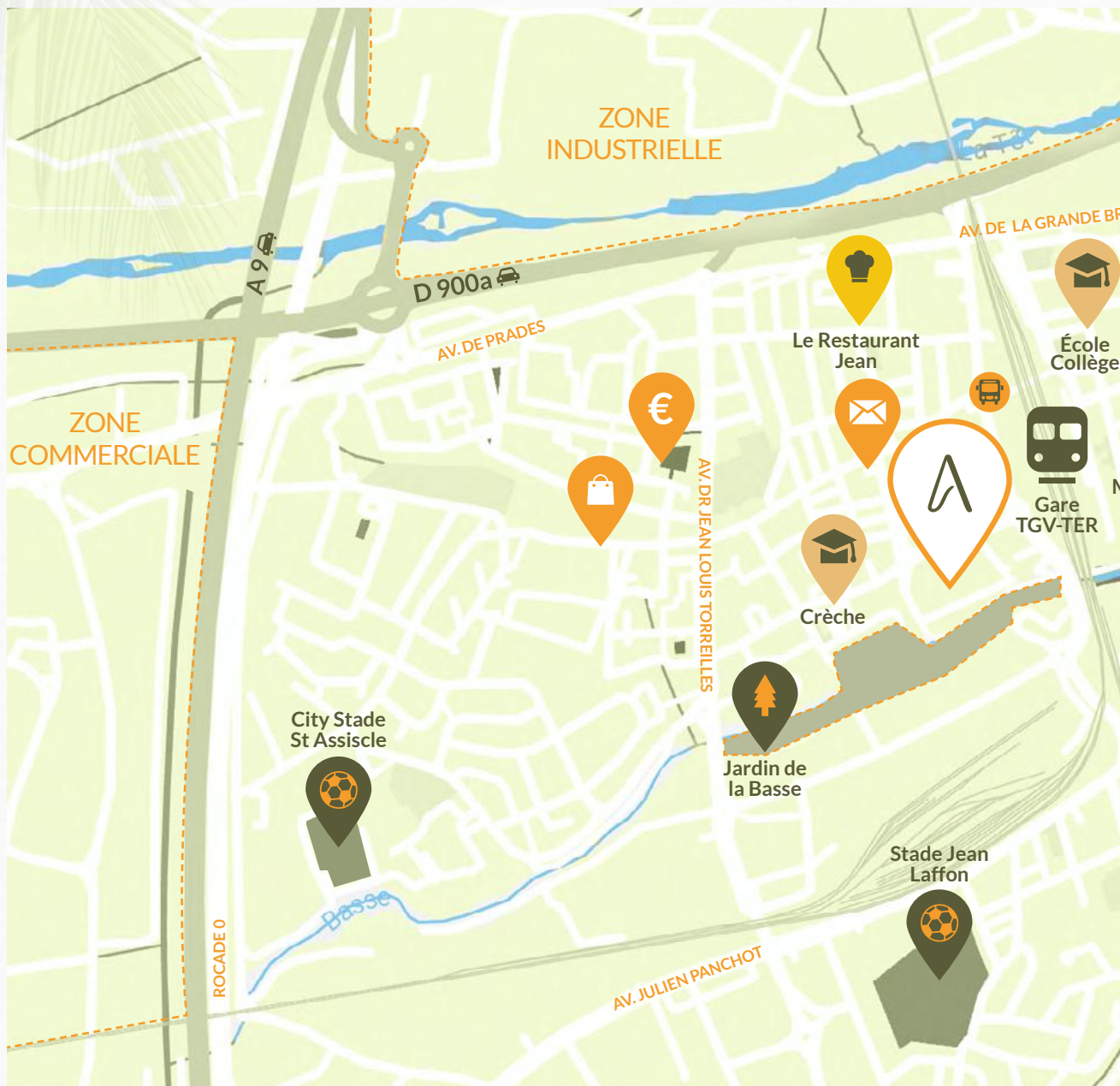
1h50 - 157 km  
2h20 - 207 km  
45 min - 55 km  
2h20 - 190 km

# LES ALBÈRES

PERPIGNAN

## UNE OASIS AU COEUR DE LA VILLE

17 B Boulevard Saint-Assiscle  
& 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 Assiselle  
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 Assiscle
- 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 500m<sup>2</sup> 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



### 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).



# NE 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.



## RÉFÉRENCEMENT & COMMERCIALISATION

### Votre partenaire stratégique de l'investissement immobilier

Depuis sa création en 2009, La Référence Pierre se distingue comme la plateforme incontournable pour les professionnels du patrimoine avec un accès privilégié à plus de 30 programmes immobiliers exclusifs et diversifiés.

#### Expertise :

- Une expertise de marché pointue, un accompagnement personnalisé, des solutions d'investissement complètes, équilibrées, et sur mesure, une valorisation de vos opérations immobilières.

#### Engagement :

- Vous accompagner à chaque étape et proposer un service de qualité, adapté à vos besoins et vos ambitions.

#### Principes fondamentaux :

- Une sélection immobilière rigoureuse
- Une expertise immobilière & fiscale de l'ensemble de nos conseillers
- Un accompagnement administratif, des outils d'aide à la vente ( web & print, moteur de recherche, pose d'options, simulateur...)
- Un service de suivi des acquisitions jusqu'à la revente :  
signature électronique des contrats de réservation, nouveau segment de résidence, nouvelles offres
- Un suivi comptable et d'aide à la déclaration fiscale

LES ALBÈRES  
PERPIGNAN

LRP  
by ARKEA

