

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

DISPOSITIFS FISCAUX — 16
DENORMANDIE + & DÉFICIT FONCIER

TRAVAUX DE REHABILITATION — 18 - 19
BÂTIMENTS & APPARTEMENTS

ACTEURS — 20
DU PROJET





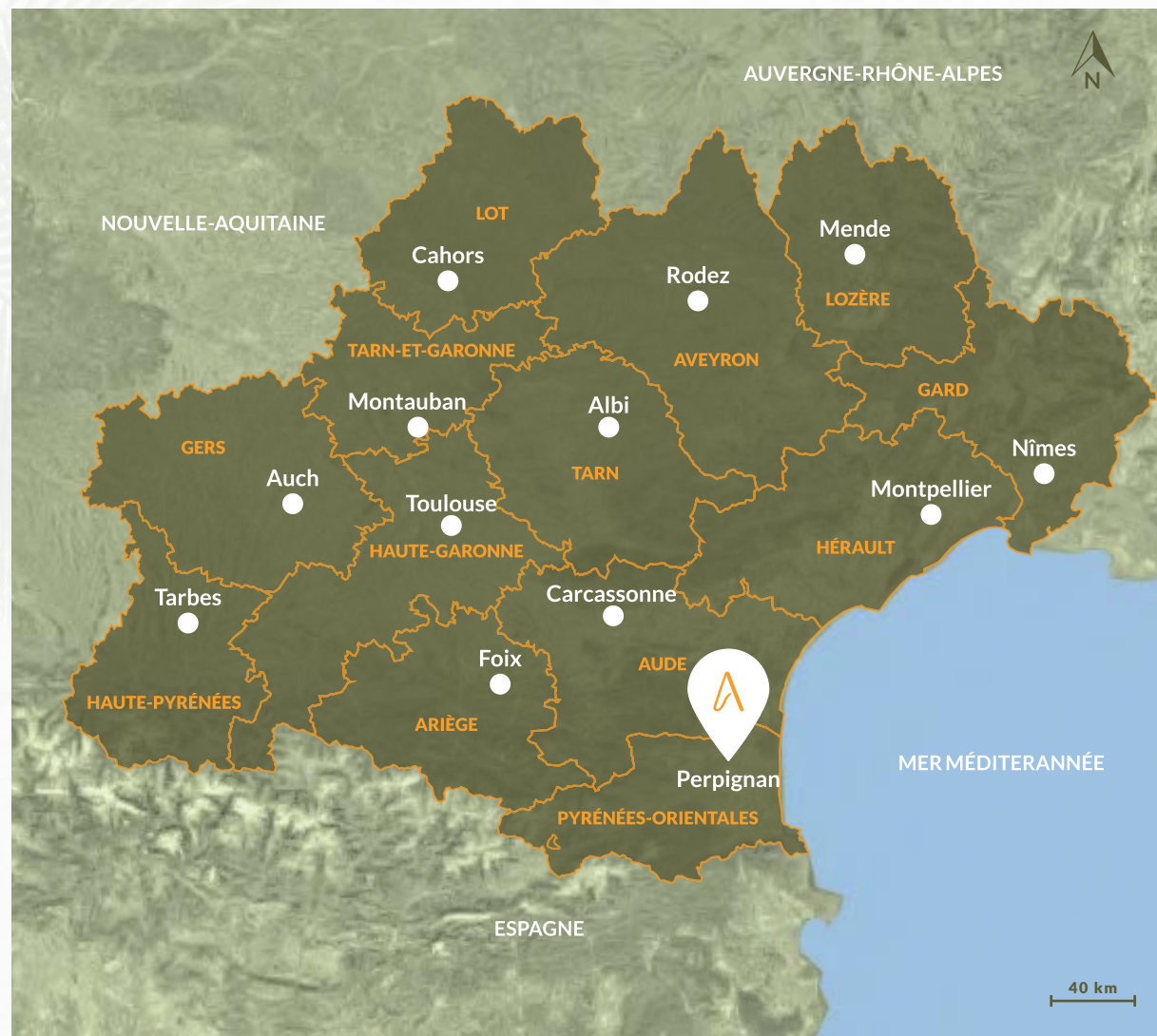
OCCITANIE

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



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

3^e

**RÉGION EN NOMBRE DE
MONUMENTS HISTORIQUES**

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

44

**STATIONS
DE MONTAGNES**

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

28

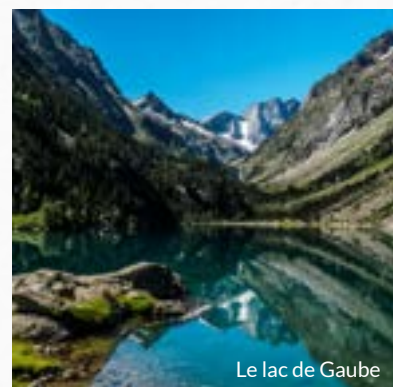
**ÉTABLISSEMENTS
THERMAUX**

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



Le Pont du Gard

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



Le lac de Gaube

Occupant presque 1/3 de la France, l'Occitanie regorge de nombreuses richesses avec une cartographie unique mêlant mer et montagne.

UNE RÉGION DYNAMIQUE

2^e

**PLUS GRANDE
RÉGION DE FRANCE**

Toulouse
Montpellier
Nîmes

35

**GRANDES ÉCOLES
ET UNIVERSITÉS**

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

220 km

**DE CÔTE
MÉDITERRANÉENNE**

La Grande-Motte
Port-Barcarès
Sète

54 %

**DU TERRITOIRE
EN ZONE DE MASSIF**

Massif Central
Les Pyrénées



Les Pyrénées



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

PERPIGNAN :



PLUS DE 119 000 HABITANTS



119 280 EMPLOIS

3^e

UNITÉ URBAINE D'OCCITANIE



300 JOURS DE SOLEIL / AN
CLIMAT MÉDITERRANÉEN



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



12 MILLIONS DE NUITÉES
TOURISTIQUES PAR AN



Palais des rois de Majorque

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

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

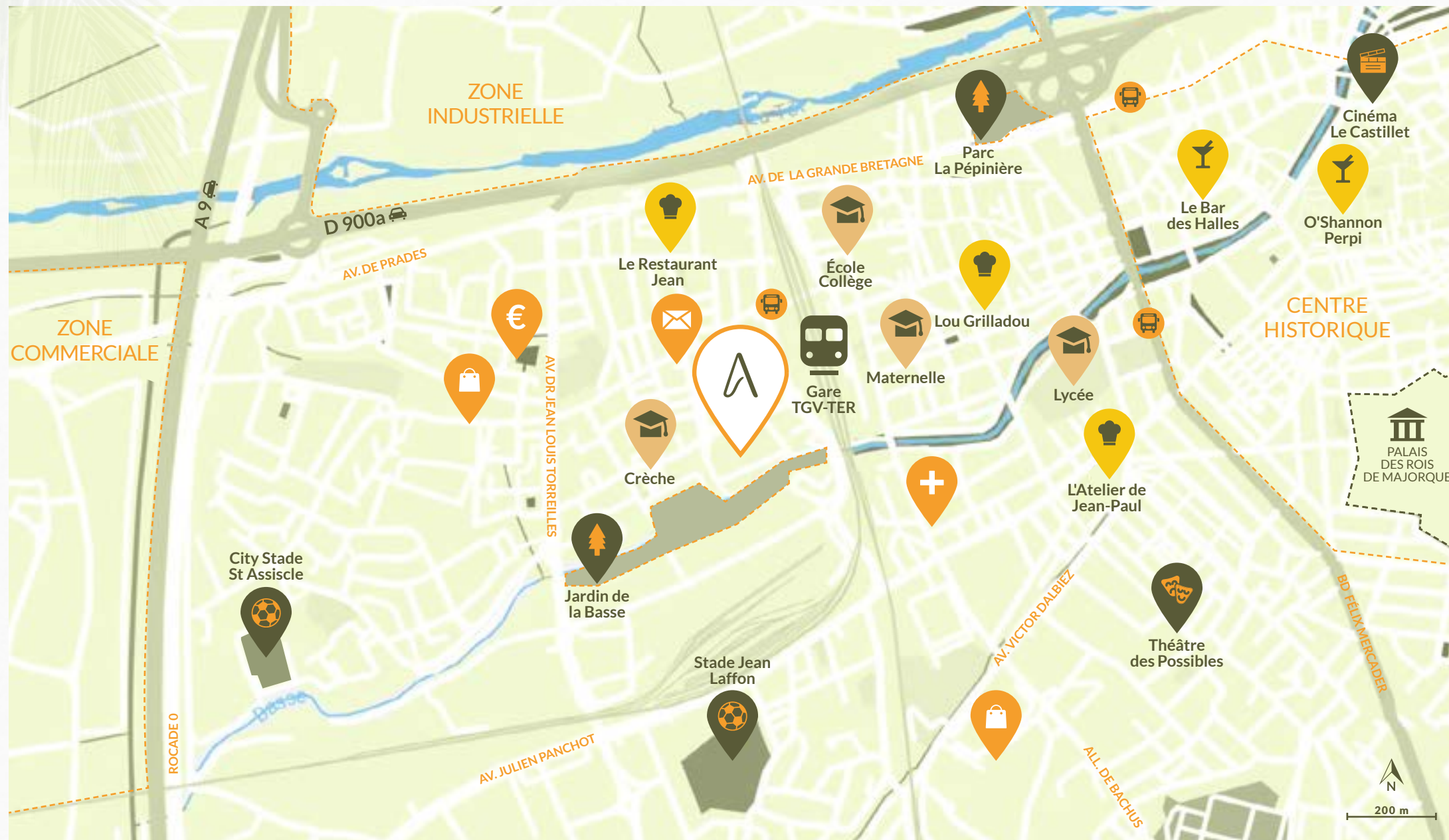
UNE OASIS AU COEUR DE LA VILLE

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



Macif des Albères

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 Assiscle
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.

OPPORTUNITÉ

D'INVESTISSEMENT

Le projet de réhabilitation des Albères correspond parfaitement aux investisseurs souhaitant obtenir :

- Une économie d'impôts immédiate
- Une tarification attractive
- Une potentialité de plus-value à la revente

DISPOSITIFS FISCAUX DENORMANDIE + & DÉFICIT FONCIER

Le programme des Albères est éligible au dispositif fiscal DENORMANDIE mais également à celui du Déficit Foncier.

DISPOSITIF DENORMANDIE

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

La réduction d'impôts s'applique aux logements qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration. 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.

Le dispositif Denormandie est une **aide fiscale** accordée dans le cadre d'un **investissement locatif**, à condition, qu'il soit **mis en location pendant 6 ans au minimum**.

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.

DISPOSITIF DÉFICIT FONCIER

Ce dispositif fiscal permet de **réaliser des économies d'impôts selon votre taux d'imposition** car l'impact fiscal dépend de la tranche d'imposition du propriétaire. Cette opération visant à **gommer des revenus fonciers positifs** grâce aux **charges déductibles** permet d'**éviter une lourde fiscalité**.

RÉDUCTION D'IMPÔTS DENORMANDIE

dès le 1^{er} janvier 2023

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.

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 complète.

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.

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 coeur 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.

LES ALBÈRES

PERPIGNAN

