

DWG  
PATRIMOINE



Résidence Joseph Denis  
19Bis Rue Joseph Denis- Perpignan



A PARTIR DE  
205 000€  
TTC HORS MOBILIER



NOMBRE  
DE LOTS  
5



LIVRAISON  
2027  
2ème TRIMESTRE



LOI MALRAUX  
ELIGIBLE AU  
DISPOSITIF FISCAL  
MALRAUX





## PERPIGNAN

# PERPIGNAN

Saisissez de belles opportunités  
sur un territoire d'avenir !

- Empreinte d'un patrimoine culturel d'exception et baignée de plus de 2 400 heures d'ensoleillement par an, Perpignan se niche au cœur du Sud de l'Occitanie, entre mer et montagne.
- Issue de la fusion des anciennes régions du Languedoc-Roussillon et des Midi-Pyrénées, l'Occitanie est aujourd'hui la deuxième plus vaste région de France. Elle s'étend sur un territoire équivalent à celui de l'Irlande, et tire sa richesse d'un héritage culturel et historique profondément marqué par la proximité de l'Espagne.
- Véritable écrin méditerranéen, Perpignan s'étend entre les majestueuses chaînes des Pyrénées et les reliefs du Massif Central, tout en s'ouvrant sur la mer Méditerranée. Cette situation géographique exceptionnelle lui confère des paysages variés et une qualité de vie incomparable.



120 633  
HABITANTS



68.48 km<sup>2</sup>  
DE SURFACE



8000  
ÉTUDIANTS  
PAR AN



2400 H  
D'ENSOLEILLEMENT  
PAR AN



DWG  
PATRIMOINE



# PERPIGNAN

UN ÉPICENTRE ÉCONOMIQUE, CULTUREL ET RÉSIDENTIEL

*Profondément ancrée dans son identité catalane, Perpignan s'impose comme une ville où il fait bon vivre, entreprendre et investir. Son développement économique continu fait d'elle un territoire à fort potentiel, tant pour les particuliers que pour les investisseurs.*

## LES ATOUTS CLÉS DE PERPIGNAN :



### UN TOURISME EN PLEIN ESSOR

Destination prisée pour ses paysages, son climat et sa culture, Perpignan séduit chaque année des milliers de visiteurs, soutenant un secteur touristique dynamique.



### UNE DÉMOGRAPHIE EN CROISSANCE

Avec une augmentation de plus de 2 800 habitants entre 2016 et 2023, la population perpignanaise ne cesse de croître, dynamisant le marché local.



### UNE CULTURE LOCALE VIVANTE

La ville valorise la culture occitane et catalane à travers de nombreuses initiatives, événements et politiques éducatives, notamment les "52 jeudis de la culture" ou l'enseignement de l'occitan à l'école.



### UN ARTISANAT D'EXCELLENCE

Le label "Fabriqué en Occitanie" met en lumière le savoir-faire unique des artisans locaux, renforçant l'attractivité du territoire.



### UN PATRIMOINE VITICOLE RENOMMÉ

Avec ses terroirs emblématiques du Languedoc, du Roussillon et du Sud-Ouest, Perpignan se distingue par ses 60 Appellations d'Origine Protégée et ses 50 Indications Géographiques Protégées, renforçant son prestige dans le domaine vinicole.



### UN MARCHÉ IMMOBILIER DYNAMIQUE

Boostée par son attractivité, la ville connaît une croissance soutenue de son secteur immobilier, offrant de belles perspectives aux investisseurs.

DWG  
PATRIMOINE





PERPIGNAN

## UNE VILLE EN PLEINE TRANSFORMATION

*Portée par le soutien de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), Perpignan investit massivement dans la modernisation de son cœur historique, tout en préservant son authenticité.*

## UN TERRITOIRE DE LOISIRS ET D'ÉVASION :



UNE NOUVELLE UNIVERSITÉ AU CŒUR DE LA VILLE

Avec de nombreuses facultés telles que les sciences et les technologies, les arts et les lettres, les sciences humaines et sociales, ainsi que le droit et l'économie, Perpignan offre de larges opportunités en matière d'enseignement à travers ce nouveau pôle universitaire, implanté en plein centre historique.



## UNE VILLE PLUS VERTE ET PLUS ACCESSIBLE

L'expansion des zones piétonnes et la création de nouveaux espaces verts favorisent un mode de vie plus sain et durable.



## LE RETOUR DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

Grâce à des actions concrètes de soutien, les petits commerces retrouvent un second souffle, dynamisant l'économie locale.



Institut universitaire, lycée  
général, crèche, école  
élémentaire et maternelle



Hôpital, dentiste, médecin,  
pharmacie, ambulance,  
urgences



Supérettes, supermarchés





# PERPIGNAN

UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ, ENTRE MER ET MONTAGNE

DWG  
PATRIMOINE

*Au-delà de son dynamisme économique, Perpignan offre un cadre de vie privilégié. Située dans l'extrême sud du pays, la ville se positionne 7e au palmarès des communes les plus ensoleillées de France, et s'érige ainsi comme l'une des destinations les plus attractives de l'Hexagone.*

*Résolument axée vers le bien-être, Perpignan se trouve à seulement quelques minutes des plages méditerranéennes, à la croisée des chemins entre les massifs pyrénéens et la Costa Brava. Cette diversité offre ainsi une multitude de loisirs et de lieux d'évasion :*

## UN TERRITOIRE DE LOISIRS ET D'ÉVASION :



### LES PLAGES MÉDITERRANÉENNES

De vastes étendues de sable fin bordent une mer calme et préservée, idéales pour le farniente ou les sports nautiques (paddle, surf, plongée...).



### LES PYRÉNÉES

Paradis des amateurs de nature, les montagnes offrent un large choix d'activités : randonnée, VTT, escalade, ski...



### LES STATIONS THERMALES

L'Occitanie compte 28 stations thermales, dont plusieurs proches de Perpignan, pour se ressourcer dans un cadre naturel apaisant.



### LA COSTA BRAVA

À seulement quelques kilomètres, la côte catalane espagnole foisonne de festivals, marchés et découvertes gastronomiques.



CENTRE VILLE  
AÉROPORT  
12 MIN



CENTRE VILLE  
GARE  
8 MIN



CENTRE VILLE  
PLAGE  
20 MIN



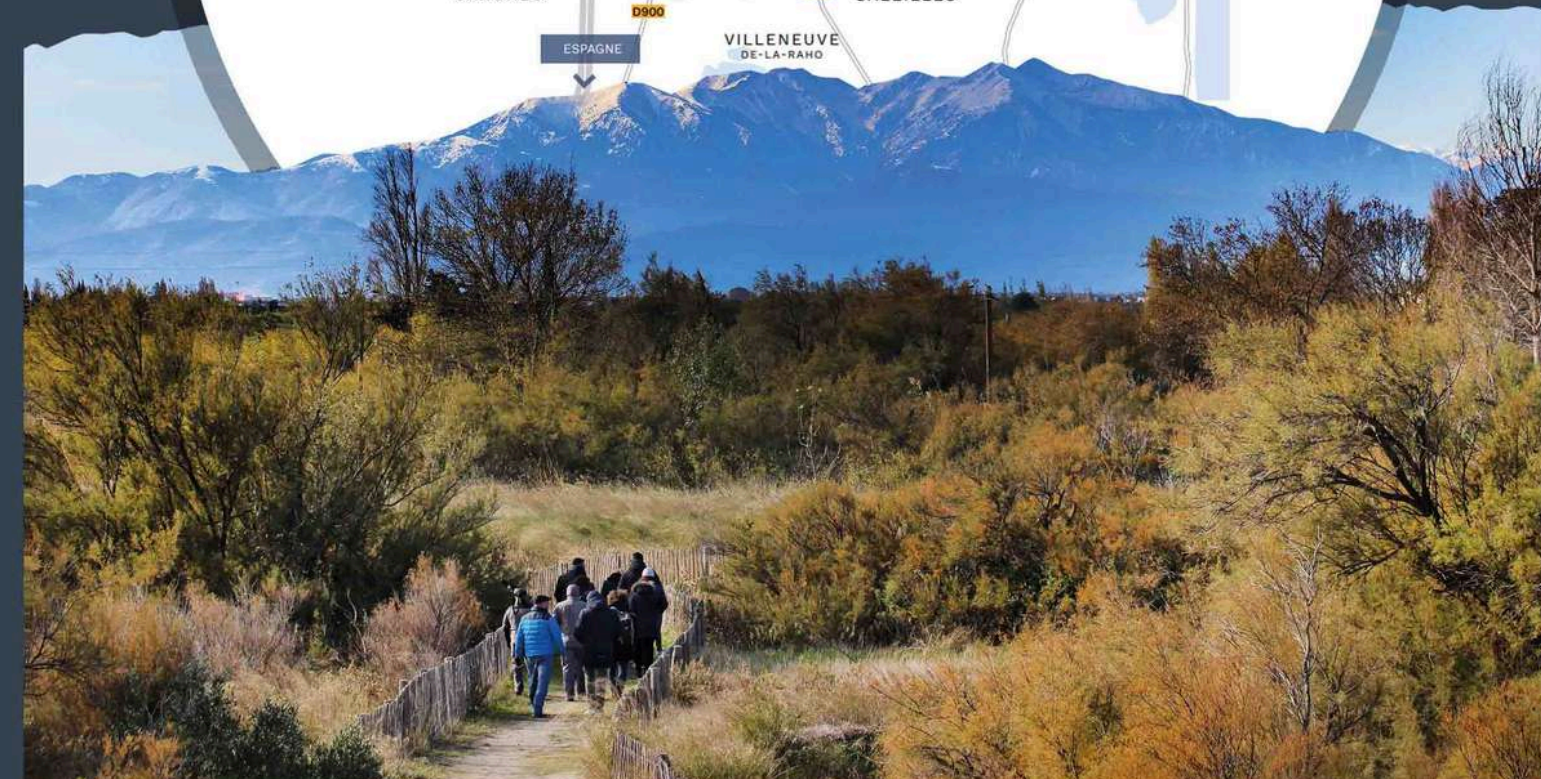
CENTRE VILLE  
PYRÉNÉES  
45 MIN



CENTRE VILLE  
THERMES  
30 MIN



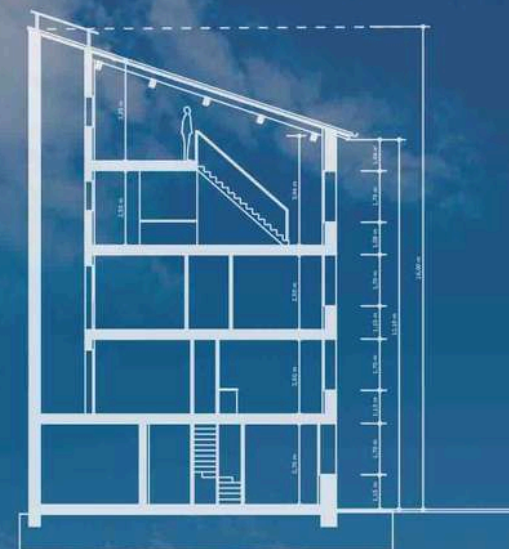
CENTRE VILLE  
ESPAGNE  
40 MIN







Résidence Joseph Denis  
19Bis Rue Joseph Denis- Perpignan



Coupe



Façade

DWG  
PATRIMOINE





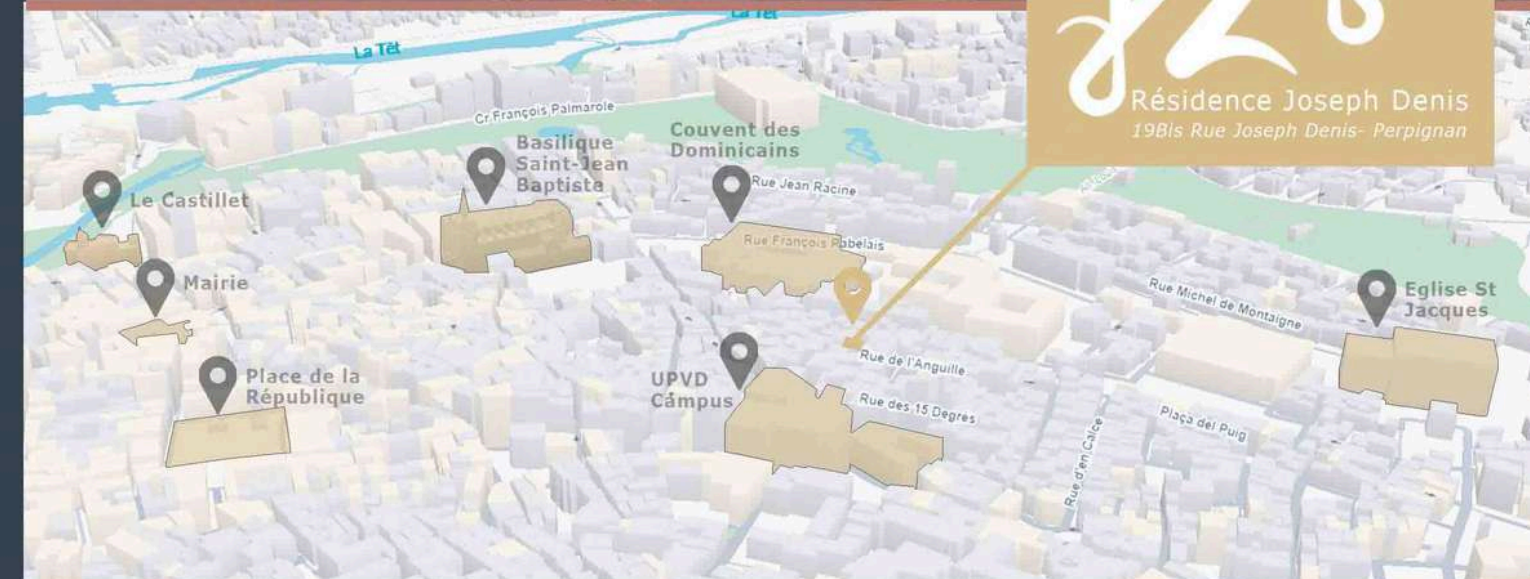
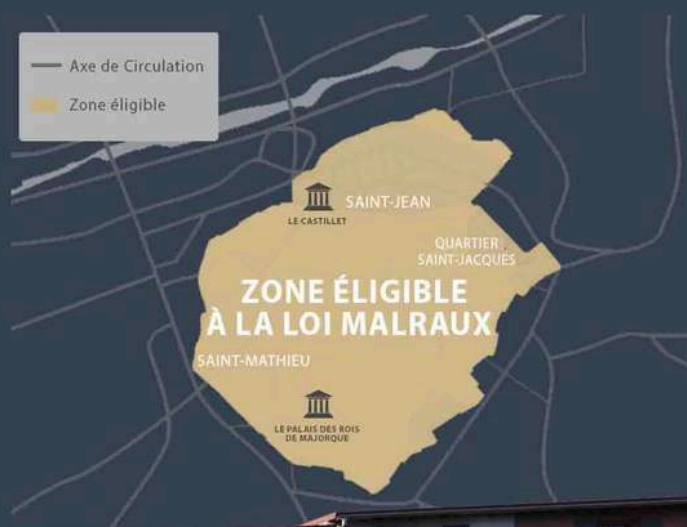
# Résidence Joseph Denis

Un emplacement d'exception au cœur de Perpignan !

Situé en plein centre historique, le 19bis Rue Joseph Denis jouit d'un emplacement stratégique offrant l'alliance de la tranquillité urbaine et de la proximité immédiate aux services, commerces et lieux culturels.

## Atouts majeurs du 19bis Rue Joseph Denis

- Proximité des lieux emblématiques : à seulement quelques minutes à pied de la Place de la République, du Castillet, des couvents historiques et du marché quotidien.
- Cadre patrimonial valorisé : ce bien est éligible à la Loi Malraux dans un programme de rénovation d'immeuble ancien, ce qui permet des avantages fiscaux significatifs pour l'investisseur.



Résidence Joseph Denis  
19Bis Rue Joseph Denis- Perpignan

5 Lots - 4 Caves - 2 Patios







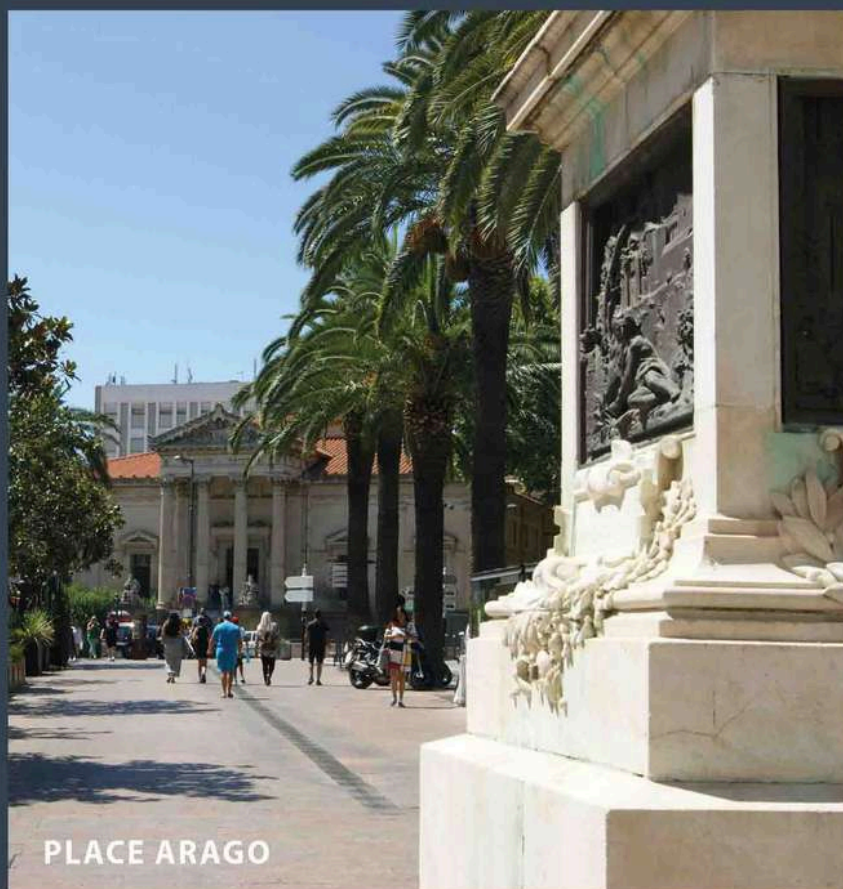
COUVENTS



MAIRIE DE PERPIGNAN



UNIVERSITÉ UPVD



PLACE ARAGO



ÉGLISE ST JEAN





CHAPELLE DES DOMINICAINS



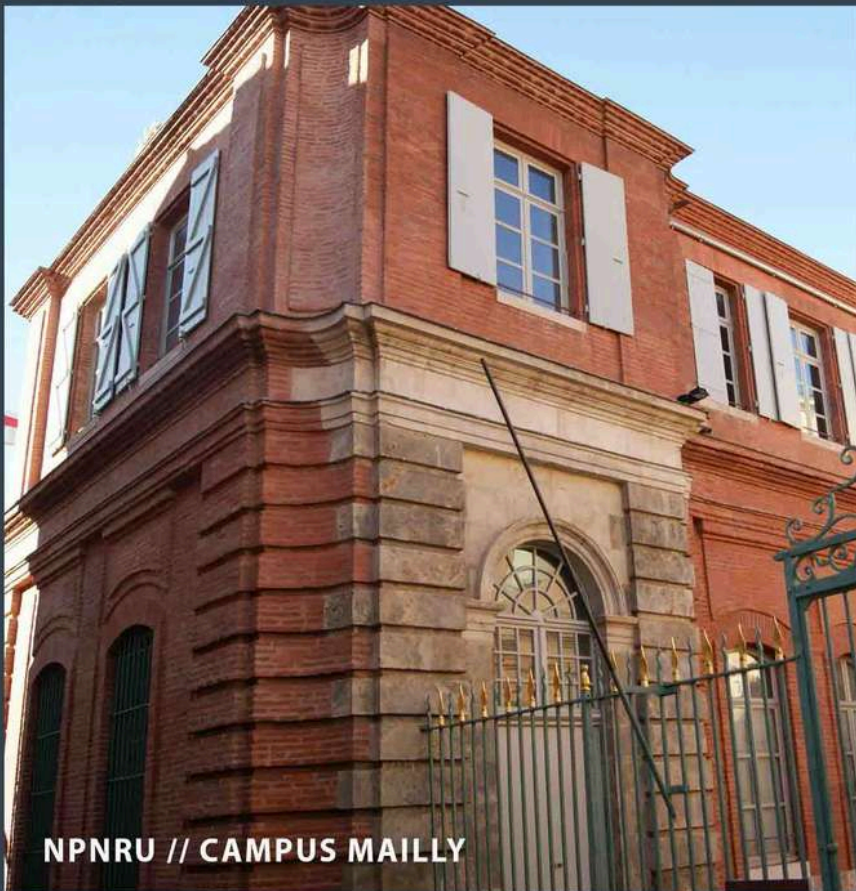
EGLISE SAINT JACQUES



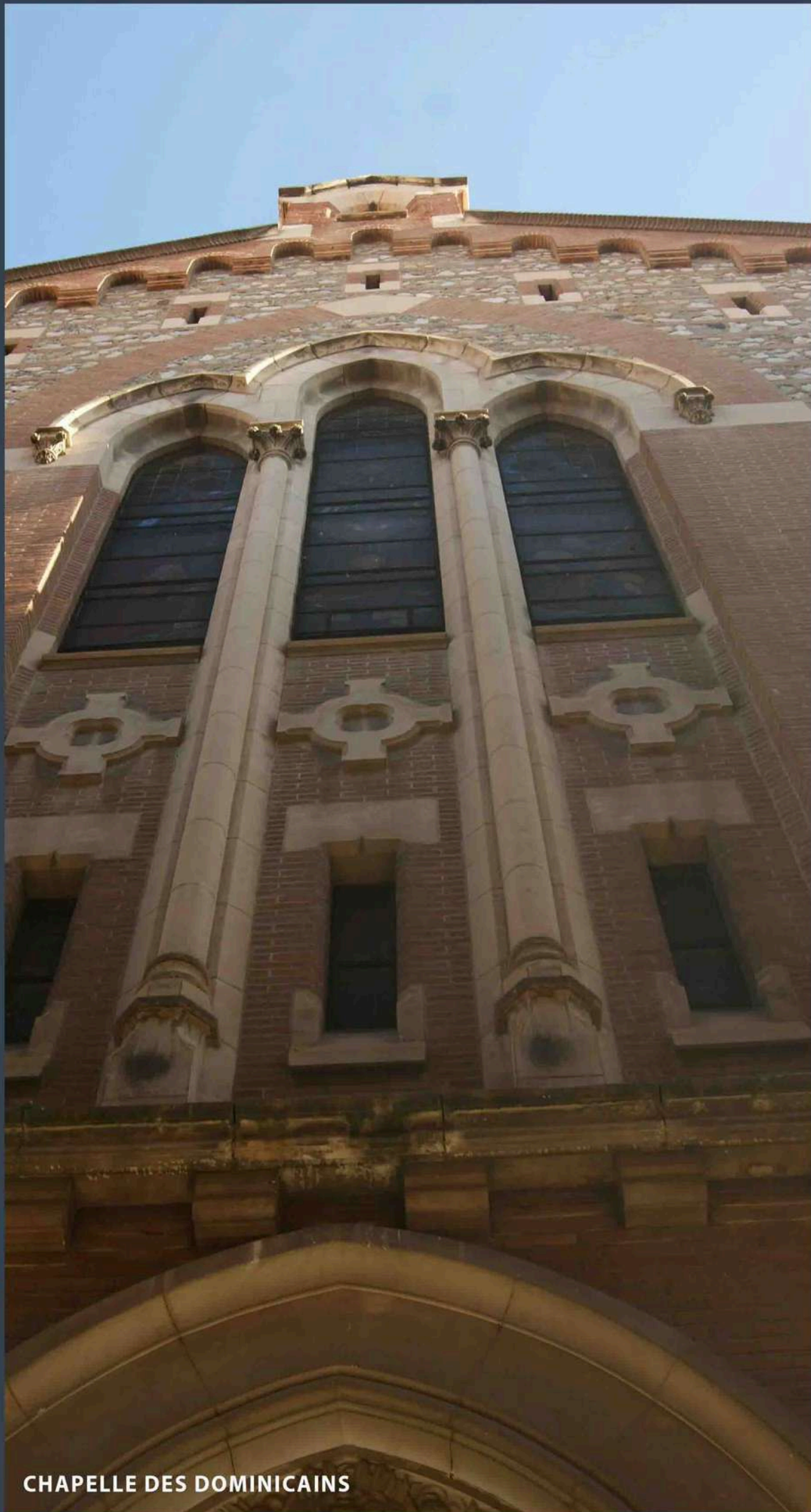
SQUARE BIR HAKEIM



PLACE DU PUIG



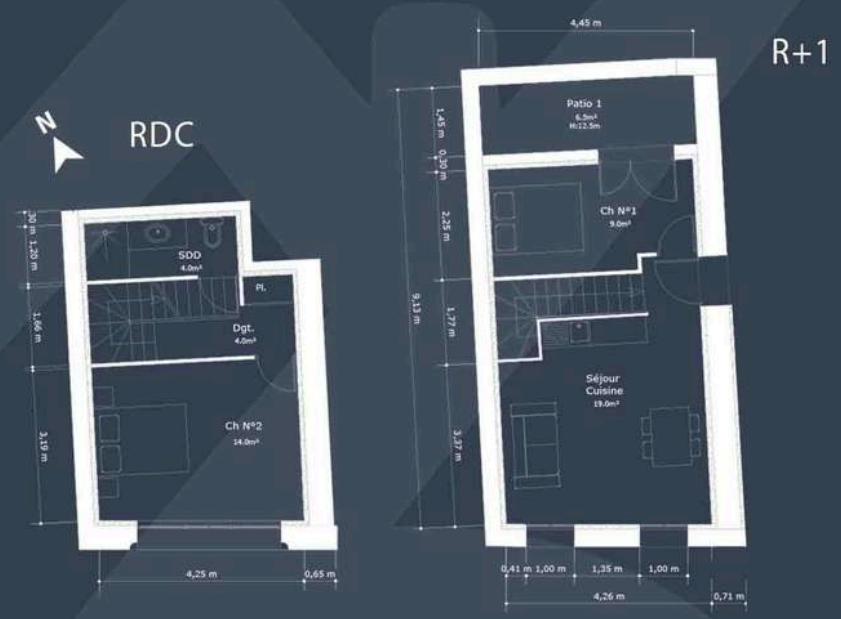
NPNRU // CAMPUS MAILLY



CHAPELLE DES DOMINICAINS



# Lot N°1



Typologie : T3  
Etage : RDC et R+1  
Surfaces : 50 m<sup>2</sup>

Logement bas  
Dégagement : 4m<sup>2</sup>  
Salle d'eau : 4m<sup>2</sup>  
Chambre N°2: 14m<sup>2</sup>  
Total Bas : 22m<sup>2</sup>

Logement haut  
Séjour - Cuisine: 19m<sup>2</sup>  
Chambre N°1 : 9m<sup>2</sup>  
Patio : 6.5m<sup>2</sup>  
Total Haut : 28m<sup>2</sup>  
Cave : 4.5m<sup>2</sup>



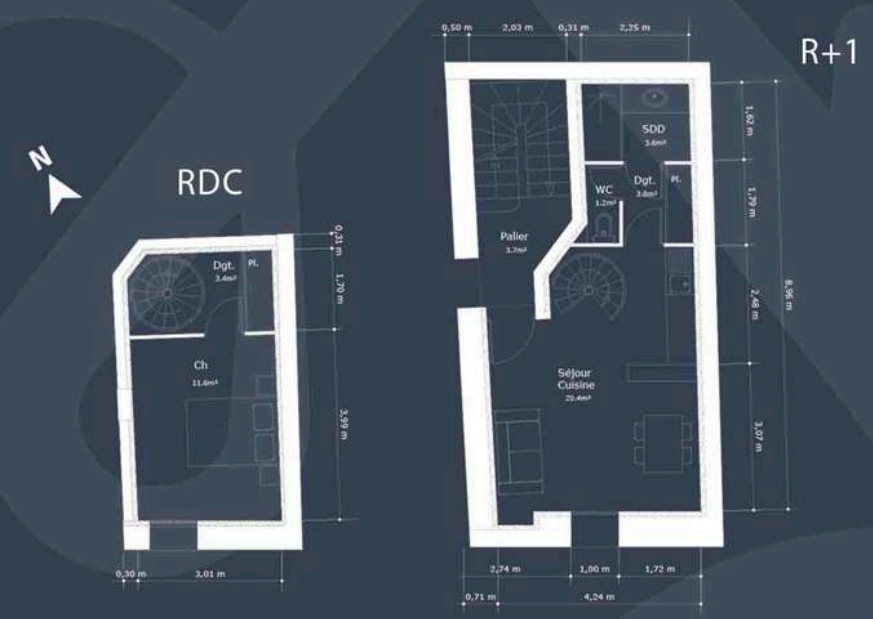
RDC



R+1



# Lot N°2



Typologie : T2  
Etage : RDC et R+1  
Surfaces : 44 m<sup>2</sup>

Logement bas  
Dégagement: 3.4m<sup>2</sup>  
Chambre : 11.6m<sup>2</sup>  
Total Bas : 15 m<sup>2</sup>

Logement haut  
Séjour - Cuisine: 20.4m<sup>2</sup>  
Salle d'eau: 3.6m<sup>2</sup>  
WC : 1.2m<sup>2</sup>  
Dégagement : 3.8m<sup>2</sup>  
Total Haut : 29 m<sup>2</sup>  
Cave : 3.6m<sup>2</sup>



RDC

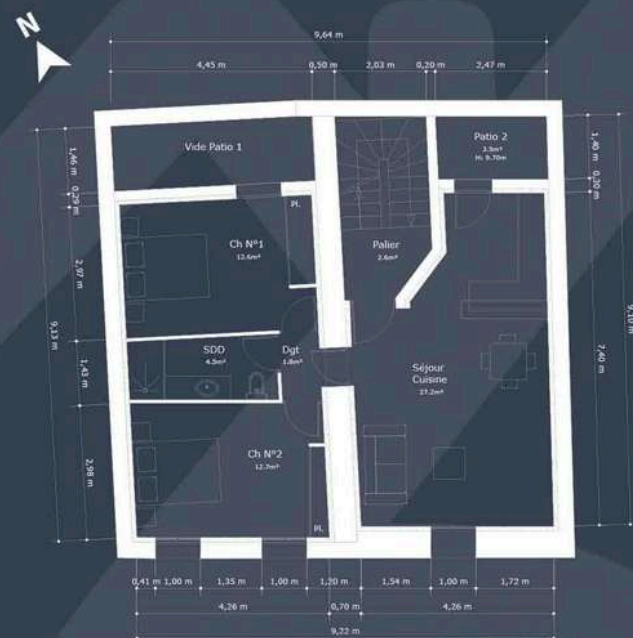
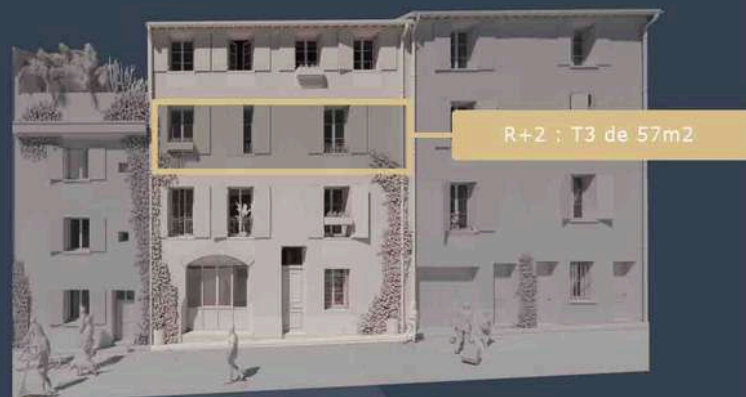


R+1





Lot N°3



Typologie : T3  
Etage : R+2  
Surfaces : 57 m<sup>2</sup>

Séjour - Cuisine : 27.2m<sup>2</sup>  
Chambre 1 : 12.6m<sup>2</sup>  
Chambre 2 : 12.7m<sup>2</sup>  
Salle d'eau : 4.5m<sup>2</sup>  
Dégagement : 1.8m<sup>2</sup>

Patio : 3.5m<sup>2</sup>  
Cave: 4.6m<sup>2</sup>



R+2



R+2

DWG  
PATRIMOINE

Lot N°5



Typologie : T2  
Etage : R+3 et R+4  
Surfaces : 42 m<sup>2</sup>

Logement bas :  
Séjour - Cuisine : 19.45m<sup>2</sup>  
Salle d'eau : 3.15m<sup>2</sup>  
WC : 1.3m<sup>2</sup>  
Total Bas : 25 m<sup>2</sup>

Logement haut :  
Chambre : 14m<sup>2</sup>  
Rangement : 3m<sup>2</sup>  
Total Haut : 17 m<sup>2</sup>



R+3



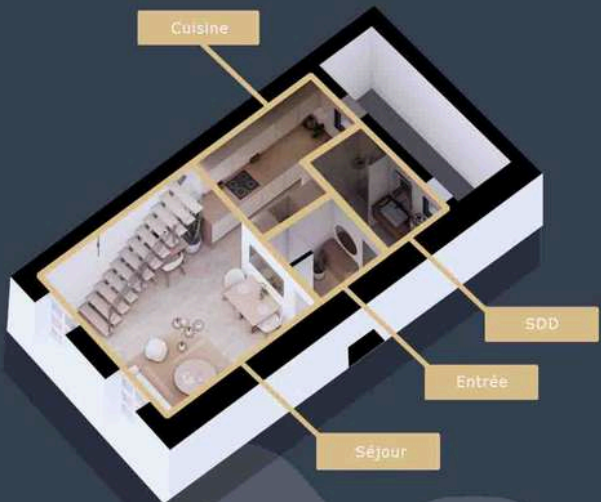
R+4

DWG  
PATRIMOINE





Résidence Joseph Denis  
19Bis Rue Joseph Denis - Perpignan



R+3 + R+4 : T2 de 44m<sup>2</sup>

R+3

R+4

R+3

R+4



Typologie : T2  
Etagé : R+3 et R+4  
Surfaces : 44 m<sup>2</sup>

Logement bas :  
Séjour : 16.3m<sup>2</sup>  
Cuisine : 6.4m<sup>2</sup>  
Dégagement : 3.3m<sup>2</sup>  
Salle d'eau : 4.1m<sup>2</sup>  
Total Bas : 30 m<sup>2</sup>

Logement haut :  
Chambre : 14m<sup>2</sup>  
Total Haut : 14 m<sup>2</sup>

DWG  
PATRIMOINE

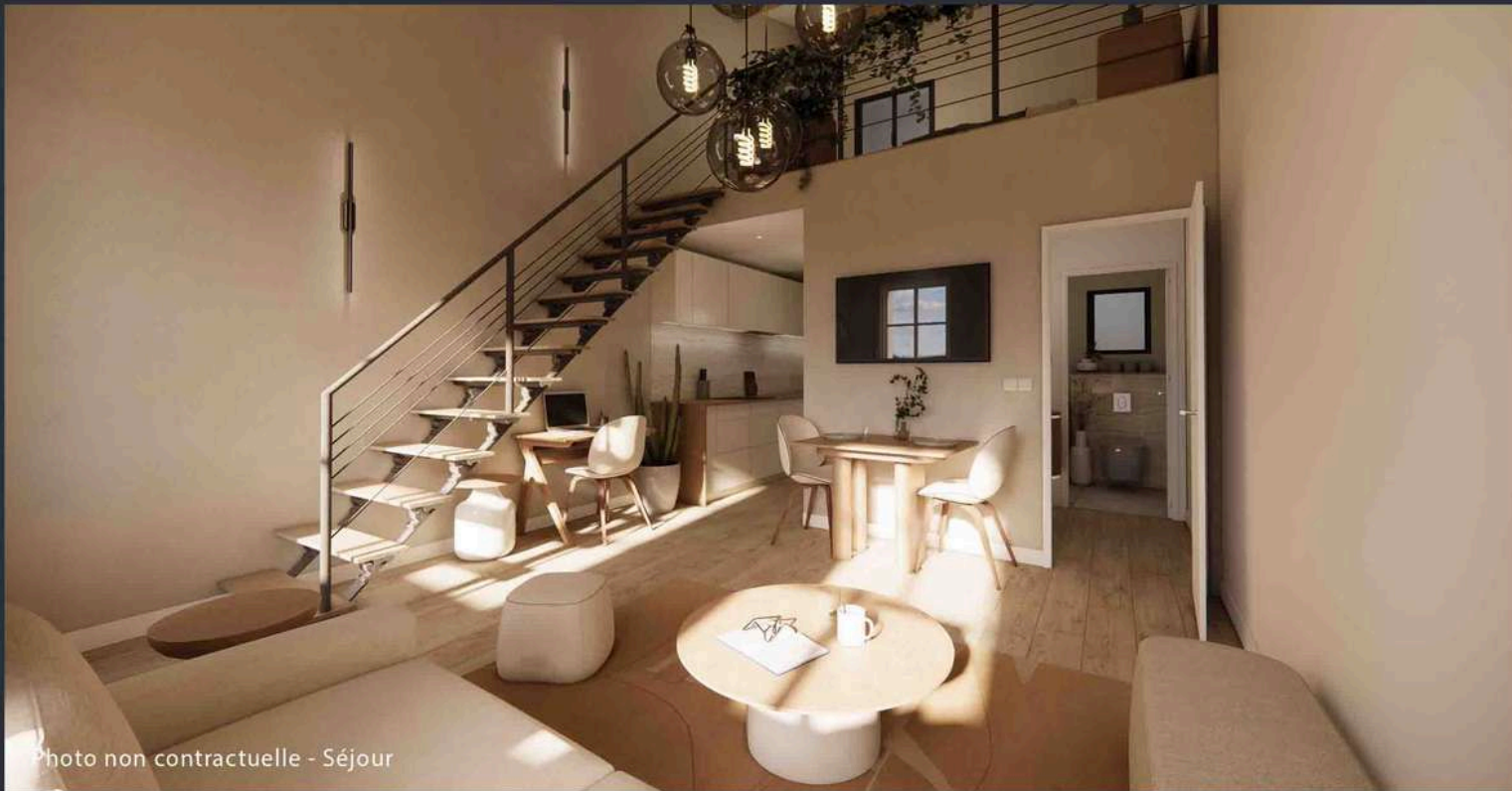


Photo non contractuelle - Séjour

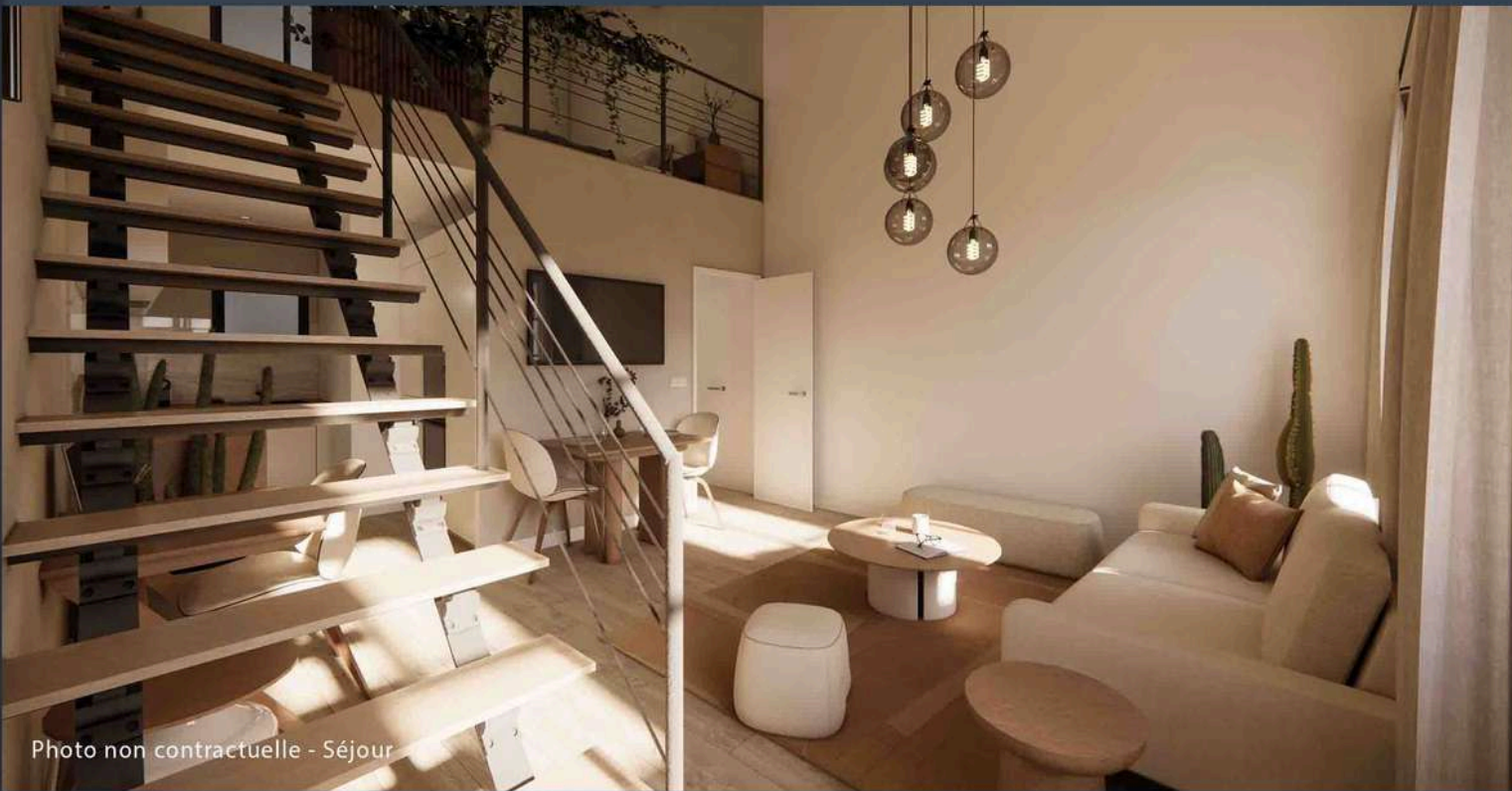


Photo non contractuelle - Séjour

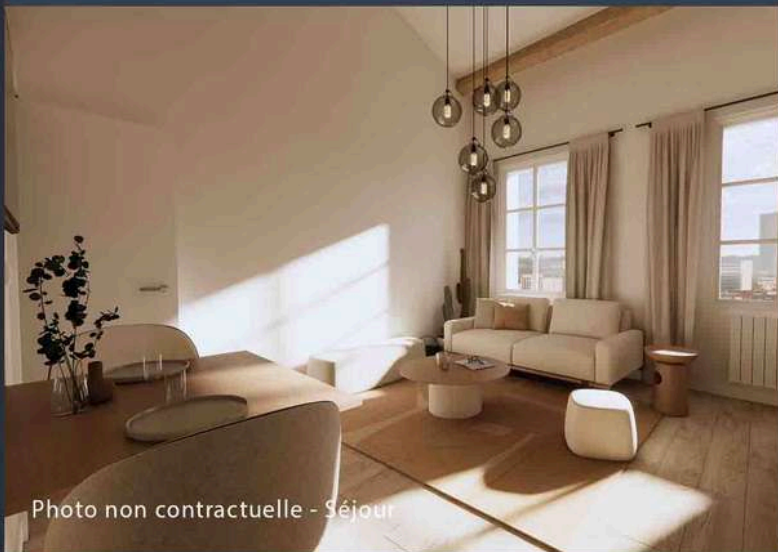


Photo non contractuelle - Séjour



Photo non contractuelle - Séjour



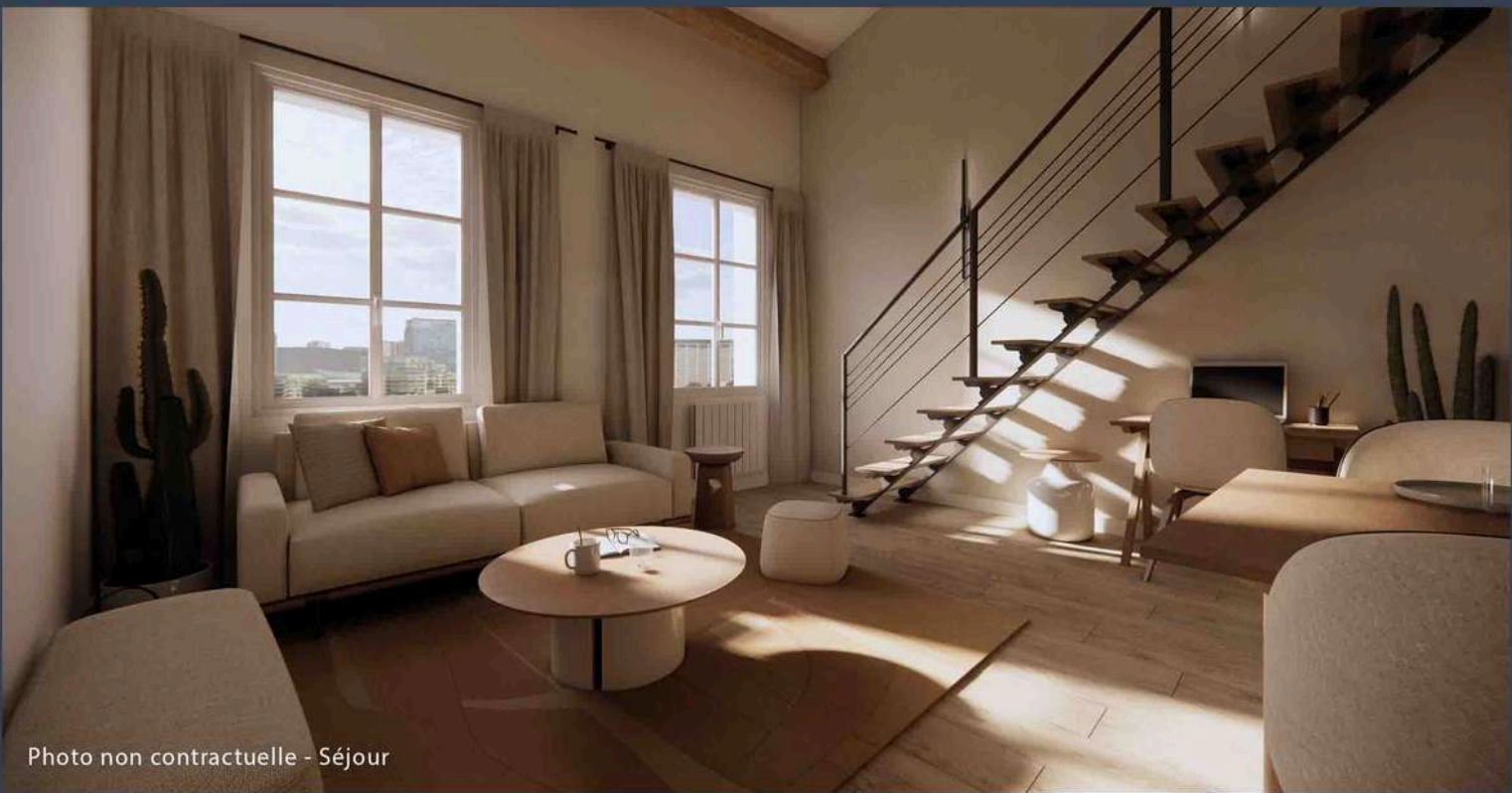


Photo non contractuelle - Séjour

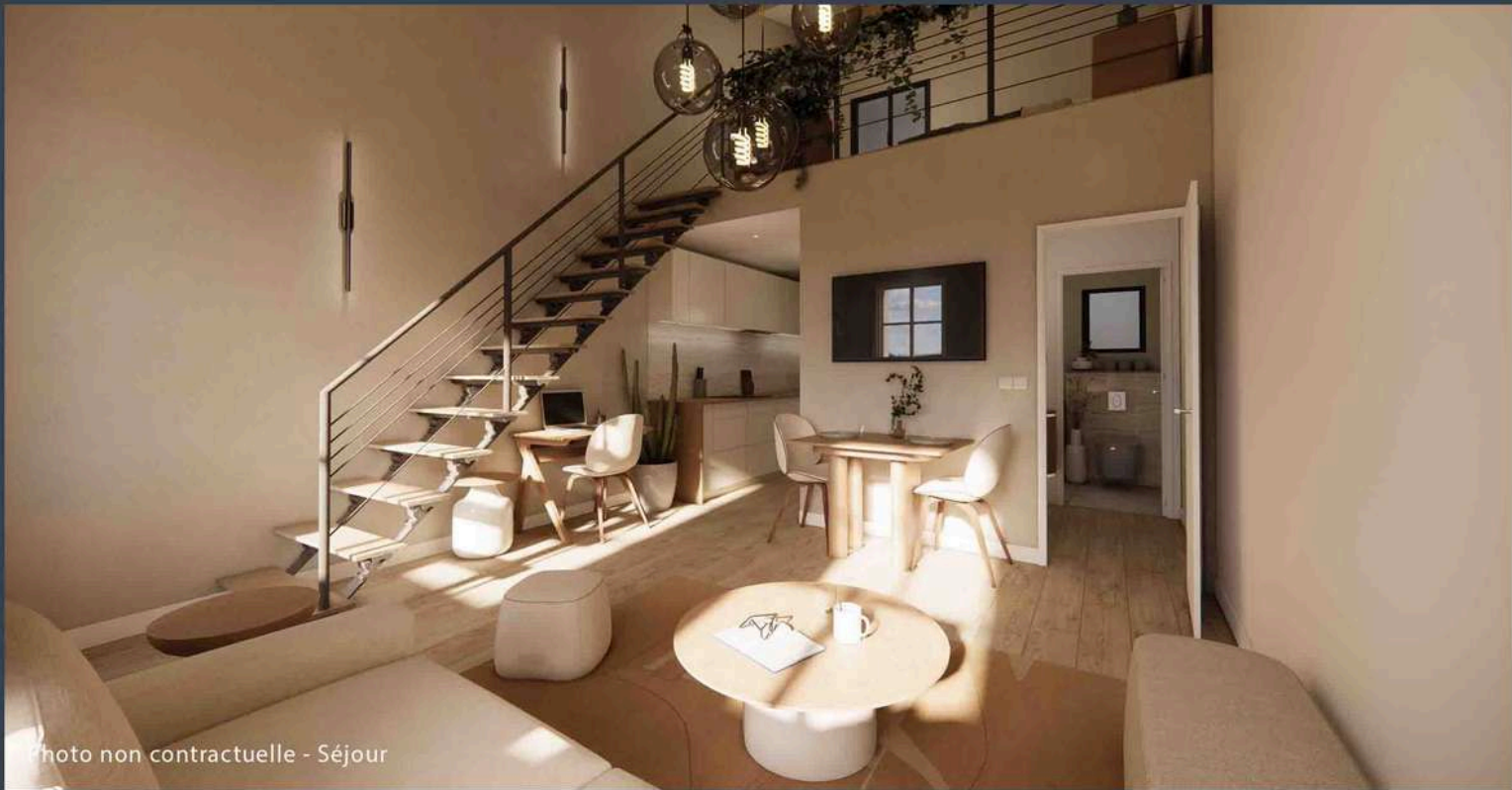


Photo non contractuelle - Séjour



Photo non contractuelle - Séjour



Photo non contractuelle - Séjour



Photo non contractuelle - Cuisin

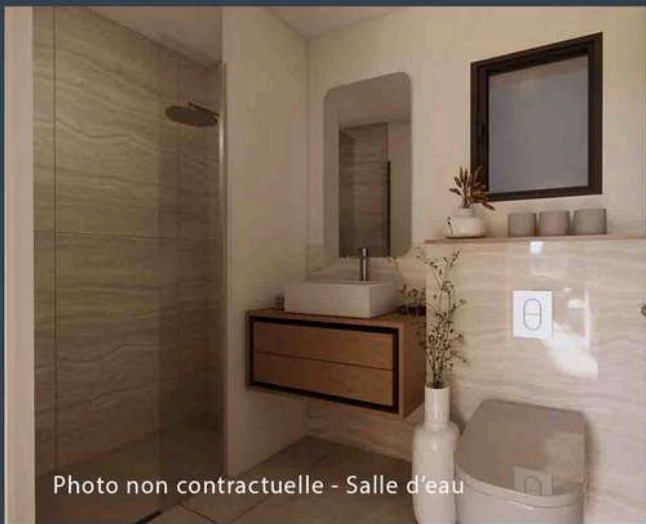
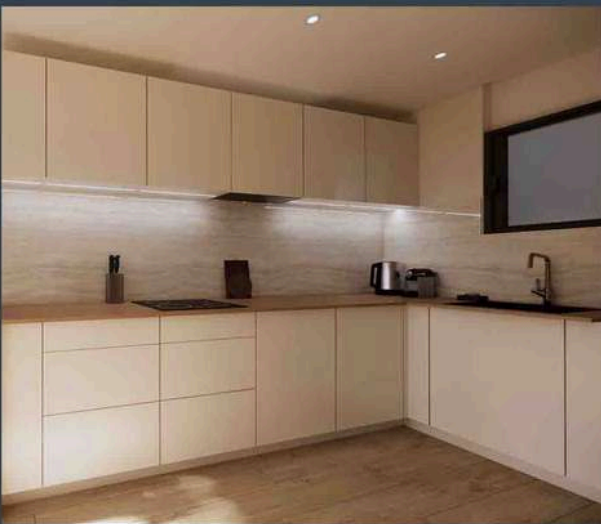


Photo non contractuelle - Salle d'eau



Photo non contractuelle - Chambre Mezzanine



## LES DONNÉES CHIFFRÉES DES APPARTEMENTS

BÂTIMENT	LOTS	TYPE	ÉTAGE	SURFACE LOGEMENT	PATIO	SURFACE PATIO	CAVES	SURFACE CAVES	SURFACE PONDÉRÉE
A	LOT N°1	T3	RDC / R+1	50.00	OUI	6.50	OUI	4.50	53.25
A	LOT N°2	T2	RDC / R+1	44.00	NON		OUI	3.60	44.00
A	LOT N°3	T3	R+2	57.00	OUI	3.50	OUI	4.60	58.75
A	LOT N°4	T2	R+3 / R+4	44.00	NON		OUI	1.60	44.00
A	LOT N°5	T2	R+3 / R+4	42.00	NON				42.00





## LES ACTEURS DU PROGRAMME

Pour répondre de manière complète et efficace aux besoins spécifiques de nos clients, nous avons élaboré une offre clé en main. Ainsi, nous nous avons fait appel à des spécialistes de premier plan afin d'assurer la sécurité et la rentabilité des investissements de nos clients :



### RIVIÈRE | AVOCATS | ASSOCIÉS :

Fondé en 1923, basé à Bordeaux et Paris, ce cabinet d'avocats garantit le cadre fiscal et juridique des opérations de restauration immobilière



### AGENA ARCHITECTURE :

Située à Perpignan, cette agence met l'expertise de ses architectes DPLG au service de la restauration de patrimoine, nourrie par une passion profonde pour leur métier depuis plus de 25 ans.



### DES CABINETS DE GESTION IMMOBILIÈRE :

Elles fournissent toutes les garanties nécessaires pour la location, assurant ainsi une gestion fiable et sereine des biens



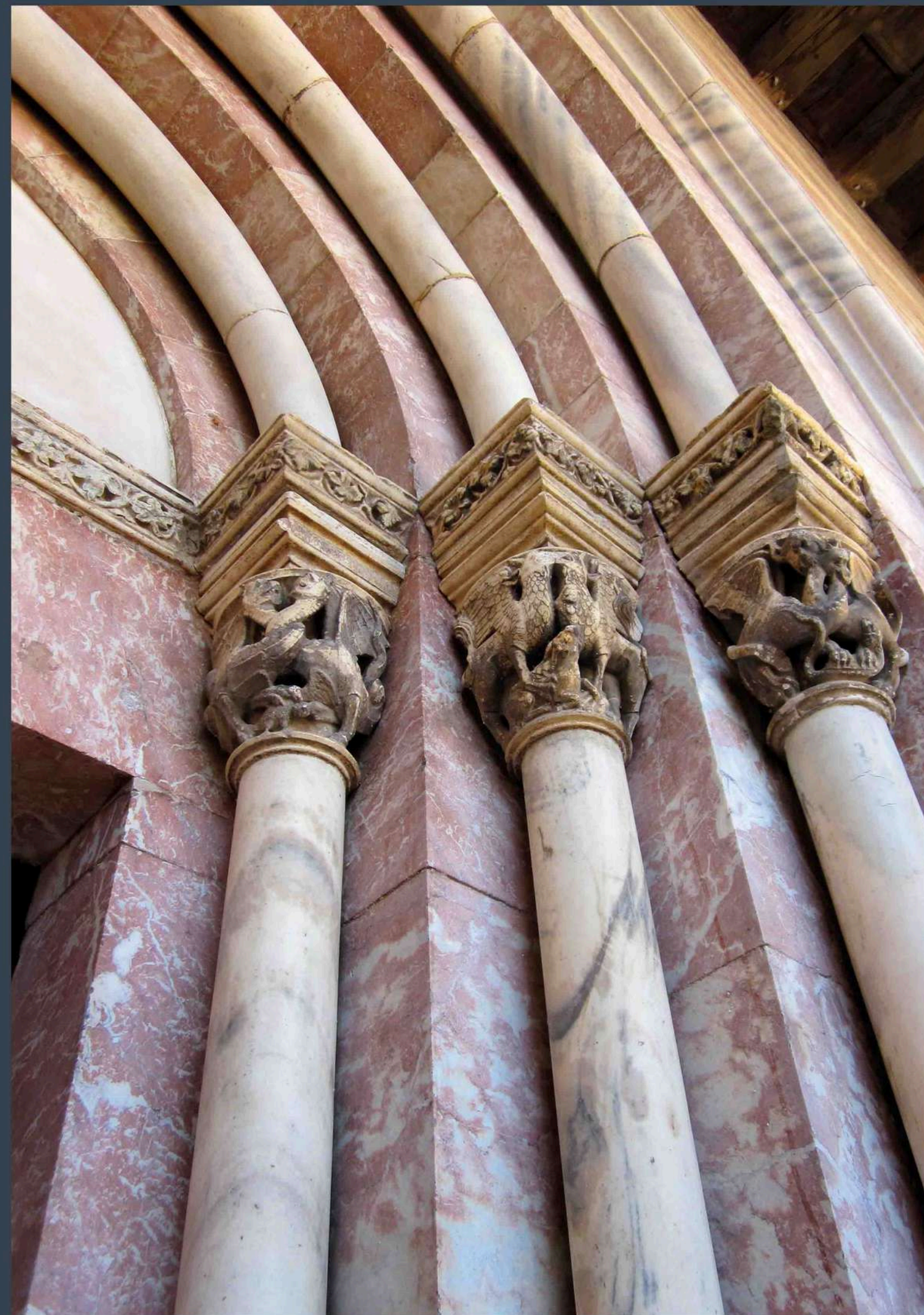
### DWG PATRIMOINE :

Située au cœur de Perpignan, DWG Patrimoine incarne l'excellence en matière de restauration immobilière. Avec une équipe forte de plus de 10 ans d'expérience à Perpignan, cette entreprise générale de bâtiment est l'acteur incontournable pour insuffler une nouvelle vie à vos biens, tout en préservant leur charme historique.



### OPÉRANTIS :

Opérantis intervient sur des immeubles du centre-ville de Perpignan, au sein de son quartier historique, objet du Programme de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

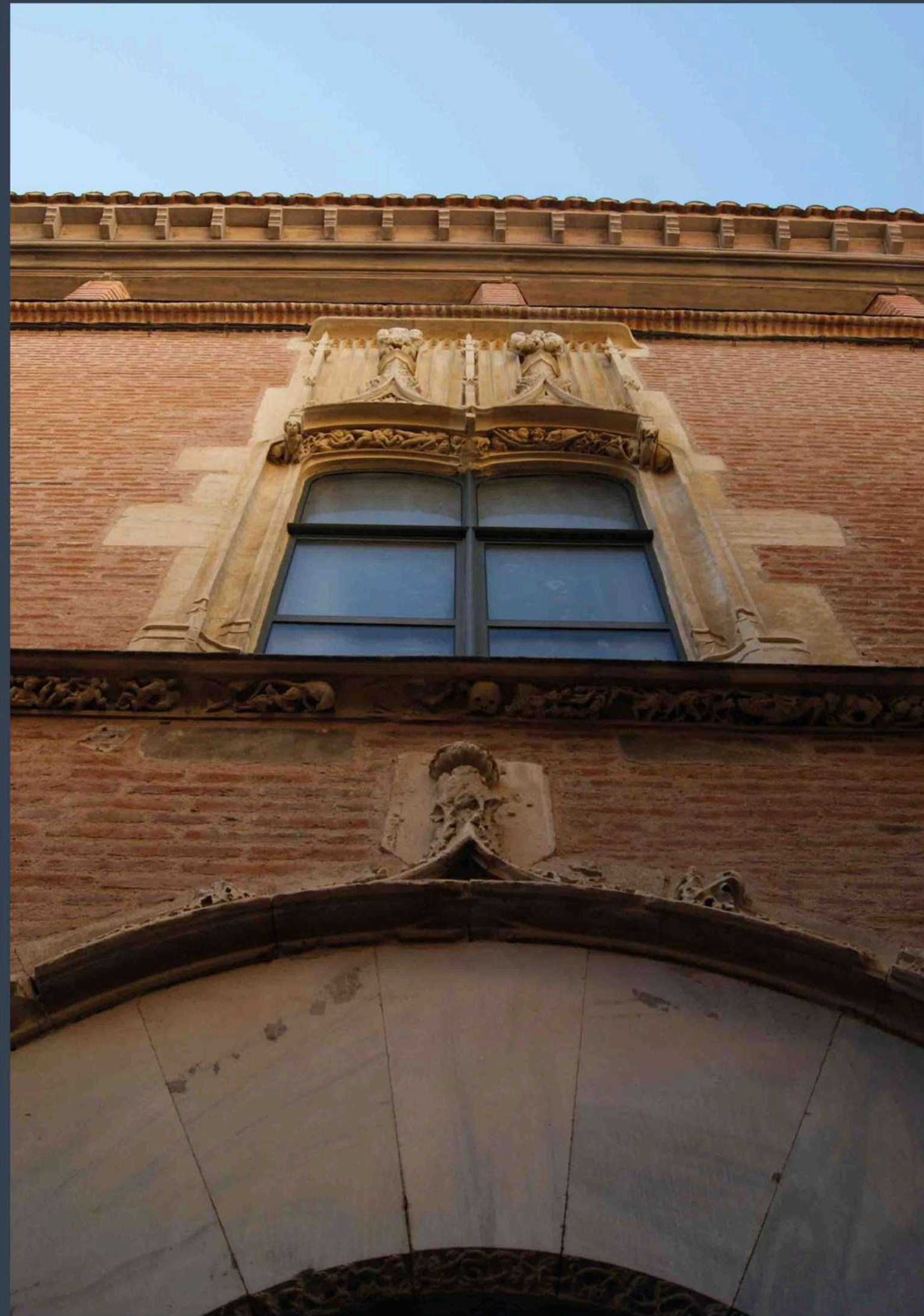




## L'EXCELLENCE EN RESTAURATION ET CONSERVATION DU PATRIMOINE

*En tant que principal référent en matière de restauration immobilière, DWG Patrimoine est votre interlocuteur unique. Nous maîtrisons avec perfection toute la chaîne de valeur nécessaire au bon aboutissement de votre projet de restauration. Quelle soit administrative, technique ou en lien avec les services des Architectes des Bâtiments de France, notre expertise vous garantit :*

- **Un diagnostic détaillé** évaluant l'état général des immeubles et les besoins précis de rénovation.
- **Une restauration méticuleuse** des façades et des détails architecturaux notables.
- **Des menuiseries bois conformes aux dernières normes d'isolation**, tout en conservant le charme culturel et le style local.
- **Un respect absolu** de l'architecture originelle du bâti.
- **Un lien avec les services dédiés** à la protection, la sauvegarde et la valorisation du patrimoine.
- **L'emploi de techniques traditionnelles** telles que la maçonnerie à la chaux, les feuillures sur les volets, et plus encore.
- Nous sommes fiers d'être **membres de la CAPEB et d'avoir été décorés du Label Eco Artisan RGE**, témoignant de notre savoir-faire et de notre dévouement à l'excellence dans chaque projet que nous entreprenons.







## RIVIÈRE | AVOCATS | ASSOCIÉS

*Fondé en 1923, Rivière | Avocats | Associés compte parmi les cabinets de référence en matière d'opérations immobilières complexes, d'opérations patrimoniales et d'opérations d'aménagement du territoire.*

*Les avocats RAA mettent à votre service 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*



## ARTHURIMMO | L'EXPERT IMMOBILIER

*L'Expert immobilier agréé est un professionnel spécialisé dans la détermination précise de la valeur vénale d'un bien immobilier. Il est le garant d'une parfaite équité lors d'une transaction immobilière. Dans l'accomplissement de sa mission l'Expert immobilier rédige un rapport d'expertise et engage sa responsabilité civile professionnelle.*

*Des services immobiliers pour vous accompagner dans votre projet*



## OPÉRANTIS | OPÉRATEUR FONCIER

*Profondément convaincue du potentiel grandissant de Perpignan, Opérantis privilégie ses sélections au cœur de cette ville dynamique. Cette exclusivité fait de cette foncière une spécialiste incontestée du marché immobilier local, garantissant à ses partenaires et investisseurs des opportunités d'acquisitions d'une qualité incomparable.*

*Avec Opérantis, vous bénéficiez du savoir-faire d'une équipe forte de plus de 10 ans d'expérience au service du patrimoine immobilier perpignanaïs.*



## AGENA | ARCHITECTURE

*L'agence est née de l'association entre un architecte et un architecte d'intérieur en janvier 1997 à Perpignan. Ivan Morin, architecte DPLG diplômé à Bordeaux et Jean-Pierre Morin, son père, architecte d'intérieur diplômé de l'école Boule à Paris. Cette association complémentaire et intergénérationnelle a structuré au fur et à mesure une équipe de qualité, fondée sur la passion du métier et la recherche de l'excellence.*

*Aujourd'hui, AGENA Architecture conçoit et réalise des projets variés de rénovation et de construction d'équipements publics, de santé, de sport et d'enseignement, mais aussi des bureaux, de l'habitation et des aménagements urbains.*

*Les 3 piliers de leur activité sont:*  
*. la réhabilitation et la rénovation*  
*. la construction*  
*. l'aménagement urbain*







Résidence Joseph Denis

19Bis Rue Joseph Denis- Perpignan

Eligible au dispositif fiscal Malraux



SIÈGE SOCIAL :  
3BIS RUE HIPPOLYTE DESPRES  
66000 PERPIGNAN



JPCOPPENS@DWG-PATRIMOINE.FR



07 69 53 44 35



WWW.DWG-PATRIMOINE.FR

DWG  
PATRIMOINE