

**ANGELYS GROUP**

MALRAUX - ASL

# PERPIGNAN

## Rue Petite La Réal

Un quartier médiéval  
du centre historique

---

### Votre Projet

Investissement locatif  
Acquisition d'une résidence  
principale ou secondaire





La Réal veut dire la Royale en catalan.

Une référence à la rue royale qui reliait le centre-ville de Perpignan au Palais des rois de Majorque, lieu de résidence du roi.

# PERPIGNAN

## ... Son économie

L'économie perpignanaise se caractérise par sa diversité, avec toutefois une grande importance de l'agroalimentaire et du tourisme, secteur numéro 1 dans l'économie du département générant 8% des emplois des Pyrénées-Orientales. Perpignan est le siège de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Perpignan et des Pyrénées-Orientales. Plusieurs pôles influents sont présents comme le Pôle économique Saint-Charles (1ère plateforme de fruits et légumes d'Europe) ; L'espace Polygone nord, avec 425 entreprises et 3 000 emplois ; Tecnosud qui accueille des entreprises de haute technologie, un laboratoire de recherche (PROMES), ainsi que des entreprises du tertiaire.

## ... Ses transports

À Perpignan, l'offre est très riche pour se déplacer. Le réseau autoroutier, avec l'A9 relie Perpignan à Narbonne-Montpellier-Nîmes (au nord), et au Boulou (au sud). Elle se prolonge en Espagne par l'AP7 qui relie Barcelone, Tarragone, Valence. Quant au réseau ferroviaire, il compte de nombreux TER ainsi que des TGV. L'aéroport Perpignan-Rivesaltes, à 5 km au nord de la ville, dessert plusieurs destinations. Enfin, le réseau de bus Sankeo met à la disposition des Perpignnais 36 lignes régulières et 350 services scolaires couvrant les principaux quartiers de la ville.



## ... Son enseignement

La ville accueille chaque année quelque 9800 étudiants attirés par une offre de formations assez diversifiée, un cadre de vie agréable et les charmes d'une ville à taille humaine. Les principales formations supérieures sont rassemblées au sein de l'Université Perpignan Via Domitia (UPVD) et ses quatre UFR : sciences juridiques et économiques (9 départements) ; lettres et sciences humaines (8 départements) ; sciences exactes et expérimentales (5 départements) et enfin STAPS pour sciences et techniques des activités physiques et sportives.

## ... Sa culture

Depuis en 2001, Perpignan appartient au réseau des Villes et Pays d'art et d'histoire. Ce label, attribué par le ministère de la Culture et de la Communication, consacre tant la richesse de son patrimoine que la qualité de sa valorisation. Du site archéologique de Ruscino aux plus récentes architectures du XXIe siècle, ce patrimoine frappe par sa diversité et sa densité.





PERPIGNAN MÉDITÉRANNÉE  
*métropole chiffrée*

- Superficie : 616,7 KM²
- Population : 270 200 HABITANTS
- Densité de la population (2018) : 438 HAB./KM²
- Tourisme : 3,2 MILLIONS DE VISITEURS CHAQUE ANNÉE
- Étudiants : 5 300 ÉTUDIANTS
- Communes : 36
- Espaces verts et naturels : 328 HECTARES

POTENTIEL  
*locatif*

- 69 % DES MÉNAGES LOCATAIRES
- Rendement locatif : ENTRE 4 ET 7 %
- Loyer moyen : 11 EUROS/M²

# LES GRANDS AXES

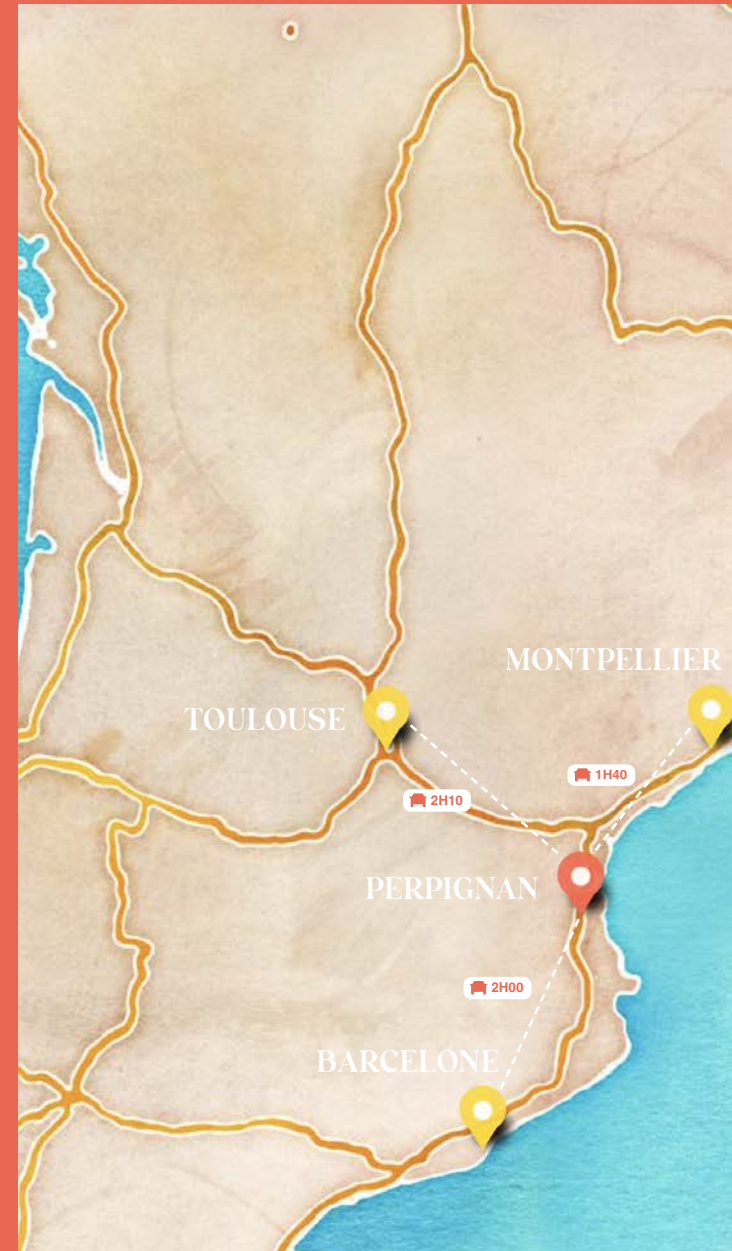
## PERPIGNAN

### L'alliance entre modernité et richesses historiques

Ancienne capitale continentale du royaume de Majorque, Perpignan fait le pont entre la péninsule Ibérique et le Sud de la France. Ses influences méditerranéennes, son ensoleillement maximal, sa proximité avec l'Espagne, ses paysages nuancés entre plages, vignes et garrigue, ses prestigieux monuments tels que le Palais des Rois de Majorque, le Castillet ou encore l'Hôtel de Ville ou le Campo Santo...La plus méridionale des villes de France séduit de plus en plus de nouveaux habitants et des touristes.

Incroyablement tournée vers l'avenir, Perpignan est un territoire d'accueil où se conjugue facilement travail et bien vivre. En effet, de grands bassins d'activités comme l'Espace Polygone Nord, Tecnosud ou encore Torremila offrent de nombreuses perspectives d'emplois.

De plus, Perpignan est chaque année très animée grâce à des expositions majeures ainsi que de grands événements comme les festivals du photojournalisme ou celui du Livre d'Art et du Film, qui contribuent largement à faire rayonner la belle catalane.





# LE QUARTIER

## La Réal, quartier médiéval inscrit au Secteur sauvegardé depuis 1995

Quartier du centre historique de Perpignan, il fut construit au XVe siècle lors de l'expansion démographique et urbaine de la ville faisant suite à l'installation des rois de Majorque au palais du même nom.

Il est situé à deux pas du Palais des Rois de Majorque et de l'Université de Perpignan. Ce quartier fait régulièrement l'objet de rénovation, les rues y sont souvent rénovées et les places décorées. Dans ces petites rues étroites où l'on se déplace essentiellement à pied, il n'est pas rare d'apercevoir des plantes décorer les façades.

Assez jeune puisque la moyenne d'âge est de 36 ans, ce quartier totalise un peu plus de 3 000 habitants abritant une majorité d'actifs locataires à 81 %. De nombreux commerces de proximité sont facilement accessibles ainsi que trois structures éducatives : une halte-garderie pour les tout-petits ainsi que deux établissements scolaires (l'école élémentaire Jordi Barre et le Collège Jean Moulin).

## Du Musée d'Histoire Naturelle

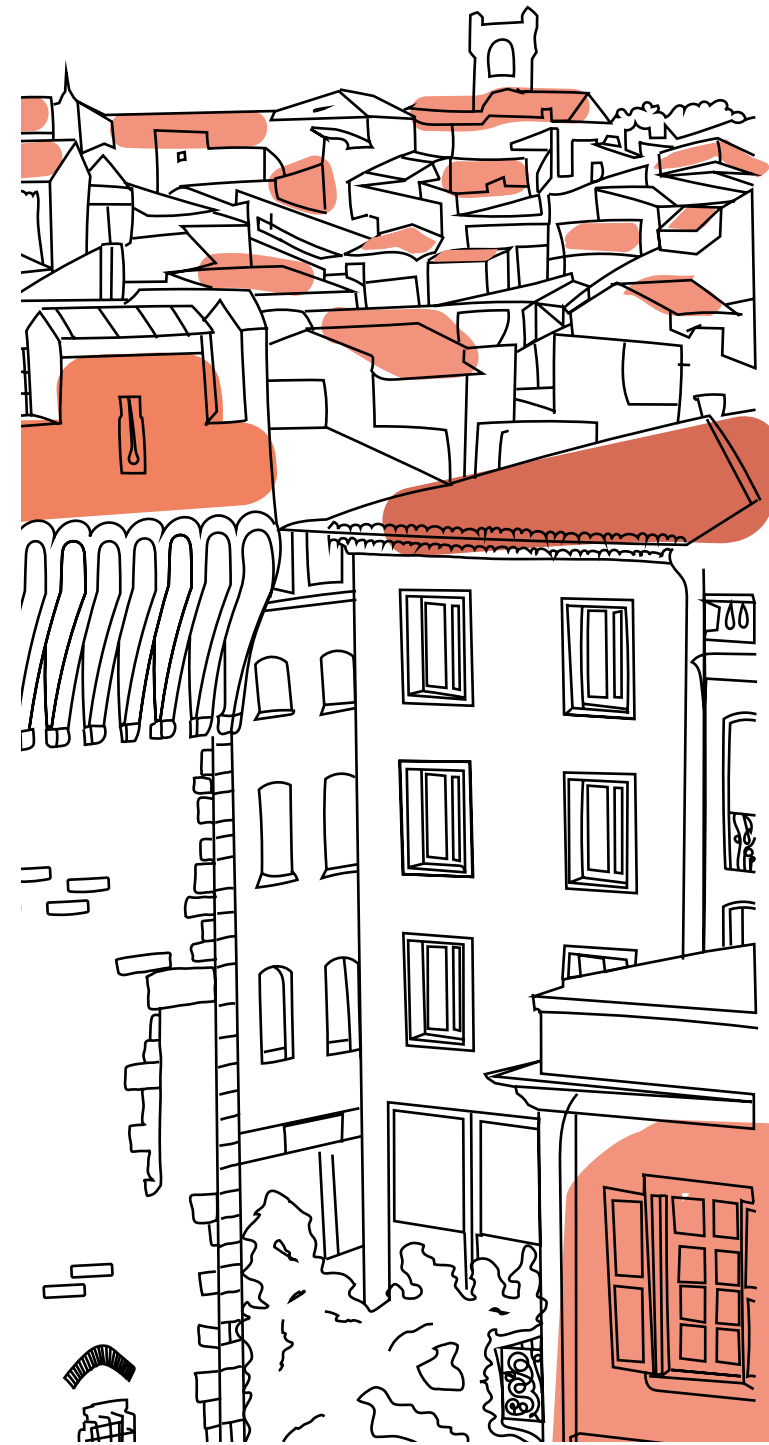
Du Tram

De l'office de Tourisme

Du Castillet

## Du Palais des Rois de Majorque

De la Gare



# SOUS L'ANGLE FISCAL

## Loi Climat et Résilience

Comme la loi l'exige, nos performances énergétiques et les normes imposées seront systématiquement contrôlées par un bureau de contrôle externe agréé par l'Etat.

Le contrôleur technique aura pour mission de veiller au respect de ces deux normes s'agissant de l'isolation thermique, l'économie d'énergie ainsi que l'isolation phonique :

- **TH : Mission relative à l'isolation thermique et à l'économie d'énergie – CS 108 ;**
- **PHh : Mission relative à l'isolation phonique dans les bâtiments d'habitation.**

Nos pré-études permettent de valider des choix énergétiques au regard de l'arrêté du 03 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Nous sommes d'ores et déjà en mesure de livrer des biens dont l'étiquette DPE se situe entre B et C.



## MALRAUX - ASL

### MALRAUX - ASL

- Loi votée en 1962 ;
- Objectif : faciliter la restauration des centres historiques français ;
- 30% du montant des travaux de restauration en réduction fiscale, hors plafonnement des niches fiscales ;
- Plafond des travaux de 400 000 euros à régler sur 4 ans, à partir de la date du permis de construire.

### L'ASL (Association Syndicale Libre)

- Investissement en Malraux ASL ;
- La réalisation des travaux de restauration parties communes et privatives est réalisée sous le contrôle d'un architecte des bâtiments de France.

# LE PROJET

## NOTRE TRAVAIL DE RESTAURATION

Dans le cadre de la réhabilitation d'un immeuble sis 20 rue Petite La Réal à PERPIGNAN, une attention particulière sera portée au caractère d'ensemble de l'immeuble, pour ne pas compromettre ni sa structure ni son intégrité, et aux nombreux éléments d'origine. L'ensemble immobilier s'élève sur quatre étages sur rez-de-chaussée. Six logements sont créés. La démarche est liée tout particulièrement au cœur historique de la ville et permet de proposer des habitations en cohérence avec son environnement, une architecture simple et épurée.



## LE COIN TECHNIQUE

### Du côté des appartements :

**Typologie** : 6 appartements

**Surfaces** : de 28,50 m<sup>2</sup> à 65,80 m<sup>2</sup>

**Niveaux** : R+4

**Prix travaux à partir de** : 125 500 €

**Rapport travaux** : 78%

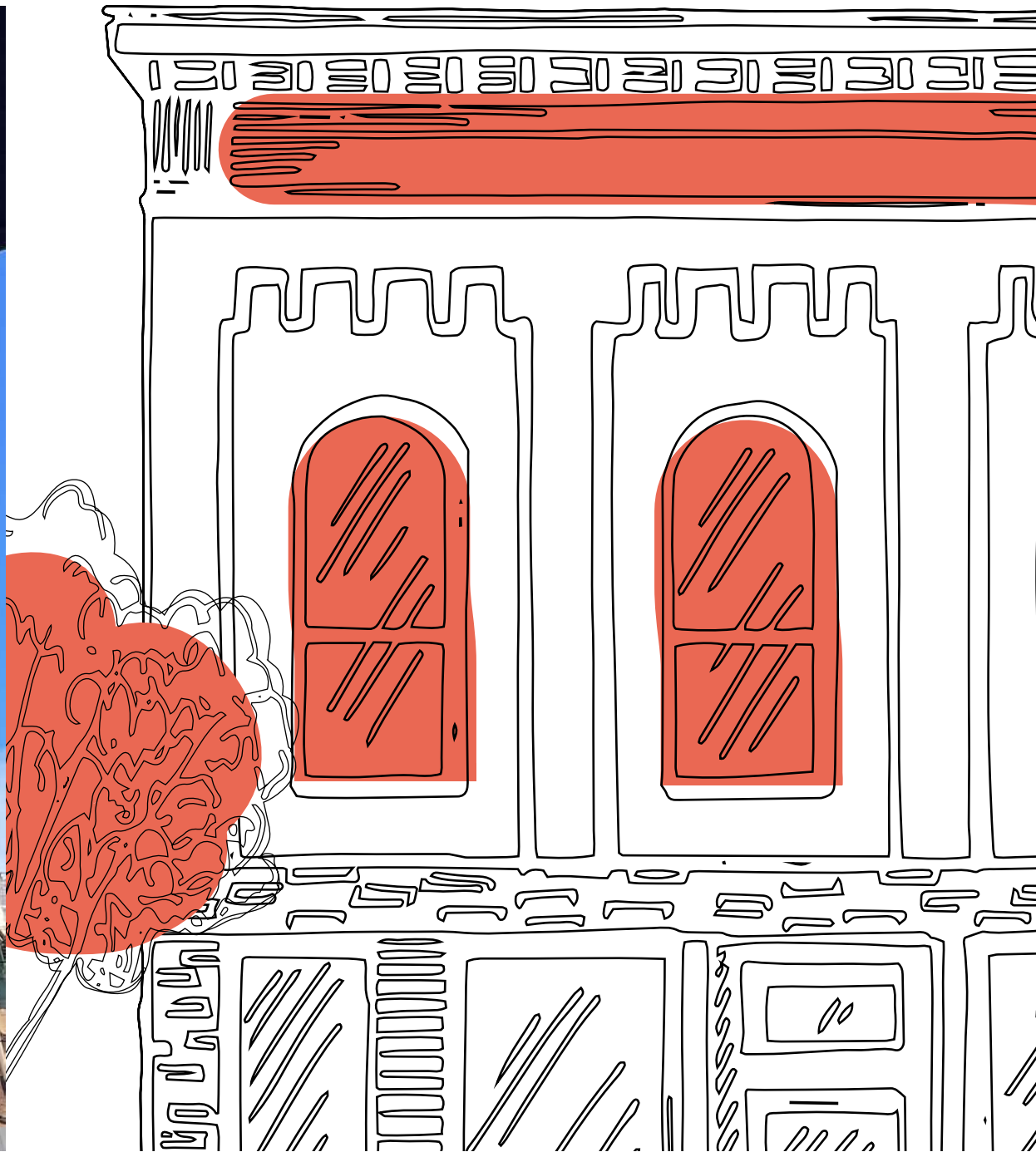
**MALRAUX – ASL**

**Livraison** : 30 mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier

## LE COIN TRAVAUX

- Nettoyage de la couverture en tuile plates, remplacement si nécessaire
- Traitement des bois de charpente si nécessaire
- Ensemble des façades entièrement restaurées
- Traitement en enduit à la chaux de teinte choisie avec le service façade de la ville
- Gouttières et descentes d'eaux pluviales en zinc remplacées à l'identique
- Restauration des menuiseries à l'identique, bois naturel
- Nettoyage des garde-corps, peinture noire
- Restauration des portes d'accès de l'immeuble
- Isolation phonique par laine minérale ou équivalent selon le CCTP
- Isolation des combles par laine minérale d'épaisseur répondant aux exigences thermiques

# PROJECTIONS



# LES PLANS

---

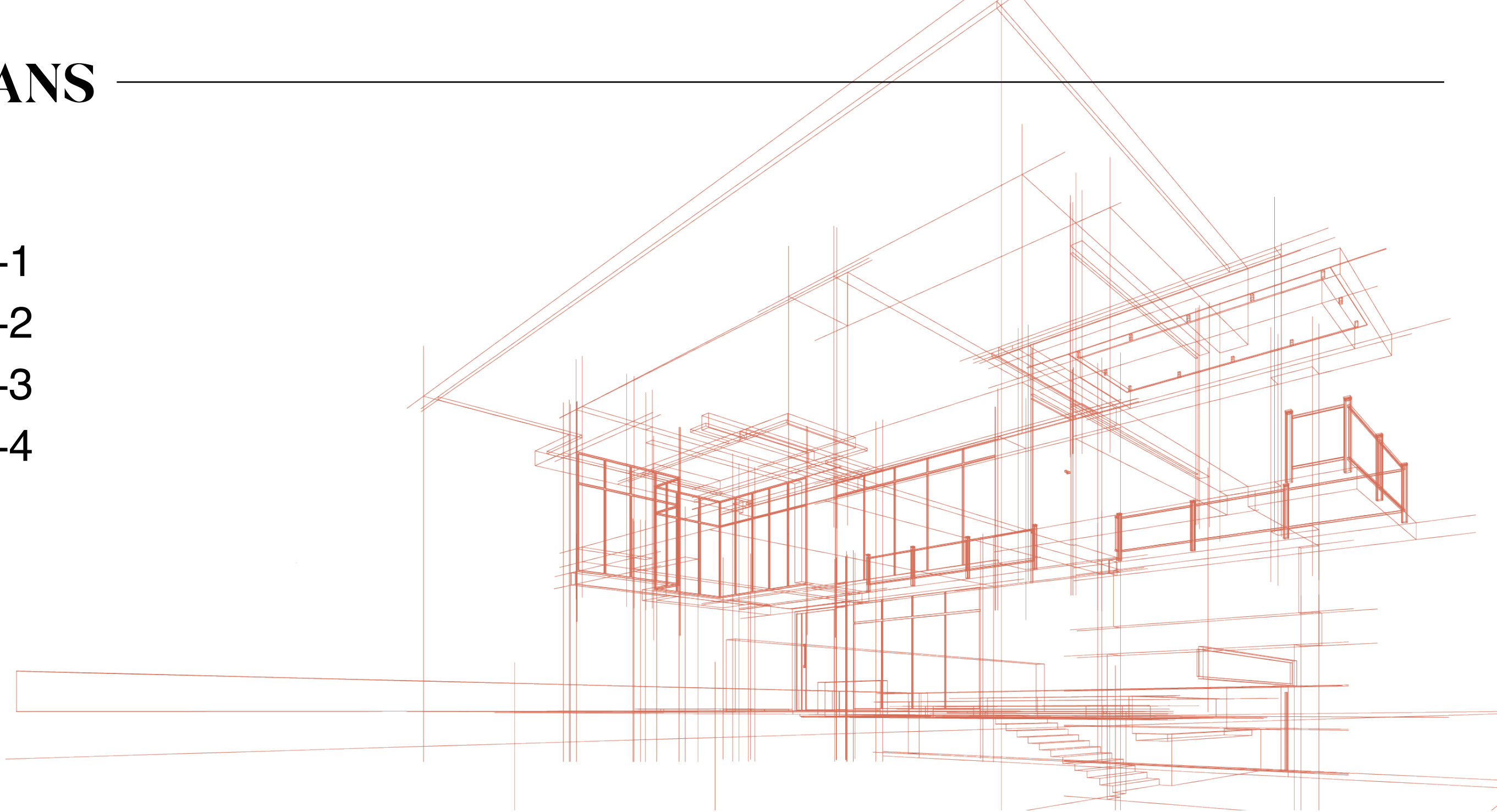
RDC

Niveau R+1

Niveau R+2

Niveau R+3

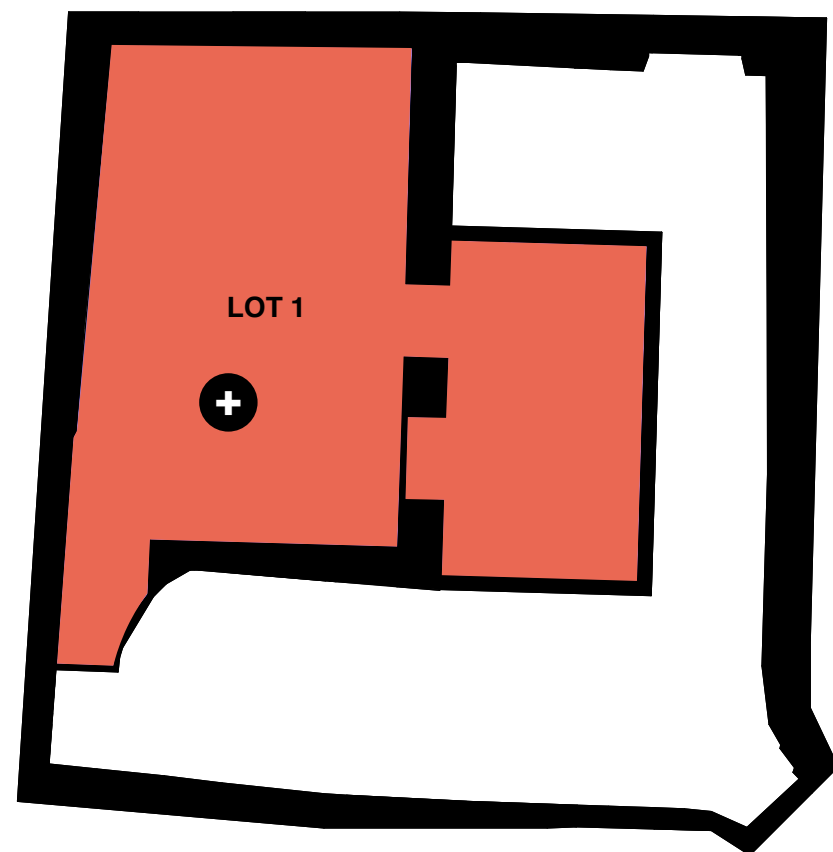
Niveau R+4



# LES PLANS

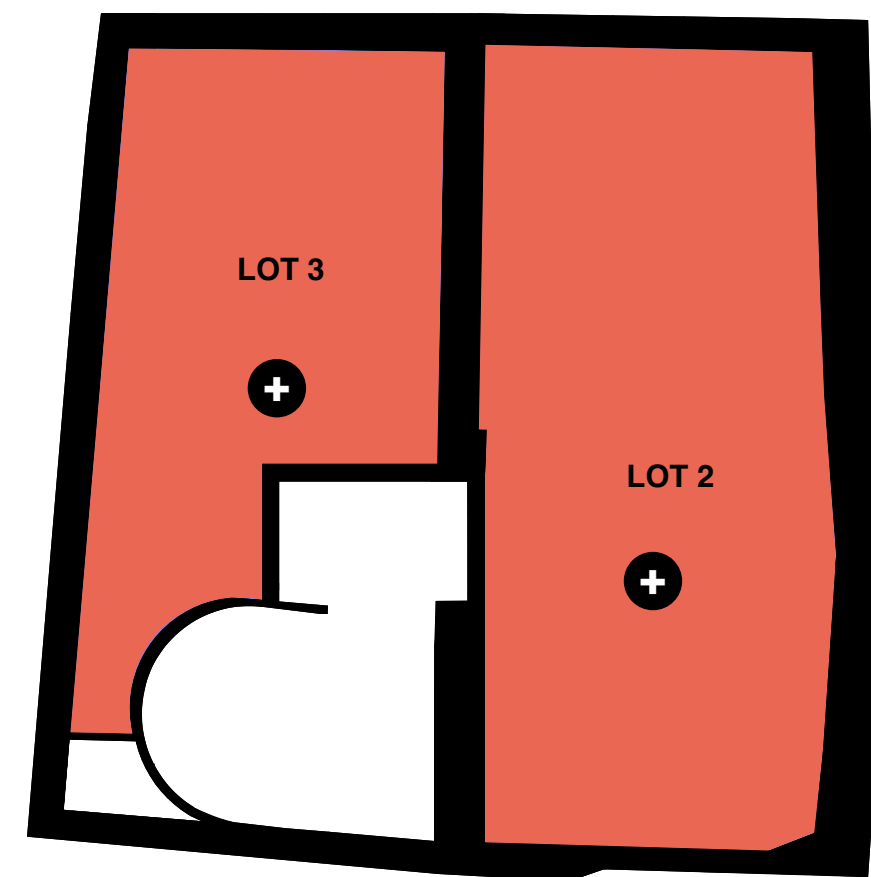
---

## Niveau RDC



cliquez sur  pour accéder aux plans détaillés

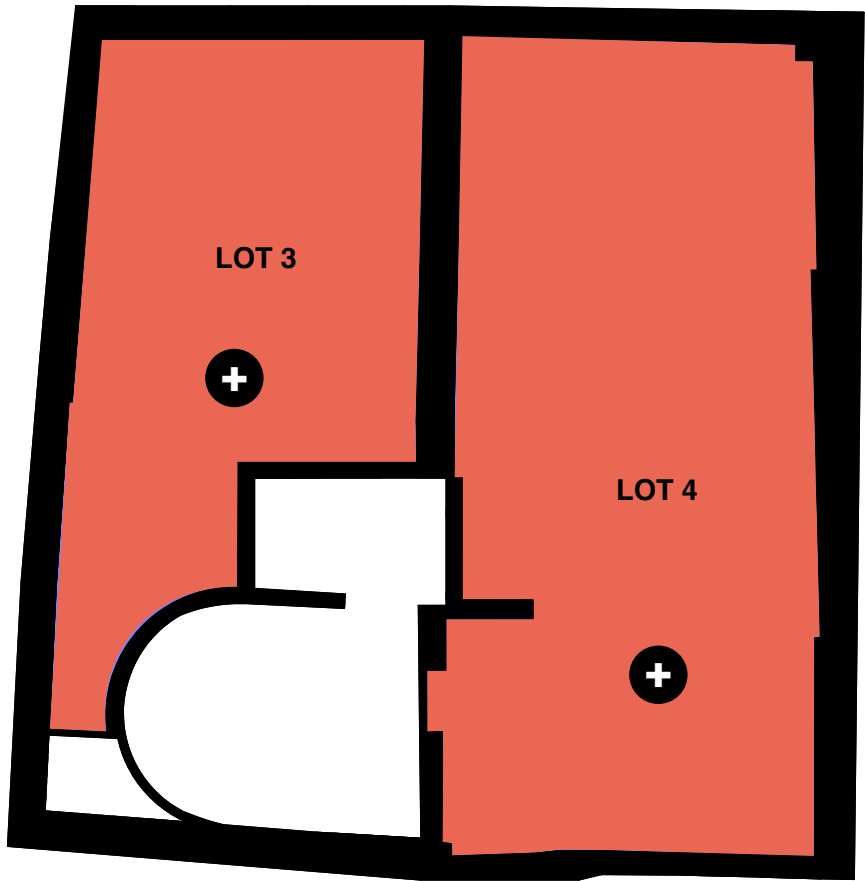
## Niveau R+1



# LES PLANS

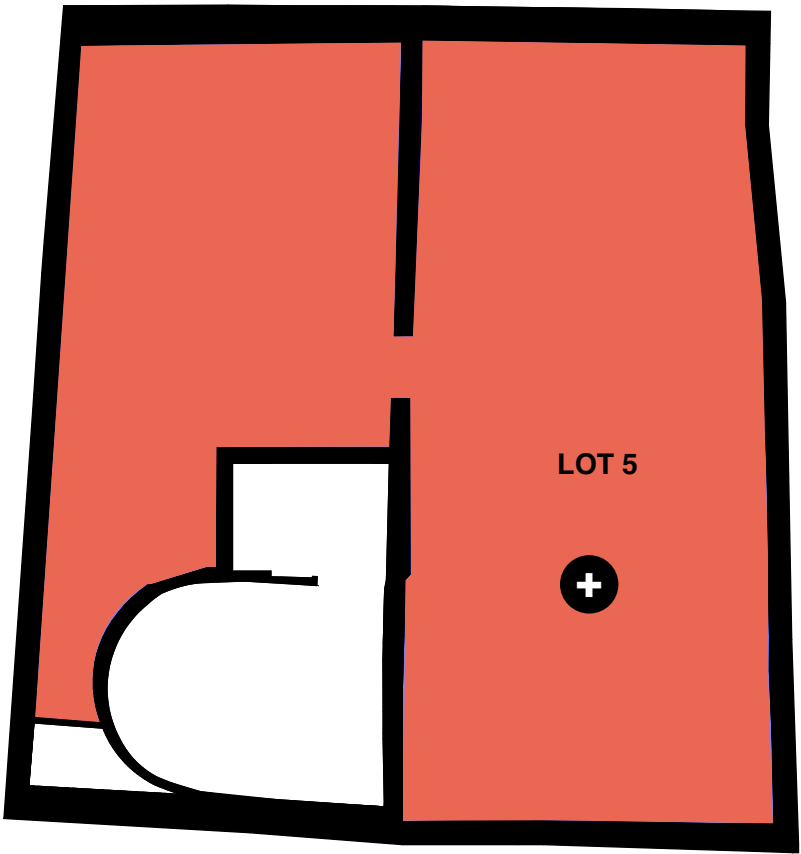
---

Niveau R+2



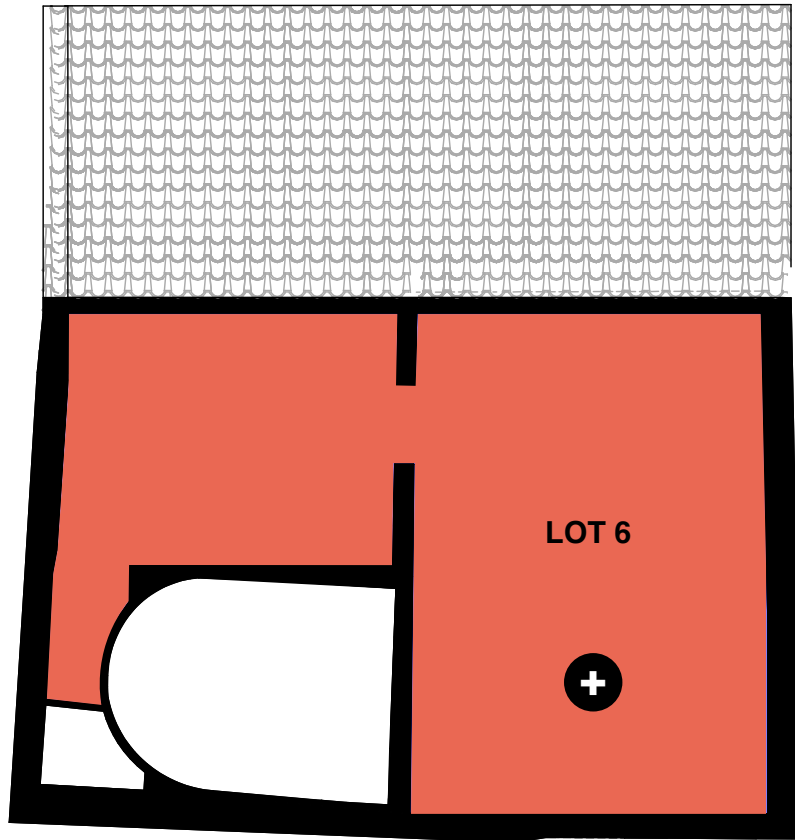
cliquez sur  pour accéder aux plans détaillés

Niveau R+3



# LES PLANS

Niveau R+4



cliquez sur  pour accéder aux plans détaillés



## Lot 1

Type 1  
Etage RDC  
Surface (m2) 36 m2  
Estimation locative  
370,00 € (mensuelle hors charges)

## Lot 2

Type T2  
Etage R+1  
Surface (m2) 36,80 m2  
Estimation locative  
370,00 € (mensuelle hors charges)

## Lot 3

Type T2 DUPLEX  
Etage R+1/+2  
Surface (m2) 41,70 m2  
Estimation locative  
450,00 € (mensuelle hors charges)

## Lot 4

Type T2  
Etage R+2  
Surface (m2) 37,30 m2  
Estimation locative  
380,00 € (mensuelle hors charges)

## Lot 5

Type T3  
Etage R+3  
Surface (m2) 65,80 m2  
Estimation locative  
630,00 € (mensuelle hors charges)

## Lot 6

Type T1  
Etage R+4  
Surface (m2) 28,50 m2  
Estimation locative  
330,00 € (mensuelle hors charges)



# ANGELYS GROUP

En 21 ans, Angelys Group est devenu un acteur majeur de la restauration d'immeubles anciens situés essentiellement en centre-ville. Présent dans les plus grandes villes de l'hexagone, Angelys Group offre une expérience de plus de 180 opérations de restauration depuis sa création auxquelles s'ajoutent la cinquantaine de réhabilitation qu'il conduit chaque année.

Structure indépendante, Angelys Group maîtrise l'ensemble du processus lié à un investissement locatif. De plus, Angelys Group répond également à des attentes spécifiques : les monuments historiques ainsi que des hôtels via sa filiale Angelys Resort.

Angelys Group se caractérise aussi par son attachement aux principes du développement durable mettant tout en œuvre pour améliorer la qualité de l'habitat et pour optimiser la gestion des déchets et les consommations énergétiques.



# NOS OFFRES

## Notre pack confiance

*(Des garanties offertes par Angelys Group)*

- **Prix fixes et forfaitaires**
- **Garantie biennale, décennale et dommage ouvrage**
- **Garantie fiscale et juridique**
- **Garantie de première mise en location (vacance locative)**
- **Garantie de bon achèvement des travaux dans le respect des délais prévus**
- **Garantie de bonne exécution (liée au Contrat de Promotion Immobilière).**

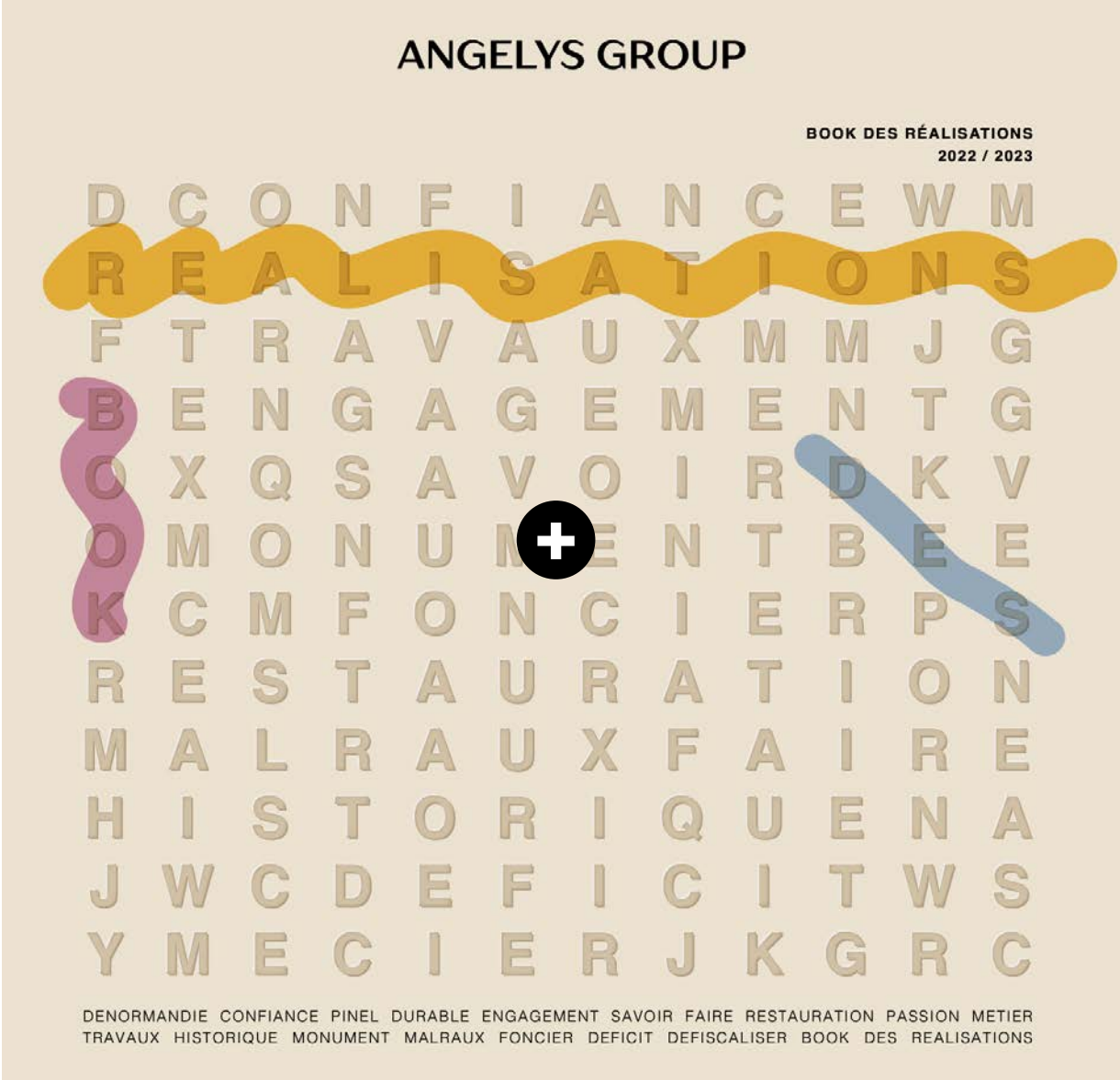
## Notre pack assurance

*(En option)*

- **Loyers impayés, dégradation**
- **Vacance locative**

*(Toutes ces prestations sont assurées par notre partenaire Foncia.)*

# NOS RÉALISATIONS



cliquez sur  pour visiter notre book

ANGELYS GROUP

46 RUE DE PROVENCE  
75009 PARIS

379 CHEMIN DE CABESTANY À BOMPAS  
CHEMIN DE LA GLACIÈRE -  
66000 PERPIGNAN

TEL +33 (0)4 68 63 67 20  
FAX +33 (0)4 68 63 67 29

INFO@ANGELYS-GROUP.COM

