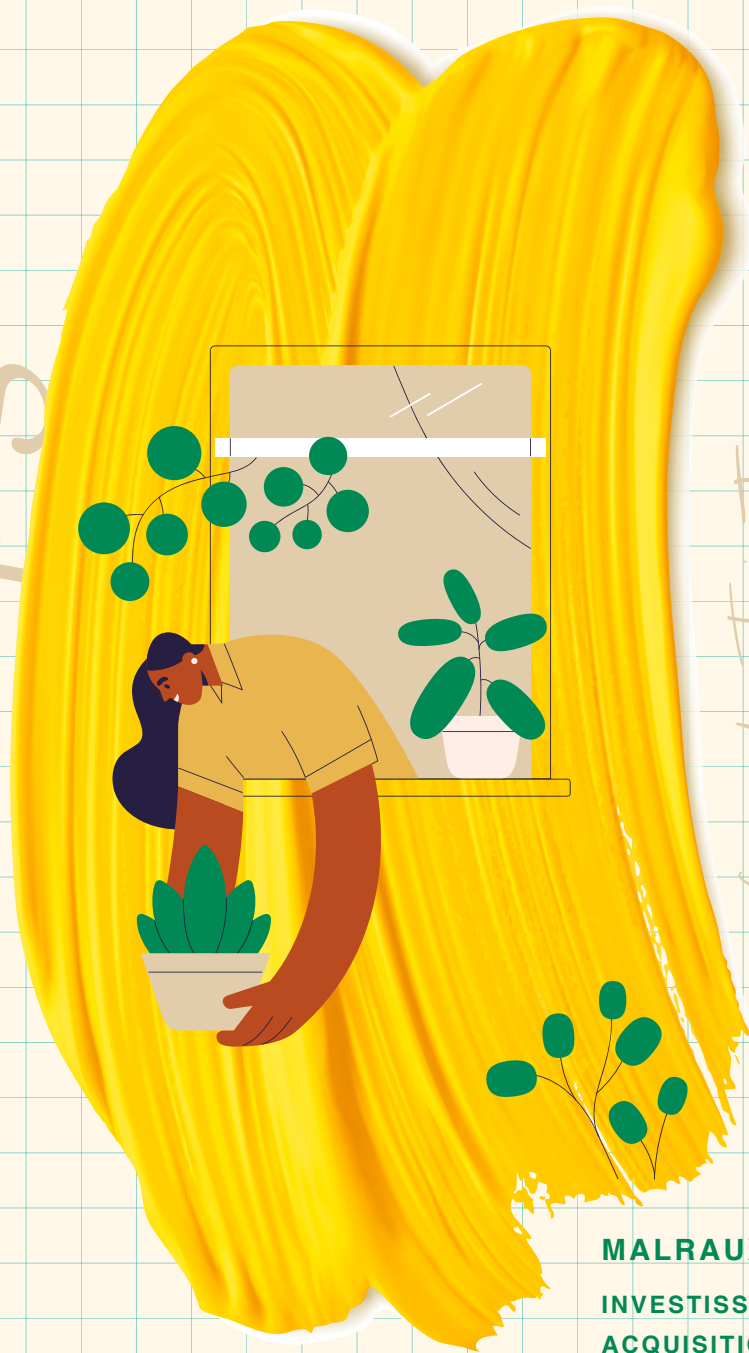


ANGELYS GROUP

Perpignan



Centre historique,  
le charme d'autrefois

*6 me des Trois Jounées*

**MALRAUX - ASL**

**INVESTISSEMENT LOCATIF  
ACQUISITION D'UNE RÉSIDENCE  
PRINCIPALE OU SECONDAIRE**

« J'ai eu à la gare de Perpignan, une espèce d'extase cosmogonique plus forte que les précédentes, j'ai eu une vision exacte de la constitution de l'univers. »

**SALVADOR DALI**



## Perpignan, la Catalane

Capitale des Pyrénées-Orientales et capitale de la Catalogne Nord, Perpignan revendique son identité catalane dans ses traditions, sa langue, sa culture et sa gastronomie. La ville est connue pour son fort caractère, ses équipes de rugby mais c'est aussi une ville qui regorge de nombreux trésors.

Située à une dizaine de kilomètres des côtes méditerranéennes et très ensoleillée, Perpignan est une des villes les plus agréables du sud de la France. Sa proximité à la mer, aux Pyrénées ainsi qu'à des grands sites historiques et naturels lui confère une attraction encore plus importante.

A Perpignan, le régal est de pouvoir se balader dans le centre ou de flâner le long des berges de la Têt, sur les quais animés ou alors dans les rues du centre historique et découvrir de nombreuses splendeurs comme le Castillet, la Cathédrale St Jean-Baptiste, le Campo Santo, l'hôtel de ville, la Casa Xanxo... Ancienne capitale continentale du royaume de Majorque, Perpignan fait le pont entre la péninsule Ibérique et le Sud de la France. Aujourd'hui Perpignan est la capitale intellectuelle, culturelle, politique et économique du sud de la région et du nord de la Catalogne.

### ... 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.

### ... Son enseignement

Perpignan Méditerranée Métropole accueille chaque année pas moins de 12 064 étudiants attirés par une offre de formation 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.

### ... 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 Perpignanais 36 lignes régulières et 350 services scolaires couvrant les principaux quartiers de la ville.

### ... Sa culture

Depuis 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 MÉDITERRANÉE MÉTROPOLÉ

Superficie : **616,7 KM<sup>2</sup>**

Population : **270 200 HABITANTS**

Densité de la population (2018) : **438,2 HAB./KM<sup>2</sup>**

Espaces verts et naturels : **3300 HECTARES**

Étudiants : **12 064**

Tourisme : **12 MILLIONS DE NUITÉES TOURISTIQUES  
CHAQUE ANNÉE**

Potentiel locatif : **45 % DES MÉNAGES SONT LOCATAIRES**

Rendement locatif proche de **6,43 %**

Loyer moyen : **11 EUROS/M<sup>2</sup>**





## C'EST TOUT PRÈS

- À moins d'un kilomètre des stations de bus Passerelle, Vauban 1, Wilson
- À 1 kilomètre du Square Bir Hakem
- À 12 minutes en voiture de l'Université Perpignan Via Domitia
- À 300 mètres de la médiathèque centrale de Perpignan
- À 1,2 kilomètre du centre médical Epicentre
- À 2 kilomètres du Théâtre de l'Archipel
- De nombreux restaurants accessibles en moins de 2 minutes à pied.

## Centre historique

L'opération est idéalement située dans le centre historique de Perpignan. Bien préservé, conservé à l'image de son charme d'autrefois, le centre historique de Perpignan révèle les traces de chacune des périodes de son histoire. C'est en déambulant dans ses petites rues piétonnes que l'on découvre les immeubles typiquement perpignans qui alternent des façades en briques, en cayroux ou colorées. Il est impératif de pénétrer la vieille ville en empruntant le passage sous le Castillet, dernier vestige des remparts qui abrite aujourd'hui le musée des Arts et Traditions Populaires. Ensuite, arrêt à la Loge de Mer (Office de tourisme), monument de style gothique bâti au XIV<sup>ème</sup> siècle. Parmi les autres très belles découvertes : la Cathédrale Saint Jean-Baptiste, de style gothique méridional, construite entre les XIV<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup> siècles ; la Casa Xanxo, maison bourgeoise de style gothique édifée en 1508 par Bernart Xanxo, riche marchand drapier ; l'hôtel Pams, magnifique hôtel particulier de style Belle Époque construit par Jules Pams, personnage politique emblématique de Perpignan.

## Notre travail de restauration

- Isolation des combles par laine minérale
- Restauration des cloisonnements intérieurs en plaques de plâtre sur ossature
- Restauration ou réfection de l'ensemble des plafonds dégradés
- Menuiseries : remplacement portes palières et intérieures, pose de placards.
- Électricité : pose d'installations électriques neuves.
- Plomberie, sanitaire : dépose des installations vétustes, fourniture et pose d'éléments sanitaires pour équipement des salles de bains, cuisines et WC.
- Peinture de l'ensemble des parements, tant en murs qu'en plafonds sur les parties communes et privées.



# Sous l'angle fiscal

## MALRAUX - ASL

### MALRAUX :

- Loi votée en 1962
- Objectif : faciliter la restauration des centres historiques français
- 30 % de réduction d'impôts, hors plafonnement des niches fiscales
- Montant des travaux plafonnés à 400 000 euros sur une période de 4 ans



TYPOLOGIE :

**5 APPARTEMENTS (T1 AU T3 DUPLEX)**

SURFACE : DE 38 À 57,50 M<sup>2</sup>

NIVEAUX : R+4

PRIX TOTAL : À PARTIR DE 191 076 €

RAPPORT TRAVAUX : 83%

DÉFISCALISATION : **MALRAUX**

LIVRAISON :

**30 MOIS APRÈS LA DÉCLARATION  
D'OUVERTURE DE CHANTIER**





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, à travers ses deux filiales, Angelys Group répond également à des attentes spécifiques : **Monuments Historiques Angelys Group** intervient sur des bâtisses classées au registre des Monuments Historiques tandis que l'entité **Angelys Resort** se charge des acquéreurs tentés par l'hôtellerie.

Angelys Group se caractérise aussi par son **attachement aux principes du développement durable** : il met tout en œuvre pour améliorer la qualité de l'habitat.



## Notre Pack Confiance

*(Des garanties offertes par Angelys Group)*

*(Des garanties offertes par Angelys Group)*

- **Prix fixes et forfaitaires**
- **Garantie de parfait achèvement (Uniquement VIR)**
- **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**

## Notre Pack Assurance (En option)

- **La location**
- **La gestion locative**
- **Loyers impayés, dégradation**
- **Vacance locative**

*(Toutes ces prestations sont assurées par Anozys Reim)*





**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  
WWW.ANGELYS-GROUP.COM**

*Perpignan*

