

LOI MALRAUX

PERPIGNAN

LE
BOCCA
BOCCA

“

L'ARCHITECTE

Ivan MORIN



L'Occitanie est classée première dans la catégorie des régions les plus attractives de France.

Source: La Tribune Toulouse

Architecte à perpignan depuis 25 ans, j'ai un fort attachement à ce bâtiment pour 2 raisons :

La première est que nous y avons déjà fait des travaux il y a 22 ans en créant le Boca-Boca, à la place de l'hôtel qui s'y trouvait, et j'avais gardé une belle relation avec les propriétaires. La deuxième est que ce bâtiment a des qualités exceptionnelles avec un des plus grand et beaux patio de Perpignan et un emplacement idéal.

J'ai donc fait un projet où il fera bon vivre dans une ambiance méditerranéenne historique véritable, avec des prestations de confort et des équipements de dernière génération. Créer la ville de demain c'est d'abord rénover le centre-ville pour y retrouver une vie de proximité et de diversité.





Perpignan, une situation démographique en constante évolution

Les nouveaux arrivants du département s'installent de préférence à Perpignan et sur les communes du littoral.

Les ménages qui orientent leurs investissements sur la côte n'en font généralement pas leur résidence principale, un grand nombre préférant vivre en ville. Une étude démontre un fort taux de résidence secondaire aux abords de la côte Languedocienne.

En 9 ans, la population départementale est caractérisée par une augmentation supérieure à 50 000 habitants, dont 80% se sont installés dans la plaine du Roussillon (Perpignan métropole). Les projections démographiques à l'horizon 2030 établies par l'INSEE indiquent une croissance forte d'environ 29 000 résidents supplémentaires par an qui devront se loger.

En plein centre historique l'immeuble EL BOCA-BOCA est situé à deux pas des principaux lieux de vie de Perpignan.

De cet emplacement, toutes les commodités se situent dans un rayon de 5 minutes à pieds, magasins alimentaires, marchés quotidiens, écoles, lieux culturels (théâtre, cinéma, musées..), pharmacies, banques..

La ville de Perpignan a une réelle volonté de rénover et de dynamiser son centre historique. Elle l'a prouvé en réinstallant en septembre 2020 la faculté de Droit en plein centre. Les 17 jardins accessibles à tous et à pieds rendent la vie très agréable. De nombreux événements publics sont régulièrement organisés tel que « les Jeudi de Perpignan » ou dernièrement le « Rallye de Perpignan ». Perpignan est une ville sûre et sereine assistée par 260 caméras et une équipe de police municipale totalisant 160 fonctionnaires.

La place de la République est un lieu de vie apprécié par les habitants. Deux fois par semaine se tient un marché alimentaire à taille humaine. Terrasses et commerçants rendent cette place chaleureuse à toute heure.



Théâtre de l'archipel

CHU Perpignan

Les Halles Vauban

Le Castillet

Place de la République

Université de Perpignan

Les plages

Caserne militaire palais des Rois de Moajorque

EL BOCA-BOCA

Seconde ville du Languedoc Roussillon, interposée entre Montpellier au Premier Rang et Nîmes au troisième.

Situé à l'extrême sud de la France, le département des Pyrénées-Orientales profite d'une situation privilégiée sur l'arc méditerranéen, au cœur du triangle Barcelone-Toulouse-Montpellier.

Mer et haute montagne caractérisent ce territoire de charme



Place de la loge



La ville de Perpignan se situe en à environ

1h30 de Montpellier
2h de Toulouse
2h de Barcelone



Une pluralité des moyens de transports

 **Autoroute :**
A9 (vers Narbonne & Espagne direction Barcelone)

 **Gare TGV en Centre ville :**
1,6 Million de passagers en 2017
- Barcelone à 1h20, Paris à 5h

 **Aéroport :**
Paris à 1h45 - Londres à 3h



Château Royale de Collioure

L'agglomération compte aujourd'hui environ 300 000 habitants dont 122 000 habitants se trouvent en centre ville de Perpignan.



Exposition "Rally de Perpignan"



IMMEUBLE DU XVIII CHARGÉ D'HISTOIRE.

**HÔTEL PARTICULIER APPARTENANT
À LA FAMILLE DU COMTE D'OMS.**

Ancienne propriété du comte d'Oms, cet immeuble à été réhabilité en exploitation hôtelière en 1965. L'hôtel de charme proposait environ 45 chambres.

Repris dans les années 2000, disposition intérieure remise à 0, de grands espaces apparaissent et laissent place à une exploitation nocturne, EL BOCABOCA. Une discothèque prisée des Perpignanais.

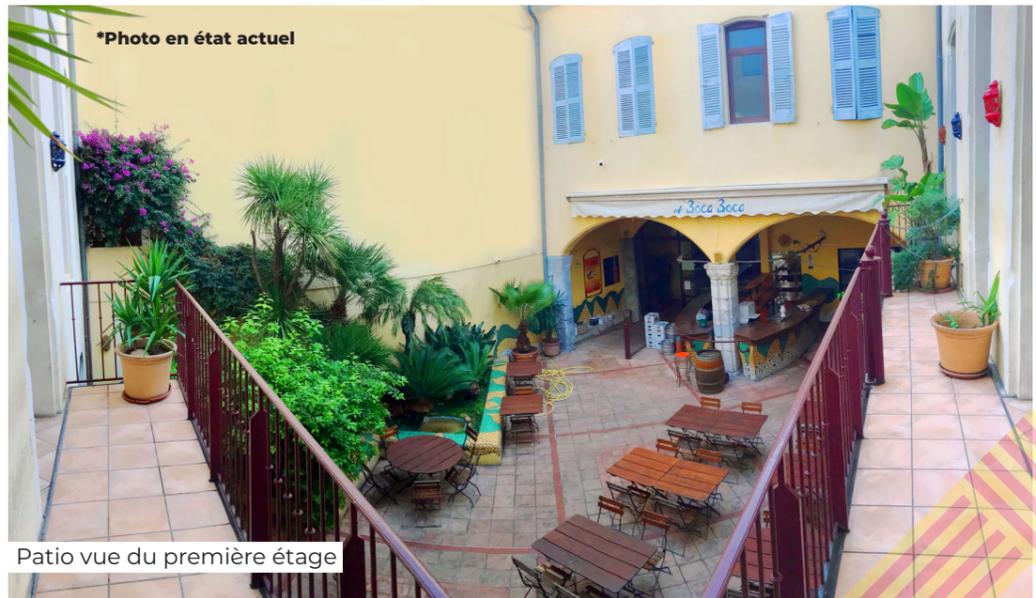
Cet immeuble propose une large façade avec balcons qui lui donne cet allure de Demeure. Une fois passé le porche d'entrée composé de pierre de taille et de mosaïque, un grand patio intérieur s'offre à vous. Ce rare volume en centre ancien apporte une luminosité certaine à l'ensemble des façades intérieures. Au centre de la cour se trouve une colonne en granit classée.

Le Premier niveau est accessible par un escalier en pierre du 18^{ème}.

Cet immeuble présente de grandes hauteurs sous plafond sur les 3 étages qui le composent (jusqu'à 3,20 mètres). De belles pièces de vie avec de hautes fenêtres orientées sur le patio intérieur confèrent aux appartements des volumes d'exception dans un environnement calme.

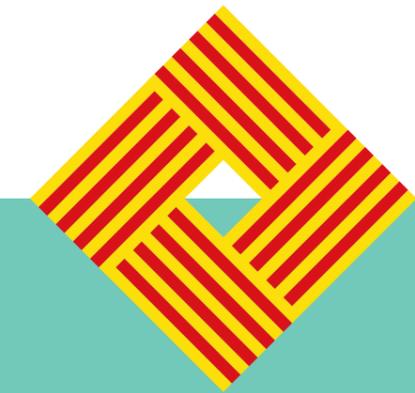
Deux typologies d'appartements sont mises à l'honneur. Le but étant de répondre à la demande d'une part des étudiants grâce à plusieurs grands T1 (minimum 42 M²) et d'autre part aux familles avec de grands appartements de type T3 Duplex (jusqu'à 106 M²). Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments du France seront des garanties de la qualité de la rénovation.





*Photo en état actuel

Patio vue du première étage



15 appartements

T1 au T3 bis
1200 m² de superficie

à partir de 237 300€



70% de travaux

T1 Bis

2 appartements

T2

2 appartements

T3 Duplex

5 appartements

T3 Bis

6 appartements

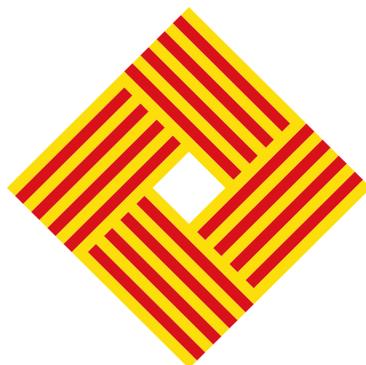
de 42 m² à 106 m² avec balcon
de 237 300€ à 560 000€

Une réalisation by



EL BOCA-BOCA

PERPIGNAN - LOI MALRAUX



Théo SINTES

Conseil en gestion de patrimoine

+33 6 22 48 08 05

contact@kheldone-groupe.fr

