

OBJECTIF :  PLUS-VALUES

Marcq-en-Barœul

Limitrophe de La Madeleine, à 20 min de Lille

137, Rue Nationale – Avenue Pierre Mauroy – 59700 Marcq-en-Barœul



Accès

-  Autoroutes A1, A22, A25 et A27 vers Paris, Dunkerque et Bruxelles.
-  Gare de "La Madeleine" à 3 min à pied, gares de "Lille-Europe" à 10 min et de "Lille-Flandres" à 12 min en voiture (Paris en 1h).
-  Station "Clémenceau - Hippodrome" à 5 min à pied et station "Brossolette" à 7 min à pied.
-  5 lignes de bus (12, 50, Corolle, 86, 88).
-  Aéroport international de Lille-Lesquin à 30 min en voiture.

Points-clés économiques*

Le dynamisme et l'attractivité de la métropole lilloise et de ses bassins d'emplois :

- Euralille : 3^{ème} quartier d'affaires de France après Paris et Lyon.
- Euratechnologies : 1^{er} incubateur de startups et accélérateur français.
- Eurasanté : 1 000 entreprises pour 28 000 salariés et 4 000 chercheurs.
- Haute Borne : 210 entreprises pour 8 000 salariés.

Un tissu économique performant grâce à la présence sur la commune de Marcq-en-Barœul de sièges de grands groupes nationaux et multinationaux tels que Lesaffre, Eurocandy ou encore le Groupe Holder (Paul, Ladurée).

Source : CCI Grand Lille - 2017

Analyse immobilière et résidentielle

Marcq-en-Barœul est une commune très prisée, située à 20 min du centre-ville de Lille, dans le prolongement de La Madeleine.

Ville de caractère du "triangle d'or" lillois (communément appelé "BMW" regroupant Bondues, Marcq-en-Barœul et Wasquehal), elle abrite un patrimoine remarquable et préservé (Chapelles, Grande Fabrique, Églises Saint-Louis et Saint-Paul). Son centre-ville animé a su également conserver son authenticité dans une atmosphère chaleureuse.

La ville bénéficie également d'une excellente desserte (train, tramway, voitures et bus) permettant de rejoindre le centre-ville de Lille ainsi que les gares de Lille-Europe et de Lille-Flandres en moins de 15 min.

Environnement immédiat

- Dans le quartier résidentiel de Pont-Montplaisir.
- A 3 min à pied de la gare de "La Madeleine".
- A 10 min en voiture du centre-ville, de ses commerces et à proximité de l'Hippodrome et du Golf des Flandres.

Le projet immobilier

- Un bâtiment clos et sécurisé, à l'architecture contemporaine, aux teintes inspirées de l'architecture du Nord.
- Architecte : Tellier Verney Architectes.
- Emplacements de parking extérieurs et en sous-sol.
- Règlementation thermique 2012.

Sélection Perl

- 23 appartements du studio au 3 pièces dans un bâtiment de 3 étages.
- Les appartements sont pour la plupart prolongés de balcons.
- Opération 100% Perl.
- Rémunération du syndic à la charge du nu-propriétaire.



Les intervenants

Promoteur : Edouard Denis

- Originaire du Touquet et fondé dans les années 80, le groupe Edouard Denis, dont la notoriété fut d'abord fondée sur sa spécialité en immobilier haut de gamme de bord de mer, s'est progressivement diversifié pour devenir un promoteur généraliste.
- Chiffres clés 2017 : 2 379 logements réservés.

Usufructier-bailleur : Partenord Habitat

- Créé il y a près d'un siècle, Partenord Habitat est l'Office Public de l'Habitat (OPH) du Département du Nord.
- L'organisation de Partenord Habitat repose sur une volonté d'agir au plus près des habitants et des territoires. L'ancrage territorial constitue le socle de la qualité du service proposé aux clients-locataires. Au nombre de 53 à l'échelle du département, ils constituent des structures légères, réactives, implantées au cœur du patrimoine et dont l'objectif principal est d'apporter une réponse rapide et satisfaisante aux demandes des habitants.
- Chiffres clés 2017 : CA : 199M€, un patrimoine de plus de 44 000 logements.

Notaire : SEL Panhard & associés

- Ordre du dépôt de garantie : SEL Panhard & associés
- Montant du dépôt de garantie: 2,5 % du montant de l'acquisition en nue-propriété

Éléments financiers

Durée du démembrement	15 ans
Valeur économique de la nue-propriété	63 %
Valeur économique de l'usufruit	37 %

Soit le montant total des loyers nets qui auraient été générés sur la durée d'usufruit et tenant compte des critères suivants :

Valeur locative (m ² /mois)	13,2 €	Rendement brut de 3,52 % Soit 13,2 € x 12 mois / 4 497 € (prix moyen PP Parking inclus)
Taux d'occupation	100%	
Charges, travaux et taxes	23%	
Indexation des loyers et charges	1,50%	
Actualisation	2,5%	

	Pleine-propriété	Nue-propriété
Prix moyens m² hors parking		
Prix moyen pondéré / m ² , hors parking	4 010 €	2 527 €
Prix moyen habitable / m ² , hors parking	4 118 €	2 596 €
Prix des parkings		
Parking sous-sol	15 000 €	9 450 €
Parking extérieur	5 000 €	3 150 €

Budget moyen / typologie (parking compris)		
4/ Studios de 31 m ²	De 151 à 165 K€	De 95 à 104 K€
11/ 2 pièces de 40 m ² à 43 m ²	De 176 à 200 K€	De 111 à 126 K€
8/ 3 pièces de 57 m ²	De 219 à 286 K€	De 138 à 180 K€

Calendrier prévisionnel

- Début des travaux et signature des actes notariés : **1^{er} trimestre 2019**
- Livraison de l'immeuble : **3^{ème} trimestre 2020**

IMPORTANT

- PC obtenu et purgé
- Agréments en cours

Carte de marché



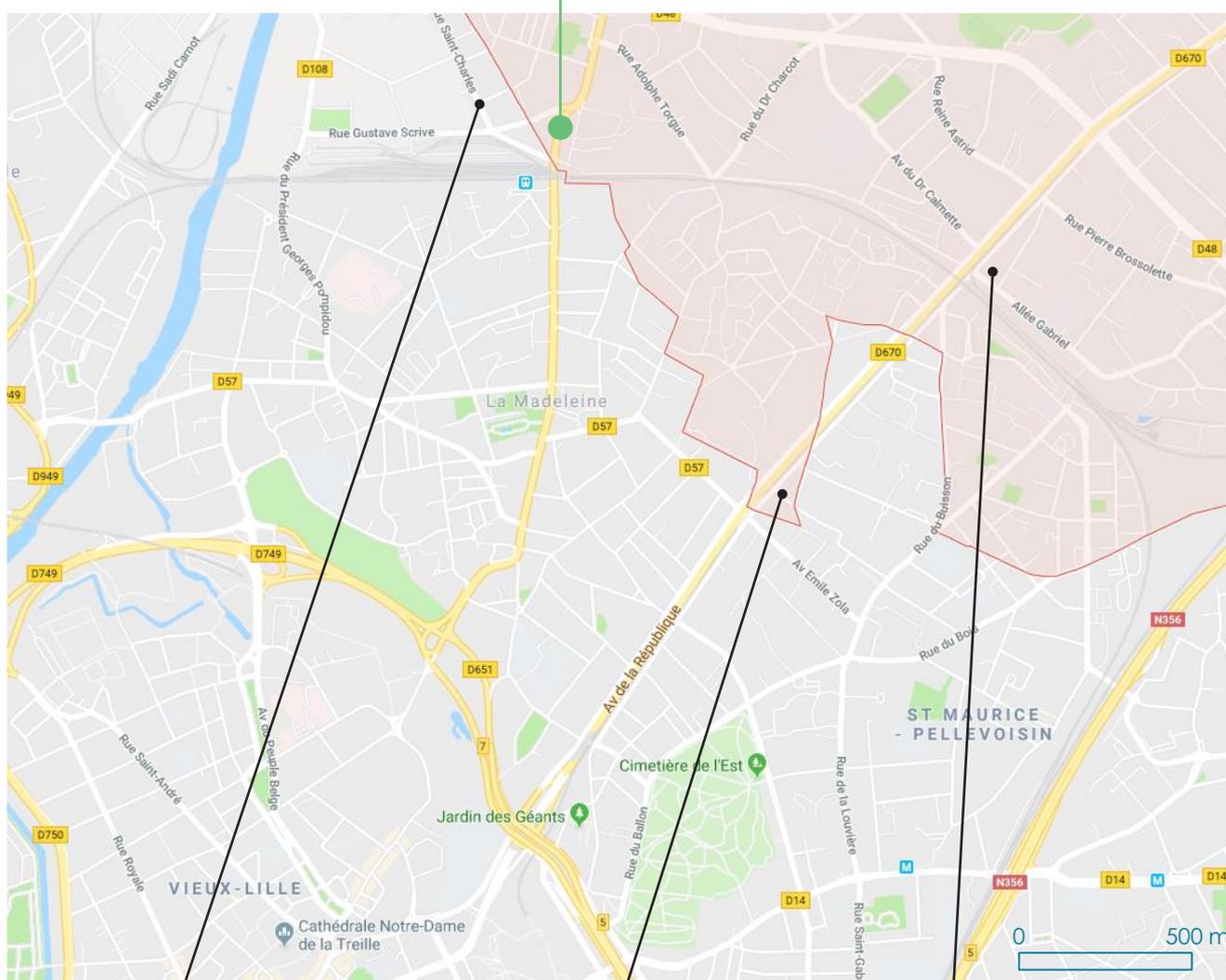
« Le M »

EDOUARD DENIS

4 118 €/m² HP

Livraison : 3T 2020

Perl



« Chrysalide »

BOUYGUES

Prix moyen stock restant :

3 700 €/m² HP

Livr. 4T 2019

« Le Manhattan »

EDELIS

Prix moyen stock restant :

4 420 €/m² HP

Livr. 1T 2019

« Le 850 République »

BPD MARNIGAN

Prix moyen stock restant :

4 550 €/m² HP

Livr. 3T 2018

Sources : Sites promoteurs / Sites spécialisés