






RÉSIDENCE PINEL RÉNOVÉ

Résidence Trémière Villeneuve d'Ascq (59)



SOMMAIRE

-  Le dispositif Pinel rénové
-  Environnement et marché
-  Localisation et programme
-  Chiffres clés du programme, promoteur et gestionnaire
-  Focus investisseurs et objections

Le dispositif Pinel rénové

Les spécificités du Pinel rénové

- ⑩ Il concerne les logements vétustes qui nécessitent de lourds travaux ou les locaux professionnels transformés en logements.
- ⑩ Une fois réhabilité, l'immeuble bénéficie de performances techniques voisines de celles des logements neufs.
- ⑩ Les frais de notaire sont calculés au taux de l'ancien sur le prix global du bien (foncier + travaux).
- ⑩ La taxe foncière est due à partir de l'acquisition.
- ⑩ Le mécanisme d'achat est un contrat de vente immobilière en rénovation (VIR), qui garantit la maîtrise d'ouvrage.

Les contraintes de base à respecter

- ⑩ La réduction est calculée sous un plafond de prix d'achat au m² de 5500 €.
- ⑩ Le propriétaire doit s'engager à louer le logement nu, à des locataires qui en font leur résidence principale et dont les ressources sont plafonnées (et revalorisées chaque année).
- ⑩ Le logement doit être acquis en zone géographique A bis, A ou B1 et le loyer est plafonné selon un montant fixé par décret, selon la zone géographique.

La fiscalité du Pinel Rénové

- ⑩ Comme pour le dispositif Pinel neuf, l'investissement annuel total ne peut excéder 300 000 € (acquisition + frais).
- ⑩ En conséquence, l'économie d'impôt maximale peut atteindre 36 000 € sur 6 ans, 54 000 € sur 9 ans et 63 000 € sur 12 ans.

ENVIRONNEMENT ET MARCHÉ



Villeneuve d'Ascq

Ville dynamique aux portes de Lille

- **4^{ème} ville de la métropole lilloise** avec 63 408 habitants⁽¹⁾
- **Un des premiers pôles économiques des Hauts-de-France** avec plus de 6 000 entreprises et 23 parcs d'activités⁽¹⁾
- **Un cadre de vie à la fois urbain et verdoyant :** parc du Héron et ses 110 ha, 6 lacs, 70 ha de plans d'eau et 45 ha de parc urbain
- **Un faible taux de logements vacants (4% vs 8.8% pour Lille)⁽²⁾**



Villeneuve d'Ascq

Un potentiel locatif important

- **1^{ère} ville universitaire de l'Eurométropole** (Lille, Courtrai, Tournai) avec **45 000 étudiants et 3000 chercheurs**⁽¹⁾
- **Deux campus universitaires (Cité Scientifique et Pont de Bois), 6 grandes écoles**, ainsi que des laboratoires universitaires impliqués dans la dynamique des grands pôles de compétitivité de la Métropole⁽¹⁾
- **Un parc de résidences universitaires Crous vieillissant et dégradé**, dont le rythme de réhabilitation ne suit pas les besoins⁽²⁾
- **Une pénurie de petites surfaces** sur le territoire de Lille Métropole⁽³⁾



Photo : Université de Lille Campus Cité Scientifique

Villeneuve d'Ascq

Les grands projets



Grand Angle : réinventer le centre-ville de Villeneuve d'Ascq

Le projet Grand Angle complète et diversifie l'offre de logements et de bureaux, avec davantage de mixité sociale. Il lie les différents lieux du quartier par des espaces publics, et met le Forum Vert - parc principal du quartier - en lien avec les espaces qui l'entourent. L'ensemble s'articule avec le projet privé de requalification du centre commercial V2.



Développement du Parc Scientifique de la Haute Borne

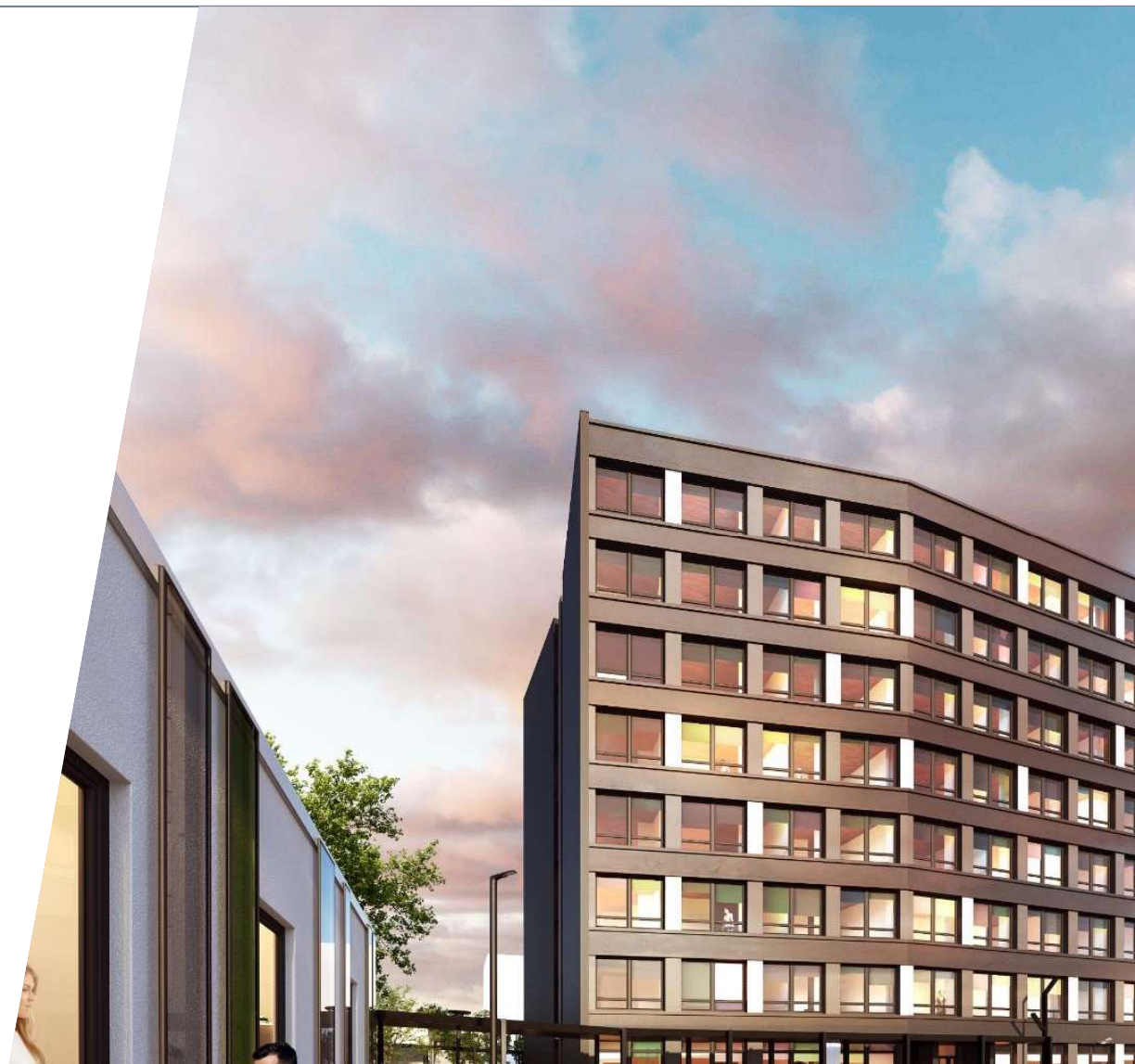
Le parc de la Haute Borne est dédié à l'accueil d'activités scientifiques et technologiques à haute valeur ajoutée, à l'innovation et au développement durable. Le site compte aujourd'hui 212 entreprises, pour 8 663 salariés. 98 % des bureaux étant occupés, la Haute Borne poursuit son développement par l'aménagement du « Grand Carré » et ses 60 000 m² de programmes à venir.



Boulevards de Lezennes et de Tournai

Les boulevards de Lezennes et de Tournai sont un ensemble de voies qui relie Lille intra muros au centre-ville de Villeneuve d'Ascq (projet Grand Angle) et au Grand Stade Pierre Mauroy. Le long de ces boulevards, de nombreux acteurs publics et privés portent des projets d'aménagement. La MEL a engagé une réflexion stratégique sur le devenir de ce vaste territoire intercommunal de 200 ha aux tissus urbains très divers, sur lequel une vingtaine de projets sont identifiés.

LOCALISATION ET PROGRAMME



La résidence Trémière est idéalement située au cœur du quartier du Triolo, à proximité du centre-ville. Les campus universitaires « Cité Scientifique » et « Pont de Bois » sont accessibles en quelques minutes en transports en commun. À moins de 700m, les étudiants bénéficieront de l'ensemble des commerces et services ainsi que du centre commercial V2 avec ses 137 enseignes.

Transports



Méto Ligne 1, arrêt « Triolo », à 600m



Bus ligne 13 arrêt « Trémière », au pied de la résidence



Gare TER de Pont de Bois à 800m

Gare TGV de Lille Flandres à 5,7km (16 minutes en méto)



Gare TGV de Lille Europe à 5,9km



Accès Autoroutes A27 et A23 à 3km

Aéroport de Lille-Lesquin à 9km



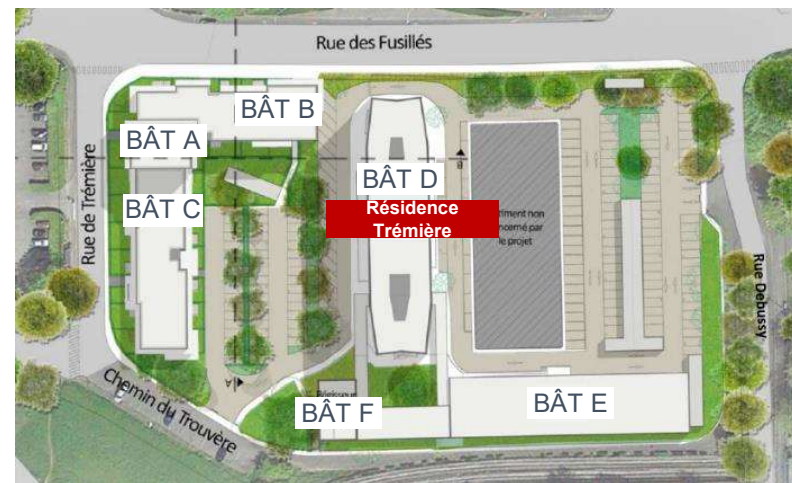
Le programme

Les Résidences du Croisé d'Ascq

La Résidence Trémière fait partie du projet immobilier « Les Résidences du Croisé d'Ascq », comprenant six bâtiments (A, B, C, D, E, F). Il sera composé uniquement de logements.

Le bâtiment D existant (Résidence Trémière) sera entièrement réhabilité et comprendra au total 268 logements.

Le programme prévoit 200 parkings : 76 parkings pour le bâtiment D, et 124 parkings pour les bâtiments neufs.



Les prestations

- Revêtement de sol en lès vinylique
- Revêtement mural : peinture lisse dans toutes les pièces et faïence toute hauteur au pourtour de la douche et 30 cm au-dessus du meuble vasque
- Kitchenette équipée : plaque vitrocéramique 2 feux, meuble évier, meuble haut, plan de travail inox ou stratifié
- Salle d'eau équipée : bac à douche 0,90 x 0,120 m ou 0.90 x 0. 90 selon plan, meuble vasque stratifié 70 cm de largeur et bandeau lumineux
- Production d'eau chaude collective par chaudière existante
- Placards équipés
- Accès sécurisé par badge et vidéophonie
- Locaux communs : cafétéria, salle de sport, laverie



CHIFFRES CLÉS DU
PROGRAMME, PROMOTEUR ET



Chiffres clés

La Résidence Trémière (partie commercialisateur)

- ▀ **Typologie** : 50 studios
- ▀ **Prix à partir de** : 74 272 € TTC
- ▀ **Rentabilité** : 3,21 %
- ▀ **Date de livraison** : 2^{ème} trimestre 2022
- ▀ **Promoteur** : FINAPAR

Vente en Pinel à usage exclusif d'Étudiants
Disposition prévue dans le permis de construire

LE MOT DE L'EXPERT :

« Villeneuve d'Ascq étant le premier pôle universitaire de l'Eurorégion, la Résidence Trémière, était une évidence ! Son emplacement à équidistance entre les deux pôles universitaires que sont Lille I et Lille III, ainsi que l'hôtel de ville de la commune, lui confèrent de nombreux atouts. Une à deux stations de métro des universités, 15min en métro du centre-ville de Lille, 20min à pied du stade Pierre Mauroy, de quoi rassasier toutes les envies de nos étudiants ! »

Constance VINEIS – Responsable du Développement

Le promoteur

Finapar

Le Groupe Finapar est spécialisé dans l'activité de valorisation d'actifs immobiliers en centre-ville. Avec plus de 20 ans d'expérience et un patrimoine réparti dans les plus grandes villes de France, plus particulièrement Paris et Lille, Finapar dispose d'un savoir-faire reconnu dans la création de programmes immobiliers de logements, de résidences étudiantes, de bureaux et de commerces.

CHIFFRES CLÉS

- Intervention 40% en promotion et 60% en marchands de biens
- Capital : 2 375 000 €
- Résultat 2018 : 1 507 500 €
- CA 2018 : 3 130 000 €

Le gestionnaire

Sergic (partie commercialisateur)

Le Groupe Sergic, originaire de Lille, est composé d'un réseau de 30 agences spécialisées dans les métiers de l'immobilier : gestion immobilière, location, syndic de copropriété, achat et vente. Chacune des agences locales bénéficie de l'assistance et du savoir-faire de services centraux situés au siège du groupe en matière juridique, comptable, informatique, ressources humaines, formation et marketing.

CHIFFRES CLÉS

- 4^{ème} gestionnaire de biens immobiliers en France
- 100 000 lots en copropriété
- CA 2018 : 69,7 M€
- 700 collaborateurs