



Pénurie de biens, loyers en hausse... un marché locatif en crise

NOTRE DOSSIER EN PAGES 6 À 9

Nouveau taux à prêt
zéro à partir de 2024 :
découvrez si vous êtes
éligible **PAGES 10-11**



Dans le Douaisis :
une grange devenue
maison après dix mois
de travaux **PAGE 16**

Comment se lancer
dans la rénovation
d'un bien : les conseils
d'un notaire **PAGES 18-19**



Restez chez vous, vivez mieux !

Parce que nous croyons que la retraite doit être
une période de plaisir, de liberté et d'accomplissement,
Viager Sens vous offre la clé pour ouvrir les portes
de la retraite que vous méritez.

Viager Sens, le conseil en viager par excellence.

Sécurité financière Indépendance Confort de vie



VIAGER SENS

la clé de votre retraite

03 28 52 32 10

www.viager-sens.fr

31, rue Faidherbe - 59800 Lille

suivez-nous

Vivre ou investir sur la Métropole Lilloise

DÉCOUVREZ NOTRE SÉLECTION D'APPARTEMENTS NEUFS !



ÉCLAT DE VERT

WATTIGNIES

DEMARRAGE TRAVAUX

Idéalement située à Wattignies, proche des grands axes et de toutes les commodités, la résidence Eclat de Vert vous propose des appartements du T1 au T4. Chaque appartement dispose d'un extérieur privatif (jardin, terrasse ou balcon) ainsi que d'une place de parking sécurisée.



Découvrez le programme !



DÉCOUVREZ LE PROGRAMME



ARMENTIÈRES TRAVAUX EN COURS

APPARTEMENTS T2 AU T4 ^(*)()**

Depuis l'avenue Aristide Briand, l'architecture contemporaine de la résidence se laisse apercevoir au travers de la ramure d'arbres. La résidence propose des logements spacieux et lumineux du studio au 4 pièces, qui s'ouvrent chacun vers un extérieur en terrasse ou en balcon.

Ébène
ARMENTIÈRES



DÉCOUVREZ LE PROGRAMME



ST-ANDRÉ-LEZ-LILLE TRAVAUX EN COURS

APPARTEMENTS T2 AU T4 ^(*)()**

Très bien située à Saint-André-Lez-Lille, la résidence Le 28 est une petite co-propriété intimiste de 14 logements proposant des appartements neufs du 2 au 4 pièces aux prestations soignées.

Le 28
SAINT-ANDRÉ-LEZ-LILLE

SIGLA NEUF
GROUPE PASCAL BOULANGER

FRANCE
FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS

INFORMATIONS & RÉSERVATIONS
APPELEZ-NOUS GRATUITEMENT
0805 23 60 60



*Programme éligible dispositif Pinel : le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des indications fiscales. Voir l'intégralité des mentions légales du dispositif Pinel. **Le prêt à taux zéro + (PTZ+) est un prêt immobilier réservé aux primo-accédants sous conditions de ressources et d'acquisition à usage de résidence principale. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours. La vente est subordonnée à l'obtention des prêts si ceux-ci ne sont pas obtenus, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées.



L'actualité en brèves



Taxe foncière : nouvelle augmentation en 2024 ?

Alors que vous venez de payer la taxe foncière 2023, préparez-vous à une nouvelle augmentation en 2024 et la note devrait être encore plus salée. Pour 2024, l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) anticipe une hausse de 4,2 % des valeurs locatives, entraînant une hausse estimée à 15 % sur trois ans, de 2022 à 2024. La facture pourrait être encore plus lourde dans les villes qui décideraient de majorer ce taux. C'est la raison pour laquelle l'UNPI sollicite un plafonnement de la taxe foncière, une indexation des valeurs locatives basée sur les loyers voire la possibilité de mettre la taxe foncière à la charge du locataire ! Toujours selon l'observatoire national de l'UNPI, entre 2012 et 2022, la taxe foncière aurait augmenté de 26,3 % ! Cette hausse est quasiment quatre fois supérieure à l'augmentation des loyers qui est de 6,7 % en dix ans. Photo Pexels



Marché immobilier : la chute des ventes et la baisse des prix se confirment

La FNAIM a récemment publié son baromètre du marché locatif et de la transaction. Selon elle, la crise du marché du logement se confirme. D'après la FNAIM, l'année 2023 devrait se terminer avec « un record historique de baisse de ventes sur un an (-21 % à 885 000 ventes) et une baisse des prix, conjugués à une inflation persistante ». La FNAIM déplore « une situation qui devrait alerter les pouvoirs publics qui ne semblent pas prendre la pleine mesure de la crise qui menace le marché de l'immobilier, bloquant l'accès au logement pour de nombreux Français ». La baisse du nombre de transactions s'accélère en effet depuis cette année avec un chiffre actuel de -17 % sur douze mois glissants. En parallèle, les prix auraient diminué de 0,8 % de janvier à octobre 2023. « Le marché de la transaction est désormais plus favorable aux acquéreurs », estime la FNAIM. La baisse des prix concerne sept des dix plus grandes villes. À Lille, les prix ont ainsi baissé de 1,7 % en un an. Photo iStock

Malgré les difficultés, les Français toujours intéressés par l'immobilier

Selon le tout dernier sondage réalisé par OpinionWay pour Laforêt en septembre 2023, 17 % des Français ont l'intention d'acheter un bien immobilier. Une tendance qui reste forte chez les 25-34 ans : 42 % d'entre eux ont l'intention d'acheter ou ont déjà acheté. Pour 65 % des répondants, les taux actuels auraient un impact sur le projet immobilier. Ce chiffre, en légère baisse depuis juin 2023, indique que les Français se sont souvent fait une raison : les taux d'emprunt ne sont plus un frein aussi important. 40 % d'entre eux remettraient en question leur projet à partir de 4 % et plus. Acheter sa résidence principale n'est pas la seule préoccupation des Français. L'investissement locatif continue, lui aussi, de susciter de l'intérêt. 20 % des personnes interrogées, et 21 % dans le Nord-Est, ont l'intention d'investir dans l'immobilier locatif, 25 % l'ont déjà fait. 51 % des répondants pensent en effet que l'immobilier locatif est un placement économique sécurisant en période de crise économique. Photo Pexels



Les Français prêts à se lancer dans la rénovation énergétique

Le récent sondage « Les Français et la rénovation énergétique » par OpinionWay pour Promee s'est intéressé au rapport des Français face à la rénovation énergétique. Pour 38 % d'entre eux, le montant de leur facture d'énergie (tout compris) serait de 100 à 199 € avec une moyenne de 192 € par ménage. 39 % des propriétaires déclarent payer cette somme, dont 40 % en maison individuelle et 36 % en immeuble collectif privé, contre 39 % des locataires. Dans les Hauts-de-France, les habitants sont 16 % à payer moins de 100 € de facture énergétique, 43 % entre 100 et 199 € et 28 % à s'acquitter de 200 € et plus. Face à cette hausse du coût de l'énergie, les travaux seraient une nécessité pour 58 % des Français, essentiellement les locataires ! Dans la région, ce chiffre atteint même les 67 %. Mais la méconnaissance des aides financières reste un blocage : 58 % des Français ne sont pas en mesure de citer une seule aide financière permettant de réaliser des travaux de rénovation. Dans la région, seuls 23 % citent MaPrimeRénov' et 2 % les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Photo Pexels

À noter dans vos agendas

- **L'isolation des murs** (atelier pratique) le samedi 9 décembre, de 9 h 30 à 13 h, à Lille (lieu indiqué lors de l'inscription). Inscription obligatoire à la Maison de l'habitat durable à Lille. Tél. : 03 59 00 03 59. maisonhabitatdurable@lillemetropole.fr
- **Petits travaux dans mon logement** le mardi 12 décembre, de 9 h à 11 h : atelier pratique animé par les Compagnons Bâisseurs Hauts-de-France à Armentières (lieu indiqué lors de l'inscription) et co-organisé par le CCAS d'Armentières. Inscription obligatoire au 03 61 76 12 60 ou par mail à afrevin@ville-arentieres.fr
- **Congrès Immobilier 2023 de la FNAIM** les 4 et 5 décembre au Carrousel du Louvre, à Paris, et/ou à distance. Programme et inscription sur immocongresfnaim.com.

L'actualité en chiffres

TAUX D'INTÉRÊT moyens du moment

	Octobre	Novembre
10 ANS	3,65 %	3,70 %
15 ANS	4,30 %	4,35 %
20 ANS	4,35 %	4,55 %
25 ANS	4,45 %	4,60 %

La tendance



Source : Empruntis

69

En moyenne,
un bien immobilier se vend
en 69 jours à Cambrai.

Source : Le Figaro immobilier

67

C'est le nombre de biens anciens
qui ont été vendus à Saint-Omer
au premier semestre 2023.

Source : immobilier.statistiques.notaires

15 €

C'est le prix moyen au m²
de la location à Marcq-en-Barœul.
Bourg-Centre ville-Saint-Vincent est le quartier
le plus attractif (14€/m²), Croisé-Laroche
est le secteur le plus cher (17€/m²).

Source : Le Figaro immobilier



Mensuel immobilier de La Voix du Nord - Décembre 2023 - Textes : Ingrid Servaes.

Mise en page : Pôle graphique de La Voix du Nord - Contact commercial : Hélène Maes, contact@rosselimmo.fr, 03 20 78 40 20.



Scp ALLARD & ASSOCIÉS

60, Place Carnot
59500 DOUAI

03 27 95 80 80
allard.notaires.fr





DECHY **129 000€**
Maison de lotissement comprenant : Rez de chaussée : Hall d'entrée, wc, salon salle à manger, cuisine, véranda, salle de bains. Etage: palier, 3 chambres, dressing. Jardin, dépendances, garage.
DPE G
Charge vendeur **REF 59110-3307**



MARCO-EN-BAROEUL **550 000 €**
Croisé Laroche prox. Tramway quartier calme et résidentiel comprenant: Rez-de-chaussée : Hall d'entrée, salon séjour, cuisine équipée, bureau ou chambre. Etage: palier, 4 chambres dont une avec salle d'eau attenante, salle de bains. Jardin, double garage.
DPE E
Charge vendeur **REF 59110-3310**



COURCHELLETES **119 000 €**
Maison de résidence en retrait de rue comprenant hall, wc, salon séjour, cuisine, véranda, palier, 3 chambres, salle de bains, garage, parking, jardin, dépendances Rare sur le secteur!
DPE D
Charge vendeur **REF 59110-3311**



DOUAI **198 000 €**
Plain pied individuel en retrait de rue comprenant hall d'entrée, salon séjour, cuisine, 3 Ch SDB wc, véranda, S/Sol complet avec garage, chaufferie, atelier, grand espace, jardin, parking. Menuiseries double vitrage PVC, Electricité revue, isolation, chaudière récente! On pose les meubles! Proximité des commerces et des axes A1/A21. DPE C
Charge vendeur **REF 59110-3314**



PECQUENCOURT **129 380 €**
Maison semi individuelle comprenant : RdC: hall d'entrée, séjour, cuisine, bureau. Etg : palier, 2 Ch , bureau, SdB, wc. Cave, jardin, garage. Isolation des combles, fenêtres DV PVC, chaudière récente, électricité refaite. DPE E
Dont prix de vente 122000 € dont HN* 7380 € (6,05 %) Charge acquéreur **REF 59110-3315**

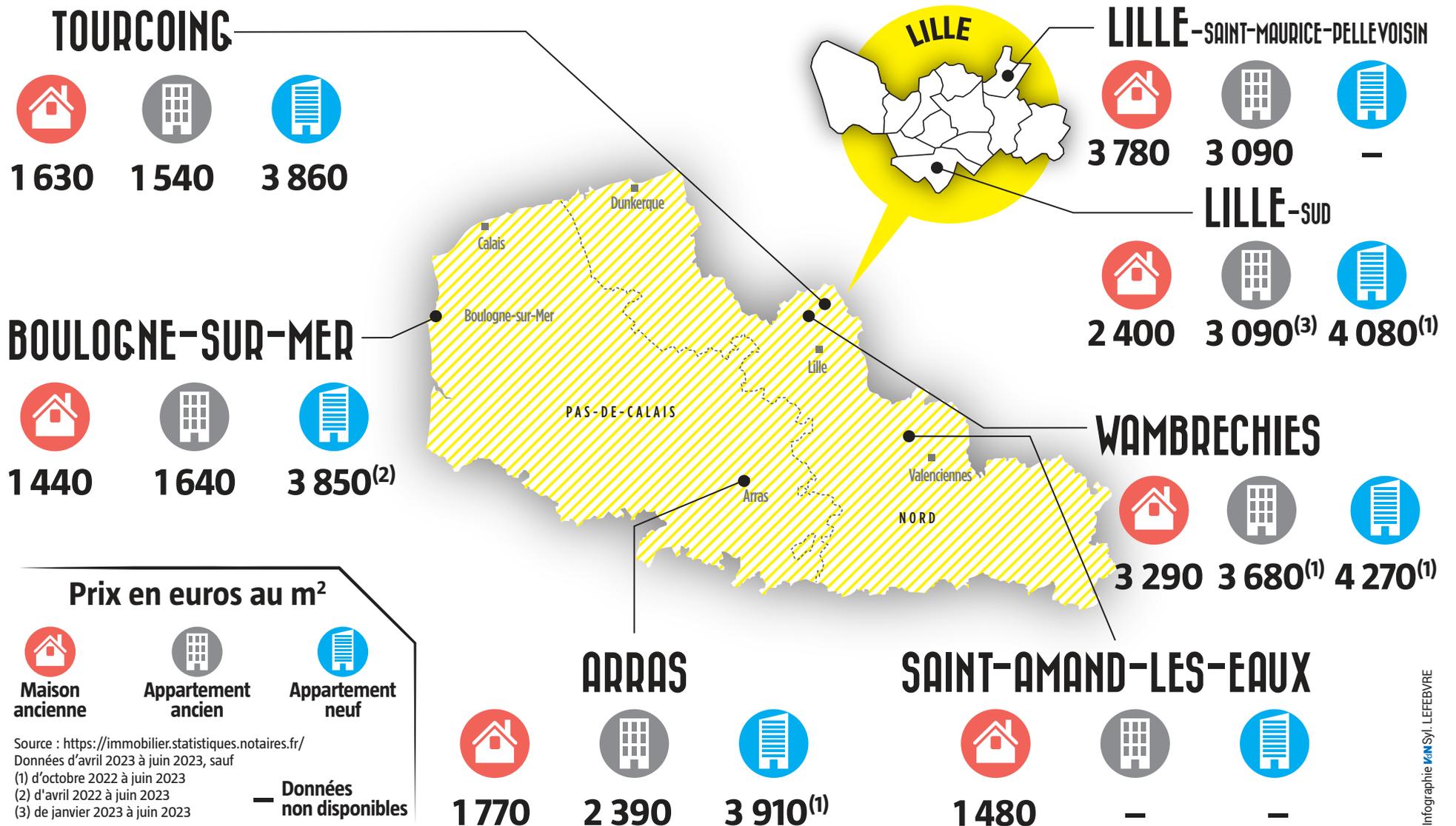


PECQUENCOURT **129 000 €**
Maison semi individuelle comprenant: Rez de chaussée : Hall d'entrée, salon salle à manger, cuisine, véranda, salle de bains, wc. Etage : palier, 3 chambres, bureau. Combles aménageables. jardin garage. DPE E
Charge vendeur **REF 59110-3323**

LES PRIX SONT INDICQUÉS HONORAIRES DE NEGOCIATION INCLUS

Contacts négociateurs : neociation.59110@notaires.fr

Michaël DUHAMEL & Julien WILLEFERT



CONDETTE
LE COURTIL DE CONDETTE

Allée le Moulin



HARDELOT
LES VILLAS DU BOIS

Avenue des Troènes - Allée du Bois



Le dossier du mois

Au cœur d'un marché locatif en crise

Les critères d'obtention de prêts immobiliers rendent l'acquisition d'un bien inaccessible pour de nombreux particuliers. Une problématique qui affecte également le secteur locatif avec une diminution de l'offre d'appartements disponibles à la location tandis que la demande ne cesse d'augmenter. On fait le point dans la métropole lilloise.



pour les propriétaires ! » L'encadrement des loyers aurait également sa part de responsabilité, poussant les propriétaires à se tourner vers de la courte durée. « L'encadrement n'est pas toujours logique : nous avons des loyers très bas sur certains biens et, à l'inverse, des loyers très élevés sur d'autres, similaires », constate Charlotte Deparis-Vacherand.

Un contexte difficile qui a pour conséquence une crainte de plus en plus forte des locataires, notamment étudiants, de ne pas trouver un logement, surtout un studio ou un T2. « Avant, la période la plus importante en location était juillet et août. Désormais, c'est mai et juin. Les locataires ont tellement peur de ne pas trouver d'appartement qu'ils prennent un logement en anticipation, quitte à perdre trois ou quatre mois de loyer », explique la directrice associée chez Vacherand Immobilier. Des loyers qui, eux, ont globalement augmenté depuis trois ans, malgré l'encadrement des loyers. « On voit des prix délirants chez les particuliers : 900 ou 1000€ pour un studio ! » affirme la spécialiste de l'immobilier.

Pénurie locative : Lille en première ligne

Selon le récent baromètre de la FNAIM, « avec le blocage du marché de la transaction, la pénurie de biens à vendre s'est résorbée, mais s'est transformée en pénurie de biens à louer ». En cause notamment, la diminution du taux de rotation des locataires. Les récentes données de l'Observatoire des loyers Clameur le confirment : le parcours locatif serait figé. Pire, étudiants et jeunes actifs se disputeraient le marché des studios. En conséquence, la durée des baux s'allongerait pour

atteindre deux ans et six mois pour les studios, soit six mois de plus qu'en 2018. La hausse des taux des crédits immobiliers n'est pas étrangère à cette situation : elle pousserait les locataires, dans l'impossibilité d'acheter, à le rester. Parallèlement à cette pénurie, les prix de la location ont augmenté partout en France. À Lille, les loyers ont augmenté de 2,9% en un an et de 9,8% en cinq ans !

Les étudiants lillois à la peine
« Le marché lillois est extrêmement tendu depuis plusieurs années déjà, mais plus particulièrement depuis le Covid, confirme Charlotte Deparis-Vacherand, directrice associée

chez Vacherand Immobilier à Lille. L'ascension de Airbnb à Lille a également créé une pénurie car la rentabilité y est meilleure : le choix est vite fait

Désormais, (la période la plus importante en location) c'est mai et juin. Les locataires ont tellement peur de ne pas trouver d'appartement qu'ils prennent un logement en anticipation, **quitte à perdre trois ou quatre mois de loyer.** »

Charlotte Deparis-Vacherand, directrice associée chez Vacherand Immobilier à Lille

Ci-dessus : Charlotte Deparis-Vacherand, directrice associée chez Vacherand Immobilier à Lille. Selon elle, « le marché lillois est extrêmement tendu depuis plusieurs années déjà, mais plus particulièrement depuis le Covid (et) l'ascension de Airbnb à Lille a également créé une pénurie ». Photo Ingrid Servaes

Métropole lilloise : entre rareté des biens et hausse des prix

Lille n'est pas la seule ville touchée par la pénurie de biens. À Villeneuve-d'Ascq ou Marcq-en-Barœul, l'offre de logements à louer diminue tandis que la demande connaît une croissance exponentielle. « À Villeneuve-d'Ascq et aux alentours, la situation est aussi tendue, voire plus tendue qu'à Lille ! Sans encadrement des loyers, les bailleurs font ce qu'ils veulent », note Pierre Thomas, consultant immobilier à l'agence Laforêt Villeneuve-d'Ascq. La ville est en effet très attractive, que ce soit pour les étudiants, les alternants ou les actifs « avec la Cité scientifique notamment et la proximité avec les écoles réputées de Roubaix par exemple ». Un T2 s'y loue en cinq jours, d'après l'agence Laforêt !

Les étudiants sont nombreux, mais ce sont les jeunes actifs qui pâtissent le plus de cette situation. « Le profil qui souffre le plus est le jeune homme ou la jeune femme seule qui travaille, mais sans pour autant disposer de revenus élevés et sans aide

Autre constat : les jeunes arrivés en fin d'études n'achètent plus et préfèrent rester locataires. « Actuellement, à Villeneuve-d'Ascq, un T2 acquis pour environ 160 000 à 170 000 € nécessitera des mensualités de près 1 000 € alors qu'il se loue 650 à 700 €. Les gens réfléchissent : louer un appartement est beaucoup moins onéreux que de l'acheter », selon Pierre Thomas.

Des propriétaires plus gourmands

À Marcq-en-Barœul, le constat est le même : « On a beaucoup de demandes et très peu de produits. C'est une situation essentiellement liée au ralentissement de l'immobilier. La location est prise d'assaut car il y a un attentisme à l'achat. Les étudiants sont notamment très impactés par cette situation. C'est pourquoi certains parents préfèrent acheter que louer », explique Laurence Hrycenko, responsable de l'agence Immobilière de Marcq. Une situation qui a un impact sur le taux de rotation et sur le prix des



« À Villeneuve-d'Ascq, les propriétaires savent qu'il existe **non pas**

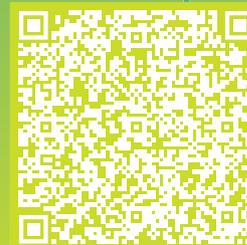
Selon le récent baromètre de la FNAIM, « avec le blocage du marché de la transaction, la pénurie de biens à vendre s'est résorbée, mais s'est transformée en pénurie de biens à louer ». Photo Ingrid Servaes



ENSEMBLE
VERS UN LOGEMENT
PLUS **vertueux**

Nous nous engageons à **vos côtés**
et vous accompagnons dans
la **rénovation énergétique**
de votre logement.

+
D'INFOS



SQUARE HABITAT NORD DE FRANCE, Filiale de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel Nord de France, dont le siège social est situé 19 rue d'Amiens, 59800 Lille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le n°444 193 122. SAS à capital variable. Titulaire de la carte professionnelle Transaction, Gestion Immobilière et syndicat numéro CPI 5906 2015 000 001 213 délivrée par la CCI GRAND LILLE. Garantie financière et Assurance. Responsabilité Civile Professionnelle : CAMCA, 53 rue de la Boétie, 75008 PARIS. Inscrit à l'ORIAS sous le n°15005350 en qualité de courtier d'assurance. Le professionnel ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission. Conception : Service Communication Square Habitat Nord de France.



Photo iStock



La location avec option d'achat, une nouvelle tendance ?

Bien connue dans le secteur de l'automobile, la location avec option d'achat (LOA) débarque dans l'immobilier. Elle consiste à louer un bien durant une certaine période avant de l'acquérir. Une solution aux difficultés actuelles d'achat ?

Location avec option d'achat, location-vente ou leasing immobilier... le principe est le même : s'appuyant sur la loi 84-595 du 12 juillet 1984, ce contrat permet à une personne souhaitant acquérir un bien immobilier de le faire progressivement après avoir occupé les lieux en tant que locataire. Ce principe a été depuis largement développé par les organismes de logements sociaux qui proposent régulièrement des logements de leur parc en location-accession. Aujourd'hui, des organismes privés, à l'instar d'entreprises comme Sésame ou Hestia, s'inspirent des pratiques américaines et proposent également de la location avec option d'achat.

La LOA permet de donner une capacité d'épargne au locataire en bloquant une partie du loyer tout en lui permettant d'occuper le bien de ses rêves. Il n'a pas besoin de disposer d'un apport important pour accéder à la propriété. Qui plus est, le contrat de location immobilière avec option d'achat est établi dès le début du bail : le prix de vente est donc fixé en amont et ne peut évoluer. C'est également l'occasion de tester ses capacités financières : au terme de la période de location, le locataire-accédant a le choix de lever l'option d'achat ou de renoncer à la propriété en récupérant son épargne.

5 conseils pour louer rapidement

Trouver un toit peut ressembler à un parcours du combattant. Quelles astuces pour trouver un logement à louer dans le contexte de pénurie actuelle ?

S'Y PRENDRE TÔT

« J'ai eu beaucoup d'appels de parents désespérés cet été, mais en tant que professionnels, nous subissons également cette situation de pénurie », déplore Charlotte Deparis-Vacherand. « Il existe une part de chance, mais la clé est de s'y prendre tôt, dès le mois de mai pour les étudiants ! » conseille la directrice associée chez Vacherand Immobilier à Lille.

PASSER PAR DES SITES SPÉCIALISÉS...

« Tout le monde va sur le Bon Coin. Pour multiplier ses chances de trouver un logement, le futur locataire peut aussi se tourner vers Facebook Marketplace ou des sites plus petits comme À vendre À louer », estime Pierre Thomas, consultant immobilier à l'agence Laforêt Villeneuve-d'Ascq.

... ET/OU PAR UNE AGENCE

« Le choix est limité : il faut donc savoir ce qu'on veut. Une fois que vous avez en tête de déménager, il faut avoir un projet précis en tête. Les appartements en bon état au bon prix restent deux ou trois jours sur le marché... Mieux vaut également passer par une agence immobilière qui offre la sécurité : le locataire est sûr du contrat de bail, de disposer des diagnostics immobiliers, etc. », ajoute-t-on chez Vacherand Immobilier. « Il faut appeler les agences pour être rappelé dès lors qu'un bien est disponible », conseille Pierre Thomas.

ÊTRE RAPIDE

« Il faut avoir tous ses documents à jour et prêts à être envoyés », indique Laurence Hrycenko, responsable de l'agence Immobilière de Marcq. « Il faut scruter chaque jour les annonces, appeler dans les premiers, prendre rendez-vous pour une visite, se décider vite et déposer très vite son dossier. Pour éviter les déçus, une fois que nous avons reçu quelques dossiers complets correspondant aux critères financiers,

nous ne sommes plus dans la recherche de locataire », ajoute Charlotte Deparis-Vacherand.

AVOIR UN BON DOSSIER

Pour les étudiants, ce qui rassure en général les propriétaires, c'est un profil de locataire avec des parents qui se portent garants et qui répondent aux conditions financières. Pour ceux qui n'ont pas la chance de disposer d'un garant, plusieurs solutions existent, notamment la garantie Visale ou encore des garanties de loyers impayés par le locataire. « Il faut absolument essayer d'avoir une caution : c'est ce qui va faire la différence sur le dossier », estime-t-on à l'agence Laforêt Villeneuve-d'Ascq.

« Le choix est limité : il faut donc savoir ce qu'on veut (...) Les appartements en bon état au bon prix restent deux ou trois jours sur le marché... »

Charlotte Deparis-Vacherand,
directrice associée chez Vacherand Immobilier à Lille



Votre logement neuf Le long des rives de L'Aa A Gravelines



LES SKIFFS DE L'AA
GRAVELINES

Appartements neufs

06 65 32 52 34
WWW.LESSKIFFSDELAA.FR

SCCV Les Skiffs de l'Aa - 30, Impasse des Jonquilles - 62360 CONDETTE - NUMERO RCS 949046221

RÉSIDENCE
Blanche Albion



**Livraison
en cours**

**VOTRE APPARTEMENT
AVEC JARDIN ET TERRASSE
OU BALCON**

**DERNIÈRES OPPORTUNITÉS :
1 T2 ET 4 T3
ENCORE DISPONIBLES**



Située à Rinxent, à 15 minutes de Wissant et du site des 2 caps (12 km)

www.investimmo-hdf.fr - 06 65 32 52 34 - jplornier@orange.fr



Nouveau prêt à taux zéro : découvrez si vous y êtes éligible

PRATIQUE. Bonne nouvelle pour tous les primo-accédants : le PTZ a été prolongé jusqu'en 2027 ! Les barèmes ont même été revalorisés et les conditions d'accès assouplies. Six millions de foyers supplémentaires devraient pouvoir en profiter dès l'année prochaine. Explications.

Le prêt à taux zéro (PTZ) est un dispositif de soutien à la primo-accession en résidence principale des ménages créé en 1995. Ce prêt sans intérêts – pour une durée de vingt, vingt-deux ou vingt-cinq ans – est accordé dans l'objectif d'acheter ou de construire un logement. Alors que sa fin était prévue en 2023, face à la crise immobilière, Bruno Le Maire, le ministre de l'économie, a confirmé mi-octobre, plusieurs changements pour « aider les classes moyennes » et populaires. Ce dispositif a notamment été recentré sur les logements neufs collectifs en zones tendues (209 communes en France) et sur les logements anciens avec travaux en zones détendues.

Dans la région, on trouve Arras, Berck-sur-Mer, Coudekerque-Branche, Cucq, Dunkerque, Étaples, Grande-Synthe, Merlimont, Neufchâtel-Hardelot ou encore Sin-le-Noble désormais en zone B1. Le Touquet est quant à lui passé en zone A, comme Mouvaux dans la métropole lilloise. Dans ces zones, le prêt à taux zéro sera réservé à l'immobilier neuf et pourra financer jusqu'à 50 % du montant total de votre projet.

Le PTZ ouvert à davantage de ménages

En parallèle, le gouvernement a choisi d'augmenter significativement les plafonds pour les deux premières tranches de revenu afin de rendre les prêts accessibles aux ménages, mais également d'augmenter de

Le gouvernement a augmenté significativement les plafonds pour les deux premières tranches de revenu et augmenté de 50 % la quotité des projets les plus modestes.

50 % la quotité des projets les plus modestes.

Pour les locataires de logement social qui souhaitent acheter leur logement, l'aide de l'État doublera : ils bénéficieront d'un PTZ à hauteur de 20 % à partir de 2024. Enfin, le PTZ sera accessible à davantage de futurs propriétaires puisqu'une quatrième tranche de revenu (entre 37 000 et 49 000 € par an en zone A) a été créée. Les ménages qui ne sont actuellement pas éligibles au PTZ le seront désormais avec une quotité d'opération finançable de 20 %, soit en moyenne 5 000 € d'aide de l'État.

Dès 2024, 29 millions de foyers fiscaux seront potentiellement éligibles à ce nouveau dispositif, contre 23 millions de foyers actuellement, soit 73 % de la

population éligible contre 60 % auparavant.

Pour expliquer les avantages du nouveau PTZ, le gouvernement prend l'exemple d'un célibataire gagnant 25 000 € par an en zone tendue qui bénéficiera d'un gain total de 11 000 € sur la durée du prêt à taux zéro. Un couple sans enfant gagnant 60 000 € par an également en zone tendue profitera, quant à lui, d'un gain total de 31 500 €. La nouvelle grille de revenu sera opérationnelle dès début 2024.

Un simulateur permet de connaître le type de zone (A, B1, B2 ou C) dont dépend le logement concerné : service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc.



Profitez de notre offre *Frais de notaire offerts** pour toute réservation jusqu'au 15 janvier 2024



YCONIQUE
MARCQ-EN-BARŒUL / CROISÉ
Grands appartements traversants du T3 au T4



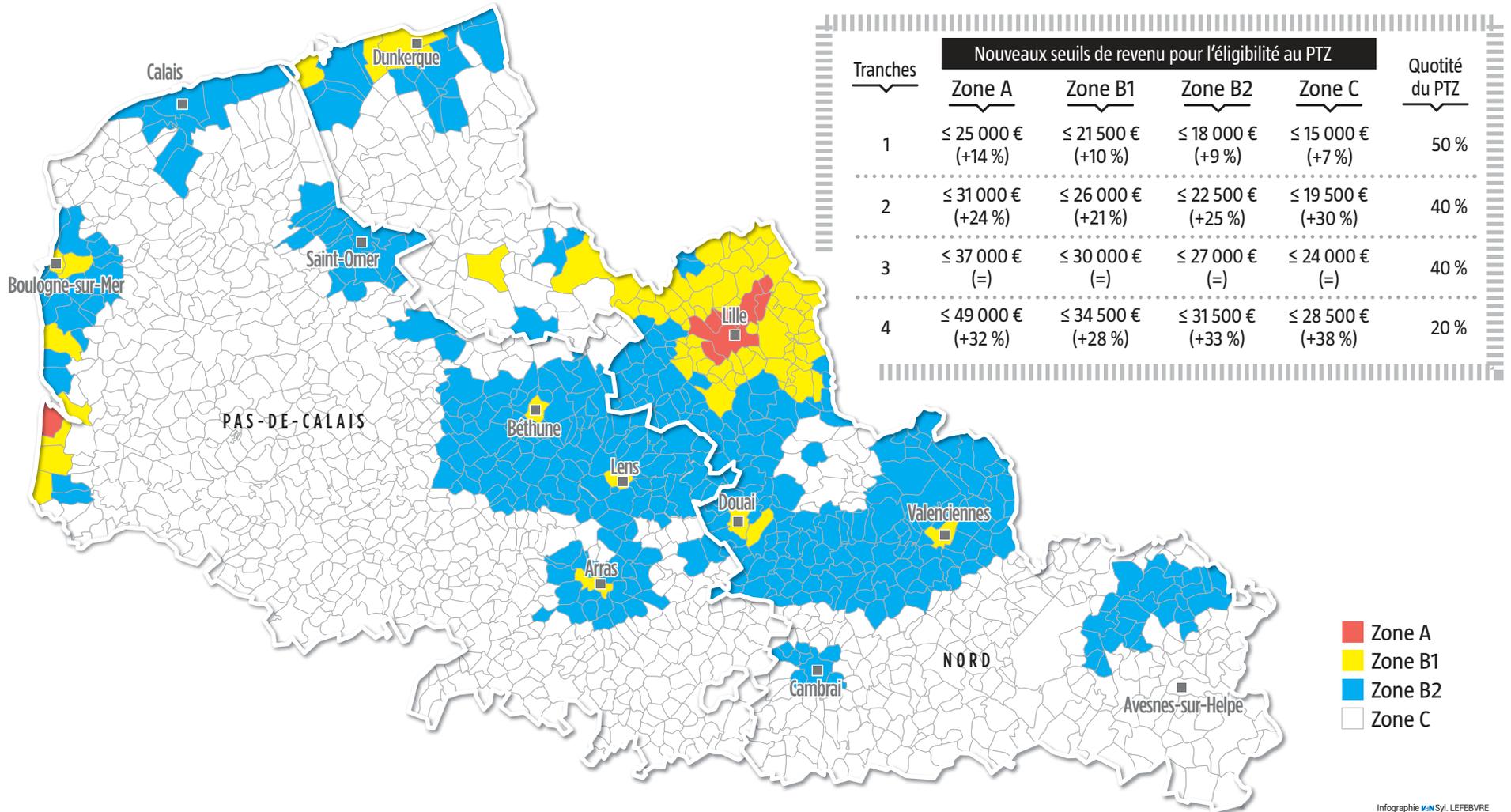
STRATE
LILLE / JB LEBAS
Au pied du quartier Saint-Sauveur
Appartements du T3 au T4 duplex



* Sur les programmes YCONIQUE et STRATE

☎ 03 20 29 84 70 • www.oriapromotion.com • 3, rue Simon Vollant 59130 Lambersart

LES COMMUNES DU NORD ET DU PAS-DE-CALAIS selon leur zone de tension



Infographie **W&Syl**. LEFEBVRE

NOUVEAU À BERCK-SUR-MER REFLETS D'ECUME

Découvrez le charme d'une demeure authentique à quelques pas de la plage



Au cœur d'une station balnéaire réputée pour ses bienfaits et son ambiance familiale

APPARTEMENTS DU 2 AU 4 PIÈCES CABINE*

BALCON, LOGGIA OU TERRASSE*
PARKING PRIVÉ SÉCURISÉ

ESPACE DE VENTE LILLE MÉTROPOLE

213, boulevard de Turin
59777 EURALILLE

Accueil sur rendez-vous

FRAIS DE NOTAIRE OFFERTS ()**



*Selon plan et dans la limite du stock disponible. VINCI Immobilier Nord Est - Siren 830 854 071 RCS Nanterre - SNC au Capital Social de 10 000,00 € - Siret 830 854 071 00016 - 2313 boulevard de La Défense, 92000 NANTERRE. Immatriculation ORIAS N°130 06 782. Les illustrations de résidence présentées ne sont pas contractuelles et sont une libre interprétation du projet élaboré par l'artiste. Les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les plans et propositions d'agencement sont figurés à titre d'exemple : les logements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Document non contractuel.

**Frais de notaire offerts jusqu'au 30/09/2023, hors frais bancaires, d'hypothèque et frais de règlement de copropriété, hors frais de rédaction d'acte, hors frais de caution et de privilège de prêteurs de deniers ou tout autre frais lié le cas échéant, au financement de l'acquisition



INFORMATIONS & RENDEZ-VOUS

03 67 14 28 17
(PRIX D'UN APPEL LOCAL)

www.vinci-immobilier.com

Scannez-moi pour recevoir la brochure



4 bonnes raisons d'habiter à Saint- Amand

NORD. Saint-Amand-les-Eaux est une ville où il fait bon vivre. Offre culturelle riche, nombreuses activités pour la jeunesse, espaces naturels... Partez à la découverte de cette ville aux multiples atouts.



La remarquable Tour abbatiale (qui date du XVII^e siècle) trône au centre de la Grand-Place de Saint-Amand-les-Eaux.
Photo Christophe Lefebvre

1 UNE VILLE ENTRE TERRE ET EAU

Cité thermale, ce qui lui a valu une partie de son nom, Saint-Amand-les-Eaux est la seule station thermale au nord de Paris. Elle est spécialisée dans le traitement de la rhumatologie et des voies respiratoires. La ville bénéficie également d'une grande forêt, idéale pour faire des balades pédestres. De nombreux circuits de randonnée sillonnent la région. Vous aimez le vélo ? Une voie verte longe également la Scarpe, la rivière qui traverse la ville. Le port fluvial, situé à deux pas du centre-ville de Saint-Amand, propose aussi de découvrir la campagne amandinoise en bateau, kayak ou encore paddle.

2 UNE SITUATION SÉDUISANTE

Située à 35 km au sud-est de Lille, 15 km au nord de Valenciennes et 20 km au sud de Tournai (Belgique), la ville de Saint-Amand-les-Eaux bénéficie d'une position géographique intéressante. Elle dispose également d'un accès facile aux commerces et aux transports. Qui plus est, la ville est équipée d'une gare TER qui offre la possibilité de rejoindre la capitale des Flandres par voie ferroviaire en trente minutes environ. Une situation qui lui permet de conserver des prix attractifs : comptez 1 480 € le m² pour une maison ancienne et 1 400 € le m² pour un appartement ancien.



Saint-Amand-les-Eaux dispose d'une vie associative riche de plus de 120 associations (hors associations sportives).

4 UNE VILLE TOURNÉE VERS LA JEUNESSE

Trois crèches, une dizaine d'écoles maternelles et élémentaires, trois collèges et deux lycées accueillent les enfants dès leur plus jeune âge. Cinéma, piscine, parc de jeux, casino, bowling... Les loisirs ne manquent pas à Saint-Amand. La ville dispose également de nombreux clubs sportifs et associations culturelles destinés aux plus jeunes. L'école de musique transmet, à travers son enseignement, un patrimoine culturel, actuel et passé. Une école de danse accueille également les enfants et dispense des cours de danse classique et de danse contemporaine. L'école d'arts plastiques, créée en 1960, ouverte aux enfants à partir de 3 ans, se veut être un lieu de création et de liberté. Enfin, implantée à l'Elnon, la ludothèque accueille les enfants pour partager le plaisir du jeu.

3 UNE RICHE VIE CULTURELLE

Lieu incontournable de la ville, la maison natale de l'héroïne amandinoise Louise de Bettignies (1880-1918) a été transformée en centre de recherche, de documentation et de ressources sur l'émancipation féminine dans l'histoire et dans le monde. Il propose des conférences et des débats réguliers. Sur la Grand-Place, la remarquable Tour abbatiale (qui date du XVII^e siècle), monument historique et symbole de la ville, abrite un musée de faïences. Spectacles, théâtre, concerts, manifestations, festivals, expositions... La commune propose également régulièrement une programmation variée et des rendez-vous festifs. Enfin,

Saint-Amand-les-Eaux conserve des prix immobilier attractifs :
comptez **1 480 € le m² pour une maison ancienne, 1 400 € le m² pour un appartement ancien.**

Ce moment où

**TU PRENDS
DE BONNES
RÉSOLUTIONS**

ERQUINGHEM-LYS / 59

Résidence Pavillon Musical,
un appartement neuf et durable, un projet d'avenir !

VENDRE - ACHETER - LOUER - GÉRER

nexity.fr

nexity

LA BONNE DÉCISION
IMMOBILIÈRE

Indemnités de remboursement anticipé : ce qu'il faut savoir

FINANCEMENT. Vous bénéficiez d'une rentrée d'argent et vous souhaitez solder une partie de votre prêt ? On fait le point sur les frais que cela peut engendrer : les indemnités de remboursement anticipé.



Les indemnités de remboursement anticipé (IRA) ou pénalités de remboursement anticipé (PRA) sont des frais appliqués par les banques ou les prêteurs en cas de remboursement anticipé d'un prêt, c'est-à-dire si vous remboursez la totalité ou une partie du prêt avant la date prévue. Elles visent à compenser la perte d'intérêts que le prêteur

Avant de contracter un emprunt, il est essentiel de comprendre les clauses relatives aux IRA et de les négocier.
Photo Pixels

aurait perçus si le prêt avait été remboursé comme prévu initialement. Les IRA peuvent être appliquées dans diverses situations, telles que le remboursement anticipé partiel ou total du prêt, la renégociation du prêt, la mise en place d'un prêt relais ou le rachat de crédit par un autre établissement.

Dans certains cas, selon la loi, les emprunteurs peuvent être exonérés des IRA, notamment en cas de remboursement anticipé dû à la vente du bien immobilier en cas de changement de résidence pour des raisons professionnelles, le décès ou l'invalidité de l'emprunteur.

Quel calcul ?

Le calcul des IRA peut varier en fonction des dispositions spécifiques mentionnées dans le contrat de prêt. En général, les IRA sont calculées en fonction du montant remboursé par anticipation et du taux d'intérêt du prêt. Certaines banques appliquent un pourcentage fixe sur le capital restant dû tandis que d'autres utilisent une formule plus complexe incluant le taux d'intérêt restant à payer. Selon le Code de la consommation, pour un prêt à taux fixe, le montant des IRA est plafonné à six mois d'intérêts des sommes

remboursées au taux moyen du prêt plafonnés ou à 3 % du capital restant dû avant le remboursement anticipé. Par exemple, si pour un prêt à 2,5 %, votre capital restant dû s'élève à 50 000 €, vos IRA ne pourront pas dépasser 1 500 € (soit 3 % du capital restant dû) ou 7 500 € (six mois d'intérêts). C'est le montant le moins élevé des deux calculs qui est appliqué. « *Aujourd'hui, avec des taux élevés, cela peut coûter cher* », note Antoine Meeschaert, directeur associé chez Meilleurtaux. Avant de contracter un emprunt, il est donc essentiel de comprendre les clauses relatives aux IRA et de les négocier lors de la souscription du prêt. Il est aussi important de prendre en compte ces pénalités lors de la planification d'un remboursement anticipé et de prévoir ces coûts dans votre budget. « *Il y a six ou sept ans, cela se négociait facilement. Aujourd'hui, avec la hausse des taux, les banques ne font plus de gestes : il n'existe plus d'exonération totale de ces indemnités. Mais dans certaines banques, les pénalités sont annulées pour les jeunes primo-accédants, par exemple après sept ans de prêt* », conclut Antoine Meeschaert.



Notaires

SAS NOTAVAL

14, rue des Foulons

59300 VALENCIENNES

03 27 19 31 58

<https://notaires-cliquet-tassou-delhay-valenciennes.notaires.fr>



BREUVAGES 99 222 €
Maison Type bâtir bâtie sur 291 m² : Entr, sal/séj insert bois, cuis, wc, 3 chbres, sdb, grenier, cavette, gge, terrasse, jardin, parking, Cc Gaz.
DPE G 361 kWh/m²/an GES : E 55 kg Co₂/m²/an

REF 59166-1562

Dont prix de vente 95 000 € dont HN* 4 222 € (4,44 %) Charge acquéreur
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques ; www.georisques.gouv.fr



ANZIN 137 332 €
Maison à usage d'hab bât sur 248 m² d'une surf hab d'env 114,71 m² comprenant : S / s : Une cave en 2 partie ; Rdc : sdb, sàm, cuisine am/éq, salon, wc, véranda ; 1er Etg : 2 chbres ; 2e Etg : 1 Chbr, grenier ; Ext : Jardin, garage, Dv - CC Gaz.
DPE D 164 kWh/m²/an et GES D 35 Kg CO₂/m²/an

REF 59166-1596

Dont prix de vente 132 000 € dont HN* 5 332 € (4,04 %) Charge acquéreur
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques ; www.georisques.gouv.fr



SEBOURG 341 272 €
Pav. semi pp ind.bâti / 1056 m² de jardin clos et arboré : rdc : Entrée, cuisine am/éq., sal/séj, chbre avec dres. sdd, ling, wc, 1er Et. : mezza, 2 chres, espace nuit ou bur., + combles aménageable, Parking, terrasse, Jardin clos et arboré ; Gge 4 voit. caves, chaufferie, D vitrage syst domotique et stores solaires, Cc gaz. DPE En cours.

REF 59166-1606

Dont prix de vente 330 000 € dont HN* 11 272 € (3,42 %) Charge acquéreur
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques ; www.georisques.gouv.fr



VALENCIENNES 248 572 €
Immeuble de rapport comp de 3 logts. gge et park : Rdc : appart T2 (54 m² env) avec jard et remise, cave - cc gaz Libre d'occup. - 1^{er} Etg : appart T 2 (32 m² env) chauff élect- occupé. 2^{ème} Etage : appart T 2 (34 m² env) chauff élect- Libre d'occup. - Extérieur : Gge 1v - Cour (poss. place de park) Compteurs individuels. PROCHE CITRE VILLE, TRAMWAY, CENTRE AQUA, COMMERCES. DPE E 287 kWh/m²/an - GES C 13 kg Co₂/m²/an

REF 59166-1602

Dont prix de vente 240 000 € dont HN* 8 572 € (3,57 %) Charge acquéreur
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques ; www.georisques.gouv.fr



BRUAY-SUR-L'ESCAUT 99 222 €
Plain Pied individuel bâti sur 598 m² (surf. hab 66 m²) comprenant : Entrée, sal/séj chfb, cuisine, 1 chambre, sdb, wc, dép, Jardin, parking 2 v, possibilité garage CC gaz.
DPE D 248 kWh/m²/an GES C 29 kg Co₂/m²/an

REF 59166-1598

Dont prix de vente 95 000 € dont HN* 4 222 € (4,44 %) Charge acquéreur
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques ; www.georisques.gouv.fr



VALENCIENNES 140 422 €
Maison de ville bâtie sur 274 m² - comp : Entr, sal, séj, cuis am, arr cuis, véranda, dégt, sdb, wc ; Pal, 3 chbres avec rangt, petit grenier ; Cave, Jard, abri de jard, chalet de jard, Cc gaz, adoucisseur, système de récupération d'eaux de pluies. Proche Transport en commun, écoles et axes auto. DPE C 122 kWh/m²/an GES 24kg CO₂ / m² / an

REF 59166-1601

Dont prix de vente 135 000 € dont HN* 5 422 € (4,02 %) Charge acquéreur
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques ; www.georisques.gouv.fr



VALENCIENNES 155 872 €
Proch ttes commodités (commerces, écoles, piscine, transp et axes auto). Belle maison semi bourg bâtie sur 337 m² compr : Clr d'entr, sal/séj, cuis av esp repas, véranda, wc, 2 chbres, bur, sdd av wc ; gren aménageable (poss chbres supp), 3 caves av accès direct au jard clos, terr, gge (1v), Cc gaz. DPE En cours.

REF 59166-1603

Dont prix de vente 150 000 € dont HN* 5 872 € (3,91 %) Charge acquéreur
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques ; www.georisques.gouv.fr



AULNOY-LES-VALENCIENNES 145 572 €
Maison semi ind avec ss complet - bâtie sur 355 m², compr : rdc : Entr, sal/séj, cuis, wc ; 1er Etg : Pal, 3 chbres, sdd ; Au-dessus : Grenier ; gge 1 voit, cave, esp lingerie/chauff. cc gaz. Proche Axe autoroutiers, commerces, écoles.
DPE E 329 kWh/m²/an GES E 77 kg CO₂/an

REF 59166-1605

Dont prix de vente 140 000 € dont HN* 5 572 € (3,98 %) Charge acquéreur
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques ; www.georisques.gouv.fr

Le dispositif Denormandie prolongé : quels avantages ?

INVESTISSEMENT. Prolongé jusqu'en 2024, le dispositif Denormandie est une réduction d'impôt sur le revenu accordé aux particuliers qui achètent un logement à rénover dans un quartier ancien. Le Denormandie reprend les avantages du Pinel, mais pour le logement ancien.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le bien doit être situé dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire. Le logement doit ensuite être mis en location pendant six, neuf ou douze ans selon certains plafonds de loyers et de ressources. Quant aux travaux éligibles, ils doivent soit améliorer la performance énergétique d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif) ; soit correspondre à deux des cinq travaux suivants : rénovation des murs, des toitures, des fenêtres, changement de chaudière, changement de production d'eau chaude ; soit créer de

la surface habitable nouvelle. Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération.

La réduction varie en fonction de la durée de location du bien, de 12 % pour une période de location de six ans à 21 % pour une période de douze ans. L'investissement maximum doit être de 300 000 € avec un plafond de 5 500 € par m² de surface habitable.

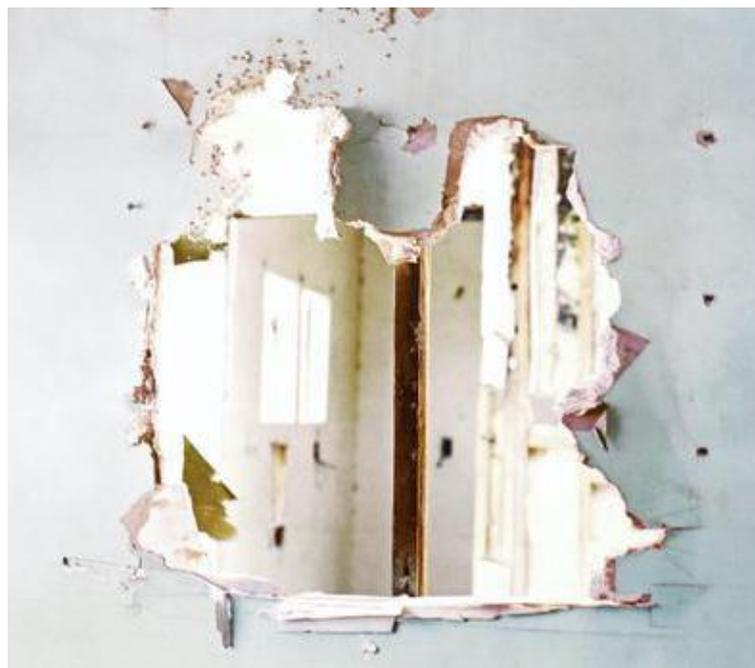
Les mêmes avantages que le Pinel

De nombreux investisseurs et professionnels du secteur misaient sur une disparition du dispositif en décembre 2023. Le gouvernement a donc finalement décidé de le proroger d'une année jusqu'à fin 2024. Avec un coût de « seulement »

8 millions d'euros en 2023, la décision de le maintenir a été prise dans la première partie du projet de loi de finances pour 2024 adopté par l'article 49.3.

Souvent méconnu, ce dispositif dispose cependant des mêmes avantages du Pinel qui prendra fin aussi en décembre 2024. Les investisseurs immobiliers qui restaurent des logements anciens ne sont pas les seuls à profiter de ce dispositif qui permet également de lutter contre les logements insalubres, de diminuer l'étalement urbain et d'augmenter le volume de locations : une aubaine dans le contexte actuel.

Un simulateur permettant de savoir si votre commune relève du dispositif Denormandie est disponible sur service-public.fr/particuliers/vosdroits/R54443



Pour bénéficier du Denormandie, le bien doit être situé dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué. Photo Pexels

2 NOUVELLES RÉSIDENCES DE STANDING

“LE CARRÉ NOTTINGHAM”



CALAIS NORD

15 APPARTEMENTS DU T2 AU T3 AVEC PARKING PRIVATIF
PROCHE DES COMMERCES ET DE LA PLAGE DE CALAIS

“LES JARDINS DU BANDYCK”



MARCK EN CALAISIS

32 APPARTEMENTS DU T2 AU T4 AVEC PARKING PRIVATIF
DANS UN CADRE PAISIBLE ET VERDOYANT

Otilya et Rénato ont rénové une grange dans le Douaisis : « Il y avait encore de la paille ! »

BIEN ATYPIQUE. Otilya et Rénato ont retapé seuls – ou presque – une ancienne grange de 160 m² au sud de Douai. Ils nous font découvrir leur habitation qu'ils ont entièrement rénovée en dix mois.

« **N**ous avions déjà acheté et rénové une maison de

résidence classique dans le Douaisis, mais notre rêve restait de devenir propriétaires d'un corps de ferme, explique Otilya. Nous étions limités sur le budget et, de prime abord, ce n'était pas accessible. Nous n'avons pas lâché et, grâce à la plus-value réalisée sur notre première acquisition, nous avons pu réaliser ce rêve. »

En juillet 2022, Otilya et Rénato tombent par hasard sur une annonce de vente d'un bien à Arleux, au sud de Douai. « Le terrain était divisé en trois lots et nous avons visité la maison en devanture. Elle ne nous a pas plu et nous avons demandé à visiter la grange située à l'arrière », se souvient Otilya. Le couple a alors un coup de cœur pour cette énorme bâtisse de 11 mètres de haut et 28 mètres de large ! En quarante-huit heures, il fait une offre pour la grange et vend sa première maison ! Il déménage alors avec son jeune fils chez les parents d'Otilya durant le temps des travaux.

Des travaux de grande ampleur – « Il y avait encore de la paille dans la grange ! » se souvient la propriétaire – mais qui n'effraient toutefois pas le couple. Une fois le terrain viabilisé et toute la partie administrative réalisée, notamment le dépôt du permis de construire durant l'été, Otilya et Rénato débutent les travaux en octobre 2022.

L'escalier et la cuisine posés... la veille de l'emménagement

« Le projet a été uniquement possible parce que mon conjoint est artisan dans le bâtiment. Nous n'avons fait appel qu'à deux artisans durant la rénovation pour les menuiseries, l'escalier et les enduits. Mon conjoint a réalisé l'ensemble des travaux avec l'aide de notre famille », précise Otilya. Le couple débute logiquement par

le gros œuvre en réalisant une dalle et un plancher, avant de s'attaquer aux évacuations. « Nous avons commencé par le haut avec l'électricité, la plomberie, la pose des cloisons avant d'aménager le bas. Même la pose des menuiseries, en dehors de la grande baie vitrée, a été réalisée par Rénato qui a, depuis, créé son entreprise de bâtiment », raconte la propriétaire.

Après avoir terminé les peintures, ils font poser l'escalier et la cuisine... la veille de leur emménagement. Adeptes de la seconde main, ils parviennent assez facilement à maîtriser leur budget. « Par exemple, nous avons acheté notre baignoire neuve chez Emmaüs pour 10 € ! », se félicite Otilya.

Il reste uniquement des travaux de décoration et des finitions

À la fin du mois de mai dernier, le couple emménage après « seulement » dix mois de travaux. Durant l'été, Otilya et Rénato parviennent même à finaliser leur extérieur avec une terrasse et un jardin. « Aujourd'hui, il nous reste uniquement des travaux de décoration et quelques finitions et, à l'extérieur, la pose d'un portail et un carport », liste la propriétaire.

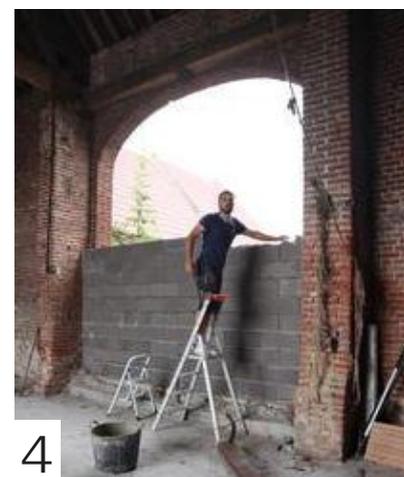
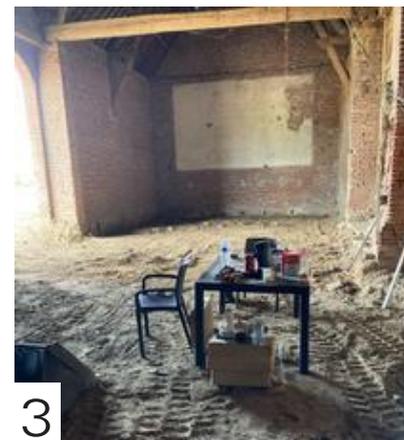
Le couple dispose aujourd'hui d'une maison de 160 m² avec une suite parentale de 30 m² avec pièce d'eau, deux chambres, un bureau de 20 m², une grande salle de bains et une buanderie de plus de 16 m². « Au vu de l'agencement de la grange, nous ne pouvions pas mettre d'ouvertures à l'arrière car cette partie donne sur d'autres biens : nous avons donc dû créer de grandes pièces avec de grandes fenêtres », explique Otilya qui a un seul regret : « J'aurais voulu garder la charpente apparente, mais avec 11 mètres de hauteur, ce n'était pas possible ! » Le couple a tout de même conservé des pilastres en briques rouges et deux énormes poutres originelles, témoins du passé de leur demeure.

1. Vu l'agencement de la grange, Otilya et Rénato ont dû créer de grandes pièces avec de grandes fenêtres en façade.

2. Le couple aurait voulu garder la charpente apparente, « mais avec 11 mètres de hauteur, ce n'était pas possible ». Il a tout de même conservé des pilastres en briques rouges et deux énormes poutres originelles, témoins du passé de leur demeure.

3 et 4. L'ampleur des travaux n'a pas effrayé le couple. Rénato a même créé son entreprise de bâtiment depuis...

Photos Otilya @lagrangedunord



ABRINOR vous souhaite de bonnes fêtes de fin d'année et vous invite à découvrir sa sélection immobilière de décembre !

Découvrez tous nos appartements et maisons sur www.abrinor.fr



MAISON DE 120M² - LA CHAPELLE D'ARMENTIÈRES 430 000€

Net vendeur : 410 000€

EXCLU - Dans un secteur prisé, très belle maison individuelle récente bâtie sur un terrain de 740m². Elle offre au RDC une belle pièce de vie avec sa cuisine ouverte de 51m², une buanderie. A l'étage, vous découvrirez 4 chambres, la salle de bains et un 2^e WC. Le tout agrémenté d'un beau jardin exposé Sud Est et d'un double garage.

Agence d'Armentières : 03 20 10 91 10

DPE : E - Frais d'agence : 4.88%



APPARTEMENT T5 DE 124M² - VILLENEUVE D'ASCQ 378 000€

Net vendeur : 360 000€

EXCLU - Dans une résidence sécurisée avec ascenseur aux pieds des lacs, joli appartement qui se compose d'une cuisine ouverte toute équipée donnant sur la pièce de vie de 40 m² avec accès à une grande et magnifique terrasse bien exposée. Sur le même niveau, l'espace nuit dispose de 4 chambres et de 2 salles de douche. Un cellier, une cave et une place de stationnement sécurisée complètent cette belle nouveauté. A proximité immédiate des lacs, commerces et axes routiers.

Agence de Villeneuve d'Ascq : 03 20 05 09 99

DPE : E - Frais d'agence : 5%



DUPLEX T5 DE 180M² - LILLE VAUBAN 645 000€

Net vendeur : 620 000€

Au sein d'un très bel immeuble de caractère, magnifique duplex 180 m² utiles (142m² loi carrez), terrasse sud, séjour 70 m² avec cuisine US équipée, 4 chambres, 2 salles de bains. Grande cave et parking. A deux pas des commerces, bus et métro. Un appartement contemporain baigné de lumière !

Agence de Lille : 03 20 57 92 22

DPE : D - Frais d'agence : 4.03%



MAISON 1930 DE 127M² - MARQUETTE-LEZ-LILLE 342 000€

Net vendeur : 330 000€

Magnifique maison 1930 développant 127 m² habitables. Elle comprend un séjour spacieux, une cuisine moderne, une salle de bains complète (baignoire et douche), 3 chambres dont 2 de 17 m², un bureau et un jardin orienté ouest. Un coup de cœur à découvrir rapidement dans votre agence !

Agence de Marcq-en-Barœul : 03 20 98 13 21

DPE : C - Frais d'agence : 3.64%



APPARTEMENT 3 CHAMBRES DE 132M² - ROUBAIX 378 000€

Net vendeur : 360 000€

Dans une résidence de grand standing et très prisée, venez découvrir cet appartement de 132m² au calme dans un nid de verdure, à proximité immédiate du parc, du tramway et du métro, offrant hall d'entrée, vaste séjour de 50m² avec cheminée, ouvert sur large terrasse de 15m² et un jardin privatif de 30m² exposé Sud/Ouest, cuisine équipée, 3 chambres dont suite parentale, salle de bains, salle de douche. Nombreux rangements. Une cave, un garage et un parking viennent compléter ce bien d'exception. Un havre de paix !

Agence de Roubaix : 03 20 72 00 16

DPE : D - Frais d'agence : 5%



MAISON DE 103M² - SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE 328 000€

Net vendeur : 315 000€

EXCLU - Jolie maison entièrement rénovée avec goût, à proximité des transports et des écoles. Elle se compose d'une entrée donnant sur un spacieux salon-séjour de 29 m² et une cuisine équipée 22m². A l'étage, quatre chambres, et une salle de bains. Un beau jardin, un garage de 30m² et une cave complètent ce bien. Aucun travaux à prévoir, excellent état général, on pose les meubles !

Agence de Lambersart : 03 74 95 10 30

DPE : D - Frais d'agence : 4.13%

55 ans d'expérience
pour l'acquisition, la vente et
l'estimation de votre bien


ABRINOR
GRUPE PASCAL BOULANGER
BOULANGER
www.abrinor.fr

20 agences de proximité
pour vous accompagner sur
l'ensemble des Hauts-de-France

LILLE LIBERTÉ - LILLE ST-MAURICE - AMIENS - ANNOEULLIN - ARMENTIÈRES - CROIX - CYSOING
FACHES-THUMESNIL - LAMBERSART - LINSSELLES - LOMME - LOOS - MARCQ-EN-BARœUL
ORCHIES - ROUBAIX - TOURCOING - VALENCIENNES - VILLENEUVE D'ASCQ - WATTIGNIES

Rénovation des logements : comment se lancer ?

DROIT. Tout en luttant contre le changement climatique, la rénovation des logements permet d'améliorer le confort et de réduire la facture énergétique. À quoi sert le DPE ? Comment réaliser des travaux ? Éléments de réponse avec M^e Sébastien Virgata, notaire à Dainville.



Le DPE contient un état des lieux de la performance énergétique et environnementale du bien et propose un parcours de travaux pour atteindre une rénovation énergétique performante. Photo iStock

Le diagnostic de performance énergétique (DPE), obligatoire en cas de vente ou de mise en location, renseigne sur le niveau de cette performance en évaluant la consommation d'énergie du logement et son impact en termes d'émissions de gaz à ef-

fet de serre. Il permet de déterminer la classe énergétique du logement (de A pour une performance optimale à G pour un bien énergivore), en prenant en compte la consommation annuelle d'énergie rapportée à sa surface pour l'éclairage, les systèmes de ventilation, le chauffage, le refroidissement, l'eau chaude sanitaire. Il évalue le niveau de performance énergétique du logement et son taux d'émissions de gaz à effet de serre. Il indique également le coût annuel des consommations d'énergie pour une utilisation standardisée du logement et préconise les travaux à réali-

Pourquoi consulter un notaire ?

Les notaires ont une parfaite connaissance des nouvelles réglementations impactant les logements. Ils peuvent conseiller au mieux leurs clients et les accompagner dans leur projet d'achat, de location ou de rénovation énergétique et ainsi éviter les pièges éventuels. Votre projet immobilier va constituer une bonne partie de votre patrimoine : il n'est jamais trop tôt pour en parler avec votre notaire.

ser pour améliorer les performances du logement.

« Depuis le 1^{er} avril 2023, lors de la vente de biens à usage d'habitation détenus en monopro-

priété et qui appartiennent aux classes F ou G, un audit énergétique doit être réalisé par un professionnel », précise M^e Sébastien Virgata, vice-président

de la chambre des notaires du Nord - Pas-de-Calais et notaire à Dainville. Le DPE contient un état des lieux de la performance énergétique et environnementale du bien et propose un parcours de travaux pour atteindre une rénovation énergétique performante (article L126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation). Il est valable cinq ans.

Quel impact du DPE

pour les vendeurs et bailleurs ?

Depuis le 24 août 2022, les loyers des logements F et G ne peuvent plus être augmentés lors du renouvellement du bail ou de leur remise en location. Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2023, il est interdit de louer un bien dont la consommation énergétique finale dépasse 450 kWh par m² et par an. En 2025, ce sera le tour des biens classés G ; en 2028 ceux classés F ; en 2034, ceux classés E. Comment alors améliorer la performance énergétique de son bien ? Son amélioration passe par des travaux de rénovation tels que l'isolation des combles ou de la toiture, des murs, des fenêtres et du sol. Son absence est une cause importante de déperdition de chaleur, donc d'augmentation des

factures d'énergie. Elle passe également par l'installation d'un équipement de chauffage ou de production d'eau chaude performant (pompe à chaleur, chauffage au bois, chauffe-eau thermodynamique), l'installation d'un système de régulation du chauffage (thermostat programmable, sonde extérieure de température...) ou encore l'installation d'une ventilation comme une VMC simple flux ou double flux.



« Depuis le 1^{er} avril 2023, lors de la vente de biens à usage d'habitation détenus en monopropriété et qui appartiennent aux classes F ou G, un audit énergétique doit être réalisé par un professionnel. »

M^e Sébastien Virgata, vice-président de la chambre des notaires du Nord - Pas-de-Calais et notaire à Dainville



Travaux de rénovation : quelles sont les aides disponibles ?

- **MaPrimeRénov'** : aide accordée aux propriétaires occupants, bailleurs ou copropriétaires pour des travaux de rénovation énergétique (isolation, chauffage, ventilation, audit énergétique).
- **MaPrimeRénov' Copropriétés** : aide versée au syndicat de copropriétaires pour des travaux de rénovation énergétique globale (gain d'au moins 35 %) sur les parties communes de la copropriété.
- **MaPrimeRénov' Sérénité** : aide accordée pour des travaux de rénovation énergétique globale (par exemple, l'isolation des combles et un changement de mode de chauffage) et induisant au moins 35 % d'efficacité énergétique en plus. Le montant de la prime varie en fonction des ressources du demandeur.
Plus de détails sur maprimerenov.gouv.fr.
- **Certificats d'économies d'énergie (CEE)** : aides accordées par les fournisseurs d'énergie (dont des enseignes de la grande distribution) pour des projets de rénovation.
Plus de détails sur france-renov.gouv.fr/aides/cee.
- **Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)** : prêt sans intérêt d'un montant maximal de 30 000 € sur quinze ans (éco-PTZ classique) ou d'un montant maximal de 50 000 € sur vingt ans quand les travaux améliorent d'au moins 35 % la performance globale du logement (éco-PTZ Performance globale).
Plus de détails sur france-renov.gouv.fr/aides/eco-pret-taux-zero.

SÉCURISER VOS PROJETS

AYEZ LE RÉFLEXE NOTAIRE !



NOS SOLUTIONS POUR VOTRE PROJET IMMOBILIER

LILLE

APPARTEMENTS 4 PIÈCES



(LA PARENTHÈSE VERTE)



Document non contractuel. Perspectives : Agence Real et Blandinet, LDD. Immatriculation : 829 871 271 RCS Amiens.



TOURCOING

APPARTEMENTS DU STUDIO AU 4 PIÈCES



LA
FABRIK



Document non contractuel. Perspectives : Verre France. Immatriculation : 869 769 115 RCS Lille.



PRIX AJUSTÉS
•
ÉTUDES DE FINANCEMENT
•
FRAIS DE NOTAIRE OFFERTS (1)



l'Écrin de la Marque

À partir de :

649€/mois (3)



L'HÉRITAGE
MOTTE-CORDONNIER

RCS Amiens 831 491 545. Illustrations non contractuelles : Vizion Studio.



RCS Lille 879 769 115. * Appel et service gratuits. Perspectives : Verre France. Document non contractuel



WILLEMS

APPARTEMENTS DU 2 AU 4 PIÈCES



ARMENTIÈRES

APPARTEMENTS 3 ET 4 PIÈCES

0 800 950 750

APPEL ET SERVICES GRATUITS



**Edouard
Denis**

WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

2001740617.adf

(1) Frais de notaire offerts pour tout contrat de réservation signé exclusivement entre le 15 septembre et le 31 décembre 2023, valable sur une sélection de logements au sein des résidences du groupe Edouard Denis en cours de commercialisation, dans la limite des stocks disponibles. Cette offre s'applique uniquement pour une acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Certains programmes en dispositifs spécifiques (loi Monuments Historiques, loi Malraux, dispositifs de réhabilitation, nue-propriété, résidences d'étudiants et résidences services sénior...) sont exclus de cette offre. Voir liste des programmes éligibles sur edouarddenis-immobilier.com. Les frais de notaire ne comprennent pas les frais éventuels de constitution de garantie (hypothèque ou de cautionnement), ni les frais liés à l'établissement du règlement de copropriété qui restent à la charge du réservataire. Cette offre est consentie sous réserve de la régularisation de l'acte authentique de vente avant les délais prévus aux articles 5 et 6 du contrat de réservation et de l'absence de « Frais de notaire offerts ». Conséquence, la validité de l'offre « Frais de notaire offerts » est notamment soumise à l'obtention de l'ACCORD DE PRÊT dans un délai maximum de 2 mois (2) et à la RÉGULARISATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE dans un délai maximum de 3 mois (2), sous réserve de l'actualité du programme à cette date. (2) Ces délais s'entendent à compter de la signature du contrat de réservation.
(3) Exemple de financement pour le lot 6108 du programme La Fabrik à Tourcoing, pour une acquisition en résidence principale d'un appartement type studio avec une place de parking moyennant un prix de 140 644 € TTC en TA à 5,5 %* et bénéficiant de l'offre de la campagne nationale** (Frais de notaire offerts) voir toutes les conditions sur le site www.edouarddenisimmobilier.com avec 10 000 € d'apport pour une personne seule primo-accédante, dont le revenu fiscal de référence en 2022 était de 21 600 €, bénéficiant d'un PTZ* Financement réalisé grâce à un prêt d'un montant de 78 974 €, d'une durée de 25 ans, prêt amortissable à taux fixe pendant toute sa durée, mensualités de 635,45 € pendant 5 ans puis 448,95 € pendant 15 ans puis 336,45 € pendant 5 ans, TAEG 5,18 % et coût total 58 471 € intérêt et assurances inclus, d'un PTZ d'un montant de 54 000 €, d'une durée de 20 ans, prêt amortissable à taux fixe, mensualités de 13,50 € pendant 5 ans puis 313,50 € pendant 15 ans, TAEG 0,47% et coût total 3 240 € intérêt et assurances inclus, l'ensemble pour une mensualité globale libérée de 649 € pendant 25 ans.
La constitution d'assurance décès, perte totale et irréversible d'autonomie et incapacité de travail pour le prêt amortissable et pour le PTZ est de 0,30 % l'an du capital pour un capital assuré à 100 %.
Simulation faite sans tenir compte d'éventuels frais bancaires.
Cette simulation est communiquée à titre informatif.
Elle est établie sur la base de taux moyens du marché constatés au 27/10/23 pour diverses situations comparables.
Cette présentation indicative ne constitue en aucune façon une offre commerciale ou publicitaire de financement et n'a aucune valeur contractuelle.
Conformément à l'article L. 313-4 du Code de la consommation en matière de prêt immobilier l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours et la vente est subordonnée à l'obtention du prêt, et, si celui-ci n'est pas obtenu le vendeur doit reverser les sommes versées.
*sous conditions de ressources et dans le cadre de la résidence principale
**offre valable jusqu'au 31/12/2023