



Logements étudiants : la course est lancée !

NOTRE DOSSIER EN PAGES 6 À 8

Loi anti-squat, le point
sur les taux d'intérêt :
l'actualité en brèves
et en chiffres **PAGES 3 À 5**



Les raisons du succès
de Croix, « une ville
où il fait bon vivre »

PAGE 12

Comment se prémunir
des vices cachés ?
Les explications
d'un notaire **PAGES 14-15**

Pierre Marie
Watremez
IMMOBILIER 

**URGENT : RECHERCHE BIENS
A VENDRE OU A LOUER**

**POUR VENDRE,
ACHETER, LOUER,
FAIRE GÉRER...**

UN NUMERO UNIQUE : **03 27 84 04 25**

• DOUAI • VALENCIENNES • BAVAY •
• LE QUESNOY •
• CAMBRAI • SOLESMES • LANDRECIES •
• LE CATEAU • AVESNES-SUR-HELPE •
• BOHAIN • LE NOUVION •
• SAINT-QUENTIN • GUISE • HIRSON



ZOOM SUR

Groupe INVEST IMMO Hardelot, un promoteur indépendant au service de son territoire

Avec Jacques Philippe Lornier,
Président Groupe INVEST IMMO Hardelot



QUELLES SONT LES ACTIVITÉS DU GROUPE INVEST IMMO HARDELOT ?

Depuis plus de 15 ans, nous avons développé de façon indépendante une activité de promotion immobilière de la Côte d'Opale au Dunkerquois. Nous avons la capacité de réaliser des chantiers conséquents, avec des programmes pouvant aller jusqu'à une centaine de logements pour des bailleurs sociaux. Le groupe INVEST IMMO Hardelot a, par exemple, assuré la construction de la Résidence du Château des Thermes à Marck. Celle-ci se distingue par sa conception avant-gardiste et son engagement envers une communauté intergénérationnelle. Composée de 68 logements, elle offre une diversité de solutions de logements pour répondre aux besoins variés de la population locale. Elle compte ainsi 28 logements intermédiaires fournissant des espaces de vie confortables et modernes. La résidence propose également 25 logements individuels de plain-pied, créant un environnement sûr et adapté pour les personnes âgées non et 15 logements individuels de plain-pied. Enfin, une salle commune dédiée aux activités, offre un soutien essentiel aux initiatives d'insertion.

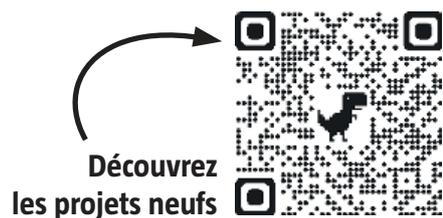
RÉALISEZ-VOUS ÉGALEMENT DES PROGRAMMES À DESTINATION D'ACQUÉREURS PARTICULIERS ?

Oui, le groupe INVEST IMMO Hardelot s'adresse aussi à des acquéreurs à la recherche d'une résidence principale ou secondaire dans des secteurs prisés. Nous proposons des programmes haut de gamme à Hardelot, mais aussi des logements accessibles de qualité qui peuvent également intéresser des investisseurs. C'est le cas par exemple de Gravelines où la demande locative est forte. Nous y construisons actuellement la résidence des « Skifs de l'Aa » éligible au dispositif Pinel qui est composée de 85 appartements. Nous avons souhaité développer une offre complète pour répondre à toutes les demandes, dont à celles des primo-accédants. Ces derniers

peuvent d'ailleurs profiter des dernières opportunités disponibles au sein de la Résidence Blanche Albion à Rinxent.

QUELLE EST LA MARQUE DE FABRIQUE DU GROUPE INVEST IMMO HARDELOT ?

Nous sommes très attentifs à la qualité de nos réalisations. Nous sélectionnons d'abord des emplacements stratégiques qui vont permettre aux futurs occupants de jouir d'une grande qualité de vie. Cela peut s'incarner par un environnement exceptionnel, une facilité d'accès aux réseaux routiers ou ferroviaires ou la proximité des services du quotidien. Ensuite, lors de la phase de construction, nous portons une attention particulière aux savoir-faire des intervenants. En tant qu'acteur économique, nous souhaitons participer au développement de notre territoire. Pour cela nous faisons appel principalement à des entreprises locales. Présents depuis plus de 15 ans, le groupe INVEST IMMO Hardelot s'est entouré d'acteurs compétents, réactifs et engagés. Nous nous appuyons également sur des agences immobilières de proximité pour la commercialisation des programmes. Nous conservons cependant un lien avec les acquéreurs pour d'éventuels travaux modificatifs en cours de chantier. C'est aussi cela, le savoir-faire INVEST IMMO Hardelot : avoir la capacité de personnaliser chaque logement.



Groupe Invest Immo Hardelot
06 65 32 52 34



L'actualité en brèves



Loi anti-squat : qu'a-t-elle changé ?

Entrée en vigueur le 29 juillet dernier, la loi n° 2023-668 datée du 27 juillet 2023, ou « loi Kasbarian » ayant pour objectif de prévenir l'occupation illégale des logements, a apporté des changements significatifs dans le traitement des squats. Le texte institue entre autres une définition élargie du squat : le logement est squatté lorsqu'il est occupé par des personnes n'ayant pas conclu de contrat de location avec le(s) propriétaire(s). Il crée également un nouveau délit de squat, c'est-à-dire s'introduire dans un local de manière frauduleuse et s'y maintenir sans droit ni titre. La loi prévoit également de nouvelles sanctions, plus importantes : un an de prison et 15 000 € d'amende pour un squat de domicile, 3 250 € d'amende pour la propagande ou la publicité en faveur du squat, trois ans de prison et 45 000 € d'amende pour celui qui permet qu'un tiers squatte le domicile d'autrui.

Photo Unsplash



La ville de Lille distinguée pour son parc immobilier tertiaire

Selon le 7^e baromètre Arthur Loyd, les métropoles régionales restent des moteurs de la création d'emplois. Les Hauts-de-France tirent leur épingle du jeu avec la concrétisation de projets de très grand volume : 95 % des montants investis dans la filière batteries électriques en France depuis 2019, soit 16 milliards d'euros, le sont dans notre région. Quant à Lille, elle accède cette année à la troisième place du podium des Très Grandes Métropoles, une première pour la préfecture des Hauts-de-France ! Selon Arthur Loyd, Lille « se distingue notamment par sa capacité d'accueil des entreprises et la qualité de son parc immobilier tertiaire. Les projets de recrutement y sont perçus comme étant aisés à mener, l'offre de bureaux neufs y est fournie (et) les valeurs locatives de bureaux neufs restent maîtrisées ».

Photo Ingrid Servaes

1 Français sur 2 a déjà abandonné un projet de travaux

Entre les craintes liées aux arnaques et la difficulté de trouver des professionnels qui se déplacent pour estimer un projet sans garantie de signature, les défis sont nombreux. C'est ce qu'atteste une étude sur la perception des Français quant à la réalisation de travaux, menée par Avenir Rénovations, un spécialiste de la rénovation tous corps d'état. Il en ressort que bien que les propriétaires considèrent les travaux comme un projet stimulant et important, le manque d'estimation du coût total de rénovation reste un frein majeur. 56 % des Français, ayant l'intention d'entreprendre des travaux, ont déjà abandonné leur projet, faute de pouvoir estimer le budget à l'avance. Parallèlement, 65 % des répondants hésiteraient moins à réaliser des travaux s'ils pouvaient en estimer le montant total. « L'analyse de cette étude montre bien qu'il existe une vraie volonté de réaliser des travaux en 2024, mais que les professionnels comme les particuliers ont besoin de se projeter sur le montant des travaux », commente Mickaël Di Luca, directeur général d'Avenir Rénovations.

Photo Unsplash



Pénurie de logements à louer : le nombre d'annonces s'effondre

La pénurie de biens à louer est de plus en plus importante. La preuve : la plateforme d'annonces Bien'ici a recensé le nombre de locations immobilières disponibles sur son site depuis 2019. Résultat : le nombre d'annonces de location ne cesse de diminuer depuis quatre ans.

Quelles explications à cette pénurie ? Les contraintes de location liées à la loi Climat et Résilience qui ont poussé un certain nombre de propriétaires à mettre en vente leur investissement locatif. La chute des transactions, liée au durcissement des conditions d'octroi de crédit et à la hausse des taux d'intérêt, a également perturbé le marché locatif. Les locataires restent donc plus longtemps dans leur logement, ce qui diminue le turn-over sur les logements, mettant notamment en difficulté les étudiants et les jeunes à la recherche de logement. Les biens à vendre, eux, seraient en constante augmentation depuis fin 2022.

Photo Ingrid Servaes

À noter dans vos agendas

• **Immotissimo Lille.** Près de 70 professionnels de la région vous attendent pour vous guider dans votre projet immobilier.

Du 15 au 17 mars à Lille Grand Palais, 1, boulevard des Cités-Unies. De 14 h à 19 h le vendredi, de 10 h à 19 h les samedi et dimanche. Entrée gratuite. Badge visiteur à télécharger sur [immotissimo.com/lille/](https://www.immotissimo.com/lille/).

• **Salon Habitat & Jardin Living Lille.** Vitrine des savoir-faire locaux, le salon réunira près de 120 professionnels de la région.

Du 15 au 17 mars à Lille Grand Palais, 1, boulevard des Cités-Unies. De 14 h à 19 h le vendredi, de 10 h à 19 h les samedi et dimanche. Entrée gratuite. Badge visiteur à télécharger sur [living.fr/lille/](https://www.living.fr/lille/).

• **Salon Habitat & Déco Dunkerque.** Ce salon réunira 100 exposants qui sauront vous conseiller et vous aider à concrétiser vos projets.

Du 12 au 14 avril au Kursaal, 7 bis, place du Casino. De 10 h à 19 h. Entrée gratuite. [salon-habitat-dunkerque.com](https://www.salon-habitat-dunkerque.com)

L'actualité en chiffres

TAUX D'INTÉRÊT moyens du moment

	Décembre	Janvier
10 ANS	3,70 %	3,65 %
15 ANS	4,20 %	3,90 %
20 ANS	4,40 %	4,10 %
25 ANS	4,55 %	4,25 %

La tendance



Source : Empruntis

85

En moyenne, un bien immobilier se vend en 85 jours au Touquet.

Source : Le Figaro immobilier

94

C'est le nombre de biens anciens qui ont été vendus à Armentières au troisième trimestre 2023.

Source : immobilier.statistiques.notaires

11€

C'est le prix moyen au m² de la location à Valenciennes. Chasse Royale-Dutemple-Saint Waast est le quartier le plus attractif (13 €/m²), Centre-Neuf Bourg-Quesnoy-Delsaux-Musée-Cannoniers-Gare est le plus cher (15 €/m²).

Source : Le Figaro immobilier



Mensuel immobilier de La Voix du Nord - Mars 2024 - 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.

B

Devenir propriétaire ?

ÇA SE DÉCIDE AUJOURD'HUI!



Bouygues Immobilier
LA VIE COMMENCE ICI



JUSQU'À

25 000 € OFFERTS**

pour booster votre apport

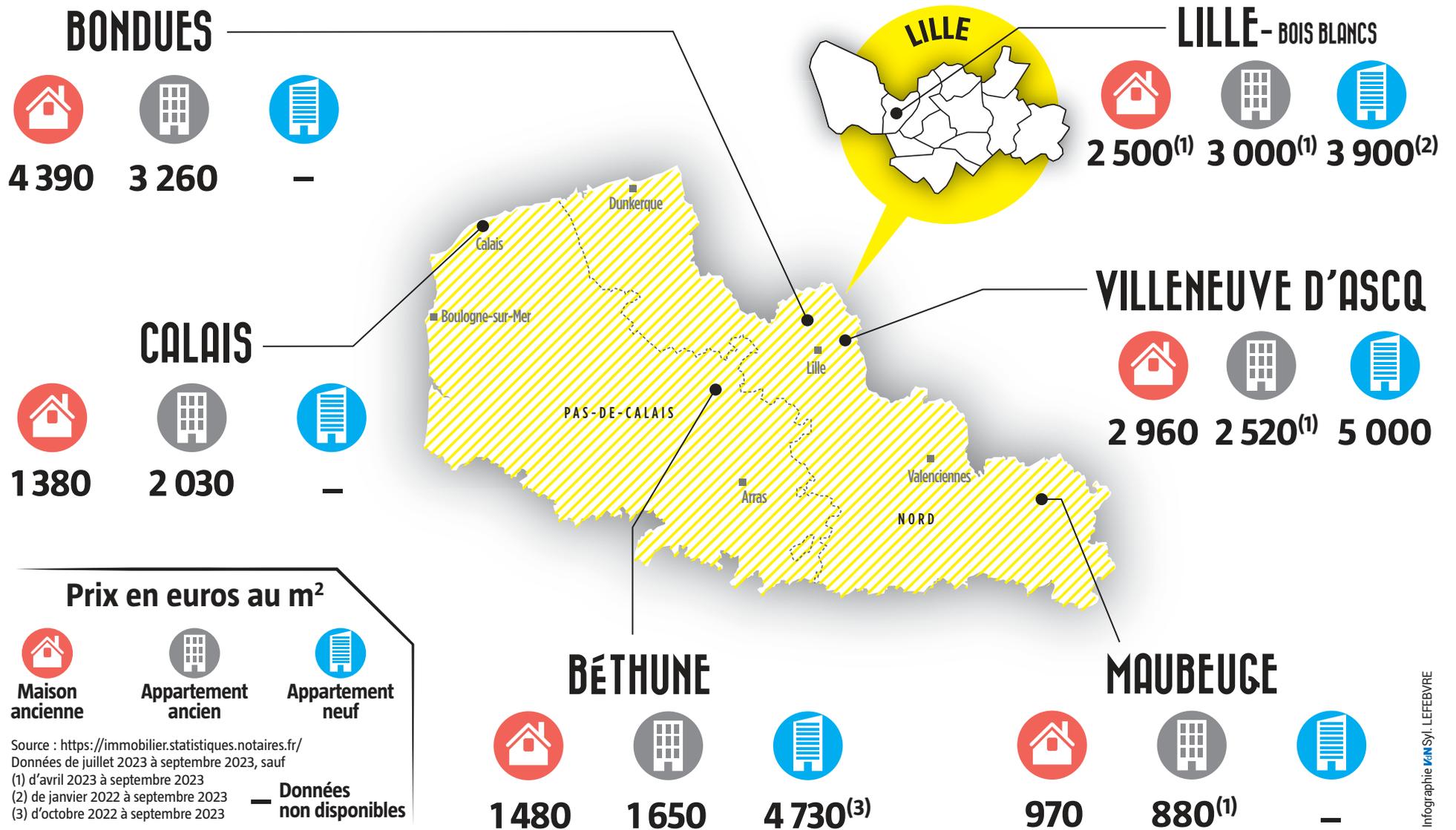


PRENEZ RENDEZ-VOUS DÈS À PRÉSENT

03 20 43 82 33

* Catégorie « Promotion Immobilière » - Étude BVA - Viséo CI - Plus d'infos sur escda.fr. ** Offre valable pour l'achat d'un logement neuf, du 19 février 2024 au 31 mars 2024. Offre commerciale permettant d'envisager une diminution du montant de l'apport qui aurait été demandé, lors de la constitution du dossier de prêt, sur la base du prix avant remise commerciale. Offre accordée sous la forme d'une remise all ant jusqu'à 5000 euros par pièce principale sur le prix de vente d'un logement (sur pièce de plus de 7 m², hors cuisine et salle de bain), hors studio et T1, sur la base de la grille de prix des logements en vigueur au 10.01.2024. Offre valable pour tout contrat de réservation signé entre le 19.02.2024 et le 31.03.2024, sur une sélection de logements, sous réserve de signature de l'acte authentique de vente dans les délais stipulés au contrat de réservation. Dans la limite des stocks disponibles. Conditions détaillées sur simple demande ou sur www.bouygues-immobilier.com. Le réservataire dispose d'un droit de rétractation de 10 jours (article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation). Photo : Getty Images. Conception : types top - 052023. Bouygues Immobilier, SAS, au capital de 138.577.320 €, SIREN 562 091 546 RCS Nanterre, siège social, 3 boulevard Gallieni à Issy-les-Moulineaux (92130), Mandataire Intermédiaire en Opérations de Banque (MIOB) n°ORIAS 13006299. Athana 02-24.

2001658506ad



Infographie M. N. SYL. LEFEBVRE

Confidence

LA CHAPELLE D'ARMENTIÈRES

Au cœur d'un espace boisé, la résidence Confidence aux façades de briques grises et bardage en bois clair allie avec délicatesse modernité et nature pour offrir un cadre de vie idéal. Dôté d'une belle exposition, chaque appartement dispose d'un espace extérieur en jardin ou en terrasse ainsi que d'une place de parking en sous-sol.



Découvrez le programme !



SIGLA NEUF
 GROUPE PASCAL BOULANGER

FRANCE
 FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS

INFORMATIONS & RÉSERVATIONS
 APPELÉZ-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.

■ Le dossier du mois

Étudiants : la course au logement est lancée !

Alors que Parcoursup vient d'ouvrir, la course au logement étudiant est déjà lancée dans la métropole lilloise ! En cause : la pénurie de biens. Deux agences lilloises nous donnent la température du marché en 2024.



Les deux résidences Twenty Campus de Loos (Estudiantines et Îlot Nature) accueillent majoritairement des étudiants en médecine. Les logements sont pris d'assaut de plus en plus tôt.
Photo Archives/La Voix du Nord

« Le marché étudiant est très tendu depuis trois ans à Lille. En saison haute, de mai à septembre, un appartement part en 48 heures », explique Manon Mieze, responsable gestion locative chez Sergic. « La dynamique se confirme depuis trois ans, sur le post-Covid avec beaucoup de demandes et peu d'offres. Désormais, à partir de fin avril,

nous avons une forte demande et fin juillet, nous n'avons même plus de biens à la location », approuve Charlotte Batais, responsable gestion locative chez Vacherand Immobilier. Quelles raisons à cette situation ? « Cela est dû au ralentissement du marché de l'achat-vente et aux contraintes de la loi Climat et Résilience », estime Manon Mieze. « Il y a également, depuis 2022, moins de turn-over sur les logements », ajoute Jonathan Neusy, direc-

teur de l'agence Sergic Lille. « Auparavant, le locataire avait souvent envie de changer de quartier ou de prendre un logement plus grand. Aujourd'hui, les étudiants restent plus longtemps et, même l'été, ils conservent leur location », poursuit Manon Mieze.

Le meublé, produit en vogue
Au cœur des critères des étudiants : l'emplacement. « Lille Centre, République, Vauban et le Vieux-Lille sont très recher-

Un bon plan pour investir ?

La demande en logements étudiants est de plus en plus forte d'année en année. Investir dans un logement étudiant peut donc être un véritable bon plan ! « Lille, Villeneuve-d'Ascq, Croix regorgent d'écoles... Il y a donc un fort besoin de locations dans la métropole lilloise. Des parents commencent d'ailleurs dès juin à réserver les meilleurs appartements », explique Morgan Martel, de Mon Invest Immobilier. « Investir dans un logement étudiant permet de faire des opérations avec un petit budget et une bonne rentabilité. En proposant un bien de qualité, on peut avoir un très bon rapport locatif, c'est assez facile », poursuit l'expert qui conseille de se tourner essentiellement vers les petites surfaces. « À Lille même, l'encadrement des loyers peut impacter la rentabilité, mais plus on dispose d'une petite surface, plus c'est intéressant de louer. Avec les formules actuelles d'encadrement des loyers, le ratio est plus intéressant pour un studio que pour un T2 ou un T3 », conclut-il.

DÉMARRAGE
CONSTRUCTION
JUIN 2024

CALAIS

Superbe résidence Rue du Bout des Dignes

Réservez votre appartement
type 2 et type 3

À partir de
179 000€



Jonathan Neusy, directeur de l'agence Sergic Lille, et Manon Mieze, responsable gestion locative chez Sergic. Tous deux constatent que le marché du logement étudiant « est très tendu depuis trois ans » dans la métropole lilloise. Photo Ingrid Servaes

« Désormais, à partir de fin avril, nous avons une forte demande et fin juillet, nous n'avons même plus de biens à la location. »

Charlotte Battais, responsable gestion locative chez Vacherand Immobilier

chés et, pour la métropole lilloise, Roubaix près de l'Edhec, Triolo à Villeneuve-d'Ascq... » développe Manon Mieze, chez Sergic. « Nous louons aussi désormais dans des secteurs de moins en moins favorisés comme Wazemmes et Moulins à Lille », précise Charlotte Battais, chez Vacherand Immobilier. « Beaucoup d'étudiants recherchent du meublé, un produit rare. C'est une vraie demande », ajoute Jonathan Neusy, le directeur de l'agence Sergic Lille. En termes de tarif, comptez

entre 450 et 650 € pour un studio lillois en moyenne, en fonction du secteur et des prestations. « Le studio est le produit plus demandé. Nous observons toutefois une augmentation des appartements ou des chambres qui s'ouvrent en colocation, en coliving ou en colocation intergénérationnelle », note-t-on chez Sergic.

→ La suite de notre dossier en page 8.

+

« L'important, c'est d'anticiper la partie administrative »

Pour trouver un logement, « mieux vaut s'y prendre tôt, à condition que les parents ou l'étudiant soient en capacité de payer un loyer avant la rentrée », conseille Manon Mieze, responsable gestion locative chez Sergic. « L'important, c'est d'anticiper la partie administrative et de disposer d'un dossier complet », ajoute-t-elle avant de reconnaître que « pour les étudiants n'habitant pas la région, 'est souvent plus compliqué : il faut programmer les rendez-vous avec les agences avant même de venir visiter à Lille ». « Une fois le logement trouvé, il faut être réactif et se positionner rapidement », conclut la responsable gestion locative chez Sergic.



RENSEIGNEMENT :

M. Bruno DEBRUYNE

06 07 84 37 68

M. Johan Debraecke

06 12 36 99 35

95, bd Jacquard à Calais

Résidence étudiante : Le logement rêvé des jeunes ?

Dans le quartier de la Maillerie à Villeneuve-d'Ascq, à deux pas du centre-ville et du métro, la résidence étudiante Twenty Campus Wax, gérée par Sergic, est complète depuis son ouverture l'été dernier.

« Le nombre d'étudiants ne cesse d'augmenter et les étudiants étrangers sont de retour après la période du Covid. Nous sommes donc dans un marché très tendu. Qui plus est, l'été dernier, du fait de l'augmentation des loyers, de nombreux étudiants ont choisi de conserver leur logement », explique Justine Delefosse, la directrice de Twenty Campus*. « On incite les étudiants à déposer leur dossier très en amont pour disposer d'une place en résidence avant même l'acceptation de leurs vœux sur Parcoursup, poursuit-elle. Il s'agit d'un parcours digitalisé (sur twenty-campus.com), ce qui facilite les choses pour les futurs étudiants qui habitent loin de leur lieu d'études. »

Convivialité et lien social au cœur du concept

Le critère principal des étudiants ? « La localisation, à proximité des écoles, des commerces et des lieux de vie », note la directrice de Twenty Campus. « Au-delà du logement, ils cherchent un quartier où vivre, un quartier animé », ajoute Maxime Régnier, responsable de site qui est chargé

entre autres de la relation avec les locataires étudiants de la résidence villeneuvoise.

Twenty Campus Wax, résidence flambant neuve de 104 logements, accueille de nombreux étudiants d'une école de commerce toute proche, mais également des étudiants de Lille 1 et propose de nombreux services aux jeunes afin de faciliter leur quotidien : le petit déjeuner, « très apprécié » selon les responsables de Twenty Campus, le ménage deux fois par mois...

Côté espace privatif, chaque chambre, d'une vingtaine de m², est bien optimisée et tout équipée : réfrigérateur, micro-ondes, kit ménage, vaisselle, wifi... pour environ 600 € par mois (avant déduction de l'allocation logement).

* Filiale du groupe Sergic, Twenty Campus gère une cinquantaine de résidences étudiantes en France, dont douze dans les Hauts-de-France (onze dans la métropole lilloise, une à Amiens).



Justine Delefosse, la directrice de Twenty Campus qui gère une cinquantaine de résidences étudiantes en France dont douze dans la région. Photo Ingrid Servaes

« On incite les étudiants à déposer leur dossier très en amont pour disposer d'une place en résidence avant même l'acceptation de leurs vœux sur Parcoursup. »

Justine Delefosse, directrice de Twenty Campus

« Habiter un logement récent, avec un régisseur sur place, cela rassurait mes parents »

Étudiant en master 1 Ingénierie de la santé, Aymeric habite dans la résidence Twenty Campus Îlot Nature de Loos, près de Lille. Originaire de Cambrai, il est « locataire depuis juin 2018 ». « À l'époque, je voulais tenter la PACES (première année commune aux études de santé) et je recherchais un logement proche de la faculté de médecine. Elle n'est qu'à 1 km de l'Îlot Nature », explique le jeune homme. Qui plus est, habiter dans une résidence récente, avec un régisseur sur place, cela rassurait mes parents. »

Ce qui plaît aux étudiants dans ce type de résidence ? « Pour ma part, le fait que cela soit une résidence récente. Qui plus est dans l'ensemble, la résidence est très calme et elle est essentiellement habitée par des étudiants en santé. En outre, les animations régulières, comme les barbecues en fin d'année ou les soirées diverses, par exemple pour la Saint-Valentin, sont très appréciées. La soirée de bienvenue en début d'année permet notamment de rencontrer ses voisins », précise Aymeric.



Twenty Campus Wax est une résidence étudiante flambant neuve de 104 logements d'une vingtaine de mètres carrés. Photos Ingrid Servaes et Twenty Campus

ZOOM SUR

L'engagement de Nexity en faveur du pouvoir d'achat



« Véritable partenaire des projets de vie de ses clients, Nexity fait le choix de soutenir leur pouvoir d'achat en proposant une baisse prix exceptionnelle »

COMMENT NEXITY AGIT-IL EN FAVEUR DU POUVOIR D'ACHAT DES ACQUÉREURS ?

Véritable partenaire des projets de vie de ses clients, Nexity fait le choix de soutenir leur pouvoir d'achat en proposant une baisse prix exceptionnelle pouvant aller jusqu'à 80 000 euros sur une sélection de lots disponibles à la vente. En Hauts-de-France, ce formidable coup de pouce concerne Le Clos Macarez à Valenciennes, Le Pavillon musical à Erquinghem-Lys ainsi que la résidence Jardin Ponsardin à Reims. Ces programmes répondent aux critères d'excellence portés par Nexity : Au-delà de la conformité aux dernières règles de construction, ces logements neufs allient confort, qualité de vie et de hautes performances énergétiques. Chaque mois, Nexity propose également une « offre du moment » qui vient s'ajouter à cette baisse de prix de vente inédite.

OUTRE CES OFFRES NEXITY, DE QUELS AVANTAGES PEUVENT BÉNÉFICIER LES ACHÉTEURS ?

Le prêt à taux zéro (PTZ) est une véritable opportunité pour les futurs propriétaires. Ce prêt, dépourvu d'intérêts, peut financer entre 20 et 50% du prix d'un bien. Imaginé pour faciliter l'acquisition d'une résidence principale, le PTZ peut être mobilisé en fonction de la localisation du logement, du nombre d'occupants et des revenus fiscaux du foyer. En 2024, les conditions d'accès ont été assouplies, ouvrant ce dispositif à davantage d'acheteurs. Ces derniers ne doivent cependant pas avoir été propriétaire de leur résidence principale au cours des deux dernières années qui précèdent pour faire une demande de PTz. En Hauts-de-France, les programmes Alter Ego à Amiens, Jardin Ponsardin à Reims, Pavillon musical à Erquinghem-Lys, Le Clos Macarez Valenciennes et Vill'arborea à Lomme, sont éligibles au prêt à taux zéro.

ET LES INVESTISSEURS ?

Les investisseurs peuvent, sous certaines conditions, bénéficier du dispositif Pinel qui ouvre le droit à une réduction d'impôts allant jusqu'à 21% du prix d'acquisition. Ceux qui s'orientent vers un logement implanté dans un quartier prioritaire et qui répond à la RE2020, ont quant à eux la possibilité de profiter du Pinel +. Ces deux dispositifs qui ont fait leur preuve prendront cependant fin le 31 décembre 2024. Il ne reste donc que quelques mois aux investisseurs pour mener à bien leurs projets ! Nexity peut les accompagner dans leurs démarches, puisque les résidences Alter Ego à Amiens et Pavillon musical à Erquinghem-Lys sont éligibles au Pinel +. Ces programmes de qualité, qui présentent d'excellentes performances énergétiques, sont situés dans des secteurs où la demande locative est particulièrement forte. En faisant le choix d'un logement neuf Nexity, l'acquéreur réalise ainsi un investissement pérenne, rentable et attractif. ■

Découvrez les projets neufs



25 allée Vauban CS 50068
59562 La Madeleine CEDEX.
Tél. 0800 48 47 46



RÊVE DES SABLES, UNE RÉSIDENCE AU PIED DES DUNES



BÉNÉFICIANT D'UNE SITUATION EXCEPTIONNELLE AUX ABORDS DE LA RÉSERVE NATURELLE DE LA DUNE DU PERROQUET, LE PROGRAMME PORTÉ PAR TWIN PROMOTION COMPTE ENCORE QUELQUES LOGEMENTS DISPONIBLES. UNE OPPORTUNITÉ RARE SUR LE TERRITOIRE.

Pour son nouveau projet, le promoteur immobilier Twin Promotion a sélectionné un terrain exceptionnel à Bray-Dunes, à quelques pas de la réserve naturelle de la Dune du Perroquet. Un emplacement privilégié où s'élèvera d'ici un peu plus d'un an la résidence Rêve des Sables. Programme de haute qualité, celui-ci compte 72 appartements pensés comme de véritables cocons ouverts sur la nature. Une offre inédite qui a déjà rencontré un formidable succès puisque 70% des logements ont d'ores-et-déjà été vendus ! Les acquéreurs à la recherche d'une résidence principale ou secondaire peuvent cependant profiter des dernières opportunités puisque quelques lots, du studio au T4, restent

disponibles. « *Les acheteurs peuvent déjà se projeter dans leur vie future, d'ici un peu plus d'un an ils pourront intégrer leur nouveau chez eux. En outre, ils ont encore la possibilité de bénéficier des prix de lancement, c'est une réelle occasion à saisir !* » lance Louis Demey, Responsable des ventes au sein de Twin Promotion.

DES LOGEMENTS OÙ IL FAIT BON VIVRE

Avec son architecture directement inspirée des stations balnéaires de la Côte d'Opale, la résidence Rêve des Sables fusionne habilement avec le paysage. Des lignes poétiques qui s'accompagnent

d'une réalisation résolument tournée vers l'avenir. « *C'est un programme très ambitieux qui va au-delà des normes de construction en vigueur. La qualité des matériaux utilisés, l'agencement des espaces, l'optimisation des volumes rendent ce projet vraiment inédit* » confie-t-il. Une exigence qui permet à Twin Promotion à la fois de réduire son impact environnemental mais également de proposer aux futurs occupants un confort de vie inégalé. Equipés de pompes à chaleur et d'un chauffage à air pulsé, les logements conservent une atmosphère des plus agréables, été comme hiver, tout en favorisant les économies d'énergie. Lumineux, fonctionnels, chaque logement dispose également d'un balcon ou d'une terrasse. Enfin, pour sublimer cette réalisation de haute volée, le promoteur immobilier a aussi mobilisé ses équipes d'architectes. « *Tous les appartements sont livrés finalisés, avec les planchers, la cuisine et la salle de bains. Ces aménagements peuvent être personnalisés selon les souhaits des acquéreurs qui peuvent être accompagnés par notre service d'architecture* » souligne Louis Demey. Spécialiste de l'hôtellerie, celui-ci porte une attention particulière aux finitions de chaque projet porté par Twin Promotion. Les résidents pourront aussi bénéficier d'un parking en sous-sol et de caves, des équipements qui facilitent la vie quotidienne. Un quotidien embelli par la localisation même de la résidence, puisque celle-ci est située à quelques pas de la réserve naturelle de la Dune du Perroquet.





UNE RÉSIDENCE AU CŒUR DE LA NATURE

Implantée Avenue de la Liberté à proximité des grands accès routiers mais aussi à 5 min à pied de la plage et de la digue de Bray-Dunes, la résidence jouit d'un accès direct à la réserve naturelle ! Remarquable massif dunaire, la Dune du Perroquet est un véritable trésor. Un formidable écrin de nature qui fait la fierté des habitants de Bray-Dunes. Célébré pour ses paysages à couper le souffle, sa nature sauvage et sa digue animée, la cité balnéaire offre une douceur de vivre inégalée. « *La commune a parfaitement su répondre aux attentes de ses habitants comme de ses visiteurs, en développant à la fois des services de proximité très appréciés comme des équipements touristiques de qualité* » pointe Louis Demey. Très à l'écoute des envies de ses clients, le promoteur local Twin Promotion a donc naturellement choisi ce lieu emblématique de la Côte d'Opale pour y installer la résidence Rêve des Sables.

UN TERRITOIRE PARTICULIÈREMENT DYNAMIQUE

Bray-Dunes bénéficie en outre de l'attractivité grandissante du Dunkerquois. Ce bassin de vie s'est considérablement transformé au gré des ans. Au-delà accent de services du quotidien de qualité et d'un réseau de transport développé, il propose une vie sportive, culturelle et touristique particulièrement riche. Laboratoire de l'industrie du futur, Dunkerque s'apprête également à accueillir des projets industriels majeurs, vecteurs d'emplois et d'un fort développement. Ces réjouissantes perspectives font du territoire une destination particulièrement attractive où la demande en logements de qualité est en forte croissance. « *On sent une réelle appétence pour le Dunkerquois et ce n'est pas un effet de mode, c'est vraiment une terre d'avenir où il fait bon résider* » observe Louis Demey. ■

Twin Promotion

Nos résidences les pieds dans l'eau



Les Terrasses du Lac, Ghyvelde, à 15 minutes de Dunkerque
Appartements à partir de **137 000 € TTC**
Domaine privatisé
Construction écologique
Nature apaisante



Le Domaine Sauvage, Equihen-Plage, à 15 minutes d'Hardelot
Villas à partir de **444 000 € TTC**
Meublées, équipées et décorées
Avec vue panoramique sur la mer
Achetez maintenant, profitez cet été

Croix, « une ville où il fait bon vivre »

NORD. Depuis plusieurs années, Croix caracole en tête des villes les plus prisées de la métropole lilloise. Un succès bien mérité : entre commerces, équipements, dynamisme culturel et sportif et espaces, Croix est résolument « une ville où il fait bon vivre ».



Le centre-ville de Croix. Photo Ingrid Servaes

Croix est l'une des villes qui arrivent en tête des communes où le patrimoine imposable sur la fortune est le plus élevé de France depuis de nombreuses années. L'une de ses habitantes, Vanessa, habitante de Croix depuis l'âge de deux ans « hormis un séjour à Lille pour les études », a choisi de venir vivre à Croix avec son compagnon « essentiellement en raison de la proximité du Grand Boulevard, de la voie rapide, du métro, de la gare SNCF de la ville ». « On voulait quitter Lille, mais rester proches des grands axes », résume-t-elle. Vanessa et son conjoint ont ac-

quis en 2019 un pavillon situé dans le quartier Croix-Beaumont, « un très beau quartier, calme, très vert, très agréable ». Toute proche, la villa Cavrois, deuxième monument le plus visité du Nord, est la réalisation la plus emblématique de l'architecte Robert Mallet-Stevens à l'époque où la commune voyait fleurir d'imposantes demeures bourgeoises, véritables petits châteaux.

Petits commerces et grandes entreprises

« Ce quartier est un vrai petit paradis », ajoute le couple. Comptez 2 590 € en moyenne pour un bien ancien à Croix, le centre étant le quartier le plus

« L'arrivée de nouveaux commerçants dans le centre-ville est très agréable. »

Vanessa, habitante de Croix



cher, suivi de près par le quartier Beaumont. En moyenne, un bien immobilier s'y vend au bout de 93 jours.

Croix a su rester attractive pour les petits artisans et commerçants. « De nombreux petits commerces ont ouvert récemment dans le centre-ville, déco, vêtements, magasin pour enfants, librairie... Pas besoin d'aller à Lille ! Parmi mes bonnes adresses, l'Atelier de maman, autour de la famille, So glad pour les cadeaux, Homy Shop pour la déco... Cette arrivée de nouveaux commerçants est très agréable. D'autres boutiques comme Tand'm ou Window next sont à Croix depuis que je suis enfant », témoigne

Vanessa. De grandes entreprises ont également élu domicile à Croix (Decathlon, Oney Bank), mais aussi de grandes écoles comme l'Edhec, troisième école de commerce de France.

Côté activité, la ville se veut dynamique aussi bien au niveau du sport que de la culture avec un city stade, des terrains de tennis et une piscine. La MJC de Croix propose aussi de nombreuses animations et spectacles. Les Jardins Mallet-Stevens, du nom de l'architecte de la villa Cavrois, sont un lieu d'activités et de loisirs qui propose des expositions et des spectacles ou simplement des promenades bucoliques.

ZOOM SUR

Lomme, Faches-Thumesnil et Wattignies avec le réseau d'agences



Faches-Thumesnil | Maison 1930 de 130m², 3 chambres | 268 000€ FAI (Honoraires : 5.1%) Agence de Faches : 03 20 95 42 42

« **Nous constatons aussi que les acquéreurs sont mieux préparés, ils ont déjà consulté leur banquier ou un courtier** »



ABRINOR
GRUPE PASCAL BOULANGER

71 Boulevard de la Liberté
LILLE
03 20 57 92 22

QU'EST CE QUI FAIT L'IDENTITÉ DU RÉSEAU ABRINOR ?

Depuis 55 ans, ABRINOR porte des valeurs fortes de travail, de transparence et de proximité. En s'appuyant sur ces qualités essentielles, nous avons développé un réseau de 20 agences sur l'ensemble des Hauts-de-France. Notre mission est de faire le lien entre vendeur et acquéreur, avec un objectif avant tout : la satisfaction de nos clients.

QUELLES SONT LES ATOUTS DES SECTEURS DE LOMME, FACHES-THUMESNIL ET WATTIGNIES ?

Lomme fait partie des villes dynamiques qui coche beaucoup des critères des acquéreurs, en termes de transports, d'accessibilité et de commerces. Dans le quartier Bourg, il est encore possible de trouver des villas individuelles à des prix accessibles. Nous observons aussi une demande grandissante pour les secteurs Délivrance et Marais qui ont connu une réelle transformation, notamment avec l'arrivée d'Euratechnologies. Plus éloigné du centre, les Weppes bénéficient d'un cadre de vie très agréable avec de magnifiques villas. Sur le croissant sud de Lille, Faches-Thumesnil présente un visage différent. C'est une ville où les opportunités sont nombreuses avec une offre de logement très diversifiée. Il y a aussi bien des maisons individuelles, des biens typiques construits dans les années 30, que de belles villas dans le quartier du Mont de Faches ou encore des logements collectifs. À Proximité, Wattignies jouit d'un habitat assez similaire. Si les maisons y sont majoritaires, entre Wattignies et Seclin il est également possible de trouver des logements collectifs. Faisant partie de la Métropole Européenne de Lille (MEL), le secteur est particulièrement bien desservi par les transports en commun. D'ailleurs, l'arrivée du tramway à Wattignies et Templemars est programmée d'ici à 2035.

QUI SONT LES ACQUÉREURS QUE VOUS ACCOMPAGNEZ ?

Sur le territoire de Lomme nous accompagnons quelques primo-accédants qui bénéficient d'un budget conséquent pouvant aller jusqu'à 250 000 euros. Ils sont attirés par la proximité du métro et la qualité de vie qu'offre la ville. Nous accompagnons plus régulièrement des acquéreurs plus chevronnés, qui réalisent leur 2^e ou 3^e achat. Ces derniers vont être en général plus attirés par le côté nature des Weppes. En revanche, à Faches-Thumesnil, les primo-accédants sont plus présents puisqu'avec un budget oscillant entre 180 et 250 000 euros ils peuvent acquérir une maison avec 3 chambres, un jardin et un garage. Enfin, sur le secteur de Wattignies, nous sommes sollicités principalement par des acheteurs locaux, ou des primo-accédants lillois conscients d'avoir plus d'opportunité d'achats ici. Nous constatons aussi que les acquéreurs sont mieux préparés, ils ont déjà consulté leur banquier ou un courtier. C'est essentiel, surtout dans un contexte où les accords de prêts sont plus difficiles à obtenir. D'ailleurs, si la capacité d'emprunt n'est pas bien définie, nous les orientons vers des professionnels avec qui nous avons l'habitude de travailler. Ainsi les transactions se font plus rapidement et dans de meilleures conditions.



Lomme | Maison de 127m², 4 chambres | 325 000€ FAI (Honoraires : 4.84%)
Agence de Lomme : 03 20 93 22 22

Achat immobilier : comment se prémunir des vices cachés ?

DROIT. Les vices cachés en matière immobilière dans l'ancien : comment les caractériser, est-ce qu'une action est intentable et dans quel délai ? Les précisions de M^e Thibault Duriez, membre de l'atelier Immobilier de la chambre des notaires du Nord - Pas-de-Calais.



Le vice caché doit notamment être antérieur à la vente et avoir existé au moment de cette dernière. Ainsi, la chaudière en état d'usage qui tombe en panne après la signature ne constitue pas un vice caché pour autant.
Photo iStock

Le principe légal est visé par l'article 1641 du Code civil dans les termes suivants : « Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. »

Les actes de vente en matière immobilière prévoient de manière quasiment systématiquement une clause d'exclusion de la garantie des vices cachés, sauf dans l'hypothèse où le

vendeur est un professionnel de l'immobilier. À noter également que la jurisprudence tend à assimiler le vendeur bricoleur à un professionnel de telle sorte que celui-ci sera tenu des vices cachés, même s'il en ignore l'existence au jour de la vente.

Vices cachés : quels critères ?

Le vice est caché, ce qui exclut donc les vices apparents : une fissure au mur visible, une charpente en mauvais état accessible... « Il faut donc être exhaustif lors de la visite du bien car l'immeuble est pris en l'état au jour de la signature de l'avant-contrat de vente, conseille M^e Thibault Duriez,

membre de l'atelier Immobilier de la chambre des notaires du Nord - Pas-de-Calais. *Cela exclut également les vices dont l'acquéreur a eu connaissance au moyen d'une information délivrée par le vendeur avant la signature de l'avant-contrat.* » C'est un vice grave qui rend le bien impropre à son usage de telle sorte que l'acheteur n'aurait pas acheté ou à un prix inférieur. Par exemple, il peut s'agir d'une mэрule dissimulée à l'acheteur avec un mur repeint juste avant la visite. Par ailleurs, le vice doit être antérieur à la vente et avoir existé au moment de cette dernière. Ainsi, la chaudière en état

d'usage qui tombe en panne après la signature ne constitue pas un vice caché pour autant. De même, une inondation résultant d'un phénomène mé-

« C'est à l'acquéreur de prouver que le vendeur est de mauvaise foi, ce qui n'est pas chose aisée. »

M^e Thibault Duriez

téorologique alors que le bien n'avait jamais fait l'objet de déclaration de sinistre. Enfin, il faut prouver la mauvaise foi du vendeur : il n'a pas communiqué une information dont il

nexés à l'avant-contrat de vente permettent au vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés. À défaut de communication d'un des diagnostics obligatoires ou en cas de

Un acquéreur doit agir dans les deux ans de la découverte du vice caché et son action ne pourra plus être exercée passé un délai de vingt ans à compter du jour de la vente.

avait connaissance. « C'est à l'acquéreur de prouver que le vendeur est de mauvaise foi, ce qui n'est pas chose aisée », reconnaît M^e Duriez.

Des diagnostics obligatoires

Lors d'une vente, un certain nombre de diagnostics doivent être produits en fonction de l'année de construction de l'immeuble et de ses caractéristiques : plomb, amiante, électricité, gaz, termites, mэрule, performance énergétique, audit énergétique, carnet d'informations du logement, état des risques, assainissement...

Il est important de noter que les diagnostics immobiliers an-

communication d'un diagnostic périmé ou incomplet, le vendeur ne bénéficie donc pas de l'exonération de la garantie des vices cachés. Si des travaux ont été réalisés dans le bien, il est préférable de faire actualiser les diagnostics, même encore dans leur durée de validité. En effet, les travaux ont pu avoir une incidence sur ces derniers.

Se pose enfin la question de la mise d'une action au titre de la garantie des vices cachés en matière immobilière : un acquéreur qui se plaint d'un vice caché doit agir dans les deux ans de la découverte du vice et son action ne pourra plus être exercée passé un délai de vingt ans



Selon M^e Duriez, « il faut être exhaustif lors de la visite du bien car il est pris en l'état au jour de la signature de l'avant-contrat de vente ».

à compter du jour de la vente. Avant d'envisager une action, il faut se rappeler qu'une vente dans l'ancien est une vente en

l'état du bien, avec ses qualités et ses défauts, avec les diagnostics pour apprécier l'état général du bien.

Le diagnostic d'assainissement

Concernant le diagnostic d'assainissement pour les biens situés en zone raccordable, il n'est obligatoire que si la commune ou la communauté de communes a instauré un contrôle obligatoire. On constate que de nombreuses communautés d'agglomération le mettent en place : Dunkerque, Douai, Valenciennes... En cas de doute sur le raccordement du bien au tout-à-l'égout et en l'absence de service communal ou intercommunal pour établir le diagnostic, il est préférable de faire intervenir un diagnostiqueur privé.



“Nous n'avons pas attendu la naissance du drive pour vous livrer nos meilleurs conseils”



Rendez-vous sur lereflexenotaire.fr

VOTRE MAISON 3 OU 4 CHAMBRES SUR TEMPLEUVE

**PORTE OUVERTE
SAMEDI 23 MARS**

9h30-12h30 & 13h30-18h00

CARRÉ DU HÉLIN

33 Rue Templeuve 59710 Ennevelin



RENCONTREZ NOS ÉQUIPES
ET DÉCOUVREZ UNE
OFFRE EXCLUSIVE
LORS DE CETTE RENCONTRE !

Scannez, découvrez et prenez
rendez-vous dès à présent !



L'Orée du Bois
– Templeuve-en-Pévèle –

03 20 77 88 33

RAMERY-IMMOBILIER.COM


Ramery
Créateur de perspectives

En partenariat avec
meilleurtaux