

ÉTUDE LOCATIVE

ESPRIT COTTAGE

5 7 RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

59133 PHALEMPIN

Pinel B2 / Sans dispositif

Promoteur : VINCI IMMOBILIER

Étude 156521

(Validée 28/06/2023)





SOMMAIRE

01

Les indicateurs
Région

02

Les indicateurs
Ville

03

Le projet

04

Les références
Foncia

05

Le marché locatif

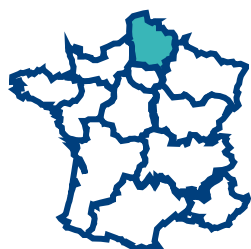
06

Le groupe Foncia



I - Les indicateurs Région

HAUTS-DE-FRANCE



5

départements

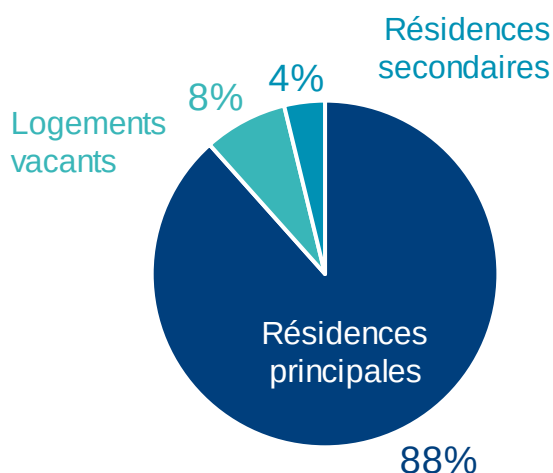
6,004

millions d'habitants (2019)

Les Hauts-de-France est une région administrative du Nord de la France. Résultat de la fusion du Nord-Pas-de-Calais et de la Picardie, elle s'étend sur 31 806 km² et compte cinq départements : l'Aisne, le Nord, l'Oise, le Pas-de-Calais et la Somme.

La région est limitrophe de l'Île-de-France située au Sud, de la Normandie à l'Ouest et du Grand Est à l'Est. De plus, elle est frontalière de la Belgique sur toute sa partie Nord-est

LOGEMENT

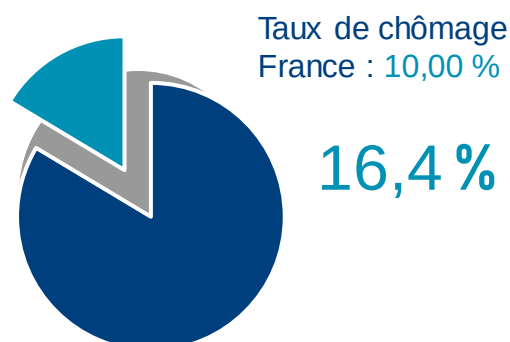


REVENUS

Nb de ménages fiscaux 2 459 959

Médiane du revenu 20 360 €

Taux de pauvreté 17,6 %





II - Les indicateurs Ville

PHALEMPIN

La population



4 834

habitants

1,1 %

Variation annuelle moyenne de 2013 à 2019

Le logement



2 241

Logements

94,6 % Résidences principales

0,6 % Résidences secondaires

4,9 % Logements vacants

Répartition selon le nb de pièces

1 pièce	0,8 %
2 pièces	9,8 %
3 pièces	12,2 %
4 pièces	16,4 %

Maison

79 %

Appartements

21 %

73,4 % Propriétaires

25,1 % Locataires

8,4 % Dans le parc social

L'emploi et les revenus

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

74,6 % actifs

5,0 % chômeurs

5,8 % retraités



1 168

Emplois dans la zone



26 840 €

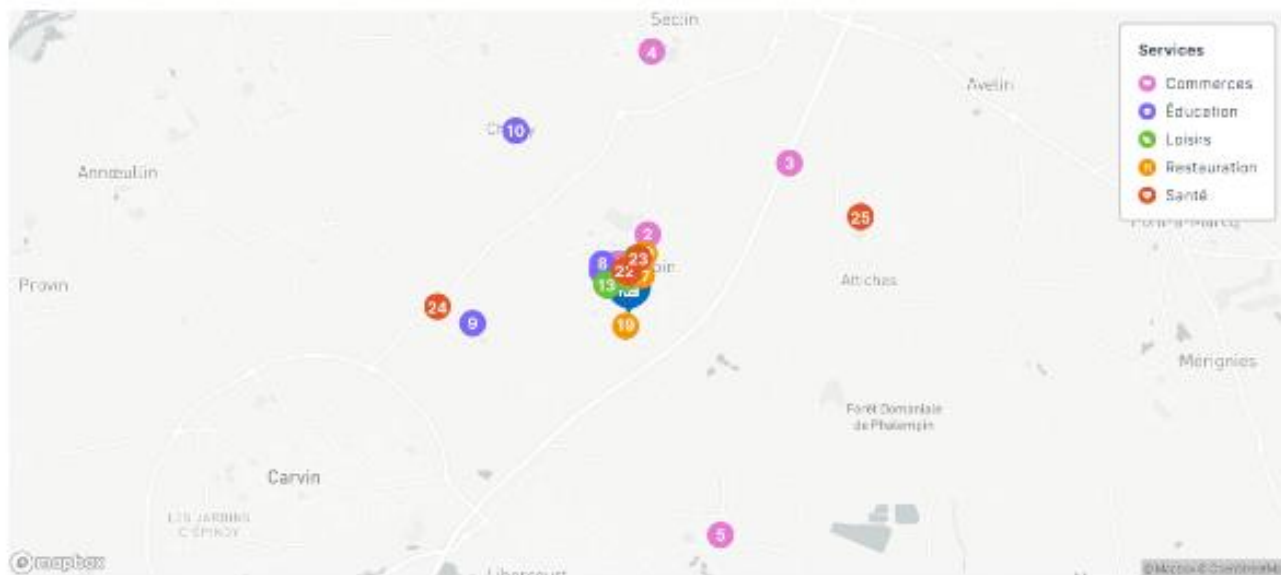
Médiane du revenu



III. Le projet et ses services

PHALEMPIN

Le projet et son environnement



3.6

Commerces

1

Bocal à petits poids

386 m

2

Carrefour Contact

766 m

3

Avia

2.6 km

4

Carrefour Market

3 km

5

Proxi

3.3 km

4.2

Éducation

6

École maternelle Les Viviers

432 m

7

Groupe scolaire Les Viviers

446 m

8

École élémentaire Les Viviers

491 m

9

École primaire Jean Macé

2 km

10

École Primaire

2.5 km

3.9

Loisirs

11

Parc

184 m

12

Sport

285 m

13

Sport

298 m

14

Parc

361 m

15

Salle Association Loisirs et ...

445 m

4.7

Restauration

16

La Bella Vita

246 m

17

Le 1930 Café Tabac

269 m

18

Le Cheval Blanc

281 m

19

Au Royal Café-Tabac

428 m

20

L'École

509 m

3.8

Santé

21

Pharmacie Brunet - Mary

259 m

22

Docteur

288 m

23

Pharmacie Druon Dumon

452 m

24

Pharmacie de Camphin

2.4 km

25

Cabinet Médical Les Noiseti...

3.1 km

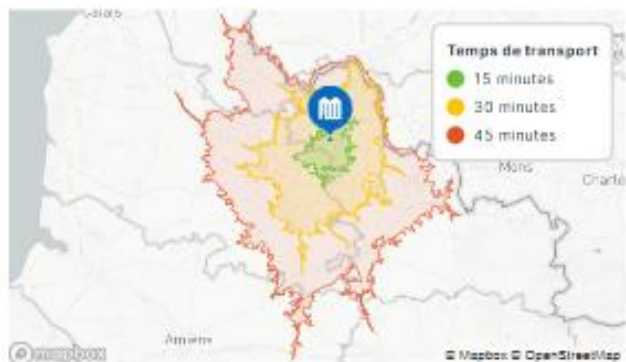


III. Le projet et ses services

PHALEMPIN

Accessibilité

🚗 Voiture



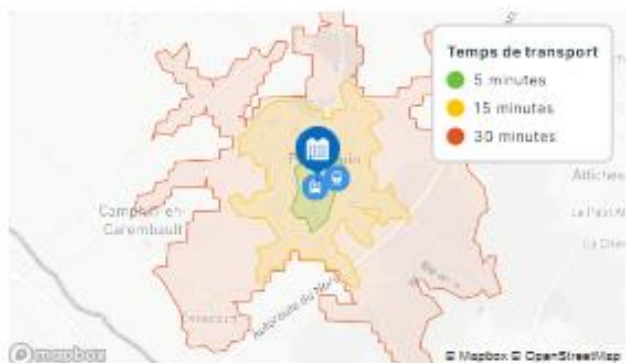
✈️ Aéroport Aéroport international de Lille – Lesquin 8.4 km

🛣️ Autoroute 3.7 km

Services à moins de 15 minutes

- 88 Commerces
- 192 Restauration
- 716 Loisirs
- 257 Éducation
- 132 Santé

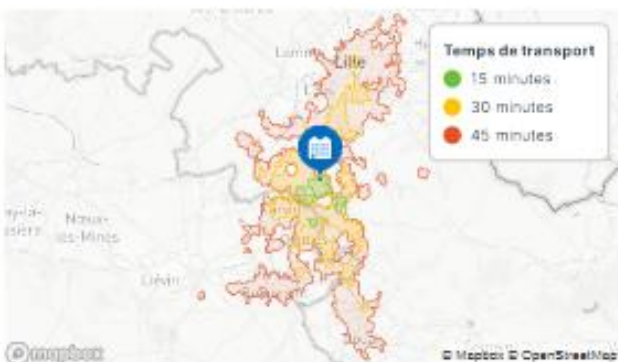
🚶 À pied



Services à moins de 15 minutes

- 2 Commerces
- 5 Restauration
- 17 Loisirs
- 3 Éducation
- 3 Santé

🚆 Transport public BETA



🚆 Gare Phalempin 243 m

🚌 Bus Phalempin – Ferme 23 m

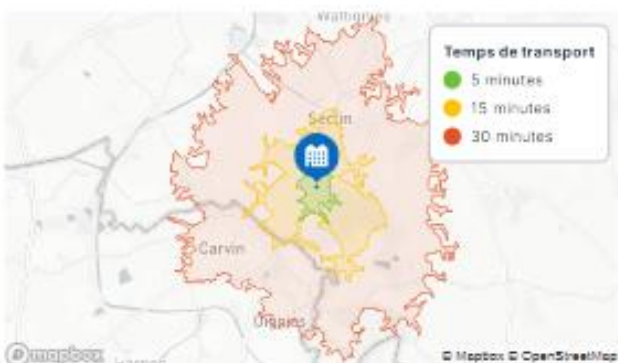
🚊 Tram Gare Lille Flandres 14.3 km

🚇 Métro Porte des Postes 11.9 km

Services à moins de 15 minutes

- 2 Commerces
- 15 Restauration
- 40 Loisirs
- 14 Éducation
- 17 Santé

🚲 Vélo



Services à moins de 15 minutes

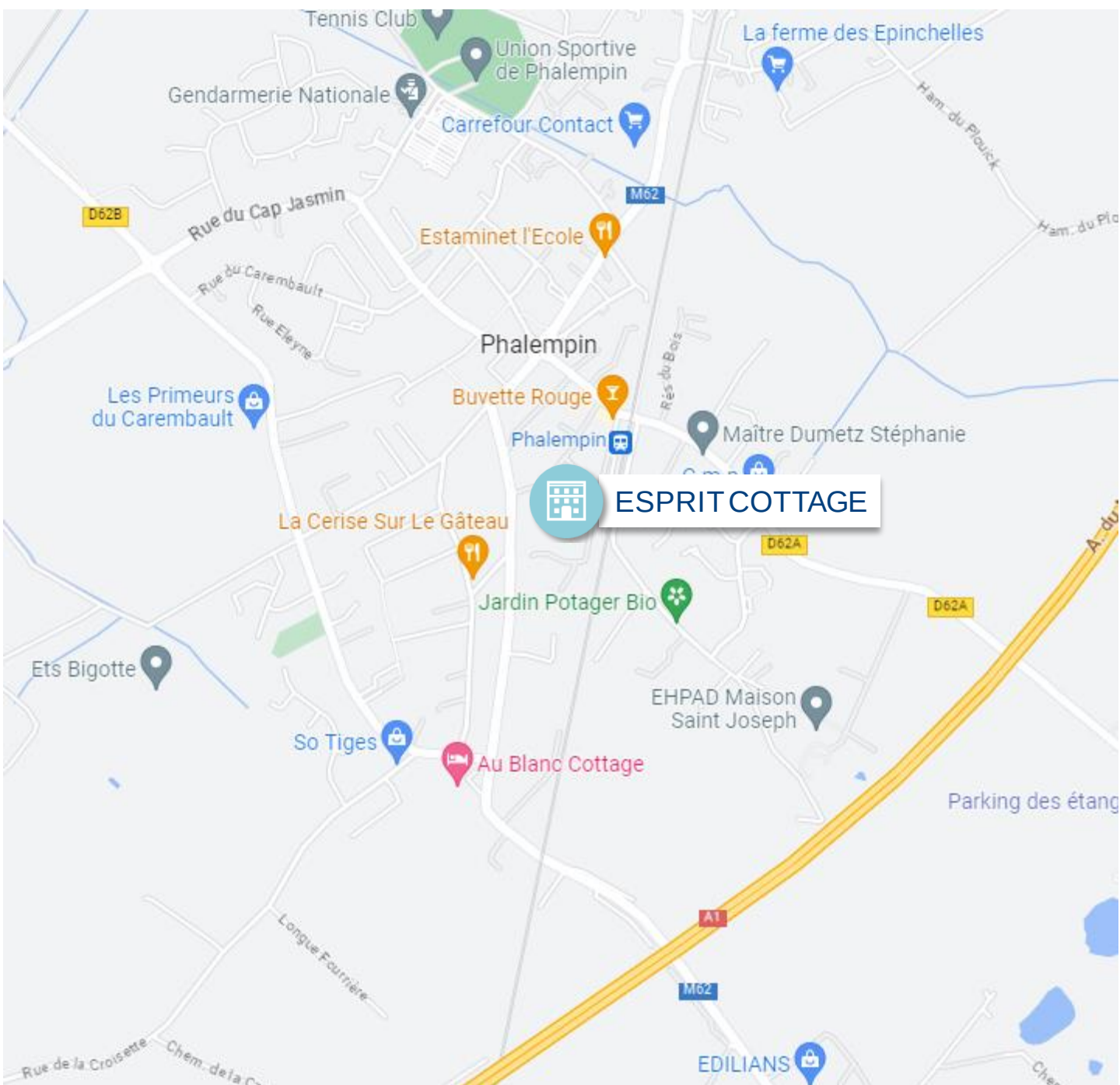
- 5 Commerces
- 12 Restauration
- 49 Loisirs
- 14 Éducation
- 7 Santé



IV. Les références

Foncia

PHALEMPIN





V. LE MARCHÉ LOCATIF

5 7 RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE
59133 PHALEMPIN



Bruit



Commerces



Éducation



Restauration

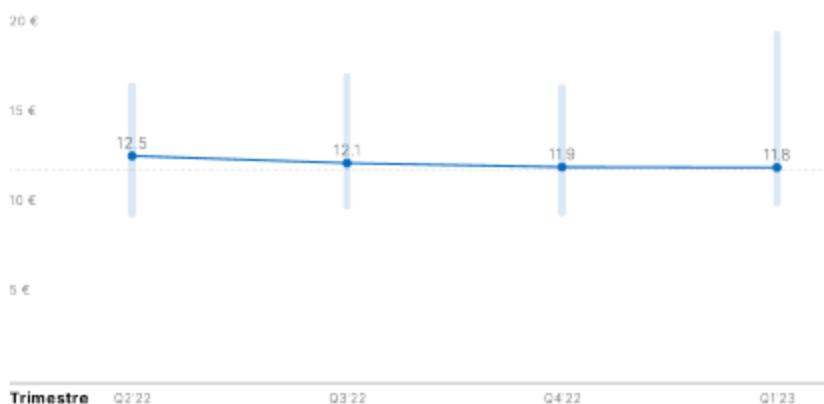


Santé



Loisirs

Évolution des loyers CC / m²



Sources : Foncia - PRICEHUBBLE

L'AVIS DE FONCIA IMMO NEUF

GARANTIE D'OCCUPATION VALIDÉE

Le projet se situe sur un secteur connaissant une attractivité constante.
La future résidence est au cœur de la campagne, à proximité de Seclin.
L'accès à la gare TER se fait en 3 minutes à pied.
Le marché locatif est bon en nu mais l'offre en meublé n'est pas pertinente sur la zone.
Les profils des candidats-locataires sont : jeunes actifs, actifs, retraités ; personnes seules, couples avec ou sans enfants.



EXPERTISE LOCATIVE

ESPRIT COTTAGE / VINCI IMMOBILIER / PHALEMPIN
Livraison : 2024 T4

2 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes						Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage	
☒	A002	A	RDC	51,80	(1)			76,13	5,39			
☒	A102	A	1	51,80	(1)					5,06		
☒	A202	A	2	51,80	(1)					5,06		
Moyenne:				51,80								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
560,00 €	25,00 €	585,00 €	11,29	0,00
540,00 €	25,00 €	565,00 €	10,91	0,00
550,00 €	25,00 €	575,00 €	11,10	0,00
550,00 €	25,00 €	575,00 €	11,10 €	

PLAFOND LEGAL* Sans dispositif 0.00

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	51,80	0,00 €
2,53	54,33	0,00 €
2,53	54,33	0,00 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Sans dispositif 0.00, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Sans dispositif 0.00 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

ESPRIT COTTAGE / VINCI IMMOBILIER / PHALEMPIN
Livraison : 2024 T4

3 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes						Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage	
☒	A001	A	RDC	67,26	(1)			26,87	10,33			
☒	A004	A	RDC	66,58	(1)			45,38	7,41			
☒	A104	A	1	67,05	(1)					7,03		
☒	A204	A	2	67,05	(1)					7,03		
Moyenne:				66,98								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
700,00 €	25,00 €	725,00 €	10,78	0,00
705,00 €	25,00 €	730,00 €	10,96	0,00
695,00 €	25,00 €	720,00 €	10,74	0,00
705,00 €	25,00 €	730,00 €	10,89	0,00
701,25 €	25,00 €	726,25 €	10,84 €	

PLAFOND LEGAL*

Sans dispositif 0.00

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	67,26	0,00 €
0,00	66,58	0,00 €
3,52	70,57	0,00 €
3,52	70,57	0,00 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Sans dispositif 0.00, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Sans dispositif 0.00 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

ESPRIT COTTAGE / VINCI IMMOBILIER / PHALEMPIN
Livraison : 2024 T4

4 pièces

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

G. O.	Lot	Bâtiment	Etage	Surf. Habitable	Parking	Surfaces annexes						Prix de vente parking inclus
						Cave	Cellier	Jardin	Terrasse	Loggia /Balcon	Surface Garage	
☒	A003	A	RDC	84,81	(1)			81,43	9,53			
☒	A101	A	1	88,67	(1)					9,06		
☒	A103	A	1	84,81	(1)					9,09		
☒	A201	A	2	88,67	(1)					9,06		
☒	A203	A	2	84,81	(1)					9,09		
Moyenne:				86,35								

LOYERS EXPERTISES PAR FONCIA

Loyer HC sans parking	Loyer du parking	Loyer total	Loyer total au m²	Rentabilité brute parking inclus
875,00 €	25,00 €	900,00 €	10,61	0,00
870,00 €	25,00 €	895,00 €	10,09	0,00
845,00 €	25,00 €	870,00 €	10,26	0,00
880,00 €	25,00 €	905,00 €	10,21	0,00
855,00 €	25,00 €	880,00 €	10,38	0,00
865,00 €	25,00 €	890,00 €	10,31 €	

PLAFOND LEGAL*

Sans dispositif 0.00

Surface annexe plafonnée	Surface fiscale	Loyer total plafonné
0,00	84,81	0,00 €
4,53	93,20	0,00 €
4,55	89,36	0,00 €
4,53	93,20	0,00 €
4,55	89,36	0,00 €

Conditions de mise en location

Le loyer garanti et de mise en location correspond :
- en cas d'option pour le régime Sans dispositif 0.00, au loyer expertisé FONCIA dans la limite du plafond légal Sans dispositif 0.00 (parking inclus) et des dispositions éventuelles liées à l'encadrement des loyers.

* Les plafonds légaux sont donnés à titre indicatif.





EXPERTISE LOCATIVE

ESPRIT COTTAGE / VINCI IMMOBILIER / PHALEMPIN
Livraison : 2024 T4

Caractéristiques de l'expertise

GARANTIE D'OCCUPATION

☒ Lot soumis à Garantie d'occupation – protection de l'investisseur en cas de loyers impayés et d'absence de locataire (carence et vacance locatives sous certaines conditions – cf. mandat Garantie Totale)

La garantie d'occupation est accordée sur la location d'un logement et de son stationnement dans le cadre d'un bail unique. Le bénéfice de cette garantie sera donc inexécutable dans le cas d'une location conclue avec 2 baux distincts, l'un pour l'appartement et l'autre pour le parking.

☐ Lot non soumis à Garantie d'occupation – protection de l'investisseur en cas de loyers impayés (cf. mandat Prévoyance)

Liste des lots non soumis à la garantie d'occupation FONCIA :

Loyers Parkings

Nom		Loyer Parking
(1)	EL020014 - 1 Parking extérieur	25,00 €

COMMENTAIRES

Etude réalisée par le pôle Expertises locatives FONCIA
Validée par le Comité d'engagement FONCIA, en accord avec l'agence Foncia Hauts de France.

VOS DIFFÉRENTS INTERLOCUTEURS CONTACTS

VOTRE AGENCE

FONCIA HAUTS DE FRANCE

VOTRE CONTACT FONCIA

Benjamin QUENAULT

06 98 98 59 26

benjamin.quenault@foncia.com

Nous vous remercions de nous avoir sollicités dans le cadre de votre projet immobilier.
La visite du foncier, nos enquêtes auprès de nos confrères ainsi que l'avis de notre dirigeant local nous a permis de vous proposer cette analyse.

VI. LE GROUPE FONCIA

FONCIA IMMO NEUF



N°1
de la gestion locative
dans le neuf



+ de **500 000**
logements étudiés
et garantis



+ de **100 000**
logements confiés
en gestion locative



+ de **7 000**
copropriété neuves
mises en fonction
pour 350 000 client·e·s

FONCIA



+ de **500**
agences



+ de **2 millions**
de clientes et clients



+ de **350 000**
biens en gestion
locative



fondcia.com
2 millions de visites
par mois