

le  
wax





# Lille – Villeneuve-d'Ascq

## Lille en quelques mots :

10<sup>e</sup> ville de France

236 534 habitants

« La capitale des Flandres »

Capitale Mondiale du Design

Le vieux-Lille, lieu incontournable

## Villeneuve-d'Ascq en quelques mots :

**Une ville en mouvement**, composée de quartiers aux architectures contrastées, aérée de parenthèses végétales avec ses parcs et ses lacs, Villeneuve-d'Ascq est également ville de recherche, terre de culture avec ses musées, ville de fêtes et ville sportive avec ses deux stades.

Bienvenue dans une ville où l'on cultive la qualité de vie, la mixité sociale et le développement durable.



# Investir à Villeneuve-d'Ascq

Née à la fin des années 1960 d'une volonté politique de l'État, la ville nouvelle de Lille-Est est alors conçue pour donner un cadre urbain aux universités et accueillir la population de la métropole lilloise.

La fusion des communes d'Annappes, Ascq et Flers-lez-Lille en 1970 en fait une commune à part entière.

La ville de Villeneuve-d'Ascq s'est progressivement imposée comme un pôle économique majeur de la métropole Lilloise.



**63 408**  
habitants

4<sup>e</sup> ville de la métropole  
5<sup>e</sup> ville du département du Nord



**23**  
Salles de sports

**4**  
Stades

**2**  
Piscines



**55 000**  
Emplois

**23**  
Zones d'activités

**2 500**  
Entreprises



**6**  
Lacs

**45 ha**  
Pour le parc urbain

**110 ha**  
Pour le parc du Héron



**45 000**  
Étudiants

1<sup>er</sup> pôle universitaire de l'Eurorégion  
répartie sur 2 campus



**6**  
Crèches

**49**  
Écoles primaires

**17**  
Centre d'accueil de loisirs

# Accéder au quartier

La résidence est située à l'entrée du quartier, le long de l'avenue Le Nôtre qui fait office de frontière avec la commune de Croix. Croix, ville du Nord située dans la banlieue chic de Lille, au cœur du triangle d'or des communes de Bondues-Mouvaux-Wasquehal.

La ville concentre d'anciennes (et actuelles) grandes familles du textile, de la grande distribution, de la vente à distance, ainsi que de hauts cadres.



# Une adresse privilégiée

Niché au cœur de la Métropole européenne lilloise, à proximité des communes de Croix, Wasquehal et de Villeneuve-d'Ascq, le quartier de La Maillerie est né de la reconversion de **l'ancien site industriel et logistique des 3 Suisses**.

Le programme immobilier s'inscrit dans le projet d'aménagement urbain « La Maillerie » qui a pour ambition de recréer un quartier de ville innovant de 10 hectares sur un ancien site industriel chargé d'Histoire.

La ville est surnommée « la technopole verte » en raison des nombreux laboratoires et centres de recherche (CNRS, INSERM, INRIA... rassemblant 500 chercheurs).



3 mn

Supermarché



17 mn

Aéroport Lille - Lesquin



19 mn

Centre-ville de Lille

Adresse du terrain : Site de la Maillerie – Ilot 1P – Avenue le Nôtre 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ



Photographie non contractuelle



# La Maillerie, un projet novateur



## Un projet écologique

- 33 873 T de matériaux de déconstruction recyclés ou revalorisés
- Création d'une micro-ferme et d'un potager urbain
- 2 ha cédés à la Métropole européenne lilloise pour remise en eau d'un cours d'eau
- Quartier entièrement labellisé Biodiversity
- 46 % d'espaces verts sur le projet
- Développement de la mobilité douce
- Des projets inclusifs dans le respect de l'histoire du site : Repair café, Ressourcerie, Maison 3D



## Un projet participatif

- Co-construction avec les riverains
- Maison du Projet : 15 000 visiteurs
- 450 ateliers, cours et événements



## Un projet citoyen

- Intergénérationnel : crèche, école, maisons des seniors
- Accessible à tous : mixité de logements favorisant l'accès à la propriété
- 120 associations, indépendants et porteurs de projets
- Une halle gourmande : 27 commerçants indépendants de la région

# Le marché étudiant à Lille

La Métropole Européenne Lilloise (MEL) comporte **115 000 étudiants** et elle est le **3<sup>e</sup> pôle universitaire français**.

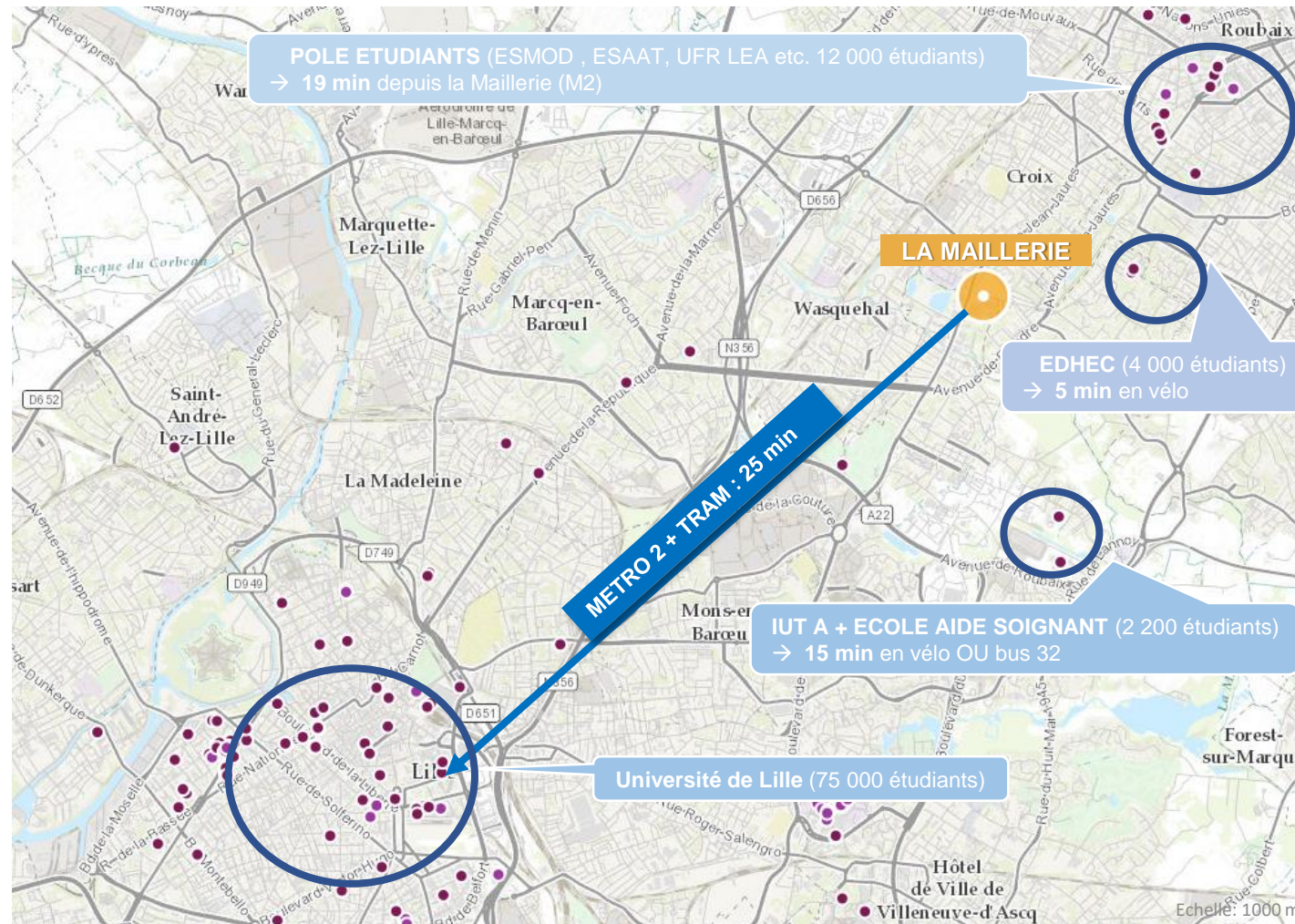
Le nombre de logements en résidences privées pour étudiants est très faible : **2 à 3 fois moins que sur l'agglomération de Lyon**.

**A Lille on ne dénombre que 16 résidences privées pour 2 000 logements** et 21 résidences CROUS sur la MEL pour environ 7 000 logements.

Villeneuve-d'Ascq est le **premier pôle universitaire de l'Eurorégion** et comporte plus de 45 000 étudiants.



# Implantations des écoles



**Transports en commun**  
à proximité de la Maillerie :



**BUS :**

**Arrêt Pont de Croix**  
280 m soit 3 minutes à pied

**Arrêt Lafargue**  
280 m soit 3 minutes à pied



**METRO :**

**Métro Croix-centre**  
650 m soit à 8 minutes à pied

**Métro Marie de Croix**  
1,3 km soit à 16 minutes à pied



**TRAM :**

**Arrêt Villa Cavrois**  
550 m soit à 7 minutes à pied

• *Établissements enseignements supérieurs*



# Zone de chalandise de la résidence affaires

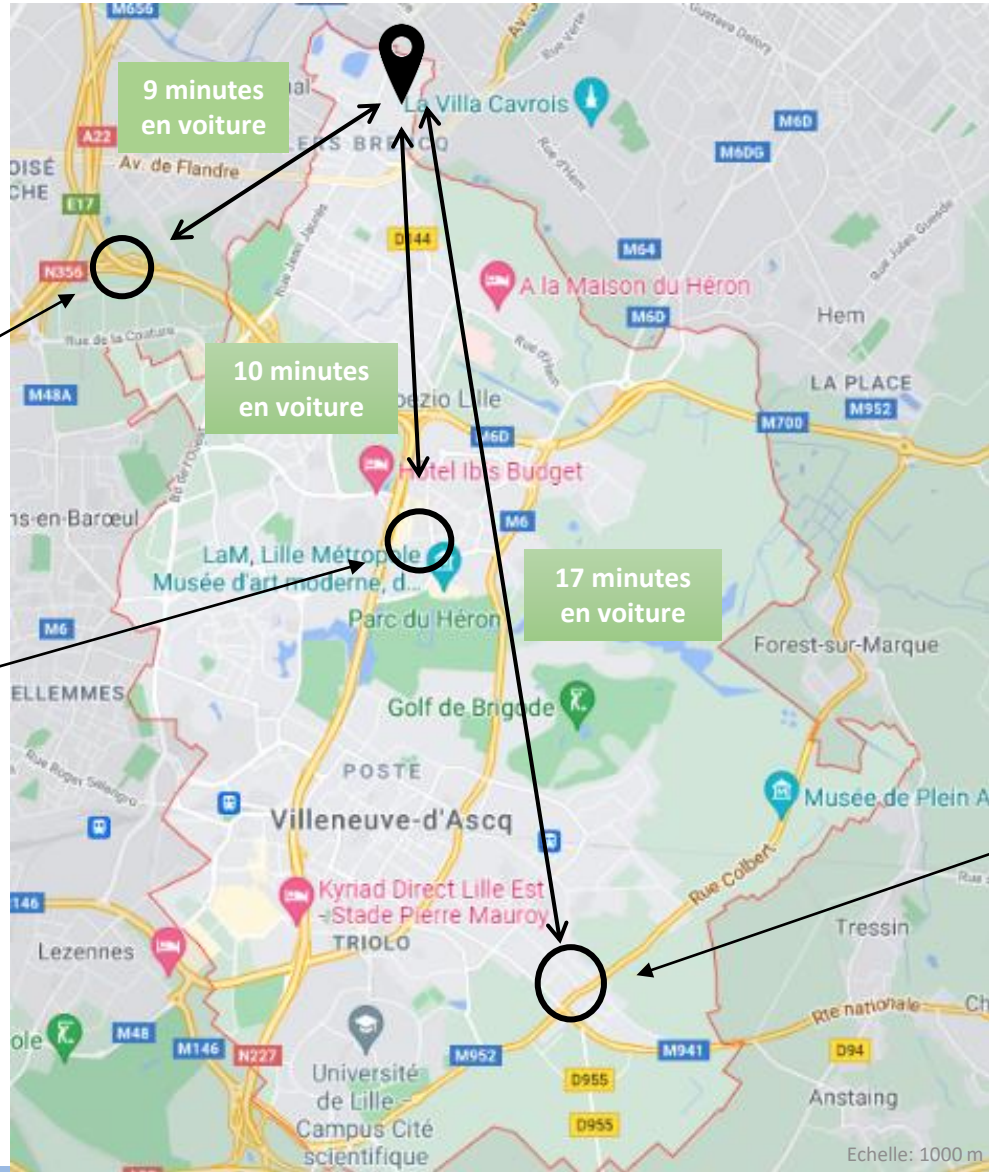
L'offre hôtelière est extrêmement réduite dans le secteur. Il faut se rapprocher des grands boulevards direction Tourcoing pour y trouver une offre d'hôtellerie classique (Campanile, Mercure, ibis Styles, ibis Budget).



## Zone de chalandise : dans un rayon de 4 km

- Siège Groupe Sergic (plus de 150 salariés)
- Siège de Verspieren (plus de 700 salariés)
- Siège du Groupe Holder (plus de 200 salariés)
- Oney Banque (plus de 1 000 salariés)
- Siège Groupe Auchan (2 100 salariés)
- Centrale d'achat nationale d'Auchan
- Siège social Decathlon

# La proximité des zones d'activités



Parc d'activité de la Pilaterie : 100 ha avec plus de 110 entreprises qui emploient environ 2 500 personnes.

Parc d'activité des Moulins et de la Cimaie : 200 entreprises.

Parc de la Haute Borne : 150 ha avec plus de 200 entreprises qui emploient environ 8 000 personnes.



# La résidence « Le Wax »

---



# Le mot de l'architecte

“

*Bâtiment formant le point haut de l'écoquartier de la Maillerie, tel un véritable signal, le Wax déploie ses façades harmonieusement en un camaïeu de briques, béton lasuré et métal.*

*L'intérieur du bâtiment a été conçu avec un soin tout particulier, et propose un rez-de-chaussée actif ouvert sur l'extérieur, ainsi que des logements alliant confort, fonctionnalité et standing.*

**Michel Delplace, Architecte Associé, ANMA**

201  
logements  
de type 1 et 2

60  
places de  
parking \*  
(droits d'usage)



*Illustration non contractuelle*



# Les services

Les espaces communs du rez-de-chaussée comprennent plusieurs services:

## Résidence étudiante :

- Un bureau d'accueil
- Un espace cafeteria
- Lingerie

## Résidence affaires :

- Un large espace d'accueil avec un bar ouvert sur l'extérieur
- Un espace de séminaire / coworking
- Un espace restauration
- Une laverie



# L'exploitant



Filiale du groupe immobilier SERGIC, société familiale d'origine lilloise, SERGIC Résidences est spécialisée dans la gestion de résidences avec services pour étudiants et de résidences hôtelières.

SERGIC Résidences gère un portefeuille de 31 résidences représentant plus de 5 000 logements.

Pour l'exploitation de ses résidences de tourisme d'affaires, SERGIC Résidences travaille en partenariat avec des acteurs spécialisés en hôtellerie.

- Sur la **résidence d'affaires** Le Wax, Sergic exploitera la résidence en partenariat avec « The Originals ».
- Sur la **résidence étudiante** Le Wax, la gestion sera opérée par Twenty Campus (marque dédiée aux résidences étudiantes du groupe SERGIC). Sa mission : faciliter l'hébergement des étudiants de toutes cultures et origines et leur faire profiter pleinement de lieux créés pour et avec eux.

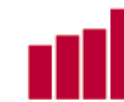


Taille (en nb de résidences)



24 ANS

Expérience / Ancienneté



28,4 M €

Chiffre d'affaires 2020



+ 5000  
LOGEMENTS

En exploitation



# Promoteur



LINKCITY, opérateur urbain spécialiste des opérations multiproduits complexes, est classé 4<sup>e</sup> au classement des promoteurs français.

Grâce à ses 30 ans d'expertise, conjugués aux savoir-faire et à l'ingénierie du groupe Bouygues, du développement de morceaux de villes à la réalisation de bâtiments, de la construction neuve à la réhabilitation.

## Chiffres clés

27 000 m<sup>2</sup>



Commerces, entrepôts et équipements

36



Opérations livrées

3 300



Logements familiaux et studios en résidences gérées

267



Collaborateurs

19



Implantations

700 M€ HT



Ventes

14 500 m<sup>2</sup>



Surface immobilier d'entreprise



Illustration non contractuelle

- Type de fiscalité : LMP / LMNP
- Type de résidence : Etudiante et Affaires
- Promoteur : SNC Linkcity Nord-Est
- Gestionnaire : Sergic Résidences
- Points clés :

Prise en charge de la  
taxe foncière et des  
charges de copropriété  
non récupérables \*



201 lots de types  
T1 et T2



À partir de  
80 960 € HT<sup>(1)</sup>



Rendement  
jusqu'à  
4 % HT/HT<sup>(2)</sup>



Livraison  
prévisionnelle  
1<sup>er</sup> T 2024

- Avantages commerciaux :
- Propertimo
- Immoguard



Illustration et mobilier non contractuels

(1) Prix prévisionnels, mobilier inclus.

(2) Rendement incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

\* Seulement pour la résidence affaires, montant plafonné, détails des conditions décrits dans le bail commercial.

*En vous remerciant de votre attention !*

Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

CERENICIMO - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU – Tel : 02 28 21 05 10



CERENICIMO, SAS au capital de 315 800 euros - 401 206 305 RCS NANTES - Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2016 000 004 106 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Immatriculée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n°17001838 au titre de l'activité de Mandataire d'intermédiaire d'assurance - Garantie financière QBE INSURANCE EUROPE LIMITED, 110 Esplanade du Général de Gaulle, Cœur Défense, Tour A, 92931 Paris La Défense CEDEX – CERENICIMO est une filiale de CONSULTIM GROUPE.



by Consultim