



INVESTIR AU SEIN D'UN JOYAU PATRIMONIAL AU CŒUR DE LA MÉTROPOLE LILLOISE - à partir de 133 000€ -



4^{ème} agglomération française
avec plus de 1,1 million de personnes



2^{ème} croissance démographique
de France **garantissant un**
marché locatif à haut potentiel

HEM, une situation stratégique à seulement 20 minutes de Lille.

Hem fait partie de la Métropole européenne de Lille et profite du rayonnement économique de cette ville qui attire de plus en plus d'entreprises et d'habitants séduits par sa situation au cœur de l'Europe, la reliant à 1h de Paris, 35 min de Bruxelles, 1h20 de Londres et 2h30 d'Amsterdam.



Lille par sa situation et son attractivité se place comme étant l'une des villes les plus sûres en matière de placement immobilier.



Euralille

3^{ème} quartier d'affaires de France.



Lille 3^{ème} ville universitaire de France avec 120 000 étudiants

Universités, écoles d'ingénieurs, écoles de commerce, Sciences Po Lille, École Supérieure de Journalisme ...



Arrêts de bus L34 – 36 – 60^E ... à 140 m
Commerces, services à 300 m
Salle de spectacles Le Zéphyr à 400 m
Établissements scolaires à 900 m
Centre-ville à 550 m

HEM une commune prisée et recherchée pour son cadre de vie

A la croisée des villes telles que Lille, Villeneuve d'Ascq et Croix-Beaumont, la ville de Hem jouit de leurs énergies économiques et culturelles. Ainsi, l'Usine de Roubaix, la Villa Cavrois ou encore le parc du Héron viendront compléter ce cadre de vie recherché et prisé par les familles.



Euralille : 20 min
Gare Lille-Flandres : 20 min
Gare Lille-Europe : 23 min
Aéroport Lille : 20 min

Riche de son histoire et de son dynamisme local, Hem est également une ville soucieuse du bien-être de ses habitants et propose un panel riche et varié d'infrastructures scolaires, culturelles et sportives.



■ LA SÉLECTION AGARIM

Au sein d'un immeuble R+3

18 appartements, 2 et 3 pièces
de 44 à 77 m²

100% des logements sont ouverts
sur des loggia / balcon ou terrasse

20 places de parking en sous-sol

16 ans

Durée de l'usufruit temporaire

64% - Valorisation de la nue-propriété
Soit **36%** de décote

Type d'usufruit : **Usufruit Locatif Intermédiaire**

Logement intermédiaire* :

Intérêts d'emprunt non déductibles

Spécificités de location liées au régime du
logement intermédiaire

Début de l'usufruit Locatif : **1 Trim. 2027**

Actabilité : **1 Trim. 2025**

PC obtenu et purgé

3 072 € TTC / m² habitable

Prix moyen en NUE-PROPRIÉTÉ HP

4 800 € TTC / m² habitable

Prix moyen en PLEINE-PROPRIÉTÉ HP

1 728 € d'économie S/ le prix au m²

Fourchette de prix prévisionnels

En nue-propriété TTC – Stationnement inclus

133 000€ 2 pièces

228 000€ 3 pièces

■ UNE ADRESSE centrale au cœur du Vieux Quartiers-Tribonnerie

Au cœur de Hem, cette adresse s'intègre harmonieusement dans le paysage architectural local en plein cœur du "Vieux Quartiers-Tribonnerie" particulièrement recherché par les familles pour son dynamisme et sa qualité de vie.

En effet, l'ensemble des commodités, installations culturelles et sportives, restaurants, établissements scolaires garantissent une vie quotidienne accessible, dynamique et conviviale et ce à moins de 10 minutes de la frontière Belge.

■ CONCEPTION de la résidence « Garance » | 13 bd Clémenceau 59510 HEM

Cette résidence à taille humaine se distingue par son architecture élégante mêlant tradition et modernité. Elle accueille 35 appartements déclinés du 2 au 4 pièces ouverts sur des espaces extérieurs offrant pour certains des vues agréables sur le cœur d'îlot végétalisé.

Respectueuse de
l'environnement,
cette réalisation
répond aux
normes RE 2020.



■ PROMOTEUR : TISSERIN PROMOTION

Filiale du Groupe Tisserin, Tisserin Promotion est un acteur régional majeur sur le marché de l'immobilier d'habitation et une référence en matière de promotion immobilière, d'aménagement et de lotissement sur le Nord-Pas de Calais. Depuis 1975, Tisserin Promotion a ainsi réalisé et commercialisé près de 6 000 logements sur plus de 120 communes du Nord-Pas de Calais.

■ BAILLEUR / USUFRUITIER : VILOGIA PRIVILEGE

Vilogia Privilège est un acteur d'envergure nationale avec un ancrage territorial fort garantissant ainsi un partenaire clé pour le Logement Locatif Intermédiaire. Le Groupe Vilogia a créé la filiale Vilogia Privilège, entièrement dédiée à la production de Logement Locatif Intermédiaire. Implantation : Île-de-France, métropoles Lilloise, Bordelaise, Lyonnaise et Marseillaise.

* Consultez la note relative aux spécificités du régime des logements locatifs intermédiaires dans le cadre de l'usufruit locatif pour davantage de précisions. - AGARIM – 10 rue Lord Byron – 75008 Paris | 01 88 33 31 00 infos@agarim.com