

DOSSIER DE PRÉ-COMMERCIALISATION · SEPTEMBRE 2026

T3 TRAVERSANT, 82 M² AU 1ER ÉTAGE.

Place de parking privative incluse.

Quartier des fleurs · Lille (59)

82,2 m²

SURFACE

Traversante

EXPOSITION

1er

ÉTAGE

Fév. 2027

DISPONIBLE

EN BREF

Un séjour-cuisine de 40,5 m² qui traverse l'étage. Deux chambres distribuées au calme. Une place de parking sécurisée. Au premier étage d'un ancien immeuble de bureaux devenu trois logements.

190 000 € · prêt à habiter 257 000 € *

* Versi vend le bien uniquement. Vos finitions se contractent en direct avec Louise Holleman, l'architecte qui a dessiné le projet, ou avec les artisans de votre choix.

TYPE	SURFACE	PIÈCES	EXPOSITION	ÉTAGE	DISPONIBLE
T3 traversant	82,2 m ²	3	Traversante	1er	Février 2027

01 T3 traversant, double exposition

02 82 m² modulables, sans aucun mur porteur central

03 Place de parking sécurisée comprise

04 Métro Porte des Postes (M1 et M2) à 12 minutes à pied

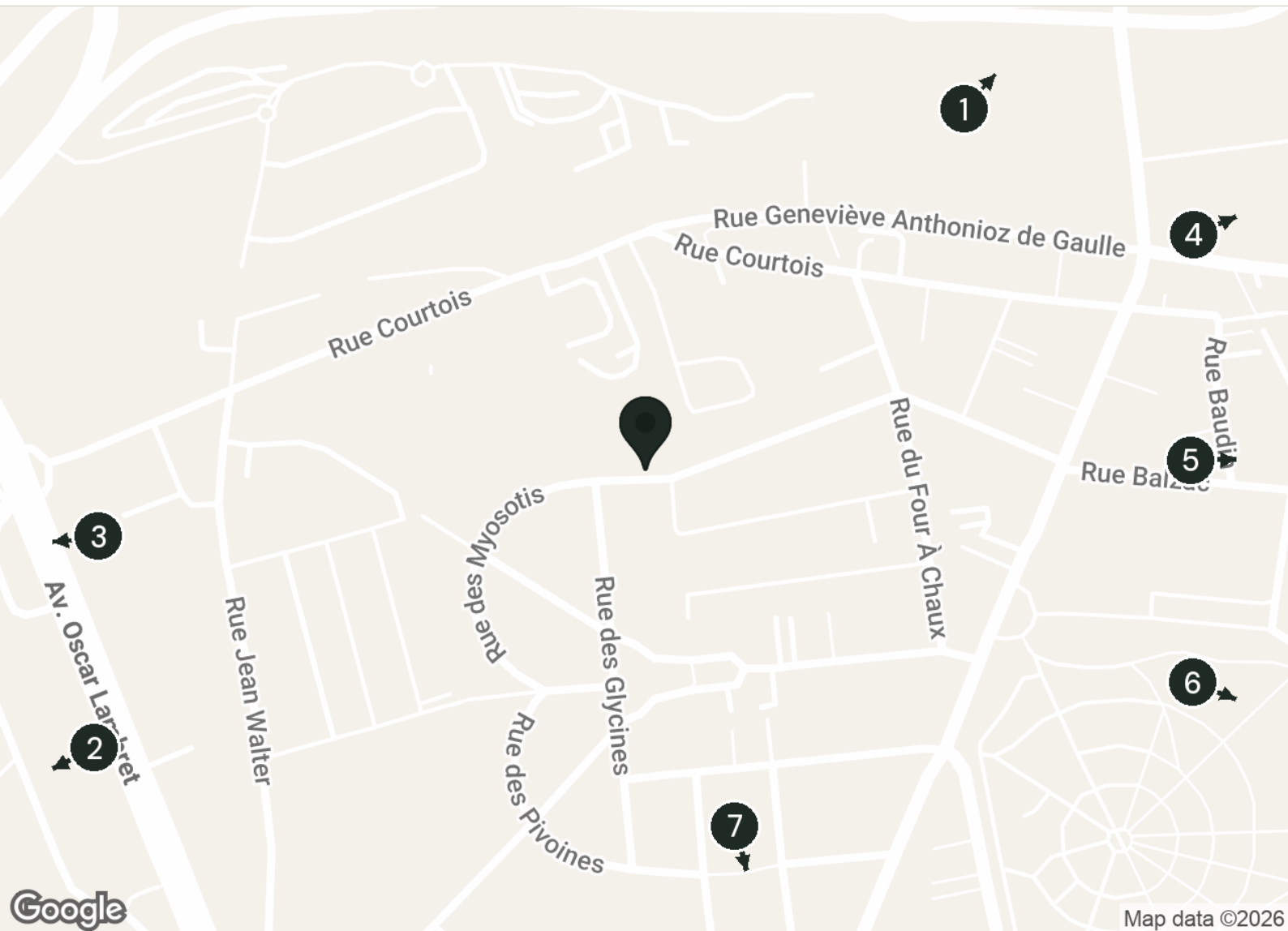
05 -20 % sous la médiane des T3 Lille-Sud



01 · EMBLACEMENT

Le 10 rue des Muguets se situe entre le quartier des fleurs, résidentiel et paisible, et le CHU de Lille.

Le secteur a changé de visage depuis l'ouverture de Lillenum en 2020. Le centre commercial est à 7 minutes à pied, le métro Porte des Postes, lignes 1 et 2, direct vers Lille-Flandres, à 12 minutes.



- | | | | |
|--|--|--|--|
| 10 rue des Muguets
le bien · quartier des fleurs | 1 Métro Porte des Postes
lignes 1 et 2 · 12 min à pied | 2 Métro Oscar Lambret
M1 · 14 min à pied | 3 CHU de Lille
centre hospitalier |
| 4 Lillenum
centre commercial · 7 min | 5 Les Halles du Sud
marché de quartier | 6 Parc du Grand Sud
espace vert · 4 ha | 7 Écoles et crèches
maternelle → collège |

Lille-Flandres et le cœur de Lille en métro direct ; accès A25 immédiat.

02 · LE BIEN

Le bâtiment du 10 rue des Muguets a longtemps servi de bureaux. Son écriture contemporaine et sa parcelle traversante appelaient une seconde vie résidentielle. Il est transformé en trois logements indépendants, dessinés par le cabinet Avantpropos.

Ce T3 occupe le premier étage. Le séjour-cuisine de 40,5 m² traverse toute la profondeur de l'étage : exposition sur la rue d'un côté, sur l'arrière de l'autre, lumière toute la journée. Les deux chambres, de 14,2 m² et 9 m², sont en cœur de plan, à l'abri du bruit. L'étage est intégralement aménageable, sans aucun mur porteur central. Couple primo-accédant ou famille qui s'agrandit : ce T3 a été pensé pour vous. Votre place de stationnement sécurisée est comprise dans le prix.

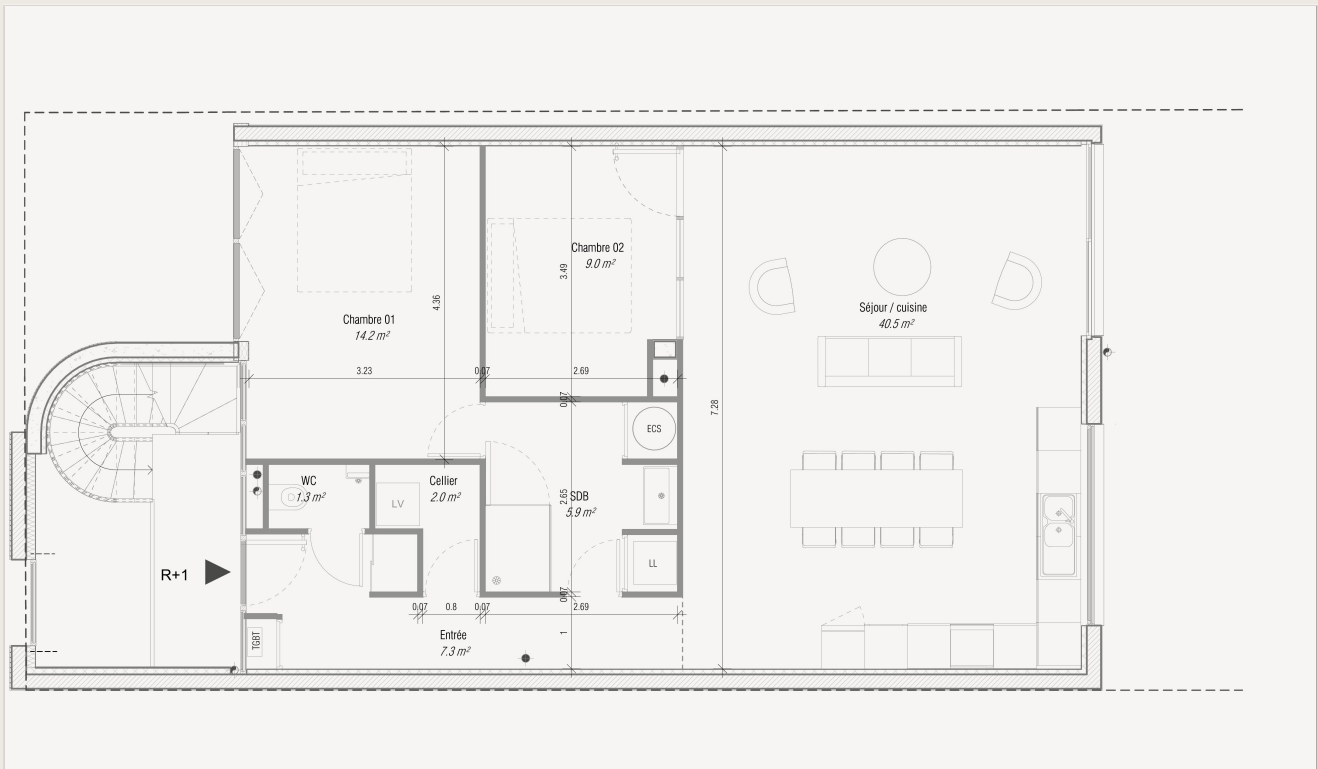
Un T3 traversant au premier étage, à deux pas du métro. Séjour-cuisine sur deux expositions, deux chambres en cœur de plan.



CHAMBRE PRINCIPALE

03 · PLAN

82,2 M² AU PREMIER ÉTAGE



Entrée 7,3 m² · WC 1,3 m² · Cellier 2,0 m² · Salle de bains 5,9 m² · Chambre 9 m² · Chambre 14,2 m² · Séjour traversant 40,5 m².

04 · CARACTÉRISTIQUES

- | | |
|--|------------------------------------|
| • Parquet | • Chauffage individuel |
| • Menuiseries bois double vitrage | • Stationnement extérieur sécurisé |
| • Cuisine équipée | • Exposition traversante double |
| • Salle de bains carrelée grand format | • Aucun mur porteur central |

CONFORT THERMIQUE

Isolation thermique et acoustique renforcées, menuiseries bois double vitrage, chauffage individuel neuf et ventilation maîtrisée.

05 · TRAVAUX PRÉVUS

01

Le plan

Démolition des cloisons et redessin complet de l'étage, libéré de tout mur porteur central. Séjour-cuisine traversant ouvert sur les deux façades, deux chambres en cœur de plan, salle de bains, cellier et WC séparé.

02

L'enveloppe

Isolation thermique et acoustique renforcées. Menuiseries bois double vitrage neuves. Chauffage individuel neuf, ventilation maîtrisée.

03

Les finitions

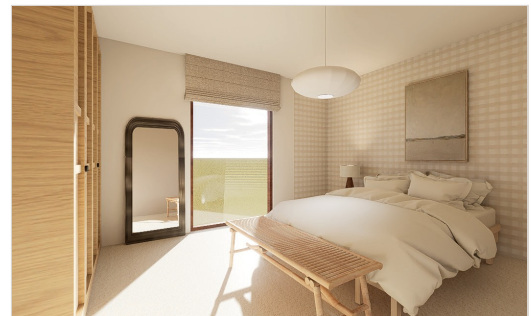
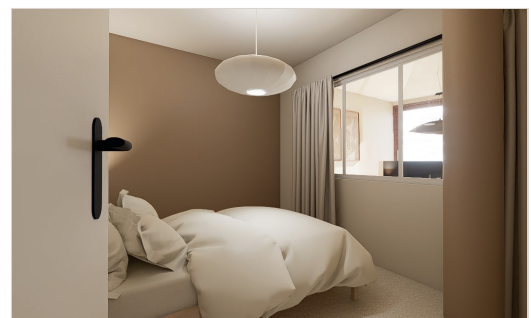
Un projet clé en main sur la base des visuels 3D réalisés. Rénovation supervisée par une architecte, finitions soignées. Artisans sélectionnés et déjà chiffrés.

06 · ÉTAT ACTUEL ET APRÈS TRAVAUX

ÉTAT ACTUEL

APRÈS TRAVAUX

SÉJOUR-CUISINE

CHAMBRE
PRINCIPALESECONDE
CHAMBRE

Visuels 3D d'intention, non contractuels.

VISITE EN IMAGES



Façade, 10 rue des Muguets



Salle à manger



Chambre principale



Entrée et salle d'eau



Place de parking privative



Plan 3D, vue d'ensemble

ACHETER

07 · LE PRIX, ET LE BUDGET PRÊT À HABITER

Vous achetez selon deux logiques. L'appartement seul, vous choisissez vous-même les sols, les murs, la cuisine et la salle de bains : le logement se façonne entièrement à votre image. Prêt à habiter, vous partez du projet dessiné par notre architecte, qui vous accompagne jusqu'à l'emménagement. Le bâti, les surfaces et les garanties restent identiques, vous choisissez seulement votre degré d'implication.

PRIX DE VENTE

190 000 €

L'appartement transformé : démolition des cloisons, redistribution complète de l'étage, ouverture des baies, isolation thermique et acoustique, menuiseries bois double vitrage, chauffage et ventilation neufs. Vous prenez la main sur sols, murs, cuisine et salle de bains.

PRÊT À HABITER

257 000 €

Cahier des charges arrêté avec l'architecte, validation des matériaux à chaque étape, suivi du chantier jusqu'à l'emménagement. Artisans sélectionnés et déjà chiffrés, que vous missionnez directement. Mobilier et aménagements sur mesure proposés et chiffrables en option.

CE QUE COUVRENT LES 67 000 € DE FINITIONS

Cloisons, plafonds et peinture	18 200 €
Plomberie et salle de bains équipée	13 300 €
Sols : parquet, carrelage, moquette	11 600 €

Électricité, ventilation et chauffage	9 300 €
Menuiseries intérieures et chantier	4 200 €
Cuisine équipée et électroménager	10 400 €

Montants TTC indicatifs, arrondis, établis sur devis d'entreprises consultées pour le projet. Chaque poste reste ajustable à vos choix.

Une architecte sur tout le projet

Le projet est entièrement customisable : à vous de décider jusqu'où vous allez. Il est dessiné par Louise Holleman, architecte d'intérieur et fondatrice de HOLLEMAN INTERIORS, qui signe des intérieurs résidentiels et des lieux de caractère dans les Hauts-de-France et à Paris (République à La Madeleine, Unité à Paris, Salomé à Lille). Elle choisit les matériaux avec vous et suit le chantier jusqu'à l'emménagement.

08 · REPÈRES MARCHÉ

Après travaux prévus, à 257 000 €, ce T3 ressort à 3 125 €/m², soit environ 20 % sous la médiane des T3 vendus à Lille-Sud en 2025.

RÉFÉRENCE	PRIX / M ²
T3 existant, Lille-Sud Médiane DVF · 2025	~ 3 910 €
Appartement existant, Vauban-Esquermes Quartier limitrophe · efficacy 2026	~ 3 650 €
Ce T3, après travaux prévus Versi · 2027	~ 3 125 €

09 · À PRÉVOIR

Estimations indicatives, à valider sur les budgets définitifs.

~ 103 € CHARGES COPRO · MOIS	~ 1 070 € TAXE FONCIÈRE · AN	~ 15 500 € FRAIS DE NOTAIRE
---------------------------------	---------------------------------	--------------------------------

Vos frais de notaire portent sur le seul prix de l'appartement : vos travaux de finitions, contractés en direct, n'y sont pas soumis. Primo-accédant, vous êtes exonéré de la majoration départementale.

10 · CALENDRIER

DE SEPT. 2026 À JANV. 2027 Obtention des permis et autorisations EN COURS	JANVIER À FÉVRIER 2027 Gros œuvre : division, enveloppe et réseaux PROGRAMMÉ	FÉVRIER 2027 Votre appartement est disponible VOS FINITIONS DÉMARRENT
---	--	---

11 · CADRE DE LA VENTE

STATUT Vente classique	GARANTIES Dommages-ouvrage et décennale	FRAIS DE NOTAIRE ~ 8,2 %	STATIONNEMENT Place incluse
---------------------------	--	-----------------------------	--------------------------------

Organiser une visite

Maxime Lemoine, Co-fondateur · 06 32 68 32 74 · maxime@versi.fr

VERSI IMMOBILIER

VERSI

VERSI ACQUIERT, TRANSFORME ET REVEND DES ACTIFS
RÉSIDENTIELS ET MIXTES DANS LES HAUTS-DE-
FRANCE ET EN ÎLE-DE-FRANCE. UNE SEULE ÉQUIPE
SUR LE BIEN, DU SOURCING À LA VENTE.

2020

CRÉATION

3

FONDATEURS
OPÉRATIONNELS

10 ans

GARANTIE DÉCENNALE

256 m²

RUE DES MUGUETS

VOTRE CONTACT

Maxime Lemoine, Co-fondateur Versi

06 32 68 32 74 · maxime@versi.fr · versi-immobilier.fr

Versi Immobilier, Document non contractuel établi à titre indicatif.

Surfaces, prix et calendrier susceptibles d'évolution jusqu'à la
signature de l'acte. Visuels et plans non contractuels.