



Edito

“Hum, hum, hum...”

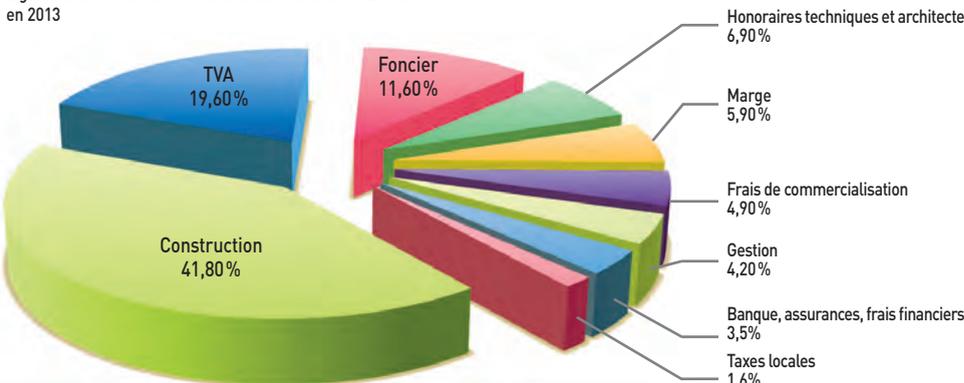
La qualité essentielle à un promoteur immobilier pour qu’il dure, c’est l’humilité. Et paradoxalement, c’est celle que l’on retrouve le moins. Est-ce dû au budget qu’il manipule? La visibilité et la pérennité de ses projets (un immeuble ça se voit, et ça survit à son promoteur)? A son statut de donneur d’ordre? A la nature de son métier qui génère beaucoup d’emplois? La question reste ouverte mais toutes ses raisons devraient justement nous pousser à rester humbles et à maîtriser nos égos.

Car le risque lié à chaque projet reste très important et bien réel. Ce n’est plus seulement un risque commercial, même si c’est notre principale préoccupation aujourd’hui, c’est aussi un risque technique et un risque juridique. La rémunération de ce risque, la marge de l’opération, s’écrase fortement. Cet effet ciseau (augmentation du risque/diminution de la rémunération du capital) oblige les partenaires financiers, qui n’ont pas d’expérience dans le domaine, à s’adjoindre les services de professionnels compétents et fiables. Le modèle change. Notre humilité nous aide à prendre part à cette évolution.

“Formidable”

Cédric DELELIS

Pourcentages calculés sur la base de 6 programmes de logement achevés ou en cours d’achèvement chez KIC en 2013



MURS MURS

La lettre d’information de **k i c**



On livre, on livre et... on livre !

3 programmes livrés cette fin d’année

Un beau challenge pour les équipes KIC qui s’apprêtent à livrer trois programmes de logement dans les délais.

Sur Essentiel (écoquartier du Raquet à Douai/Sin-le-Noble) les premières maisons sont en cours de livraison. Les appartements Graminées (Santes) accueillent leurs premiers propriétaires en décembre 2013. Ces deux programmes de logement, montés et commercialisés en période tendue, valident la stratégie de développement KIC. Le prix de vente moyen de ces programmes, labellisés BBC, est à moins de 2000€/m²

(tout compris, TVA à 7%) pour les maisons de l’écoquartier du Raquet et 2770€/m² (TVA à 19,6% et hors parkings) pour les appartements de Santes. Les taux de marges de ces deux programmes devraient s’établir respectivement à 4,1 et 8,3%.

Le bailleur SIA doit lui prendre possession des clés de 28 logements collectifs à Croix, sur le programme Mélopée.

KIC est accompagné par la BNP sur Essentiel et Graminées et le Crédit Agricole sur Mélopée.

Le coût d’un logement

Au delà des idées reçues

Pour un appartement T3 de 66,6 m² acheté à 3000€/m² parking inclus, soit 200 000€ TTC,

l’acheteur paye 39 200€ de TVA à l’état et 3 200€ de taxes locales. 23 200€ vont au démolisseur, aux entreprises qui dépolluent le site, au notaire et au propriétaire du terrain pour la plus grande part. La construction proprement dite (le bâtiment, les fondations, les réseaux et les voiries) s’élève à 83 600€. L’architecte, les bureaux de contrôle et une foison de bureaux d’études (thermique, acoustique, fluides, labellisation, etc.) se partagent 13 800€. 7 000€ vont aux banques et paient les différentes assurances. Le promoteur touche, lui, 8 400€, et la commercialisation du logement (publicité, communication, rémunération du commercialisateur) coûte 9 800€. La rémunération du risque du capital se monte à 11 800€.

VALENCIENNES

KIC lance en collaboration avec la CAVM, 4200 m² de bureaux à Farnas sur le Technopôle du Mont Houy pour accueillir des institutionnels liés au pôle d'excellence dont une ruche d'entreprise.

Le pool d'investisseurs regroupe la CDC, Batixia et KIC.



IMMOBILIER-KIC.FR

Découvrez nos nouveaux sites internet logement. Plus ergonomiques, plus rapides, plus beaux.

Plus d'infos sur www.immobilier-kic.fr/trouver-votre-logement/

LE CARRÉ

Acquisition du terrain et premières VEFA signées en décembre. Démolition début janvier. Ça va bouger dans le centre d'Annœullin.

KIC/CIRMA PARTENAIRES

Le Lab : 23 logements à Roubaix, à proximité du parc Barbieux. Prix maîtrisé. Une première association de ce type pour KIC.

MURSMURS

On construit !

Archimède

Les travaux avancent sur Archimède à Villeneuve d'Ascq en face du grand stade, un bâtiment de bureaux et d'activités vendu à la SA Secom pour accueillir le futur siège de Telemelody, my Zen TV et Grand Lille TV. Les preneurs s'installeront dans leurs nouveaux studios début 2014. La concep-



tion du bâtiment, suit, comme tous les projets en immobilier d'entreprise KIC, une démarche HQE.

Reflets de Lille

Lille-CHR accueillera dès novembre 2014 un immeuble de bureaux de 4000 m², la première tranche d'un programme de 20000 m². Les travaux de terrassement, sont à l'échelle du projet : de août à octobre, 55000 tonnes de terres et de craie ont été excavées, triées et recomposées sur place pour reconstituer un sol sain. Ce bâtiment accueillera Pôle Emploi et le nouveau siège de KIC. Le bâtiment est porté par un groupe d'investisseurs : la Caisse des Dépôts et KIC/Cortona.



De gauche à droite : M. Mirada, Mme Staniec Conseillère générale, M. Kieken, M. De Saintignon, M. Charles Président du Conseil de Quartier Lille-Sud.

La pose de la première pierre s'est tenue le 19 novembre en présence de Messieurs Dominique Mirada, Directeur régional de la Caisse des Dépôts et Consignations et Pierre de Saintignon, Premier adjoint au Maire de Lille.

On lance les travaux Lille-Cannes

Le Conseil Général a signé avec KIC en septembre l'acquisition de 1745 m² de bureaux pour y déménager l'UTPAS Lille Sud sur le programme KIC rue de Cannes.

En octobre, une seconde vente portant sur 1400 m² a été signée au profit de Batixia afin d'y établir un hôtel d'entreprise offrant des cellules de bureaux à partir de 20 m². Le site bénéficie d'une situation privilégiée en Zone Franche Urbaine. Quelques cellules commerciales restent à saisir.



Reflets du Lac

KIC propose à la commercialisation un programme de bureaux, les Reflets du Lac, offrant une visibilité imprenable depuis la Voie

Rapide Urbaine à Villeneuve d'Ascq. Il reste 1100 m² à la vente sur ce bâtiment, dont les travaux seront lancés en 2014.



Welcome !

Bienvenue à Guillaume BELLAIS, ingénieur d'affaires, Charles-Emmanuel CLICHE et Clément FEROT stagiaires responsables de programmes logement, Pauline KOWALCZYK stagiaires comptable.

Bonne continuation à Fabien Nanchen et à nos stagiaires Mathieu Vanwynsberghe et Guillaume Vanderbauwede.

Et bienvenue à Mathieu, né le 1^{er} novembre !

Les architectes des projets cités

- Essentiel : DVA
- Graminées : Philippe Charlet
- Mélopée : Paindavoine-Parmentier
- Reflets du Lac, Archimède, Lille-Cannes, Reflets de Lille, Valenciennes : GBL architectes



www.kic.fr



www.arettoile.com

Illustrations et photos non contractuelles.

Directeur de publication :
Cédric DELELIS

KIC Kieken Immobilier Construction
17 rue Nicolas Appert - 59650 Villeneuve d'Ascq
03 28 76 97 20 - www.kic.fr - kic@kic.fr

Conception réalisation : écoute&com 06 29 59 72 84