

*Notre chantier, vous satisfaire!*

# SOMMAIRE

<b>03</b>	• Edito	
	Le DL Groupe	<b>04</b>
<b>05</b>	• La Team	
	Immo A+ en quelques mots	<b>06</b>
<b>07</b>	• Nos projets sur Mouscron	
	Mieux commercialiser avec Immo A+	<b>22</b>
<b>24</b>	• Nos projets sur Tournai	
	Nos succès	<b>37</b>
<b>38</b>	• Immo Emeraude & Wapi Syndik	



## **Je rencontre de nombreux clients qui se posent des questions sur le bien fondé d'investir dans le neuf, plutôt que dans l'ancien....**

Il est évident qu'un bien neuf sera toujours plus attractif qu'un logement ancien ; il rencontrera forcément plus de **succès** auprès des candidats locataires .

Les biens neufs constituent une **valeur refuge**, dont la perte de valorisation au fil du temps sera moindre. Il ne s'agit pas de s'arrêter à un calcul de rentabilité à court terme, mais bien de valoriser un enrichissement à plus long terme !

Les biens immobiliers neufs présentent des **performances énergétiques** sans égales, donc des charges liées à l'énergie réduites, ce à quoi les locataires sont aujourd'hui très sensibles ! Le locataire calculera le coût global plus les charges. S'il doit payer des charges de 100 euros dans le neuf, au lieu de 300 dans l'ancien, il sera prêt à donner un loyer supérieur pour du neuf ! La différence est donc dans la poche de l'investisseur. Les **charges de copropriété** sont aussi généralement moins élevées dans le neuf, ce qui va dans le même

sens. Elles tournent autour de 1 euro/m<sup>2</sup>, elles peuvent être 2 à presque 3 fois plus élevées en ancien !

Aussi, l'achat d'un logement neuf est accompagné de plusieurs **garanties** qui protègent l'acquéreur ; si des travaux devaient être entrepris eu égard à des défauts de construction, c'est le promoteur qui serait amené à s'en charger, tout comme les démarches à mener avec prise en charge des frais associés.

Bien-sûr à court terme, la différence de rendement est sensible, on peut obtenir du 3 – 3,5 % dans le neuf, alors que dans l'ancien on peut monter jusqu'à 5 %, voire plus. Le **rendement** dans le neuf est plus comprimé que dans l'ancien , sa fiscalité (TVA !) étant plus lourde et son prix d'achat plus ou moins élevé.

Moyennant quoi, à long terme, en ancien, il faudra inéluctablement prévoir des travaux de rénovation. On est donc moins assuré du rendement à terme. Celui-ci peut d'ailleurs être réduit à néant pour un long moment si des travaux importants devaient être entrepris (toiture, châssis, mode de chauffage, etc)!

Qui plus est, les logements économes, sont dans le collimateur des banques, qui sont de moins en moins enclines à financer l'achat sans le conditionner à des travaux de rénovation.

Alors, je dis Oui, en 2023, il est plus que jamais opportun d'acheter du neuf ! C'est bon pour la **planète** et pour votre **porte-feuille** !

Notre offre est plus riche que jamais, appartements, maisons, cellules PME, bureaux, sur un secteur très large ! N'hésitez pas à consulter toutes nos offres sur notre site dédié [www.immoaplus.be](http://www.immoaplus.be).

Alors envie de vous lancer ? Prenez vite rendez-vous, nous trouverons sans aucun doute le produit qui vous conviendra.

*Carole Masquelier*



# LE DL GROUPE

A son origine : deux amis, l'un Wallon, l'autre Flamand ! Philip Lazou et Benjamin Dassonville ont tous deux suivi des études de Marketing mais c'est l'immobilier qui les passionne. Ensemble, en 1996, les deux associés ouvrent leur premier bureau à Mouscron. Cabinet 056, en référence au préfixe téléphonique de la région, est né ! L'agence prend pour symbole une tortue. L'animal sympathique, qui porte sa maison sur le dos tandis qu'il avance, s'avérera un véritable porte-bonheur.

Aujourd'hui, Jasmine Pieters a rejoint les deux administrateurs fondateurs. Grâce à son expérience dans les secteurs bancaires et commerciaux, elle met à profit ses compétences pour servir l'ensemble du groupe.

Leur leitmotiv : relever des défis pour obtenir des résultats dans la bienveillance !

Aujourd'hui, DL Groupe, c'est :

- Agence 056 et 069, expertes en vente et location sur Mouscron, Tournai et Courtrai
- Immo A+, spécialisé en promotions immobilières
- Wapi Syndik, syndic de copropriété
- Immo Emeraude, l'immobilier de prestige sur Mouscron, Tournai, Ath et Courtrai
- GL Invest, gestionnaire de portefeuilles d'investissements
- B2B, dédié à l'immobilier commercial
- DL Technik, dédié au service de maintenance et nettoyage



**Benjamin Dassonville**  
Administrateur fondateur  
IPI 105263

**Jasmine Pieters**  
Responsable d'agence  
IPI 513018

**Philip Lazou**  
Administrateur fondateur  
IPI 105262

# LA TEAM



## CAROLE MASQUELIER

**Responsable du service**

carole.m@dlgroupe.com

+32 (0)478/78 59 59

## ALEXANDRA DURET

**Assistante**

alexandra.d@dlgroupe.com

+32 (0)472/27 03 42

## KEVIN NUTTENS

**Commercial Vente**

kevin.n@dlgroupe.com

+32 (0)472/07 00 04

## TYPHAINE MYLANDER

**Assistante**

typhaine.m@dlgroupe.com

+32 (0)490/57 62 04

# IMMO A+ EN QUELQUES MOTS

Nous sommes le service dédié :

- **Aux professionnels de la construction**

Vous excellez sans aucun doute dans votre domaine mais vous n'avez pas forcément connaissance des marchés locaux. Nous oui ! Nous travaillerons main dans la main avec vous pour élaborer des plans adaptés, étudier des prix de vente en adéquation avec la clientèle locale et assurerons la commercialisation en mettant tous les moyens en oeuvre pour que les rythmes de vente soient soutenus (supports publicitaires variés, réseaux sociaux, site spécialement dédié, manifestations particulières, ...).



- **Aux particuliers**

L'achat d'un logement sur plan est souvent anxiogène. Nous sommes là pour vous accompagner, pour répondre à vos questions techniques, pour vous aider à choisir le logement qui correspond le mieux à vos besoins en vous aidant à le visualiser.

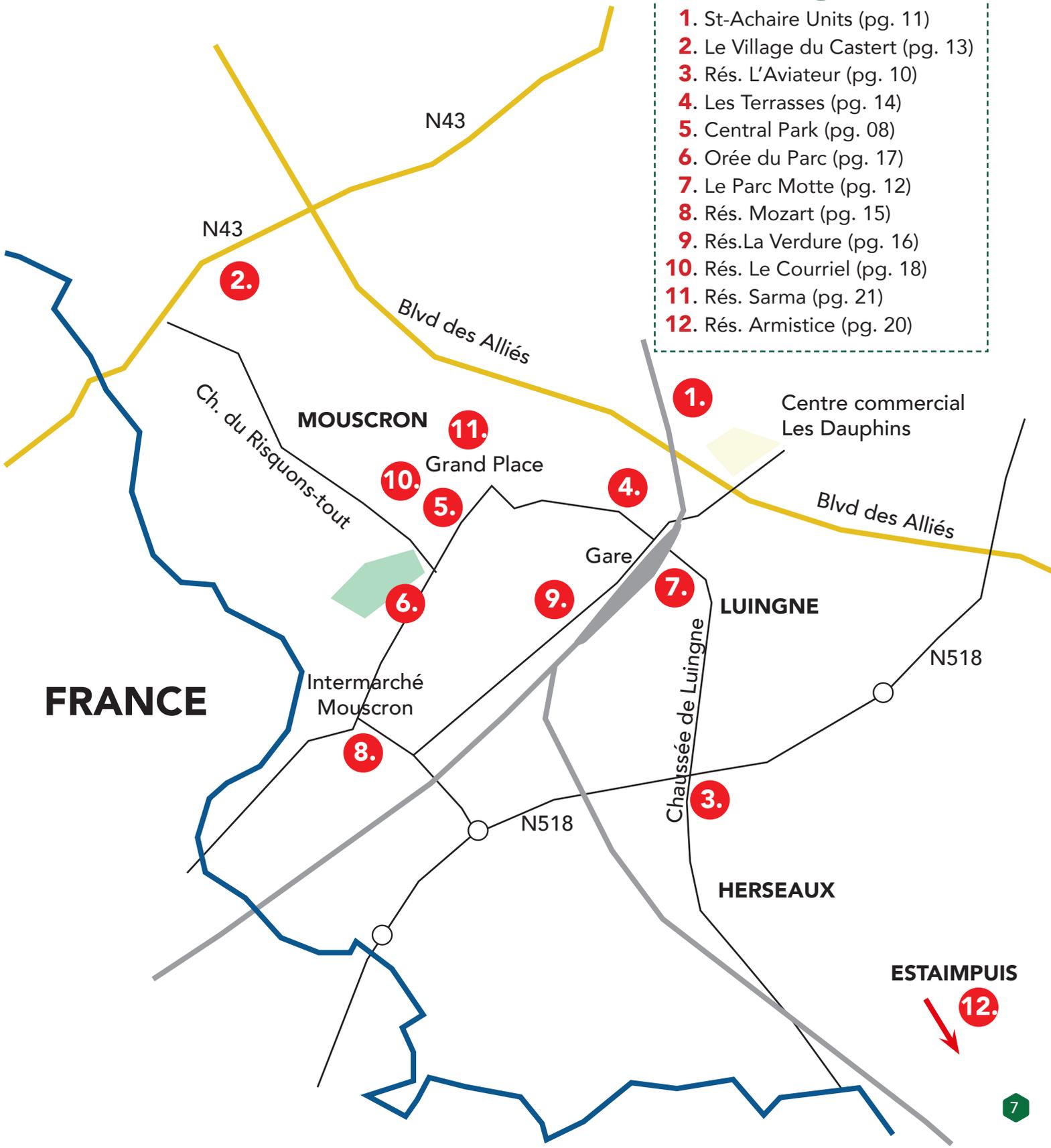


# NOS PROJETS

## • MOUSCRON •



1. St-Achaise Units (pg. 11)
2. Le Village du Castert (pg. 13)
3. Rés. L'Aviateur (pg. 10)
4. Les Terrasses (pg. 14)
5. Central Park (pg. 08)
6. Orée du Parc (pg. 17)
7. Le Parc Motte (pg. 12)
8. Rés. Mozart (pg. 15)
9. Rés. La Verdure (pg. 16)
10. Rés. Le Courriel (pg. 18)
11. Rés. Sarma (pg. 21)
12. Rés. Armistice (pg. 20)



## Résidence Central Park - Mouscron

C'est avant tout une localisation exceptionnelle, à quelques encablures de la Grand-Place, des commerces, des écoles... Robustesse et élégance des matériaux, harmonie des formes et des couleurs, architecture généreuse, mais surtout haute efficacité énergétique...

Tout est réuni pour faire de cet espace un lieu de vie unique !



De 1 à 4 chambres ● A partir de 159.000 € ● Livraison : 2023 & 2024

PEB VISÉ : **PEB** **A+**



SCANNEZ-MOI

TVA  
6%\*



\*Sous conditions d'éligibilité.



## Résidence L'Aviateur - Herseaux

Très jolie résidence aux lignes contemporaines et épurées ; des logements comportant un grand jardin privatif ou une belle terrasse. Une belle mixité qui ravira les investisseurs mais aussi ceux d'entre vous qui cherchent à s'éloigner un peu de la ville...



2 chambres ● A partir de 199.000 € ● Livraison : à l'acte

PEB VISÉ : PEB B



SCANNEZ-MOI





SCANNEZ-MOI



Cellules PME ● A partir de 195.000 € ● Livraison : à l'acte



### Parc d'Activités St-Achaire - Mouscron

16 CELLULES PME, à proximité du Bd des Alliés.  
Hauteur minimum sous poutre de 6 mètres,  
porte sectionnelle motorisée et 2 à 3 places pri-  
vatives par cellule.  
Surfaces de 150 m<sup>2</sup> à 215 m<sup>2</sup>

## Résidence Parc Motte - Luignre

6 maisons de 3 chambres avec terrasse, jardin engazonné, abri de jardin et double-garage. Panneaux solaires et citerne de récupération d'eau de pluie de 10.000 L avec pompe. A proximité immédiate de la gare de Mouscron et du centre-ville de Luignre. A quelques minutes du Centre Commercial Les Dauphins et de la piscine. Accès facile aux autoroutes.

3 chambres ◆ A partir de 292.132 € ◆ Livraison : à l'acte

PEB VISÉ : **PEB** **A+**



SCANNEZ-MOI



BOUW  
PAUL HUIZENTRUYT



SCANNEZ-MOI



2 chambres ● A partir de 288.000 € ● Livraison : Fin 2023

PEB VISÉ : PEB B



### Le village du Castert - Mouscron

Inédit à Mouscron ! Des lofts redonneront vie à cette ancienne filature. Des espaces de vie extrêmement conviviaux. Chaque loft comportera une belle terrasse et un jardin et vous offrira de belles performances énergétiques.

## Résidence Les Terrasses - Mouscron

Des séjours lumineux, de belles terrasses jusqu'à 45 m<sup>2</sup> et un jardin privé à l'arrière de la résidence. Places de parking intérieures, places de parking extérieures et caves. A 10 minutes à pied de la Grand-Place de Mouscron et à proximité de la gare.

1 à 3 chambres ● A partir de 175.000 € ● Livraison : à l'acte

PEB VISÉ : PEB B



SCANNEZ-MOI





SCANNEZ-MOI



1 à 2 chambres ● A partir de 150.500 € ● Livraison : à l'acte

PEB VISÉ : PEB B



### Résidence Mozart - Mouscron

Au pied de nombreux commerces et à quelques pas de la gare et de la frontière, cette résidence est sans aucun doute un produit de placement par excellence. La situation et le rapport qualité/prix ne vous feront pas hésiter une seconde. Cédez à la tentation de la brique !

TVA  
12%\*

## Résidence médicalisée La Verdure - Mouscron

Nouveau concept à destination des séniors. Logements 1 ch. adaptés, médicalisés offrant la possibilité d'adhérer à de nombreux services pour que nos aînés puissent vivre pleinement mais en sécurité.



\*Sous conditions d'éligibilité.

1 chambre ● A partir de 251.500 € ● Livraison : fin 2025

PEB VISÉ : PEB A



SCANNEZ-MOI





SCANNEZ-MOI



3 chambres ● 384.000 € ● Livraison : à l'acte

PEB VISÉ : PEB A



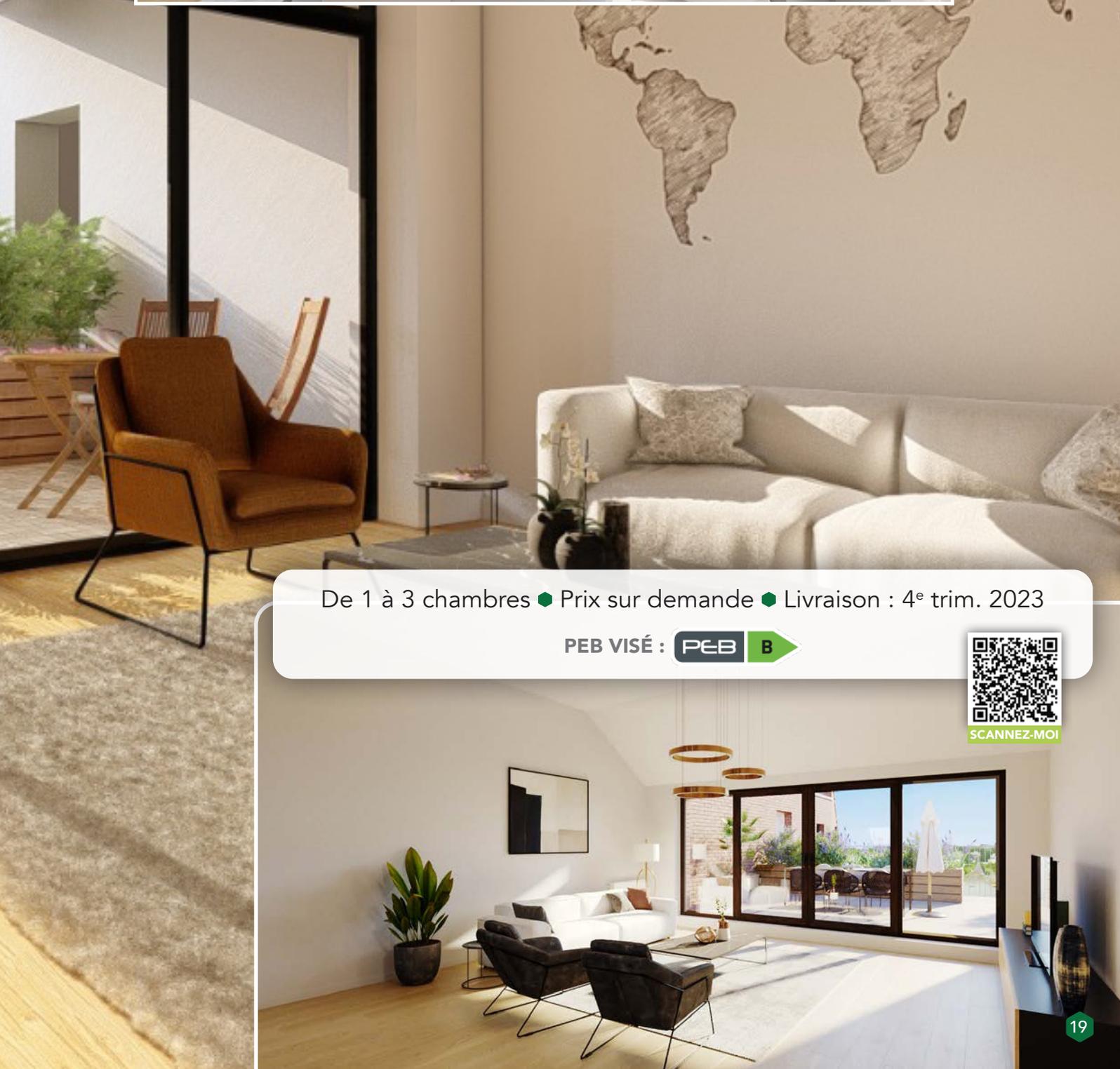
### Résidence L'Orée du Parc - Mouscron

Appartement 3 chambres avec terrasses de 20 et 23 m<sup>2</sup> situé dans une résidence face au Parc. Soyez conquis par ce compromis entre la quiétude du parc et le dynamisme urbain. Possibilité d'acquérir un ou deux garages.

## Résidence Le Courriel - Mouscron

20 appartements, situés au coeur de La Rénovation Urbaine à deux pas de la Grand Place de Mouscron et des nombreux commerces à proximité. Produit atypique à découvrir !





De 1 à 3 chambres ◆ Prix sur demande ◆ Livraison : 4<sup>e</sup> trim. 2023

PEB VISÉ : **PEB** **B**



SCANNEZ-MOI



## Résidence L'Armistice - Estaimpuis

Projet atypique de 5 nouvelles constructions modernes. Ces maisons à toit plat surplombent la route et bénéficient d'une vaste devanture aménagée avec haies et parking.

Un environnement très agréable et toutes les commodités à deux pas !



3 chambres ◆ A partir de 275.000 € ◆ Livraison : à l'acte

PEB VISÉ : PEB A



SCANNEZ-MOI





SCANNEZ-MOI



De 1 à 3 chambres ● A partir de 168.000 € ● Livraison : à l'acte & fin 2023

PEB VISÉ : PEB A



TVA\*  
6%

### Résidence Le Sarma - Mouscron

48 logements et 2 cellules commerciales, à quelques minutes de la Grand-Place !

Vue imprenable sur l'hôtel de ville.  
Des espaces extérieurs plus que généreux !

\*Sous conditions d'éligibilité.

# MIEUX COMMERCIALISER VOS PROJETS AVEC IMMO A+

## Un groupe complémentaire dédié :

Une équipe présentant des compétences certes commerciales mais aussi techniques et financières très pointues (collaborateurs issus des métiers de la promotion immobilière et de la banque).

Une agence ayant conscience que le neuf ne se commercialise pas comme l'ancien et qui a les moyens et la volonté d'investir dans ce qu'il faut pour réussir sa mission.

Un site web dédié à chaque promotion : **WWW.IMMOAPLUS.BE**      Notre nouveau compte instagram : **@IMMOAPLUS\_BY\_DLGROUPE**



et toujours nos comptes Facebook et LinkedIn



et aussi différents médias déployés en interne avec nos collaborateurs.



Vidéo de présentation



Prises de vue par drone



Plans 2D et 3D



Réseaux sociaux



Mailing postal et digital

## Des campagnes d'affichage en situation :

**A VENDRE**

**2 appartements avec balcon**

- 132m<sup>2</sup> / 2 chambres
- 164m<sup>2</sup> / 3 chambres

infos au +32 (0)472 27 03 42

A VENDRE

Appt. 3 ch.	165m <sup>2</sup>
Terrasse	Parking

plus d'infos ? Contactez-nous au **32 (0)472 27 03 42 42**

## Une forte communication sur toutes les plateformes spécialisées :



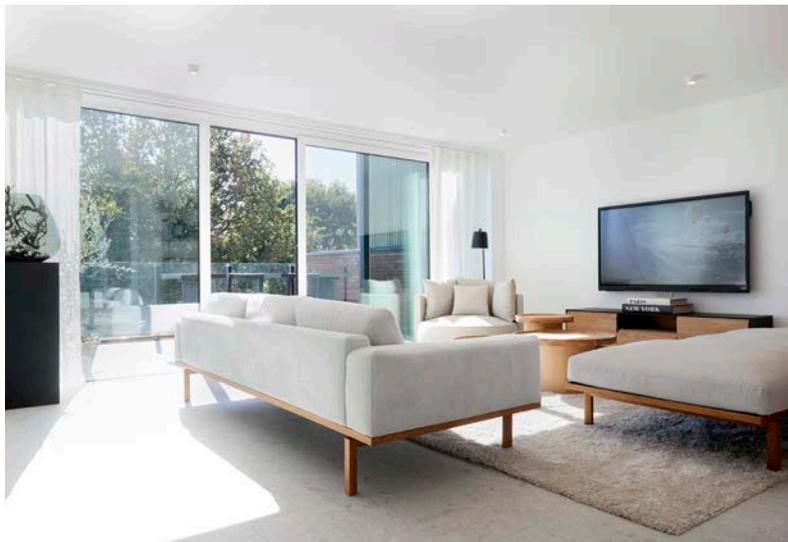
## Un service marketing complet :

Des plaquettes et des books de présentation élaborés par nos soins.

**Distribution régulière de flyers ciblés et parutions dans la presse spécialisée :**



**Equipement de l'appartement témoin : nous habillons l'appartement avec un style approprié à chaque promotion et organisons des manifestations diverses sur place.**



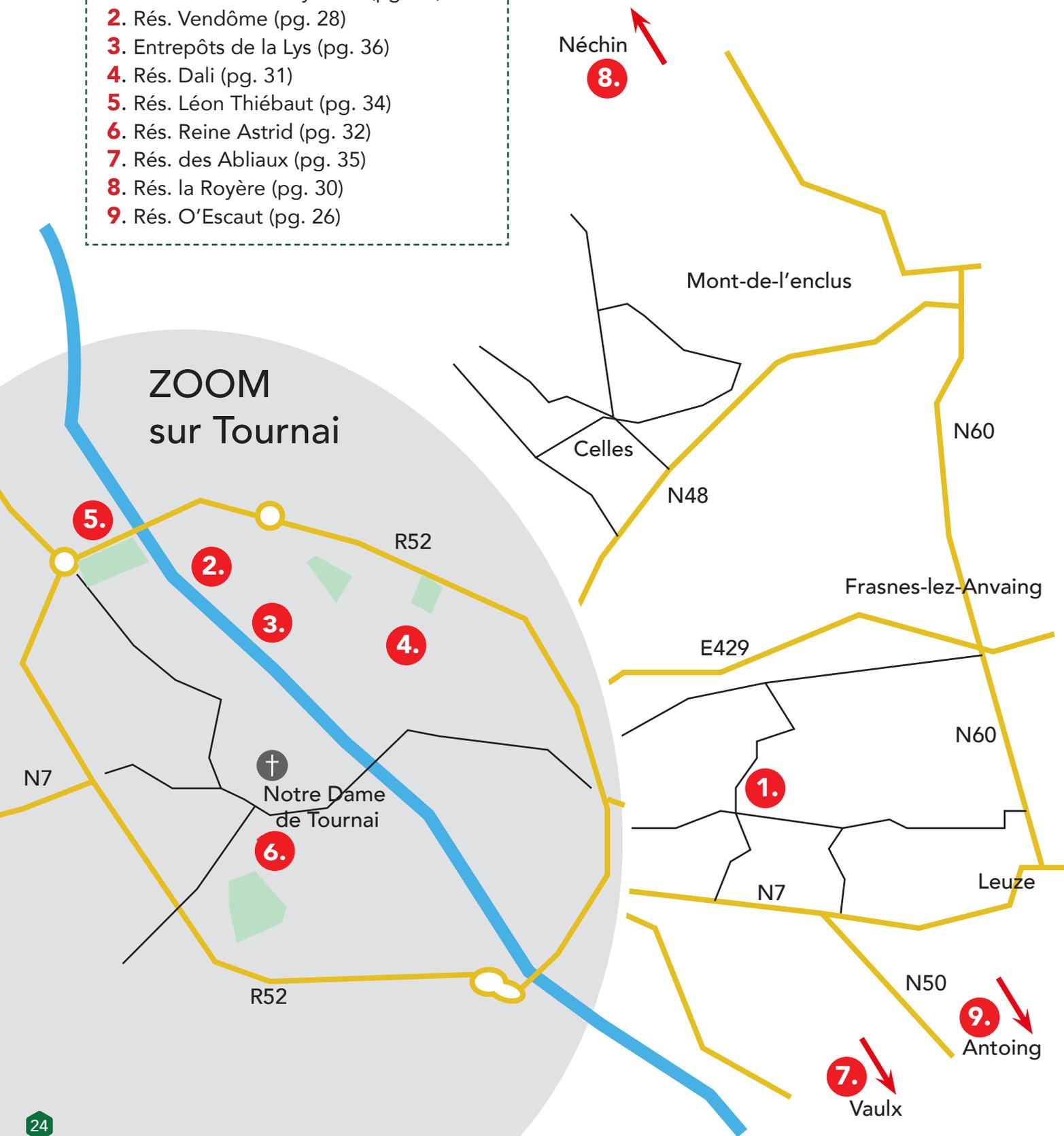
- **UNE AGENCE** qui se « mouille » et qui participe au montage de l'opération, à sa programmation et à l'élaboration de la grille de prix, c'est l'assurance d'avoir un produit qui correspond à votre demande !
- **UNE AGENCE** qui maîtrise la ligne du temps d'une opération et qui est capable de programmer les différentes actions au bon moment.
- **UNE AGENCE** qui ne démérite pas pour la vente des dernières unités et qui est capable de proposer des actions efficaces.

# NOS PROJETS IMMO

## • TOURNAI •



- 1. Le Domaine du royaume (pg. 25)
- 2. Rés. Vendôme (pg. 28)
- 3. Entrepôts de la Lys (pg. 36)
- 4. Rés. Dali (pg. 31)
- 5. Rés. Léon Thiébaud (pg. 34)
- 6. Rés. Reine Astrid (pg. 32)
- 7. Rés. des Abiaux (pg. 35)
- 8. Rés. la Royère (pg. 30)
- 9. Rés. O'Escout (pg. 26)



## Le Domaine du Royaume - Béciers

Maisons 3 chambres avec jardin et carport, situées au coeur du village de Béciers. Entre Tournai et Leuze. Splendide situation !

3 chambres  A partir de 290.000 €  Livraison 3<sup>ème</sup> trim. 2023

PEB VISÉ : 



SCANNEZ-MOI



## Résidence O'Escaut - Antoing

Côté château ou côté Escaut ?

Prestations haut de gamme à la hauteur de du promoteur Tradeco, connu pour ses produits de grande qualité !



TVA  
6%\*

\*Sous conditions d'éligibilité.



1 à 3 chambres ● A partir de 185.000 € ● Livraison : 2<sup>e</sup> semestre 2024

PEB VISÉ :

PEB A

PEB A+



SCANNEZ-MOI

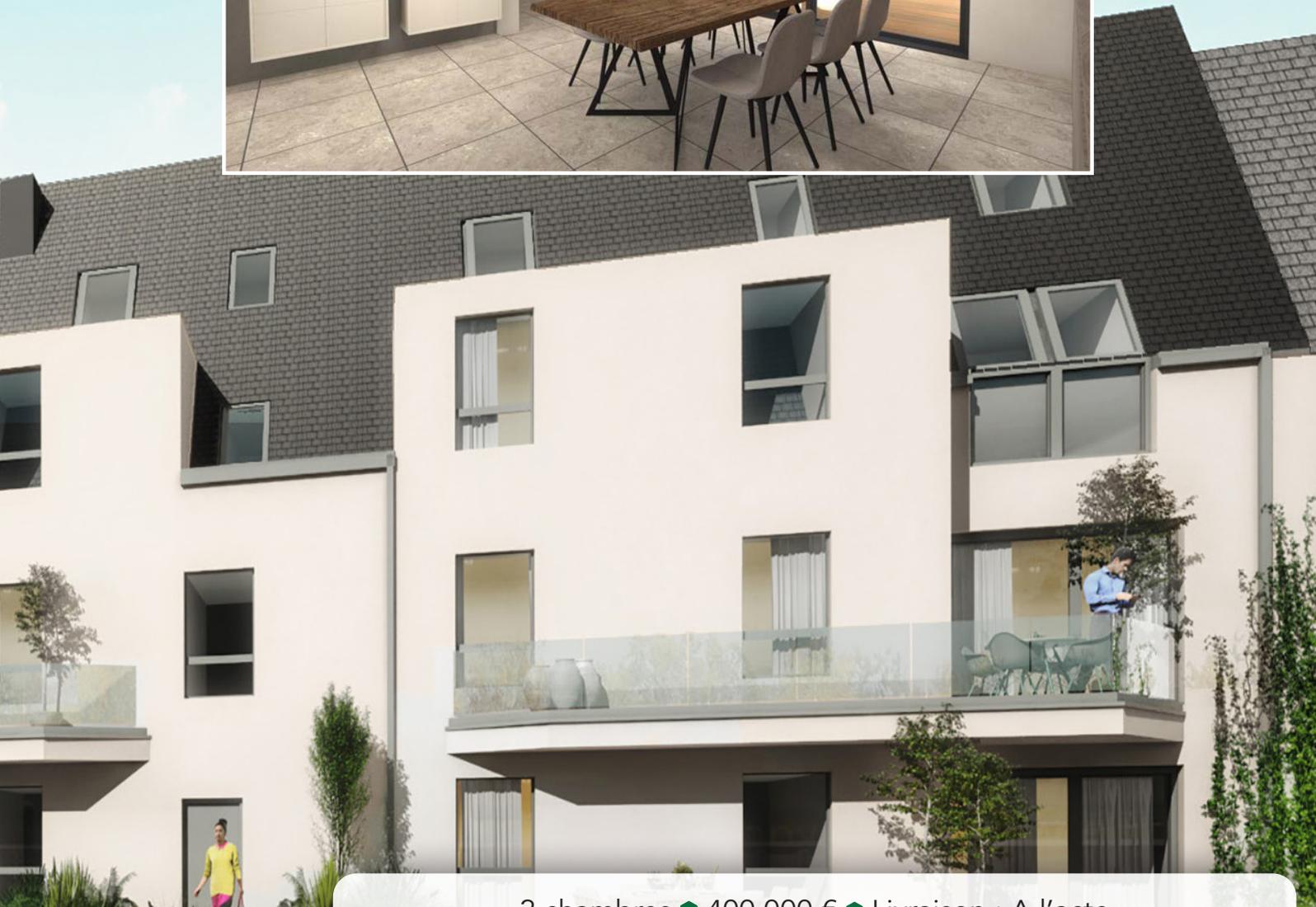


## Résidence Vendôme - Tournai

Des prestations de grand standing et le clapotis de l'Escaut !

Des logements qui vous offriront la douceur de vivre dans le luxe chaque jour. Des living's confortables et de magnifiques extérieurs !



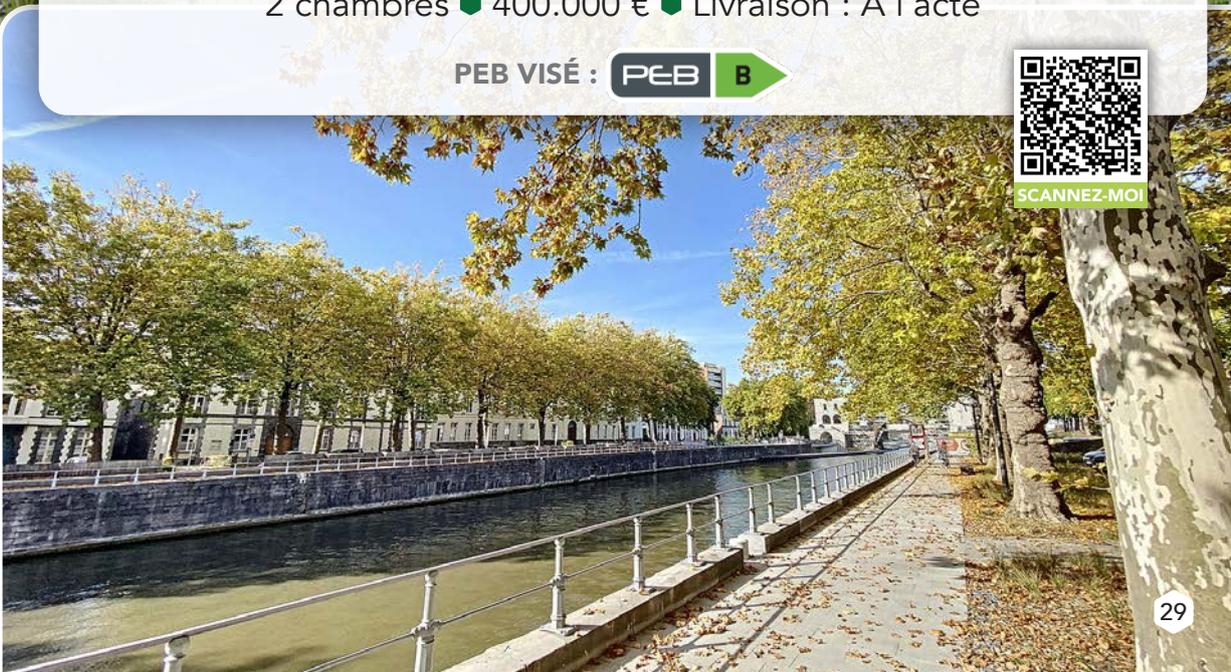


2 chambres ◆ 400.000 € ◆ Livraison : A l'acte

PEB VISÉ : **PEB** **B**

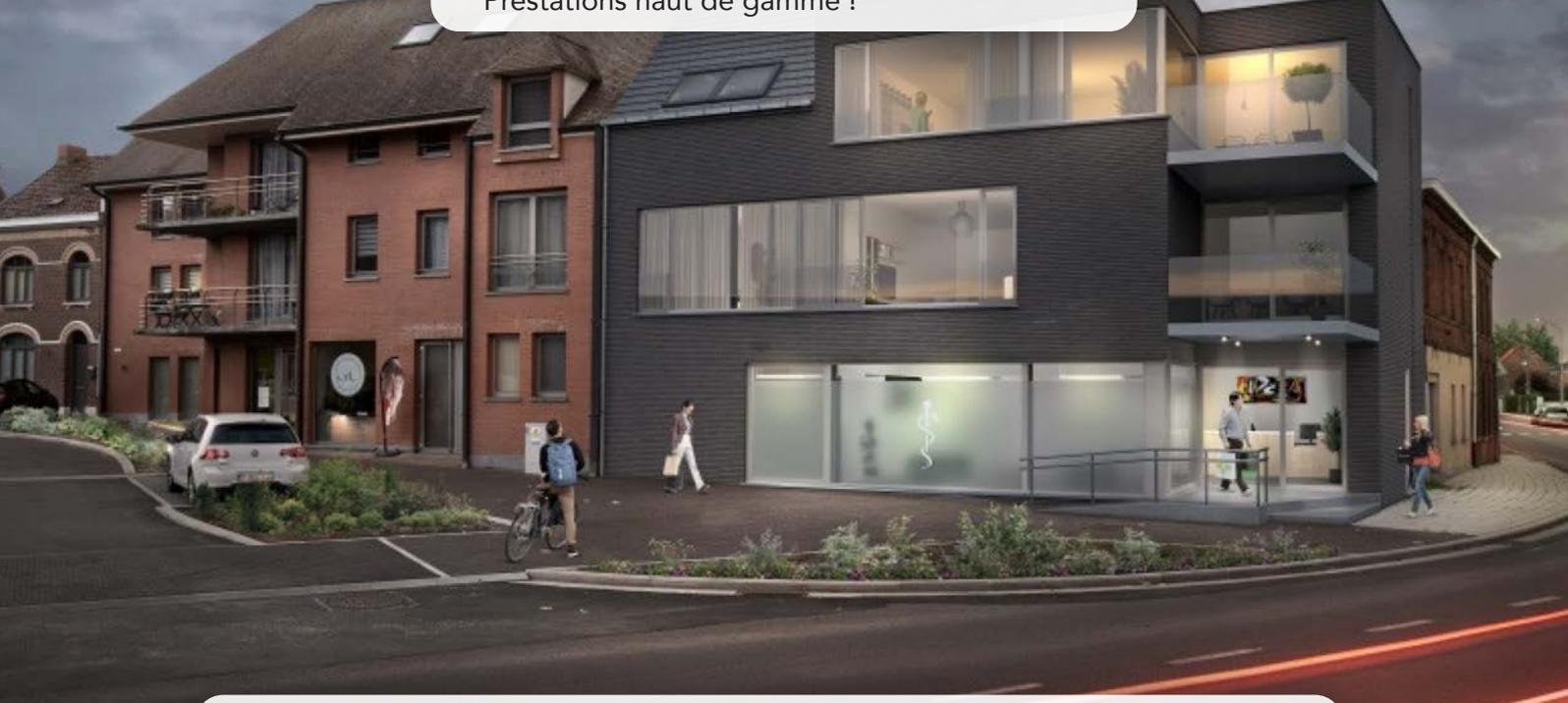


SCANNEZ-MOI



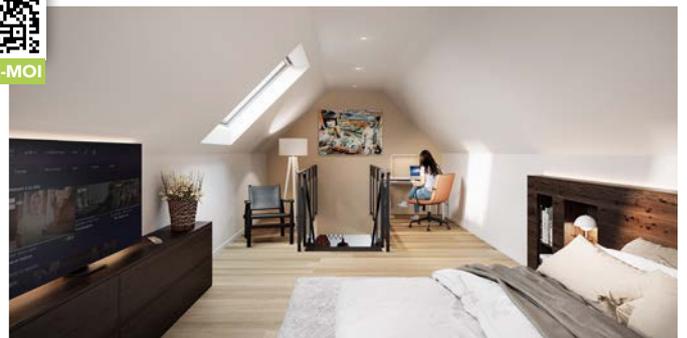
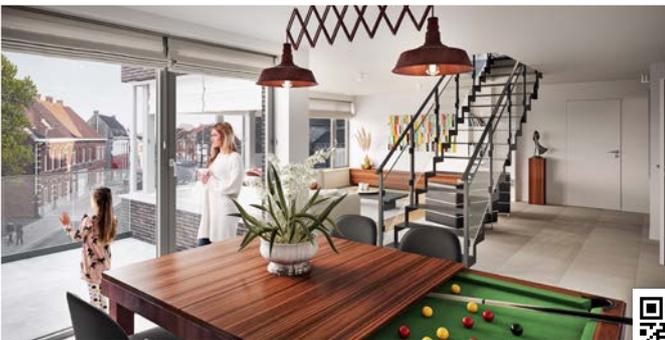
## Résidence La Royère - Néchin

Deux magnifiques appartements de ± 120 m<sup>2</sup> et une cellule commerciale de 114 m<sup>2</sup> stratégiquement placés entre Tournai, Mouscron et Lille, dans un charmant village. Prestations haut de gamme !



2 chambres ● A partir de 265.000 € ● Livraison : à l'acte

PEB VISÉ : **PEB** **A**



SCANNEZ-MOI

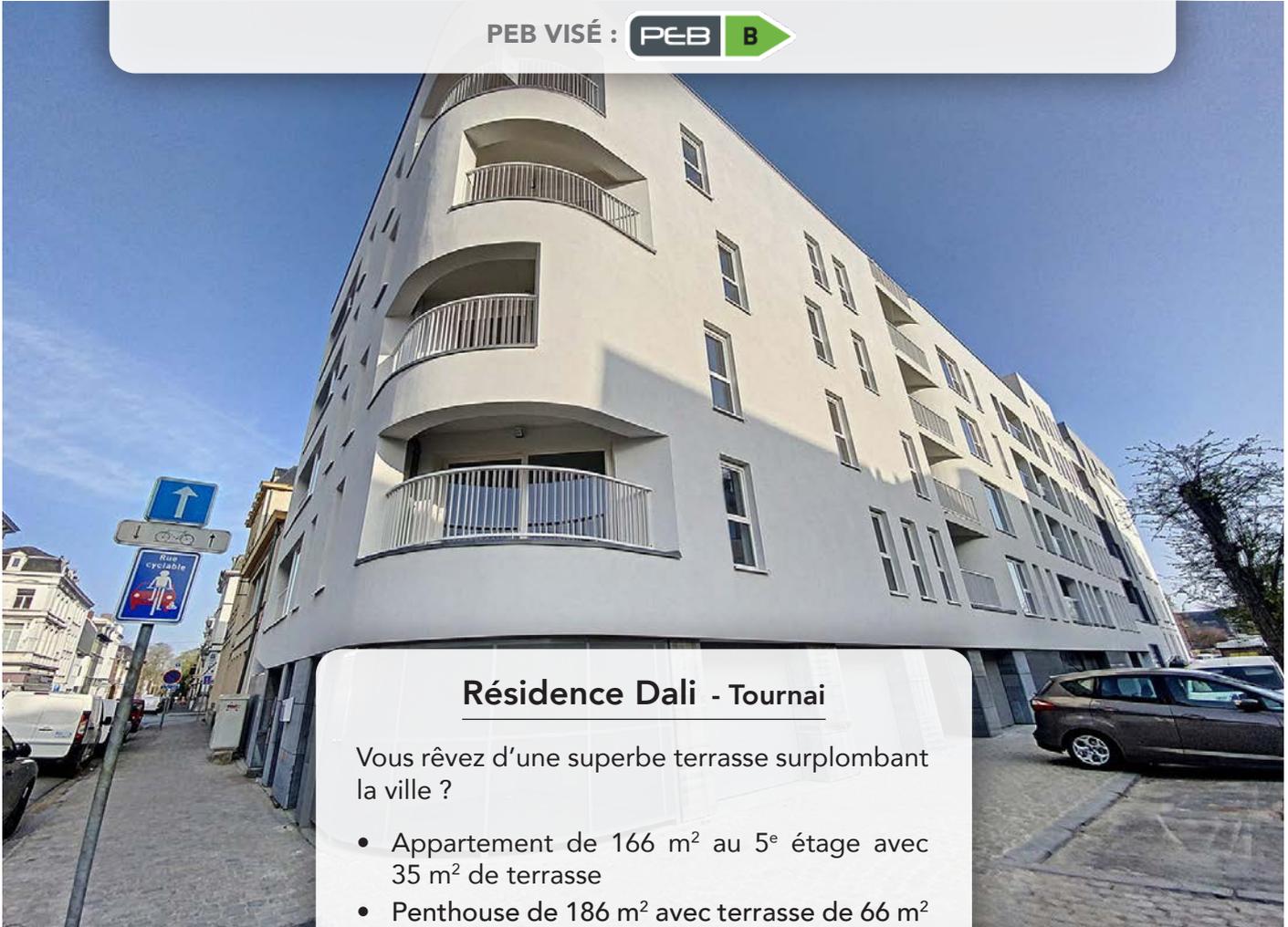


SCANNEZ-MOI



3 chambres ● Prix sur demande ● Livraison : à l'acte

PEB VISÉ : PEB B



### Résidence Dali - Tournai

Vous rêvez d'une superbe terrasse surplombant la ville ?

- Appartement de 166 m<sup>2</sup> au 5<sup>e</sup> étage avec 35 m<sup>2</sup> de terrasse
- Penthouse de 186 m<sup>2</sup> avec terrasse de 66 m<sup>2</sup>

## Résidence Reine Astrid - Tournai

Un emplacement sans égal à Tournai, place Reine Astrid, face au Conservatoire.

Une façade aux lignes épurées, des logements de très haut standing !

Le Luxe à l'état pur !





2 à 3 chambres ● Prix : sur demande ● Livraison : 6 mois après l'acte

PEB VISÉ : PEB A+



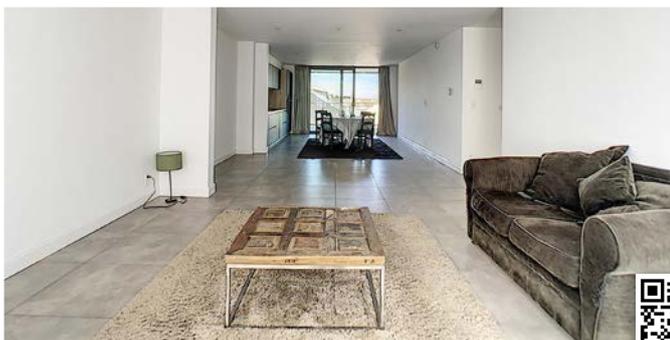
## Résidence Léon Thiébaud - Tournai

3 appartements 2 chambres de 104 m<sup>2</sup> dont un rez-de-chaussée avec jardin.

Résidence située face au Parc du Jardin de la Reine. A quelques pas de la gare. A proximité du centre-ville et des grands axes routiers.

2 chambres ● A partir de 255.000 € ● Livraison : à l'acte

PEB VISÉ :  



SCANNEZ-MOI





SCANNEZ-MOI



2 chambres ● A partir de 225.000 € ● Livraison : à l'acte

PEB VISÉ : **PEB** **A**

### Résidence des Abliaux - Tournai (Vaulx)

Unique dans le Tournais.  
Petite résidence de 5 logements dans un environnement incroyablement bucolique !  
A vendre à la découpe ou en bloc.  
2 places de parking par lot.

## Entrepôt la Lys - Tournai

Cellules PME avec parkings et un bureau ou appartement avec terrasse face à l'Escaut !  
A proximité des Bastions.



Cellules PME 185 à 190 m<sup>2</sup> ● à p. de 245.000€ ● Livraison 3<sup>e</sup> T. 2023



SCANNEZ-MOI



# NOS SUCCÈS





## Selling *happiness* is our passion.

L'immobilier haut de gamme est un marché qui s'est imposé à nous grâce à la demande de nos clients. C'est pourquoi nous avons décidé de créer, en 2012, une agence exclusivement tournée vers le marché de l'immobilier de luxe. Aujourd'hui, nous possédons une agence à Mouscron, à Tournai ainsi qu'une agence à Courtrai pour répondre aux besoins de notre clientèle toujours grandissante.

Nous vous offrons une évaluation professionnelle, objective et réaliste. Une publicité dans les principaux médias spécialisés, un magazine régulier envoyé à une sélection de clients, mais également un mandat clair, des conseils avisés ainsi que des visites virtuelles et aériennes de votre bien d'exception.

**Contact :**

**Nicolas Fournier**  
nicolas.f@dlgroupe.com  
0478/78 25 16

[www.immo-emmaude.com](http://www.immo-emmaude.com)



## Chaque copropriétaire est *unique*.

La gestion des copropriétés est de plus en plus complexe. Dans ses fonctions de syndic, Wapi Syndik administre ses immeubles quotidiennement dans le respect de la nouvelle loi sur la copropriété (loi du 18/06/18).

Wapi Syndik garantit proximité, disponibilité et écoute à ses clients. Nous garantissons une comptabilité transparente et mettons à disposition les différentes pièces comptables sur simple rendez-vous ou via notre site internet grâce au module « Mysyndic ».

La maîtrise des charges de votre immeuble est aussi un de nos engagements. Une gestion performante permettant de maîtriser vos charges (audit de tous les contrats) et valoriser votre patrimoine (appel d'offres pour profiter des meilleurs rapports qualité/prix du marché).

**Contact :**

**Steve Lescauwaet**  
steve.l@dlgroupe.com  
0478/78 04 94

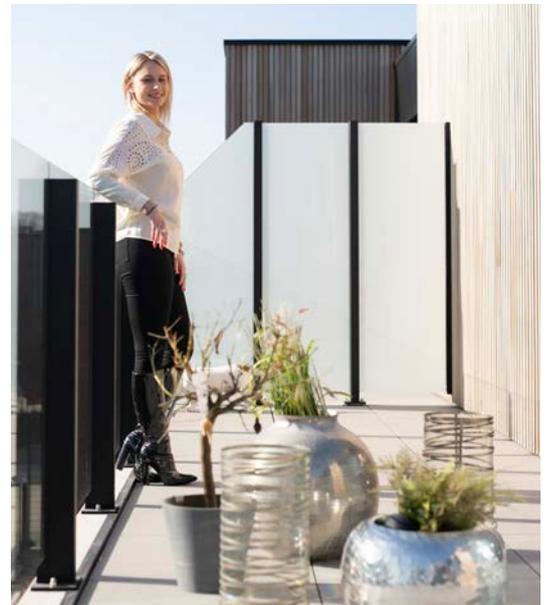
[www.wapi-syndik.com](http://www.wapi-syndik.com)



# LA TEAM À "CENTRAL PARK"



CENTRAL PARK BY  **Tradeco**  
Green City





**AGENCE IMMOBILIÈRE 056 • IMMO EMERAUDE • IMMO A+ • WAPI SYNDIK**  
 Mouscron • Rue de Menin, 400 • +32 (0)56/34.00.04 • [info.mouscron@dlgroupe.com](mailto:info.mouscron@dlgroupe.com)



**AGENCE IMMOBILIÈRE 069 • IMMO EMERAUDE • IMMO A+ • WAPI SYNDIK**  
 Tournai • Boulevard du Roi Albert, 44 • +32 (0)69/66.56.56 • [info.tournai@dlgroupe.com](mailto:info.tournai@dlgroupe.com)



**IMMO EMERAUDE • AGENCE 056**  
 Courtrai • Plein30a • +32 (0)56/942.942 • [info.kortrijk@dlgroupe.com](mailto:info.kortrijk@dlgroupe.com)



N° IPI : Benjamin Dassonville 105.263 - Philip Lazou 105.262  
 Agents immobiliers intermédiaires, régisseurs et syndic en Belgique  
 Agence immobilière 056 srl : BCE BE0878.382.015  
 R.C. Professionnelle Agents Immobiliers via AXA N° de police : 730.401.047/0065  
 Membres agréés par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI), rue du Luxembourg 16B à 1000 Bruxelles