

19 JUIN 2025

SUD RIVAGE

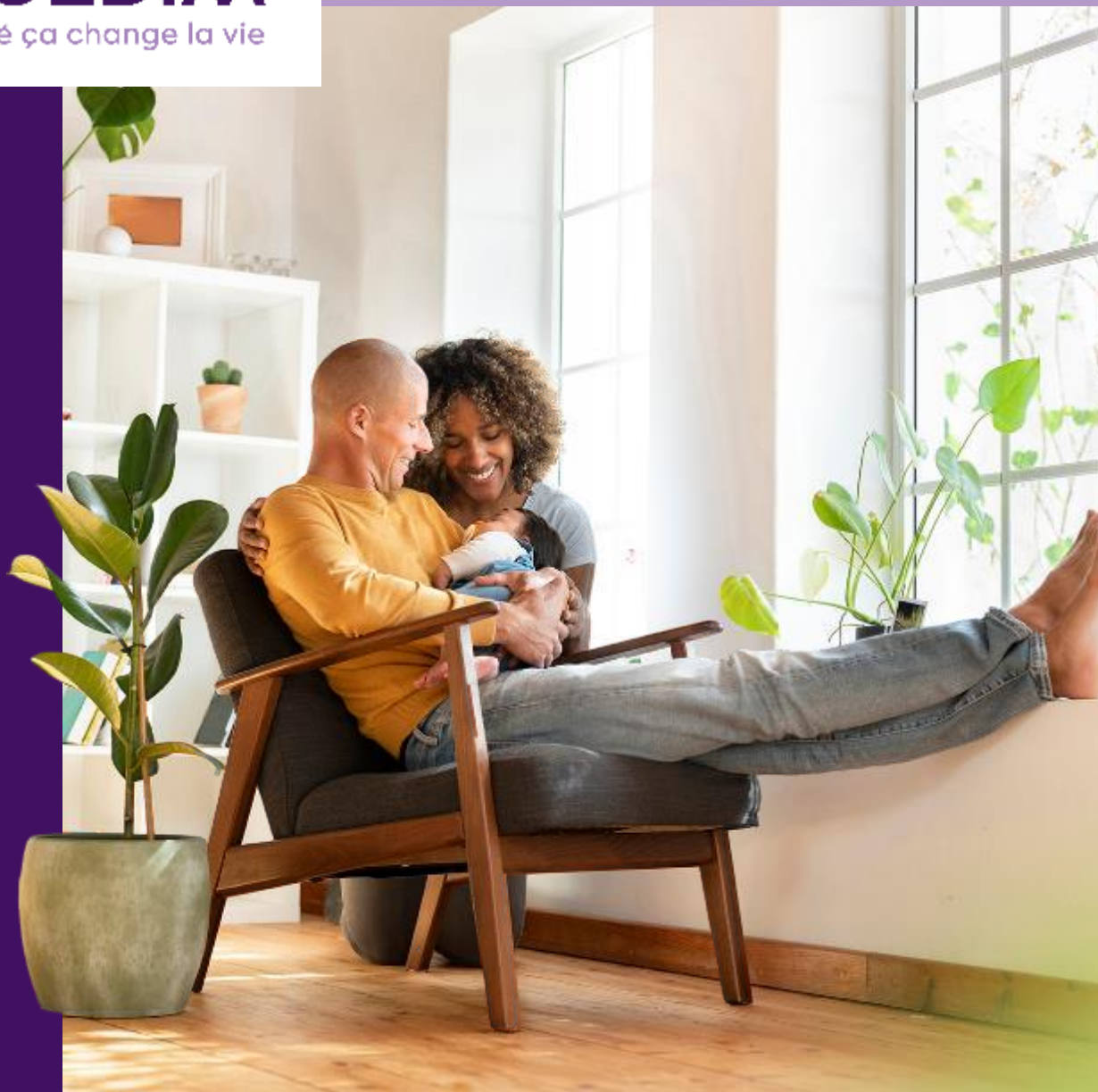
7 rue du Général Koenig
- Quesnoy sur Deûle



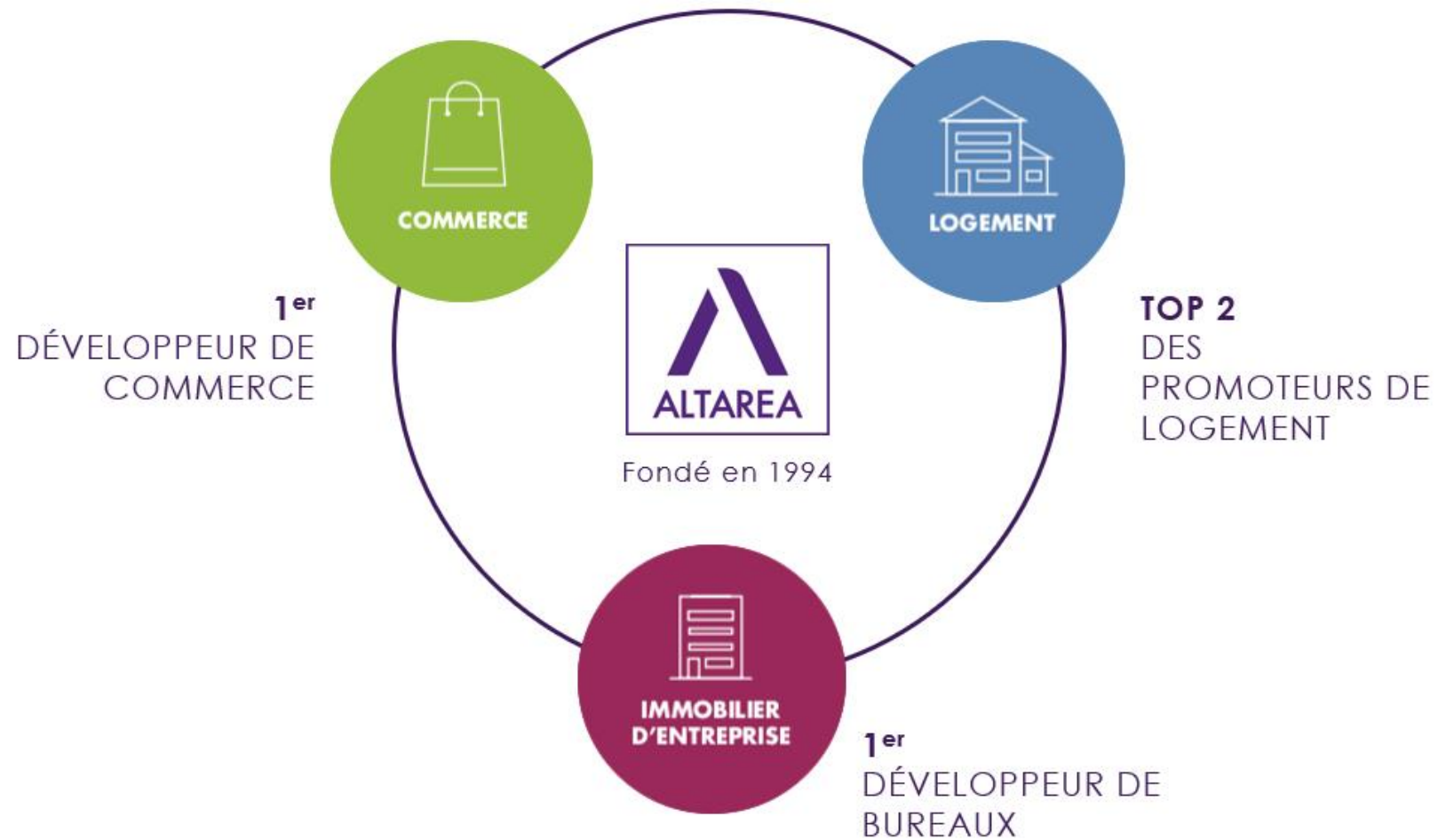
Préambule

Le groupe Altarea

La marque Cogedim



Qui sommes-nous ?



Qui sommes-nous ?

COGEDIM

La qualité ça change la vie



Cogedim est Élu Service Client de l'Année*

pour la 7ème fois, dans la catégorie Promotion immobilière.
Une distinction pour récompenser les entreprises qui placent la qualité de la relation client au centre de leurs préoccupations.

Cogedim & vous

Cogedim
vous accompagne



☐☐+ Numéro 1 de la personnalisation ±

📅 Un suivi personnalisé, de A à Z ±

🎁 Le Club Cogedim ±

🏠 Toutes les solutions d'Altarea Solutions & Services

Qui est
Cogedim ?



Des milliers
de clients satisfaits

+60 ans
d'existence

+ 120 000
logements réalisés



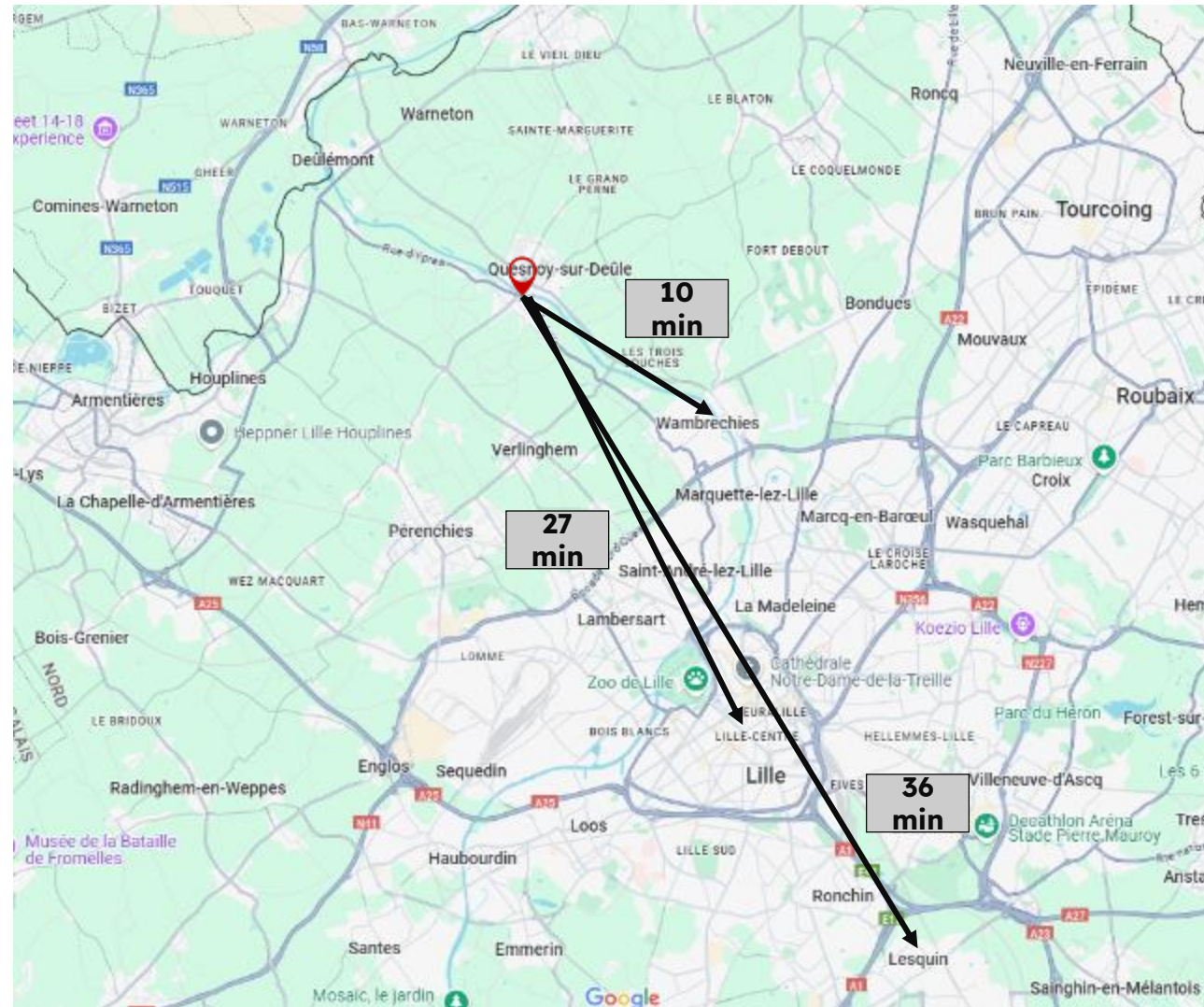
La force et le savoir-faire d'un
groupe leader de la
transformation urbaine en
France

01

La ville de Quesnoy sur Deûle



01. La ville de Quesnoy sur Deûle



Quesnoy sur Deûle est une ville de la Métropole Européenne de Lille.

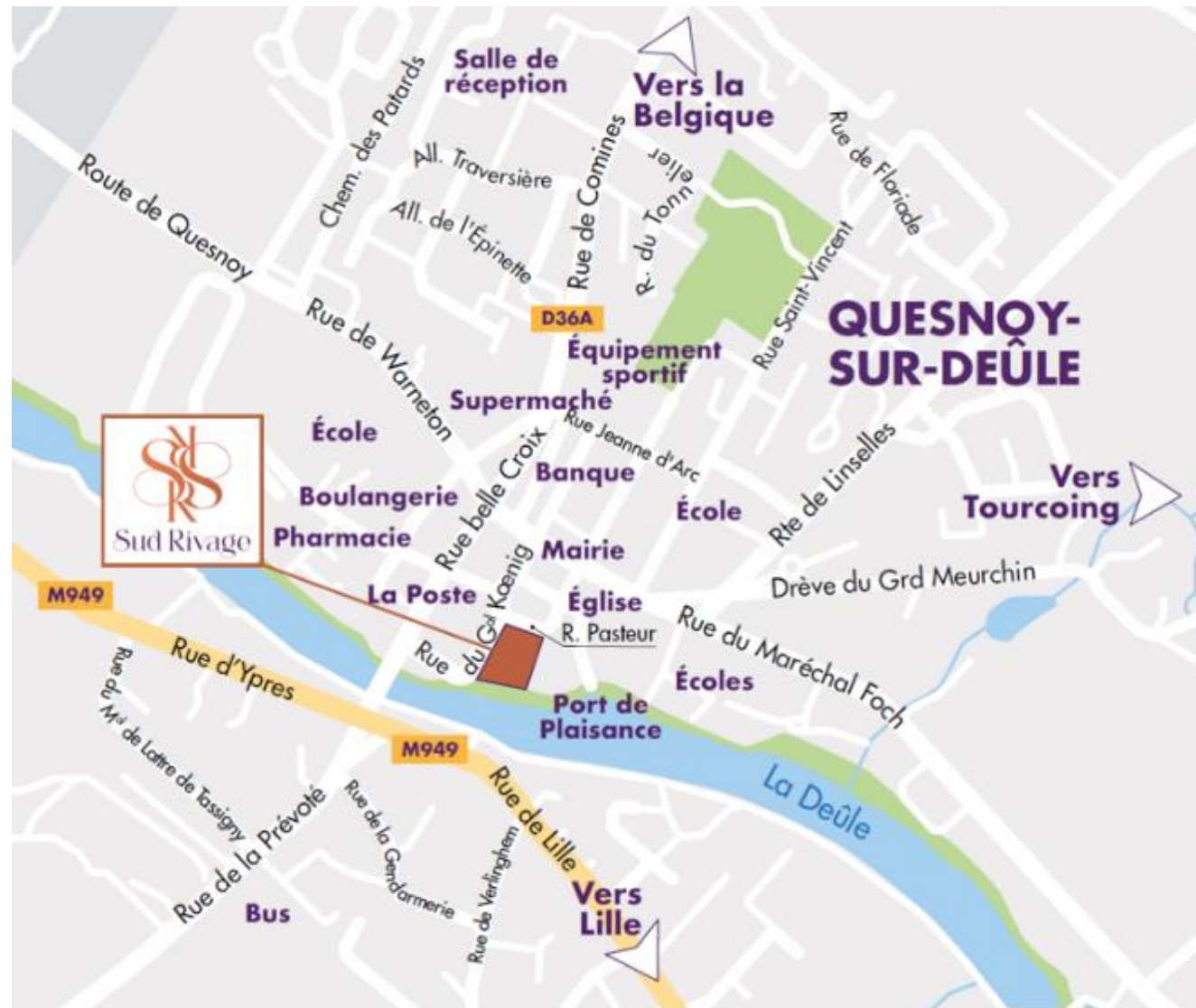
QUESNOY, UNE VILLE NATURE RECHERCHÉE
PROCHE DE LILLE

02

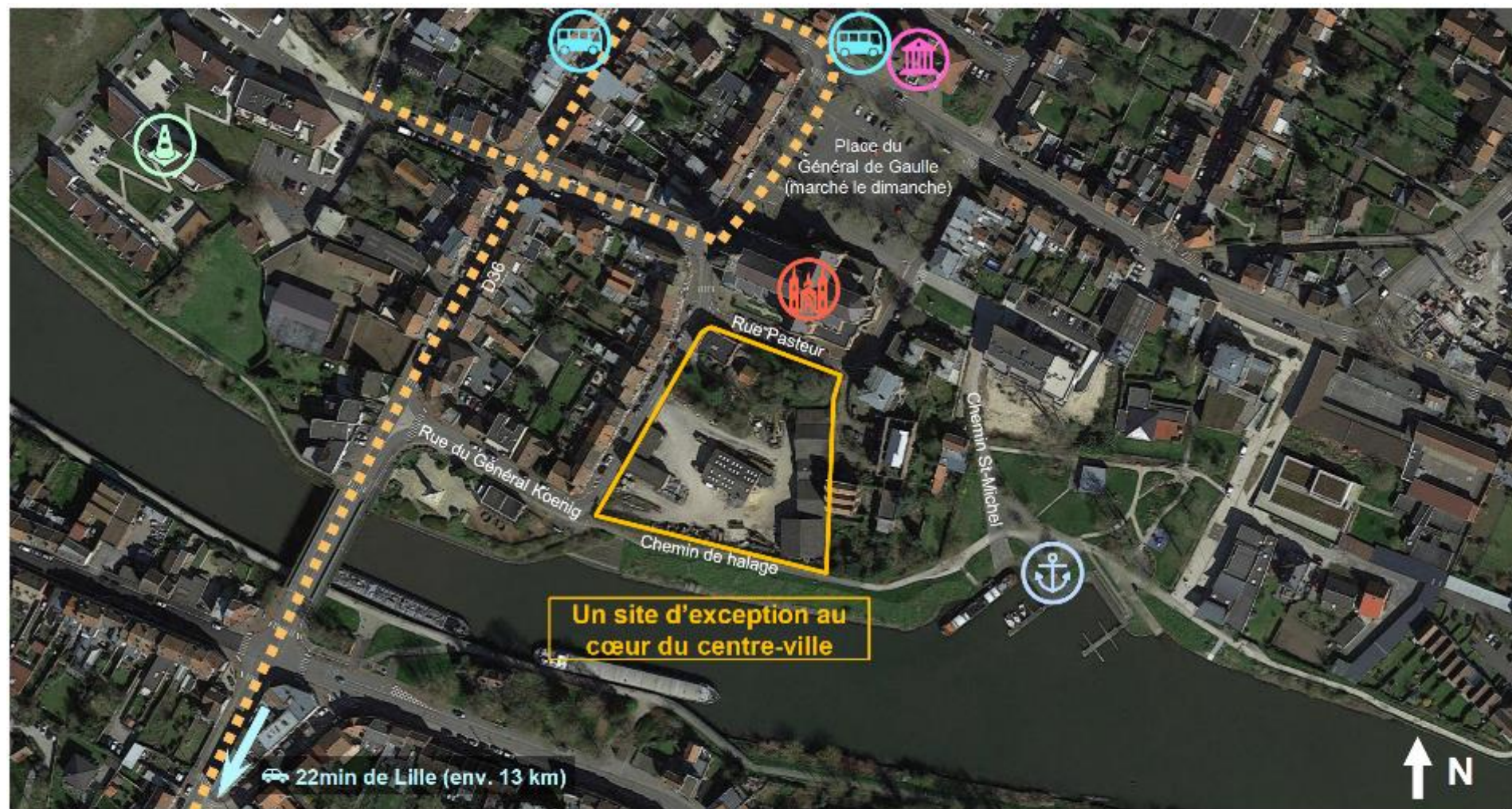
Localisation & environnement



02. Localisation & Environnement



02. Localisation & Environnement



Principales artères
commerçantes



Mairie



Eglise Saint-Michel



Port de plaisance



Arrêt de bus L90 (relie Lille en 30 min.)

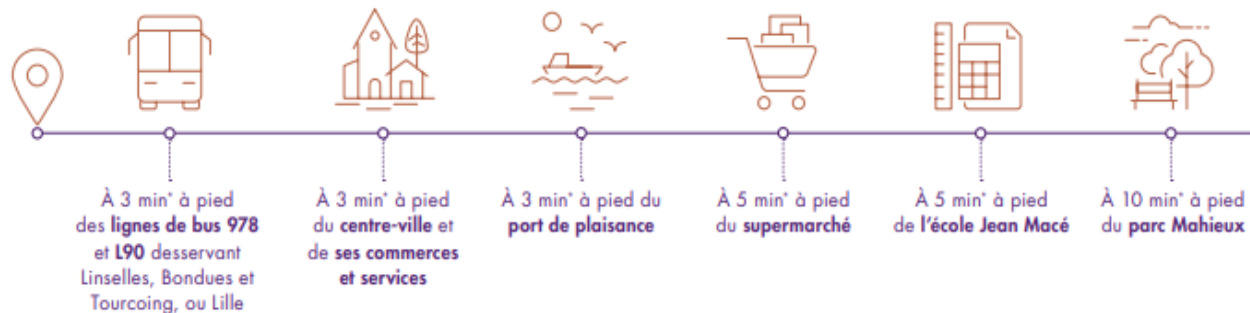


ZAC de l'Ange Gardien

Environ 110 logements livrés en phase 1,
et 75 en phase 2 (340 prévus au total)

02. Localisation & Environnement

L'AMBITION D'UN NOUVEAU CADRE DE VIE AGRÉABLE ET PRÉSERVÉ

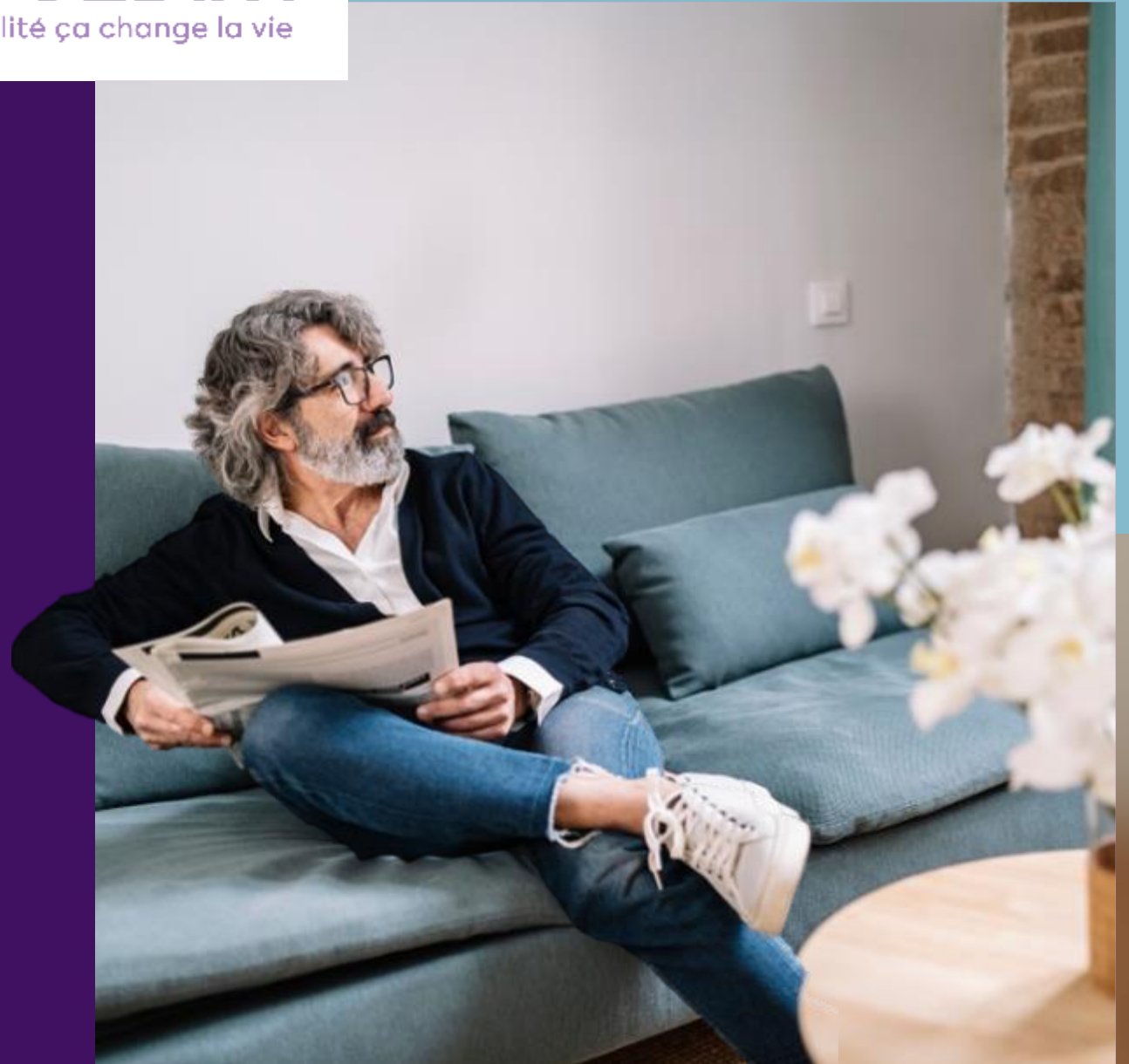


02. Environnement



03

Plan masse, perspectives et synoptiques de la résidence



03. Plan masse, perspectives et synoptiques de la résidence



03. Plan masse, perspectives et synoptiques de la résidence



03. Plan masse, perspectives et synoptiques de la résidence



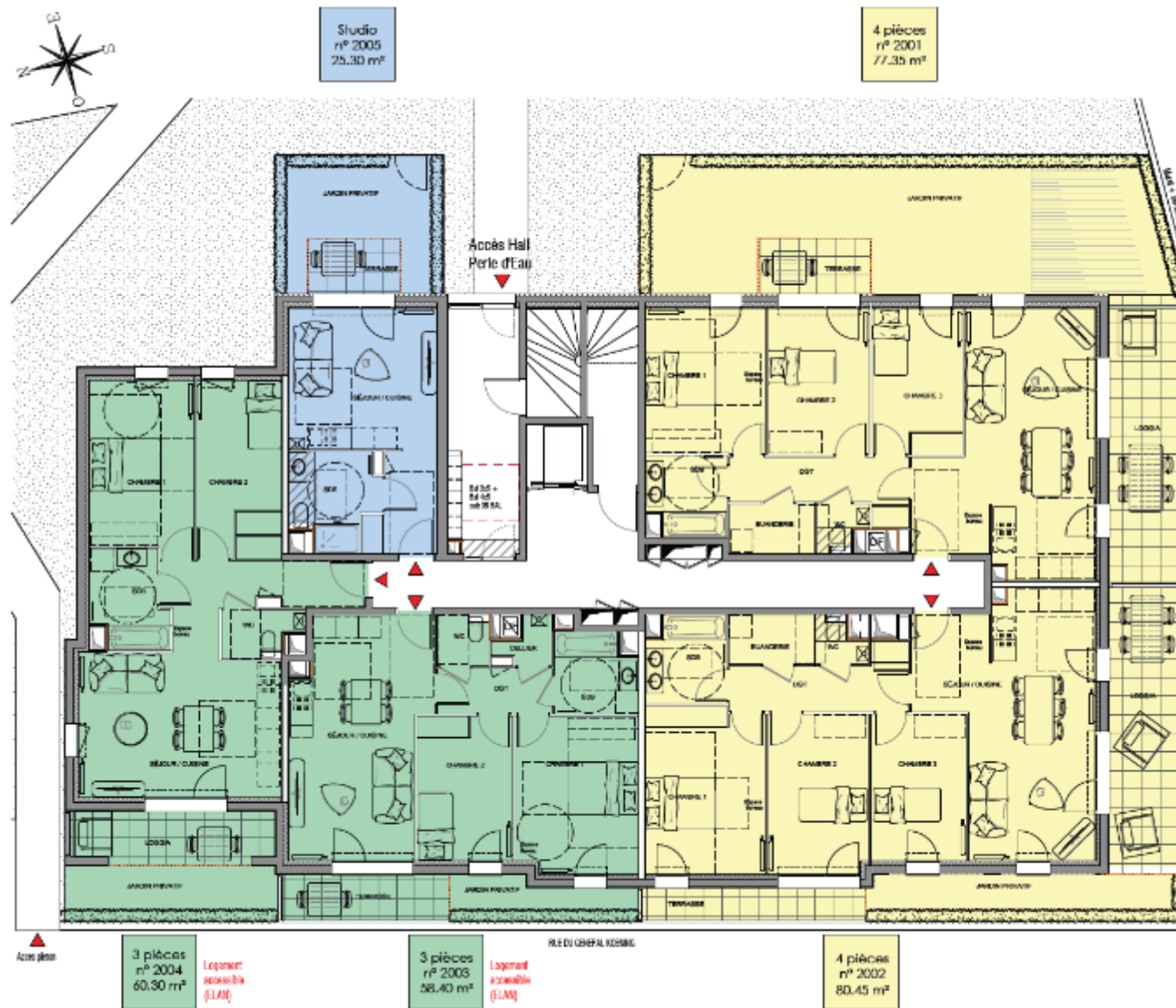
03. Plan masse, perspectives et synoptiques de la résidence



03. Plan masse, perspectives et synoptiques de la résidence



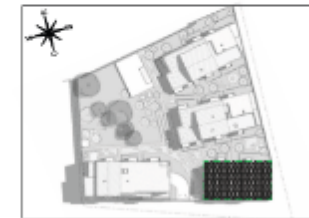
03. Plan masse, perspectives et synoptiques de la résidence



COGEDIM
La qualité ça change la vie

RESIDENCE SUD RIVAGE

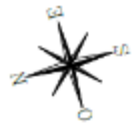
RUE DU GENERAL KOENIG
59890 QUESNOY-SUR-DEULE



HALL PERLE D'EAU

PLAN DU REZ DE JARDIN

03. Plan masse, perspectives et synoptiques de la résidence



2 pièces
n° 2205
38.65 m²

4 pièces
n° 2201
77.35 m²



3 pièces
n° 2204
60.30 m²

Logement
accessible
(ELAN)

3 pièces
n° 2203
58.40 m²

Logement
accessible
(ELAN)

4 pièces
n° 2202
80.45 m²

COGEDIM
La qualité ça change la vie

**RESIDENCE
SUD RIVAGE**

RUE DU GENERAL KOENIG
59090 QUESNOY-SUR-DEULE



HALL PERLE D'EAU

PLAN DU 2EME ETAGE

03. Plan masse, perspectives et synoptiques de la résidence



2 pièces
n° 2305
38.65 m²

3 pièces
n° 2301
60.60 m²

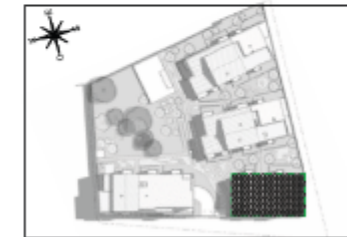
Logement
accessible
(ELAN)

COGEDIM

La qualité ça change la vie

RESIDENCE
SUD RIVAGE

RUE DU GENERAL KOENIG
59890 QUESNOY-SUR-DEULE



HALL PERLE D'EAU

PLAN DU 3EME ETAGE



03. Plan masse, perspectives et synoptiques de la résidence



3 pièces
n° 2402
71.10 m²

Logement
accessible
(R.A.N.)

5 pièces
n° 2401
144.05 m²

COGEDIM
La qualité ça change la vie

**RESIDENCE
SUD RIVAGE**

RUE DU GENERAL KOENIG
59690 QUESNOY SUR DEULE



HALL PERLE D'EAU

PLAN DU 4ème Étage

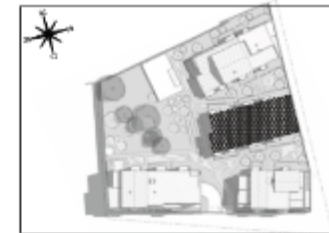
03. Plan masse, perspectives et synoptiques de la résidence



COGEDIM
La qualité ça change la vie

**RESIDENCE
SUD RIVAGE**

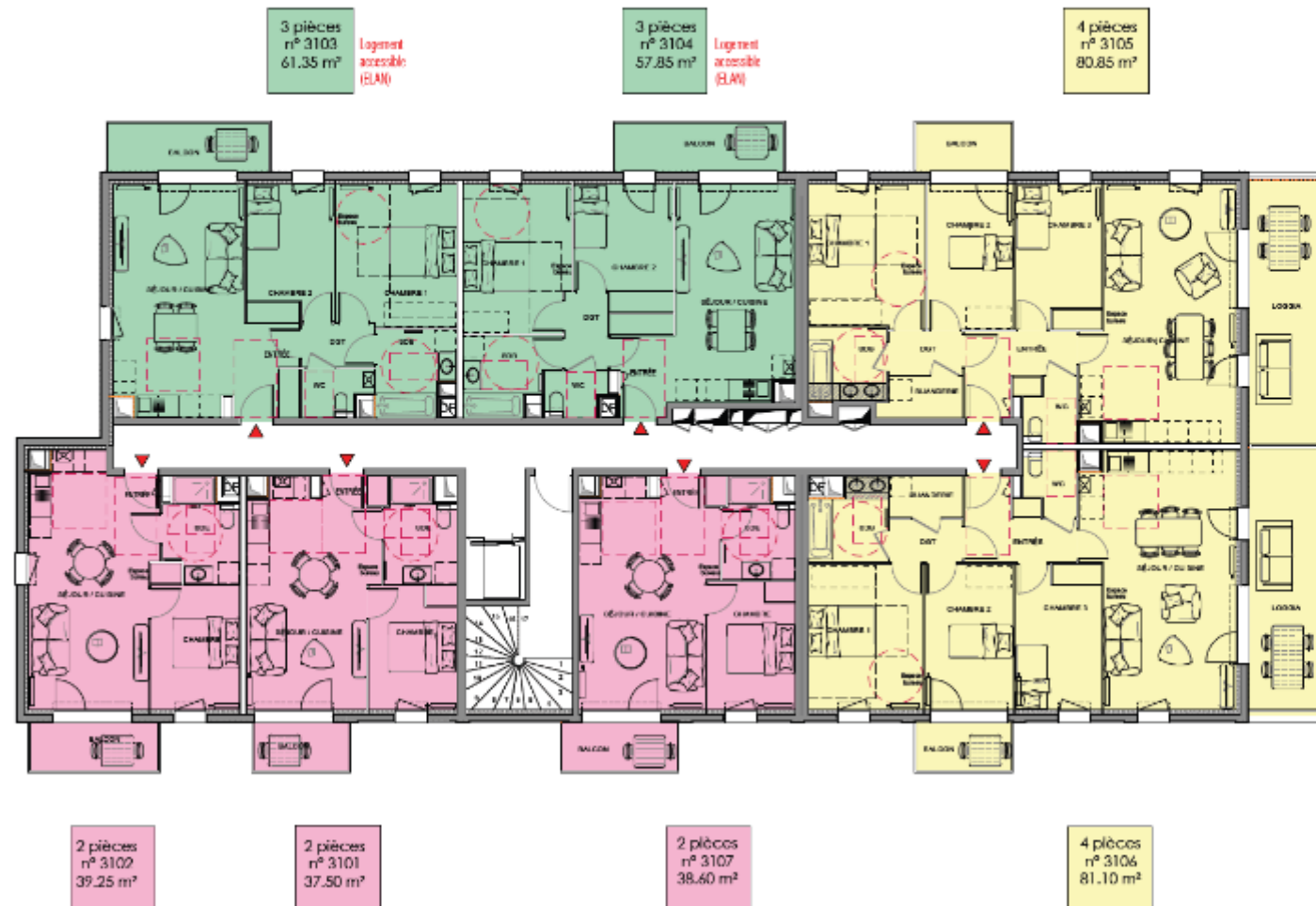
RUE DU GENERAL KOENIG
59890 QUESNOY-SUR-DEULE



HALL DOUCE ROSEE

PLAN DU REZ DE JARDIN

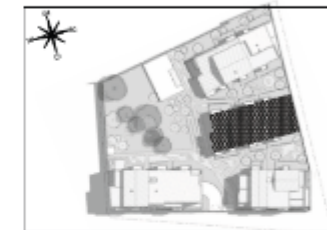
03. Plan masse, perspectives et synoptiques de la résidence



COGEDIM
La qualité ça change la vie

RESIDENCE SUD RIVAGE

RUE DU GENERAL KOENIG
59800 QUESNOY-SUR-DEULE



HALL DOUCE ROSEE

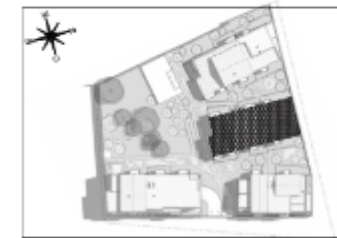
PLAN DU 1ER ETAGE

03. Plan masse, perspectives et synoptiques de la résidence



COGEDIM

La qualité ça change la vie

RESIDENCE
SUD RIVAGERUE DU GENERAL KOENIG
59890 QUESNOY-SUR-DEULE

HALL DOUCE ROSE

PLAN DU 3EME ETAGE



03. Plan masse, perspectives et synoptiques de la résidence



3 pièces
n° 4103
61.95 m²

Logement
accessible
(ELAN)

3 pièces
n° 4104
58.25 m²

Logement
accessible
(ELAN)

4 pièces
n° 4105
77.60 m²



2 pièces
n° 4102
39.65 m²

2 pièces
n° 4101
37.55 m²

2 pièces
n° 4107
38.60 m²

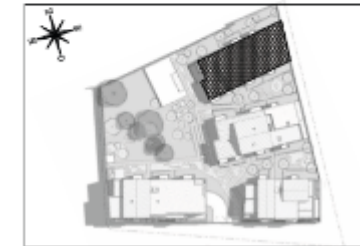
4 pièces
n° 4106
78.50 m²

COGEDIM

La qualité ça change la vie

**RESIDENCE
SUD RIVAGE**

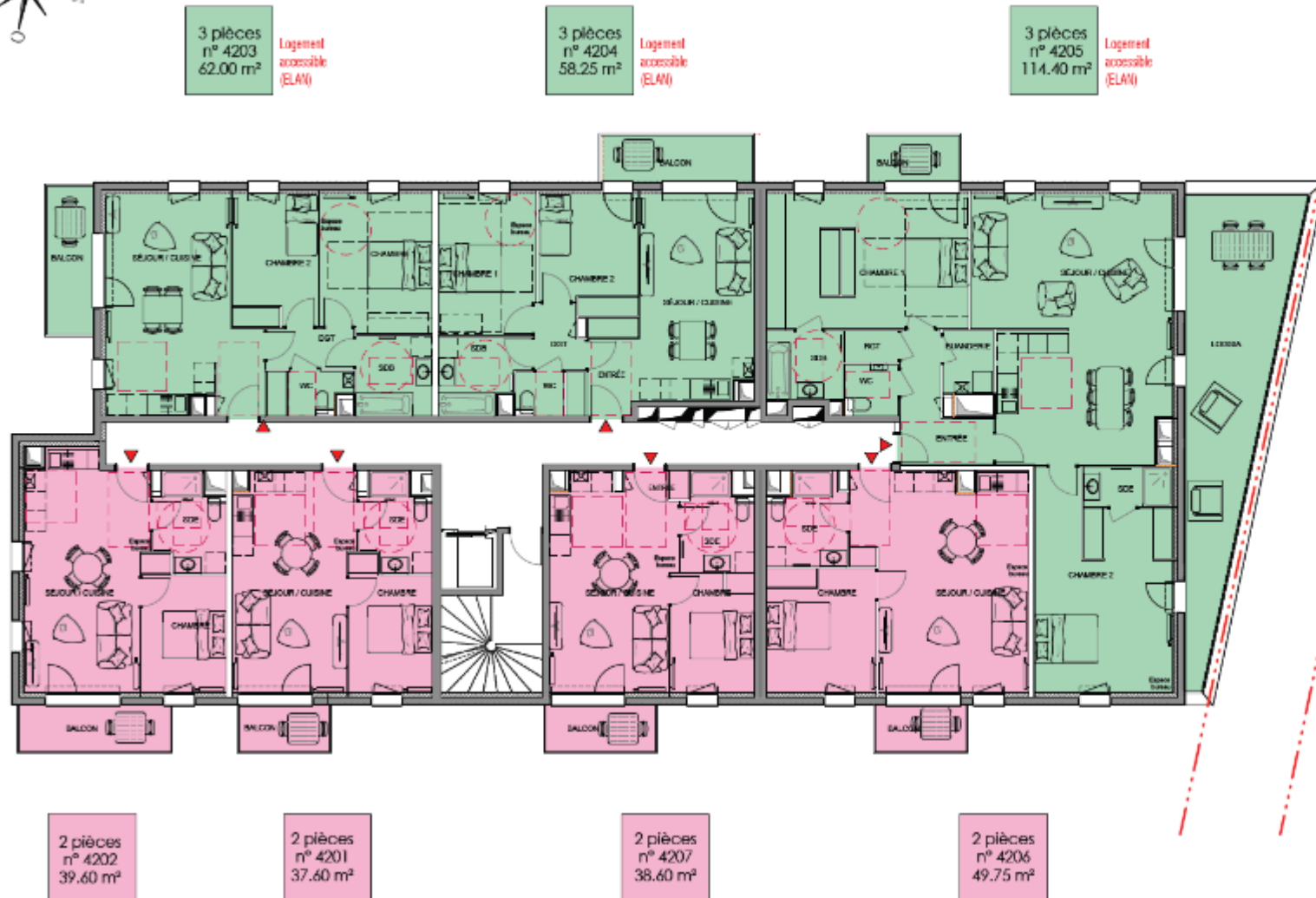
RUE DU GENERAL KOENIG
59890 QUESNOY-SUR-DEULE



HALL HORIZON

PLAN DU 1ER ETAGE

03. Plan masse, perspectives et synoptiques de la résidence



COGEDIM
La qualité ça change la vie

RESIDENCE SUD RIVAGE

RUE DU GENERAL KOENING
59890 QUESNOY-SUR-DEULE

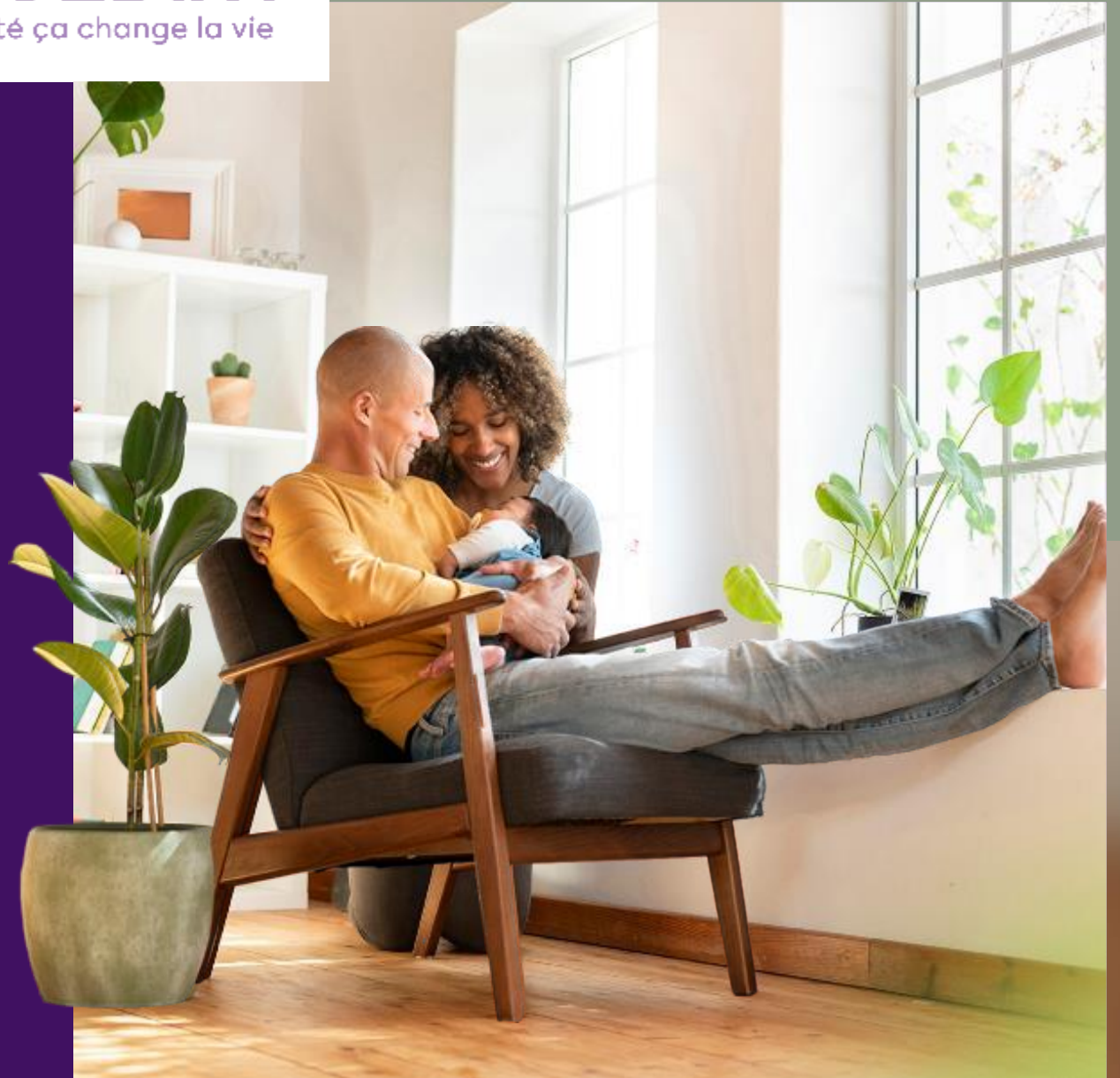


HALL HORIZON

PLAN DU 2EME ETAGE

04

Programmation et prestations



04. Programmation & prestations

12 appartements proposés en démembrement dans le bâtiment B – Perle d'Eau

1 crèche de 142 m2 à l'angle des rues Pasteur et Koenig & 1 local commercial de 67 m2 au RDC du bâtiment A

55 appartements en accession libre du T2 au T5 :

Extérieurs sur l'ensemble des appartements : terrasses, jardins privatifs, balcons ou loggias

1 stationnement en parking sous-sol pour les lots T2 à T3

2 stationnements en parking sous-sol pour les T4

Prestations intérieures :

Revêtement de sol stratifié dans toutes les pièces sèches, carrelage dans les pièces humides

Meuble vasque, miroir avec éclairage (double vasque dans les T4)

Pare-bain et pare-douche

WC suspendus

2 placards par logement

Menuiseries extérieures en PVC, double vitrage thermique, volets roulants motorisés

Production d'eau chaude & système de chauffage : individuel gaz

Certifications :

NF Habitat et RE2020 seuil 2022

04. Programmation & prestations

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES

SÉCURITÉ

- Porte palière avec serrure de sûreté 3 points A2P*.
- Contrôle d'accès aux sas des halls d'entrée par vidéophone et badge Vigik®.
- Résidence close par un portail et un portillon piéton.
- Accès au parking en sous-sol par une porte télécommandée.

PRESTATIONS

- Parquet stratifié dans l'entrée, le séjour et les chambres.
- Carrelage dans les salles de bains et salles d'eau.
- Salle de bains et salle d'eau équipées d'un meuble vasque avec miroir, d'appliques lumineuses et d'un radiateur sèche-serviettes.
- Mitigeurs thermostatiques dans les douches et les baignoires pour des économies d'eau.
- Salles d'eau équipées de pare-douche.
- Placards : 2 par logement.
- WC suspendus.

CONFORT

- Menuiseries à double vitrage en PVC équipées de volets roulants motorisés et fenêtres oscillo-battantes.
- Chauffage et production d'eau chaude assurés par une chaudière gaz individuelle.
- Un local à vélo sécurisé avec prise de recharge, station de réparation et de gonflage.



05

Prix de vente



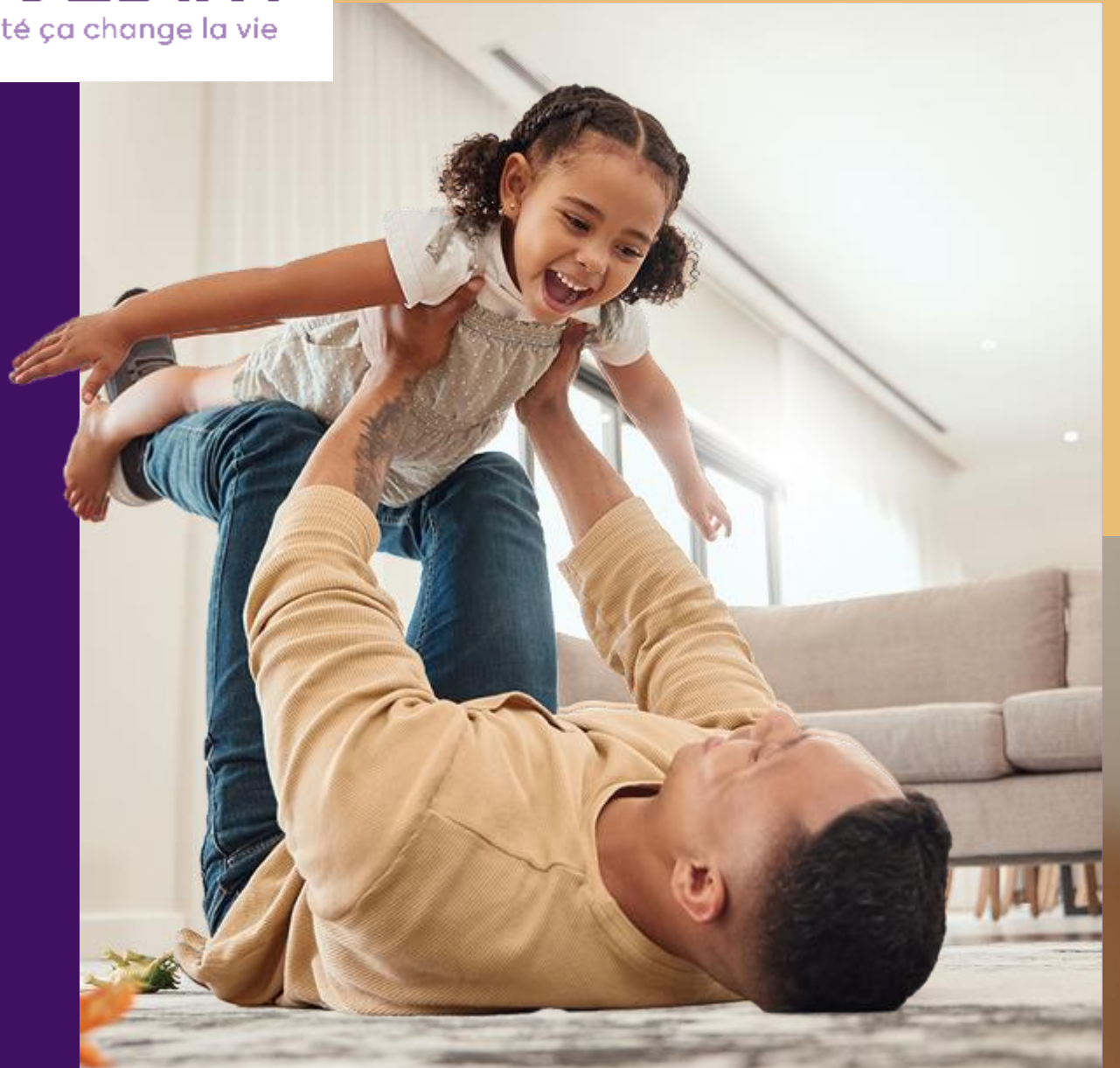
05. Prix de vente

Typologie	Surface	Nbre	Moyenne prix de vente TTC (TVA à 20%)	%	dont parking
T2	38 à 40 m2	14	à partir de 201 000 €	25%	1
T3	58 à 61 m2	19	à partir de 271 000 €	35%	1
T4	76 à 81 m2	21	à partir de 415 000 €	38 %	2
T5	144 m2	1	Réservé	2%	2
TOTAL		55		100 %	

Offre commerciale en lancement : Frais de notaire offerts aux 10 premiers réservataires.

06

Destinations d'acquisition



06. Démembrement

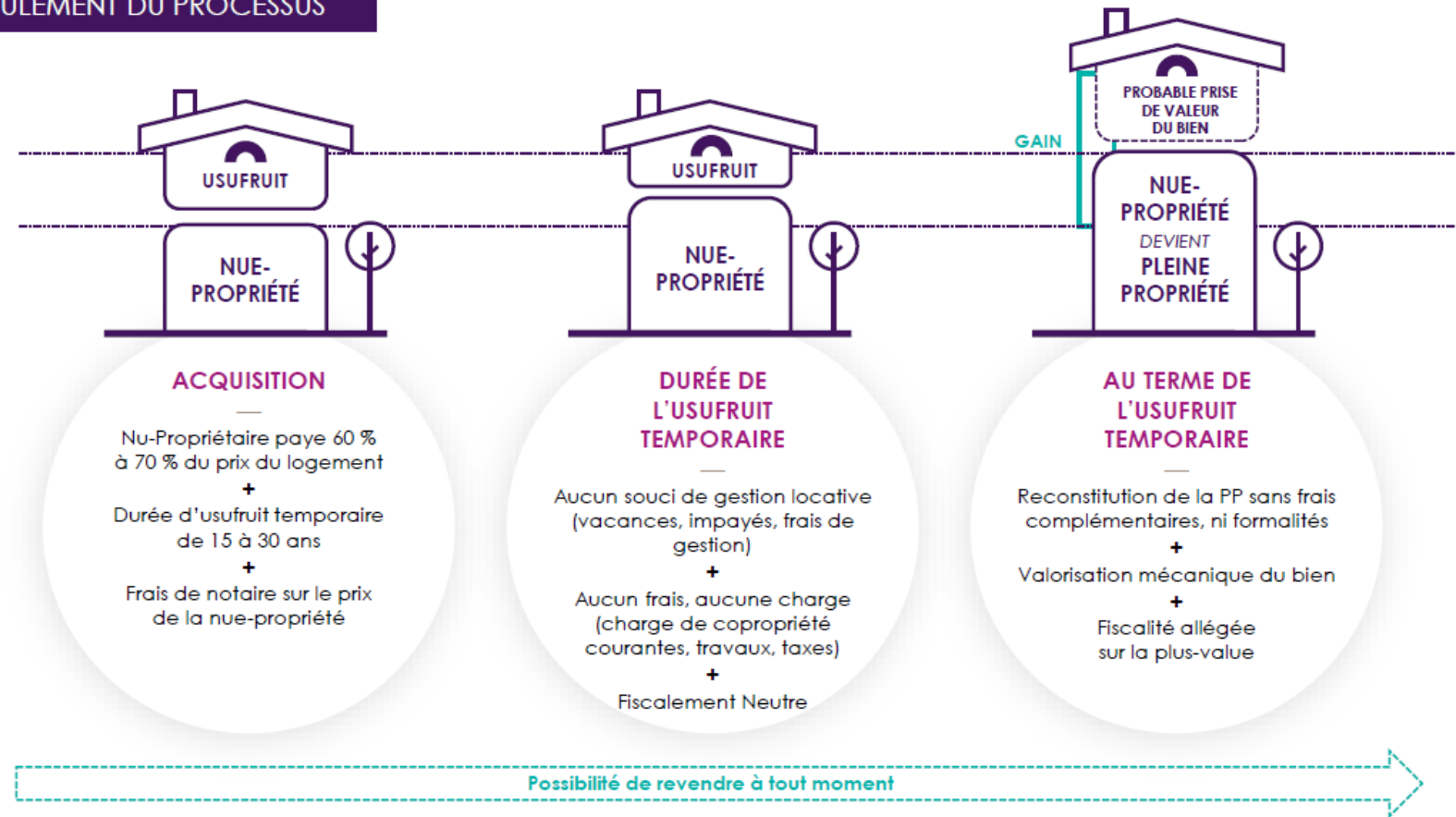
Le dispositif DEMEMBREMENT est un dispositif basé sur le principe du démembrement de propriété temporaire qui consiste à séparer la pleine propriété d'un bien en deux droits réels distincts.



L'USUFRUIT : Le droit de disposer du bien et d'en percevoir les fruits, cédé à un bailleur pendant une durée usuelle de 15 à 30 ans.

LA NUE-PROPRIÉTÉ : Le droit de détenir le bien, vendu à un investisseur particulier ou à un institutionnel.

LE DEROULEMENT DU PROCESSUS



06. Démembrement

Pendant la durée de l'usufruit



UN MANDATAIRE COMMUN

L'USUFRUITIER
Intervient pour la livraison,
Les levées de réserves,
Les choix éventuels

PAS DE TMA
PAS DE CHOIX POUR LE
NU-PROPRIÉTAIRE



LA GESTION

Gestion comme
une copropriété
classique, même position
qu'en cas de logements
acquis
en VEFA.



QUI EST CONVOQUÉ AUX AG ? ET QUI VOTE ?

- Le nu-proprétaire et l'usufruitier sont convoqués mais c'est l'usufruitier qui a le droit de vote durant l'usufruit.
- Le nu-proprétaire est informé de l'état d'entretien de l'immeuble par le biais du compte rendu de l'AG qu'il reçoit par courrier.



QUI ASSURE LES CHARGES FINANCIÈRES ?

L'USUFRUITIER

	Revenus locatifs	Risque locatif	Charges de copropriété courantes / entretien	Petites et grosses réparations (Art. 605 et 606)	Taxe foncière	Assurance habitation	Mise aux normes et conformité
Usufruitier	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Nu-proprétaire	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

06. Démembrement

Les 6 avantages



Sérénité : Aucun souci de gestion, aucune dépense pendant la période de l'usufruit



Liberté : Possibilité de revendre la nue-propriété à tout moment



Rentabilité : Excellente rentabilité nette d'impôt (comprise entre 3 et 4%) calculée en fonction de la décote et de la durée de la nue-propriété.



Gains : La plus-value est calculée sur la valeur de la pleine propriété au moment de l'acquisition.



Fiscalité : L'investissement est non soumis à l'IFI durant la période de l'usufruit et il est possible de déduire les intérêts d'emprunts de vos revenus fonciers si nous sommes en ULI.



Transmission : Les frais de donation et succession sont réduits durant les premières années d'usufruit.

06. Solution LLI

INTRODUCTION AU DISPOSITIF LLI

QU'EST-CE QUE LE LLI ?

Le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) est un dispositif mis en place par l'État en 2014.

- Visant à développer l'offre locative à loyer modérés, situés entre le logement social et le marché locatif privé
- Dans villes/territoires attractifs, qui connaissent une forte demande de logements locatifs

SON OBJECTIF ?

Permettre aux classes moyennes et intermédiaires d'accéder à des logements abordables dans les zones tendues

A L'ORIGINE:

Un dispositif qui était exclusivement réservé aux institutionnels tels que les Bailleurs sociaux, la Caisse des Dépôts ou les Compagnies d'assurance.

=> C'était le PINEL des investisseurs institutionnels

MAINTENANT:

Il est **ACCESSIBLE AUX PARTICULIERS** depuis la Loi de Finance 2024

06. Solution LLI



LES BÉNÉFICES DU LLI POUR LES INVESTISSEURS PARTICULIERS

- ① UN PRIX D'ACQUISITION INFÉRIEUR AU PRIX DU MARCHÉ
 - ✓ LE LLI bénéficie d'une TVA à 10 % (au lieu de 20%)
- ② UN AVANTAGE FISCAL AVEC UN CRÉDIT D'IMPOT SUR LA TAXE FONCIÈRE PENDANT TOUTE LA DURÉE DE LOCATION LLI

06. Solution LLI



LES 3 ENGAGEMENTS DU LLI POUR LES INVESTISSEURS PARTICULIERS

1. ACHETER LE BIEN VIA UNE PERSONNE MORALE

- ❖ SCI (IR) -> Location Nue
- ❖ SARL de famille (IR) ou EURL (IR) -> location meublée

2. LOUER LE BIEN PENDANT 20ANS

- ❖ Aux conditions du PINEL
- ❖ En résidence Principale

3. DECLARATION ADMINSTRATIVES

- ❖ Déclaration du LLI
- ❖ Déclaration Comptable et Fiscale -> Crédit d'impôt

07

**Interlocuteurs
& calendrier**



07. Interlocuteurs

Conseillers Immobiliers : Pauline Roué & Maxime Delgrange

Responsable Prescription : David Cochin

Directeur Commercial : François Noclin

Responsable programme : Alice Maignon

Responsable Relation Client : Laetitia Bastide

Régularisatrice : Mélissa Lacoma

