

A la croisée de **5 autoroutes**,  
Roubaix est rapidement accessible :

- A1 depuis Paris (220km)
- A25 depuis Dunkerque (71km) et Calais (110km)
- A23 depuis Valenciennes (56km)
- A27 depuis Bruxelles (123km)
- A22 depuis Gand.

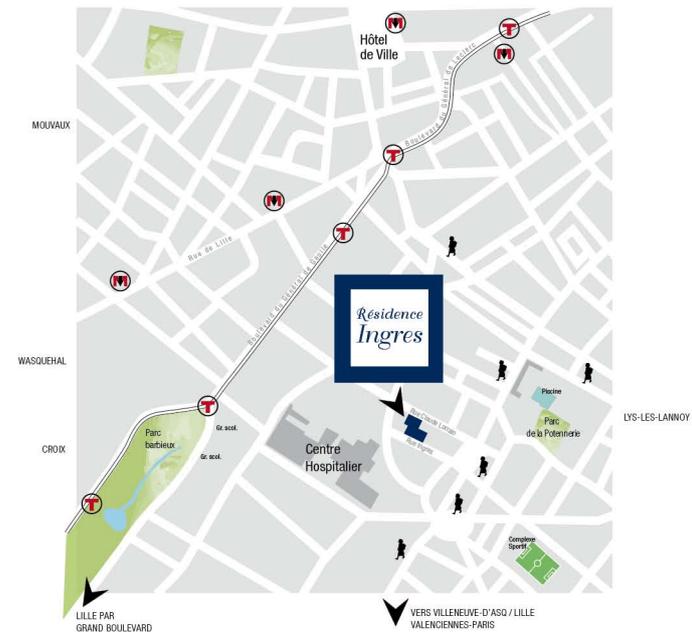
La Grande Métropole Lille-Roubaix-Tourcoing est un **carrefour ferroviaire stratégique** :

- Paris est à 1 h de Lille en TGV (30 rotations / jour)
- Londres à 1h20 par Eurostar
- Bruxelles à 38 minutes par Thalys.

L'**aéroport international de Lille-lesquin** : situé à une demi-heure, il propose près de 60 liaisons internationales pour les passagers et constitue la 3<sup>e</sup> plateforme nationale de fret.  
Le plus long métro automatisé du monde : 45 km de métro sont connectés à un réseau dense de bus et tramways pour optimiser les déplacements dans l'agglomération.  
Métro/ Tramway Lille-Roubaix : 35 min

## ALLIANCE DE DYNAMISME ET DOUCEUR DE VIVRE

Fière de son identité d'ancienne ville textile, la ville de Roubaix la met au service de sa population : un musée installé dans une ancienne piscine Art Déco, des studios de danse dans une usine, une salle de spectacle dans un gymnase... le patrimoine industriel roubaisien a trouvé, dans ses nouveaux usages culturels, une seconde vie. Espace de travail de qualité pour des artistes, lieu de convivialité et de rencontre pour les publics, le patrimoine réhabilité crée la surprise dans un dialogue constant entre culture et architecture. Équipements culturels majeurs, nouvelles places, nouveaux parcs, nouveaux services de proximité, nouveaux quartiers d'habitation, tous ces projets se nourrissent d'une même ambition : bâtir un cadre de vie agréable offrant le droit à la ville pour tous.



## INVESTISSEZ EN TOUTE SÉCURITÉ

### **GESTION LOCATIVE ASSURÉE, REVENU LOCATIF GARANTI.**

Les partenaires spécialisés en gestion locative, sélectionnés avec soin, vous proposent un contrat de gestion et de garantie des revenus locatifs qui inclut : l'évaluation de la valeur locative déterminée par une étude de marché précise. La sélection du locataire selon des critères rigoureux, la signature du bail et de l'état des lieux, l'assurance contre les impayés et vacances de locataire, la garantie contre les détériorations, la protection juridique ainsi que le traitement des documents administratifs et déclarations fiscales.

### **SACHEZ JUGER DE L'ATTRAIT DE LA VILLE ET DE SA RÉGION, LA SITUATION DU BIEN, LA QUALITÉ DU PROGRAMME ET BIEN SÛR, SON PRIX D'ACQUISITION.**

La valeur d'un investissement immobilier dépend du potentiel économique de la région où il se situe. La Résidence Ingres, idéalement située au cœur de Roubaix est la promesse de profiter de la richesse économique de cette région (3<sup>e</sup> économie de France). C'est la garantie évidemment d'un excellent revenu locatif. Notons enfin la situation exceptionnelle de Roubaix parfaitement desservi par un réseau autoroutier qui le relie directement aux grandes zones d'activités étendues.

The background features a light gray architectural rendering of a multi-story building facade with various window sizes and a brick base. A dark blue rectangular box is centered over the building, containing a white square with the project name in a blue serif font. The overall design is clean and professional, with a focus on the project name and location.

# *Résidence Ingres*

**59 ROUBAIX**





## ROUBAIX, AUX PORTES DE L'EUROPE DU NORD



Une situation géographique privilégiée, à la frontière de la Belgique et de tout le Nord de l'Europe, valorisée par un réseau de transports très dense, fait de Roubaix une véritable porte d'entrée sur l'Europe.

Un des noyaux majeurs de la LMCU (Lille Métropole Communauté Urbaine, plus connu sous l'appellation Lille-Roubaix-Tourcoing), la ville de Roubaix participe pleinement au dynamisme de cette région : PIB de 48,2 milliards d'euros, 3<sup>e</sup> économie de France. Des pôles d'excellence, parc d'activités spécialisées dans des domaines spécifiques (santé, nouvelles technologies...) assure un aménagement pour les prochaines générations. Le tissu d'entreprises dense et diversifié est soutenu par son positionnement

géographique. Elles s'appellent 3 SUISSES, ARC INTERNATIONAL, AUCHAN, BONDUELLE ou encore CASTORAMA, COFIDIS, DALKIA, DECATHLON, FINAREF, GROUPE VAUBAN, LA MONDIALE, LA REDOUTE, LEROY MERLIN, TEREOS... Ce sont des leaders, leurs produits et leurs services sont utilisés à travers l'Europe et leur siège est implanté dans le Nord.

La zone franche urbaine de Roubaix est aujourd'hui encore l'une des plus dynamiques de France, avec plus de 5000 emplois créés depuis 1997 et l'implantation de près de 1000 nouvelles entreprises.

Roubaix est un nouveau centre de rassemblement de magasins d'usine. Ne plus attendre les soldes et faire de bonnes affaires deviendra un quotidien.



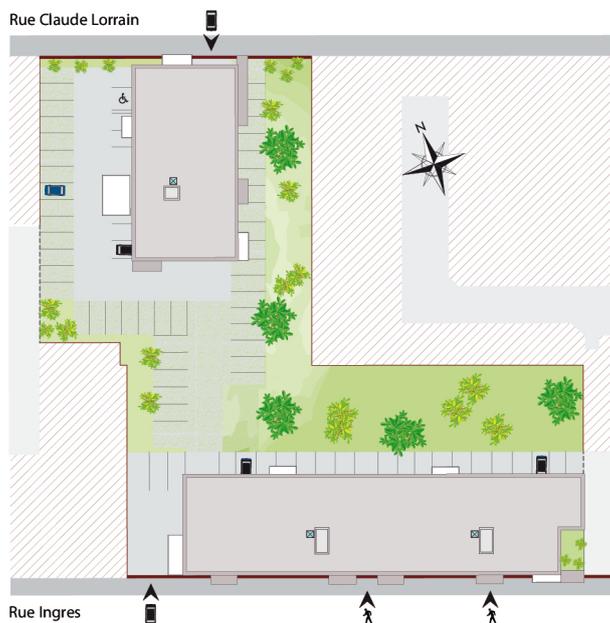
RUE CLAUDE LORRAIN



INTERIEUR RÉSIDENCE



RUE INGRES



la *Résidence Ingres* est un parfait exemple de réhabilitation d'habitation de la ville de Roubaix, riche de son passé de ville industriel textile.

Le terrain, entièrement clos, traverse l'îlot entre les rue Inges et Claude Lorrain. Le projet rassemble 61 logements de Type 2 et 3, répartis sur 2 bâtiments.

Les murs de façades de brique des anciens bâtiments sont conservés et représentent le support de ce nouveau projet comme coffret favorisant l'intimité du lieu. Ils dissimulent les véhicules légers en rez-de-chaussée de chaque

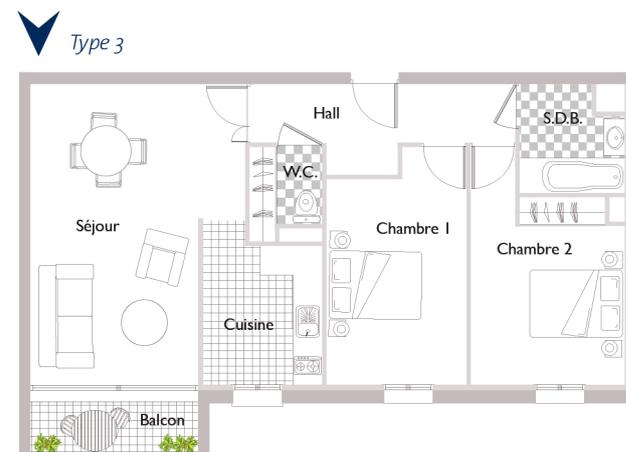
construction. 95 places seront disponibles au cœur d'un jardin intérieur constitué de nombreux arbres et d'ensembles grimpants.

Les 2 bâtiments en béton peint, de couleur gris clair, se posent en léger nu intérieur du mur conservé. Ils comportent 3 niveaux au dessus du rez-de-chaussée rue Ingres et 5 niveaux rue Claude Lorrain. Leur volume est rectangulaire afin de favorisant un maximum l'ensoleillement des appartements.

Seuls, les volumes des loggias au couleur vive, rouge foncé, viennent surgir dans la rue afin de réaliser le contact avec la ville.



Type 2



Type 3

# DU GROS OEUVRE À LA DÉCORATION

Ses résidents vont profiter d'un grand confort, été comme hiver et d'une facture d'énergie minimale auxquels s'ajoutent de nombreux avantages fiscaux.



## BÂTIMENT AYANT LE LABEL BBC - EFFINERGIE

qui garantit une haute performance énergétique.

Ce label est accordé par un organisme officiel à la livraison

du bâtiment qui bénéficie d'une isolation optimisée,

d'une excellente étanchéité à l'air et d'une ventilation contrôlée permanente.

### GROS ŒUVRE, ISOLATION, MENUISERIE :

Structure en béton armé • Murs en briques creuses isolantes ou béton banché • Façades et pignons revêtus d'un enduit gratté teinté dans la masse • Les murs extérieurs sont isolés par un complexe de doublage de 100mm d'épaisseur comme les murs intérieurs des appartements sur les parties communes

- Double vitrage isolant • Volets roulants dans toutes les pièces
- Garde-corps en aluminium anodisé ou en bois.

### VENTILATION, INSTALLATION ÉLECTRIQUE, CHAUFFAGE :

- Ventilation mécanique contrôlée. Installation électrique entièrement encastrée répondant aux normes EDF • Chaudière individuelle au gaz mixte à condensation offrant 15 à 20% d'économie, avec micro-accumulateur, permettant d'obtenir de l'eau chaude en temps réel • Radiateurs muraux en acier laqué.

### LA SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close • Porte hall fermeture par gâche électrique • Interphone / digicode • Porte palière avec serrure de sûreté 3 points.

### LE CONFORT

- Séjour : hall d'entrée, carrelage grès / chambres : parquet stratifié.
- S.D.B. : meuble vasque et miroir avec bandeau lumineux.
- Cuisine : équipée, évier inox, plaque vitrocéramique, réfrigérateur 140l.

### LE STANDING

- Halls d'entrée et ascenseurs décorés par un architecte d'intérieur
- Jardin intérieur aménagé par un paysagiste.

