



**ROUBAIX**

— VILLA MARCEAU —  
UNE NOUVELLE NATURE DE VIE



# Une adresse convoitée à Roubaix

## LE PARC BARBIEUX COMME VOISIN

Capitale industrielle d'hier, Roubaix a tourné une page de son passé. Elle est devenue, au sein de la Métropole Européenne de Lille, un important centre d'innovation pour le textile et l'économie numérique.

Participent à cette qualité de vie réinventée des établissements d'enseignement supérieur réputés (EDHEC, Pôle 3D, ESAAT\*, etc.) et des équipements de loisirs renommés comme La Condition Publique ou Le Colisée.

En lisière de Croix, Villa Marceau s'inscrit au cœur d'un quartier résidentiel cossu, très recherché.

Ses belles demeures bourgeoises, à l'image de la Villa Cavrois classée Monument Historique, séduisent par leur élégance rare. Elles ont aussi le privilège de border l'emblématique parc Barbieux.

Joyau naturel du patrimoine métropolitain, ce splendide jardin à l'anglaise de 34 ha offre un cadre privilégié pour toutes les sorties de plein air.

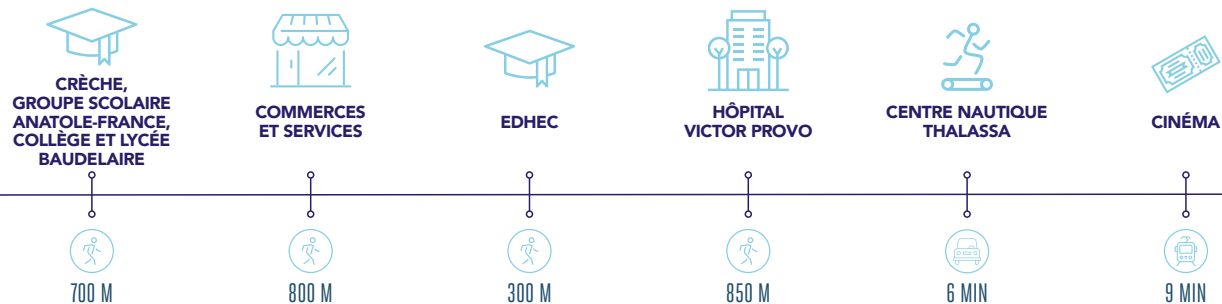
## LA VILLE À PORTÉE DE MAIN

À 450 M  
de la station de tram « Parc Barbieux »

À 3 KM  
de la gare Jean-Lebas

À 8,5 KM  
de l'entrée de Lille

## PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS\*\* ...



\* École Supérieure des Arts Appliqués et du Textile \*\* Temps indicatifs. Sources : google.com/maps, ilevia.fr, roubaixtourisme.com, ville-roubaix.fr





# Écrin vert...

## ... POUR UN UNIVERS DE VIE CONFIDENTIEL

Résidence à taille humaine par excellence, Villa Marceau accueille 31 appartements qualitatifs et lumineux, déclinés du studio au 4 pièces. L'implantation de la réalisation en cœur d'îlot assure une intimité et une quiétude parfaites à ses occupants. Elle a aussi permis la préservation de nombreux arbres existants remarquables, ainsi que la création de beaux espaces verts communs venant parfaire le cadre de vie de la propriété.

En toute saison, le spectacle saisonnier de ce tableau paysager est agréable à contempler depuis les prolongements extérieurs des logements : balcons, terrasses ou jardins privés bordés de haies champêtres.



Résidence  
intimiste, close  
et sécurisée



Stationnements  
privatifs aériens  
et souterrains



Propriété  
généreusement  
arborée





## Le mot des architectes

“ Villa Marceau s'inscrit dans un environnement privilégié. Nous avons conçu le projet de manière à accentuer les atouts du site : la proximité du parc Barbleux, le calme d'un quartier résidentiel, la présence de grands arbres qui forment un cocon végétal très agréable en pleine ville. L'immeuble est implanté en cœur d'îlot pour préserver l'intimité des logements et conserver les arbres existants remarquables.

L'alternance de toiture en pente et terrasse permet au bâtiment de s'intégrer dans le contexte résidentiel, comme une succession de pavillons à l'échelle de maisons, tout en lui apportant un esprit contemporain. Des matériaux pérennes habillent les façades, enduit minéral et bardage acier à joint debout, d'une teinte qui rappelle les maisons en briques du quartier.

Cette résidence à taille humaine offre des logements qualitatifs et lumineux, avec des espaces extérieurs privatifs agréables et des vues sur un beau jardin arboré.”

**Hélène Degraeve et Matthieu Boidin**  
Relief Architecture



DECouvrez VOTRE RÉSIDENCE  
EN MAQUETTE 3D SUR :  
[icade-immobilier.com](http://icade-immobilier.com)



## VOTRE LOGEMENT INTELLIGENT ACCUEILLE TOUTES VOS ENVIES D'OBJETS CONNECTÉS

### ACCÈS IMMÉDIAT À INTERNET EN TRÈS HAUT DÉBIT

Grâce à la fibre optique installée dans votre immeuble, vous pouvez souscrire un abonnement internet auprès de l'opérateur de votre choix dès votre arrivée\*.

### PLUS DE CONFORT, DE SÉCURITÉ ET D'ÉCONOMIE GRÂCE AU LOGEMENT CONNECTÉ ET INTELLIGENT

Grâce à l'intelligence installée dans votre domicile, vous programmez et pilotez tous les équipements connectés de votre appartement depuis votre smartphone ou votre tablette, de chez vous ou à distance. Ouvert, compatible et évolutif, ce système peut accueillir toutes vos envies d'objets connectés.

- Gestion du chauffage centralisé par thermostat intelligent
- Pilotage des volets électriques (en option)
- Gestion des points lumineux (en option)
- Détecteur d'intrusion (en option)

\* Conformément à l'article R 111-14 CCH. Connexion des logements sous réserve que la fibre soit déployée dans la rue et raccordée à l'immeuble, de la signature d'une convention entre le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires de l'immeuble avec un opérateur de communications électroniques et de la souscription d'un abonnement par le consommateur.

# Le bonheur d'être bien chez soi

### INTERNET PARTOUT ET DE QUALITÉ

Votre logement dispose de prises multimédia dans chaque pièce à vivre et dans les chambres (RJ45).

### UNE SOLUTION SIMPLE ET UN SERVICE CLÉ EN MAIN

- Vous bénéficiez d'un rendez-vous avec un spécialiste pour la **prise en main et la configuration** de tous les équipements préinstallés au sein de votre logement.
- Pour vivre le logement connecté en toute sérénité et pour faire évoluer vos équipements, **nous vous accompagnons durant 3 mois** dès la livraison de votre logement.
- Nous vous offrons **2 ans de garantie** sur le pré-équipement de votre logement.

Halls by  
**ICADE**

PURE

De la pierre immaculée  
baignée de lumière dans une  
ambiance sobre à apprécier  
au fil des jours.

Dans les Halls Pure, les frontières entre les matières s'effacent pour créer un ensemble décoratif harmonieux et épuré, résolument apaisant. La lumière et les couleurs naturelles sont mises à l'honneur.





# UNE GAMME DE PRESTATIONS ALLIANT CONFORT ET BIEN-ÊTRE

Une gamme de prestations étudiées avec soin pour vous apporter bien-être au quotidien tout en vous offrant un lieu de vie agréable. De nombreux choix de décoration vous sont proposés pour laisser libre cours à votre imagination.

## CONFORT & DÉCORATION

- Parquet stratifié dans l'entrée, le séjour, la cuisine, les dégagements et les chambres
- Sols de la salle de bains et des WC carrelés
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque, miroir bandeau lumineux, radiateur sèche serviettes, baignoire ou receveur de douche extra plat
- Faïence dans la salle de bains
- Volets roulants compatibles motorisation dans le séjour et les chambres
- Placards selon disposition du logement
- Robinet extérieur dans les jardins privatifs et pour la plupart des terrasses
- Local à vélos



## ÉNERGIE

- Conforme à la Réglementation Thermique en vigueur
- Accès à l'application web permettant d'estimer les consommations énergétiques
- Chauffage individuel gaz
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique

## SÉCURITÉ

- Porte palière munie d'une serrure 5 points A2P\* et microviseur
- Contrôle d'accès à distance via téléphone ou tablette
- Éclairage des parties communes par détection de présence
- Portail d'entrée et accès parking en sous-sol avec télécommande individuelle

## ICADESTORE

### VOUS ALLEZ AIMER DEVENIR PROPRIÉTAIRE



Nos experts vous accompagnent tout au long de votre projet immobilier



Imaginez-vous dans votre nouvel espace de vie grâce à la 3D



Personnalisez votre logement grâce à la matériauthèque

# ROUBAIX

## — VILLA MARCEAU —

74, rue de Barbieux  
Roubaix



### ACCÈS ET TRANSPORTS

#### EN VOITURE

- Depuis Lille centre à 11,4 km via la N356
- Depuis l'A22, sortie n°7 « Roubaix »
- Accès à l'A22 à 3,7 km

#### EN TRANSPORTS EN COMMUN\* TRAM & V'LILLE

Station « Parc Barbieux » à 450 m

#### BUS

Arrêt « Centre Médical Barbieux » à 600 m reliant la gare Jean-Lebas en 10 min

#### **M** MÉTRO

Station « Mairie de Croix » de la ligne 2 à 1 km menant à la gare Lille-Europe en 24 min

#### SNCF

Gare Jean-Lebas à 3 km desservant la gare de Lille-Flandres en 10 min

#### AVION

Aéroport de Lille-Lesquin à 17,7 km via la N227

## À PROPOS D'ICADE DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux et de santé et promoteur logement/tertiaire/équipement public, Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.



\*Temps indicatifs. Sources : google.com/maps, ilevia.fr