



**ROUBAIX**

— PRÉLUDE —

LA NATURE RETROUVÉE EN VILLE



# À Roubaix, une adresse d'avenir

## IDÉALE POUR VIVRE OU INVESTIR

Capitale industrielle d'hier, Roubaix est devenue, au sein de la Métropole Européenne de Lille, un centre d'innovation majeur pour le textile et l'économie numérique.

Participent à cette qualité de vie réinventée, des établissements d'enseignement supérieur réputés (EDHEC, ESAAT\*, etc.) et des équipements culturels renommés comme La Condition Publique ou Le Colisée. Joyau du patrimoine naturel, le parc Barbieux, entouré de belles demeures bourgeoises, est prisé des familles.

**PRÉLUDE** s'invite à 5 min à pied du métro et à 2 min de la voie rapide reliant Roubaix - Tourcoing à Lille, dans le prolongement du quartier de la Plaine Images. Ce site européen d'excellence est dédié aux industries créatives (numérique, réalité virtuelle...).

Connectée, votre future adresse profite aussi de la présence oxygénante, à deux pas, du canal de Roubaix.

### LA VILLE À PORTÉE DE MAIN\*

À 200 M  
des berges aménagées  
du canal de Roubaix

À 3,4 KM  
du parc Barbieux

À 1,1 KM  
de la gare  
Jean-Lebas

8,7 KM  
de l'entrée  
de Lille

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



PARC  
DE CASSEL



À 150 M



STATION DE  
MÉTRO  
« ALSACE »



À 450 M



STADE BARBE  
D'OR



À 550 M



CRÈCHES ET  
GROUPE SCOLAIRE



DANS LES 500 M



COMMERCES,  
SERVICES  
ET SUPERMARCHÉ



DANS LES 900 M



COLLÈGE  
ANNE-FRANK



À 15 MIN



MÉDIATHÈQUE  
AIMÉ-CÉSAIRE



À 5 MIN



MULTIPLEXE  
LE DUPLEXE



À 5 MIN



# L'écrin de votre nouvelle vie

## UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE ET CONTEMPORAINE

Rue Racine, à proximité de la Plaine Images, du métro et du boulevard urbain, **PRÉLUDE** jouit d'un emplacement de choix pour faciliter les déplacements dans la métropole. Composé de 3 bâtiments à dimension humaine, la résidence s'affirme à travers une composition architecturale conjuguant harmonieusement briques rouges et enduit blanc cassé. Du studio au 4 pièces, les appartements sont certifiés NF Habitat. Les jardins individuels, balcons, loggias ou spacieuses terrasses offrent de multiples usages d'agrément à leurs propriétaires. Ils ont aussi la faveur de se délecter de quelque 1 743 m<sup>2</sup> d'espaces verts paysagers, occupés en partie centrale par un lieu de convivialité qui ravira petits et grands.

## Le mot de l'architecte

Nous avons imaginé ce projet, composé de trois bâtiments en R+2 maximum, avec de grands attiques disposés comme des maisons sur le toit.

La façade constitue un filtre, avec une paroi en brique qui reprend l'alignement existant et une autre en retrait qui propose des respirations par un rythme de loggias et de balcons jouant avec la lumière pour offrir des profondeurs.

Le cœur d'îlot retrouve un espace paysager qui se laisse deviner depuis la rue. En étage, chaque logement bénéficie d'un espace privatif extérieur avec des balcons largement vitrés sur les séjours.

Conçue avec la volonté de proposer une architecture contemporaine, élégante et simple, la résidence a fait l'objet d'une attention particulière non seulement sur la qualité d'usage, mais aussi sur la réduction de son empreinte carbone.

LAPCHIN ARCHITECTES



Replacer la nature au cœur de la ville avec «Un arbre, Un habitant» !

Icade s'engage avec «Un arbre, Un habitant», à planter un arbre par habitant de la résidence\*. En accordant cette large place à la nature au sein de tous ses programmes de logements, Icade contribue à faire émerger des villes plus résilientes face au changement climatique, actrices de la protection de la biodiversité ; des villes où il fera bon vivre, habiter et travailler.



Concevoir les pièces d'extérieur, vertes et personnalisées.

Cette nouvelle offre permet à nos acquéreurs de concevoir en ligne leur extérieur privatif, en amont de la livraison de leur logement. Ils peuvent ainsi choisir parmi une gamme variée de plantes et arbres<sup>(1)</sup> locaux, et de meubles paysagers autonomes en eau. Symbiose, c'est la garantie d'avoir des façades végétalisées qui restent vertes et vivantes.



Résidence close et sécurisée



Jardin commun paysager



Locaux vélos au rez-de-chaussée



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

\* Replacer la nature au cœur de la ville avec "Un arbre, Un habitant" ! Icade s'engage avec "Un arbre, Un habitant" à planter un arbre par habitant de la résidence. "Un arbre, un habitant" concerne les programmes immobiliers résidentiels ICADE dont la demande de permis de construire a été déposée à partir de 2022 ; soit 2,5 arbres comptés par logement vendu au détail, à la moyenne de 2,5 habitants par logement en France selon l'INSEE. Si les caractéristiques du projet ne permettent pas d'atteindre cet objectif sur l'opération elle-même, il est décliné en cercles concentriques dans le quartier, la commune ou au-delà. Un arbre : spécimen végétal d'au moins 60 cm de hauteur et présentant un port d'arbuste, capable de vivre plusieurs années dans ses conditions de plantation. Détail des programmes éligibles auprès de nos Conseillers Commerciaux sur les espaces de vente.

# Bienvenue chez vous

## VOTRE LOGEMENT INTELLIGENT

### 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
- Kit de démarrage domotique par assistant vocal

### 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.

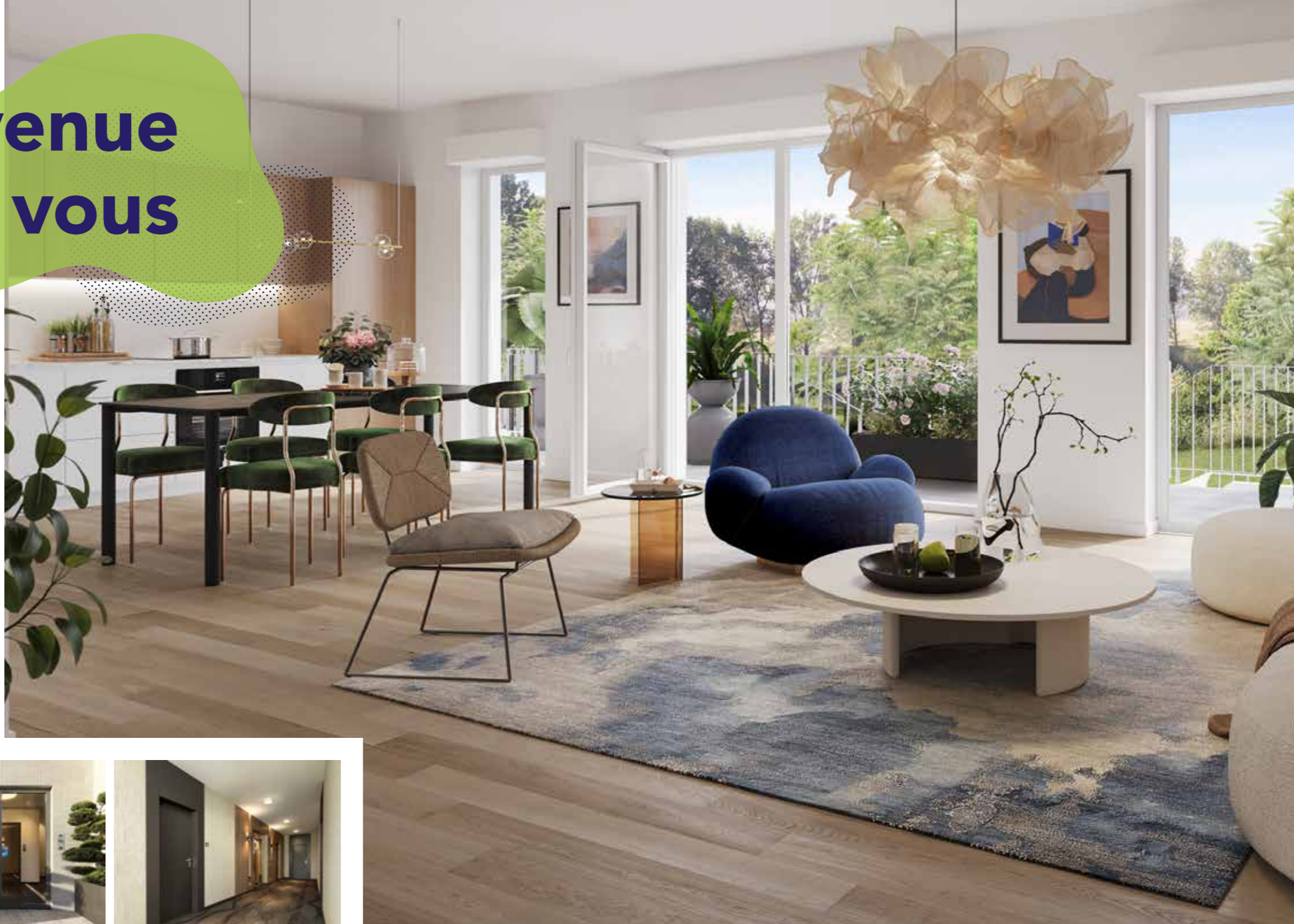
Halls  
by  
ICADE  
—  
GATSBY

Une décoration graphique  
et stylistique empreinte  
d'élégance, de rythme  
et de raffinement.

Les Halls Gatsby misent sur une belle  
lumière et des matériaux nobles.  
Un parfait gage de sobriété et de design.



Images non contractuelles à titre d'exemple d'un hall sur la gamme Imagination.



## 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 dans toutes les pièces
- Placards selon disposition du logement
- Robinet extérieur sur les grandes terrasses au dernier étage
- Local à vélos

### 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

### 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



\* 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.

# ROUBAIX

## — PRÉLUDE —

### 71 RUE RACINE

#### ACCÈS ET TRANSPORTS\*



##### EN VOITURE

**PRÉLUDE** est situé à 11,4 km de Lille centre via la N356

- Depuis l'A22, sortie n° 15 « Tourcoing Les Francs - Le Brun pain » ou 13a « Roubaix centre - Croix - Wasquehal »
- Depuis la voie rapide urbaine, sortie n° 10 « Centre Mercure »

Accès à la voie rapide à 650 m et à l'A22 à 5,8 km



##### EN TRANSPORTS EN COMMUN

##### MÉTRO

Station « Alsace » de la ligne 2 à 450 m menant à la gare Jean-Lebas en 1 min ou à la gare Lille-Europe en 23 min



##### BUS

Arrêt « Henri-Carrette » à 850 m desservi par les lignes CIT5 (Wattrelos centre <-> Roubaix Manufacture Fraternité) et B Z6 (Wattrelos ZAC Winhoutte <-> Roubaix Gare Jean-Lebas)



##### SNCF

Gare Jean-Lebas à 1,1 km desservant la gare de Lille-Flandres en 10 min



##### AVION

Aéroport de Lille-Lesquin à 20,6 km via la N356



**ICADESTORE** 11 rue du Palais Rihour à Lille

## 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.

