

BOTANIKA

Roubaix



**Un souffle vert
au cœur de la ville**

BOTANIKA

UN HÉRITAGE HISTORIQUE ET ARTISTIQUE

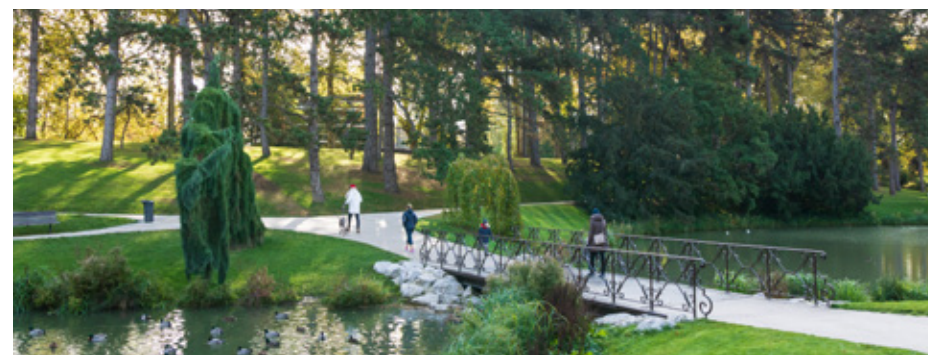
Devenue la capitale mondiale de la laine au début du XX^e siècle, Roubaix s'est construite une identité forte autour de son savoir-faire et de son passé industriel. Aujourd'hui, découvrez son patrimoine architectural remarquable grâce à ses bâtiments reconvertis en véritables lieux culturels, mêlant art et histoire : la Piscine, la Manufacture, la Condition Publique, les Grands Ensembles, ainsi que de nombreux sites inscrits ou classés aux Monuments historiques.



Musée La Piscine

À CÔTÉ DE TOUT

Desservie par le bus, le métro, le tramway, ainsi que le TER, la ville permet à ses habitants et ses visiteurs de se déplacer facilement et rapidement au sein de toute la MEL. Se rendre au travail, faire du shopping à l'Usine ou à McArthurGlen, visiter les nombreux sites culturels ou encore se promener au cœur d'espaces verts comme le Parc Barbieux, lieu emblématique où se retrouvent famille et amis pour des instants de détente.



Parc Barbieux

ENTRE DEUX MONDES

Partie intégrante de la Métropole Européenne de Lille (MEL), Roubaix est située à 20 minutes* en métro de Lille et à 13 minutes* en voiture de la frontière belge. Un emplacement parfait pour profiter pendant les week-ends d'une terrasse en Belgique, des musées lillois, et bien d'autres encore !

LÀ OÙ LES IDÉES PRENNENT VIE

Roubaix est également reconnue pour son dynamisme et sa pluralité d'acteurs majeurs. En termes de centres d'activités économiques, la ville compte les sièges sociaux de La Redoute, Okaïdi, Happychic, Damart, et bien d'autres, ainsi que l'institut de recherche du Centre Européen des Textiles Innovants. De grandes entreprises y siègent également comme OVH, Ankama ou encore Cluster Blanchemaille. Enfin, on y retrouve le campus de l'EDHEC, ainsi que plusieurs écoles d'Art, de Mode et des Industries Textiles comme ESMOD, ESAAT, etc.



La vieille bourse - Lille centre

BOTANIKA

UN ÉQUILIBRE ENTRE URBAIN ET NATURE

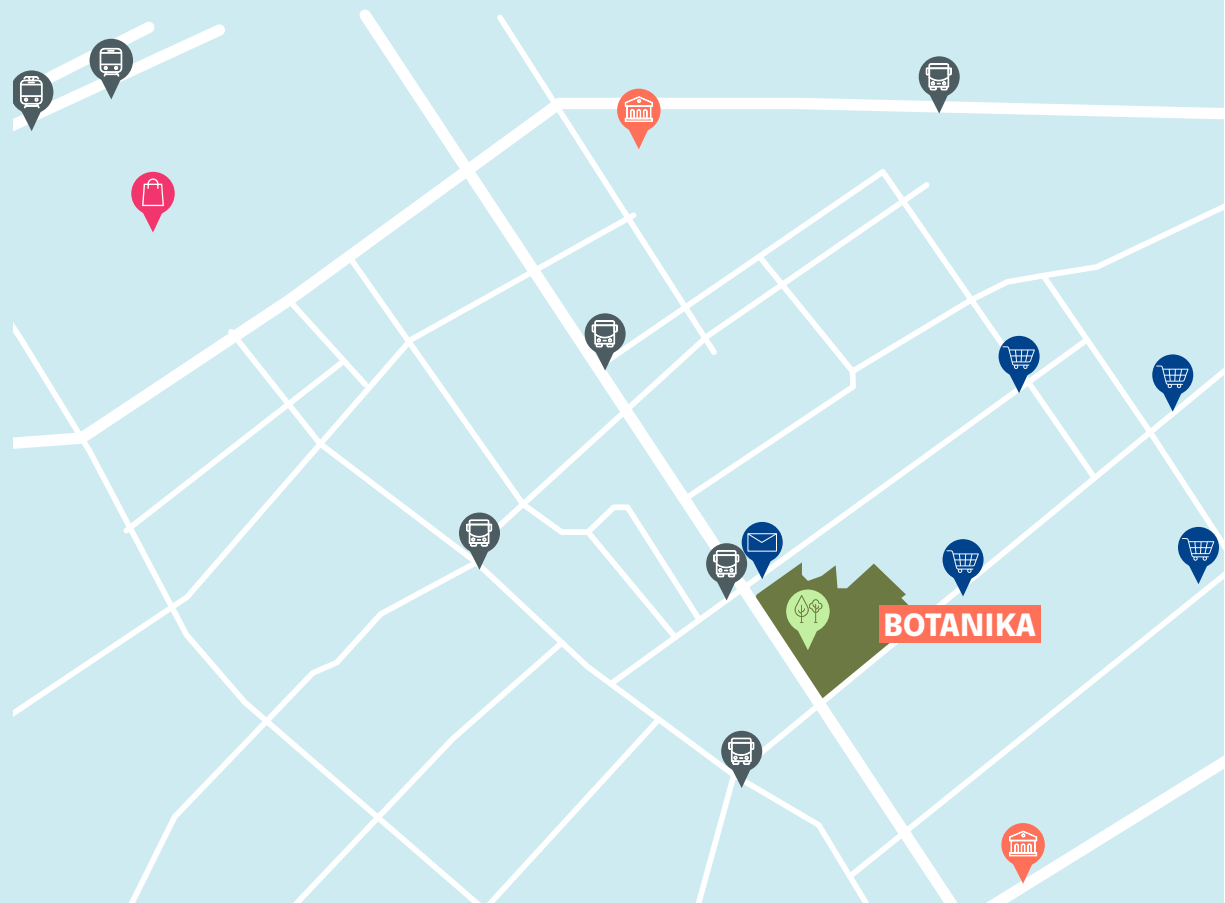
Anciennement usine de filature Motte-Bossut et située en face du Square Pierre Destombes, le long du boulevard de Mulhouse, BOTANIKA allie à la perfection la tranquillité d'un cadre verdoyant et l'énergie de la ville roubaisienne.

Implanté sur le site de la friche GTI Sodifac, le quartier offre un quotidien où tout est à porté de main pour les familles et les actifs avec l'accessibilité à de nombreux commerces de proximité, écoles et services essentiels de la vie de tous les jours. De plus, pour vos courses, vous n'aurez qu'à faire que quelques pas, car un Lidl s'installe juste à côté de chez vous.

Côté culture et loisirs, l'adresse se trouve en face d'un agréable square pour les promenades et moments de détente, et à seulement quelques mètres de La Manufacture, musée de la mémoire et de la création textile.

La station de métro Eurotéléport (Ligne 2), située dans le centre-ville à environ 15 minutes à pied (1,2 km), vous relie à l'ensemble de la MEL en quelques minutes* de trajet. Le centre est également accessible en bus via plusieurs arrêts aux alentours de la résidence, notamment via la ligne L3 à l'arrêt Roubaix Man Fraternité en 15 minutes* de trajet.

Plus qu'une adresse, BOTANIKA est un art de vivre le quotidien pleinement.



À proximité



Plusieurs lignes
de bus Ilévia



Eurotéléport
(Ligne 2)
située à 1,2km*



Commerces de proximité :
boulangerie, pharmacie
dans un rayon de 300 m*



Square Pierre
Destombes



Lieux culturels
(La Manufacture,
La Condition Publique,
le vélodrome)

BOUGEZ, RESPIREZ, PROFITEZ

Que vous soyez sportif du dimanche ou grand passionné de sport, profitez d'un quartier dynamique et rythmé au quotidien. Au Vélodrome Stab, découvrez cyclisme sur piste, BMX, musculation et sports collectifs, et transformez l'essai au vélodrome André-Pétieux avec du rugby ! Autour de vous se trouve un véritable terrain de jeux où vous retrouverez également escalade, aviron, boxe, athlétisme ou encore fitness ! Et profitez du square d'en face pour une petite course matinale pour bien démarrer la journée.

LE MOT DE L'ARCHITECTE

Le projet architectural s'inscrit dans une volonté de requalification urbaine d'une ancienne friche industrielle, au cœur d'un tissu urbain mixte et dense.

Sur une parcelle de plus de 16 000 m², le projet réinterprète l'héritage industriel du lieu à travers une architecture sobre et contemporaine. Les bâtiments collectifs, maisons individuelles et béguinage sont intégrés dans une composition urbaine respectueuse des gabarits existants, avec un jeu de volumétrie en gradation depuis les rues environnantes vers le cœur d'îlot.

L'ensemble est structuré autour d'un parc linéaire habité, qui crée une colonne vertébrale paysagère, favorisant la convivialité, les circulations douces et la biodiversité. Un nouveau front bâti est recréé apportant un nouveau dynamisme à la rue tout en dialoguant avec le bâti existant.

L'architecture joue sur la matérialité traditionnelle de la brique en façade associée à une matérialité claire et naturelle. Le projet se distingue par une palette colorimétrique soignée, avec une attention particulière portée à toutes les façades, y compris les façades secondaires. La répartition des matériaux en façade crée un jeu architectural entre les pleins et les vides en soulignant l'alternance des murs pleins et des ouvertures.

Le traitement des toitures en terrasse, souvent végétalisées, ainsi que la diversité des typologies (logements sociaux, accession, maisons, béguinage) participent à un urbanisme inclusif. L'ensemble propose une densité maîtrisée, des volumes différenciés et une cohérence architecturale affirmée, mettant en valeur les continuités urbaines et paysagères.

Lise NOLLET,
MAES Groupe – Architectes-Urbanistes

LE PLAN MASSE DE LA RÉSIDENCE ET DE SON ENVIRONNEMENT PROCHE



Retrouvez ici
la maquette
orbitale



UNE RÉSIDENCE À TAILLE HUMAINE, PENSÉE POUR LE QUOTIDIEN

Pensée comme un cocon de nature en plein cœur de la ville, la résidence vous invite à respirer, à prendre votre temps, à vous rencontrer.

Avec ses terrasses et balcons, BOTANIKA vous ouvre les portes sur un paysage apaisant et chaleureux. Enrichie par un cœur d'îlot verdoyant, un jardin partagé ou encore des espaces de jeux et de convivialité, cette résidence Roubaisienne vous offre une palette végétale variée, véritable atout pour le cadre de vie des habitants.

Votre prochain lieu de vie assure un environnement favorable à la faune et à la flore locales grâce à ses arbres, ses plantes vivaces, ses potagers, ses petits jardins, mais également grâce à un composteur installé dans la résidence pour recycler naturellement les déchets et enrichir les sols.

Cet écrin de verdure accompagne le quotidien de chaque habitant avec douceur et sérénité.





ENTRE CONFORT ET MODERNITÉ

Avec 41 logements répartis sur un R+2 avec 2 attiques, BOTANIKA s'intègre harmonieusement au quartier en termes d'architecture. Accessible en voiture et à vélo, elle dispose de places de parking en sous-sol et de locaux à vélos aménagés (au sous-sol et au rez-de-chaussée).

The image shows a spacious, modern interior with a light wood floor. In the foreground, a large wooden dining table is surrounded by wicker chairs with cane backs. A bowl of green fruit sits on the table. In the background, a bright yellow sofa is positioned against a white wall. A large television is mounted on the wall, and a wicker coffee table is in front of it. Large windows and glass doors provide ample natural light and a view of the outdoors. The overall atmosphere is warm and inviting.

DES ESPACES LUMINEUX POUR UN QUOTIDIEN PLUS DOUX

Du 2 au 4 pièces, les logements de BOTANIKA sont pensés pour conjuguer confort et fraîcheur. Certains, bénéficiant d'une double orientation, offrent donc une belle luminosité naturelle tout au long de la journée.



RE 2020

RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

La Réglementation Environnementale 2020 seuil 2022

La Réglementation Environnementale (RE) 2020, actuellement en vigueur, vise à concevoir et réaliser des futurs lieux de vie à la fois **respectueux de l'environnement mais aussi confortables et économiques** pour les futurs occupants. **Ces bâtiments sont particulièrement sobres en énergie.** Par ailleurs, l'empreinte « carbone », à la fois de leur construction mais aussi de leur utilisation dans le temps, **a été analysée et contenue.** Enfin, la RE2020 intègre des exigences visant à **améliorer le confort ressenti lors des épisodes caniculaires.**



**Programme éligible
à la TVA réduite à 5,5%⁽¹⁾**



Votre logement NF Habitat HQE

VINCI Immobilier respecte le cahier des charges du nouveau repère de référence pour la qualité et la performance de votre habitat. C'est pour vous des bénéfices concrets au quotidien.

- Un confort thermique et acoustique
- Une sécurité renforcée
- La maîtrise de votre budget
- Le respect de l'environnement
- La valorisation de votre patrimoine

Votre logement est certifié NF Habitat HQE, attestant ainsi qu'il répond à des critères de qualité et de performance supérieure pour un habitat durable, contrôlés par un organisme indépendant selon un référentiel exigeant.

Le choix de cette certification traduit notre engagement dans la qualité de la conception et de la construction de votre logement, de sa performance et du service délivré à l'occupant.

Des prestations soignées

CONFORT

- Placard intégré dans le hall d'entrée selon plan.
- Salle de bains avec receveur de douche extra-plat, meuble vasque sur pied avec miroir, applique lumineuse led, robinetterie mitigeur, faïence murale et radiateur sèche-serviette à eau selon plan.
- Revêtement de sol stratifié dans le séjour, la cuisine, les chambres, le dressing, le hall d'entrée et les dégagements selon plan.
- Revêtement de sol carrelage en grès émaillé 45x45 cm dans la salle de bains et les WC selon plan.
- Chauffage urbain collectif, radiateurs à eau chaude, avec thermostat d'ambiance programmable.
- Menuiseries extérieures avec double vitrage et volets roulants PVC électriques selon plan.
- Ventilation Mécanique Contrôlée de type hygroréglable.

SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close et sécurisée.
- Contrôle d'accès d'immeuble par vidéophone.
- Hall d'entrée avec sas de sécurité et ascenseur.
- Porte palière anti-effraction avec serrure de sécurité 3 points.
- Locaux à vélos en sous-sol et rez-de-chaussée.
- Parkings en sous-sol, accessibles via une porte basculante télécommandée.



VINCI Immobilier : la proximité, l'écoute & l'engagement font toute la différence

Faire toujours mieux pour votre bien, c'est d'abord bien vous comprendre. C'est gagner votre confiance chaque jour, avec des interlocuteurs dédiés et attentifs à vos besoins. C'est vous offrir **des garanties claires sur la qualité et les délais**. Bien vous comprendre, c'est aussi vous proposer **une nouvelle vision de l'immobilier neuf** : des logements ouverts sur leur résidence et des résidences ouvertes sur leur quartier. C'est évident, **votre satisfaction est au cœur de notre engagement, pour que vous puissiez toujours compter sur nous. Tout simplement.**

NOS 4 ENGAGEMENTS : DES LOGEMENTS CONFORTABLES & UNIQUES, DES RÉSIDENCES CONVIVALES & VERTUEUSES

Faire toujours mieux pour votre confort

Nos logements sont imaginés en harmonie avec votre mode de vie. Espaces lumineux, matériaux de qualité, extérieurs généreux, isolation thermique et acoustique, optimisation des volumes... Chaque détail est pensé avec soin, chaque mètre carré valorisé et nos plans déjà meublés : une exigence de conception au service de votre confort d'été comme d'hiver. Pour longtemps.

Faire toujours mieux pour un logement qui vous ressemble

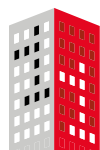
Votre projet de vie est unique, votre logement aussi. C'est pourquoi nous concevons des espaces aux agencements personnalisables, pensés pour s'adapter à votre quotidien. Votre futur appartement ? Un peu de nous et surtout beaucoup de vous !

Faire toujours mieux pour demain

Un cadre de vie apaisant, des espaces où la nature reprend sa place, un habitat pensé pour consommer moins et vivre mieux. La responsabilité est au cœur de nos résidences : biodiversité, énergies renouvelables, et matériaux biosourcés ou mobilités douces... le respect n'aura jamais été aussi agréable à vivre.

Faire toujours mieux pour créer du lien

Nos résidences sont pensées pour favoriser la vie collective et le lien social, au travers de lieux conçus pour se rencontrer et mieux vivre ensemble. Nos espaces ne sont jamais communs : ce sont de vrais activateurs de partage et de convivialité.



1 immeuble
1 œuvre

Une note artistique pour un cadre unique et inspirant

Votre cadre de vie mérite d'avoir «sa» personnalité, c'est pourquoi nous intégrons l'Art au cœur de nos résidences. À travers la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », chaque projet accueille la création d'un artiste local, en parfaite harmonie avec l'architecture et les espaces partagés. Plus qu'un simple embellissement, chaque réalisation apporte une touche unique de caractère, de poésie et d'inspiration.



Sculpture «Exclos 248» - Artiste Guillaume ROCHE - Programme Le 31 à LILLE



Depuis 2016, VINCI Immobilier
élue Marque préférée des Français

(*) Étude réalisée par OpinionWay du 13 au 14 décembre 2023 auprès d'un échantillon de 1 056 personnes représentatif de la population française dans la catégorie Promoteurs Immobiliers.

Acteur local régional et engagé

VINCI Immobilier compte parmi les intervenants économiques majeurs dans les Hauts-de-France, avec des réalisations qui font référence.



L'Orée de Barbieux à CROIX



Vert Horizon à TOURCOING



Les Jardins Tamaris à MARCQ-EN-BARŒUL

ENTRE VOUS & NOUS : UN LIEN DE CONFIANCE

Nous sommes là pour vous accompagner durant toute la durée et à chaque étape de votre acquisition.

Vos rendez-vous en 9 étapes

-  **Signature** de votre contrat de réservation
-  **Activation** de votre espace client en ligne
-  **Envoi** de votre projet au notaire
-  **Signature** de votre acte authentique : vous êtes propriétaire !
-  **Personnalisation** de votre logement
-  **Choix** de votre ambiance
-  **Visite** de votre logement à l'achèvement des cloisons intérieures
-  **Visite** de pré-livraison
-  **Visite** de livraison et remise des clés de votre logement



Votre espace personnel, au service de votre tranquillité

Avec votre espace personnel en ligne, vous suivez l'avancement de votre projet, en toute transparence. Accessible 24h/24, il centralise vos documents essentiels, vous permet de consulter l'état des travaux et même de personnaliser votre logement. Un outil conçu pour vous simplifier la vie, du premier jour jusqu'à la remise des clés.

BOTANIKA à Roubaix

VIVRE AUTREMENT, AU RYTHME DE LA NATURE

03 67 14 28 17
vinci-immobilier.com

**Une résidence ancrée dans un écrin
de verdure, entre modernité
et convivialité.**

ESPACE DE VENTE

VINCI Immobilier

Direction Régionale Nord-Pas-de-Calais

635, rue de la Chaude Rivière

7ème étage

59800 LILLE



BOTANIKA

Boulevard de Mulhouse - 59100 ROUBAIX

**Votre
confiance
nous engage
durablement**

(1) TVA à 5,5% sous réserve que les conditions de l'article 278 sexies 11° du Code Général des Impôts soient remplies. Applicable dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale neuve, dans la limite d'un plafond de prix d'achat, aux personnes physiques dont les ressources - à la date de signature du contrat préliminaire ou à défaut, à la date du contrat de vente - ne dépassent pas les plafonds prévus pour le bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL) conformément à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. La TVA à 5,5% est applicable uniquement aux opérations réalisées en zone ANRU ou situées à moins de 300 m de cette zone. Dans la limite des stocks disponibles. Renseignements et conditions disponibles en espace de vente.

VINCI Immobilier Nord Est - Siren 830 854 071 RCS Nanterre SNC au Capital Social de 10 000,00 €. Siret 830 854 071 00016 - 2313 boulevard de La Défense, 92000 NANTERRE. Immatriculation ORIAS N°130 06 782. Les illustrations de résidence présentées ne sont pas contractuelles et sont une libre interprétation du projet élaboré par l'artiste. Les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les plans et propositions d'agencement sont figurés à titre d'exemple : les appartements sont vendus et livrés aménagés et meublés selon les conditions mentionnées dans le contrat de réservation. Architectes : MAES Architectes-Urbanistes. Illustrations 3D : ©Vertex France. Photographies : Adobe Stock. *Sources Google Maps. Document et illustrations non contractuels. Edition 07/25.Création : dps



Ne pas jeter sur la voie publique

VINCI
IMMOBILIER