

**Votre nouvelle  
résidence**  
*à la Madeleine*

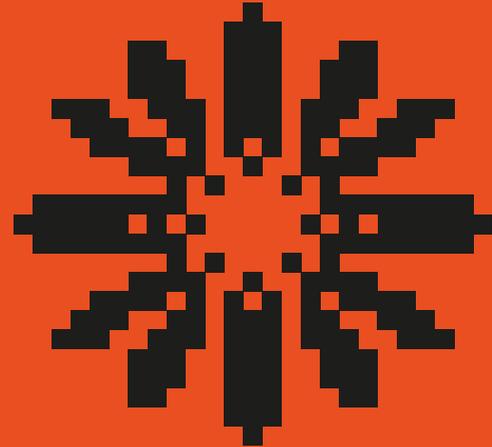
**CO  
lo-  
ra  
ma**



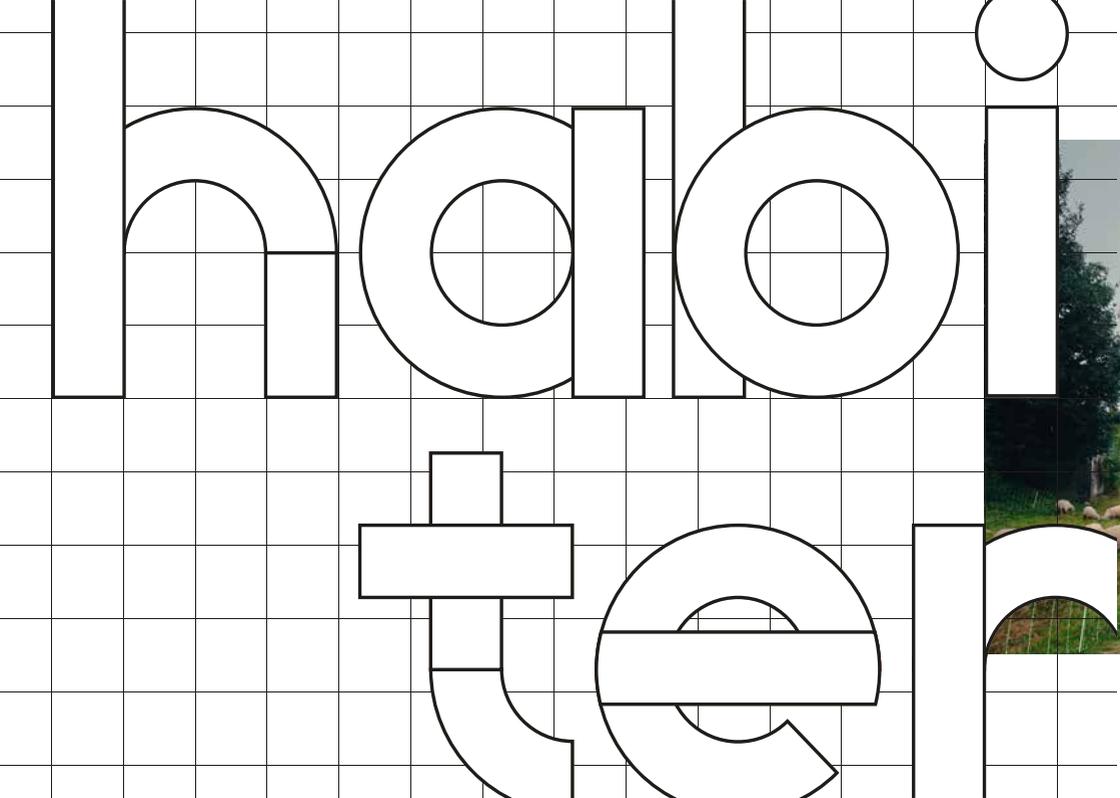
**PROMOTEUR  
D'IDÉAUX**

Voyez 🌳 la vie sous  
le prisme **COLORAMA**,  
*un éventail de 🌿 possibles  
qui s'ouvre pour vous.*

50 NUANCES  
DE VIVRE



colo-  
rama



# La Madeleine, *une fabrique à souvenirs*

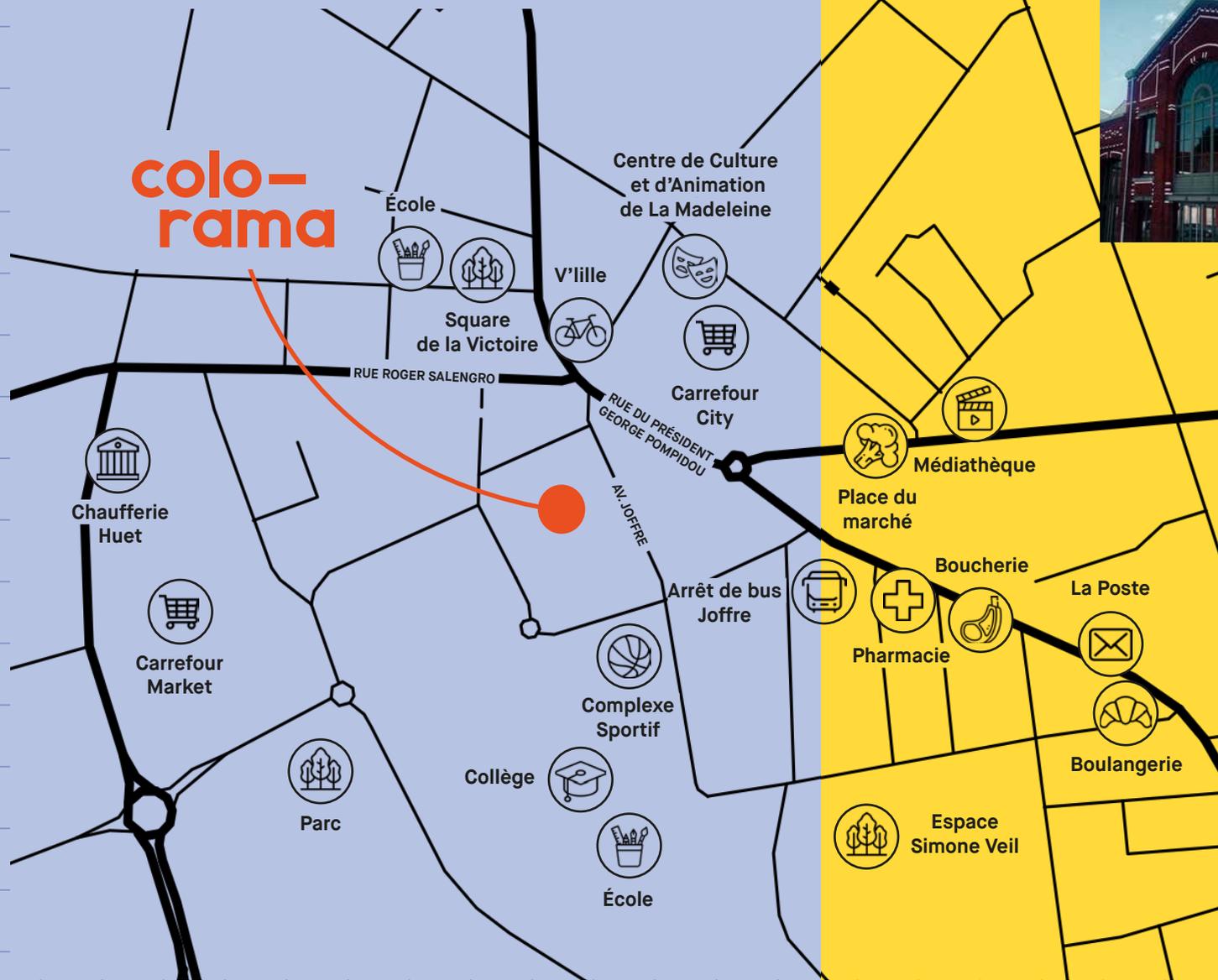
La Madeleine n'en finit pas de séduire, et ce grâce à de nombreux atouts.

Tout d'abord, grâce à son emplacement privilégié, **aux portes du Vieux-Lille, le long de la Deûle** et de ses berges bucoliques, **aux abords de la gare de La Madeleine, des deux gares de Lille, et de son centre-ville.** C'est aussi

grâce à son cadre de vie privilégié, entre élégance des villas datant de l'époque industrielle florissante, dynamisme de son centre-ville ou encore grâce aux nombreux parcs et jardins fleuris avec soin.



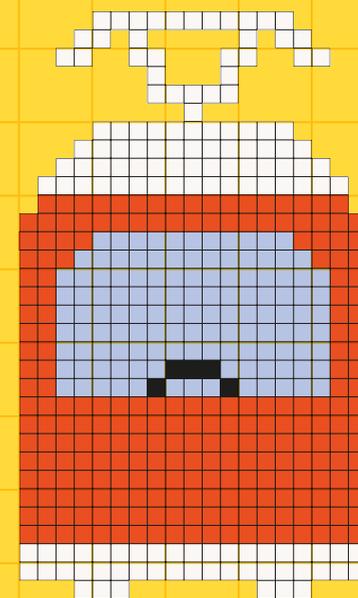
Profitez d'une multitude de services  
et de commerces à proximité immédiate



Chaufferie Huet



Le square du Tissage



# Le quartier, *entre espaces verts et dynamisme urbain*



Dessiné **par la Deûle d'un côté et par la fameuse rue du général de Gaulle de l'autre**, ce secteur mixte avec équilibre les avantages qu'on attend d'une ville et le plaisir d'avoir la nature à portée de main.

verts proches de la résidence, profiter d'un concert à la chaufferie Huet, voilà le genre de plaisirs du quotidien qui vous seront accessibles à pied.

Aller faire ses courses le matin au marché, se balader le long de l'eau, pique-niquer dans un des espaces



**QUARTIER CALME,  
SANS NUISANCE  
DES GRANDS AXES  
DE LA VILLE**



**PROCHE DES DEUX  
GARES DE LILLE  
ET DE LA GARE  
DE LA MADELEINE**



**RICHESSSE  
DE COMMERCES  
ET SERVICES  
DE PROXIMITÉ**

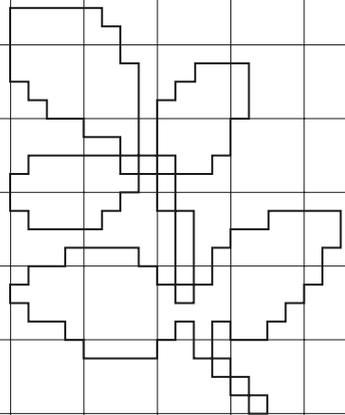


**À QUELQUES  
MINUTES À PIED  
DES BERGES  
DE LA DEÛLE**

*Guinguette de la Madeleine*

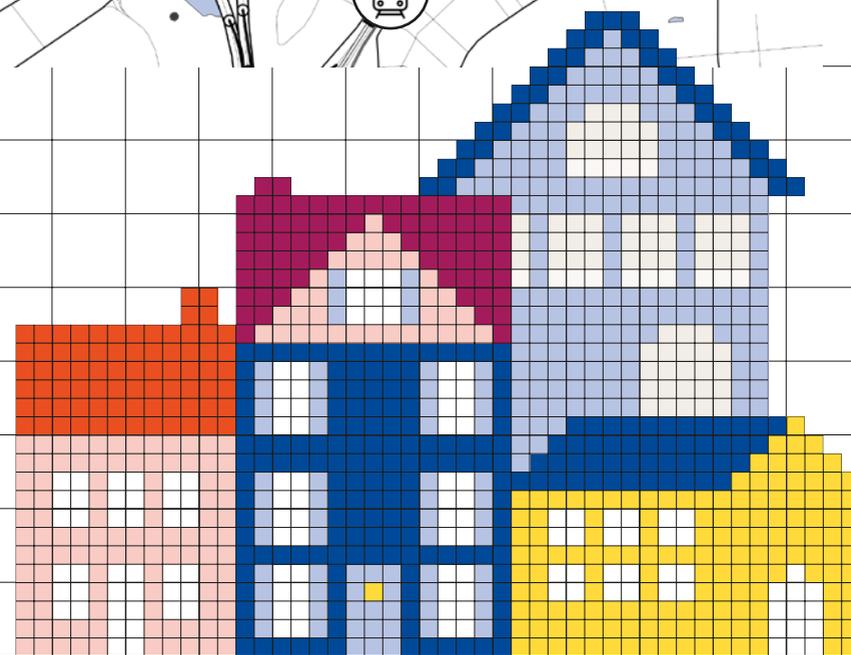


À 10 min à vélo, vous avez accès à certains des endroits les plus prisés de la métropole lilloise.



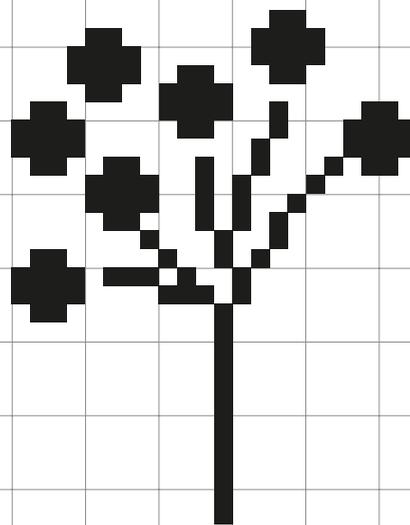
## La revalorisation de la Deûle

Les berges de cette rivière qui a façonné l'histoire de Lille ne cessent de se moderniser pour le plaisir de tous ses usagers. Piétons, cyclistes, coureurs, ces voies vertes qui passent par la Citadelle de Lille sont devenues incontournables. Guinguettes en été, équipements de sport en libre service, tables de pique-nique, petits et grands, sportifs ou flâneurs y trouveront forcément un intérêt !



# Colorama, *50 nuances de vivre*

*Traversé de part et d'autre par un chemin piéton et vélo, cet ensemble de 78 logements répartis sur trois bâtiments jouit d'un cadre paysager remarquable. Partez à la découverte de Colorama, qui participe à offrir à la ville une nouvelle couleur à sa palette déjà prolifère.*



## L'espace paysager

Un **point d'honneur** a été mis sur **l'aménagement paysager du projet**. Que ce soit par des ouvertures sur la ville, une flore soignée ou encore une gestion sobre pour répondre aux enjeux environnementaux de notre époque, ce paysage a de nombreuses forces :

### AMÉNAGÉ POUR LA RENCONTRE

Dans une logique d'intégration positive dans le quartier, le site sera traversé par une **allée piétonne** qui relie les rues Joffre et de la Filature. Espace plus reculé, un **jardin** (fermé la nuit) sera également aménagé en cœur d'îlot, offrant une véritable **bulle de verdure au milieu de ce paysage urbain**. Les chemins tout en courbes, ponctués de mobilier tels que des bancs, invitent à la flânerie.

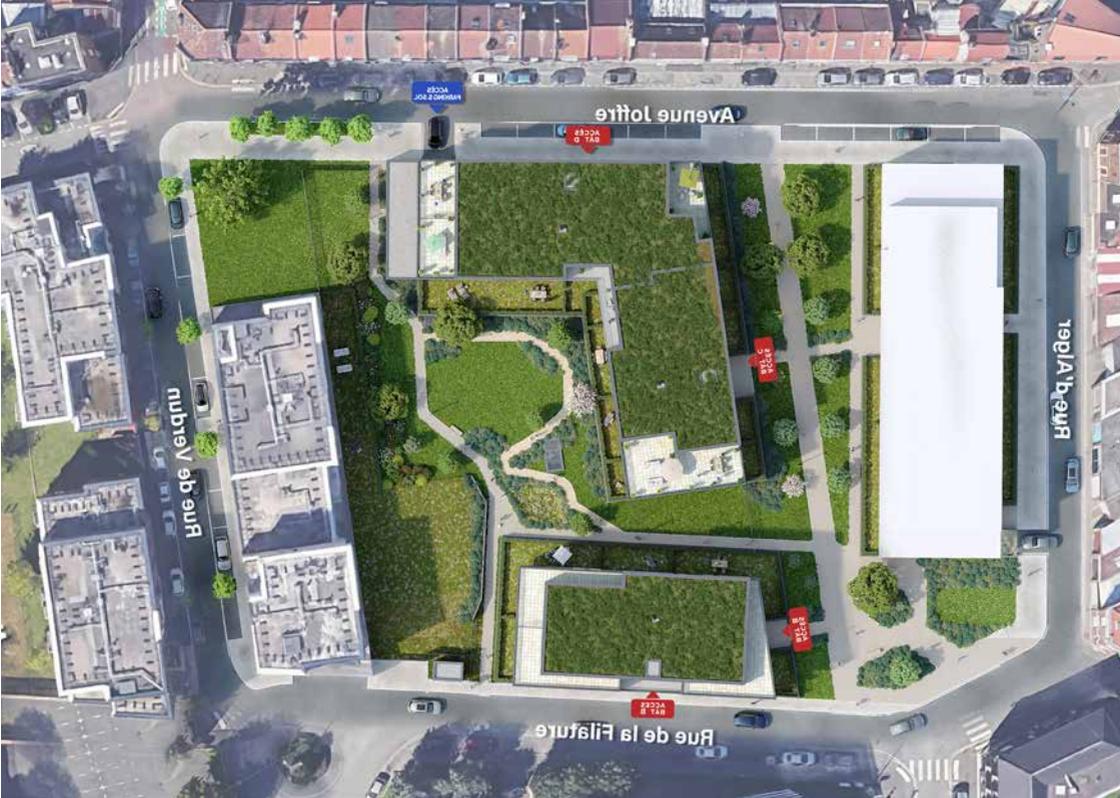
### RICHE EN FLORE...

Grâce à l'intégration des stationnements en sous-sol et à l'optimisation de la construction des bâtiments, l'espace pour laisser s'**exprimer le végétal** est optimal. De nombreuses espèces seront plantées, toutes locales et résistantes, certaines fruitières. Au-delà du plaisir de vivre entouré de flore, cette densité de végétation offre **un îlot de fraîcheur** participant au bien-être des futurs habitants.

### ...POUR FAVORISER LA FAUNE

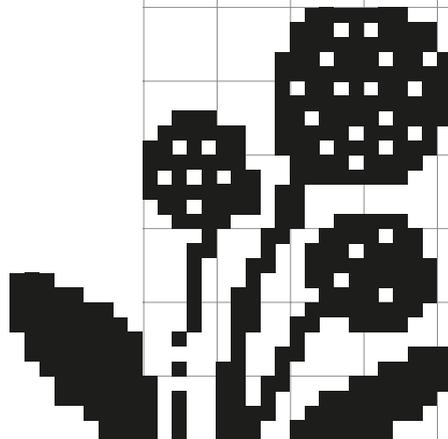
La palette locale de plantes permet l'enrichissement de la **biodiversité locale**. Les massifs de vivaces, graminées, arbustes et les haies y contribuent fortement. La mise en place d'hôtels à insectes et de nichoirs est également prévue.





## EN ACCORD AVEC SON TEMPS

La **dimension écologique** est **centrale** dans la conception paysagère. Les espèces résilientes sont capables de résister aux variations météorologiques. Cet effort de simplicité et de sobriété permet également une optimisation en termes de coûts d'entretien. Dans le cadre d'une démarche d'économie d'eau, l'ensemble des plantations ne requiert aucun arrosage.



# L'espace *résidentiel*

L'importance du "vert" dépasse les lignes du plan paysager. En effet, il s'invite sur les **toits des bâtiments, entièrement végétalisés.**

Une autre preuve de la volonté de concevoir de manière plus responsable, c'est le respect de la dernière réglementation thermique RE2020, avec pour volonté de dépasser les attendus, en visant le seuil 2025.

Les trois bâtiments entourent le jardin, profitant ainsi de belles vues sur cet espace vert. De 30, 26 et 22 appartements, ils varient entre 3 et 4 étages de hauteur, permettant ainsi

une intégration raisonnée.

L'architecture cubique gagne en caractère grâce à des **ouvertures dessinées par de grandes terrasses.** Le **mélange des matériaux et des couleurs** vient aussi donner du rythme : briques rouges ou grises foncées, enduit blanc crème ou gris clair.

Côté intérieur de la résidence, un **soin particulier est apporté aux parties communes.** Elles seront décorées par un architecte d'intérieur qui s'inspire des valeurs clés du projet pour concevoir sa réponse unique et propre à Colorama.

## LES TONALITÉS MAJEURES DU PROGRAMME :

- 78 logements répartis sur 3 bâtiments
- Stationnement en sous sol (deux par appartement)
- Futur parc public en cœur d'îlot (fermé le soir)
- Toitures végétalisées
- Parties communes décorées par un architecte d'intérieur
- Plusieurs locaux vélos
- Réglementation environnementale RE 2020, seuil 2025
- Bâtiment pré-équipé pour l'installation de bornes de recharge voiture





## RE 2020, seuil 2025, *qu'est-ce que c'est ?*

Cette réglementation, instaurée par le ministère de la transition écologique, a pour but de préparer les futurs bâtiments qui seront les lieux de vie des Français pour les décennies à venir, autour de trois objectifs majeurs :

- Donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie
- Diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments
- Garantir le confort en cas de forte chaleur (isolation thermique renforcée)

**CETTE RÉGLEMENTATION EST PROGRESSIVE, D'OÙ CETTE NOTION DE SEUIL CARBONE QUI ÉVOLUE SELON LES ANNÉES.**

## Place à l'énergie renouvelable, avec la *chaufferie biomasse.*

Une solution de production de chaleur (chauffage et eau chaude) aux multiples avantages :

- Plus économique pour le consommateur final
- Réellement bas carbone (10 fois moins d'émission de CO2 que le gaz)
- Local : fabrication du granulé en circuit court à partir de bois non traité (rayon de 50km max)
- Approvisionnement en combustible renouvelable fiable et sûr
- Solution pérenne pour l'emploi local

## Les espaces de vie

Les appartements, du studio au 3 chambres, sont **tous dotés d'un extérieur**, que ce soit une terrasse, un balcon ou un jardin privatif pour les rez-de-chaussée. Pour que vous vous sentiez vraiment bien chez vous, nous vous offrons la possibilité de personnaliser votre logement selon vos envies et besoins.

### VOTRE APPARTEMENT :

- 1 studio
- T2 entre 44 et 47m<sup>2</sup>
- T3 entre 61 et 68m<sup>2</sup>
- T4 entre 92 et 100m<sup>2</sup>  
avec grandes terrasses dont un appartement avec une terrasse premium de 100m<sup>2</sup>



## Les prestations de standing :

- Volets roulants motorisés dans toutes les pièces
- Parquet stratifié dans les pièces de vie et les chambres
- Carrelage grès cérame 60x60 pour les SDB et les WC (parmi une large gamme)
- Salles de bain et de douche équipées d'un meubles vasque, miroir avec éclairage, radiateur SS, baignoire et/ou douche avec receveur de douche extra plat
- Faïence tout hauteur dans les salles de bain et de douche
- Isolation thermique renforcée, réglementation thermique RE2020, seuil 2025
- Cuisine en option et sur demande
- Chaufferie biomasse avec chaudière à granulé de bois, consommation individualisée
- Personnalisation du logement selon vos envies



**PROMOTEUR  
D'IDÉAUX**

**Informations :**

contact@atreo-immobilier.com  
03.74.09.61.01  
06.03.86.85.53

## **Vous aider à devenir propriétaire**

### **LE PRÊT À TAUX ZÉRO**

Le PTZ est un dispositif de soutien à l'accession à la propriété des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds en vigueur. Il permet d'emprunter sans rembourser d'intérêt.

Pour en savoir plus :



### **DES BUDGETS MAÎTRISÉS**

À l'écoute du marché, nous souhaitons garantir à nos clients des logements de qualité conformes aux nouvelles réglementations, le tout à des prix maîtrisés, afin qu'un maximum d'intéressés puissent avoir l'opportunité de devenir propriétaire sur la commune prisée de La Madeleine.