

CoCoon

LE CACHET INDUSTRIEL D'HIER
ET TOUT LE CONFORT D'AUJOURD'HUI





Un centre-ville de caractère avec l'église Saint-Christophe, merveille de style néogothique

Idéalement située à la frontière belge et au cœur de la métropole lilloise, Tourcoing est une ville en plein renouveau qui offre un cadre de vie sans cesse plus beau à ses habitants. Portée par une vie sociale, culturelle et économique intense, la ville se démarque par la qualité de ses équipements, le charme de son patrimoine et l'audace de ses grands projets. Elle est aujourd'hui plus belle, plus créative, plus dynamique et attire de très nombreuses familles et investisseurs, séduits par la métamorphose pleine de promesses de la 3^e ville des Hauts-de-France.

TOURCOING, L'INCROYABLE *de la belle*

DES PROJETS QUI RÉINVENTENT LE QUOTIDIEN ET UNE ÉCONOMIE NOUVELLE

Fière de son histoire industrielle de renom, l'ancienne « Reine du textile » a su conserver l'exceptionnelle richesse architecturale de son patrimoine. Reconvertis en musées, équipements de loisirs, écoles ou pôles économiques, ses remarquables bâtiments racontent l'histoire de la ville et portent le signe du renouveau de Tourcoing.

Surplombé par le Beffroi de l'ancienne chambre de commerce, le centre-ville historique est un concentré d'animations et dans les rues piétonnes ou sur les vastes places aux belles façades flamandes, on profite des nombreux bars, restaurants et boutiques. À l'espace commercial Saint-Christophe, une vingtaine de grandes enseignes et un supermarché Auchan viennent compléter l'offre du centre-ville où l'on croise de nombreux visiteurs, venus profiter de la riche offre culturelle de la ville.

RENAISSANCE *endormie*

Au tout récent Institut du Monde Arabe, au MUba, au Fresnoy ou au Grand Mix, il se passe toujours quelque chose et, petits et grands se pressent à Tourcoing-les-Bains pour découvrir la piscine à vagues, les toboggans à sensations ou l'espace de remise en forme. Un lieu unique au cœur de la ville.

Mais si Tourcoing se démarque par la qualité de ses équipements culturels et sportifs, c'est bien son développement économique qui est salué par tous. Avec près de 5000 entreprises établies sur son sol dont Macopharma, Redcats, La Redoute ou Booking.com, la ville développe avec ses partenaires de la métropole un tout nouveau pôle économique autour des filières d'excellence d'images et de textile innovants. Implanté sur le tout nouvel écoquartier de l'Union, l'ambitieux projet est accompagné par l'ouverture d'établissements scolaires supérieurs innovants comme 3Axes Institut, une école d'infographie 3D et d'arts numériques. Tous les signaux sont au vert pour que Tourcoing s'impose bientôt comme un acteur incontournable de l'économie numérique !



Les boutiques de l'espace Saint-Christophe au cœur du centre historique et commerçant



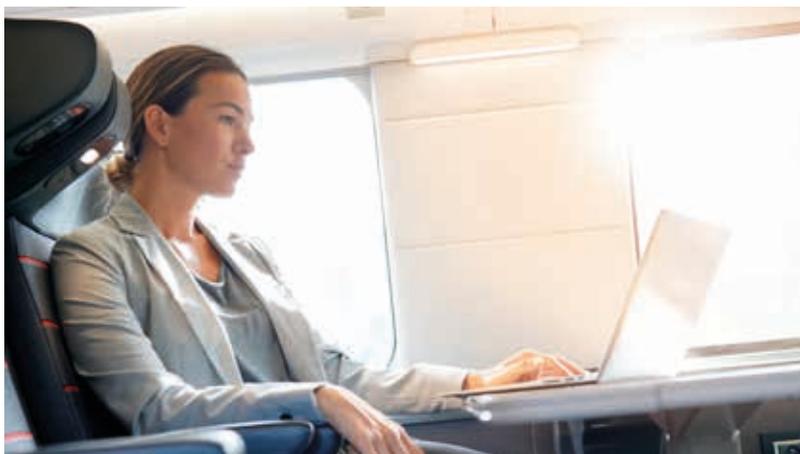
*En mêlant l'audace
des constructions récentes
aux édifices néogothiques
parfaitement restaurés,
la ville affiche son attachement
aux traditions en propulsant
son dynamisme vers demain.*



Les flamboyantes façades flamandes du centre-ville

3 ^e	97 443	11	120	50	4 850
ville de la région Hauts-de-France	habitants	parcs et jardins	hectares d'espaces verts	km de pistes cyclables	entreprises

*Parfaitement desservie
par le métro ou le tram, Tourcoing possède
un atout de mobilité majeur avec la gare TGV
Ouigo.sncf en plein centre-ville pour voyager
partout à prix imbattables.*



* Sources : google.maps/ouigo.sncf/ouigo/levia



- Centre ville de Tourcoing 15 min*
- Supermarché Lidl/Grand Frais... 7 min*
- L'Atelier (sports)..... 6 min*
- Le Jardin Botanique 9 min*

- ÉCOLE publique Lavoisier.....5 min*
- ÉCOLE privée St-Christophe.....8 min*
- COLLÈGE Albert Roussel8 min*
- LYCÉE prof. Le Corbusier.....6 min*
- LYCÉE ATG Marie Noël.....8 min*



- Centre commercial Roncq 12 min*
- A22 14 min*
- LILLE Centre (Place du G^{ral} de Gaulle) 23 min*
- AÉROPORT LILLE-LESQUIN.....25 min*



- 17 min*
 TOURCOING CENTRE



Le Jardin Botanique, véritable îlot de nature et joyau vert de Tourcoing

L'exceptionnelle richesse associative, culturelle et sportive de Tourcoing est la promesse d'un quotidien riche en activités, au cœur d'une ville aux nombreux parcs et jardins.



Tourcoing-les-Bains le plus grand complexe nautique au nord de Paris

UN QUARTIER CENTRAL POUR PROFITER DU MEILLEUR DE TOURCOING

Non loin de la gare et du centre-ville, l'adresse de Cocon est idéale pour simplifier vos déplacements et l'organisation du quotidien. Ici, vous faites tout à pied. Maternelle et primaire, l'école est à proximité. Même chose pour le collège et le lycée, ils sont juste à côté.

Le centre-ville n'est pas beaucoup plus loin puisqu'une quinzaine de minutes suffisent pour profiter des nombreux équipements culturels et sportifs proposés par la ville. Pour les courses du quotidien, 2 supermarchés couvriront tous vos besoins avec LIDL et Grand Frais à quelques minutes seulement.

Connue pour la richesse de son offre culturelle et la diversité de ses activités sportives, vous êtes surtout idéalement placé pour profiter de très nombreux loisirs de qualité puisque dans un rayon maximum de 15 min de marche, vous rejoignez l'immense complexe sportif de l'Atelier, le centre aquatique de Tourcoing-les-Bains, le cinéma de la ville, le Jardin Botanique ou le conservatoire de Tourcoing.



À quelques minutes à pied, l'Atelier, un complexe sportif unique de près de 9 000 m²: skate / roller / BMX, fitness, arts martiaux, lutte, boulodrome, boxe, tir à l'arc, musculation, omni-sports; ...

Une ville riche en activités de qualité

- › 5 salles de sport, 9 complexes sportifs, 5 stades (Complexe sportif l'Atelier / complexe aquatique Tourcoing-les-Bains...)
- › Institut de monde arabe – Tourcoing
- › Muba Eugène Leroy
- › Café de Paris – l'Audito
- › Maison Folie de l'Hospice d'Havré
- › Théâtre de l'Idéal
- › Théâtre municipal Raymond Devos
- › Centre culturel Le Fresnoy
- › L'Atelier Lyrique
- › Salle de Spectacle du Grand Mix
- › Conservatoire à Rayonnement Départemental
- › Cinéma Les Ecrans, cinéma le Fresnoy
- › Jardin Botanique...

De la maternelle aux établissements supérieurs renommés

- › 63 écoles maternelles et élémentaires
- › 10 collèges et 9 lycées
- › UFR arts plastiques Lille 3
- › IUT B Lille 3
- › École d'infographie 3D et d'arts numériques - 3Axes Institut
- › ESA – École Supérieur d'Art
- › ESHOTEL – École d'Hôtellerie de Tourisme
- › Institut de formation en soins infirmier
- › École nationale des douanes - DNRFP



Un nouveau lieu de vie à la fois authentique et contemporain organisé autour de commerces et d'un grand jardin commun, source de rencontres, d'échanges et de convivialité.

PLUS QU'UN ENSEMBLE IMMOBILIER, UN TOUT NOUVEAU LIEU DE VIE

Déjà fortement valorisé par la réhabilitation d'une usine reconvertie en lofts côté rue du Touquet, le site poursuit sa mutation en partenariat avec les acteurs locaux et le Groupe Edouard Denis pour repenser l'urbanisme du quartier.

Le terrain qui s'ouvre sur 3 rues est un ensemble urbain convivial et plein de caractère où l'architecture industrielle du passé est valorisée et déclinée pour participer au renouveau du site. Ainsi, les petits

bâtiments industriels du passage du cachemire, la tour de refroidissement côté rue de Saint Omer et les nombreux sheds encore visibles sur les bâtiments de la rue Henri Paris serviront de faire-valoir architectural à l'ensemble.

Au centre du programme, un grand jardin commun sera conçu sous forme de promenade paysagère créant un axe de circulation piéton au cœur de l'espace vert. Ce parc accessible à tous les résidents magnifiera les constructions existantes qui apparaîtront en fond de jardin et sera aménagé comme un lieu de rencontre pensé pour les futurs habitants avec des bancs ou une aire de jeux.

Vivant et verdoyant, ce nouvel ensemble urbain accueillera aussi quelques commerces (boulangerie, épicerie, professions libérales, ...) qui animeront les rez-de-chaussées et qui proposeront une offre de proximité nouvelle aux résidents du quartier.



CONFORT RT 2012, LA MAÎTRISE DES DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES

Les maisons et la résidence sont construites selon la réglementation RT 2012 qui est pour vous la garantie d'une performance énergétique optimale par la diminution des consommations. Cette dernière implique plusieurs mesures dont une mise en œuvre très soignée avec des prestations

irréprochables :

- › Typologie et orientation des bâtiments pour profiter pleinement de la lumière du jour et réduire les heures d'éclairage,
- › Qualité des matériaux de construction,
- › Performance de l'isolation afin d'assurer une étanchéité à l'air des bâtiments :

- double vitrage thermique et phonique avec aussi une attention particulière aux ponts thermiques,
- › Chaudière individuelle gaz à condensation (chauffage et eau chaude),
Pour les maisons, la chaudière sera couplée à des panneaux photovoltaïques.



*Véritable cocon au cœur du quartier,
cet ensemble de plus de 1 500 m²
regroupera commerces de proximité,
appartements, maisons et parc urbain.*



DES APPARTEMENTS CONTEMPORAINS

inspirés du patrimoine industriel local

Côté rue de l'Épine, un tout nouveau bâtiment à la toiture en sheds verra bientôt le jour, regroupant 20 appartements proposés du 2 au 5 pièces. Dotés de spacieuses terrasses et de sympathiques jardins, l'ensemble reprendra les codes industriels locaux en proposant des surfaces généreuses et un confort très contemporain.



Construit en R+3+attique, l'élégant bâtiment reprendra les gabarits architecturaux voisins par ses ouvertures, ses volumétries ou ses découpages, et les toitures des attiques mimeront les sheds environnants. Le cachet industriel de l'ensemble se révèle aussi par le choix des matériaux, effectué en partenariat avec les Architectes des Bâtiments de France (ABF) pour assurer à la façade, pérennité et authenticité. Ainsi, la brique traditionnelle se déclinera en différentes nuances de rouge, tandis qu'un bardage métallique et un enduit clair mettront en valeur les différents volumes.

Conçu pour maximiser la qualité de vie des habitants, de spacieux balcons sortiront des façades et des vastes terrasses seront perchées sur le toit, des espaces de vie supplémentaires dès les beaux jours venus.

Enfin, des parkings en sous-sol, sécurisés, seront réservés à l'usage exclusif des habitants.



PARTIES COMMUNES

- > Ascenseur,
- > Hall et étages décorés,
- > SAS d'entrée avec contrôle d'accès vidéophone et digicode, ouverture par badge Vigik,
- > Local à vélos et poussettes,
- > Parking privatif en sous-sol accessible par porte automatique contrôlé par télécommande,
- > Installation fibre optique, conforme au CCH.



Toiture à redans, parement de briquettes rouges et effet verrière pour les larges vitrines des cellules commerciales, on retrouve ici les codes d'une architecture typiquement industrielle au service d'un ensemble d'une grande modernité.



FAÇADE CÔTÉ RUE



FAÇADE CÔTÉ JARDIN



Atout majeur de ces maisons individuelles au confort très contemporain, les jardins privatifs au cœur de la ville, des espaces de détente, de nature et de jeux très prisés en milieu urbain.



DES MAISONS AVEC JARDIN *et un esprit familial très "village"*

Le long d'une nouvelle voie aménagée au sein même du programme, 23 maisons seront bientôt le lieu de vie des familles à la recherche de belles surfaces, d'espaces verts privés pour faire jouer les enfants et d'un vrai confort au quotidien comme les 2 places de stationnement ou le carport en option proposés aux résidents.

À l'écart des grands axes de circulation, dans un cadre intime et convivial, les pavillons proposeront une surface d'environ 85m² et compteront 3 chambres pour le plus grand confort des familles. Construite sur 2 niveaux, chaque habitation s'ouvrira à l'arrière sur de beaux jardins privés délimités de haies qui assureront l'intimité nécessaire entre voisins.

Résolument contemporaines, les maisons seront disposées en lanière des 2 côtés de la rue et leur mitoyenneté permettra de recréer les toitures en shed si typiques aux constructions industrielles du siècle dernier.



Non loin du grand parc commun en cœur d'îlot, l'ensemble verdoyant renforcera son caractère très naturel par des bardages en lattis de bois sur les façades. D'autres, parées d'un bardage métallique déclineront l'esprit industriel des lieux tout en créant une belle variété dans le style des maisons. À l'arrière, l'enduit clair illuminera les terrasses donnant sur le jardin, terrain de jeu idéal des petits et des grands.



APPARTEMENTS OU MAISONS

entrez dans un cocon de bien-être

Conçus pour répondre aux modes de vie contemporains, nos intérieurs sont de véritables cocons tout confort où il fait bon vivre ensemble. Lumière, espace et isolation thermique, tout est fait pour optimiser les surfaces de vie et simplifier l'organisation du quotidien en privilégiant toujours le bien-être de chacun.

Des équipements de qualité et des finitions irréprochables, c'est tout le fruit de l'expérience du Groupe Edouard Denis pour garantir la pérennité de votre bien et un maximum de confort au quotidien.

Dans les appartements ou bien dans les maisons, la lumière est un élément phare. Grâce à de hautes baies vitrées qui ouvrent sur des espaces extérieurs et de belles vues sur la verdure, la clarté naturelle des pièces est optimale. Elle offre une sensation de bien-être et une impression d'espace supplémentaire, particulièrement dans la grande pièce de vie, vaste et conviviale. Ici, grâce à la cuisine ouverte sur le salon, chacun se retrouve autour de ses occupations et toute la famille a la place de bien vivre ensemble.

Des surfaces bien pensées, des rangements aménagés, des finitions soignées et des intérieurs sobres, facilement personnalisables, découvrez le confort d'un logement neuf, spacieux et parfaitement isolé.



Les appartements

- > Sol (pièces principales) : parquet stratifié,
- > Sol (pièces humides) : carrelage en grès émaillé, 30X30,
- > Prise RJ45 dans séjour et chaque chambre.

Les maisons :

- > Sol (pièces de vie : séjour, cuisine, entrée) : revêtement stratifié
- > Sol (pièces humides) : revêtement composite,
- > Sol (étage) : revêtement sol souple,
- > Prise téléphone dans séjour et chambres.

Des prestations élégantes communes

- > Murs et plafonds : peinture blanche,
- > Faïence murale en cuisine et salle de bains,
- > Salle de bains équipée : baignoire ou receveur de douche (selon plans) et meuble vasque avec miroir, bandeau lumineux et robinetterie mitigeuse,
- > Ventilation Mécanique Contrôlée,
- > Radiateurs en acier laqué avec robinets thermostatiques,
- > Fenêtres et portes-fenêtres, double vitrage, équipées de volets roulants en PVC*,
- > Électricité selon la norme NFC 15-100
- > Placards selon plan.**

* Volets roulants dans toutes les pièces de nuit pour les appartements, rez de chaussée et étages pour les maisons, hors salle de bains. ** Portes coulissantes prévues, l'aménagement intérieur est aux soins de l'acquéreur.



Rue de l'Epine
59 200 TOURCOING

Proche du centre-ville, de la gare et de tous les établissements scolaires, Cocon est un symbole du renouveau de Tourcoing. Sur ce site entièrement réinventé où l'architecture industrielle du siècle passé côtoie de vastes espaces verts de qualité, 23 maisons de type T4 et 20 appartements du T2 au T5 seront bientôt disponibles.

Edouard DENIS et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement. Notre credo : la qualité.

DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Les qualités et les garanties :

- Qualité architecturale dans le respect des spécificités locales,
- Qualité du bâti du gros œuvre à la décoration,
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés,
- Garantie financière d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous le contrôle d'un bureau de contrôle.



WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

0 800 950 750*

GROUPE **D** Edouard
Denis