

LYS-LEZ-LANNOY

MÉTROPLE LILLOISE (59)



AU CŒUR DE L'AGGLOMÉRATION LILLOISE,  
UNE RÉSIDENCE DE CARACTÈRE, TOUT CONFORT





Ecole maternelle Anatole France



Parc Jean Ferrat



Elegante maisons du centre



Acquérir  
un appartement  
dans la résidence  
Les Hauts de Lys, c'est vous  
garantir un environnement calme  
et confortable au quotidien  
et l'assurance de vous constituer  
un patrimoine de qualité  
que le temps  
valorisera.

## AUX PORTES DE LILLE, À PROXIMITÉ DE LA FRONTIÈRE BELGE

### UN MÉLANGE SUBTIL DE MODERNISME ET DE TRADITIONS

Haut lieu de l'histoire du textile et du patrimoine, Lys-Lez-Lanoy est une ville avec tout ce que cela implique pour vous faciliter le quotidien, en liaison directe avec les communes mitoyennes. Mais c'est aussi une ville qui respire avec ses parcs, ses jardins et ses espaces sportifs multiples.

L'esprit du Nord y a laissé son empreinte ; briques, coronas, anciennes brasseries et usines désaffectées métamorphosées en lofts y ont pris racine. La ville, elle, a su préserver ses activités traditionnelles comme les braderies du mois de mai, les carnivals et les fêtes locales en tout genre ainsi que son marché de Noël.

« La ville comme on aime », dit le slogan. Les Lyssois se plaisent à le revendiquer. Profitez de toutes ses commodités avec la sensation très agréable de vivre un peu comme à la campagne. Le centre-ville a conservé un esprit « village » avec de nouvelles enseignes et des commerces de bouche dans la rue Jules Guesde toute proche de la résidence *Les Hauts de Lys*. Vous pouvez aller au spectacle, faire du sport ou rencontrer des amis. C'est facile.

## LA VIE DE FAMILLE : UNE PRIORITÉ

Profitant d'une piscine inter-communale, Lys-lez-Lannoy possède plusieurs clubs sportifs qui brillent par leur niveau de compétition (football, judo au stade Jean Cholle /tennis de table, volley ball au Complexe Jules Ferry). Depuis septembre, l'espace Maurice Titran propose un large choix d'activités ludiques (initiation à l'informatique, cours de hip hop, jeux de cartes...). Dans l'artère principale, rue Jules Guesde, vous trouverez, boulangeries, pâtisseries, traiteurs, poissonnerie et autres commerces de proximité. Chaque jeudi, le marché propose des produits frais du terroir. Mairie, Poste, notaires, avocats ou cabinets médicaux, les infrastructures sont là, signes de dynamisme de la commune. Avec l'espace culturel Agora, la municipalité offre un espace commun de qualité aux associations et structures artistiques et culturelles locales. On y trouve aussi bien l'école municipale de musique, que des associations de danse, arts plastiques, théâtre et activités manuelles. Rue Jeanne d'Arc, c'est un ancien cinéma Art Déco des années 1930, pouvant accueillir jusqu'à 350 places

qui a été revisité en théâtre, hébergeant ainsi toutes sortes de manifestations culturelles. Rue Gambetta, l'authentique Ferme du Gauquier organise, elle aussi, de nombreux évènements.

## L'ENVIE DE SE METTRE AU VERT

La résidence *Les Hauts de Lys* dépend du quartier Jules Guesde situé en grande partie de part et d'autre de l'ancienne ligne de chemin de fer menant de Tourcoing à Somain, laissant place à la Coulée Verte. Les opportunités de respirer, flâner, se balader, faire du vélo ou courir ne manquent pas. Les amateurs de promenades trouveront aussi leur bonheur au parc Jean Ferrat, au bord de l'étang et du parc Maréchal attenant ou encore au nouveau parc écologique Boussebart. Un lieu pédagogique situé entre les rues du Progrès et Lebas, où vous pouvez observer des espèces d'oiseaux et d'amphibiens.



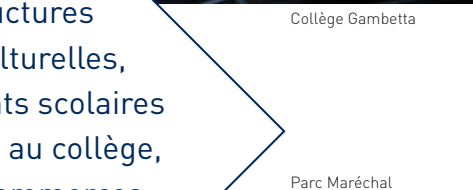
Ferme du Gauquier



Centre culturel Agora



Collège Gambetta



Parc Maréchal

Un réseau de transports, des infrastructures sportives et culturelles, des établissements scolaires de la maternelle au collège, de nombreux commerces de proximité au calme dans la métropole lilloise.



# DES DÉPLACEMENTS FACILES



**L 4, 37, 16 ... Des accès pratiques pour une excellente desserte intercommunale**  
 La ville est traversée par diverses lignes de bus de Transpole qui gère depuis 1989 l'exploitation du réseau de transport en commun sur le territoire de Lille Métropole Communauté Urbaine. La société exploite les deux lignes de métro, les deux lignes de tramway, les lignes de bus dont les cinq lignes « Liane » et les vélos en libre-service.

**Au carrefour de l'Europe, grâce au TGV et à un des réseaux autoroutiers les plus denses,** la métropole lilloise est à seulement 1h20 de Londres\*, 1h de Paris\* et 40 minutes de Bruxelles\* en TGV. La « Capitale des Flandres » profite d'une situation idéale, facilement accessible par les autoroutes A1, A22, A23, A25 et A27. (\* sources Sncf)

**POUR LE PLAISIR,**  
 Roubaix, ville voisine, connue pour ses prix d'usine et la Belgique pour ses magasins d'ameublement et de bricolage ouverts le dimanche.

## TRANSPORTS :

- Arrêt de Bus L 16, 600 m
- **16** HEM - TOUFFLERS Douane/LEERS Collège
- Autres Lignes Transpôle
- **L4** V. D'ASCQ Hôtel de Ville- HALLUIN Gounod
- **15** TOURCOING Risquons Tout - LEERS Église
- **37** V. D'ASCQ Jean Jaurès - WATTRELOS M. France
- **66** V. D'ASCQ - LEERS Centre commercial
- **226** ROUBAIX Eurotéléport - GENECH/CYSOING

## COMMODITÉS :

- La rue Jules Guesde et ses nombreux commerces, 200 m
- L'école maternelle Marie Curie, 300 m
- Le groupe scolaire Paul Bert, 500 m
- Le magasin Lidl et la pharmacie, 300 m
- Le cabinet médical « Vert Pré Santé », 300 m
- Le bureau de poste, 900 m
- Le collège Gambetta, 1,7 km
- Le centre commercial Auchan Leers, 1,8 km (il regroupe une vingtaine d'enseignes spécialisées : automobile, jouets, décoration, bazar, bricolage, restauration rapide, habillement, etc)

## LOISIRS/SPORTS :

- L'espace culturel Agora, 500 m
- Le chemin Leroy (la coulée verte), 50 m
- Le parc Jean Ferrat, 100 m
- La salle des fêtes Desmulliez
  - Le marché (le jeudi uniquement)
    - La Ferme du Gauquier
    - Le Théâtre de l'Eden
    - Les complexes sportifs
    - La piscine intercommunale

## LYS-LEZ-LANNOY, AU CŒUR DE LA MÉTROPOLE LILLOISE PROFITE DE SON DYNAMISME ÉCONOMIQUE

La « Capitale des Flandres » profite d'une situation idéale, facilement accessible par l'Autoroute A1. Elle brille par le dynamisme de ses entreprises et de son quartier d'affaires Euralille, qui portent la métropole au 3<sup>e</sup> rang des pôles économiques et financiers après le Grand Paris et le Grand Lyon.

### À 15 MIN DE VILLENEUVE-D'ASCQ

Avec plus de 60 000 habitants sur 2 746 ha, la ville nouvelle est la seconde commune la plus étendue de Lille Métropole ; c'est aussi une technopole et l'une des principales villes de la région Nord-Pas-de-Calais.

Issue, le 25 février 1970, de la fusion des trois communes Ascq, Annappes et Flers-lez-Lille, elle est le berceau du premier métro automatique du monde (le VAL).

Villeneuve-d'Ascq est surnommée « la technopole verte », en raison de la forte présence de pôles de recherche - on y trouve les campus de l'Université de Lille I, de l'Université Lille III et de nombreuses écoles d'ingénieurs - et d'entreprises dans un espace aéré. Grâce à ses zones d'activités, son parc scientifique de la Haute Borne et deux centres commerciaux, Villeneuve-d'Ascq est l'un des plus importants pôles économiques de la région Nord-Pas-de-Calais ; des multinationales telles que Bonduelle, Cofidis et Oxylane y ont fait leur siège social.



L'Hôtel de Ville



La Coulée Verte



Rue Jules Guesde, très commerçante, à proximité immédiate de la résidence Les Hauts de Lys





RT 2012 + éco

## MAÎTRISE DES DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES ET ENGAGEMENT POUR L'ENVIRONNEMENT

Un  
nouveau  
label encore plus  
exigeant, les résidents  
vont pouvoir profiter d'un  
grand confort, été comme hiver  
et d'une facture d'énergie minimale  
auxquels s'ajoutent les nombreux  
avantages fiscaux  
(Loi Duflot) et accession  
(PTZ+).

La résidence *Les Hauts de Lys* est réalisée en vue de la réglementation **RT 2012** qui est pour vous la garantie d'une performance énergétique optimale.

La réglementation implique des mesures d'une mise en œuvre très soignée de l'ensemble des prestations irréprochables : typologie et orientation des bâtiments, qualité des matériaux de construction, performance de l'isolation afin d'assurer une étanchéité à l'air des bâtiments.



## UN REFUGE EN CŒUR D'ÎLOT LE CACHET D'UNE ARCHITECTURE SOBRE ET ÉLÉGANTE

Idéalement située dans un quartier calme, à l'écart du passage de la rue, à proximité du centre ville, à quelques pas de toutes les commodités, la résidence *Les Hauts de Lys*, vous offre un cadre de vie très agréable.

Elle possède tous les atouts d'une résidence qualitative avec pour priorité : de grandes ouvertures sur le parc paysager extérieur pour un maximum de lumière et de bien-être.

Vous apprécierez l'agencement de la résidence, sa forme carrée et son architecture apparente intemporelle. Le revêtement mural externe en fonction des bâtiments forme un mélange harmonieux de palettes subtiles de tons rosé, crépi blanc, brique et bois naturel.

En retrait de la rue de Chanzy, la résidence *Les Hauts de Lys* est composée d'un bâtiment tout en contraste afin que tous les appartements puissent bénéficier le plus possible d'ouvertures sur l'extérieur.

Un  
projet  
soumis à l'avis  
des architectes  
des bâtiments  
de France, une architecture  
élégante et une utilisation  
de matériaux  
nobles.





37 logements du 2 au 3 pièces.  
Une résidence à taille humaine.

À chaque appartement est attribuée  
une place de stationnement.

Depuis la rue Chanzy, une voie  
privée dessert la résidence  
et ses bâtiments.

Un local à vélos et à poussettes  
se situe à proximité immédiate  
de l'entrée, pratique pour tous  
les résidents.

La réalisation des parties communes  
a fait l'objet d'un souci de qualité  
tant en matière de confort que  
de décoration et d'esthétisme.

L'implantation de la résidence  
privilégie les espaces verts,  
agrémentés de gazon  
et de plantations d'arbres,  
lieux de détente où pourront  
s'amuser les enfants  
en toute sécurité.



Charme des rues adjacentes, des rangées Backaert et Leroy

# UN PLACEMENT PÉRENNE

## DES PRESTATIONS CONVAINCANTES

Vous faites le choix de l'économie et de la maîtrise de votre budget grâce aux dernières innovations en matière d'isolation, de qualité des matériaux durables et nécessitant un minimum d'entretien. Carrelage et faïence sur les murs dans les pièces humides, revêtement stratifié dans le séjour, le hall d'entrée et les chambres. Confort et facilité : chauffage au gaz avec micro-accumulateur pour pouvoir avoir de l'eau chaude immédiatement et en permanence. Bien sûr, l'appartement est livré « prêt-à-vivre » avec ses équipements sanitaires, ses branchements multiples pour accueillir vos diverses machines. Un miroir avec bandeau lumineux viendra s'intégrer au meuble vasque dans la salle de bains.

Gages de longévité et d'entretien minimum, tant pour la structure que pour les équipements intérieurs, seules des solutions fiables et de qualité ont été retenues pour assurer la pérennité de votre investissement.



## STRUCTURE ET CONFORT

- Double vitrage isolant suivant classement thermique et acoustique,
- Garde-corps en acier ou aluminium laqué,
- Radiateurs muraux en acier laqué,
- Chaudière individuelle gaz mixte à condensation +éco,
- Volets roulants.

## SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close et sécurisée,
- Porte de hall avec fermeture par ventouse,
- Vidéophone,
- Commandes et entrée de la porte du hall d'entrée / digicode,
- Porte palière avec serrure 3 points et cylindre de sûreté.

## ÉLÉGANCE

- Séjour, hall d'entrée, chambres : revêtement stratifié, peinture blanche,
- Salle de bains : carrelage au sol, faïence au mur, meuble vasque et miroir avec bandeau lumineux, Robinetterie mitigeuse pour baignoire, douche et vasque, bénéficiant d'un classement acoustique,
- Cuisine : carrelage au sol, meuble et évier en acier inoxydable.

## STANDING DE LA RÉSIDENCE

- Parties communes élégantes,
- 64 places de parkings aériens.



## UN ESPACE INTÉRIEUR OPTIMISÉ AU MAXIMUM

La conception aussi a été pensée de A à Z pour vous procurer un vrai bien-être. L'architecte a fait la part belle au séjour ouvert sur l'extérieur par de grandes baies vitrées qui mènent sur des balcons et terrasses.

Aucun espace perdu mais des volumes 100% utiles. Chaque pièce sera baignée de lumière en toute saison. C'est tout l'avantage d'une conception moderne de l'habitat qui se veut d'abord fonctionnelle et facile à vivre !



### 2 PIÈCES (n°A007)

Surface habitable : 41,98 m<sup>2</sup>

Surface terrasse : 6,72 m<sup>2</sup>

(Surface jardin : 25 m<sup>2</sup>)

Entrée : 3,31 m<sup>2</sup>

Séjour + cuisine : 20,59 m<sup>2</sup>

Chambre : 11,50 m<sup>2</sup>

WC : 1,81 m<sup>2</sup>

Bains : 4,77 m<sup>2</sup>

### 3 PIÈCES (n°A103)

Surface habitable : 60,54 m<sup>2</sup>

Surface balcon : 6,29 m<sup>2</sup>

Entrée : 6,04 m<sup>2</sup>

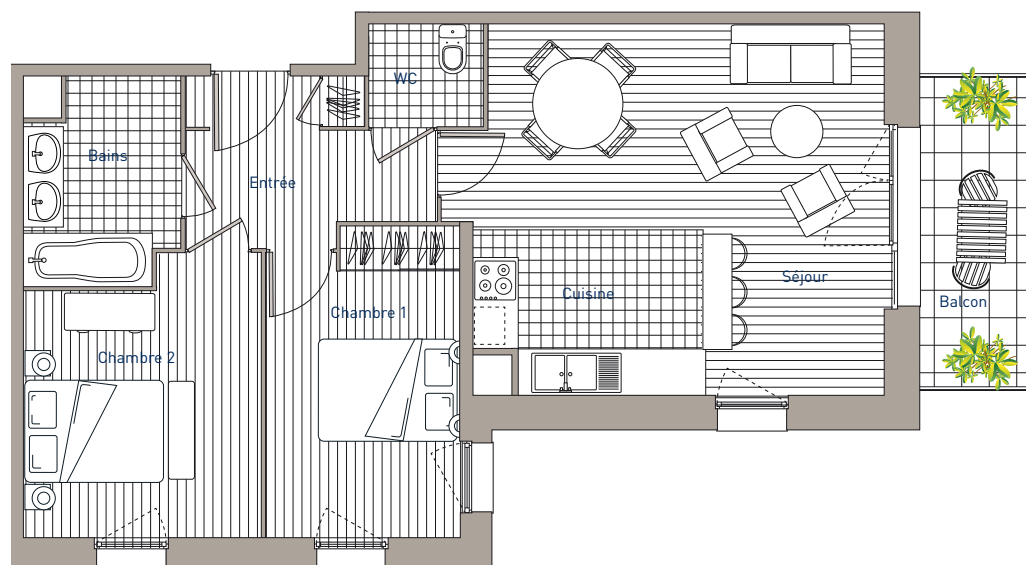
Séjour + cuisine : 26,27 m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 10,96 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 10,02 m<sup>2</sup>

Bains : 5,22 m<sup>2</sup>

WC : 2,03 m<sup>2</sup>





43, rue de Chanzy  
59 390 Lys-Lez-Lannoy  
(Métropole lilloise)



Avec à son actif  
une trentaine de  
programmes dans  
toute la France,  
le Groupe Edouard  
Denis met à votre  
service tout son  
savoir-faire et son  
expertise pour  
sélectionner des  
terrains idéalement  
situés, gages  
de rendements  
financiers rapides  
et pérennes.

- Une ville calme aux infrastructures complètes pour une vie de famille agréable.
- Une situation exceptionnelle en cœur d'îlot.
- Solutions pérennes, fiables, économiques et responsables dans la construction (label RT 12).
- **Rentabilité forte en loi Duflot** <sup>(1)</sup>.



## DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

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.

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 de dommages-ouvrage,
- Garantie bancaire,
- Garantie d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des règlementations sous le contrôle de VERITAS.

(1) Réduction d'impôts plafonnée à 18% soumise à conditions, réservée aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent à partir de 2013, un logement neuf dans un programme immobilier conforme BBC RT 2005 et RT 2012 situé en zone géographique éligible et destiné à être loué ou à titre de résidence principale à des locataires présentant un niveau de ressources plafonné et moyennant des montants de loyers plafonnés pour une durée de 9 ans. Jusqu'à 54 000 € d'économie d'impôt. Document non contractuel. L'illustration est une libre interprétation de l'artiste. Exemples de photos d'appartements témoins de précédentes réalisations du Groupe de même standing. Photographies Lys-Lez-Lannoy © Service communication ville de Lys-Lez-Lannoy / Photographies appartements © Dorothee Grey.



[WWW.IMMOBILIER-EDOUARDDENIS.COM](http://WWW.IMMOBILIER-EDOUARDDENIS.COM)