

# Dijon

Quartier Montmuzard (21)

## Philharmonia



# Quartier en mutation

paisible, pratique et facilement accessible

Investissez dans une résidence au sein d'un quartier paisible, pratique et facilement accessible

Situé au pied d'une station de tramway et à deux arrêts de la place de la République, le programme s'entoure des quartiers de l'Auditorium et de Montmuzard, tout en étant relié au cœur de ville.

Actif, dynamique et culturel, le quartier de l'Auditorium se compose notamment de l'Opéra, de l'Auditorium et du Palais des Congrès. Il offre une vie culturelle riche à la ville de Dijon.

Secteur résidentiel calme, Montmuzard bénéficie quant à lui d'un cadre de vie paisible, serein et se dote de plusieurs commerces de proximité. Son emplacement au sein de la ville permet à la résidence de bénéficier d'une vie quotidienne pratique, grâce à la rocade accessible à 5 min en voiture et l'hypercentre à quelques minutes en tramway.

Etant doté de commerces, de transports, à proximité d'écoles, la résidence « Philharmonia » se veut résolument accessible et pratique pour les familles comme pour les jeunes actifs et étudiants.

Investir dans cette résidence, c'est investir dans un quartier est en pleine mutation, qui enrichie et renforce son cadre vie agréable. C'est l'assurance d'une qualité de vie sur le long terme, tout proche du centre-ville. ■

- 1 > Résidence Philharmonia orientation Sud
- 2 > Place de la Libération
- 3 > Auditorium



## De l'harmonie et de la modernité dans un environnement urbain

Bénéficiant d'une architecture aux couleurs neutres et épurées et d'un jardin orienté plein Sud, votre future résidence se veut agréable à vivre et s'intègre parfaitement à son environnement.

Familles, étudiants, retraités, jeunes actifs, cette résidence se veut aussi pratique qu'accessible pour tous. En effet, chaque logement profite d'une place de parking sécurisée, d'un local à vélos doté de deux accès : côté jardin et côté rue.

Les espaces communs sont travaillés et mis en avant par une œuvre d'art ; rien n'est laissé au hasard. Avec une TVA réduite à 5,5% pour certains et une accessibilité au dispositif pinel pour d'autres, vous investissez et avez l'assurance d'un habitat accessible. Logement certifié NF HABITAT HQE, tout est pensé pour apporter simplicité et sérénité aux propriétaires, avec l'assurance de la qualité. ■

# Philharmonia



Illustration à caractère d'ambiance, non contractuelle



Illustration à caractère d'ambiance, non contractuelle

## Le mot de l'architecte



Le design du bâtiment se veut contemporain, simple, juste et soigné.

La façade présente des séquences architecturales qui amènent de la diversité dans la perception du bâtiment. Le choix des matériaux et des couleurs répond à une envie d'harmonie et de modernité dans un environnement urbain. Nous avons utilisé le bois pour donner du relief et réchauffer le ressenti. Le pied d'immeuble ainsi que le couronnement sont accentués par un choix de teinte plus foncée et du bardage bois.

Le jardin partagé, quant à lui, est essentiellement d'ornement. Les arbres existants sont volontairement conservés et les plantations nouvelles amènent de la diversité et de la couleur. Des pas japonais sont disposés de façon à créer différents parcours du lieu, des bancs pour créer un espace de repos ou de contemplation.

Concernant les logements, nous avons privilégié la fonctionnalité pour que chaque habitat soit modulable au besoin, des pièces à vivre lumineuses ainsi que des espaces extérieurs généreux.

Agence d'Architecture SALA CUZOL



## Une résidence ouverte sur son jardin arboré

Le parti-pris architectural de la résidence Philharmonia se veut contemporain et naturel. Ses lignes délicates, ses contours neutres, ses jeux de transparence et ses touches de bois créent des espaces qui respirent, ouverts et lumineux. Le tracé de chaque balcon sous forme de cube créé, quant à lui, l'intimité de chaque habitat. La proposition architecturale apporte volontairement un sentiment de bien-être et

de sérénité en pleine ville.

A l'arrière de leur résidence, les propriétaires bénéficieront d'un jardin intérieur, orienté Sud, travaillé grâce à un aménagement paysager boisé, naturel et délicat. De plus, l'implantation de ce cœur d'îlot paysager à côté de maisons individuelles renforce le calme, la sensation d'intimité et apporte un côté privatif.

« Philharmonia » :  
résidence agréable  
à vivre parfaitement  
intégrée à son  
environnement

# Co-construisez votre logement idéal

au cœur d'une résidence verte et ouverte

Vous souhaitez investir dans un logement qui vous ressemble !? Les appartements « Philharmonia » sont pensés pour que chaque propriétaire personnalise comme il le souhaite leur futur habitat. Choix du parquet stratifié, du carrelage et de la faïence ou encore possibilité de travaux modificatifs, vous imaginez avec Eiffage Immobilier et prenez en main votre logement afin qu'il soit à votre image.

Allant du T1 au T5, tous les logements sont équipés de belles baies vitrées plein pied, apportant luminosité à l'habitat. Chaque espace de vie jouit d'une conception idéale des surfaces, des volumes et d'une bonne séparation des espaces jour-nuit.

Appartements résolument ouverts vers l'extérieur, chaque logement bénéficie de balcons et de terrasses confortables dont certaines en roof top. Grâce à son implantation en quinconce avec les résidences voisines, le bâtiment est pensé pour disposer de peu de vis-à-vis.



Illustration à caractère d'ambiance, non contractuelle

## Des prestations soignées

### Confort

- Façade de qualité avec brise soleil en bois
- Menuiseries extérieures PVC double vitrage
- Parquet stratifié pose flottante dans les pièces de vie
- Éclairage naturel optimisé dans les

séjours, chambres et cuisines

- Salle de bains ou salle d'eau principale équipée d'un meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux
- Sèche-serviettes dans les salles de bains
- Volants roulant électriques
- WC suspendus

### Sécurité

- Halls d'entrée protégés par un SAS avec système Vigik, digicode et vidéophone
- Porte palière blindée avec fiche anti-dégondage, serrure de sûreté encastrée à 3 points

### Environnement et santé

- Raccordement au réseau de chaleur urbain

# Eiffage Immobilier

La force d'un grand groupe alliée  
à la proximité d'équipes expérimentées

Filiale du groupe Eiffage - 3<sup>e</sup> acteur français de BTP et concessions -, Eiffage Immobilier conjugue avec talent les métiers de promoteur et constructeur en travaillant exclusivement avec Eiffage Construction.

L'entreprise développe, partout en France, une offre étendue qui la place parmi les acteurs incontournables du secteur. Avec plus de 4 000 logements commercialisés chaque année, Eiffage Immobilier propose un habitat confortable et économe qui s'appuie sur de forts engagements environnementaux et de performance énergétique.

Sur le terrain, nos équipes s'attachent quotidiennement à mériter la confiance que vous nous accordez en vous garantissant un logement conforme à vos attentes et livré dans les délais.

Et parce que nous voulons vous offrir bien plus que notre savoir-faire de constructeur-promoteur, nous mettons à votre disposition une sélection d'adresses de premier plan, des finitions de qualité, le choix des meilleurs matériaux ainsi qu'un accompagnement personnalisé à chaque étape de votre projet.

**CARRÉMENT ENGAGÉ** Nos solutions pour vous rendre la vie plus simple  
[carrement-engage.eiffage-immobilier.fr](http://carrement-engage.eiffage-immobilier.fr)

## Une démarche Qualité et Environnement

Eiffage Immobilier donne sens à ses pratiques responsables à travers la mise en place d'un "Système de Management Responsable" (SMR), reconnu par Cerqual - organisme certificateur indépendant. Le SMR atteste de l'intégration de nos valeurs RSE dans notre système de management : achats responsables, gestion des risques intégrée... Eiffage Immobilier possède également les certifications ISO 9001 qui constitue une reconnaissance officielle de ses engagements et pratiques visant à améliorer la satisfaction client, ISO 14001 qui prend en compte de façon systématique l'impact des activités sur l'environnement dans le but de l'évaluer et de le réduire, et ISO 45001 qui concerne la prévention des risques et l'amélioration de la sécurité de ses employés.



Eiffage Immobilier va plus loin et confirme son engagement en faveur du développement durable à travers l'obtention du droit d'usage de la marque à travers l'obtention du droit d'usage de la marque NF Habitat HQE dont bénéficie cette opération. Cette certification constitue un repère de qualité pour un logement sain, sûr et confortable, et également un repère de performance pour un habitat durable. Elle atteste d'une production de logements offrant une bonne qualité de vie, en interaction avec son territoire, énergétiquement et économiquement performant, dans le respect de l'environnement. Elle valide également notre capacité à respecter des règles très strictes portant sur la conception, la réalisation et les services à la clientèle de nos opérations.

# Philharmonia

DIJON - MONTMUZARD (21)



**CONTACTEZ NOUS  
POUR DISCUTER DE  
VOTRE PROJET.**

**RENCONTRE OU  
VISOCONFÉRENCE  
SUR RENDEZ-VOUS  
UNIQUEMENT**



 **EIFFAGE**  
IMMOBILIER

[eiffage-immobilier.fr](http://eiffage-immobilier.fr)

**0 800 734 734\*** Service & appel gratuits

Faire un investissement immobilier présente des risques. Consulter [www.eiffage-immobilier.fr](http://www.eiffage-immobilier.fr) pour en savoir plus. \*Les informations recueillies par notre société feront l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de clientèle et, éventuellement, à la prospection commerciale. Les informations recueillies par notre société feront l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de clientèle et, éventuellement, à la prospection commerciale. Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite «Informatique et Libertés», vous bénéficierez d'un droit d'accès et de rectification aux informations vous concernant, que vous pouvez exercer en vous adressant à Eiffage Immobilier EST, 4, rue Lavoisier, Longvic-21600- Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant. Document non contractuel - Illustrations à caractère d'ambiance. Architecte : SALA CUZOL. Illustrateur : E.Poivey - EIFFAGE Immobilier EST - dont le siège social est situé à Longvic (21600) au 4, rue Lavoisier, identifiée sous le n°519087944400038 au RCS de Dijon. Conception : En Bonne Company - Novembre 2021.