

# AGORA VOLTAIRE Dijon



**La modernité  
bien connectée**



## La capitale des Ducs de Bourgogne continue d'écrire sa belle histoire

**Rayonnement international, dynamisme économique et universitaire, cadre de vie agréable : Dijon est une ville historique attrayante, qui porte pour demain de bien jolies promesses.**

## Haut lieu d'histoire et de gourmandise

Réputée pour son patrimoine architectural et gastronomique, la capitale bourguignonne est dotée d'un sublime centre-ville médiéval classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Cité viticole mondialement connue, Dijon est appréciée de longue date pour ses nombreuses spécialités culinaires locales.

## À la croisée des chemins

**Idéalement située entre Paris et Lyon**, celle qui compte parmi les 50 meilleures destinations du monde dans le classement 2023 du Time Magazine accueille chaque année plus de **3 millions de touristes !** **Desservie par le TGV**, la gare de Dijon est directement reliée à Lyon et Paris (à moins de 2h), Strasbourg, Zurich et Lausanne (à moins de 3h), Marseille et Luxembourg (à moins de 4h).

Dijon

# UNE VILLE ATTRACTIVE & DYNAMIQUE, À TAILLE HUMAINE



## L'élan d'apprendre et d'entreprendre

Au sein de ses universités et de ses grandes écoles, **Dijon accueille chaque année près de 40 000 étudiants.**

À la fin de leurs études, de nombreux jeunes conquis par la douceur de vivre dijonnaise, font le choix de **rester pour démarrer leur vie active.** La présence de **nombreuses entreprises, start-ups** et zones d'activités crée en effet un bassin d'emplois dynamique et plein de perspectives.

## Un bien-être qui se vit au quotidien

**De nombreux espaces verts** pour les promenades et les flâneries, **un réseau de tram et de bus** qui facilite les déplacements, une **vie culturelle** riche et haute en couleurs, **une offre associative et sportive variée.**

Dijon a le goût des bonnes et belles choses, et séduit au quotidien par sa diversité et sa simplicité.



**3<sup>e</sup> ville universitaire**  
dans la catégorie "grande ville"



**+ de 300 km**  
d'aménagements cyclables



**8,5 km<sup>2</sup>**  
de patrimoine arboré

**Agora Voltaire**

# L'AGORA ANTIQUE DU XXI<sup>E</sup> SIÈCLE

**Un nouveau lieu de vie et de découverte,  
entre centralité et université.**

Écho contemporain des agoras de l'antiquité - espaces de rassemblement, d'échanges et de savoir - Agora Voltaire compose avec deux autres bâtiments, un ensemble immobilier harmonieux, au sein d'un parc verdoyant et convivial, situé boulevard Voltaire.



**La ville aux  
portes et la  
nature au cœur,  
pour profiter  
du meilleur**

- **Les universités et les grandes écoles** se situent toutes à moins de 10 minutes à vélo
- **Supermarchés et commerces** sont accessibles à pied en moins de 10 minutes
- **Le centre-ville et la gare** sont rapidement accessibles en transport en commun
- **La résidence donne directement sur le parc arboré**, îlot de fraîcheur et espace de partage.

# Un ensemble urbain conçu pour mieux vivre ensemble

Agora Voltaire s'inscrit dans un ensemble immobilier pluriel et mixte, qui réunit à la fois des entreprises, des familles, des jeunes actifs et des étudiants. Le site fait d'ailleurs la part belle aux espaces partagés, dedans comme dehors.



## À l'extérieur :

- **la priorité est donnée aux mobilités douces** : cheminements végétalisés pour les piétons, arceaux et locaux vélos pour les cyclistes. **Des places de stationnement** sont disponibles en sous-sol, pour offrir aux usagers **un espace de parking totalement sécurisé**
- **le parc urbain** est équipé de tables de pique-nique, d'agrès sportifs, d'un boulodrome et d'une aire de jeux **pour favoriser la convivialité.**

## À l'intérieur, au rez-de-chaussée, à disposition de tous les résidents du bâtiment :

- une salle commune, spacieuse, que les résidents pourront s'approprier, avec accès à une terrasse qui donne directement sur le cœur d'îlot paysager
- un espace laverie.



Agora Voltaire

# UN CADRE BUCOLIQUE & DES ESPACES CONFORTABLES



## 110 studios qui font la part belle aux volumes, au confort et à la lumière.

Raccordé au chauffage urbain, le bâtiment bénéficie des dernières normes thermiques, **anticipant le seuil carbone énergie 2025 de la RE 2020**. Pourvus de larges ouvertures, les logements offrent

une **grande luminosité et de jolies vues** sur le parc arboré. 6 d'entre eux, situés en attique, bénéficient de terrasses.



## Des intérieurs très bien pensés

**Le confort de l'espace et de la lumière est complété par des prestations optimales**, que les résidents sauront apprécier :

- Isolation intérieure et fenêtres en PVC plaxé
- Volets roulants extérieurs avec coffre intérieur
- Pièces d'eau carrelées, WC suspendu et cabine de douche
- Pièces de vie avec sol souple
- Kitchenette
- Un logement PMR par niveau
- Un placard dans chaque logement
- Ascenseur desservant tous les étages.



**RE 2020**  
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

## La Réglementation Environnementale (RE) 2020 - Seuil 2025

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.**



## 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 supérieures 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.



## ***Le mot de l'architecte***

Le parti architectural choisi **se base sur le travail de réinterprétation des volumes et façades des bureaux existants** : la typique forme en « Y » en plan, les bandes horizontales en élévation, la pointe aigue des pignons.

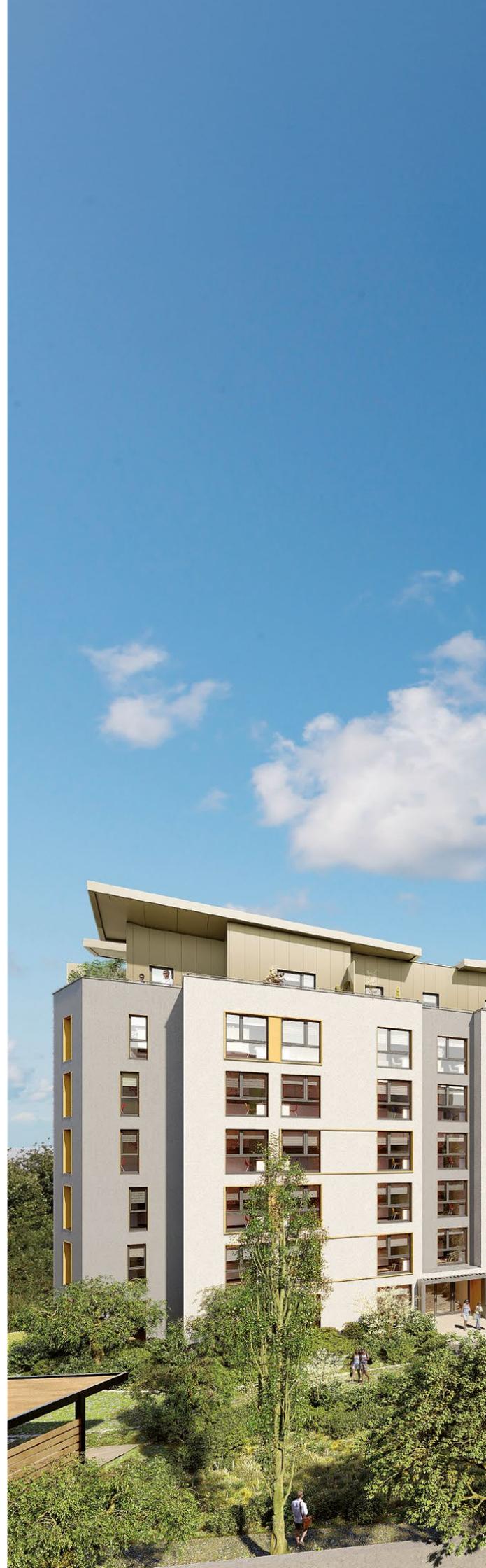
**L'immeuble résidentiel se positionne en prolongement de la construction existante**, dont ses éléments décoratifs, sont pris en compte et traduisent dans une version **plus dynamique et contemporaine**.

**La présence de trois programmes différents au sein d'un seul et même ensemble bâti**, évoque la possibilité de créer une expression architecturale à la fois compacte, dense, et rythmée, par l'utilisation de décorations et modénatures similaires et variées, selon les différentes teintes, matières et ouvertures.

**Le projet résidentiel ambitionne d'offrir un cadre de vie unifié, un "lieu de convivialité" et de "bien vivre ensemble"**, contribuant à favoriser l'épanouissement individuel ainsi que la vie en collectivité des résidents.

**La présence végétale est optimale**, grâce à un traitement paysager de qualité, notamment celle des arbres, afin d'obtenir à terme **"une résidence dans un Parc arboré"** offrant le bénéfice d'un masque solaire et d'un îlot de fraîcheur.

**TRIDON Architecture**



## *Le mot du paysagiste*

Le projet paysager de l'ensemble immobilier **Voltaire** ambitionne d'offrir aux résidents un lieu de convivialité et de bien vivre ensemble, au sein d'un vaste parc arboré. Il s'agit, par ailleurs, de s'adapter au mieux aux enjeux liés aux changements climatiques. C'est le cas, notamment, avec la **valorisation des eaux pluviales**, stockées en cuve enterrée et utilisées pour l'arrosage automatique des plantations. **Densément végétalisé**, le parc urbain accueillera 95 arbres, une palette botanique résiliente et mellifère, des revêtements de sols perméables et végétalisés, avec une alternance de chaussée végétale, pavés béton joints herbacés et dalles alvéolées béton engazonnées.

**Atelier Éric FRANÇOIS**





# VINCI Immobilier, votre partenaire de confiance

## Construire une confiance durable est plus que jamais la base de toute relation

**Mettre la confiance au cœur de la relation client demeure toujours notre principale priorité.**

Filiale du groupe VINCI, acteur mondial des métiers des concessions et de la construction, **VINCI Immobilier compte parmi les acteurs majeurs de l'immobilier en France.**

Où que vous soyez, quel que soit votre projet, **nos plus de 1 000 collaborateurs** conçoivent et réalisent des opérations qui **contribuent à l'amélioration du cadre de vie et de travail**, en immobilier tertiaire comme en logements.

**La maîtrise de l'ensemble de nos métiers et notre capacité d'innovation permanente** nous permettent de répondre à vos attentes, en vous apportant **des solutions sur-mesure** qui anticipent les futures mutations des modes de vie.

## Entre vous et nos équipes, un engagement commun

**La confiance se mérite, se construit et se vérifie.** Conscients de l'importance que revêt pour vous l'achat d'un logement neuf, nous avons fait **le choix de bâtir avec vous un lien durable** en vous apportant le savoir-faire de nos collaborateurs sur lesquels vous pouvez compter à chaque étape de votre projet d'acquisition.

De la signature du contrat de réservation à la remise des clés, **vous bénéficiez d'interlocuteurs responsables et attentifs** qui vous assurent à chaque instant un haut niveau de transparence et de confiance.



Programme Pix Quéigny. Photographie : Nicolas FUSSLER - 07/2023

## Pour vous, nous créons de nouveaux espaces urbains, dynamiques et attractifs

**Acteur local et régional engagé** aux côtés de ceux qui, chaque jour, contribuent à façonner le visage des villes et territoires de demain, **VINCI Immobilier compte parmi les intervenants économiques majeurs en Bourgogne**, avec des réalisations qui font référence dans cette région. Pour vous, la garantie de pouvoir **compter sur une réelle proximité.**



Dijon Sainte Marthe - 54 rue de la Préfecture. Photographie : Michael TROLY - 10/2023

## L'Art au plus proche de chez vous

**Co-fondateur et signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », VINCI Immobilier met de l'art dans ses réalisations !** Cet engagement, réalisé sous le haut patronage du ministère de la Culture, consiste à **installer une œuvre d'art** dans chaque immeuble d'habitation ou de bureaux, neuf ou rénové. Qu'elle soit sculpture, peinture, lumière, vidéo ou autre, **l'œuvre participe à l'amélioration de la qualité de vie des occupants ou des visiteurs** et se laisse contempler par tous, sans distinction. Tout en soutenant les artistes et la création contemporaine française, VINCI Immobilier invite ainsi l'art dans le quotidien et dans la ville.



« Surrection 2 » réalisation en 2022 en pâte de verre par STAHL Monique et Goerges, Céramistes

## L'engagement environnemental : une ambition qui redessine le paysage urbain

**Face aux enjeux environnementaux, VINCI Immobilier prend un engagement fort :** réinvestir la ville existante pour mettre fin à l'étalement urbain et préserver les milieux naturels et agricoles de nos territoires.

Notre responsabilité consiste aujourd'hui à identifier les espaces urbains obsolètes, à les valoriser, les végétaliser, les faire renaître. En initiant cette transformation **nous redessignons des lieux de vie harmonieux dans lesquels la biodiversité prend toute sa place.**

Constituer une canopée urbaine protectrice, intégrer des espaces naturels paysagers, favoriser les jardins de pleine terre, densifier le végétal... Notre objectif s'inscrit bien au-delà d'un impératif environnemental, nous faisons le choix de dessiner une ville plus proche de nos envies, de nos usages, de nos besoins ; **une ville meilleure, respectueuse de ses habitants et des générations futures.**



## 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.

### 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



**Personnalisation** de votre logement



**Choix** de votre ambiance



**Visite** de votre logement à l'achèvement des cloisons intérieures



**Visites** de pré-livraison



**Visite** de livraison et remise des clés

# UN INVESTISSEMENT D'AUJOURD'HUI QUI NE MANQUE PAS D'ATOUTS

**AU CŒUR DE DIJON, LA RÉSIDENCE AGORA VOLTAIRE CONJUGUE  
FORMIDABLEMENT ACCESSIBILITÉ, NATURE ET CONFORT !**

**À équidistance entre le centre-ville et le site universitaire de Dijon**, Agora Voltaire bénéficie d'un **emplacement idéal et parfaitement desservi** par les transports en commun. Niché dans un **parc densément arboré**, le programme offre également un environnement verdoyant, qui favorise les activités en extérieur et la convivialité.

Les résidents, étudiants et jeunes actifs, bénéficieront par ailleurs, au sein de cet ensemble immobilier pluriel, de **prestations collectives et individuelles particulièrement attractives**.

## AGORA VOLTAIRE

23 boulevard Voltaire  
21000 Dijon

### Espace de vente

VINCI Immobilier  
Direction Régionale  
Grand-Est-Bourgogne

6 place Grangier  
21000 DIJON  
Tél. 03 73 55 06 66



03 67 14 95 05  
vinci-immobilier.com



**Votre  
confiance  
nous engage  
durablement**



Ne pas jeter sur la voie publique

VINCI Immobilier Nord Est - 2313 Boulevard de la Défense, 92000 Nanterre. Numéro Siret : 830 854 071 00016. Immatriculation Orias N°130 06 782. Architecte : TRIDON Architecture / Perspectives : LD3D / Photos : Istock/Getty - Visuels non contractuels à la libre interprétation de l'artiste - Conception & Réalisation : CORNELIUS Strasbourg - Document non contractuel à caractère publicitaire. Les caractéristiques présentes dans ce document ne sont pas définitives : elles sont donc susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier Nord Est et n'entrent pas dans le champ contractuel. Les temps de trajet sont donnés à titre indicatif, mais peuvent varier en fonction des heures, des saisons et des aléas climatiques. Source : Googlemaps. Le programme répondra à la Réglementation Environnementale 2020 Seuil 2025. Il visera également la Certification NF HABITAT HQE, qui est attribuée par l'organisme CERQUAL et l'AFNOR.

**VINCI**  
IMMOBILIER