

DIJON



**VILLA CENTRE** - 16, rue Ledru Rollin

*En plein centre-ville, à 250 m\* de la place de la République et du tramway,  
une belle résidence et son jardin intérieur*

“ L'imbrication des volumes et l'utilisation de matériaux contrastés confèrent à “Villa Centre”, l'élégance et le charme d'une résidence en plein cœur de ville. ”

Atelier CALC - Architecte



## L'ADRESSE

### Un emplacement remarquable, alliant accessibilité et confort

“Villa Centre” bénéficie d'une belle situation en cœur de ville à seulement 250 m\* de la place de la République. Ce quartier recherché est agréable et très pratique. À caractère résidentiel, composé de petits immeubles, il profite de tous les services à proximité.

Facilement accessibles à pied, petits commerces et supermarché sont dans un rayon de 250 m\* tandis que des établissements scolaires, dont le lycée Carnot, sont situés à moins de 300 m\*.

Très bien desservie, cette nouvelle adresse propose aussi une offre de transports étendue avec deux lignes de tramway (T1 et T2) à moins de 300 m\* et deux lignes de bus (3 et 6) à 170 m\*. Elles permettent de rejoindre aisément l'hypercentre de la ville.

Composée de deux bâtiments dont un dédié au locatif aidé, “Villa Centre” séduit par ses lignes actuelles. En cœur d'îlot, elle s'agrémente d'un grand espace vert qui concourt à la qualité du cadre de vie. Objet du plus grand soin, elle propose des appartements confortables. Ils bénéficient d'agréables expositions, Est et Ouest notamment, et sont pour certains traversants. Les intérieurs, bien agencés et lumineux, sont prolongés pour la plupart d'une loggia ou d'une terrasse aux étages, ou d'un jardin privatif au rez-de-chaussée.

\* Source Google Maps.



Bus  
à 170 m\*



Collège  
et lycée  
à 200 m\*



Tramway à  
250 m\*



Commerces  
dans un rayon  
de 250 m\*



Crèche  
à 600 m\*

# L'ARCHITECTURE

## Une architecture contemporaine aux lignes élégantes



Harmonieuse et homogène dans ses volumes par rapport à l'environnement existant, "Villa Centre" affiche une architecture contemporaine faisant écho aux constructions réalisées à proximité.

Cette réalisation d'angle aux proportions équilibrées, se décompose en deux hauteurs distinctes. Alors qu'elle s'élève rue Ledru Rollin sur quatre étages surmontés d'une toiture mansardée, elle est rehaussée d'un attique à l'angle de la rue de Mulhouse et de la rue Ledru Rollin.

La façade principale côté rue est, quant à elle, organisée en trois séquences horizontales : soubassement, étages courants, étage supérieur. Le soubassement est réalisé en parement de briques noires. Les étages courants sont habillés d'un enduit blanc lumineux. Ceux-ci accueillent les espaces extérieurs de la plupart des appartements. Dotés de garde-corps vitrés clairs, les fonds de loggias

sont revêtus d'un enduit gris qui apporte du rythme associé à un jeu de transparences. Enfin le dernier niveau est souligné d'un bardage zinc traité en joints verticaux.

"Villa Centre" contribue ainsi à la valorisation du quartier, et, chaque détail, qu'il soit intérieur ou extérieur, a été pensé pour assurer aux résidents confort au quotidien.



Architecture  
contemporaine



Réalisation  
entièrement  
close



Loggia,  
terrasse ou  
jardin privatif



# LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

## LES PARTIES COMMUNES

- Hall d'entrée décoré de briquette noire et revêtement mural décoratif, grès cérame, miroirs, appliques murales et spots encastrés (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec moquette au sol, murs avec revêtement décoratif, appliques murales ou en plafond (selon projet de l'architecte).
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières en stratifié, poignée de tirage, seuil à la suisse et joint isophonique.

## LES FINITIONS

- Revêtement de sol stratifié dans l'entrée, le séjour, le dégagement et les chambres.
- Carrelage Saloni\* dans la cuisine, la salle de bains et les toilettes.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Portes intérieures laquées blanches avec poignées finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC avec coffres monoblocs. Portes-fenêtres des séjours ouvrant à la française. Fenêtres équipées d'un mécanisme oscillo-battant.
- Faïence murale Saloni\* avec frise dans la salle de bains.

- Salle de bains aménagée avec un meuble vasque, mitigeurs Grohe\*, grand miroir, applique lumineuse, sèche-serviettes, baignoire acrylique.
- Placards avec portes coulissantes (selon plan de chaque logement).

## L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique : double vitrage, menuiseries extérieures et volets roulants en PVC.
- Chauffage au gaz assuré par des chaudières individuelles, radiateurs en acier Radson\*.
- Production d'eau chaude assurée par les chaudières individuelles.



## LA PERSONNALISATION

- Sols stratifiés, carrelages, faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

## LA SÉCURITÉ

- Hall d'entrée sécurisé par un sas avec digicode sur porte extérieure et vidéophone sur porte intérieure relié à chaque appartement.
- Portes palières à âme pleine, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuils à la suisse.
- Volets roulants électriques sur toutes les ouvertures\*\*.

\* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

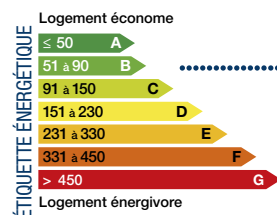
\*\* Sauf sur les petits châssis.

Photos non contractuelles. Exemple de décoration.



Dans une perspective de développement durable, la nouvelle réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II. Elle répond au besoin de confort tout en limitant la consommation maximale d'énergie primaire, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux.

- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation des déperditions thermiques.
- Choix de matériaux et d'équipements performants.
- Réduction des consommations énergétiques par rapport aux précédentes réglementations thermiques.



### VILLA CENTRE

Consommation énergétique en kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie primaire.

Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation du diagnostic de performance énergétique de chaque appartement qui sera réalisé par un organisme spécialisé.

# simpliss<sup>im</sup>

Le logement connecté qui vous simplifie la vie.

**Simplissim, le logement connecté avec Somfy® pour un confort et une sécurité de vie au quotidien<sup>(1)</sup>.**

Vous pilotez depuis votre smartphone les différentes fonctions prévues :

- Box TaHoma® de Somfy® intégrée au tableau électrique.
- Détecteur de fumée à connecter au système.
- Volets roulants électriques à commande radio.
- Lanceur de scénarios adaptés à votre quotidien.

Une solution aussi simple à faire évoluer qu'à utiliser, TaHoma® est compatible avec tous les produits Somfy® (alarme, éclairage, chauffage...) et les grandes marques de l'habitat (Legrand, Atlantic, Philips...).

(1) Après configuration et activation. Nécessite un abonnement internet et un smartphone (non fournis).

## LE CADRE DE VIE

### Le calme, l'espace et la verdure d'un grand jardin intérieur

"Villa Centre" est entièrement close assurant ainsi davantage de tranquillité aux résidents. L'entrée de la résidence est située rue Ledru Rollin, côté Ouest. L'accès aux appartements se fait par un agréable hall protégé par digicode et vidéophone. On accède au parking sous-sol par une entrée située également rue Ledru Rollin, via un portail télécommandé. Celui-ci est relié aux paliers d'étages par un ascenseur, très pratique au quotidien. Une entrée piéton secondaire attenante à l'entrée du parking, permet quant à elle, d'accéder au jardin en cœur d'îlot. Elle donne également accès au local à vélos situé au rez-de-chaussée.

Le jardin situé côté Est, est composé d'essences variées de différentes hauteurs, pelouse, arbustes et arbres\*. Cet espace vert généreux apporte aux appartements quiétude et vues agréables. Il offre également un lieu d'agrément précieux en plein cœur de ville. L'immeuble développant ses façades principales dans le sens Est/Ouest, permet de bénéficier d'excellentes expositions.

\*Essences au choix de l'architecte.



Jardin paysager



Digicode et vidéophone



Parking sous-sol



Local à vélos



Bonnes expositions



Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels



## DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

### Une implantation locale forte

Promogim sélectionne l'emplacement de ses résidences selon des critères exigeants : proximité des commerces, des écoles et des transports, présence d'espaces verts... autant d'éléments qui améliorent la qualité de vie. Promogim attache une grande importance à la qualité de ses architectures, qu'elles soient classiques ou contemporaines.

Les espaces intérieurs font l'objet de la même recherche de qualité : plans fonctionnels, prestations soignées...

Quant aux aménagements extérieurs, ils prévoient souvent des espaces paysagers agrémentant le cadre de vie.

Promoteur-constructeur visionnaire, Promogim traduit son engagement global et durable en matière de qualité avec des résidences répondant à des normes de plus en plus élevées en matière d'environnement et d'économie d'énergie telle que la Règlementation Thermique RT 2012.



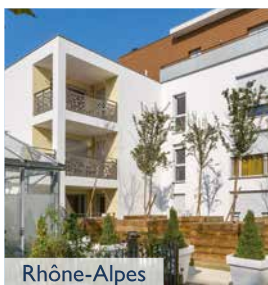


## DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

### Une dimension nationale

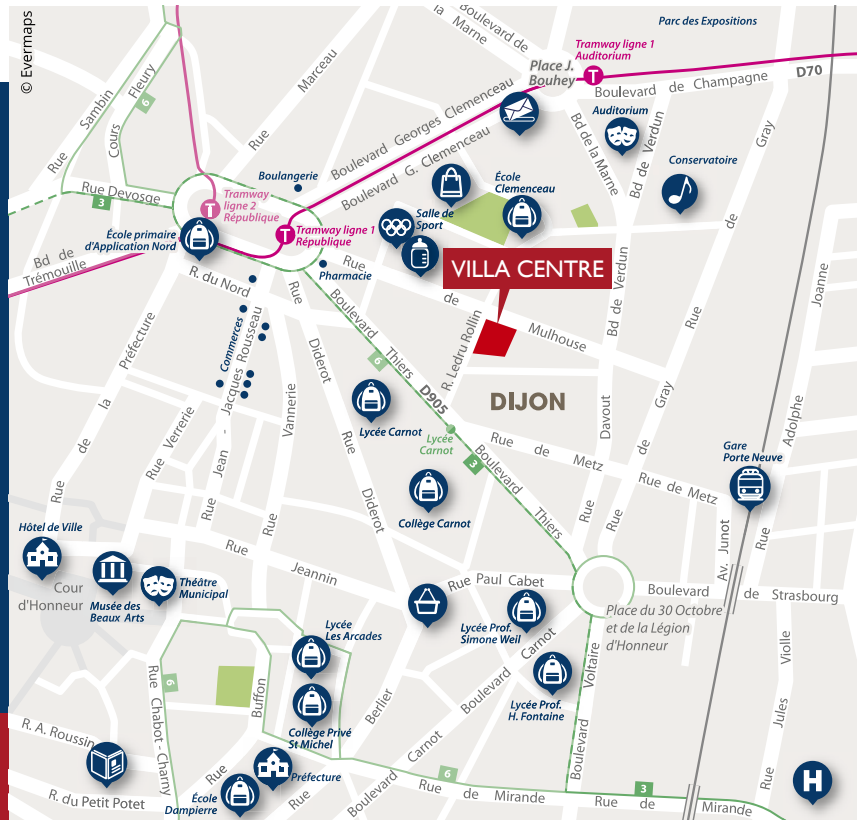
Avec à son actif plus de 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis 50 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur huit directions régionales expérimentées.

Partenaire solide et fiable grâce à d'importants capitaux propres, Promogim, c'est aussi la sécurité financière d'une cotation exceptionnelle, une garantie financière d'achèvement des travaux, des assurances biennales et décennales sur les constructions.



### CRÉATEUR DE BELLES RÉSIDENCES

- **Vous êtes sûr de trouver une belle adresse** parmi plus de 100 résidences en France, grâce à des emplacements soigneusement sélectionnés.
- **Vous profitez d'un beau rapport qualité - prix** tout en bénéficiant de nos prestations de qualité, à découvrir dans nos appartements décorés.
- **Vous rencontrez un interlocuteur dédié** qui vous accompagne de la recherche de financement jusqu'à la livraison de votre bien.
- **Vous bénéficiez de l'expertise du 1<sup>er</sup> groupe** de promotion immobilière indépendant et 100% résidentiel depuis 50 ans.



**ESPACE DE VENTE**

14, rue Davout - 21000 DIJON

**Ouvert** vendredi et samedi de 10h à 12h30 et de 14h à 19h.  
Mardi, mercredi et jeudi de 14h à 19h.  
Fermé dimanche et lundi.



Bus à 170 m\*



Collège et lycée à 200 m\*



Tramway à 200 et 300 m\*



Commerces dans un rayon de 250 m\*



Gare SNCF à 500 m\*



Bibliothèque à 1000 m\*



Mairie à 1100 m\*

**LA VIE QUOTIDIENNE**

- Commerces de proximité et supermarché dans un rayon de 250 m\*.
- Halles de Dijon à 1100 m\*.
- Collège et lycée Carnot à 200 m\*, école maternelle à 300 m\*, crèche à 600 m\*, école primaire à 700 m\*.
- Bureau de poste à 500 m\*.
- Mairie à 1100 m\*.

**LES DÉPLACEMENTS**

- À 250 m\* arrêt de tramway "République" ligne T1 pour rejoindre la gare de Dijon en 5 min\* et ligne T2 (à 300 m\*) pour accéder à la Toison d'Or en 11 min\*.
- À 170 m, station de bus "Lycée Carnot" ligne 3 pour accéder au CHU et à la gare en 10 min\*. Ligne 6 pour rejoindre la Toison d'Or en 20 min\*.
- À 500 m\*, gare SNCF Dijon Porte-Neuve.

**LES LOISIRS**

- Bibliothèque à 1000 m\*, cinéma à 1400 m\*.
- Salle de sport à 260 m\*, parc des sports Gaston Gérard 1700 m\*.

\*Source Google Maps.

**03 80 100 100**

PLUS DE 100 ADRESSES PARTOUT EN FRANCE  
**PROMOGIM.FR**