



CEDAR PARK

QUARTIER BACQUIN | VICTOR HUGO
RUE DES MARMUZOTS - DIJON

L'IMMOBILIER EN TOUTE CONFIANCE



Cedar Park

Au cœur du quartier Victor Hugo

TOUT POUR LA QUALITÉ DE VIE

- ✓ Crèche et/ou micro-crèche < 1km
- ✓ Ecoles élémentaires et primaires : établissements privés et publics < 1km
Groupe St-Augustin, St-François, Notre-Dame, Alix Providence, St-Bénigne, Ecole Victor Hugo, Collège et Lycée Montchapet
- ✓ Supermarché : 650 m
- ✓ Professions médicales : 450 m

Pôle d'activité et de loisirs

- ✓ Parc des Carrières Bacquin : 300 m
- ✓ Jardin et Place Darcy : 500 m
- ✓ Cinéma l'Olympia : 400 m
- ✓ Cité de la Gastronomie : 1500 m

Transports

- Tram ligne 1 et 2 - arrêt Gare Sncf : 400 m
- Bus : Liane 5 Lignes 10, 12 et 13 Ligne COROL
- Gare SNCF : 400 m

UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ
AU SEIN D'UN QUARTIER RÉSIDENTIEL



NF Habitat
Haute Qualité
Environnementale -
Une certification pour
nos appartements

Nous avons choisi d'offrir à chacun de nos clients un logement certifié NF Habitat HQE. Un logement NF Habitat HQE est un logement qui répond à un cahier des charges exigeant et qui représente, pour vous, des bénéfices concrets au quotidien pour vous apporter qualité de vie, maîtrise des consommations, sécurité et confort. L'exigence de cette certification tournée vers l'avenir se traduit par notre engagement dans la qualité de la conception et de la construction de votre logement et du service délivré à l'occupant. Cette qualité est attestée par l'organisme certificateur indépendant, CERQUAL Qualitel Certification.

LA RÉSIDENCE

Au sein du quartier **Carrières Bacquin / Victor Hugo**, Voisin Immobilier développe une nouvelle résidence alliant **performance énergétique** et **qualité architecturale**.

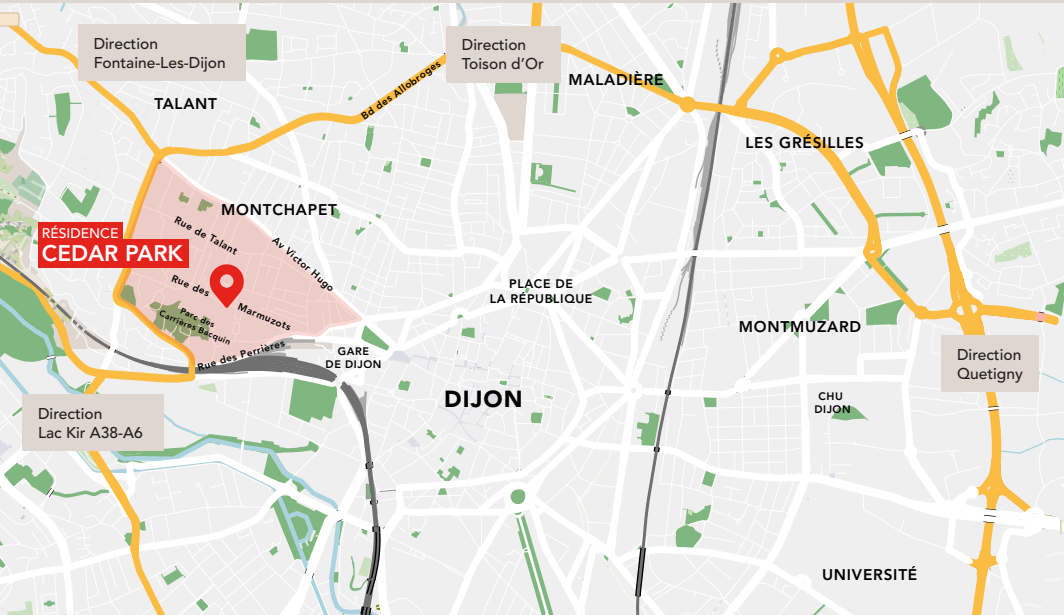
À proximité immédiate du centre-ville historique de Dijon et de la Gare, mais également des commerces de bouche et de proximité (supermarché, boulangerie, fleuriste, opticien, banque, assurance, professions médicales...), votre logement dispose de toutes les commodités nécessaires à une vie de quartier.

Une résidence de qualité, aux prestations soignées. Disposant de grands balcons ou terrasses, de jardins privatifs et de places de stationnement sécurisé.

La **résidence Cédar Park**, un parfait exemple de la reconstruction de la Ville sur la Ville : permettre de loger un plus grand nombre de familles, tout en maintenant **qualité de vie et espaces arborés**.

Des **logements**, pensés et dessinés pour le **confort** de leur occupant, prévoyant de nombreux **rangements** et **disposant tous d'un espace extérieur** (balcon ou terrasse) ou de **jardins privatifs**.

Des espaces communs pour organiser une **vie de quartier** et permettre la construction d'un lien entre occupants.



CONFORT
DE VIE

- ✓ Orientations et apports solaires recherchés
- ✓ 1 logement = 1 espace extérieur privé
- ✓ Jardins privatifs, balcons et terrasses
- ✓ Chauffage urbain (alimenté à 76% par des énergies renouvelables et de récupération)
- ✓ Stationnement privatif et espaces vélos
- ✓ Terrasses ou balcons généreux
- ✓ Prestations intérieures soignées



La résidence CEDAR PARK s'intègre dans un quartier résidentiel bien connu des dijonnais pour sa qualité de vie et son calme. L'enjeu est donc de réaliser une résidence respectueuse du site qui l'accueille.

Le Parc des Carrières Bacquin, très proche du projet constitue un véritable poumon pour la faune du quartier. Une étude faune/flore a donc été réalisée afin de vérifier que le projet ne perturbera pas les cycles naturels des espèces présentes dans son environnement immédiat. Certains arbres remarquables (cèdre de l'Atlas notamment) sont conservés et vont faire l'objet d'une protection particulière pendant toute la durée de la construction, pour assurer leur préservation et leur pérennité.

Pour chaque arbre supprimé pour les besoins du projet, un nouvel arbre sera planté en compensation. Le choix des espèces étant réalisé pour réduire les risques allergènes pour les résidents.

L'ensemble des espaces verts du site seront remaniés, avec notamment la création d'un espace paysager commun au centre du site, dont l'aménagement final sera réalisé en concertation avec l'ensemble des résidents (composteurs collectifs, carrés potagers, mobilier...).

Enfin, tous les espaces de stationnements extérieurs, seront réalisés en matériaux perméables, pour garantir la meilleure infiltration possible, préserver les nappes, et éviter les effets de ruissellement.

La résidence CEDAR PARK répond à l'ensemble des exigences nécessaires à la création de nouveaux logements performants et en conscience de son environnement direct.



DIJON POURSUIT SA MÉTAMORPHOSE ET SE VALORISE DURABLEMENT

Capitale d'une région mondialement célèbre au cœur de la Bourgogne, Dijon figure aujourd'hui parmi les grandes métropoles françaises et renforce ainsi son emplacement stratégique au carrefour des échanges européens.

Située au cœur du triangle Paris-Lyon-Strasbourg, Dijon grandit et s'impose comme une ville accessible, active et à taille humaine. Dijon renforce son rayonnement de métropole active et dynamique avec ses nouveaux quartiers d'affaires et d'habitations, ses grands équipements sportifs et culturels et ses infrastructures de transport.

La ville se développe sereinement tout en préservant ses richesses : qualité de vie, patrimoine culturel et historique incomparable.

Les climats de Bourgogne, représentant 1247 parcelles de vignes situées entre Nuits Saint Georges et Beaune, sont inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco depuis le 4 juillet 2017. Sur le site de l'ancien hôpital général, la Cité Internationale Gastronomique et du Vin constitue un nouveau quartier au centre de Dijon.

Dijon, une métropole régionale à taille humaine, parfaite pour s'y installer ou investir.



LE MOT DES ARCHITECTES

“ Ce projet porte une grande attention au vivre-ensemble :

- **Vivre avec le quartier** : l'organisation du site est conçue pour compléter la forme urbaine de clos héritée du passé tout en s'adressant aux deux rues qui bordent le site
- **Vivre avec la biodiversité** : la plupart des arbres existants avant travaux sont conservés, les espaces verts occupent une très large part du site et favorisent la biodiversité
- **Vivre ensemble entre voisins** : les espaces communs sont généreux et très densément végétalisés. Ils participent aux bonnes conditions de rencontres et de moments partagés

Les bâtiments neufs s'intègrent dans le tissu existant par leurs gabarits et leurs formes. Leur aspect sobre se distingue néanmoins des bâtiments existants et révèle leurs qualités constructives. Chaque logement bénéficie de vues lointaines, d'orientations privilégiées et d'espaces extérieurs privatifs. Ainsi le vivre ensemble est-il complété par le bien-être chez soi. ”



RÉDUISEZ VOS IMPÔTS

L'acquisition d'un logement neuf permet de déduire de vos impôts 10,5, 15 ou 17,5 % du montant de l'investissement (déduction plafonnée et sous conditions de location - pour tout savoir : www.economie.gouv.fr/cedef/pinel-investissement-locatif).

Le dispositif PINEL entre dans le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux. Le non-respect des engagements de location et/ou des plafonnements de loyer et de ressources des locataires, entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) vous permet également de vous constituer un patrimoine immobilier locatif, grâce à des dispositions fiscales avantageuses

Pour tout savoir : <https://www.impots.gouv.fr/particulier/les-regimes-dimposition>

Une solution idéale pour se constituer un patrimoine, anticiper des revenus complémentaires pour la retraite, en investissant dans l'immobilier neuf.

Investir dans l'immobilier comporte des risques (revenus inférieurs à ceux anticipés, charges supérieures à celles anticipées, loyers impayés, fiscalité sur les revenus locatifs perçus...).



PRÊT À TAUX ZÉRO JUSQU'À 40% DE VOTRE ACQUISITION

PTZ (décret du 29.12.2015) : prêt applicable sous conditions de ressources, sous réserve de destiner le bien à sa résidence principale et ne pas avoir été propriétaire de votre logement durant les 2 années précédant l'achat.



LOGEMENT ABORDABLE

Vérifiez votre éligibilité au dispositif LOGEMENT ABORDABLE, vous permettant d'acquérir votre résidence principale à des prix inférieurs au marché (sous conditions de ressources et selon stock disponible)

Retrouvez l'ensemble des informations sur la résidence CEDAR PARK sur notre site internet :

www.appartement-dijon-marmuzots.com



Ou en contactant nos collaborateurs :
03 80 30 20 40



à notre agence
9 Place Darcy à Dijon



Par mail
contact@immobilier-voisin.com



www.voisin-immobilier-dijon.com

1947

Création du groupe



13 COLLABORATEURS

150 000 m²

de bureaux



7 000

LOGEMENTS NEUFS CONSTRUITS



150

LOGEMENTS
CONSTRUITS PAR AN