

Quai21

ÉCOQUARTIER DE L'ARSENAL



DIJON SUD - AVENUE JEAN JAURÈS - LIVRAISON 2^{ÈME} TRIMESTRE 2028

PROGRAMME MIXTE
5 700 M² D'ESPACES TERTIAIRES
8 100 M² DE LOGEMENTS



DIJON

UNE VILLE
ENTRE TRADITION
ET INNOVATION

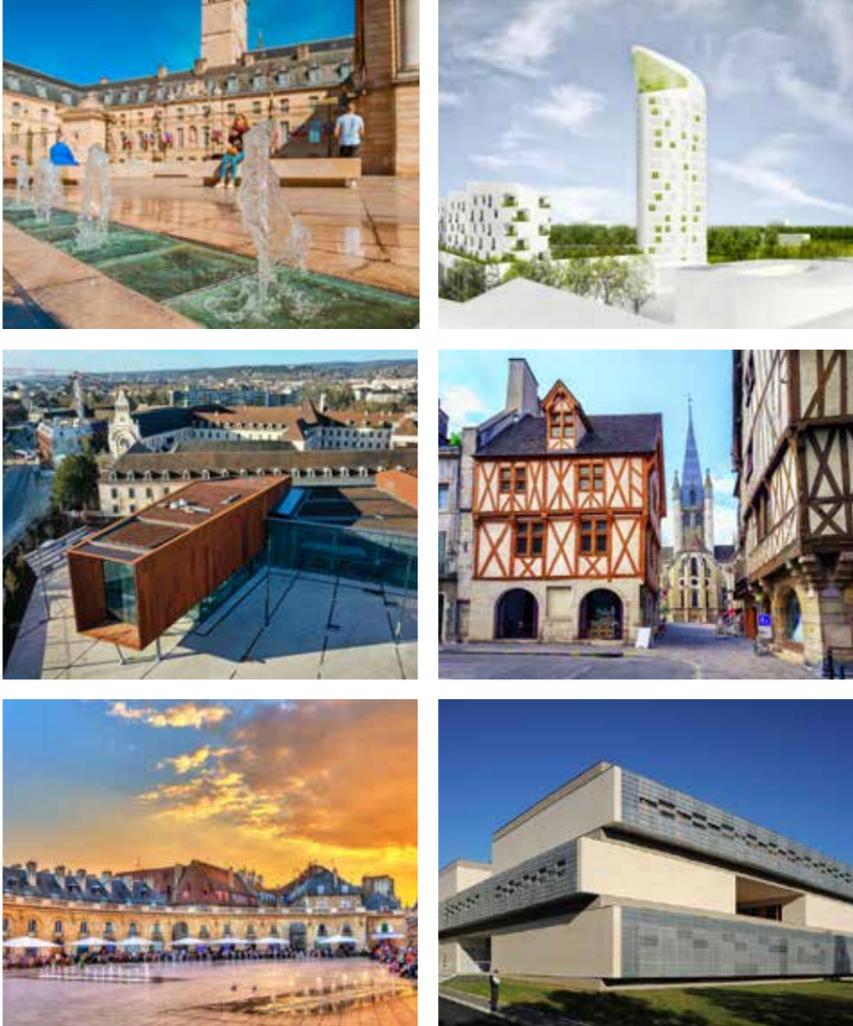
ÉCOQUARTIER DE L'ARSENAL

UNE NOUVELLE
DYNAMIQUE
TERRITORIALE

PROGRAMME TERTIAIRE

RÉHABILITATION
3 100m² ACTIVITÉS
400m² BROGANTE

PROGRAMME NEUF
500m² DE COMMERCES
1 700m² DE BUREAUX
& ENSEIGNEMENT



DIJON

ENTRE TRADITION ET INNOVATION

Dijon, capitale des Ducs de Bourgogne, conjugue à merveille **héritage historique et modernité**. Renommée pour sa gastronomie, ses vignobles prestigieux et son riche patrimoine, la ville se distingue également par le dynamisme de son économie locale.

Métropole à taille humaine, **Dijon attire entreprises et investisseurs grâce à son cadre de vie chaleureux et ses infrastructures modernes**. Son positionnement stratégique à 1h40 de Paris en TGV et son réseau de transport performant en font un carrefour incontournable pour les échanges économiques.

De l'agroalimentaire aux biotechnologies, la ville s'impose comme un **pôle d'innovation**, soutenue par des institutions de recherche et des formations de pointe.

Le tissu économique diversifié de Dijon, mêlant industries traditionnelles et start-ups créatives, reflète sa **capacité à évoluer et à se réinventer**. Cet élan est porté par une **dynamique culturelle et associative riche**, créant un **cadre de vie idéal** pour les talents en quête d'épanouissement personnel et professionnel. Entre tradition et innovation, Dijon se révèle être une terre d'opportunités et d'avenir.

L'ÉCOQUARTIER DE L'ARSENAL,

LE RENOUVEAU URBAIN POUR PLUS DE DYNAMISME



L'Écoquartier de l'Arsenal, qui s'étend sur le site de l'ancien établissement du matériel des armées et des anciennes minoteries dijonnaises est une oasis au cœur de Dijon, **situé à 2 kilomètres du centre-ville et offrant un cadre de travail contemporain, écologique et convivial**.

Pensé pour répondre aux enjeux de durabilité, il est parsemé **d'espaces verts, avec des infrastructures écoresponsables**, mais il propose aussi et surtout de nombreux commerces : boulangeries, supermarchés, pharmacies, et restaurants accessibles à pied, créant un véritable esprit de quartier.

Accès facilité par un réseau de transports développé (stations Jean-Jaurès et Bourroches sur la ligne T2 du tramway), proximité des grands axes, liaisons directes vers les grandes villes régionales et nationales, l'écoquartier de l'Arsenal dévoile tout son potentiel, pour **développer son activité en toute sérénité**.



Arrêt de Tram à 300m

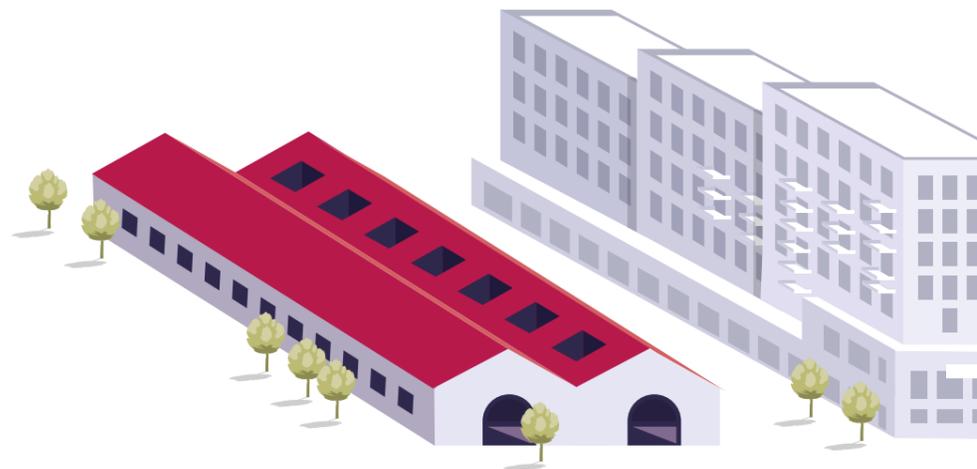




Quai21

UN PROJET UNIQUE,
SYMBOLE D'UNE MÉTROPOLE EN MOUVEMENT.

Le projet Quai 21 s'installe en **périphérie immédiate du centre de ville de Dijon sur une surface totale de 13 800 m² intégrant 8 100 m² de logements et 5 700 m² d'activités tertiaires**. Au cœur d'un écoquartier, l'ambition est de créer un **pôle de mixité intégrant des logements résidentiels, une résidence d'internes, des bureaux, un espace de coworking**, mais également **des activités ludiques et culturelles, des équipements sportifs, des commerces de proximité, une brocante, un restaurant et un parking en sous sol de 180 places** (en sus arrêt minute en périphérie du programme). L'ensemble du socle actif et des activités tertiaires prend place au sein d'une **ancienne halle réhabilitée**, créant un nouveau parcours architectural et paysager, s'ouvrant aux nouveaux usages pour créer une nouvelle attractivité au sud de Dijon.



QUAI 21, LE FUTUR PÔLE TERTIAIRE D'EXCELLENCE

Quai 21 s'impose comme le **futur pôle tertiaire de référence** de Dijon et sa Métropole, conçu pour répondre aux besoins des entreprises et des usagers de demain. Dans ce lieu unique, un édifice neuf verra le jour pour réunir en son sein **1 700 m² de bureaux et d'espaces dédiés à l'enseignement (à partir de 150 m²)**, implantés au RDC et au 1er étage, **500 m² de commerces** au 1er étage, mais également **8 100 m² de logements** dans les niveaux supérieurs. Une approche innovante qui garantit une mixité totale des usages.

Quai 21 incarne un **pôle d'excellence pour les entreprises**, un outil stratégique pour leur croissance et un atout majeur pour l'économie dijonnaise.

Et les lieux mettront également à disposition des **locaux d'activités sur une surface de 3 100 m² (cellules à partir de 200m²)** regroupant un restaurant traditionnel, deux kiosques de restauration streetfood et une salle de sport. Pour un quotidien pratique, gourmand, et plein de dynamisme !

Tous les locaux sont proposés **à la vente**. En revanche des études de mise en location puis revente à investisseur sont envisageables au cas par cas.



IMAGE NON CONTRACTUELLE



VISUEL DE L'EXISTANT AVANT TRAVAUX

UNE ARCHITECTURE HISTORIQUE RÉHABILITÉE POUR ACCUEILLIR UN ÉCOSYSTÈME INNOVANT

Au delà de l'offre déjà existante au sein de l'écoquartier de l'Arsenal, le projet QUAI 21 accueillera également au coeur de la **grande halle réhabilitée de 3 100 m² plusieurs espaces dédiés aux activités tertiaires** associés à une **gamme de services pour les résidents et les actifs** présents en journée, ainsi qu'un espace de **400 m² dédié à la brocante**.



IMAGES NON CONTRACTUELLES



ACCÈS



VOITURE :

Centre-ville de Dijon à 10 min / Proximité des autoroutes A9 et A311



TRAMWAY :

Stations Jean Jaurès et Bourroches sur la ligne T2



VÉLO :

Centre-ville de Dijon à 15-20 min



BUS :

Bus B 18, arrêts « Collège Le Parc » ou « Alger »



TRAIN :

Gare de Dijon à 10 min en voiture et 3 stations de tramway

CHIFFRES-CLÉS DE QUAI 21



**UN ÉCOQUARTIER
INNOVANT & DYNAMIQUE**



**UNE SITUATION IDÉALE
À MOINS DE 2 KM
DU CENTRE-VILLE**



**180 PLACES
DE STATIONNEMENT**



**UNE GRANDE HALLE DE 3 500 M²
- ACTIVITÉS ET BROGANTE -**



**1 700 M² DE BUREAUX &
ÉCOLES ERP**



**1 ESPACE
BROGANTE DE 400 M²**



**500 M²
DE COMMERCES AVEC
1 RESTAURANT TRADITIONNEL
2 KIOSQUES STREETFOOD
1 SALLE DE SPORT**



**8 100 M²
DE LOGEMENTS
UN PROGRAMME MIXTE**



**DE SERVICES
DE PROXIMITÉ 3.0**



L35 : L'ARCHITECTURE INNOVANTE ET DURABLE

L35 est un cabinet d'architecture international reconnu pour son approche alliant innovation et durabilité. Spécialisé dans la conception d'espaces emblématiques mêlant fonctionnalité et esthétique, L35 collabore avec des experts pour créer des projets sur-mesure, adaptés aux besoins des utilisateurs et à leur environnement.

VOTRE CONTACT COMMERCIAL

ALEXANDRE TEISSIER
RESPONSABLE PRESCRIPTION
HIBRID

A.TEISSIER@HIBRID.FR
WWW.HIBRID.FR

