

MULHOUSE

Faites de votre quotidien un projet d'avenir.

# E[a]ST\*

OPERA



**DEMATHIEU  
BARD**  
IMMOBILIER



## 160 ANS qui nous rapprochent

**Nous fêtons cette année nos 160 ans.** Cette longévité, nous la devons à l'inaltérable passion d'entreprendre qui, hier comme aujourd'hui, constitue la marque de fabrique de notre Groupe. Nouvelles activités et expertises, nouveaux territoires, développement des synergies entre nos métiers... Nous n'avons jamais cessé d'avancer, de nous remettre en question et de nous adapter, pour répondre aux évolutions de la société et relever de nouveaux défis. C'est cette ténacité, cet esprit d'ouverture, de curiosité et de progrès, mais aussi cette conscience de notre héritage unique, qui nourrissent durablement notre fierté d'appartenance à **Demathieu Bard**.

## Croissance et agilité au service de nos clients

Résolument tourné vers ses clients, qu'ils soient particuliers, entreprises, investisseurs ou collectivités, **Demathieu Bard Immobilier** s'emploie depuis 2012 à développer des programmes immobiliers adaptés aux besoins des occupants.

Les modes de vie évoluent et nécessitent des espaces capables de se transformer au gré des attentes, que ce soit pour les lieux d'habitation, de travail, de services et de commerces. Pour cela nous avons fait le pari du logement évolutif, avec **EVOLUVIE®**, pour proposer à nos acquéreurs un mode d'habiter innovant et modulaire.

La transition environnementale et écologique que doit conduire l'immobilier est notre autre priorité. Nous avons à cœur de concevoir des projets sobres, vertueux et respectueux de l'environnement. Que ce soit à travers l'utilisation de matériaux biosourcés, les nouveaux principes constructifs ou la certification de nos opérations, notre ambition est de contribuer au développement durable des territoires.

Nous avons connu un développement rapide depuis notre création, tout en conservant l'agilité des débuts. Nous sommes depuis toujours animés par une culture d'écoute et de partenariat, afin de donner à nos clients une réponse immobilière durable, résiliente et partagée.

**Vos idées d'aujourd'hui sont nos réalisations de demain. Créons ensemble la Ville qui nous fait aimer la Vie !**

**Philippe JUNG**  
Directeur Général



# ENTRE PATRIMOINE HISTORIQUE ET HISTOIRES À VENIR...

La Rue de l'Est, à quelques pas du Musée de l'Impression sur Etoffes et de la gare, participe à l'émergence d'un quartier engageant.

Le long des quais et près du centre-ville, le Bas-Rebberg révèle son charme discret, marqué par l'Histoire. Les élégances majestueuses des maisons bourgeoises ou patriciennes interpellent les beautés insolentes des constructions récentes.

Depuis l'essor industriel du XIX<sup>e</sup> siècle de celle qu'on nommait la Manchester française, des aventures innovantes sont menées dans ces bâtiments exceptionnels : DMC,

la SACM, KMC, Motoco, La Fonderie... Le cœur historique de Mulhouse bat au rythme des projets d'avenir.

Mulhouse est une ville mouvante, une ville d'ouverture et de dialogue entre passé et futur.

Les quartiers d'affaires jouxtent les quartiers étudiants, les lieux de culture et de rencontre investissent les friches et transforment la cité et les mentalités.

L'industrie, les services, la recherche, les études, le tourisme, les loisirs... Les espaces se rejoignent.

Rue de l'Est aussi se dressait jadis une manufacture. Avec E[la]ST Opéra, ce quartier développe ses attraits et grandit dans la continuité des belles ambitions urbaines existantes, à la fois havre de tranquillité et espace foisonnant, au cœur de tous les possibles.

## MULHOUSE / Diagonales

Vivre sa ville, plutôt que simplement vivre en ville. Mulhouse vous promet "Une ville à votre échelle".

Mulhouse Diagonales est un projet d'envergure, lancé en 2018 et imaginé sur 10 ans. Une véritable renaissance pour que les Mulhousiens se réapproprient l'eau et la nature.

Imaginez un parcours vert et bleu au sein même de la ville. Sortir de chez vous et vous retrouver plongé dans une nature verdoyante, accessible à pied ou à vélo. Une promenade au bord de l'eau, le long du quai de l'Alma, un moment de détente sur l'une des plages aménagées autour de l'III ou encore une pause en famille dans un parc du centre-ville.

292 hectares d'espaces verts répartis sur 7 secteurs autour de 5 cours d'eau ou canaux.

Les possibilités de dépaysement dans Mulhouse seront multiples grâce aux différents chantiers planifiés jusqu'en 2028. Le premier gros chantier en cours étant l'ouverture du parvis de la gare sur le canal du Rhône au Rhin. Suivi de la création d'un square tourné vers l'eau, prévu comme un espace de détente et de bien-être.

Le réaménagement du quai de l'Alma, offrira un exceptionnel cadre de vie en lien direct avec notre projet E[la]ST Opéra.

### LES 4 GRANDES VALEURS DE CE PROJET URBAIN AMBITIEUX SONT :

- une valeur d'usage, pour améliorer la vie sociale des habitants
- une valeur immobilière, pour embellir la ville
- une valeur économique, pour générer de l'activité
- une valeur écologique, pour renforcer et amplifier la place de la nature en ville.

Les acteurs de la ville ont sollicité la coopération des habitants et encouragé une implication citoyenne dans les prises de décisions afin de permettre à chacun de vivre la ville d'une autre façon : **Vivre sa ville, plutôt que simplement vivre en ville !**



- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| 1 Promenade de la Doller   | 5 Steinbaechlein    |
| 2 Terrasses du Musée       | 6 Nouveau bassin    |
| 3 Promenade des Halles     | 7 Drouot            |
| 4 Parc des berges de l'III | 8 Parvis de la gare |

# ENGAGEZ-VOUS À NOS COTÉS, POUR UNE VILLE PLUS VERTUEUSE, SOUTENONS ENSEMBLE **LE PROJET DE MICRO-FORÊT URBAINE.** UN ÎLOT DE VERDURE ET DE BIODIVERSITÉ, PLANTÉ À MULHOUSE.

À travers ce projet, Demathieu Bard Immobilier souhaite contribuer à la construction d'un quartier et d'un engagement au service de la ville de Mulhouse et de ses habitants.



Participer à l'aménagement urbain, écrire une nouvelle histoire, valoriser de nouveaux espaces pour tous,



Agir pour le climat et la biodiversité en permettant le développement de la faune et la flore,



Mener un projet collaboratif en impliquant les futurs habitants, les écoles et tous les volontaires en créant un événement participatif,



Assurer un avenir pérenne et différenciant en œuvrant pour le bien-être et le mieux-vivre de tous et de l'environnement.

## Guillaume DELEMAZURE / Architecte

Guillaume Delemazure a fondé l'agence DeA architectes à Mulhouse en 2008. Diplômé de l'Ecole des Arts et Industries de Strasbourg et du Pratt Institute de New York, il a collaboré longtemps avec l'agence bâloise Herzog et De Meuron. Aujourd'hui, il signe avec son associé Stéphane Houin le programme E[a]ST Opéra de Demathieu Bard Immobilier et participe à la métamorphose de la ville..

### Rencontre...

**En tant que Mulhousien, comment voyez-vous l'évolution de votre ville ?**

La métamorphose de Mulhouse, particulièrement dans ce quartier Gare, a démarré il y a plus d'une dizaine d'années. Cela coïncide avec la création de l'agence DeA architectes, qui souhaite participer à cette revitalisation. Architecturalement, Mulhouse est une ville attachante et active, marquée notamment par la période de l'industrialisation : petits hôtels particuliers, maisons patriciennes...

**Et rue de l'Est, que se passe-t-il ?**

La localisation du programme de Demathieu Bard Immobilier est prépondérante : il s'agit de l'une des belles rues de la ville, rattachée par son urbanisme et son architecture au quartier du Rebberg. Elle fait partie du patrimoine mulhousien. Et la gare est à deux pas, ce qui permet de profiter du caractère transfrontalier et des connexions de Mulhouse.

**Comment est né le projet E[a]ST Opéra ?**

Nous avons souhaité que le projet utilise des références explicites à l'histoire de la ville. Le bâti mulhousien est très tramé. L'E[a]ST Opéra évoque les caractéristiques des bâtiments existants alentours et combine des éléments stylistiques spécifiques de l'époque industrielle.

Ce sera en outre une référence dans le paysage urbain que l'on apercevra depuis la gare.

**Pouvez-vous nous expliquer votre parti pris et vos choix ?**

La matérialité et la volumétrie du bâtiment sont affirmées, voire radicales. L'alignement des fenêtres décaissées donne de la profondeur à la façade. Les oriels permettent une qualité de vue sur l'extérieur, des perspectives. C'est finalement le traitement coloristique qui unifie le bâtiment et lui donne son caractère contemporain.

**Vous parlez aussi d'espaces semi-extérieurs...**

Ils sont extrêmement importants : Il s'agit de revenir au bon sens de l'architecture d'antan et de valoriser les espaces intermédiaires (espace tampon, sas) entre l'intérieur et l'extérieur. Grâce aux oriels, les vues sont dégagées, personne n'a de vis-à-vis direct. Nous avons privilégié les espaces vitrés, les balcons et offert la protection d'un grand porche... Avec le confinement, chacun a ressenti ce besoin d'un chez soi à la fois intime, bien pensé, dans lequel chacun décide de son mode de vie, et qui, en même temps, soit ouvert sur l'extérieur et permette une respiration. Les hauteurs du bâtiment offrent des vues dégagées vers les Vosges et le Rebberg. Les premiers niveaux s'immergent dans un jardin et la promenade du quai de l'Alma...

**Chacun construit ici son quotidien et son avenir !**



## LE DEDANS, LE DEHORS

**En bord du quai de l'Alma, havre de paix et de verdure, E[a]ST Opéra s'intègre parfaitement au paysage mulhousien.**

Avec des courbes généreuses et des jeux de profondeur, le bâtiment sait embellir le décor. La résidence E[a]ST Opéra est une porte d'accès de la rue sur le quai, une connexion entre l'effervescence de la ville et la sérénité de la nature.

Parce que chacun aspire à un bout d'extérieur à soi, à ses propres espaces de liberté, à son intimité, il n'y a aucun vis-à-vis. Balcons, terrasses et oriels invitent à des moments de détente et prolongent vos pièces de vie et votre confort. Véritables lieux de respiration, de sérénité et de chaleur ouverts sur l'extérieur. En haut, la vue est dégagée vers les Vosges. En bas, le jardin part de la promenade du quai de l'Alma, le rez-de-chaussée est dans la végétation... Chacun construit ici son quotidien et son avenir !

L'immeuble visible depuis la gare reprend les codes des maisons bourgeoises en les modernisant grâce à un design épuré et tendance. Accessible depuis la gare et proche des lieux de vie et de culture de la ville de

Mulhouse, E[a]ST Opéra est le pied à terre idéal des jeunes parents ambitieux, des familles dynamiques ou encore des séniors indépendants.

Oui, ce bâtiment contemporain présente une réflexion très "mulhousienne" des espaces : il offre derrière une façade sobre, épurée et simplement élégante, des espaces intérieurs insoupçonnés.

Enfin, entre cet extérieur agréable et chic et votre intérieur, se déploient des espaces semi-protégés. Des espaces de bon sens : des sas, des respirations, des porches, entrées, vestibules, garages à vélos...





# MULHOUSE, MY HOUSE

**S'installer, se poser, se projeter, se laisser vivre...  
Apprivoiser sa ville, modeler son quartier,  
construire son chez-soi...**

E[la]ST Opéra, élégant et intemporel, ouvre ses portes aux mulhousiens ou futurs mulhousiens à la recherche d'un lieu à s'approprier. Ici, chacun écrit sa propre partition, à son rythme, selon ses inspirations, et participe à une harmonieuse composition.



Avec le contexte actuel, avoir un chez soi confortable est devenu une priorité. Avec ses appartements du 1 au 5 pièces, adaptables, E[la]ST Opéra sait répondre aux besoins et exigences de chacun. Au-delà d'un simple logement, projetez-vous dans un lieu d'avenir et d'ambition.

**De nouveaux espaces à conquérir à la manière des colons, des territoires où s'implanter et construire des histoires.**

Grâce au concept Evoluvie®, votre logement devient une base solide pour construire votre vie personnelle et familiale. Vos espaces modulables vous ouvrent des opportunités aux possibilités infinies. Plus besoin de déménager à chaque nouvelle étape, chaque nouvelle scène. Avec E[la]ST Opéra, plus besoin d'entracte, l'enchaînement de vos projets n'aura jamais été aussi fluide.

Votre vie sera celle que vous aurez choisie : ambitieuse, indépendante, calme, sereine, dynamique, culturelle, urbaine, sportive, gastronomique, écologique, cosmopolite...

Parce que le quartier Bas Reberg est ouvert sur le centre-ville, les quartiers d'affaires, les quartiers étudiants, les quartiers historiques... Il offre tous les possibles.

**A deux pas de la gare, TGV, tram-train, des pistes cyclables, et de l'aéroport, il y a là des lieux à apprivoiser, une ville à aimer, une vie à inventer.**

## EVOLU VIE IMAGINER, CRÉER, GRANDIR

### LES PRESTATIONS

#### Safe & secure

- Hall d'entrée sécurisé avec platine vidéo (clef Vigik),
- Ascenseur,
- Parking en sous-sol avec possibilité d'installer des bornes électriques de recharge véhicule,
- Local vélos avec bornes de chargement,
- Portes palières 5 points,
- Système domotique évolutif pour le contrôle des volets, stores et thermostats,
- Occultations électriques.

#### Home sweet home & green & cosy

- Chauffage collectif gaz,
- Chauffage au sol,
- Carrelage grand format ou parquet dans les pièces de vie,
- Parquet dans les chambres,
- Isolation extérieure renforcée,
- Chappe isophonique,
- Large balcon, terrasse ou jardin paysagé à jouissance privative,
- Grandes baies vitrées dans les séjours,
- Brise-soleil orientable ou stores pour les oriels.

La performance de l'immeuble est de **30% supérieure** à la réglementation thermique en usage (RT 2012).

**Un logement qui s'adapte à vos changements de vie et d'envies.**

Demathieu Bard Immobilier innove avec Evoluvie®, un concept ingénieux et breveté autour d'une idée toute simple : la possibilité de bénéficier d'un appartement conçu pour s'adapter à l'évolution de vos besoins. Transformable à tout moment, l'appartement Evoluvie® permet de passer de deux logements distincts à un plus grand logement, et inversement.

L'opportunité d'accéder plus facilement à la propriété et à de plus grandes surfaces. Evoluvie® est le concept immobilier le plus pertinent pensé pour répondre aux enjeux des nouveaux modes de vie et favoriser les logements familiaux.

**L'immobilier pensé pour vivre comme vous**

**Idéal** lorsque la famille s'agrandit pour occuper plus d'espace sans déménager.

**Parfait** pour accueillir un enfant étudiant et lui offrir liberté et sérénité pour travailler, tout en bénéficiant à son gré de la logistique parentale.

**Intéressant** pour ceux qui souhaitent louer et générer un revenu complémentaire.

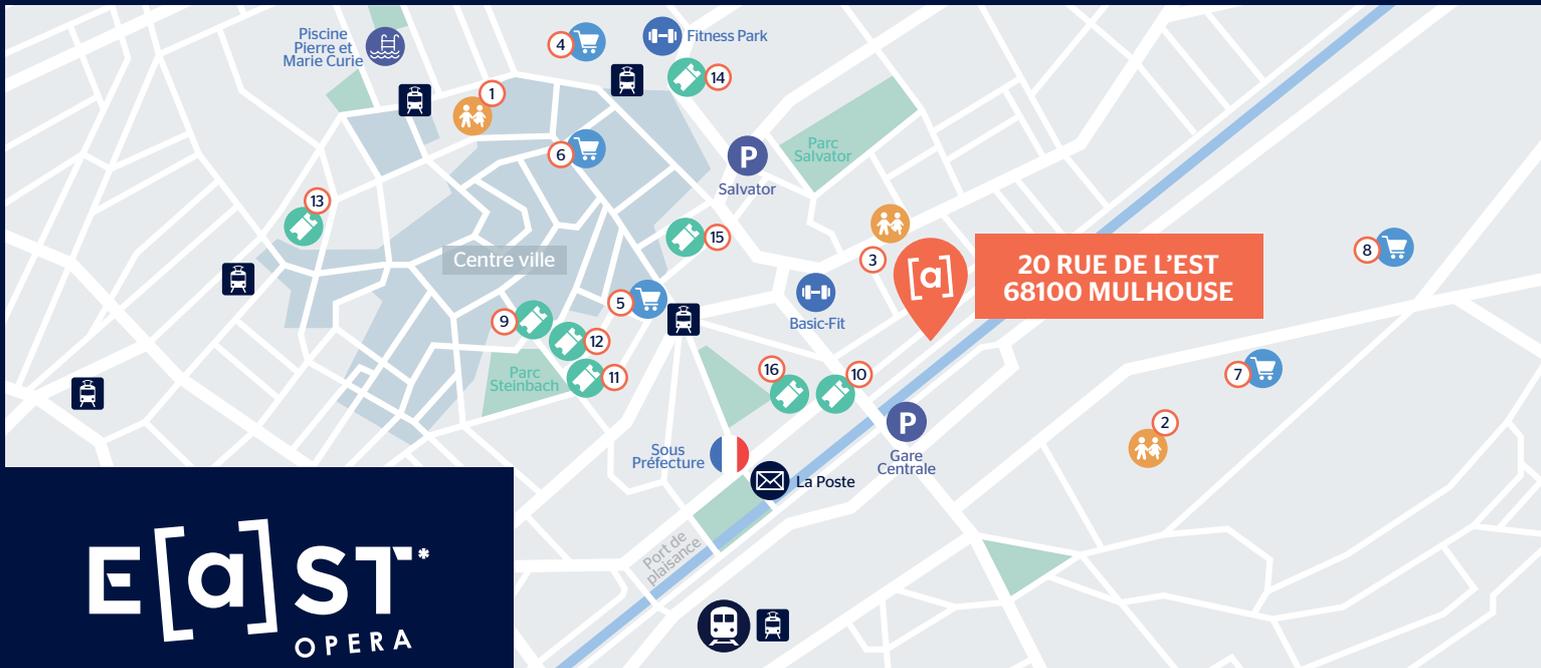
**Avantageux** pour les primo-accédants qui peuvent financer facilement une plus grande surface.

**Astucieux** pour un télétravail serein ou pour exercer une activité professionnelle qui dispose d'un espace autonome et séparé.

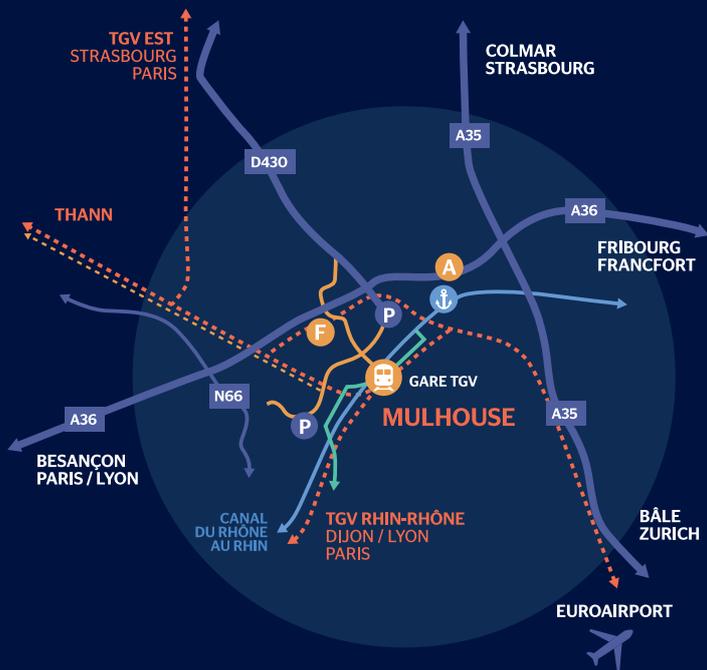
**Pratique** pour une assistance à domicile pour les seniors qui souhaitent maintenant rester vivre dans leur appartement.

**L'originalité d'Evoluvie ?** Avoir imaginé dès le départ l'installation d'un module technique de séparation ou de réunion, permettant de transformer la porte en cloison en quelques heures par un menuisier.

Un procédé réversible, simple et rapide sans accord préalable de la copropriété ou travaux importants.



**E[a]ST\***  
OPERA



- Les écoles
  - 1 École maternelle Les Tonneliers
  - 2 École maternelle La Wanne
  - 3 École maternelle François Frey
- La culture
  - 9 Musée des Beaux-Arts
  - 10 Musée de l'Impression sur Etoffes
  - 11 Théâtre de la Sinne
  - 12 Ballet de l'Opéra national du Rhin
  - 13 Scènes de rue
  - 14 Conservatoire de Musique, Danse Art Dramatique Huguette Dreyfus
  - 15 L'Ecole de danse
  - 16 L'Akadémie École de danse
- Les commerces
  - 4 Centre commercial Porte Jeune
  - 5 Carrefour City
  - 6 FNAC Mulhouse
  - 7 Biocoop Du Rebberg
  - 8 Super U et Drive

Réseau routier structurant	Plateforme Fret	EuroAirport	<b>Mulhouse-Lyon</b> 3h55  3h	<b>Mulhouse-Paris</b> 5h  2h30
Voie Sud	Autoport	Port du Rhin	<b>Mulhouse-Bâle</b> 30min  25min	<b>Mulhouse-EuroAirport</b> 25min  20min
Voies ferrées	Gare	Parkings relais	<b>Mulhouse-Strasbourg</b> 1h10  55min	
Tramway, Tram-Train				
Tram-Train				
Voies navigables				

**DEMATHIEU BARD**  
IMMOBILIER

**03 90 40 99 33**  
[www.eastmulhouse.alsace](http://www.eastmulhouse.alsace)