



OGIC

une
nouvelle
nature
de ville

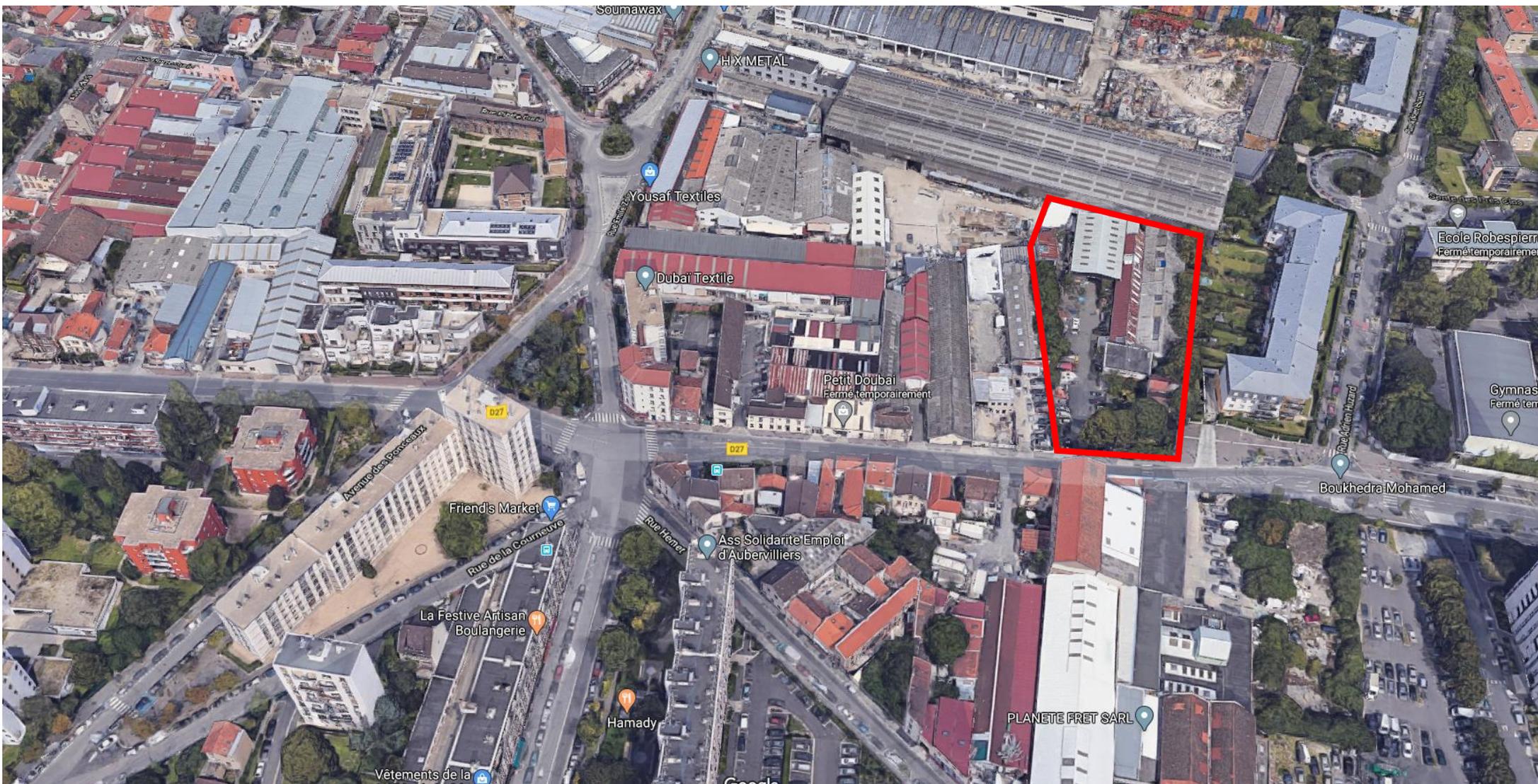
15 JUIN 2023

**AUBERVILLIERS (93)
BRIEF VENDEUR
15 RUE DANIELLE
CASANOVA**



1. LOCALISATION
2. PRESENTATION DU PROJET
3. PLANS DE NIVEAUX
4. FACADES
5. PRESTATIONS LOGEMENTS ACCESSION
6. COMMERCIAL
7. PRECONISATION COMERCIALES
8. INTERVENANTS
9. CALENDRIER PRÉVISIONNEL
10. MEMO RESERVATION

LOCALISATION



PRESENTATION DU TERRAIN

Rue Danielle Casanova

1



Construction récente de bureaux à proximité

2

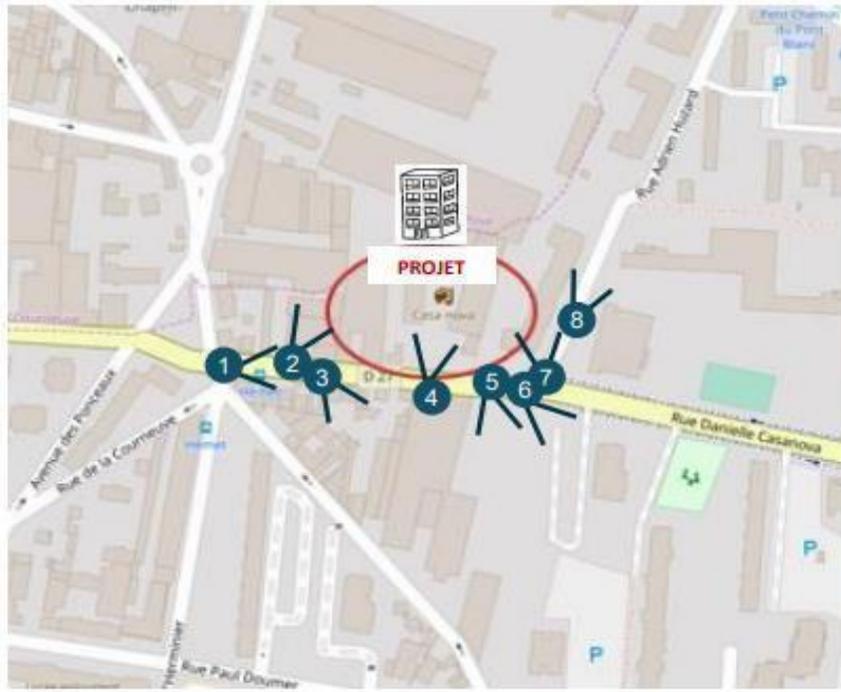


Bâti du secteur, nombreuses enseignes de textile

3



PRESENTATION DU TERRAIN



Source : OpenStreetMap

Foncier à l'étude 4



Entrepôt face au foncier 5



Avenue Adrien Huzard, qualitative et arborée 8



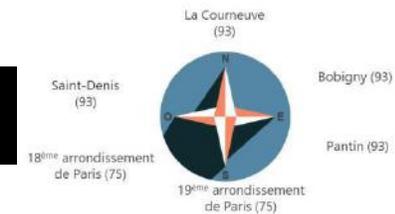
Immeuble de belle facture jouxtant le foncier, venue Adrien Huzard 7



Tour de logements sociaux à proximité immédiate 6



CARTOGRAPHIE DES TRANSPORTS EN COMMUN



Légende

- Lignes actuellement en service
- Lignes prochainement en service
- Grand Paris Express
- Prolongement de la ligne 12
- Projet OGIC

Facilement accessible en voiture grâce à un réseau routier et autoroutier performant (A86, A1 et D114), la ville d'Aubervilliers bénéficie des dynamiques métropolitaines avec pas moins de 3 projets majeurs de transports en cours de chantier : le prolongement de la ligne 12, le Grand Paris Express ligne 15, le prolongement du T8. A noter que les JO-2024 viendront requalifier la liaison Paris-Aubervilliers via le projet de l'Arena Porte de la Chapelle

DEFINITION DU PROGRAMME



Le projet prévoit la construction de 3 bâtiments en R+4+ attique, desservis par une voie nouvelle

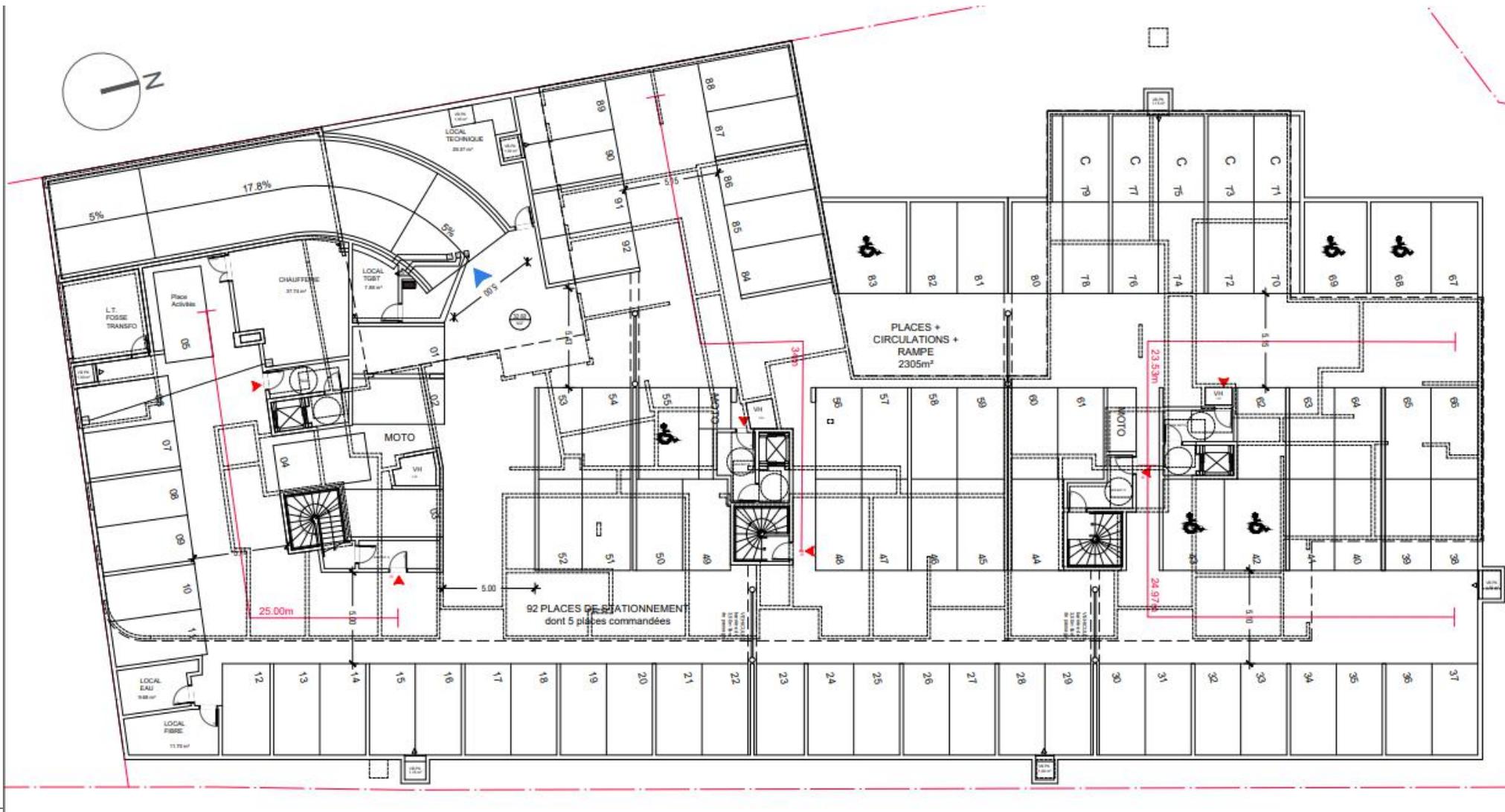
- Le programme actualisé présente une SDP de 6.073 m² répartie de la manière suivante :
 - 5.915 m² SDP de logements pour environ **89 logements du studio au 5P Duplex**
 - 158 m² de SDP de surface commerciale non active
- 1 niveau de sous-sol comprenant 92 places de stationnement (dont 5 places commandées) ;
- Le projet vise l'exemplarité énergétique **RT 2012 -20 %** et l'**obtention du label Biodivercity** ;
- Le projet architectural intègre en façade sur rue des matériaux nobles suivant les orientations de la ville (pierre semi-porteuse, garde-corps vitrés...) ;
- Le traitement paysager permettra d'animer l'activité sociale de la copropriété : jardin, verger partagé, composteurs... De grands arbres de haute tige seront prévus à la livraison de l'opération
- Permis de construire obtenu le 03/09/2021

DEFINITION DU PROGRAMME

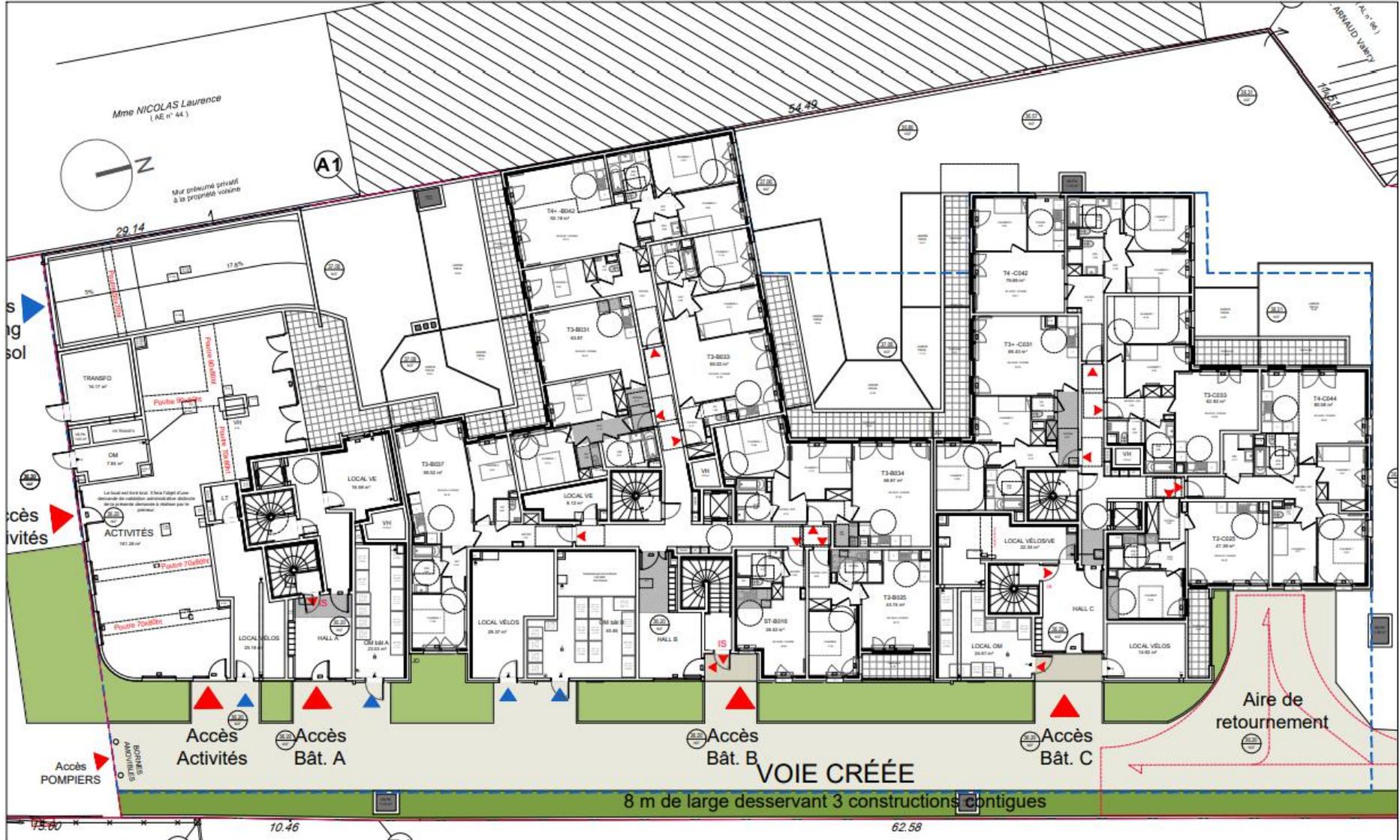
- L'opération comporte un minimum de 70% de logements dont la surface de plancher* est supérieure à 60 m² conformément au PLUI ;
- Les logements de grande taille (T4 et T5) ont été privilégiés au RDC et sur les derniers niveaux ;
- Les derniers étages des bâtiments bénéficieront de roof top privés ;
- L'ensemble des logements dispose de surfaces extérieures à l'exception des T1 ;
- Pour le bâtiment C, le T5 et les 5 T4 bénéficieront de 2 places de parking, les T3 seront commercialisés avec 1 place de parking, seules les T2 et T1 n'en disposeront pas ;
- Un local commercial non actif (pas de boutique, ni de restauration) de 158 m² de SDP à RDC (micro crèche pressentie).

Bâtiment C				
Typologie	Nombre	Surface minimum	Surface moyenne	Surface maximum
ST	2	26	26	26
T2	3	46	46	47
T3	11	61	65	70
T4	8	79	80	81
T4 duplex	1		86	
T5 duplex	1		111	
TOTAL	26			

PLANS DE NIVEAUX



PLANS DE NIVEAUX



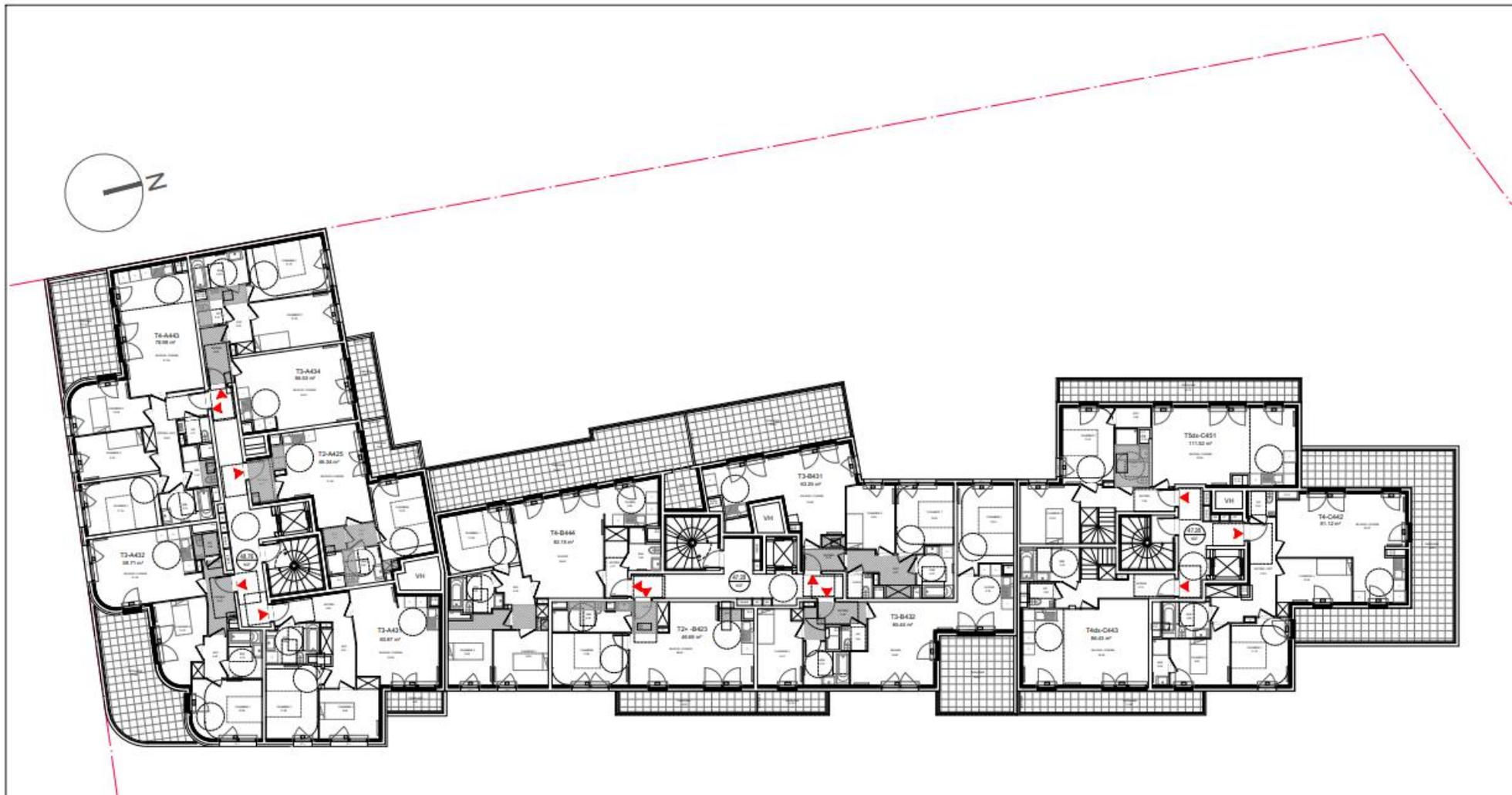
PLANS DE NIVEAUX



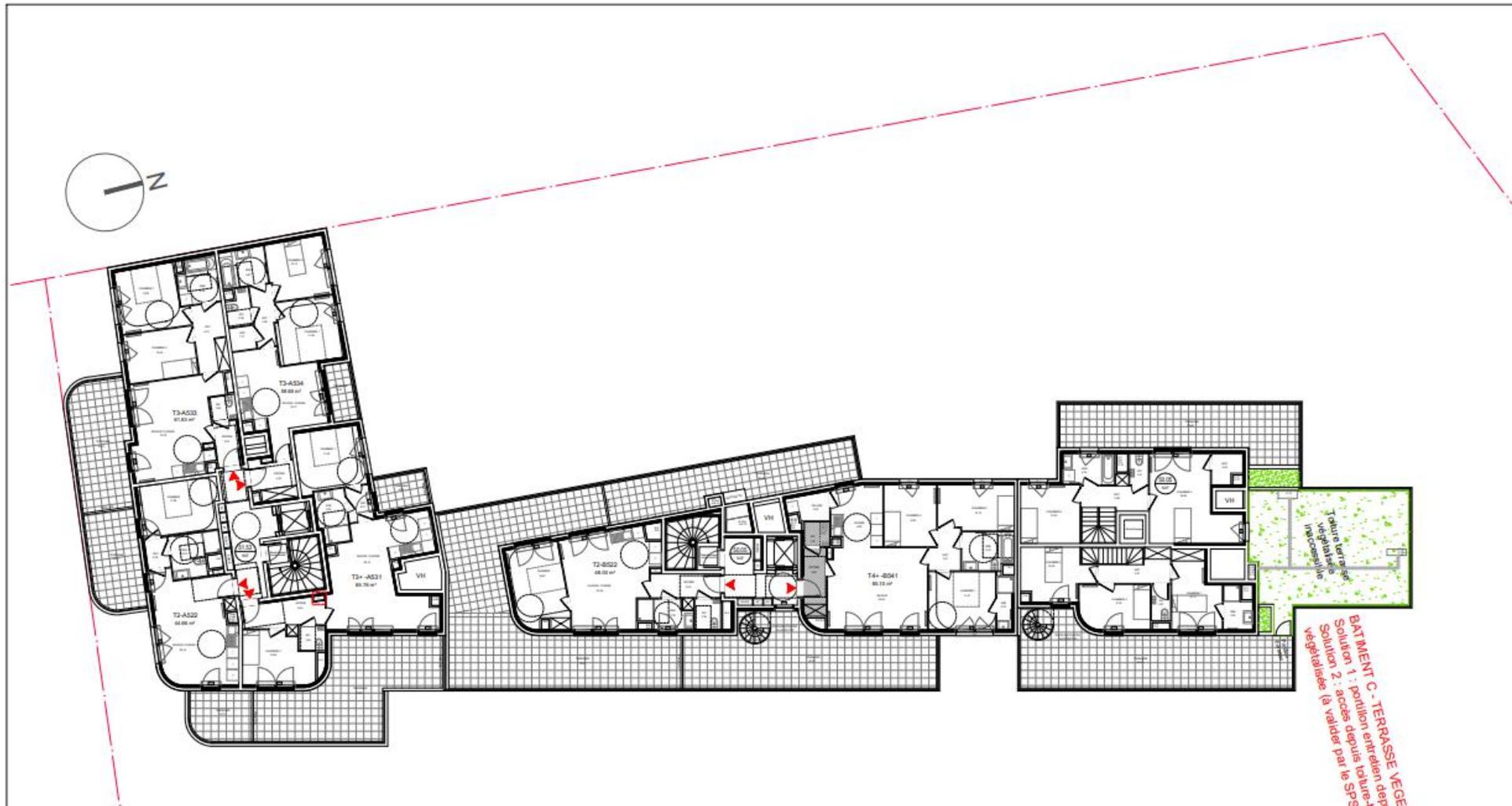
PLANS DE NIVEAUX



PLANS DE NIVEAUX



PLANS DE NIVEAUX



PERSPECTIVE

Façade depuis la rue Danielle Casanova



1917

PERSPECTIVE

Façade depuis le cœur d'îlot



2318

PERSPECTIVE INTÉRIEURE



PRESTATIONS

PARTIES COMMUNES

- Matériaux de façade : pierre semi-porteuse et attiques en enduit, béton matricé, garde-corps en verre opalescent ;
- Carrelage en RDC, moquette dans les étages (projet de décoration établi par un décorateur intérieur) ;
- Menuiseries extérieures mixte bois/aluminium ;
- Volet roulant en aluminium ;
- Chapes à tous les étages ;
- Hauteur sous plafond : 2,50 mètres ;
- Dalle en grès cérame posées sur plots pour les balcons et terrasses ;
- Toitures terrasses végétalisées ;

20

PARTIES PRIVATIVES

Prestations Gamme 1 OGIC

- Stratifié dans séjours, entrée, dégagements et chambres ;
- Cloison PLACOPAN 50 ;
- Placard aménagé à l'entrée ;
- Carrelage dans les pièces humides ;
- 1 robinet de puisage pour les terrasses et jardins privatifs > 10 m² ;
- Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau ;
- Receveur de douche encastré de 90x120 pour sdb – baignoire 170x70
- Serrure porte palières A2P* ;

PRÉCONISATIONS COMMERCIALES

LOGEMENTS EN ACCESSION LIBRE

- Notre principal concurrent IMMOBEL a lancé le lot B2 de l'opération « Fort Immo » à un prix de vente moyen de **5 274 € TVA 20%/m² hab pk inclus pour une surface moyenne de 65,43 m²**.
- Compte-tenu du positionnement d'IMMOBEL, nous envisageons la commercialisation de la cage C au prix de vente moyen de **5.200 €/m² hab TVA 20% pki** (incluant les offres commerciales), soit 4.571 €/m² hab TVA 5,5 %

LOCAL D'ACTIVITE

Un contrat de réservation est acté avec ZI crèche pour le local d'activité situé au RDC en une micro-crèche. La signature de l'acte est prévu pour le mois de décembre 2021

VEB

Vente de 63 logements (cage A et B) - Signature CPR prévue pour le 07/10

STRATEGIE COMMERCIALE ET CANAL DE VENTE

- La cage C sera lancée commercialement le 15 octobre représentant 26 lots ;
- Objectif de pré-commercialisation : 40 % des lots, soit 11 lots pour mi-novembre

PRÉCONISATIONS COMMERCIALES

Bâtiment C			
Typologie	Nombre	Fourchette SHAB	Fourchette Prix de vente (TVA 20%)
ST	2	26 m ²	177 - 185 K€
T2	3	46 - 47 m ²	261 - 281 K€
T3	11	61-70 m ²	331 - 366 K€
T4	8	79 - 81 m ²	384 - 407 K€
T4 duplex	1	86 m ²	425 K€
T5 duplex	1	111 m ²	520 K€
TOTAL	26		

OFFRES COMMERCIALES EVOLUTIVES

Elles ont pour objectif d'être agressives sur les grands logements afin de fluidifier l'écoulement BV en TVA réduite. Elles seront valables pour les 10 premiers lots réservés.

Phase 1 (du 1^{er} au 5^{ème} lot réservé) :

- Remise de 2500 € / pièce

Phase 2 (du 6^{ème} au 10^{ème} lot réservé) :

- Remise de 1500 € / pièce

Phase 3 (du 11^{ème} lot au 27^{ème} lot) :

- Pas de remise commerciale

INTERVENANTS

▪ Architecte :	LANDSCALE ARCHITECTURE
▪ Maître d'œuvre d'exécution / OPC :	LANDSCALE ARCHITECTURE
▪ Bureau de contrôle :	QUALICONSULT
▪ BE Structures, fluides et thermique :	INGEMA
▪ Paysagiste/écologue :	MUGO
▪ BE géotechnique :	ATLAS
▪ BE Pollution:	SOLPOL
▪ Coordonnateur SPS :	QUALICONSULT
▪ Décorateur	SO CONCEPT

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Dépôt de la demande du permis de démolir et de construire	30 avril 2021
Obtention du permis de construire	03 septembre 2021
Lancement de la commercialisation	15 Octobre 2021
Signature de l'acte authentique de vente	Décembre 2021
Démarrage des travaux de démolition	Janvier 2022
Achèvement plancher bas du sous-sol	1T 2022
Plancher bas RDC	2T 2022
Plancher bas 2ème étage	3T 2022
Hors d'eau	1 ^{er} T 2023
Fin de cloison	2 T 2023
Achèvement	3T 2023
Livraison	4T 2023

24

MEMO CONTRAT DE RESERVATION

Société	SCCV AUBERVILLIERS 15 RUE DANIELLE CASANOVA Au capital de 200 Euros Siège social : 58/60, avenue Edouard Vaillant 92100 Boulogne-Billancourt R.C.S. NANTERRE 851 071 439
Informations	<ul style="list-style-type: none">• Nom du programme : New Way• Adresse : 15/17 Rue Danielle Casanova, Aubervilliers (93)• PC : PC 93001 21 A0028 obtenu le 03/09/2021• Date prévisionnelle de livraison : 4T 2023• Architecte de conception: Landscale Architecture• Compte-séquestre : Office Notariale Paris République (privilégier les virements bancaires plutôt que les chèques autant que possible)• il convient que chaque réservataire indique en libellé de son virement « Dépôt de garantie M. /Mme °°°°° VEFA OGIC AUBERVILLIERS Casanova»