



OGIC

une
nouvelle
nature
de ville

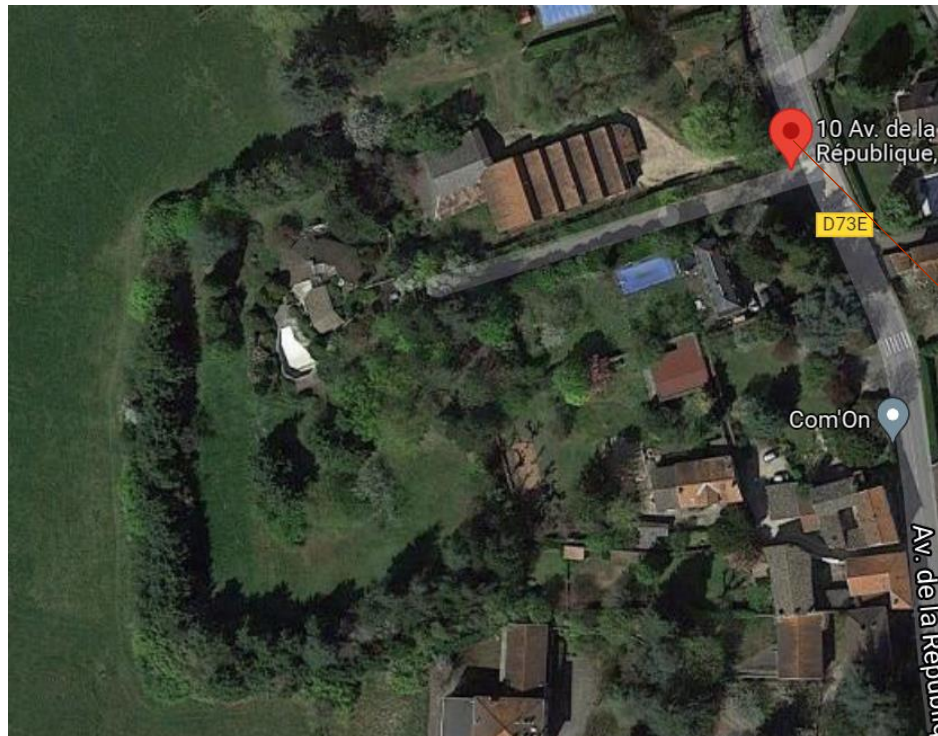
**BRIEF COMMERCIAL
COMTEMPLATION**

SAINT DIDIER
10 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE

Document non contractuel



LOCALISATION



Vue de l'existant



Commodités à 350 m

PRÉSENTATION DU PROJET

SURFACE DE PLANCHER	4 430 m ² de SP, dont 1 261 m ² de logements locatifs sociaux = 30 %
NOMBRE DE LOGEMENTS	<ul style="list-style-type: none">• 34 logements vendus en accession• 17 logements sociaux type PLUS-PLAI vendus en bloc, (RT2012-20% et NF habitat)
NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT	84 places en sous-sol sur deux niveaux et 4 places visiteurs extérieures;
PRESTATIONS	Gamme 2 avec menuiseries alu , hauteur sous plafonds 2,70 m, plancher chauffant avec PAC individuelle réversible, Carrelage 80*80, seuil balcon 0
ESPACES VERTS	Grand espace commun Pas de jardins privatifs 5 000 m ² d'espaces verts naturels Pas de clôture en limite de propriété, la partie circulée est clôturée mais le terrain est ouvert sur l'espace naturel qui l'entoure pour favoriser la biodiversité
PARTIES INTERIEURES COMMUNES	Parties communes éclairées naturellement et escaliers ouverts sur paliers
TOITURES ET FACADES	Toitures plates végétalisées Façades en pierres massives sur 850 m ² (15% des façades) béton brut lasuré blanc ou ocre
PINEL	Zone B1 : 10,51 €/m ²

PRÉSENTATION DU PROJET



Plan masse

PRÉSENTATION DU PROJET

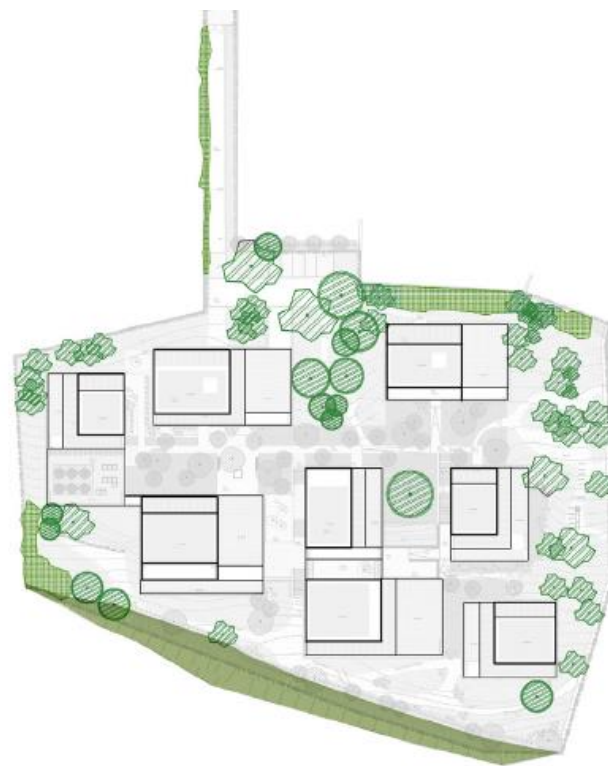
Intentions paysagères

TERRAIN 9 418 m²

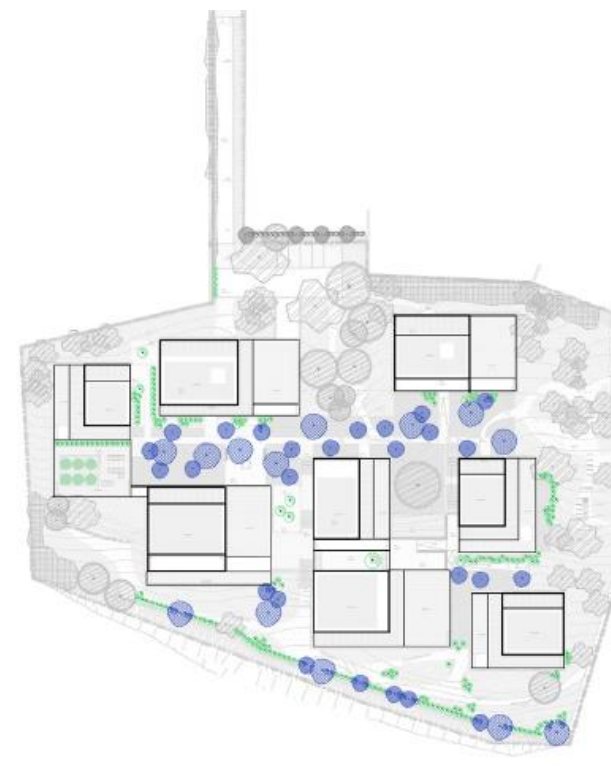
50% de pleine terre

95 arbres (1/m² de PT)

Dont 56 arbres conservés au minimum



- Arbres conservés
- Massifs arbustifs conservés
- Talus - Massifs arbustifs conservés



- Arbres ajoutés
- haie mellifère ajoutés

PRÉSENTATION DU PROJET

Arboretum

- | | | | | | |
|---|---|---|---------------------------------------|---|----------------|
|  | Le bosquet de Chênes existant |  | Prairie mellifère ombre et lumière |  | Jardin partagé |
|  | Les grands conifères et bosquets de résineux existant |  | Parterres de vivaces ombre et lumière |  | Espace de jeux |
|  | Les bosquets arbres feuillus |  | Milieux humide |  | Placettes |
|  | Haies bocagère |  | Toiture végétalisée | | |



Plan masse paysagé

PRÉSENTATION DU PROJET



Insertion paysagère

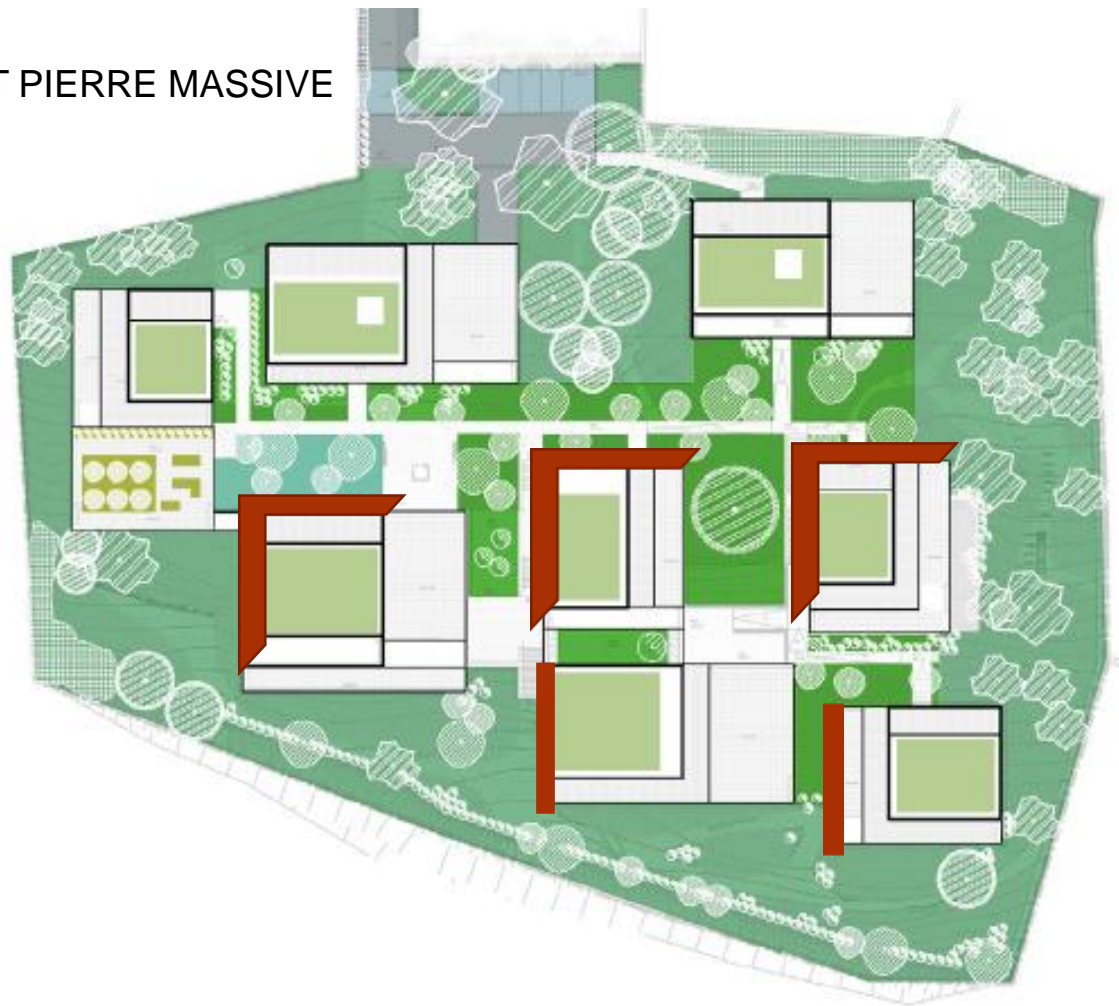
PRÉSENTATION DU PROJET



Perspective

PRÉSENTATION DU PROJET

Façades –BETON BRUT ET PIERRE MASSIVE

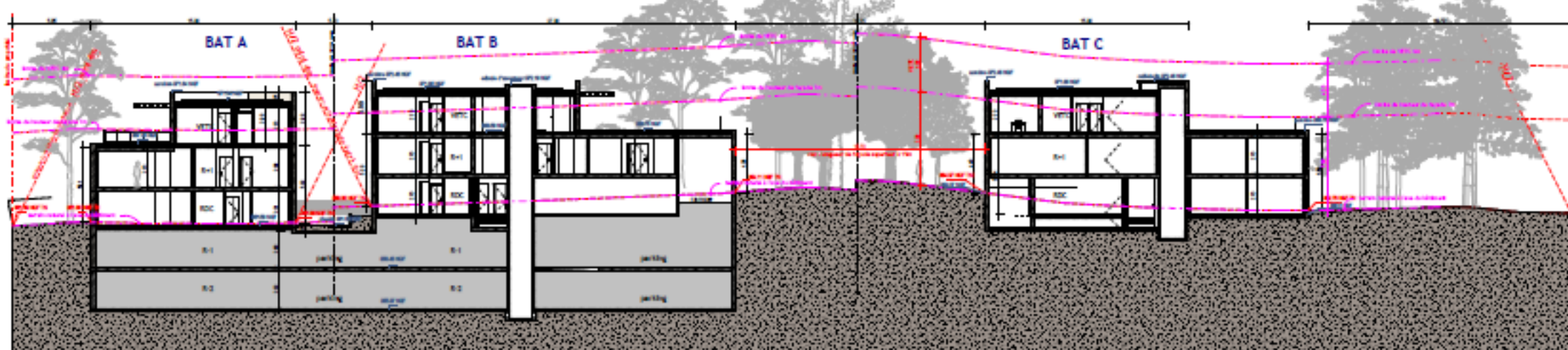


PIERRE MASSIVE

de Est – Chemin de la Source

PRÉSENTATION DU PROJET

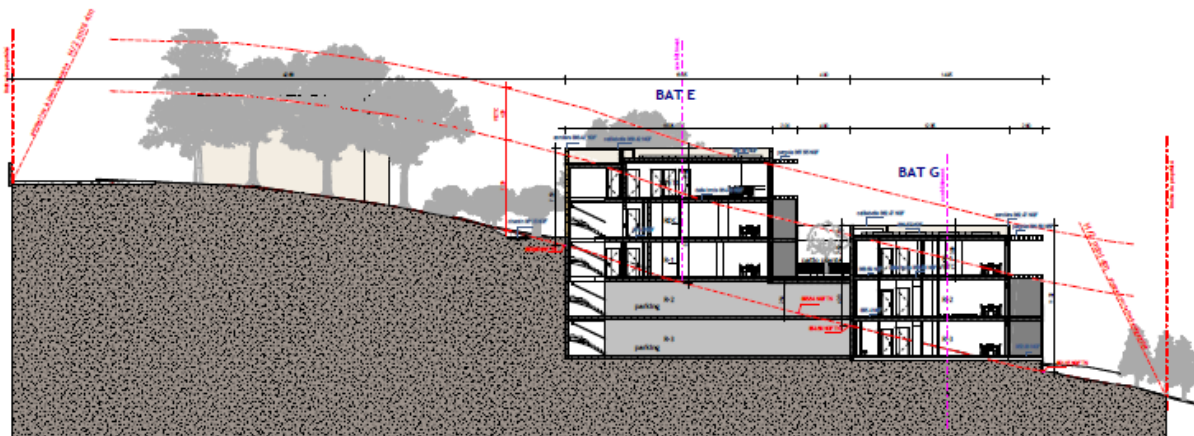
Coupes



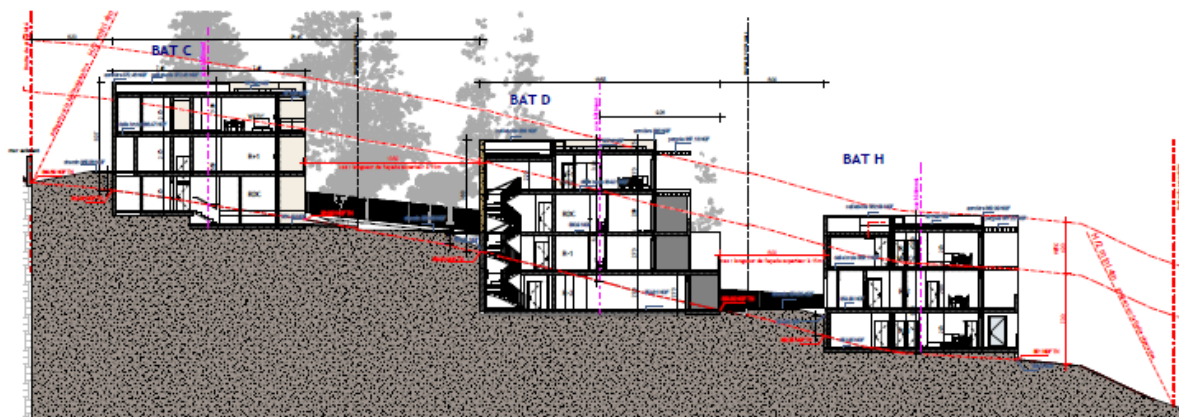
Coupe 3.1 longitudinale A B C

PRÉSENTATION DU PROJET

COUPES



■ Coupe 3.6 transversale E G



■ Coupe 3.7 transversale C D H

PRÉSENTATION DU PROJET

	T2	T3	T4	T5	TOTAL
SOCIAL	4	5	5	3	17
SHAB MOY	44,38	70,90	84,63	102,19	1 262 m ²
LIBRE	7	11	7	9	34
SHAB MOY	51,84	70,84	88,52	119,85	2 840 m ²

BATIMENT A		
Niveaux	T2	T3
R+2		1
R+1		2
RDC	1	1
TOTAL	1	4

BATIMENT F				
Niveaux	T2	T3	T4	T5
R+1				1
RDC	1		1	1
R-1	1		2	1
R-2	1	1		
TOTAL	3	1	3	3

BATIMENT B				
Niveaux	T2	T3	T4	T5
R+2				1
R+1	1		1	1
RDC			1	
TOTAL	1	0	2	2

BATIMENT E			
Niveaux	T3	T4	T5
RDC			1
R-1	1	1	
R-2	2		
TOTAL	3	1	1

BATIMENT G				
Niveaux	T2	T3	T4	T5
R-1				1
R-2	1	2	1	
R-3	1	1		1
TOTAL	2	3	1	2

BATIMENT C				
Niveaux	T2	T3	T4	T5
R+2				1
R+1	1		1	1
RDC	1			1
TOTAL	2	0	1	3

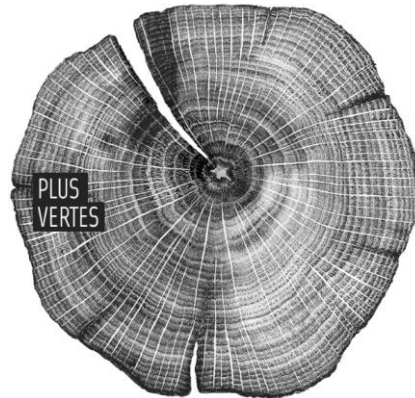
BATIMENT D			
Niveaux	T2	T3	T4
R+1		1	
RDC	1		1
R-1	1		1
R-2		2	
TOTAL	2	3	2

BATIMENT H			
Niveaux	T3	T4	T5
R-1		1	
R-2	1	1	
R-3	1		1
TOTAL	2	2	1

Les logements **surlignés** sont les logements sociaux
 La position des logements libres a été choisie pour la vue et le minimum de vis-à-vis
 Mitage des logements sociaux dans les bâtiments

LES 4 PILIERS DE LA MARQUE ET OBJECTIFS RSE

- Travail important sur l'espace paysagé autour des bâtiments pour garder l'esprit du lieu très minéral et végétal
- Bac a compost et potager
- Conservation de nombreux arbres aux essences rares (plantés par les propriétaires)



Objectif E2 C1 -5% : Réalisable avec béton bas carbone et un sous-sol optimisé. Bétons bas carbone classe D de chez Lafarge , matériaux avec fiches FDES,

Label Biodiversity

Utiliser des peintures avec label limitant les COV

Confort d'été amélioré grâce au surface de pleine terre



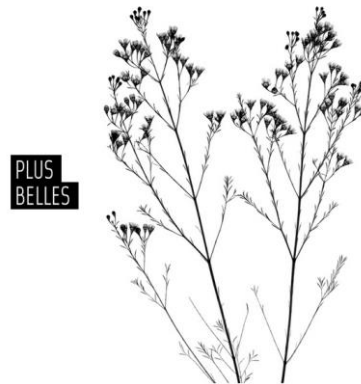
13

Utilisation de pierre massive en façade pour 15%

Architecture contemporaine avec toiture végétalisée qui intègre parfaitement les bâtis dans leur environnement

Balcons, terrasses pour certaines avec des vues dégagées sur l'environnement

Un mode de construction qui permet une meilleure acoustique grâce à des planchers plus épais



Espaces de convivialité autour des Bac a compost
Jardin potager et aire de jeux



STRATÉGIE COMMERCIALE

SAINT DIDIER AU MONT D'OR EN QUELQUES CHIFFRES



Une **croissance démographique** (+6,5%) importante depuis 2007.
Une population plutôt vieillissante avec **34%** de la population de la ville a **plus de 60 ans**



12,3% des habitants en **2017** vivaient dans une autre commune soit **828** nouveaux arrivants.



75,5% des actifs qui résident à Saint Didier travaillent dans une autre commune.



Un marché immobilier relativement tendu avec seulement 7% de logements vacants.
Une grande majorité d'habitat **individuel (73,6%)** face à l'habitat collectif

Comment les habitants se rendent-ils au travail?

76,5% en voiture (57% de la population possède 2 voitures ou plus)

12,7% en transports en commun

STRATÉGIE COMMERCIALE



30-50 ANS
REVENUS ELEVES



50 ANS et +
REVENUS SUPERIEURS
RETRAITES AVEC REVENTE



45-60 ANS et +
REVENUS SUPERIEURS
PERSPECTIVES LOCATIVES

CIBLE

- Résidence Principale 60% :
- Cible investisseurs patrimoniaux à 40% :
 - **Zone de chalandise : A définir** - investisseurs recherchant un emplacement proche de Lyon

MODE DE COMMERCIALISATION

Une commercialisation à 60 % en vente assise 40 % par Ogic Patrimoine

Objectif de rythmes de ventes : 2 ventes / mois qui est un **objectif ambitieux** au regard des performances de nos confrères.

COMMERCIALISATION

FORCES	
<ul style="list-style-type: none">➤ Adresse premium➤ Site exceptionnel : vue , parc, ...➤ Produit haut de gamme, belles prestations➤ Prix en phase avec la concurrence	
OPPORTUNITES	
<ul style="list-style-type: none">➤ Prix enveloppes inférieurs au prix des maisons➤ Offre intéressante pour la résidence principale➤ Peu d'offres sur le secteur	

PLANNING GENERAL

ECHEANCE	DATE
Dépôt PC	novembre 2021 au plus tard .
Obtention PC	Fin Février 2022
Lancement commercial	Juillet 2022
Acquisition terrain	30 septembre 2022
Livraison	T1 2025

17