



OGIC

une
nouvelle
nature
de ville

15 SEPTEMBRE 2022

BRIEF COMMERCIAL

-
ISSY LES MOULINEAUX
LA SERRE
-

28 à 32, rue Aristide Briand
122 à 124, av. de Verdun



SOMMAIRE

I. LOCALISATION & ENVIRONNEMENT

1. Localisation du projet
2. Foncier
3. Insertions
4. L'environnement
5. Intervenants

II. PRÉSENTATION DU PROJET

1. Présentation des espaces
2. Le socle
3. Le bâtiment
4. Les espaces partagés
5. Plan masse

III. ELEMENTS COMERCIAUX

1. Les quatre piliers de la marque
2. Typologies
3. Le produit
4. Le lancement commercial

IV. PLANNING



01

**LOCALISATION
& ENVIRONNEMENT**

I.1. LOCALISATION

Future gare du GPE (L15) – un pôle multimodal majeur avec :

- Gare RER ligne C d'Issy à moins de 1 mn à pied. Paris en quelques minutes.
- Future Gare du Grand Paris Express: la Défense en 16 mn par la ligne 15, fin 2022.
- Prolongation de la ligne de métro 12 : gares Montparnasse et Saint-Lazare en quelques minutes
- Offre scolaire complète à proximité
- Parc Rodin
- Centre commercial des 3 Moulins à quelques minutes
- Avenue de Verdun en renouvellement total



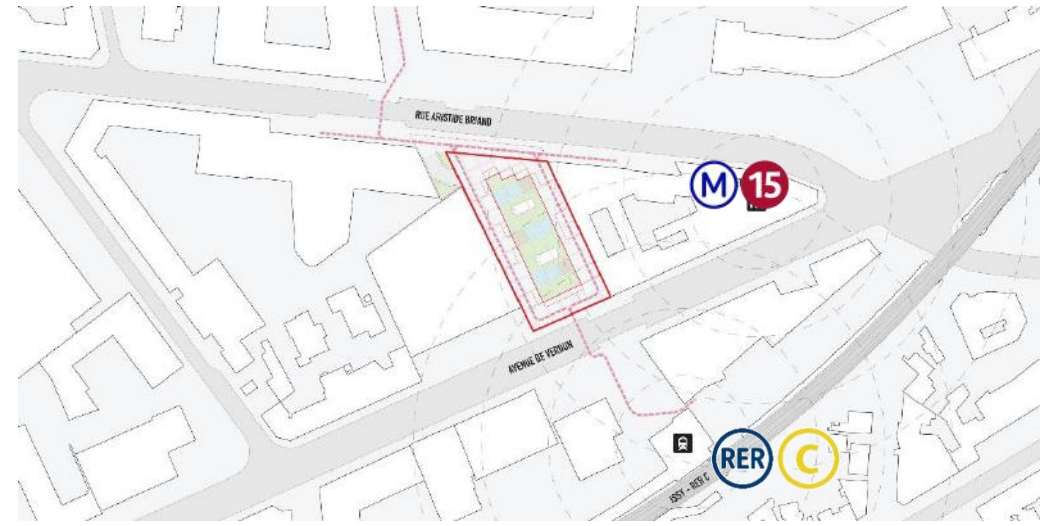
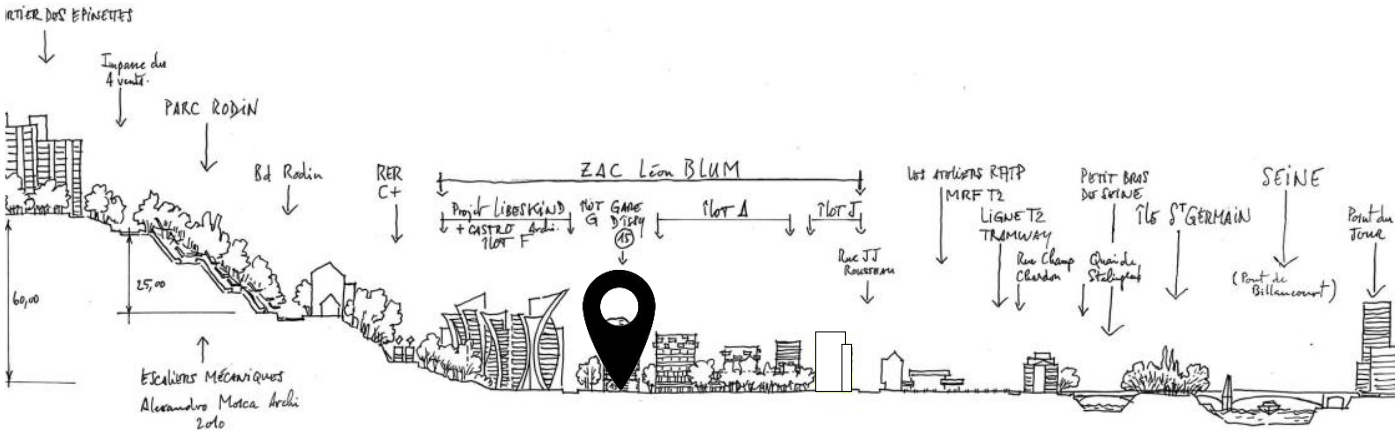
I.1. LOCALISATION

ADRESSE :

28 à 32, rue Aristide Briand
122 à 124, av. de Verdun
92130 Issy les Moulineaux

SITUATION :

Au sud de la ZAC Léon Blum - ilot B



I.2. FONCIER

Terrain

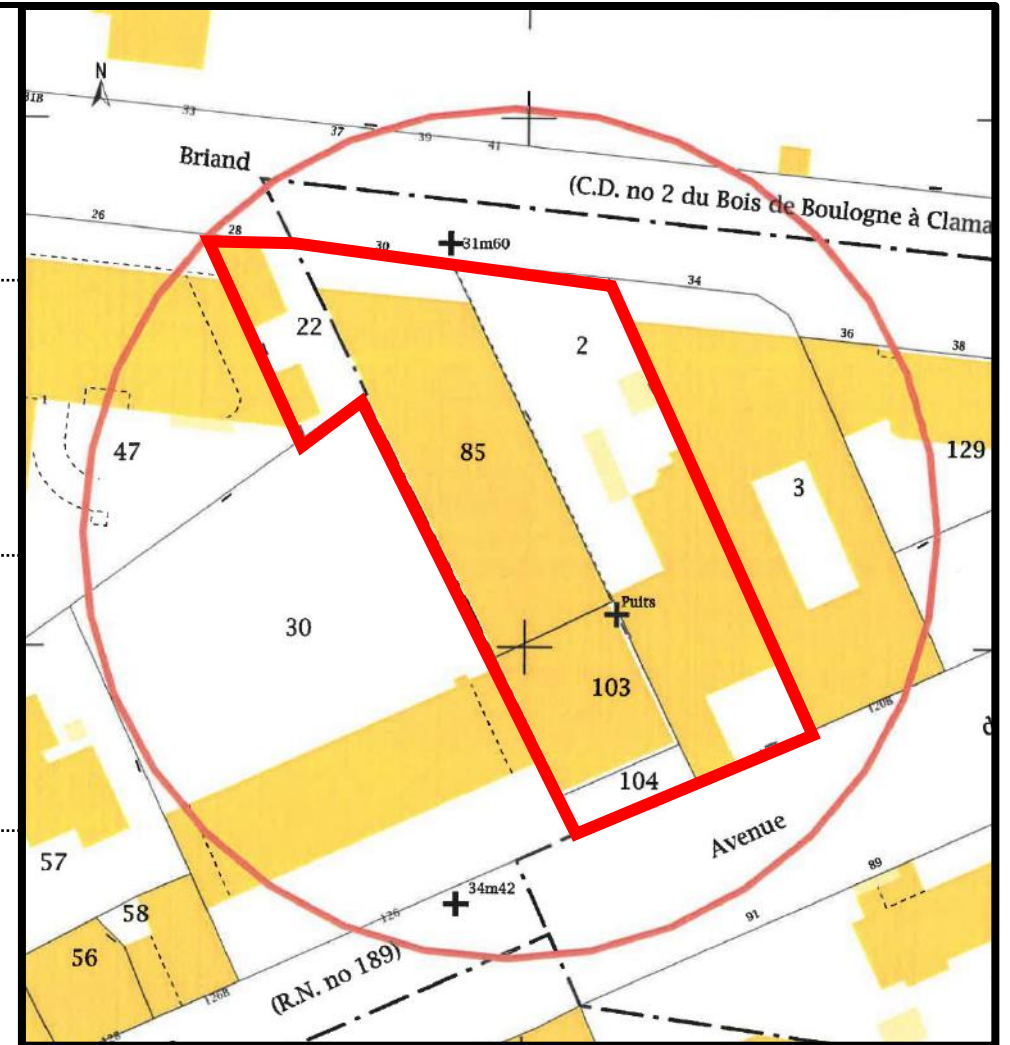
Quatre parcelles (R2, Q22, R85, R103 et R104)
28 à 32, rue Aristide Briand et 122 à 124, av. de Verdun
Il totalise 2 491 m²

Vendeur

SPL Seine Ouest Aménagement

Objectif environnemental

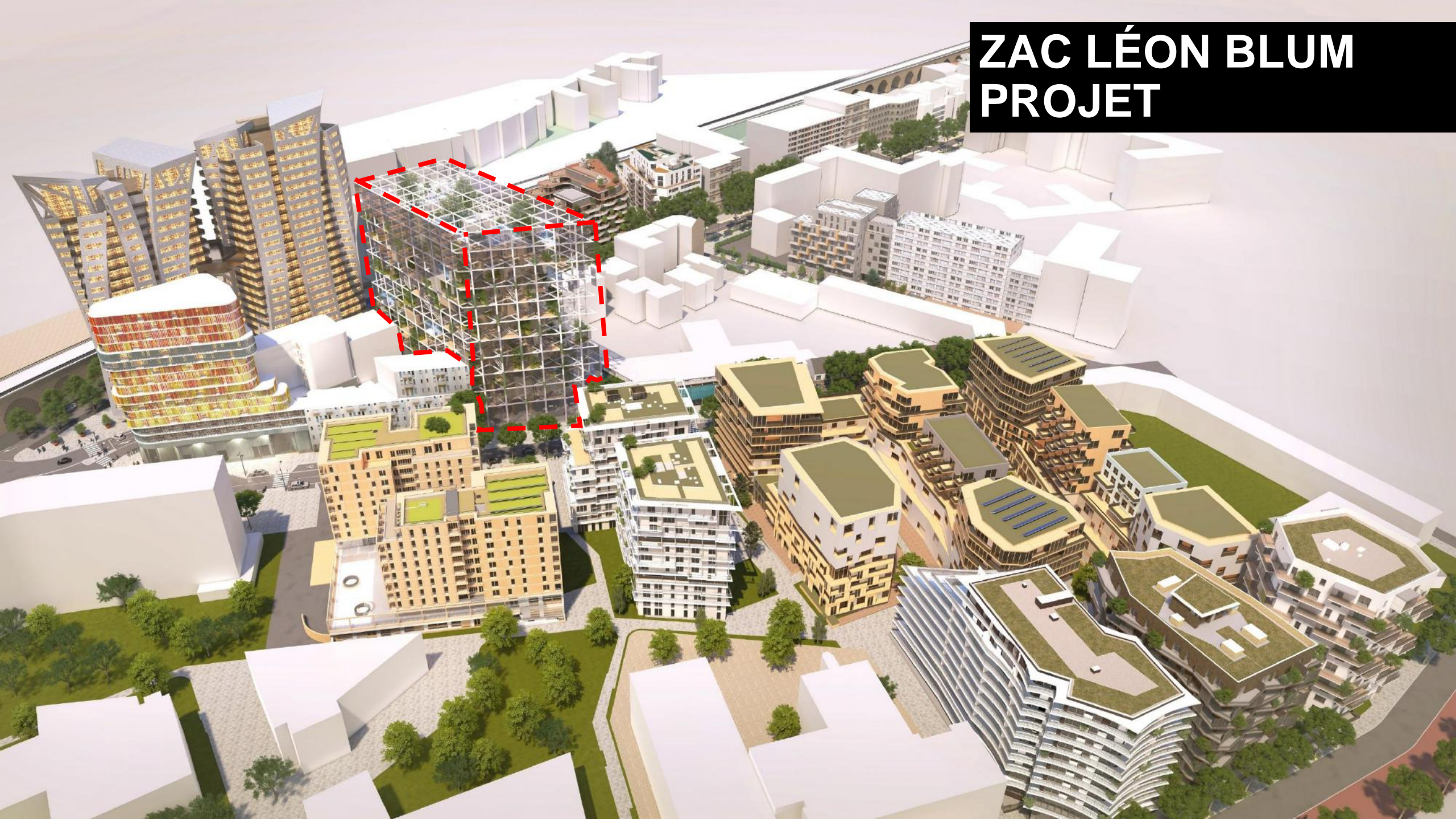
Label Biodiversity, certification NF Habitat HQE & RT 2012 -20 %



ZAC LÉON BLUM ACTUELLEMENT



ZAC LÉON BLUM PROJET



VUE DEPUIS LA RUE ARISTIDE BRIAND EXISTANT



**VUE DEPUIS LA RUE
ARISTIDE BRIAND
PROJET**



VUE DEPUIS L' AVENUE DE VERDUN EXISTANT





VUE DEPUIS L'AVENUE DE VERDUN PROJET

VUE AERIENNE EXISTANT



VUE AERIENNE PROJET



I.4. L'ENVIRONNEMENT



EQUIPEMENTS

- Espaces verts (ile St germain, Jardin Botanique d'Issy)
- Complexes sportifs
- Centre commercial des 3 moulins



TRANSPORTS EN COMMUN

- Tramway T2
- LIGNE 15 à 30m
- RER C à 30m
- Bus 123 au pied de l'immeuble (Auteuil / Mairie D Issy)



ENSEIGNEMENTS

- Crèches
- Écoles Maternelles
- Écoles Primaires
- Collèges
- Lycées



DESSERTE ROUTIÈRE

- Bd Périphérique proche
- Quais de Seine
- N118



I.5. INTERVENANTS

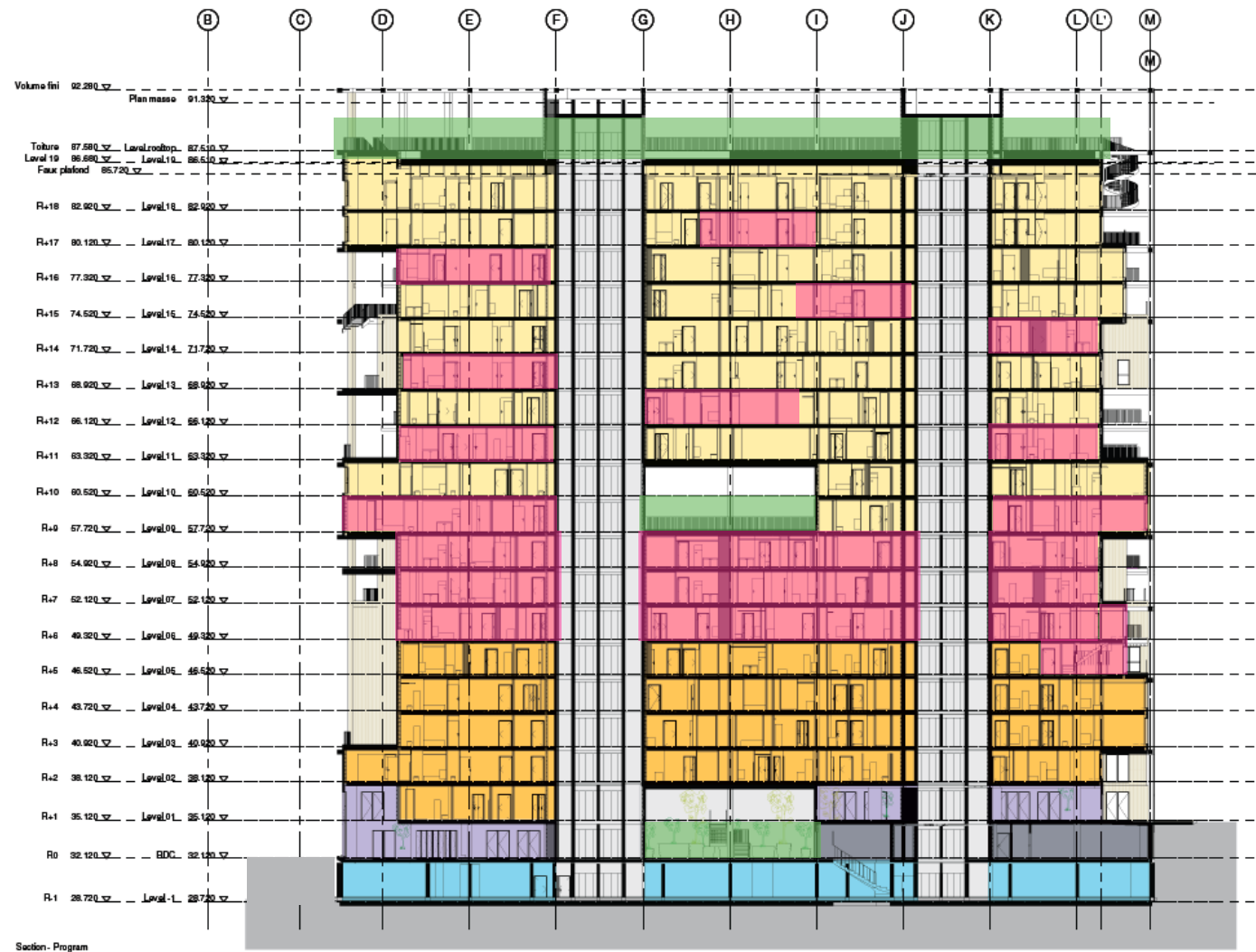
Montage	SCCV ISSY LOT B ZAC LEON BLUM : OGIC à 100 %
Architecte	MVRDV
Paysagiste	Atelier Alice Tricon
MOEX	Builders & Partners
Notaire	GMH
Géometre	Bloy



02

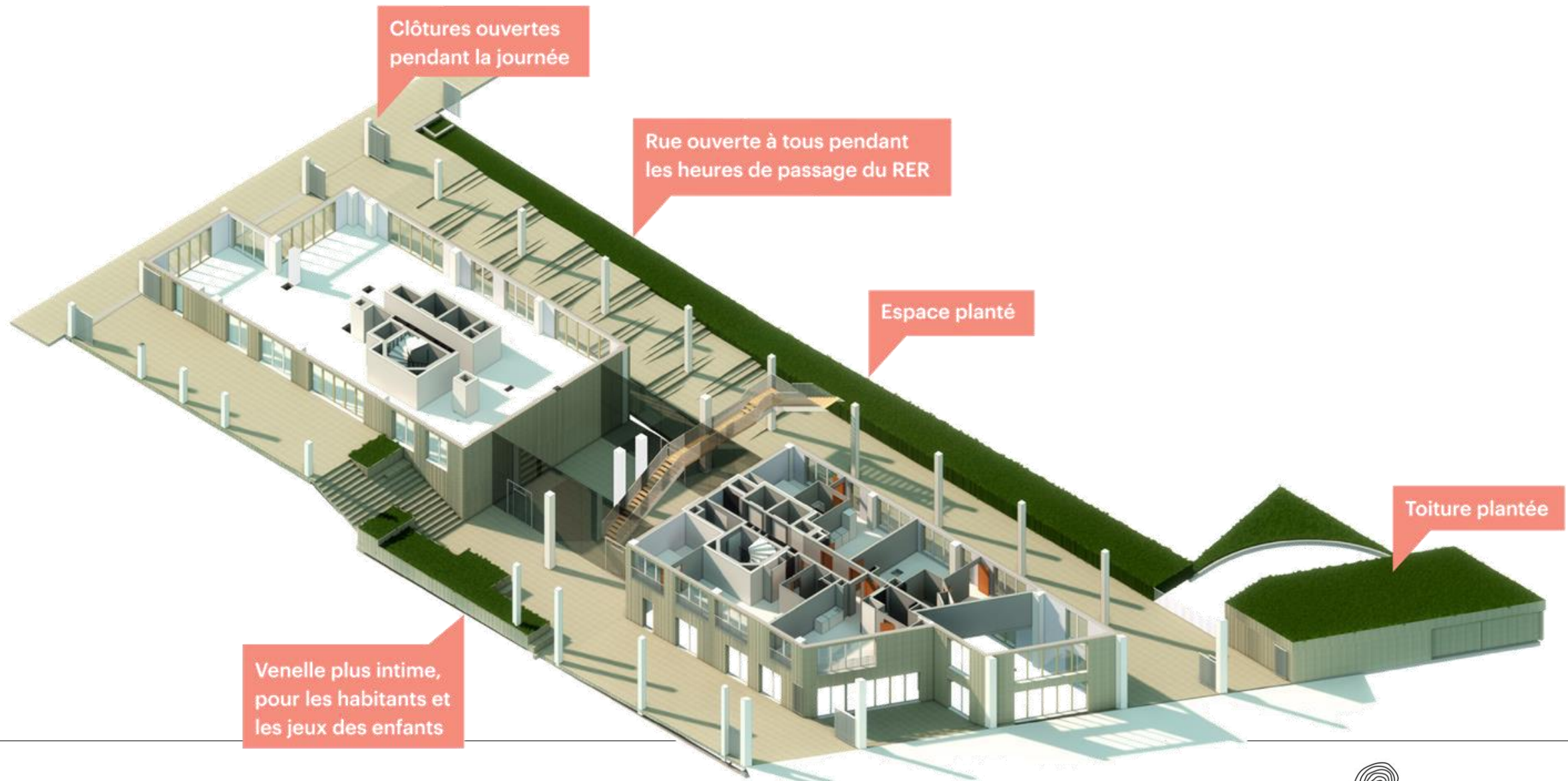
**PRÉSENTATION
DU PROJET**

II.1. LES DIFFÉRENTS USAGES

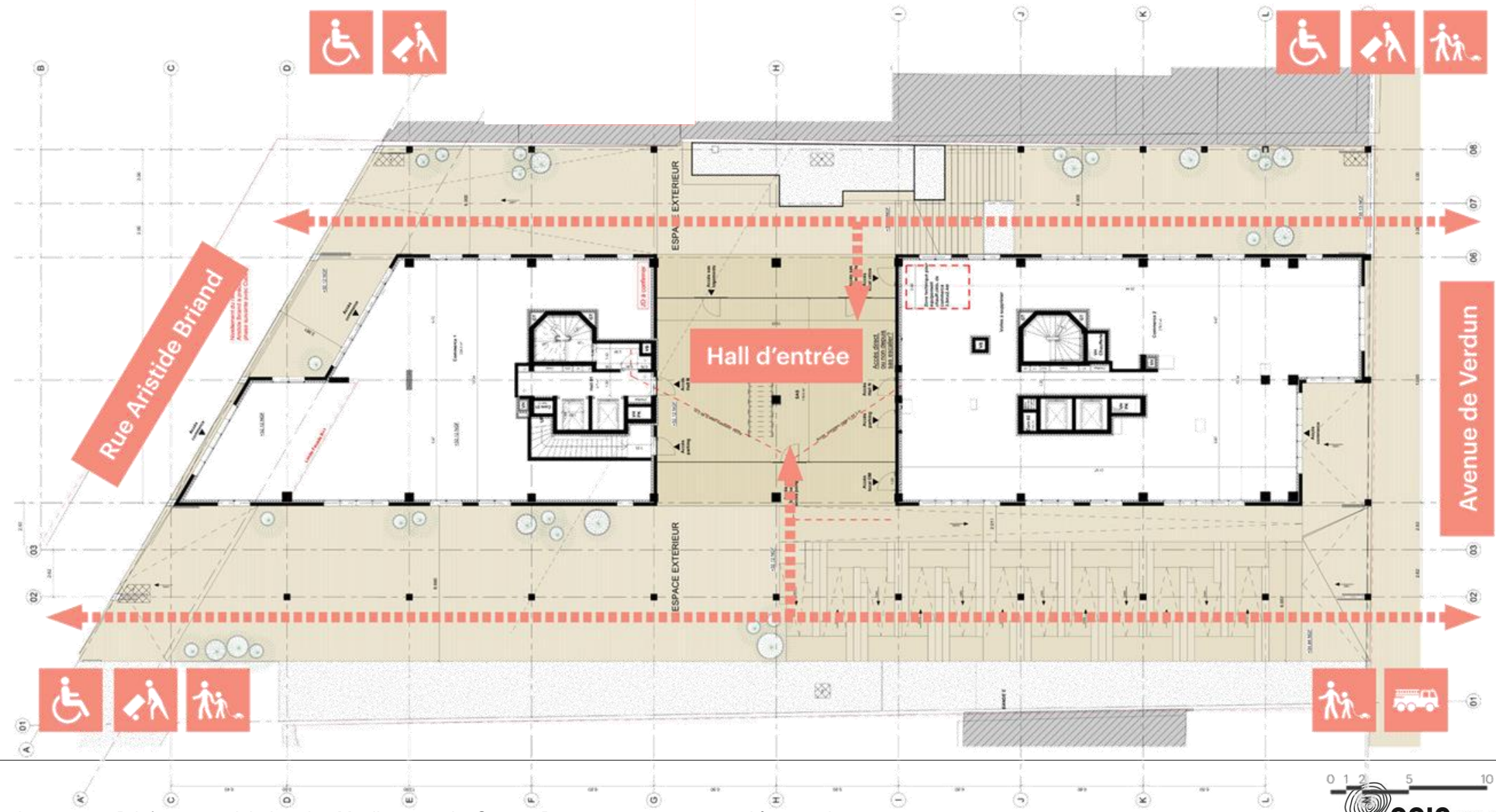


- Espaces partagés
- Parking
- Commerce
- Logements
- Bloc

II.2. SOCLE / AXONOMÉTRIE



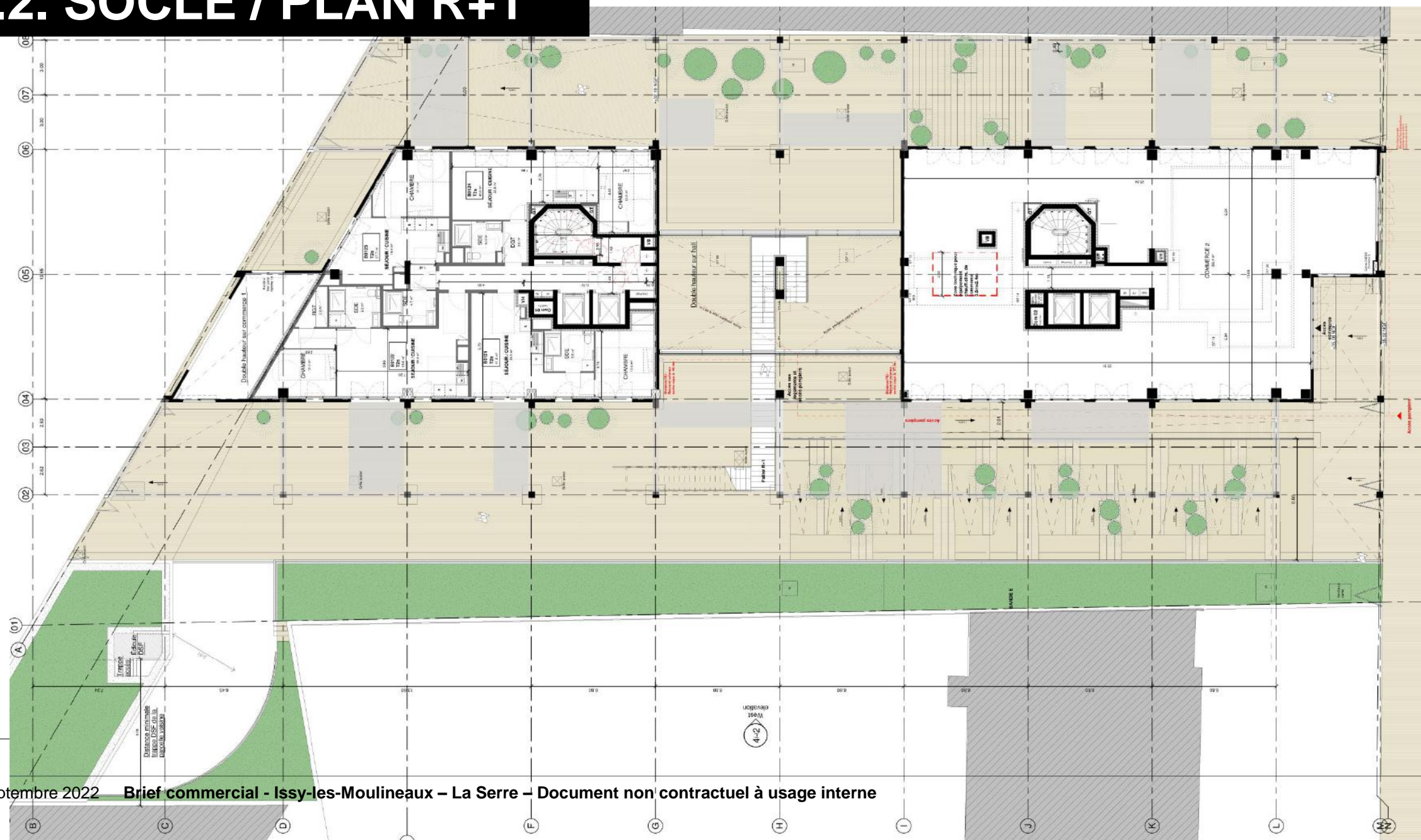
II.2. SOCLE / UN RDC OUVERT SUR LA VILLE



II.2. SOCLE / PLAN RDC



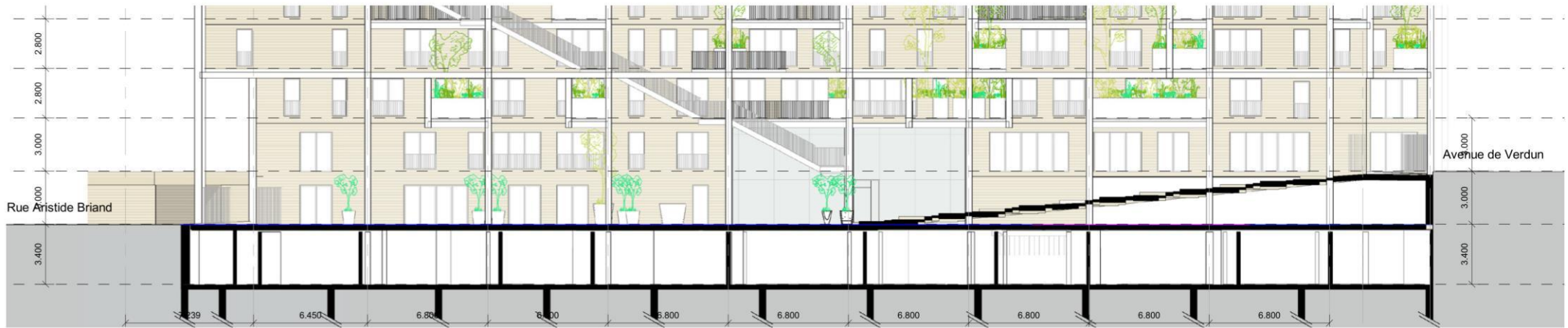
II.2. SOCLE / PLAN R+1



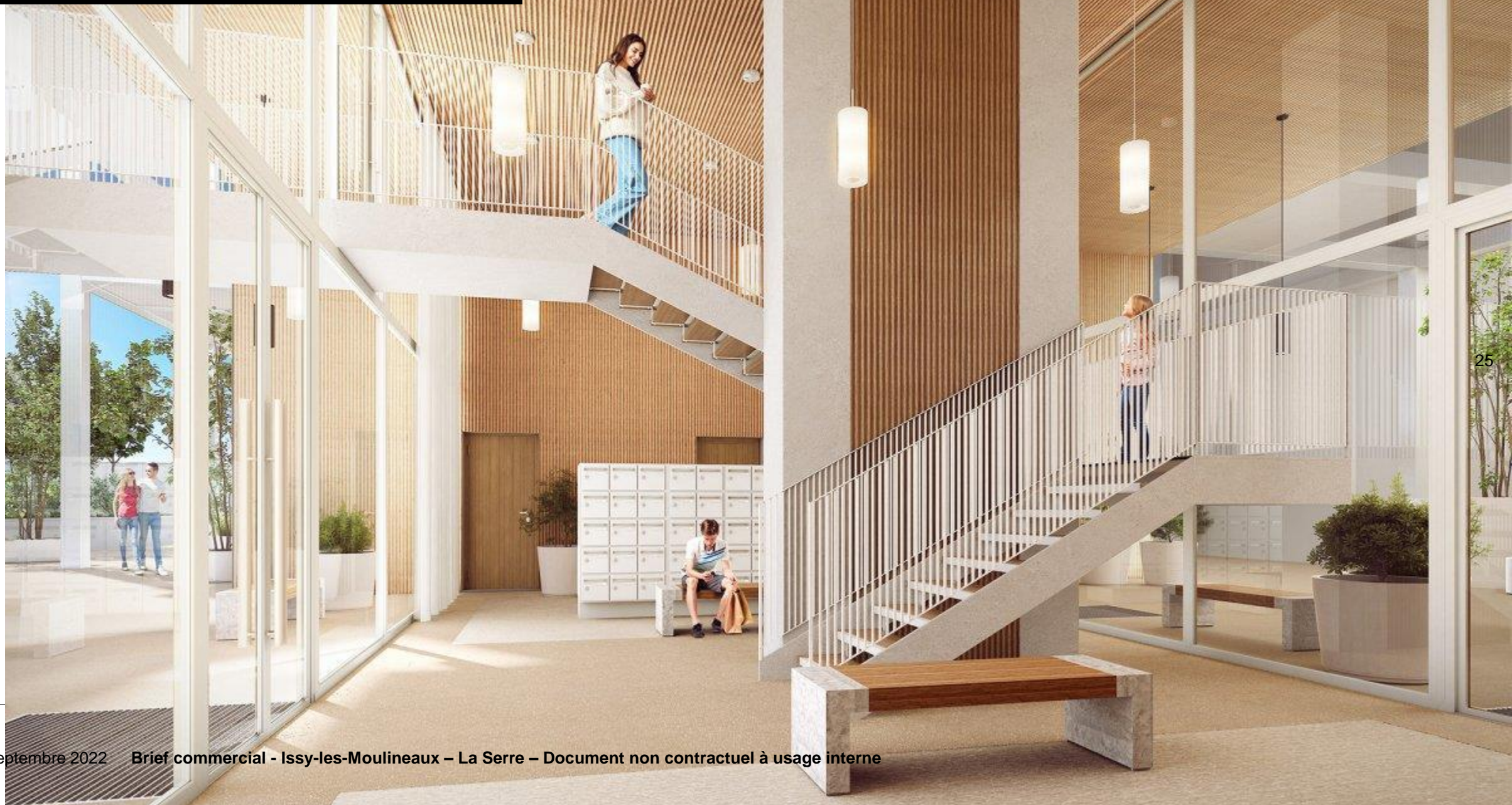
II.2. SOCLE / HALL - VENELLE EST COPRO



II.2. SOLCE / HALL - VENELLE OUEST PUBLIC



II.2. SOCLE / LE HALL



II.2. SOCLE / LES MATÉRIAUX



II.2. SOCLE / LES MATÉRIAUX

Hall vitré traversant double hauteur

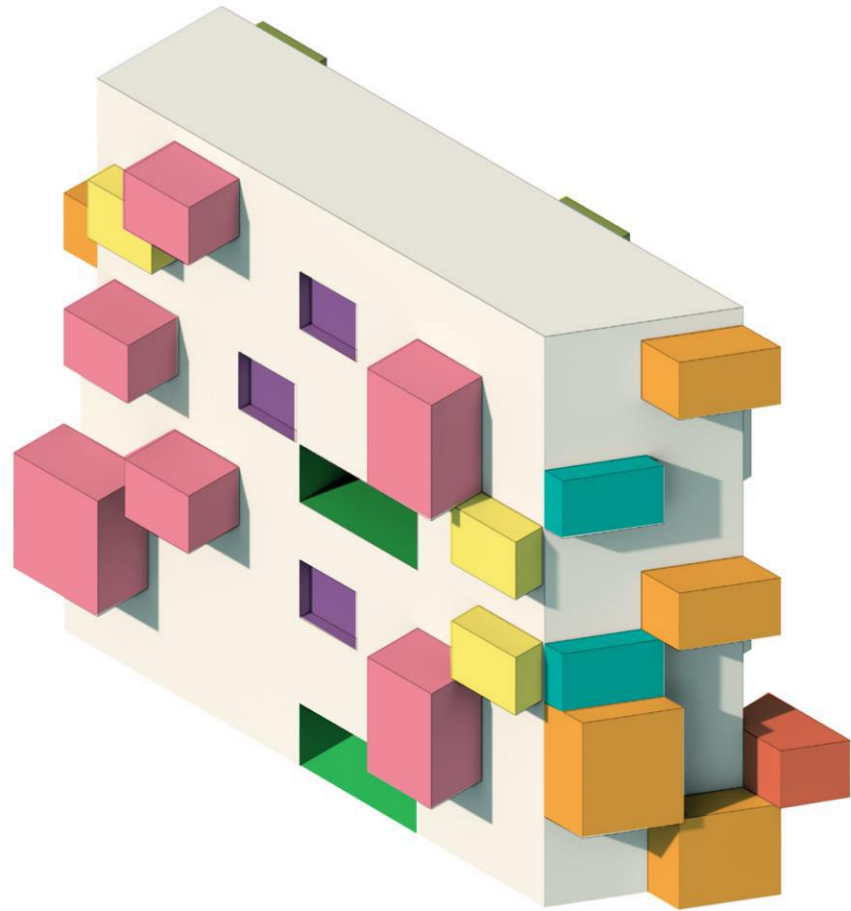
Zone plantée le long de la venelle

Bac à arbres

Revêtement de sol béton (teinte se rapprochant de la façade)

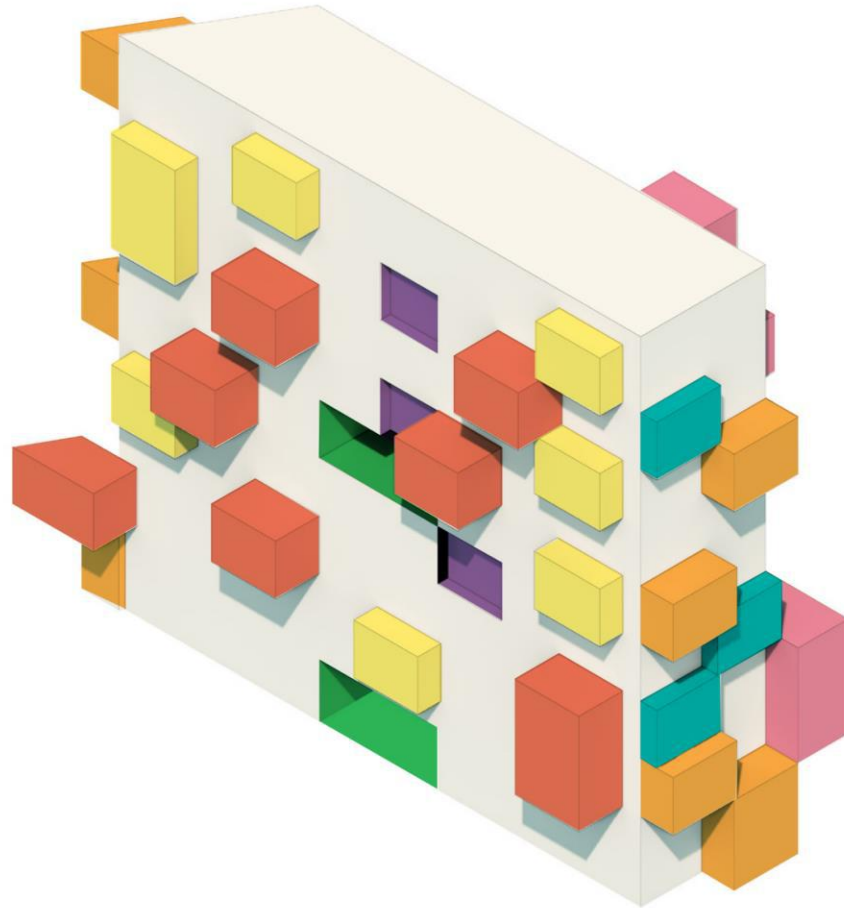


II.3. LE BÂTIMENT



Nord-est

- Façade de base
- Fenêtre urbaine
- 2m Pop-in
- 2m Pop-out
- 3m Pop-out
- 4m Pop-out
- 5m Pop-out
- 6m Pop-out



Sud-ouest

II.3. LE BÂTIMENT ESPACES EXTÉRIEURS



Pop out d'angle



Demi-pop out



Pop in



Pop out ouest



Pop out est



Pop out nord



Pop out sud

II.3. LE BÂTIMENT ESPACES EXTÉRIEURS



II.3. LE BÂTIMENT

LES MATERIAUX

Structure métallique acier laqué blanc

Menuiseries teintées bois

Façade béton matricé ton pierre

**Gardes corps métallique aciers laqué blanc
(escaliers et balcons)**

**Bac jardinier planté en acier laqué blanc
(avec goutte à goutte)**



II.4. ESPACES PARTAGÉS FENETRE URBAINE R+9

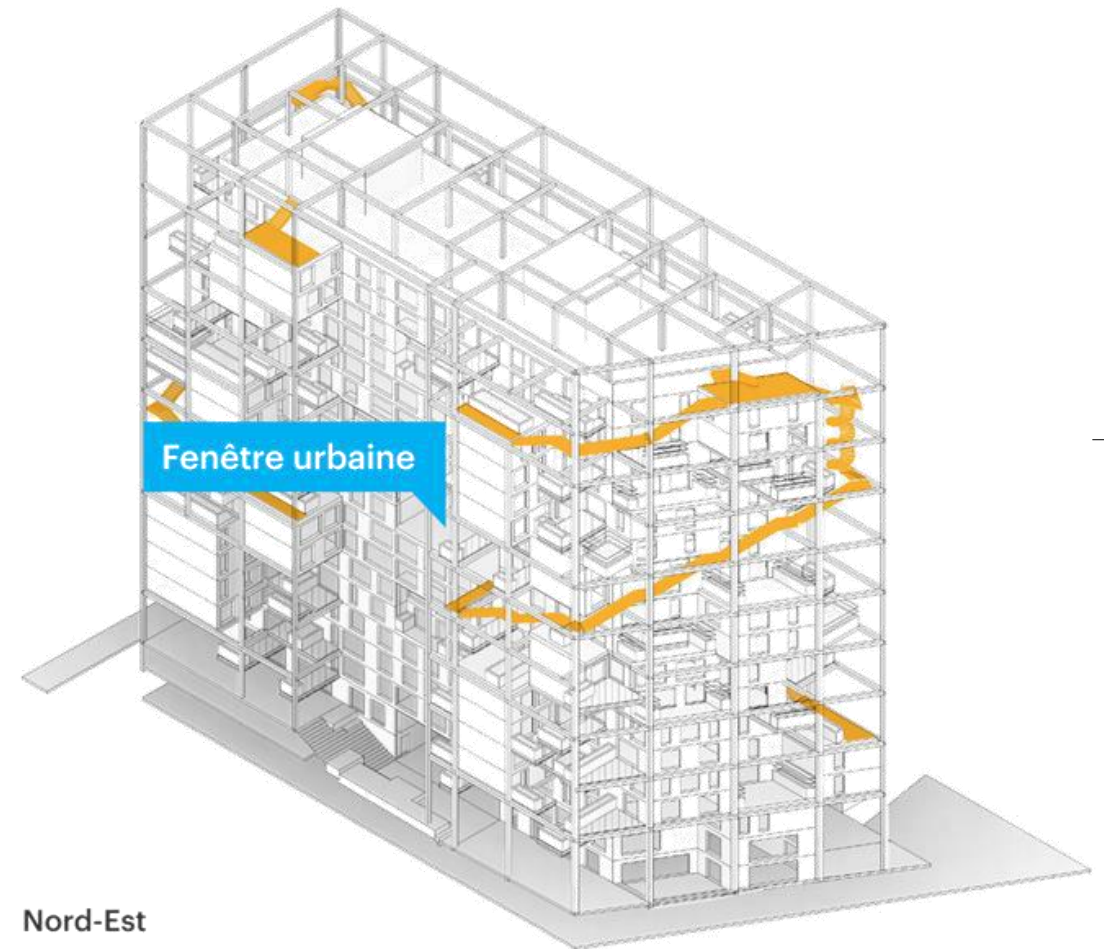
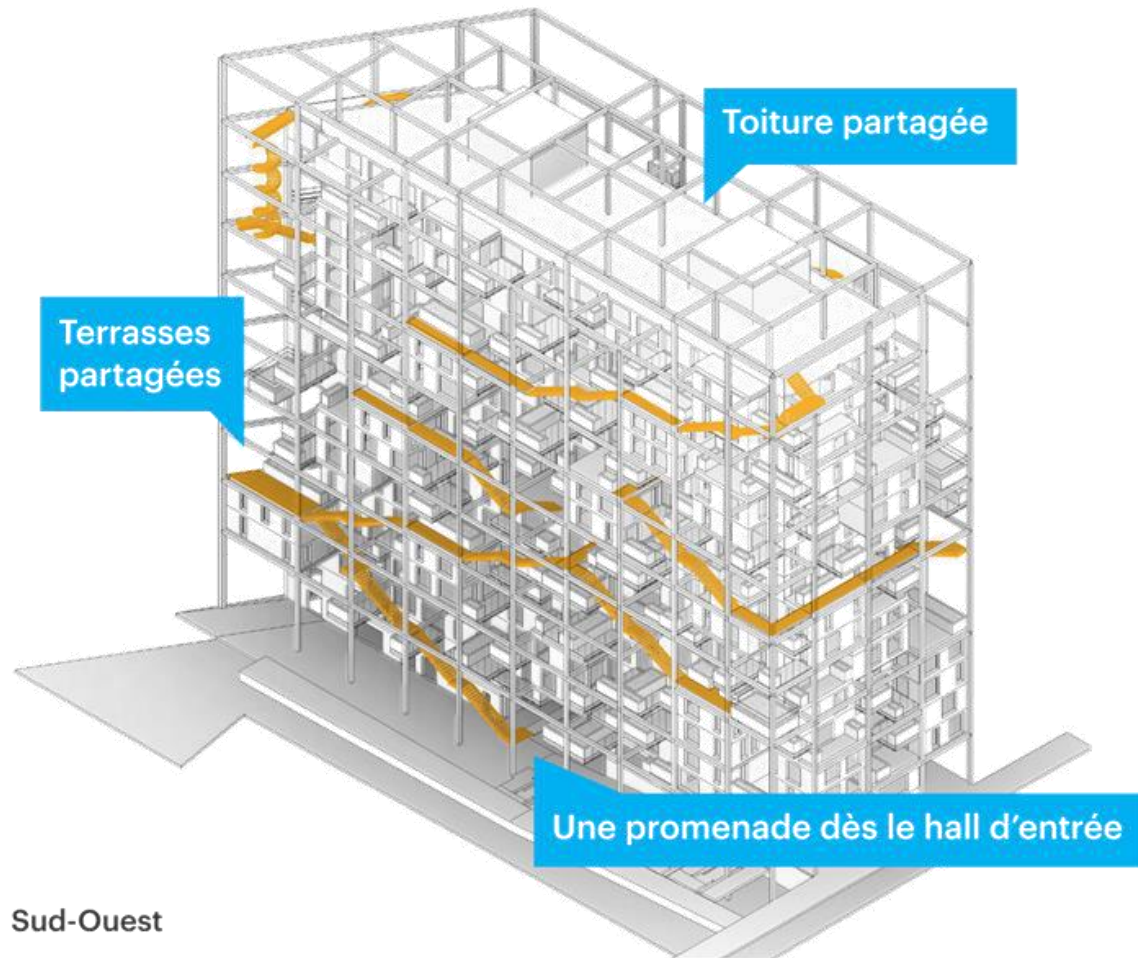


II.4. ESPACES PARTAGÉS FENETRE URBAINE R+9



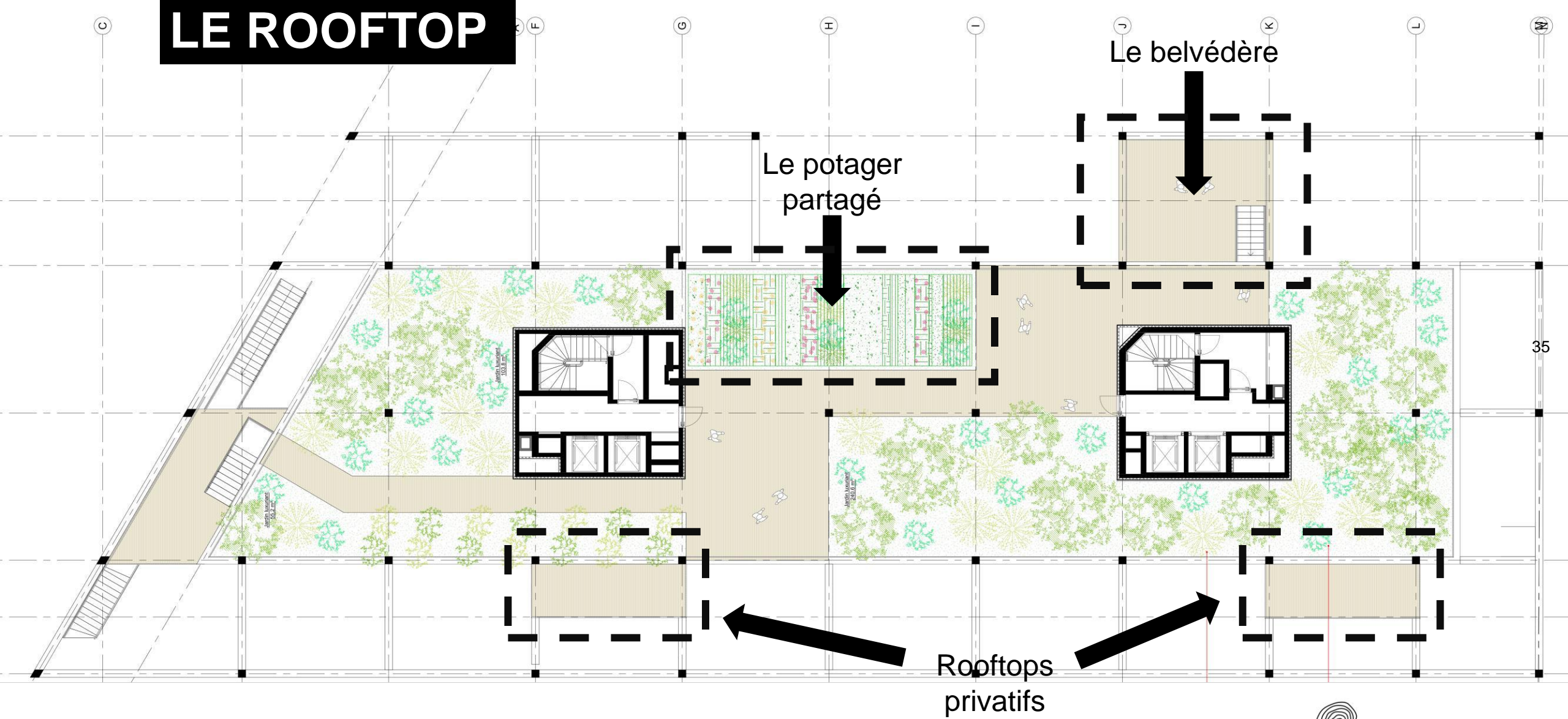
33

II.4. ESPACES PARTAGÉS PARCOURS COLLECTIF

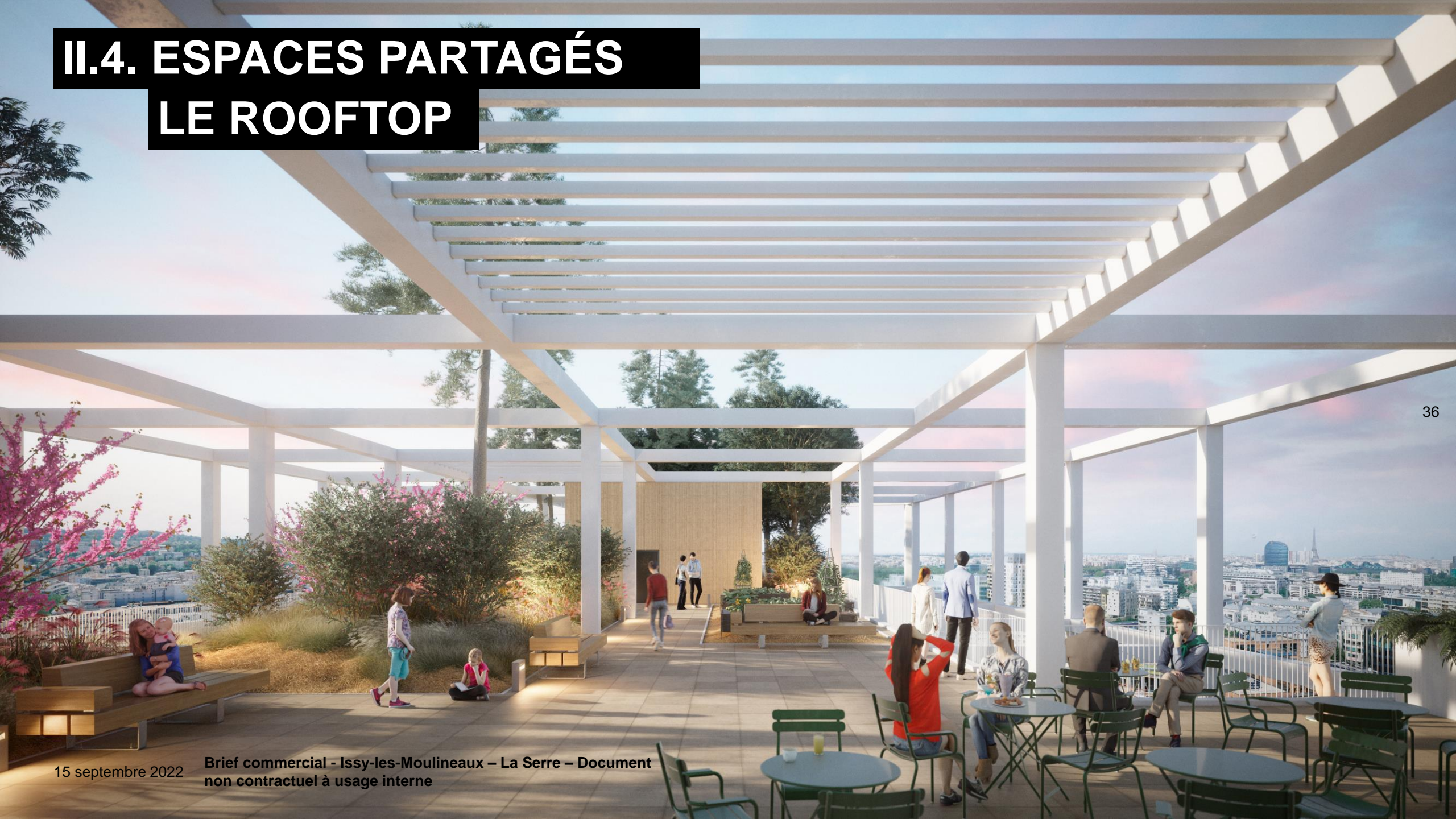


II.4. ESPACES PARTAGÉS

LE ROOFTOP



II.4. ESPACES PARTAGÉS LE ROOFTOP



II.5. PLAN MASSE





03

**ELEMENTS
COMMERCIAUX**

III.1. LES QUATRE PILIERS DE LA MARQUE



Verte...



Econome en ressources...

RT 2012 - 20%



biodiversitycity



Réseau de chaleur urbain



Belle...

Architecte de renommée internationale



Solidaire...



III.1. LES QUATRE PILIERS DE LA MARQUE

➤ INNOVATIONS & SERVICES

1. Domotique : de base dans tout les logements
2. Espaces partagés : coursives en périphérie du bâtiment, fenêtre urbaine & toiture terrasse accessible aux copropriétaires hors social,
3. Espaces verts omniprésents : jardinières sur tout les espaces extérieurs privatif et potager partagé en toiture, irrigué automatiquement
4. Toutes les places de stationnement raccordable en borne électrique (à charge preneur)

40



III.2. TYPOLOGIES

Typo	Nombre	SHAB moyenne	Prix moyen / typo. PKI	Prix moyen / m ² SHAB	Surface ext. moyenne / typo	Répartition	Pk	Caves
Studio	11	26,12	315 181,82 €	315 181,82 €	5,82	16,2%	/	/
2P	21	42,55	475 714,29 €	475 714,29 €	6,79	30,9%	8	/
3P	15	63,85	702 600,00 €	702 600,00 €	11,46	22,1%	15	1
4P	16	86,59	996 250,00 €	996 250,00 €	18,79	23,5%	32	16
5P	5	107,76	1 244 400,00 €	1 244 400,00 €	17,67	7,4%	10	5

Prix de vente moyen : 11 361 € TTC / m² SHAB PKI

III.3. LE PRODUIT

<u>HSP</u> :	2,5 mètres HSP dans les étages / 3 mètres HSP au R+18
<u>Surfaces extérieures</u> :	Chaque logement possède à minima un espace extérieur (surface moyenne accession de 12m ²)
<u>Expositions</u> :	Peu de logement mono orientés (double, triple orientations et traversant)
<u>Parkings</u> :	2 places T4 & T5, 1 place T3 et 1 place pour quelques T2
<u>Caves</u> :	1 caves T4 & T5, 1 cave pour 1 T3

III.3. LE PRODUIT

<u>Prestations intérieures</u> :	Gamme 2
<u>Chauffage</u> :	Réseau de chauffage urbain en cours de déploiement (système de récupération de chaleur sur eaux grise de la ville : taux ENR cible de 70%)
<u>Parquet</u> :	Parquet contrecollé – Plinthes en médium peintes de couleurs blanches,
<u>Carrelage</u> :	60x60 ou 30x60 cm dans les pièces humides,
<u>Faïence</u> :	60x60 ou 30x60 cm dans un choix de plusieurs références
<u>Meuble vasque</u> :	Meuble vasque simple ou double selon plan avec applique lumineuse
<u>Baignoires / Douche</u> :	Baignoire de 70x170 / Bac à douche plat de 90x90 cm ou 90x120 cm selon plan
<u>WC</u> :	Suspendu
<u>Volets</u> :	Volets roulants motorisés avec lames en aluminium ou stores selon plan
<u>Menuiseries extérieures</u> :	Bois
<u>Terrasses et balcons</u> :	Dalles grès cérame sur plots (terrasses et loggia) ou platelage bois (balcons)

III.3. LE PRODUIT



III.3. MEMO CONTRAT DE RESERVATION

- **SOCIETE : SCCV ISSY LOT B ZAC LEON BLUM : OGIC à 100 %**

- **Article 1**

Nom du programme : La Serre

Adresse : 122 à 124, av. de Verdun, Issy-les-Moulineaux (92130)

Permis de construire : PC 92040 21 0012

Date prévisionnelle de livraison : 1^{er} T 2026

Architecte de conception : MVRDV

- **Article 3**

Notaire Clothilde GREFF – 6 rue André Chénier – Issy-les-Moulineaux

- **Dépôt de garantie**

Virement correspondant à 5% du prix de vente à l'ordre du notaire

Pas de chèque d'un montant supérieur à 3000 € à l'ordre du notaire

Pas de compte séquestre auprès d'une banque

III.4. LE LANCEMENT COMMERCIAL

Objectif :

Lancement commercial 100% en ligne le 7 octobre 2022
60% commercialisation en interne et 40% en prescription

Communication :

La mise en place d'affichage publicitaire est réalisée sur différents supports de type panneaux LC, panneau sur site, brochure, habillage boutique ou espace de vente

Outils de vente :

- Perspectives
- Maquette physique
- Maquette virtuelle
- Visite virtuelle des espaces emblématiques (Hall, fenêtre urbaine, rooftop partagé, venelle public RdC)
- Visite virtuelle d'un logement
- Film de promotion du projet (sous forme itw Winy Mass)
- Brochure 16 pages
- BV
- ...

III.4. LE LANCEMENT COMMERCIAL

Objectif :

Lancement commercial 100% en ligne le 7 octobre 2022
60% commercialisation en interne et 40% en prescription

Communication :

La mise en place d'affichage publicitaire est réalisée sur différents supports de type panneaux LC, panneau sur site, brochure, habillage boutique ou espace de vente

Outils de vente :

- Perspectives
- Maquette physique
- Maquette virtuelle
- Visite virtuelle des espaces emblématiques (Hall, fenêtre urbaine, rooftop partagé, venelle public RdC)
- Visite virtuelle d'un logement
- Film de promotion du projet (sous forme itw Winy Mass)
- Brochure 16 pages
- BV
- [Démonstration](#)

III.4. LE LANCEMENT COMMERCIAL

LE BV



III.4. LE LANCEMENT COMMERCIAL / SWOTS

Points Forts	Points Faibles	Contre-argumentaire points faibles
Quartier en pleine mutation à fort potentiel.	Un écosystème urbain dense avec de nombreux travaux en cours et à venir.	Une réflexion sur l'orientation des ouvertures visant à éviter au maximum les vis-à-vis. Tout les logements possèdent 1 espace extérieur.
De nombreux espaces verts (privatifs et partagés) entretenus par la copropriété.	Des charges de copropriété élevées.	Domotique, gamme 2, savoir-faire qualitatif OGIC, image de marque, conforme à la cible commerciale visée.
Un traitement architectural de qualité et diversifié. Une approche résolument moderne et originale de l'esthétique du bâtiment.	Un prix ambitieux, avec des prestations situées sur le segment haut de gamme sans être luxueux.	Bonnes perspectives d'investissement et de plus-value, architecture et parties communes qualitatives.
Terrasses, balcons ou loggia pour tout les lots, avec plusieurs vues, et traitement paysagers.	Peu de caves (uniquement T4 et T5).	Nombreux placards prévus dans les logements.
Parkings pour les T3, T4 et T5 et quelques T2.	Quartier avec circulation dense.	Une excellente desserte en transports en commun et routière.
De nombreux appartement prestigieux dans les derniers niveaux.	Une exposition nord pour une partie non négligeable des appartements.	Vue dégagée sur Paris et la Décence, logements multi-orientés ou traversants.

449



04

PLANNING

IV.5. PLANNING

▪ Lauréat IMGP	Courant 2014
▪ Signature de la PUV	12 mars 2021
▪ Dépôt du permis de construire	30 avril 2021
▪ Obtention du PC	16 novembre 2021
▪ Lancement commercial	7 octobre 2022
▪ Purge PC	31 décembre 2022
▪ Acquisition du terrain	31 décembre 2022
▪ 1 ^{ère} Signature client	31 décembre 2022
▪ Début des travaux	31 décembre 2022
▪ Livraison	1^{er} Trimestre 2026