



**OGIC**

une  
nouvelle  
nature  
de ville

15/06/2023

**CARRE BALZAC**

**17 – 19 RUE LOUIS FOURRIER  
93300 AUBERVILLIERS**

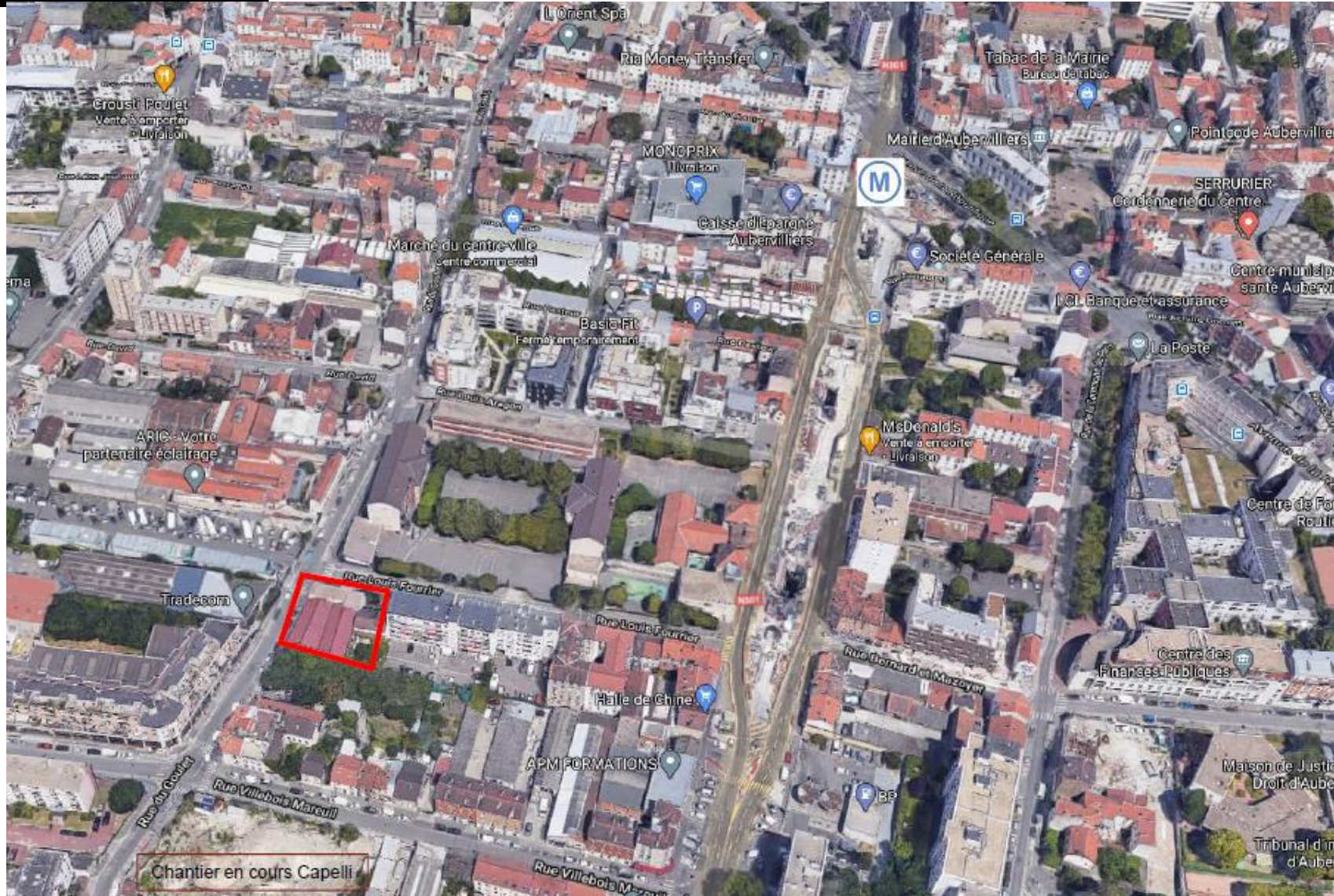
**BRIEF COMMERCIAL**



# SOMMAIRE

- LOCALISATION
- PRÉSENTATION DU TERRAIN
- ENVIRONNEMENT ET TRANSPORTS
- CONDITIONS DE LA PUV
- DÉFINITION DU PROGRAMME
- PLAN MASSE, PERSPECTIVES, MAQUETTE 3D
- PLANS DE NIVEAUX
- PROGRAMMATION
- COMMERCIALISATION
- STRATEGIE COMMERCIALE
- PRESTATIONS
- SWOT
- PILIERS DE LA MARQUE
- INTERVENANTS
- CALENDRIER PREVISIONNEL

# LOCALISATION



# PRÉSENTATION DU TERRAIN

## Assiette de terrain cadastrée :

- K157 : Langlais
- K167: Langlais
- K168 : Tabouri

## Superficie de la parcelle :

827 m<sup>2</sup>



# ENVIRONNEMENT & TRANSPORTS

## A proximité

- Quartier pavillonnaire et collectif mixte résidentiel
- Ecole maternelle et primaire Victor Hugo (face au programme), collèges et lycées à proximité (500 m)
- Commune en développement et renouveau commercial
- Offre complète de commerces dans un rayon de 400m (Monoprix, pharmacie, boulangerie, boucherie, banques etc..)
- Parc de Stalingrad à moins de 5 minutes à pieds
- Equipements sportifs (Gymnase Guy Moquet, Centre nautique Marlène Peratou) à 5 min à pieds

## TRANSPORTS EN COMMUN


- Le métro ligne 7 station Aubervilliers-Pantin Quatre Chemins se situe à 20 min à pieds
- Le métro ligne 12 station Front Populaire se situe à environ 18 min à pieds

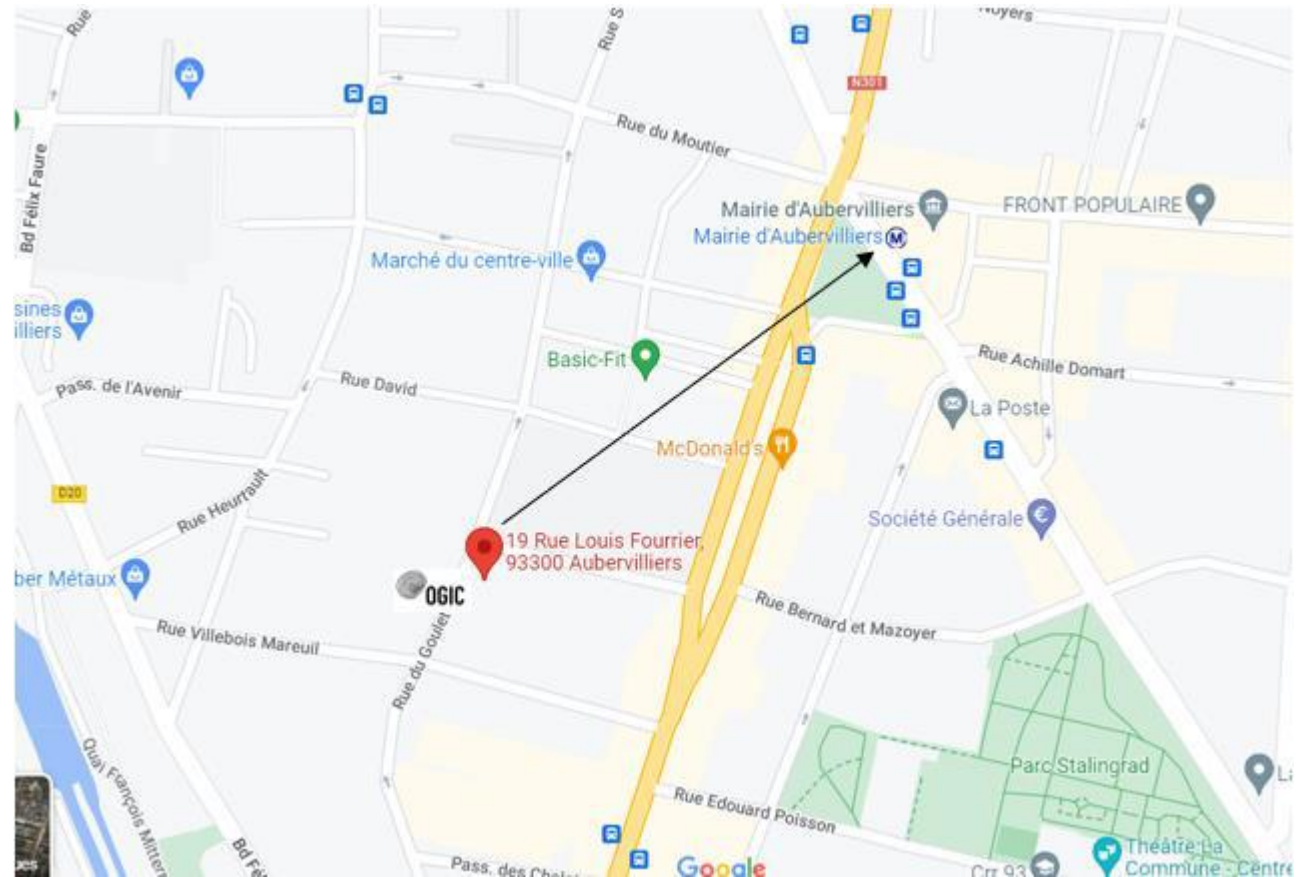
## DESSERTE ROUTIERE

- Autoroute A3-A86-A1-A104
- Nationale 3 accessible en 5 min



# CARTOGRAPHIE DES TRANSPORTS EN COMMUN

- Aubervilliers est une commune attractive, limitrophe de Paris, dans le prolongement direct des 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> arrondissements.
- Une excellente desserte routière avec accès direct au périphérique et à l'autoroute A1 et A86.
-  La station Mairie d'Aubervilliers est à environ 5 minutes à pied de notre opération.



# DEFINITION DU PROGRAMME



## PROGRAMMATION

- Le projet prévoit la construction d'un immeuble de 36 logements (dont 1 logement en dation) en R+4+attique
- Le programme présente une SDP de 2.360 m<sup>2</sup> de logements ;
- 1 niveau de sous-sol comprenant 25 places de stationnement (dont 2 places pour la dation) ;
- La taille de l'opération ne permet pas de remplir les critères d'éligibilité au label BIODIVERSITY ;
- 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 paysagé fait priorité à des espaces privatifs généreux avec notamment des jardins à RDC
- Projet conforme à la RE 2020 mais a visé la RT 2012 -20% afin de bénéficier du bonus de constructibilité au titre de l'exemplarité énergétique ;
- Des locaux communs sont prévus :
  - 1 local OM en RDC (accessible depuis l'extérieur)
  - 4 locaux vélos (3 en sous-sol et 1 à RDC)

## AUTORISATION URBANISME

- Permis de construire déposé le 03/03/2022. Obtention le 20/07/2022.

# PLAN MASSE





# PERSPECTIVE ARCHI FAÇADE



# PERS TERRASSE



# PERS JARDIN



# PERS SÉJOUR



# MAQUETTE 3D – EN COURS

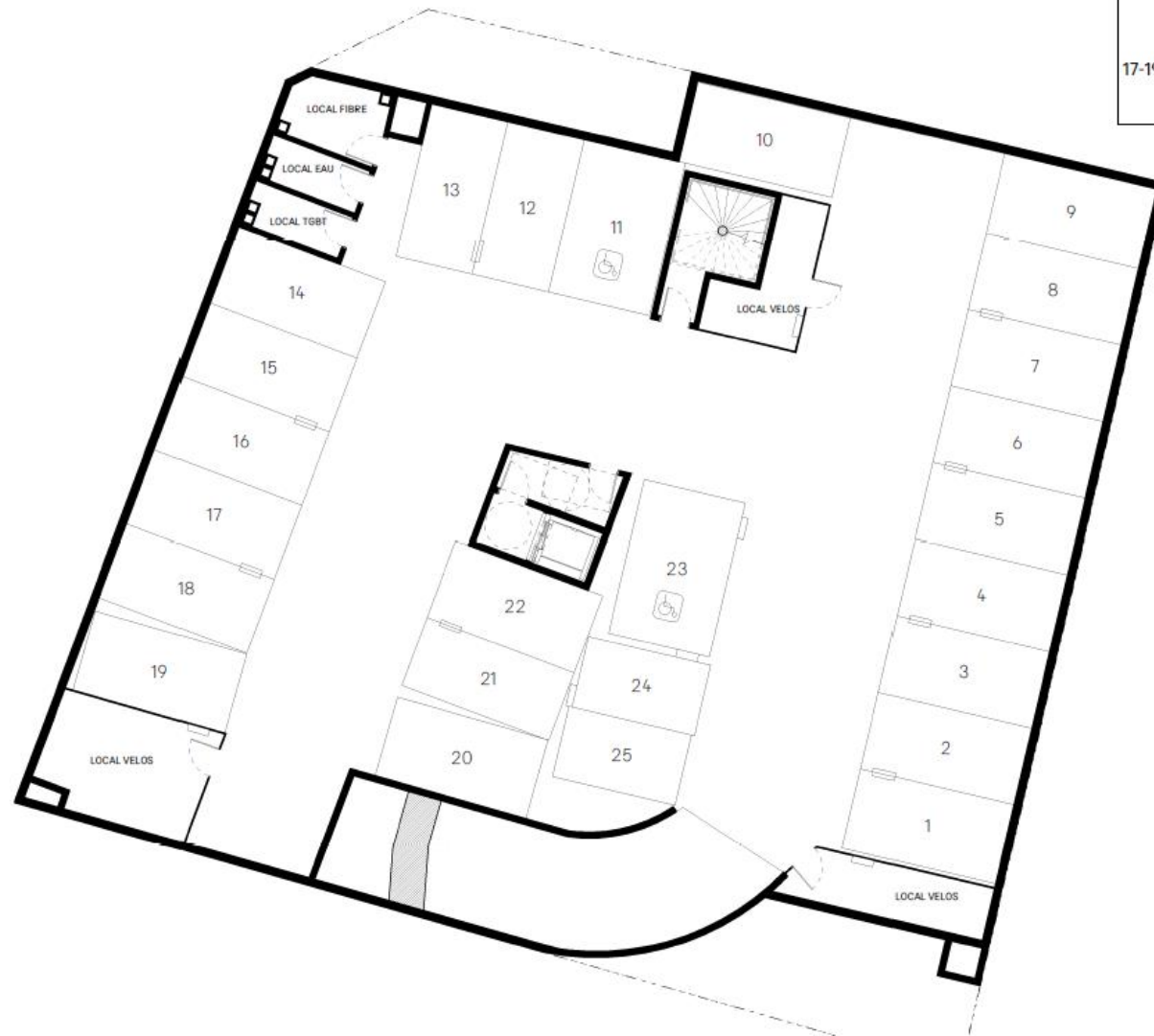


13

# PLAN DE SOUS-SOL

## Carré Balzac

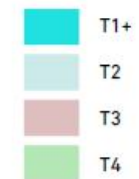
17-19 rue Louis Fourier, 27 rue du Goulet  
Aubervilliers (93)



# PLAN DE RDC

## Carré Balzac

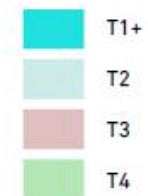
17-19 rue Louis Fourier, 27 rue du Goulet  
Aubervilliers (93)



# PLAN R+1

## Carré Balzac

17-19 rue Louis Fourier, 27 rue du Goulet  
Aubervilliers (93)



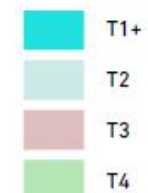


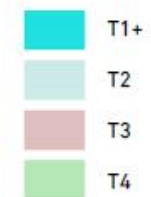
# PLAN R+2

**Carré Balzac**  
17-19 rue Louis Fourier, 27 rue du Goulet  
Aubervilliers (93)



- T1+
- T2
- T3
- T4

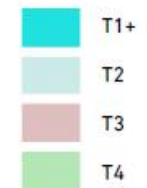




# PLAN ATTIQUE

## Carré Balzac

17-19 rue Louis Fourier, 27 rue du Goulet  
Aubervilliers (93)



# PROGRAMMATION

Le programme comporte 2.360 m<sup>2</sup> SDP de logements en accession libre, avec un rendement de 96%, soit 2.275 m<sup>2</sup> SHAB, répartis comme suit :

Typologie	Nombre	%	Surface minimum	Surface maximum	Surface moyenne	Surface totale
T1+	4	11,11 %	36,44	36,99	36,57	146,31
T2	6	16,66 %	43,04	49,62	45,51	273,03
T3	16	44,44 %	59,43	65,89	64,44	1030,96
T4	10	27,77 %	79,18	100,12	82,52	825,23
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>100%</b>			<b>63,21</b>	<b>2275,53</b>

- L'opération comporte un minimum de 70% de logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m<sup>2</sup> conformément au PLUI ;
- Le PINEL est garanti car nous sommes en zone QPV ;
- Le programme sera conçu avec une performance en RE2020 mais visera la RT 2012-20 % afin de bénéficier du bonus de constructibilité au titre de l'exemplarité énergétique ;
- Le logement T4 en dation de 100m<sup>2</sup> est prévu au dernier étage, conformément à la PUV TABOURI ;
- L'ensemble des logements dispose de surfaces extérieures ;
- Stationnement : L'ensemble des T4 ainsi que 13 T3 bénéficient d'une place de parking, la dation bénéficie de 2 places conformément à la PUV, la copropriété bénéficie d'1 place.

# COMMERCIALISATION

## TVA 20%

- Les logements en accession seront commercialisés au prix moyen **de 6.135 € TTC/m<sup>2</sup>**.

## TVA 5,5%

- 30 logements seront éligibles à la TVA réduites (5 T2 ainsi que la totalité des T3 et T4)
- Les logements TVA réduites seront commercialisés au prix moyen **de 5.336 € TTC/m<sup>2</sup>**.

# STRATEGIE COMMERCIALE

## Canaux de vente :

- Exclusivité à OGIC au LCO (du 30 septembre au 02 octobre)
- Ouverture vente réseaux à partir du 03 octobre

## Possibilité de Grille de prix évolutive

# PRESTATIONS

## PARTIES COMMUNES

- Matériaux de façade
  - Enduit blanc finition gratté fin
  - Parement de pierre semi-porteuse de teinte beige claire + encadrement métal teintés gris foncé
  - Bardage métal laqué à joint debout pour les parties verticales des oriels
- Menuiseries extérieures mixtes bois/alu
  - Menuiseries extérieures bois teinte gris foncé pour les logements,
  - Métal laqué teinte gris foncé pour les espaces communs à RDC
- Projet de décoration établi par un décorateur d'intérieur en cours.

## 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 privés > 10 m<sup>2</sup> ;
- 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\* ;



## FORCES

- Qualité architecturale
- Accessibilité routière
- Proximité de Paris
- Proche centre ville et commerces
- Éligibilité à la TVA 5,5%
- Pinel +
- Surface extérieure pour l'intégralité des logements



## FAIBLESSES

- Pas assez de parking
- Pas d'espace commun extérieur



## OPPORTUNITES

- Dynamiques et mutations liées aux aménagements des JO dans le 93
- Proximité directe du Métro Ligne 12 avec la nouvelle station Mairie d'Aubervilliers (mise en service Printemps 2022) puis Métro Grand Paris Ligne 15 (mise en service 2030)

## MENACES

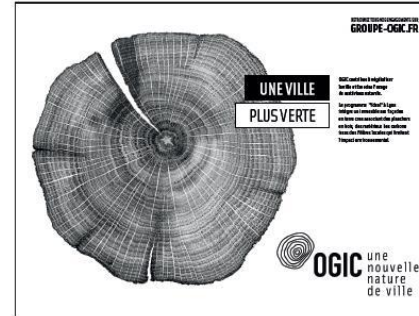
- Ville souffre encore parfois d'une mauvaise image – mutation de la ville à initier

# PILIERS DE LA MARQUE

## Ville + verte

Des espaces verts au cœur du projet :

- 264 m<sup>2</sup> d'espace végétalisés
- 195 m<sup>2</sup> de jardin privatifs
- toiture végétalisée
- 21 unités de plantations dont 3 arbres à moyen-développement, 4 arbres à petit-développement et 1 buisson



## Ville + belle

- Architecture qualitative : matériaux nobles en façade (pierre semi-porteuse, garde-corps vitrés...) suivant les orientations de la ville
- Un immeuble, une œuvre : proposition de trouver l'œuvre via un artiste local
- Mise en avant des halls via un décorateur

## Ville + économe

- RT 2012 -20%



## Ville + solidaire

Mise en commercialisation de plusieurs logements en TVA 5,5% afin de favoriser l'accès à la propriété des primo accédants les plus fragiles

# INTERVENANTS

▪ Architecte :	CUSSAC
▪ Maître d'œuvre d'exécution / OPC :	AMO SERVICES
▪ Bureau de contrôle :	QUALICONSULT
▪ BE Structures, fluides et thermique :	INGEMA
▪ Paysagiste :	GIL PRIMARD
▪ 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	03/03/2022
Complétude	25/04/2022
Pièces substitutives	29/06/2022
Obtention PC	20/07/2022
Lancement commercial	30/09/2022
Acquisition foncière	Décembre 2022
Démarrage travaux	Décembre 2022
Livraison	4T 2024