



OGIC

une
nouvelle
nature
de ville

15/06/2023

CARRE BALZAC

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

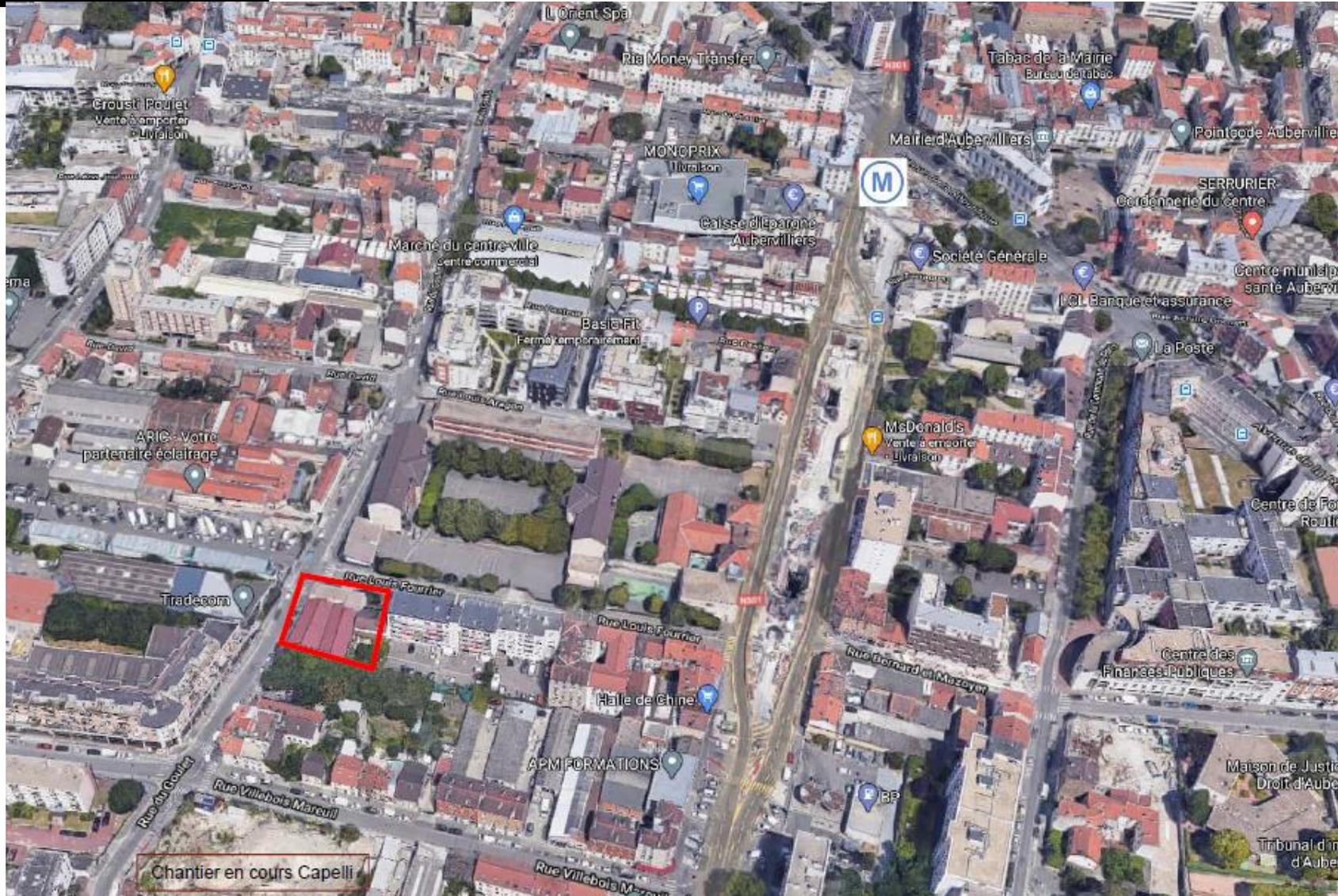
BRIEF COMMERCIAL



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



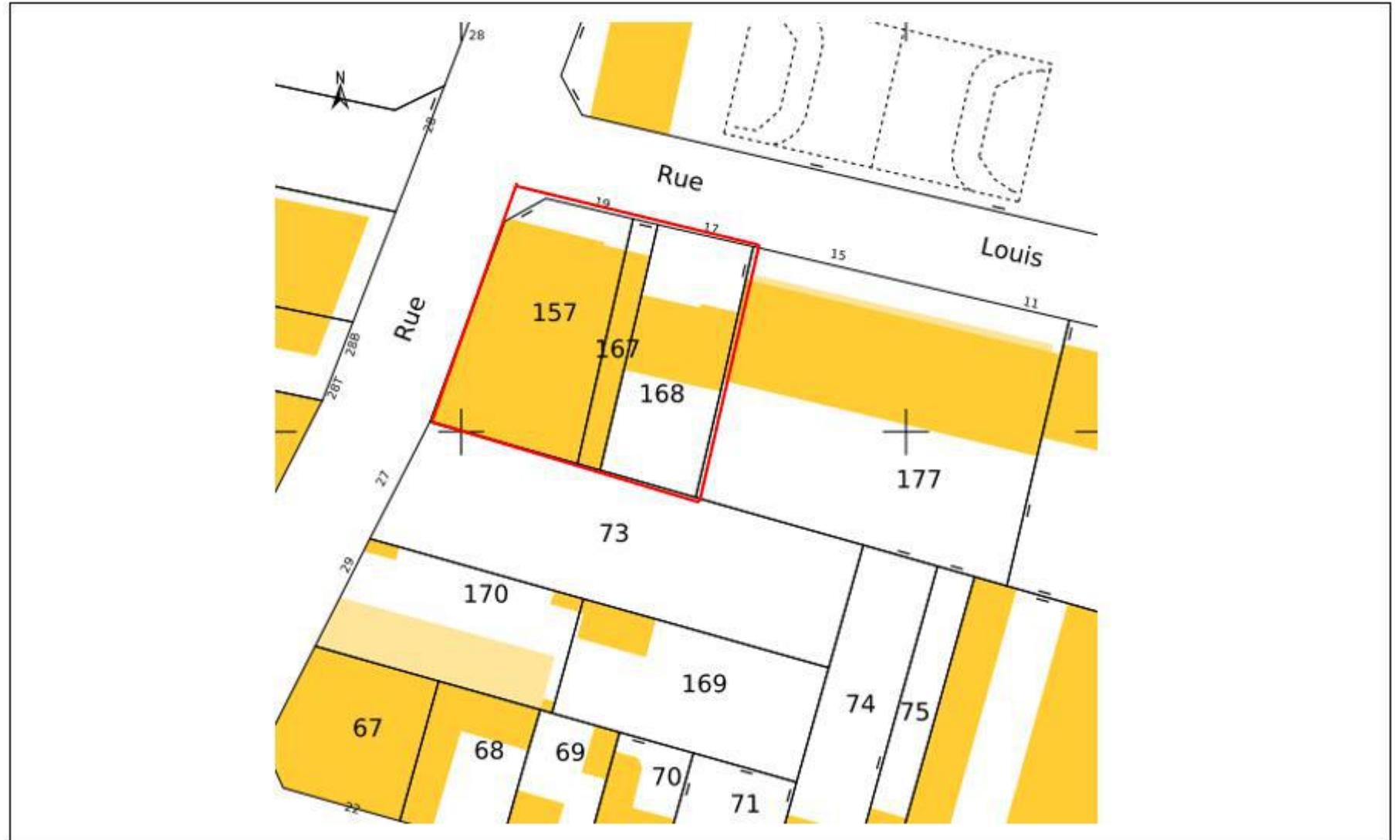
PRÉSENTATION DU TERRAIN

Assiette de terrain cadastrée :

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

Superficie de la parcelle :

827 m²



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

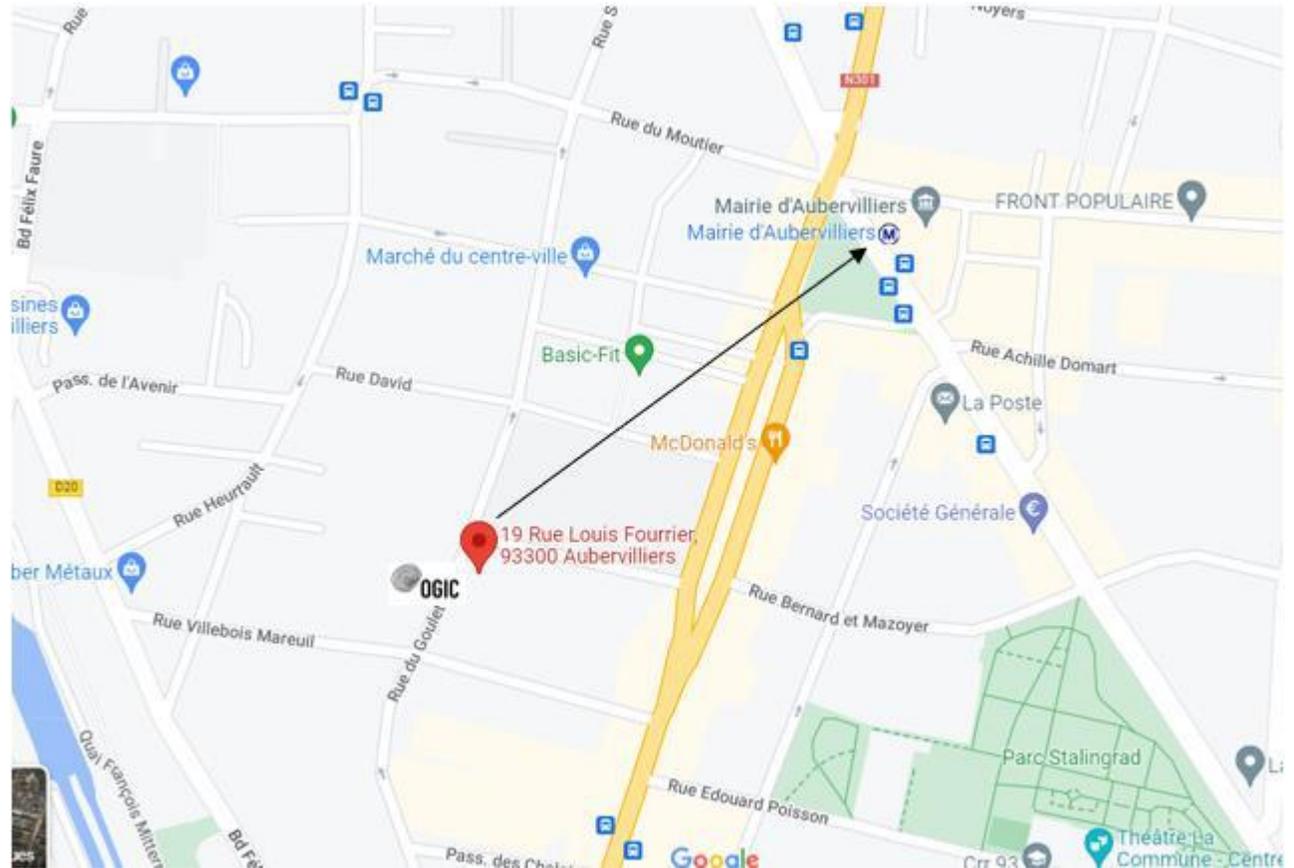
DESSERTE ROUTIERE

- 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^{ème} et 19^{ème} 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 m² 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

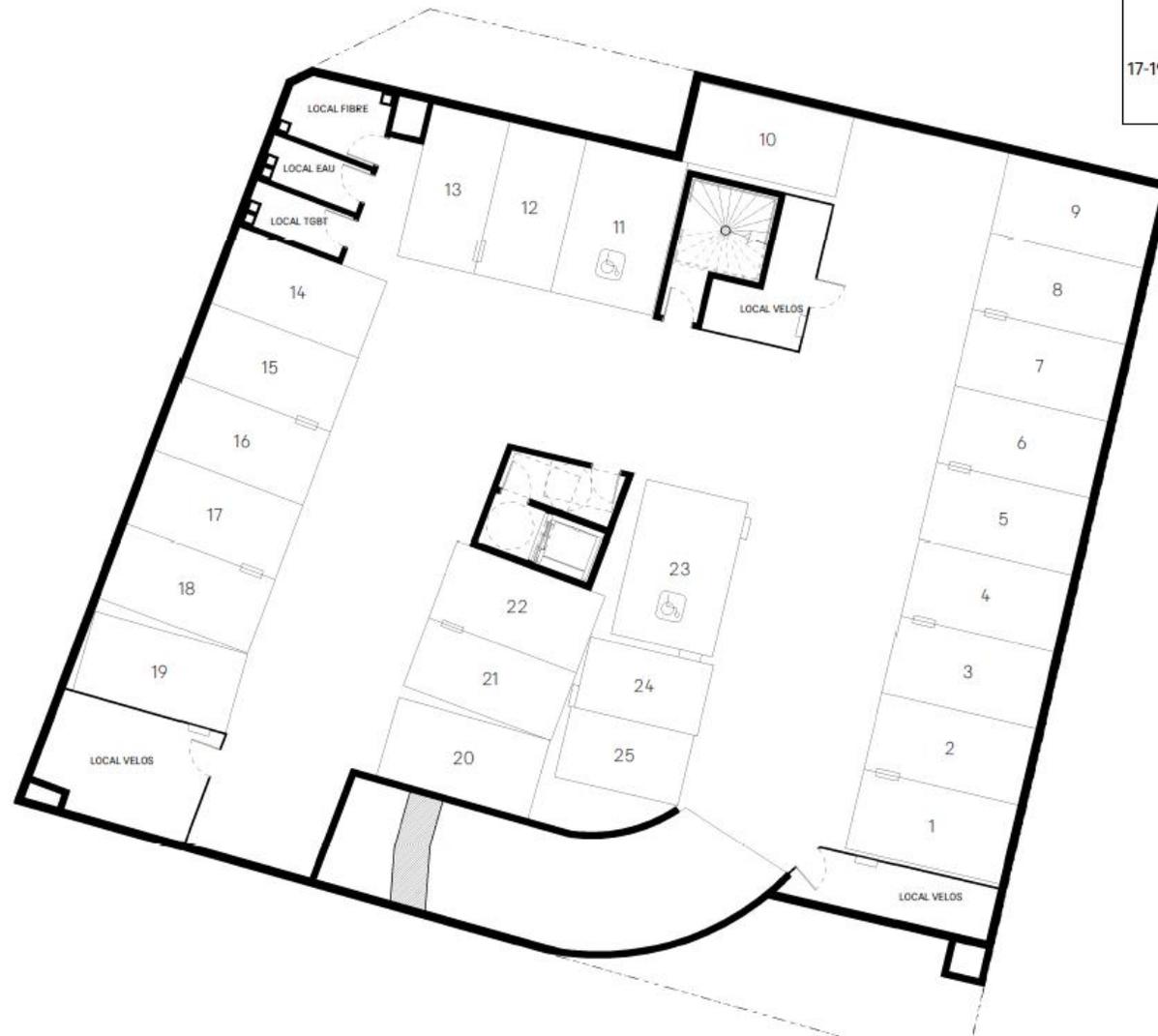


13

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)

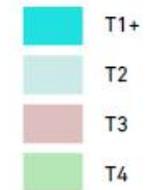


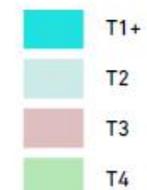
PLAN R+1

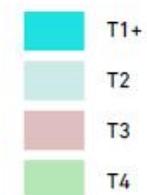
Carré Balzac

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





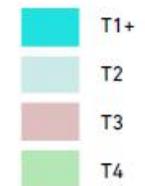
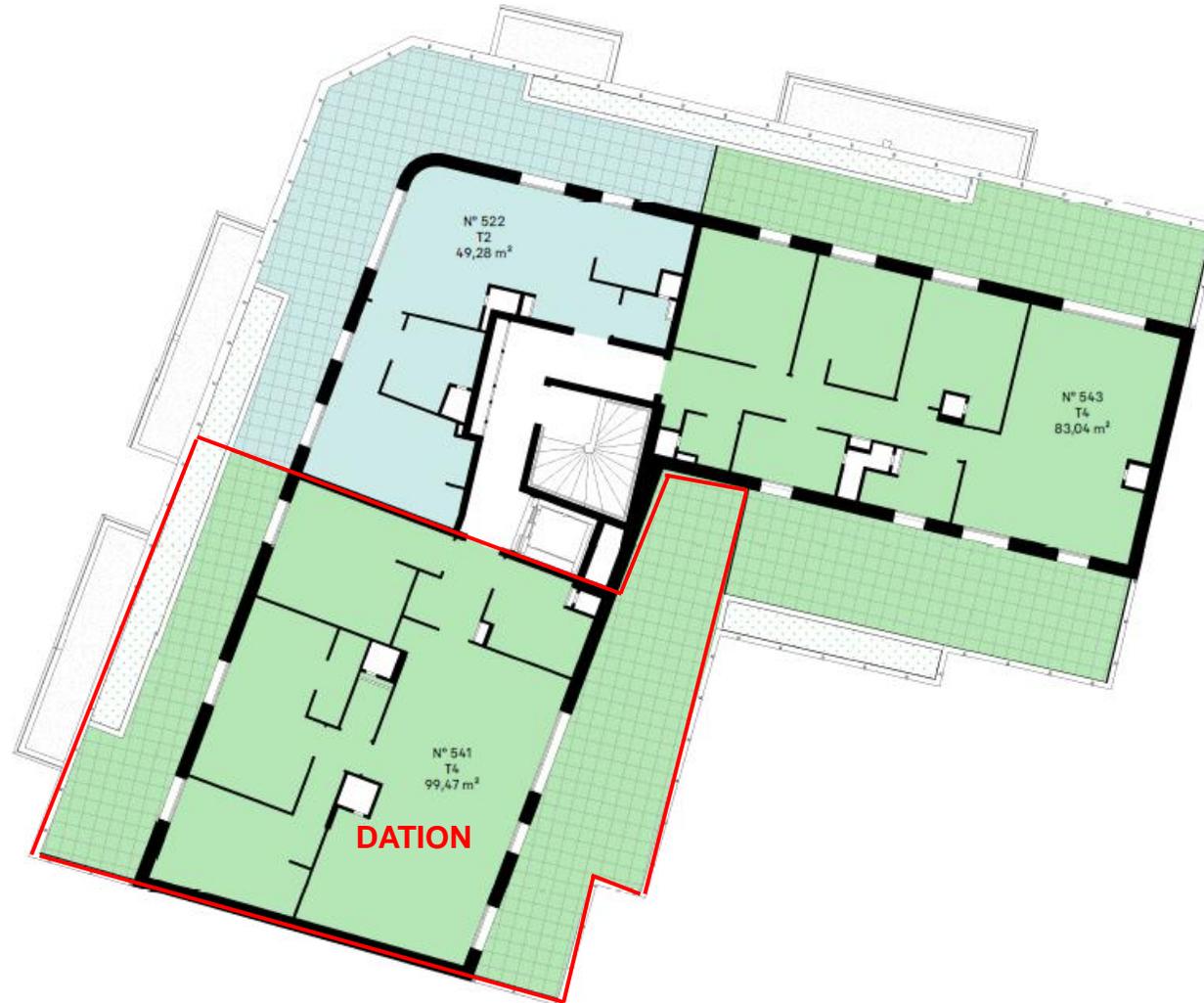




PLAN ATTIQUE

Carré Balzac

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



PROGRAMMATION

Le programme comporte 2.360 m² SDP de logements en accession libre, avec un rendement de 96%, soit 2.275 m² 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
Total	36	100%			63,21	2275,53

- L'opération comporte un minimum de 70% de logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m² 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 100m² 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/m²**.

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/m²**.

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 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* ;

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

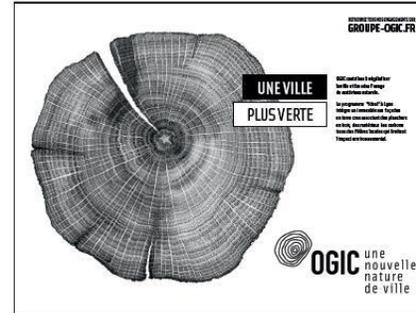
- Ville souffre encore parfois d'une mauvaise image – mutation de la ville à initier

PILIERS DE LA MARQUE

Ville + verte

Des espaces verts au cœur du projet :

- 264 m² d'espace végétalisés
- 195 m² 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