



**OGIC**

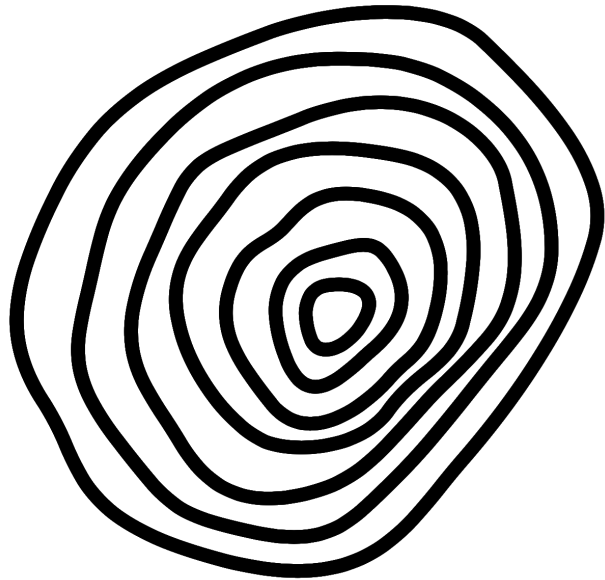
une  
nouvelle  
nature  
de ville

22 MAI 2023

**LA CIOTAT  
LE JARDIN D'AUGUSTA**

**BRIEF COMMERCIAL**





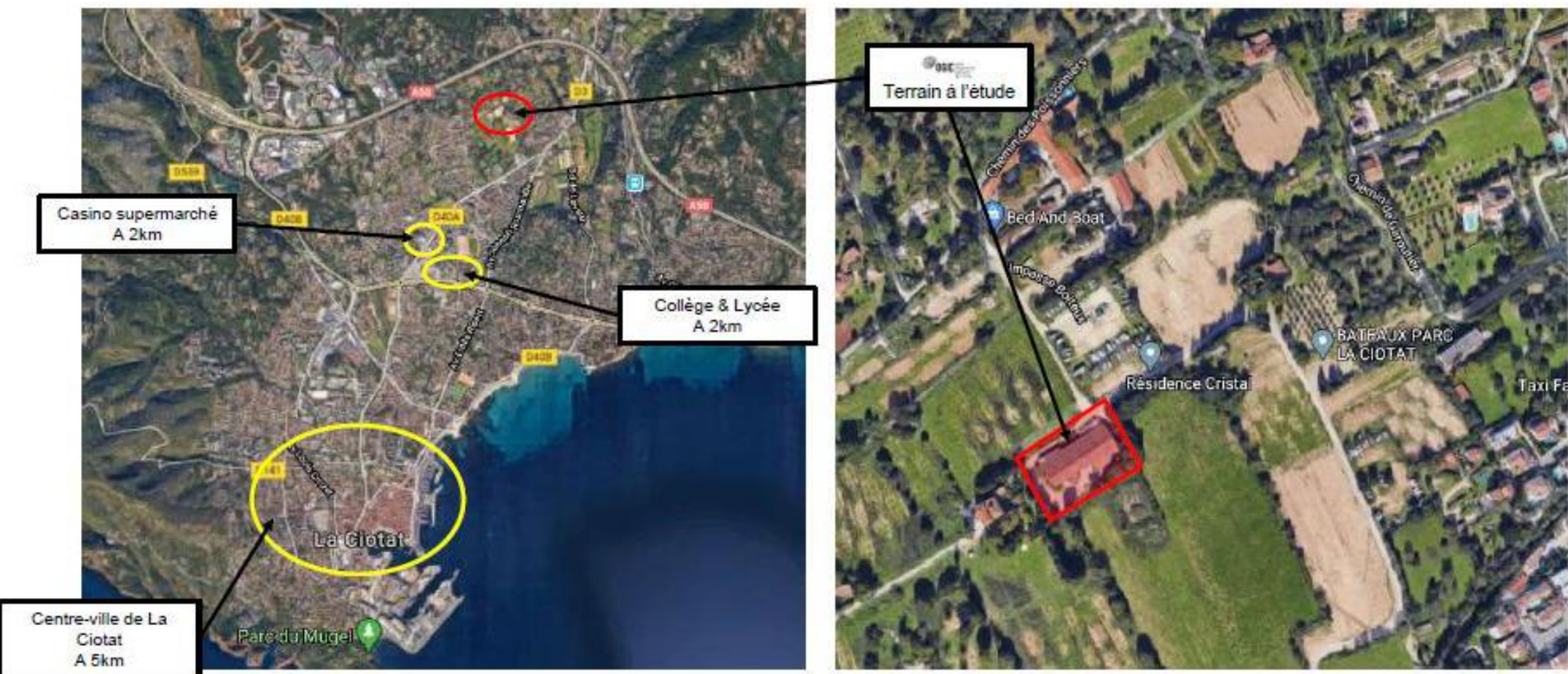
# 01

---

## **LOCALISATION & ENVIRONNEMENT**

# PLAN DE SITUATION

Document à usage interne à ne pas diffuser



## PLAN GÉNÉRAL DE LA ZAC DU GAROUTIER





## PHOTOS DU SITE





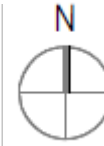
# 02

---

## PRESENTATION DU PROJET



## PLAN DE MASSE GENERAL - PC2a



ech :1/1000°



# PLAN MASSE







# COUPE

## FACADE NORD-OUEST - PC 5c

MATERIAUX DE FACADE	
Murs :	Enduit minéral grain fin - Blanc de chaux (RFB)
Loges :	Sous-face - Peinture minérale crayeuse
Dispositif pour : Basse toiture (RFB)	
Mécanisme :	PVC Blanc
	- Matériau au RAL 9007

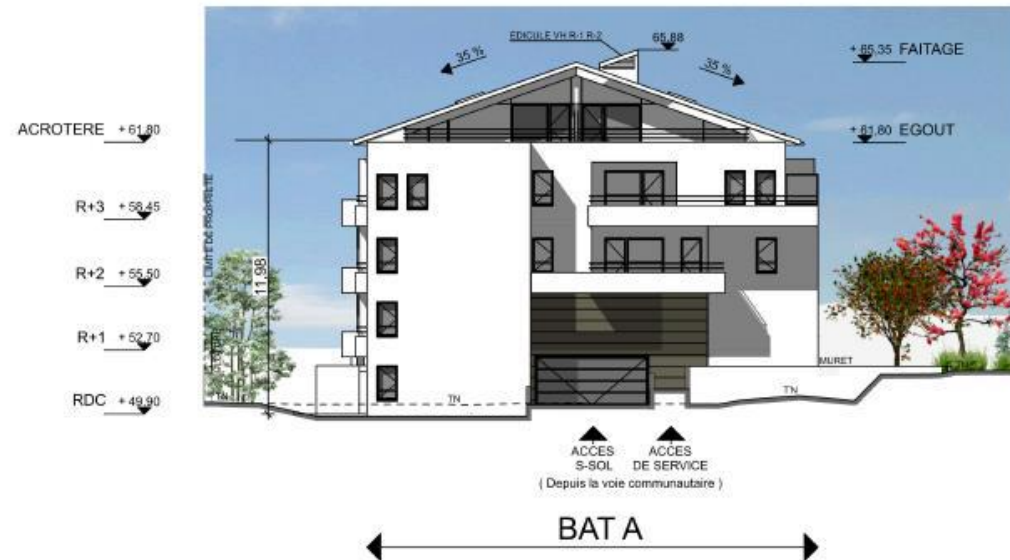


Nota : cotes altimétriques en NGF  
ech : 1/200<sup>0</sup>



## FACADE NORD-EST - PC 5e

MATERIAUX DE FACADE :	
Murs :	Enduit minéraux grain fin - - Blanc de ré ( Réf : PRB )
Loggia :	Sous face - Peinture minérale-Gris souris
G-corps plein :	Blanc louchon ( réf : PRB )
Menuiserie :	PVC Blanc + Volet roulant alu RAL 9007



# COUPE

## FACADE SUD-OUEST - PC 5d

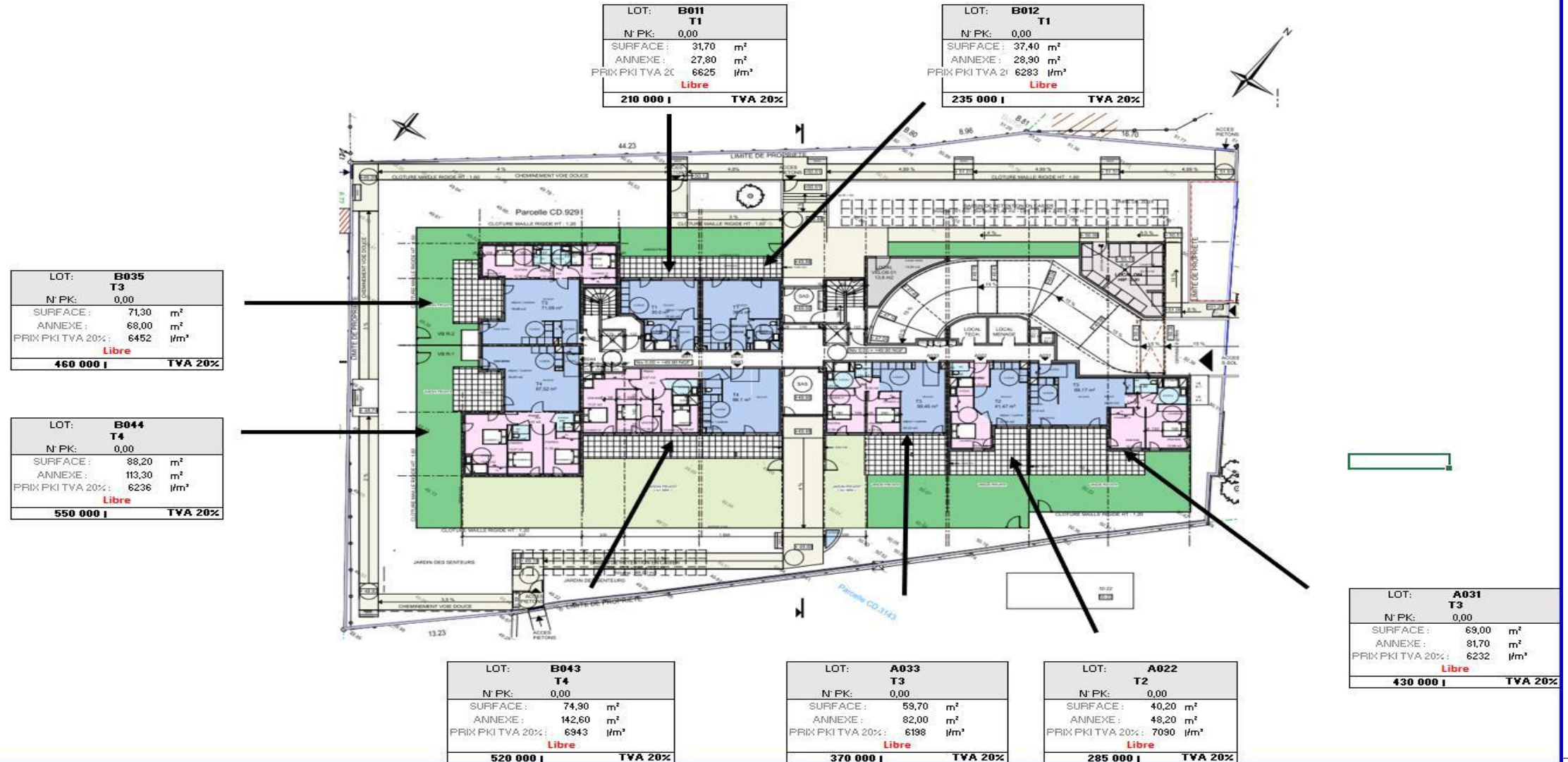
MATERIAUX DE FACADE :	
Murs :	Enduit minéraux grain fin - Blanc de ré ( Réf : PRB )
Loggia :	Sous face - Peinture minérale-Gris souris G-corps plein : Blanc louchon ( réf : PRB )
Menuiserie :	PVC Blanc + Volet roulant alu RAL 9007





# COMMERCIALISATION RDC

Document à usage interne à ne pas diffuser



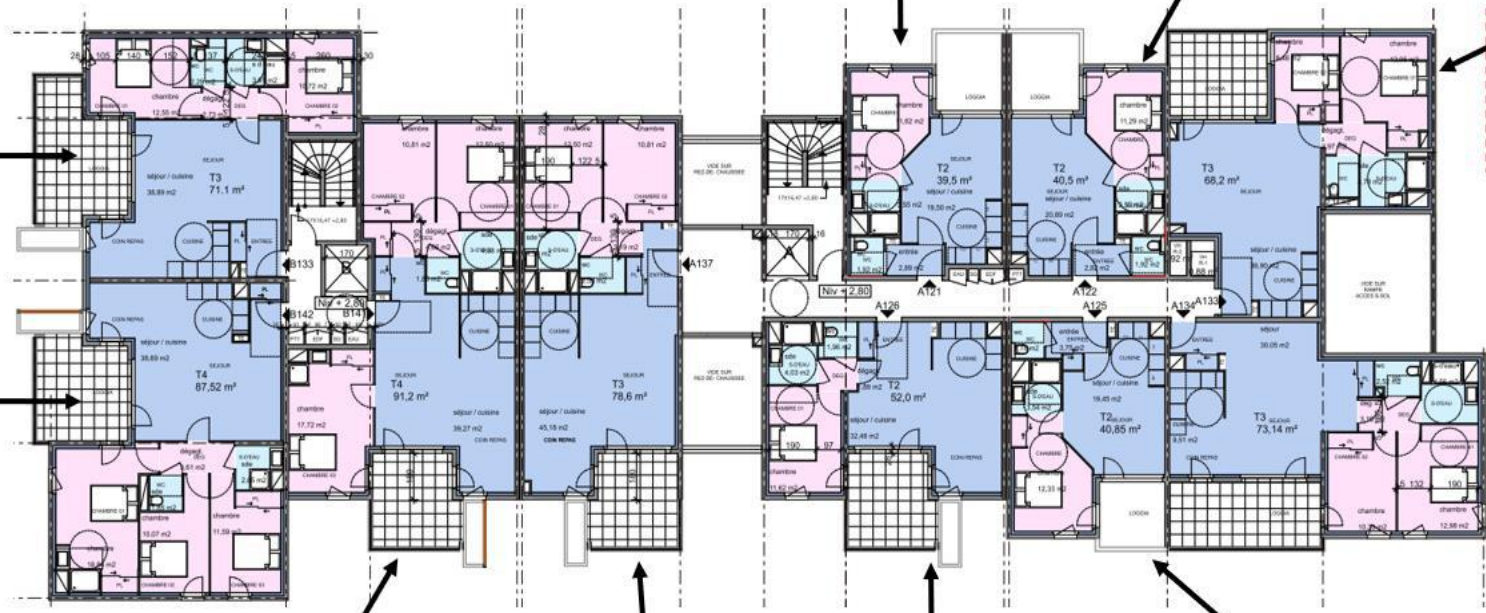
# COMMERCIALISATION R+1

Document à usage interne à ne pas diffuser



LOT:	<b>B133</b>
N° PK:	<b>T3</b>
SURFACE:	71,80 m <sup>2</sup>
ANNEXE:	19,80 m <sup>2</sup>
PRIX PKI TVA 20%:	5850 €/m <sup>2</sup>
	<b>Libre</b>
	<b>420 000 € TVA 20%</b>

LOT:	<b>B142</b>
N° PK:	<b>T4</b>
SURFACE:	84,20 m <sup>2</sup>
ANNEXE:	14,70 m <sup>2</sup>
PRIX PKI TVA 20%:	6591 €/m <sup>2</sup>
	<b>Libre</b>
	<b>555 000 € TVA 20%</b>



LOT:	<b>A121</b>
N° PK:	<b>T2</b>
SURFACE:	40,90 m <sup>2</sup>
ANNEXE:	7,30 m <sup>2</sup>
PRIX PKI TVA 20%:	6357 €/m <sup>2</sup>
	<b>Libre</b>
	<b>260 000 € TVA 20%</b>

LOT:	<b>A122</b>
N° PK:	<b>T2</b>
SURFACE:	41,70 m <sup>2</sup>
ANNEXE:	7,30 m <sup>2</sup>
PRIX PKI TVA 20%:	6355 €/m <sup>2</sup>
	<b>Libre</b>
	<b>265 000 € TVA 20%</b>

LOT:	<b>A133</b>
N° PK:	<b>T3</b>
SURFACE:	67,80 m <sup>2</sup>
ANNEXE:	13,00 m <sup>2</sup>
PRIX PKI TVA 20%:	5457 €/m <sup>2</sup>
	<b>Libre</b>
	<b>370 000 € TVA 20%</b>

LOT:	<b>B141</b>
N° PK:	<b>T4</b>
SURFACE:	92,10 m <sup>2</sup>
ANNEXE:	14,80 m <sup>2</sup>
PRIX PKI TVA 20%:	5646 €/m <sup>2</sup>
	<b>Libre</b>
	<b>520 000 € TVA 20%</b>

LOT:	<b>A137</b>
N° PK:	<b>T3</b>
SURFACE:	77,70 m <sup>2</sup>
ANNEXE:	14,60 m <sup>2</sup>
PRIX PKI TVA 20%:	5534 €/m <sup>2</sup>
	<b>Libre</b>
	<b>430 000 € TVA 20%</b>

LOT:	<b>A126</b>
N° PK:	<b>T2</b>
SURFACE:	53,10 m <sup>2</sup>
ANNEXE:	14,70 m <sup>2</sup>
PRIX PKI TVA 20%:	5650 €/m <sup>2</sup>
	<b>Libre</b>
	<b>300 000 € TVA 20%</b>

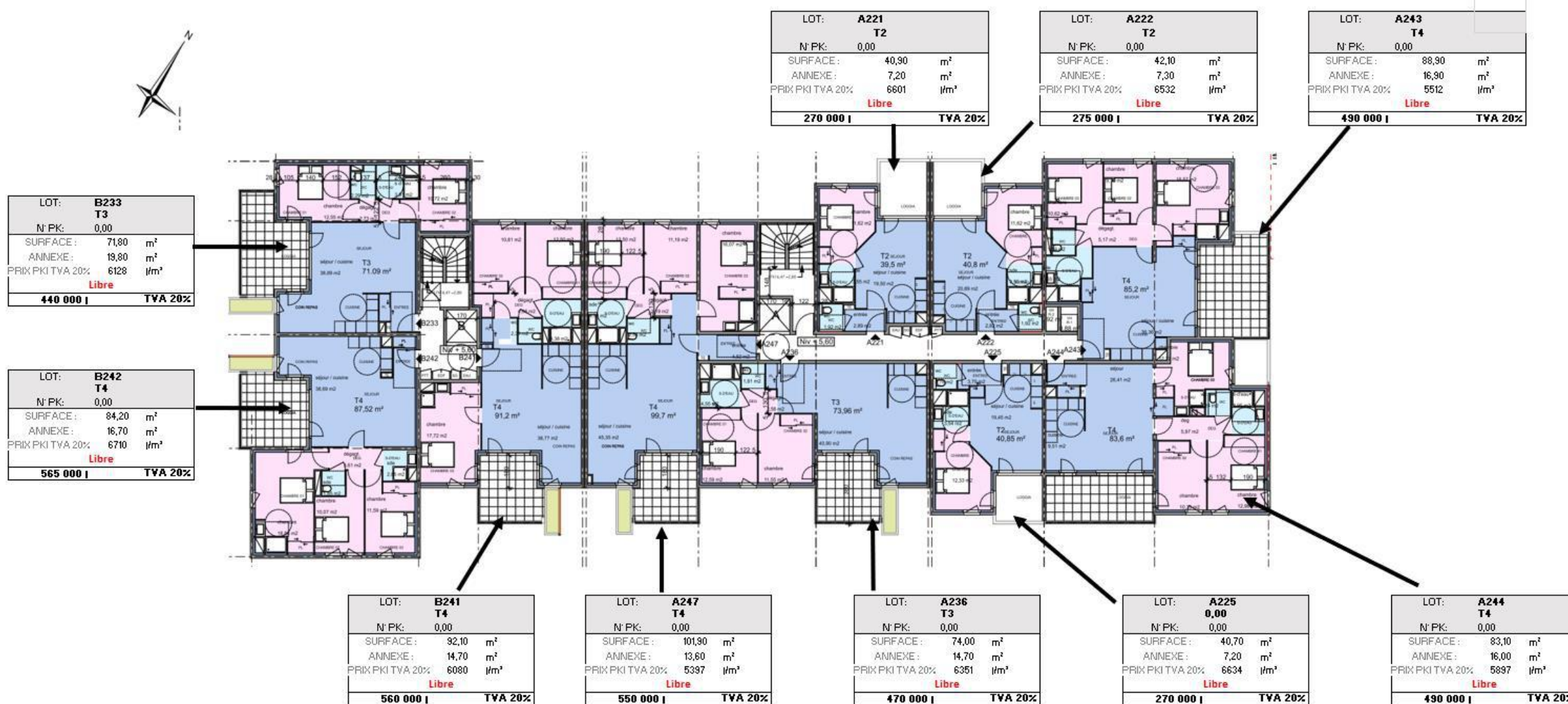
LOT:	<b>A125</b>
N° PK:	<b>T2</b>
SURFACE:	41,70 m <sup>2</sup>
ANNEXE:	7,10 m <sup>2</sup>
PRIX PKI TVA 20%:	6235 €/m <sup>2</sup>
	<b>Libre</b>
	<b>260 000 € TVA 20%</b>

LOT:	<b>A134</b>
N° PK:	<b>T3</b>
SURFACE:	73,14 m <sup>2</sup>
ANNEXE:	16,00 m <sup>2</sup>
PRIX PKI TVA 20%:	5606 €/m <sup>2</sup>
	<b>Libre</b>
	<b>410 000 € TVA 20%</b>



# COMMERCIALISATION R+2

Document à usage interne à ne pas diffuser



# COMMERCIALISATION R+3

Document à usage interne à ne pas diffuser

LOT:	<b>A348</b>
	<b>T4</b>
N° PK:	0,00
SURFACE :	102,30 m <sup>2</sup>
ANNEXE :	97,50 m <sup>2</sup>
PRIX PKI TVA 20% :	6549 €/m <sup>2</sup>
	<b>Libre</b>
<b>670 000  </b>	<b>TVA 20%</b>

LOT:	<b>A341</b>
	<b>T4D</b>
N° PK:	0,00
SURFACE :	84,70 m <sup>2</sup>
ANNEXE :	86,70 m <sup>2</sup>
PRIX PKI TVA 20% :	7202 €/m <sup>2</sup>
	<b>Libre</b>
<b>610 000  </b>	<b>TVA 20%</b>

LOT:	<b>A332</b>
	<b>T3D</b>
N° PK:	0,00
SURFACE :	63,10 m <sup>2</sup>
ANNEXE :	45,30 m <sup>2</sup>
PRIX PKI TVA 20% :	6656 €/m <sup>2</sup>
	<b>Libre</b>
<b>420 000  </b>	<b>TVA 20%</b>

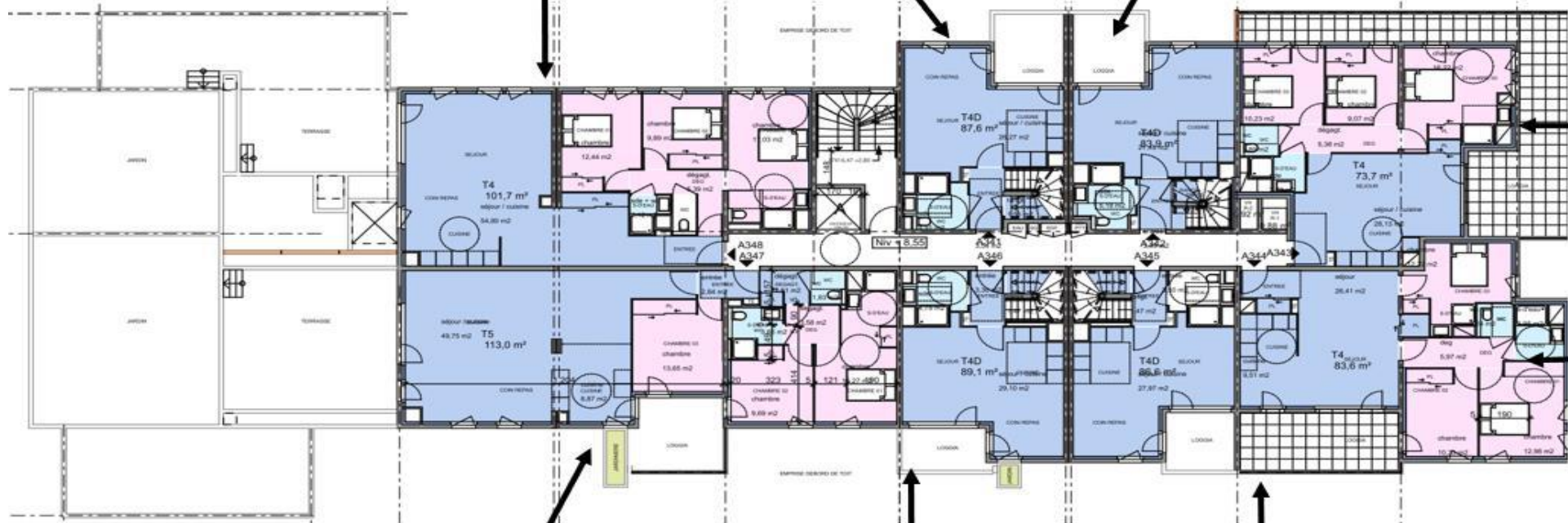
LOT:	<b>A343</b>
	<b>T4</b>
N° PK:	0,00
SURFACE :	70,50 m <sup>2</sup>
ANNEXE :	38,70 m <sup>2</sup>
PRIX PKI TVA 20% :	7660 €/m <sup>2</sup>
	<b>Libre</b>
<b>540 000  </b>	<b>TVA 20%</b>

LOT:	<b>A344</b>
	<b>T4</b>
N° PK:	0,00
SURFACE :	81,30 m <sup>2</sup>
ANNEXE :	16,00 m <sup>2</sup>
PRIX PKI TVA 20% :	7011 €/m <sup>2</sup>
	<b>Libre</b>
<b>570 000  </b>	<b>TVA 20%</b>

LOT:	<b>A347</b>
	<b>T4</b>
N° PK:	0,00
SURFACE :	112,50 m <sup>2</sup>
ANNEXE :	122,90 m <sup>2</sup>
PRIX PKI TVA 20% :	***** €/m <sup>2</sup>
	<b>Libre</b>
<b>DATION</b>	<b>TVA 20%</b>

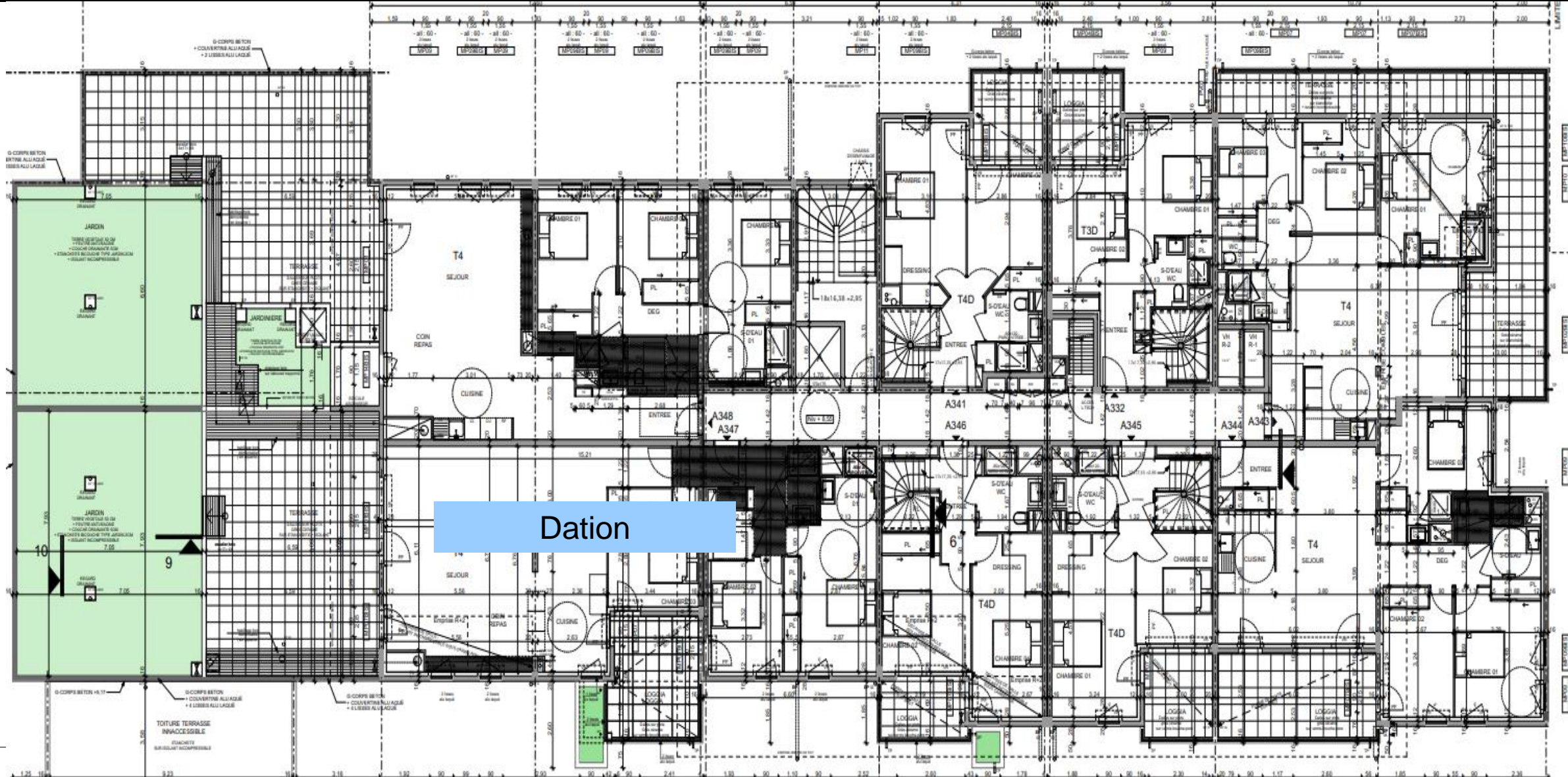
LOT:	<b>A346</b>
	<b>T4D</b>
N° PK:	0,00
SURFACE :	84,90 m <sup>2</sup>
ANNEXE :	89,90 m <sup>2</sup>
PRIX PKI TVA 20% :	7420 €/m <sup>2</sup>
	<b>Libre</b>
<b>630 000  </b>	<b>TVA 20%</b>

LOT:	<b>A345</b>
	<b>T4D</b>
N° PK:	0,00
SURFACE :	79,30 m <sup>2</sup>
ANNEXE :	50,35 m <sup>2</sup>
PRIX PKI TVA 20% :	7440 €/m <sup>2</sup>
	<b>Libre</b>
<b>590 000  </b>	<b>TVA 20%</b>





# COMMERCIALISATION R+3 AVEC VARIANTE DUPLEX



Dation

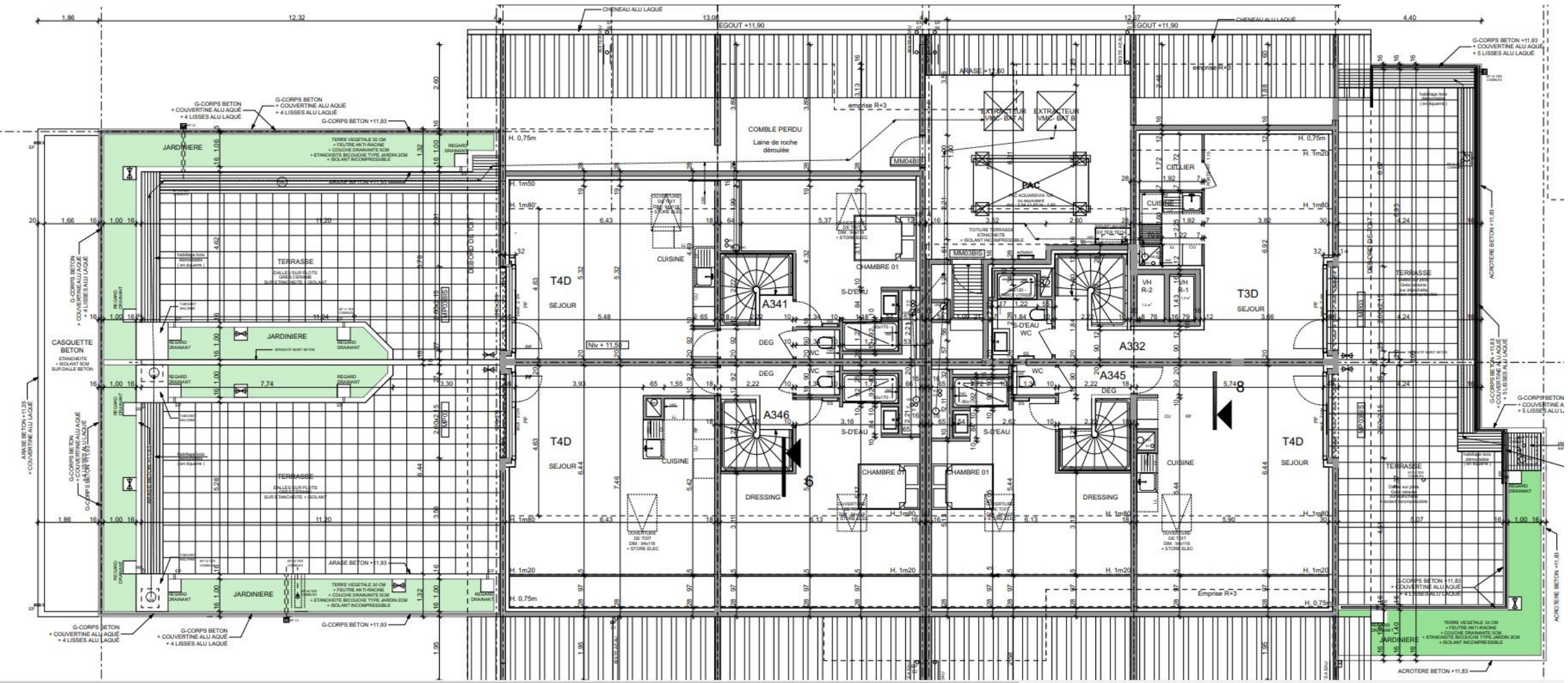


# COMMERCIALISATION COMBLES R+3

Document à usage interne à ne pas diffuser



# COMBLES R+3 AVEC VARIANTE DUPLEX



# PRESTATIONS

- Résidence clôturée et sécurisée à taille humaine
- Terrasses et ou Rez de Jardin de dimensions spacieuses
- Chauffage et Rafraichissement d'air par PAC
- RE 2020
- Carrelage 60/60 au choix acquéreur
- Faïence au choix acquéreur
- Peinture lisse blanche
- Volets roulants électrifiés
- WC suspendu
- Paroi de douche en verre
- Jardin privatif engazonné et clôturé + doublé par haie végétale
- 2 Stationnements en sous-sol non boxable par logement
- Pré câblage pour borne véhicule électrique





# 05

---

## STRATEGIE MARKETING

# PERS EN COURS D'ÉLABORATION



# LES ACTIONS ON LINE

## Emailing Base Interne Ogic :

- Emailing Mise en commercialisation + Phoning/mailing parrainage Réservataires (Patio Jade, Roches Bleues, Osmose, Cristal Epure, Ilot Vert, Jardin Lumière)
- Liste des prospects potentiels
- SMS

## PACK WEB : Dès le 2T 2023 (à confirmer)

- Mise en ligne ogic.fr
- Ouverture des portails

## ➤ Date de mise en ligne à convenir

PORTAILS	FIL ROUGE
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se Loger Neuf</li> <li>• Logicimmo Neuf</li> <li>• Figaro Immo Neuf</li> <li>• Immoneuf</li> <li>• Trouver Un Logement Neuf</li> <li>• Bien Ici</li> <li>• Superimmo Neuf</li> <li>• Le Bon Coin Immobilier Neuf</li> <li>• Plan Immobilier</li> <li>• Visite Online (et partenaires)</li> <li>• Choisir</li> <li>• Ma Sélection Immo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le référencement payant / SEA</li> <li>• Le référencement naturel / SEO</li> <li>• Campagne Facebook en fil rouge couplé Instagram</li> <li>• Cloudmédia (emailing retargeting)</li> <li>• Critéo</li> <li>• Display et native ads Le Bon Coin</li> <li>• Waze (point de vente et terrain)</li> </ul>

## LES MISES EN AVANT PORTAILS

- ✓ MISE EN AVANT PORTAILS IMMOBILIERS :  
→ Dès la mise en ligne pendant 1 mois + 1 mois post lancement
  - ✓ MISE EN AVANT SELOGER NEUF :  
→ En vedette durant 1 mois (du 02 JUIN AU 02 JUILLET 2023)
- + Alerte automatique lors de la mise en ligne sur les portails  
(adresse + prix d'appel obligatoire)

## LES BASES LOUÉES

- ✓ Emailing SELOGER NEUF



## POSITIONNEMENT PRODUIT

RESIDENCE principale 36 logements et  
secondaire ou investissement

## CIBLES

- VENTE A LA DECOUPE
- HYPOTHESE DE VENTE EN BLOC (14 OU 17 LOTS) SI NECESSAIRE

## ZONE DE CHALANDISE

TERRITOIRE FRANCAIS

## PRICING

APPARTEMENT DU T1 AU T4 ET T4  
DUPLEX EN RESIDENCE PRICIPALE OU  
INVESTISSEUR

6302€/M<sup>2</sup> PKI double

6035€/m<sup>2</sup> PKI offres déduites :

- -10ke sur T1 et T2
- -20ke sur T3
- -30ke sur T4

29



## FORCES DU PROGRAMME

- Belle situation géographique
- Transport en commun
- Centre-ville à proximité à pied par la voie douce



## OPPORTUNITES DU PROG.

- Résidence dans un quartier en plein essor
- Environnement calme et verdoyant
- Vue dégagée



## FAIBLESSES DU PROGRAMME

- Vis-à-vis avec les bâtiments de Bougues et Epure



## MENACES DU PROG.

- Volatilité des prospects par rapport à la conjoncture actuelle
- Difficulté obtention crédit dans cette période



