OGIC

une
nouvelle
nature
de ville

SAINT-OUEN

NÉORI

Aux portes de Paris,
une élégance architecturale
pour embellir le quotidien

OGIC.FR

UNE HARMONIE ARCHITECTURALE SANS PAREILLE

Implantée au calme sur l'avenue du Cimetière, la résidence **NÉORI** dévoile une allure sobre et élégante qui s'intègre parfaitement à son environnement, tout en faisant écho à l'architecture historique audonienne, marquée par un passé industriel.

D'apparence classique, la façade, rythmée par des balcons et loggias, se distingue par l'utilisation de matériaux nobles et pérennes, à l'image des briques de parement moulées main. Les teintes tour à tour claires et chaudes, les corniches horizontales ainsi que les motifs d'inspiration art-déco disposés entre chaque fenêtre au dernier niveau confèrent à la réalisation une harmonie remarquable.

NÉORI se compose de trois ensembles mitoyens dont l'implantation en L permet d'abriter un cœur d'îlot végétal et entièrement clos. L'accès des résidents se fera par l'avenue du Cimetière et par une voie nouvelle piétonne, aménagée d'assises et soigneusement végétalisée.

Les halls d'entrée se veulent conviviaux et sont subtilement conçus par un décorateur d'intérieur. Ogic, en tant que signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre© » soutient la création artistique au sein de ses projets. Dans ce cadre, nous collaborerons avec des artistes pour réaliser une œuvre street art.

OGIC S'ENGAGE POUR UNE VILLE + BELLE

NÉORI, avec son esprit art-déco et son architecture de qualité, vient s'intégrer avec finesse en respectant l'ADN du lieu et l'harmonie du quartier.

UN CŒUR D'ÎLOT

VERDOYANT ET APAISANT

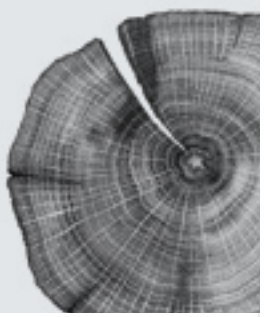
NÉORI abrite en son sein une voie nouvelle pour accéder aux halls, ainsi qu'un cœur d'îlot insoupçonné : deux espaces largement végétalisés sur 35% de leur surface, dont 25% en pleine terre. Véritables sphères verdoyantes participant à la préservation de la biodiversité, ils renforcent le confort des habitants lors des fortes chaleurs estivales.

Dans le cœur d'îlot une promenade paysagère, riche de divers arbustes, graminées et vivaces, côtoie une prairie ponctuée de petites buttes reproduisant un paysage bucolique où la nature est omniprésente. Un cheminement piéton en pavés enherbés accueille de jolis bancs en bois et permet une pause contemplative, seul ou en famille pour des moments conviviaux.

Pour favoriser l'implantation des espèces et reproduire un écosystème adapté, des nichoirs à oiseaux et des hôtels à insectes seront installés.

OGIC S'ENGAGE POUR UNE VILLE + VERTE

La résidence est conçue avec un écologue paysagiste qui a intégré la nature au cœur de sa réflexion. Afin de lutter contre les îlots de chaleur urbain, les toitures sont végétalisées. Pour s'adapter aux conditions présentes sur le site, 80% des essences végétales sont issues d'Île-de-France.



biodivercity construction

NÉORI vise le Label Biodivercity construction® afin de valoriser et apprécier la prise en compte de la biodiversité dans la construction du projet.

LE MOT DU DÉCORATEUR

" Les halls présentent un aménagement harmonieux caractérisé par la diversité des matériaux. Enduit, grès cérame et éléments décoratifs s'unissent avec cohérence pour former un lieu de caractère. Ce mur décor, au style fort et délicat, habille avec subtilité le miroir. Les nuances métalliques et les jeux géométriques apportent une fantaisie à ces halls aux couleurs élégantes. Un contraste s'opère entre les murs affrontant audace et délicatesse, accentué par des luminaires et bancs à la couleur tranchante. "

SO CONCEPT
Agence d'architecture d'intérieur et de design

PROLONGER LE BIEN-ÊTRE

À L'EXTÉRIEUR

Parfaitement adaptée aux tendances actuelles, la grande majorité des appartements s'ouvre sur un espace extérieur fonctionnel permettant l'aménagement d'un lieu aéré pour se ressourcer.

Au rez-de-chaussée, les logements profitent de terrasses généreuses et jardins privatifs légèrement surélevés, à l'abris des regards grâce à un écran végétal créé par des haies et des jardinières joliment composées. En hauteur, balcons et terrasses aux vues dégagées offrent des percées visuelles sur le cœur d'îlot, renforçant davantage la connexion avec la nature et permettant de faire baigner l'espace de vie dans la lumière naturelle. Ces extérieurs se révèlent tels des écrins d'exception, propices aux moments privilégiés à savourer au quotidien.

DES INTÉRIEURS COSY OÙ IL FAIT BON VIVRE

NÉORI propose un large choix d'appartements déclinés du 2 au 4 pièces. Tous ont été conçus pour garantir des agencements où l'espace est optimisé, notamment grâce aux vastes séjours qui accueillent une cuisine ouverte et permettent de profiter d'une pièce de vie spacieuse. Les intérieurs aux prestations soignées baignent dans la lumière naturelle grâce à des plans traversants, et des doubles orientations à partir du 3 pièces.

Revêtement des sols :

- Revêtement stratifié dans les pièces sèches et les cuisines ouvertes sur séjour
- Carrelage en grès cérame 45 x 45 cm au sol des cuisines fermées, salles de bains, salles d'eau et WC
- Sol des espaces extérieurs privatifs (terrasses, balcons et loggias) en dalles béton gravillonnées

Salles de bains et salles d'eau :

- Faïence 25 x 40 cm à hauteur d'huisserie, sur les murs au-dessus et au pourtour des baignoires ou bacs à douche
- Meuble vasque simple avec 2 tiroirs, miroir posé sur vasque et applique(s) lumineuse(s) à LED
- Baignoire blanche 170 x 70 cm ou receveur de douche plat 90 x 120 cm et 90 x 90 cm dans la salle d'eau secondaire
- Radiateur sèche-serviettes en acier laqué
- WC suspendus

Autres prestations :

- Accès parking par télécommande, locaux vélos en sous-sol
- Sas d'entrée commandé avec digicode, lecteur de badge de proximité, dispositif VIGIK® et système INTRATONE
- Porte palière avec serrure 5 points A2P*
- Chape acoustique, cloisons de 5 cm et double vitrage
- Fourniture d'eau chaude et chauffage par un mixte de pompe à chaleur et chaudière
- Menuiseries extérieures mixtes bois-aluminium
- Placard dans l'entrée pour chaque logement

Les prestations sont décrites à titre indicatif. Détails dans la notice descriptive.

RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

NÉORI vise la Réglementation Environnementale 2020, qui a pour objectif l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone.

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE(1)

Le **BRS**, ou **Bail Réel Solidaire** est un dispositif innovant initié en 2016 par le Ministère du Logement et de l'Habitat pour faciliter l'accession à la propriété aux revenus les plus modestes.

Désireux de soutenir le parcours résidentiel du plus grand nombre, OGIC propose de commercialiser une partie des appartements de la résidence **NÉORI** avec la mise en place du dispositif en Bail Réel Solidaire.

Comment ça marche ?

OGIC signe un **Bail Réel Solidaire**, d'une durée de 18 à 99 ans maximum auprès d'un OFS (Organisme Foncier Solidaire) pour l'occupation du terrain d'une résidence. L'acquéreur devient propriétaire de son appartement, mais reste locataire du terrain. Il devient ainsi preneur et accédant : il rembourse chaque mois un emprunt pour son logement ainsi qu'une redevance, indexée sur l'Indice de Référence des Loyers, pour l'occupation du terrain

1

L'OFS fait l'acquisition d'un terrain

2

L'OFS signe un Bail Réel Solidaire avec OGIC, qui va construire la résidence **NÉORI**

3

Les ménages éligibles constituent leur dossier pour obtenir un agrément auprès de l'OFS.

4

L'acquéreur devient propriétaire d'un appartement éligible au dispositif, tout en étant locataire du terrain

Rendez-vous sur OGIC.FR pour obtenir plus de détails et retrouver notre brochure détaillée sur ce dispositif,, ou contactez nos conseillers commerciaux pour vous aider à concrétiser votre projet immobilier grâce au Bail Réel Solidaire.

Quels sont les avantages ?

- Une **importante économie** sur le prix de cession des droits réels immobiliers (le montant de l'acquisition du bien).
- Une **TVA RÉDUITE à 5,5 %** au lieu de 20 % sur votre appartement neuf.
- Vous pouvez profiter du **PRÊT À TAUX ZÉRO**(2) pour vous aider à financer votre bien

Quelles conditions ?

- Les ressources du ménage ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources de la grille BRS/PSLA
- L'OFS procède à l'étude du dossier de l'acquéreur en vue de lui accorder son agrément.
- L'acquéreur doit s'acquitter d'une redevance mensuelle (indexée sur l'Indice de Référence des Loyers) auprès de l'OFS.
- Le logement doit être la résidence principale de l'acquéreur et la sous location n'est pas autorisée.
- L'acquéreur doit également se conformer à certaines obligations : il dispose d'un droit de vote aux assemblées générales, à l'exception de certaines décisions(3). S'il souhaite effectuer d'importants travaux dans son logement, il devra en informer le bailleur (OFS) en lui adressant un devis. Dans le cas où l'acquéreur ne respecte pas ses obligations, l'OFS pourra résilier le BRS.

Et en cas de revente ?

- Le preneur accédant est libre de revendre son logement à tout moment à des personnes répondant également aux critères d'éligibilité du BRS, et après agrément de l'OFS.
- L'OFS dispose cependant d'un droit de préemption, le preneur accédant est tenu de lui vendre le bien en priorité. Afin de faire profiter le nouvel acquéreur des mêmes conditions, le prix de revente du logement est actualisé sur la base de l'IRL affecté d'un coefficient.

OGIC S'ENGAGE POUR UNE VILLE + SOLIDAIRE

Mettre en place des dispositifs pour faciliter l'accès à la propriété, multiplier les espaces partagés et créer du lien entre les habitants pour favoriser le bien-être ensemble.

(1) Les acquéreurs de logements neufs peuvent bénéficier du BRS « Bail Réel Solidaire » sous réserve de respecter plusieurs conditions cumulatives, détails disponibles dans le code de la construction de l'habitation, articles L255-1 à 19, R255-1 à 9. En référence à la loi 3DS du 21 février 2022 visant à simplifier le BRS, le BRS opérateur et le BRS preneur ont fusionné ; l'accédant ne signe avec le promoteur qu'un contrat de cession de droits réels immobiliers. **(2)** PTZ : Prêt à Taux Zéro octroyé par un établissement de crédit pour l'achat d'un logement neuf sous réserve de respecter plusieurs conditions : (i) le Prêt à Taux zéro est réservé aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédant le prêt (ii) les ressources ne doivent pas dépasser un plafond calculé selon le nombre d'occupants et la zone où se situe le futur logement (iii) le PTZ ne doit constituer qu'une partie du montant de l'opération (iv) le logement doit devenir la résidence principale de l'acquéreur. Pour déterminer le montant du PTZ, un pourcentage est appliqué au coût total de l'opération dans la limite d'un plafond qui varie selon la zone géographique et le nombre d'occupants du logement. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix jours, la vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, si celui-ci n'est pas obtenu, le dépôt de garantie est restitué. La durée du prêt s'étend de 20 à 25 ans, dépend des revenus, de la zone géographique et de la composition du ménage. Elle comprend deux périodes : une période de différé et une période de remboursement. Les établissements de crédit proposant le PTZ doivent avoir passé une convention avec l'État et n'ont pas l'obligation d'accorder le PTZ. **(3)** À l'exception de décisions prises en application des d et n de l'article 25 et des a et b de l'article 26 de la même loi ou de décisions concernant la modification du règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne les spécificités du bail réel solidaire.

1

2

3

1. Marché Paul Bert
2. Château de Saint-Ouen
3. Plan de quartier

VIVRE PLEINEMENT, AUX PORTES DE PARIS

Saint-Ouen-sur-Seine est une ville fascinante aux multiples visages. Historiquement industrielle avec ses docks et ses entrepôts, la commune en pleine mutation s'impose aujourd'hui comme une adresse de choix très prisée. Réputée pour son célèbre Marché aux Puces et ses bords de Seine, la ville aux nombreux atouts est animée par son large choix de commerces et d'activités. Futur village des Athlètes dans le cadre des Jeux Olympiques 2024, l'attractivité de la commune sera décuplée et de nombreuses opportunités en terme de dynamisme verront le jour. Extrêmement bien desservie, la ville est riche d'une offre de transports multimodale exceptionnelle avec les lignes 13 et 14 du métro, le RER C et de nombreuses lignes de bus.

Au cœur du quartier Michel-Bauer, où tout est accessible, **NÉORI** offre un cadre de vie privilégié tout proche de Paris,entre le dynamisme de l'avenue Michelet et le calme de l'avenue du Cimetière. À proximité immédiate, supermarchés, restaurants et écoles permettent d'apprécier une vie de quartier où tout est accessible aisément. Pour les amateurs d'art et d'antiquité, le célèbre Marché aux Puces, ses commerçants et ses guinguettes se trouvent à 10 minutes à pied*.

LES ACCÈS

Accès au boulevard périphérique en 5 minutes*
et à l'A1 en 8 minutes*

Dans un rayon de 5 minutes à pied*
- Crèche
- Établissements scolaires (maternelle, élémentaire, collège)
- Supermarchés, commerces et services
- Restaurants

Dans un rayon de 15 minutes à pied*
- Lycées
- Marché aux Puces de Saint-Ouen
- Porte de Clignancourt métro ligne 4
- Garibaldi métro ligne 13
- Mairie de Saint-Ouen métro ligne 13 et 14
- Équipements sportifs (patinoire, piscine, square...)

UNE NOUVELLE NATURE EN VILLE

Parce que le monde évolue, parce que nos lieux de vie et de travail doivent être repensés en contribuant à respecter notre environnement notre bien-être individuel ou collectif, que les villes du monde sont soumises à des tensions grandissantes contraires et que demain 70% de la population y vivra, nous devons en tant que promoteur anticiper ces changements et les accompagner.

Parce que nous sommes au cœur de cette évolution et des tensions qui traversent ces lieux de vie, nous souhaitons dessiner et mettre en œuvre une ville plus économe, plus responsable, plus verte et plus solidaire.

Depuis plus de cinquante ans, OGIC est un acteur majeur de la promotion immobilière qui a su innover pour accompagner les évolutions de notre société, que ce soit dans les secteurs du logement, de l'aménagement urbain, de l'immobilier d'entreprise ou de la réhabilitation et de la valorisation du patrimoine historique.

RETROUVEZ TOUS NOS ENGAGEMENTS SUR **OGIC.FR**

01 87 64 40 00

*Source : Google Maps.
La résidence Néori à Saint-Ouen est commercialisée sous forme de vente d'immeuble à construire en état futur d'achèvement. L'acquéreur dispose d'un droit de rétraction selon l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation. La date de livraison prévisionnelle est prévue au 2ème trimestre 2026. Il est précisé que les dates d'avancement des travaux ou de livraison sont approximatives et peuvent être retardées en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.
Illustrations et document non contractuels. Crédits photos : Philippe Moulu. Illustrations de la résidence achevée : PROVERTEX. Architecte : Posto 29. OGIC ILE DE FRANCE EST, SASU au capital de 30 000 €, RCS Nanterre 817 443 716, titulaire de la carte professionnelle «Transactions sur immeubles et fonds de commerces» sans engagement de recevoir des fonds, délivrée le 27/09/2021 par la CCI Paris IDF N° 92012018000024822. OGIC SERVICES,SAS au capital de 38 112,25 €, RCS 432 456 762, titulaire de la carte professionnelle «Transactions sur immeubles et fonds de commerces» sans engagement de recevoir des fonds délivrée le 27/09/2021 par la CCI Paris IDF N°92012018000024808. OGIC COMMERCIALISATION, SASU au capital de 1 000 €, RCS Nanterre 892 508 904, titulaire de la carte professionnelle «Transactions sur immeubles et fonds de commerces» sans engagement de recevoir des fonds, délivrée le 27/09/2021 par la CCI Paris IDF N° 92012021000000193. Représentées par leur président, la société OGIC, SA à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 3702 600 €, RCS 382 621 134. Siège social : 155 rue Jean Jacques Rousseau 92130 Issy-les-Moulineaux. Conception et rédaction : illusio.fr - 03/2024