



OGIC

une
nouvelle
nature
de ville

AUBERVILLIERS

BOTANY

**Confort, design
contemporain et
qualité de vie**
au cœur d'un
écran de verdure

OGIC.FR





UN REPÈRE

ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Conçue par l'agence MINUIT ARCHITECTES, notre nouvelle réalisation profite d'un emplacement de choix au sein de l'écoquartier de la ZAC du Fort, un projet urbain durable visant à créer un quartier mixte, accessible, connecté et en lien étroit avec la nature.

Véritable signal urbain, la résidence **BOTANY** articule une transition fluide entre l'espace public avec la future rue Rosa Bonheur (axe urbain apaisé planté d'arbres), les casemates et la couronne boisée, contour caractéristique de ce nouveau quartier.

Les 3 bâtiments de **BOTANY**, organisés autour d'un îlot central généreusement végétalisé, présentent un étagement progressif des hauteurs. Ces césures élégantes et contemporaines préservent ainsi la lumière et assurent des vues lointaines sur le paysage. L'angle de l'un des volumes bâtis, orienté vers la placette de la gare, accueillera un local commercial largement vitré, contribuant à l'animation de cet espace urbain en devenir.

L'architecture privilégie la sobriété et la durabilité : structures en béton bas carbone, menuiseries bois, terrasses et jardins partagés en rooftop...



OGIC S'ENGAGE POUR UNE VILLE + BELLE

Les qualités paysagères des aménagements conçus par l'agence WALD s'inscrivent dans la continuité du cadre végétal environnant, pour une intégration harmonieuse de la résidence. Les enduits de façades aux teintes naturelles renforcent cette cohérence, tandis que le respect de la charte « 1 immeuble 1 œuvre » participe à l'amélioration de la qualité de vie des résidents et des visiteurs.

UNE ÉCRITURE PAYSAGÈRE PORTÉE

PAR LES VALEURS DE L'ÉCOLOGIE URBAINE

La résidence **BOTANY** mise sur une trame végétale forte avec 40 % de la superficie du projet en pleine terre et la plantation d'une centaine d'arbres et arbustes.

En cœur d'îlot, un jardin vivant et multifonctionnel structure un écosystème riche et varié : bosquets, pelouses, arbres, zones ombragées créent un lieu de détente propice aux rencontres, favorisant le lien entre habitants et nature. Vaste parenthèse de fraîcheur et véritable refuge pour la biodiversité locale, cet espace vert s'inscrit dans une continuité écologique et naturelle, entre la couronne boisée et les jardins familiaux situés à proximité.

Une végétation foisonnante habille les pieds d'immeubles, formant un écrin naturel qui préserve l'intimité des appartements en les protégeant des espaces communs.

La plantation d'espèces indigènes, la création de refuges naturels pour la faune, l'installation d'abris à insectes, de nichoirs à oiseaux, ainsi que l'intégration d'éléments en bois brut, sont autant d'initiatives qui soutiennent activement la biodiversité.

La gestion des eaux pluviales fait également l'objet d'une attention particulière : jardins en creux, noues paysagères et toitures végétalisées favorisent la formation de milieux humides propices à la faune et à la flore.



OGIC S'ENGAGE POUR UNE VILLE + VERTE

OGIC valorise l'espace urbain avec des toits-terrasses végétalisés accueillant, pour certains, des **terrasses partagées** agrémentées de **jardinières productives**. Ces lieux de vie, propices à la détente et au lien social, contribuent activement à une ville plus durable.

BOTANY ambitionne l'obtention du label Biodiversity® qui distingue les projets immobiliers intégrant la biodiversité dans leur réalisation.





LA LUMIÈRE EN HÉRITAGE, LE BIEN-ÊTRE EN PERSPECTIVE

Derrière ses façades, **BOTANY** accueille des appartements du 2 au 4 pièces, pensés pour répondre aux aspirations actuelles et offrir un bien-être pérenne. Leur configuration traversante ou à orientations multiples offre des intérieurs lumineux, bien ventilés, agréables à vivre toute l'année.

Au confort des intérieurs s'ajoutent les attraits d'agréables prolongements extérieurs : balcon, loggia, terrasse ou jardin. Ils garantissent pour la plupart de belles perspectives diagonales à travers les logements, renforçant la sensation d'ouverture et multipliant les vues.

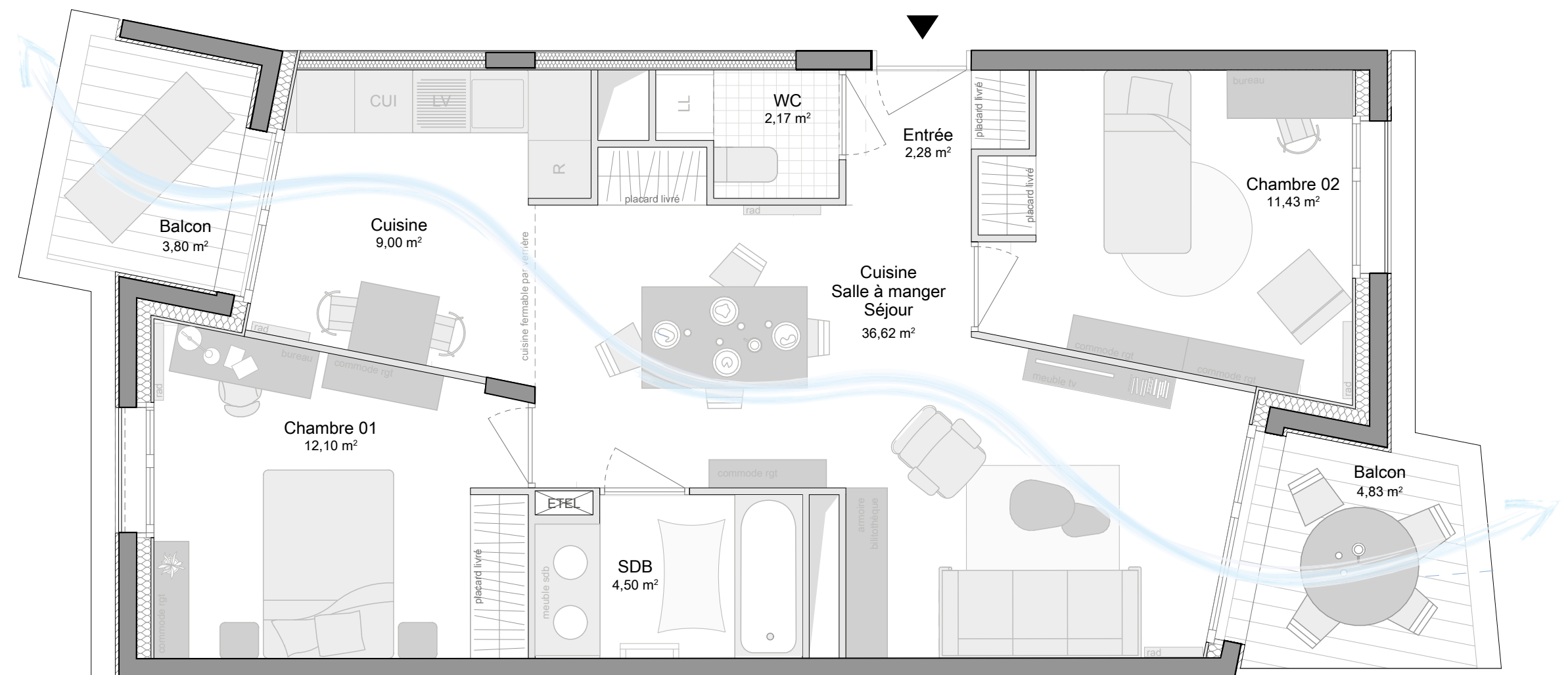
Gage d'une approche tournée vers leurs occupants, les logements s'adaptent aux modes de vie de chacun. Les typologies compactes conviennent parfaitement à un premier achat, tandis que des surfaces plus vastes répondent aux exigences des familles en quête d'espace.

AGRANDIR LES PERSPECTIVES, REPENSER L'ESPACE

Les appartements se distinguent par une conception innovante, imaginée pour assurer souplesse et qualité de vie. Sans couloirs superflus ni murs porteurs intérieurs, les différents espaces sont optimisés et facilement reconfigurables, pour accompagner tous les moments de vie.

Leur composition en perspective diagonale, associée à une succession de plans ouverts, renforce la sensation de profondeur et d'espace. Cette organisation spatiale permet de lire le logement dans toute sa longueur, de façade à façade. Chaque zone fonctionnelle (cuisine, salle à manger, séjour) s'inscrit dans un enchaînement fluide, où chaque usage trouve naturellement sa place, sans cloisonnement rigide.

Le séjour gagne en générosité et en adaptabilité en prolongeant cette logique d'ouverture jusqu'aux chambres. Cet espace flexible peut ainsi se transformer, selon les besoins, en coin bureau fonctionnel ou en aire de jeux pour les enfants. Les rangements intégrés, quant à eux, participent à une organisation fluide et facilitent la vie quotidienne.



UN AGENCEMENT INNOVANT DES ESPACES QUI OPTIMISE LA CIRCULATION DES HABITANTS ET DES FLUX D'AIR.



DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

POUR VOTRE BIEN-ÊTRE

PARTIES PRIVATIVES

- Porte palière serrure 3 points de sécurité classement A2P*.
- Hauteur sous plafond : 2,70 m au R+1 et R+2 et 2,50 m aux autres étages.
- Chape acoustique à tous les étages.
- Cloisons intérieures 72 mm.
- Menuiseries extérieures bois.
- Brise-soleil orientables.
- Placard aménagé dans l'entrée.
- Sol stratifié dans les entrées, les dégagements, les séjours et les chambres.
- Carrelage dans les pièces humides.
- Meuble-vasque simple (80 cm) avec miroir et applique lumineuse à LED.
- Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau.
- Faïence à hauteur d'huisserie dans les salles de bains.
- WC suspendus.
- Receveur de douche encastré de 90x120 cm ou baignoire acier de 70x170 cm. Pare-douche.

- Sol des terrasses, balcons ou loggias en dalles béton lisses ou gravillonnées, ou dallettes bois.
- Prise étanche sur les terrasses et les balcons.
- Robinet de puisage sur les terrasses en rez-de-chaussée de plus de 10 m².
- Chauffage et production d'eau chaude par réseau urbain.

PARTIES COMMUNES

- Sas d'entrée commandé avec digicode, badge de proximité type Vigik et vidéophone.
- Éclairage des parties communes commandé par détecteur de présence.
- Ascenseur desservant tous les niveaux.
- Local d'ordures ménagères en rez-de-chaussée.
- Locaux à vélos et poussettes en rez-de-chaussée.

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

UNE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE AMBITIEUSE

Fruit d'une vision responsable et durable de l'architecture, **BOTANY** initie une nouvelle manière d'habiter, conjuguant matériaux durables, gestion optimisée des ressources et richesse végétale, pour offrir un habitat confortable, économe en énergie et respectueux de la biodiversité.



LA RÉGLEMENTATION RE 2020 SEUIL 2025

La réglementation environnementale RE 2020 a pour objectif l'amélioration de la performance énergétique et du confort (notamment d'été) des bâtiments, tout en réduisant leur empreinte carbone. Le seuil 2025 de la RE 2020 instaure des niveaux carbone plus exigeants et des seuils énergétiques beaucoup plus stricts. **BOTANY** anticipe les normes futures en respectant le seuil 2025.

LE LABEL BIODIVERCITY®

Le label Biodiversity® permet de noter et d'afficher la performance des opérations immobilières vis-à-vis de leur niveau de prise en compte et de valorisation sociétale de la biodiversité. **BOTANY** s'inscrit dans une démarche de labellisation.

LA CERTIFICATION NF HABITAT HQE

La certification NF Habitat HQE est une référence dans le domaine du logement et constitue un véritable gage de confiance pour les acquéreurs. Elle atteste que les logements respectent des standards élevés en matière de performance environnementale et énergétique, en ligne avec les meilleures pratiques actuelles. Elle garantit ainsi un meilleur confort de vie pour les occupants. **BOTANY** vise le niveau "très performant".



OGIC S'ENGAGE POUR UNE VILLE + ÉCONOME

La résidence **BOTANY** intègre des dispositifs de gestion raisonnée et durable des eaux de pluie, ainsi que des locaux à vélos équipés de prises de recharge. Elle se raccorde au réseau de chauffage urbain et s'investit dans l'obtention de labels environnementaux afin de réduire durablement son impact.

UN NOUVEAU QUARTIER

ENTRE MÉMOIRE, NATURE ET MODERNITÉ



Aux portes des 18^e et 19^e arrondissements de Paris, le Fort d'Aubervilliers se réinvente pour l'avenir. De bastion militaire du XIX^e siècle à bastion de la ville durable, ce site empreint d'histoire devient un écoquartier mixte ouvert sur la ville, conçu pour rassembler. Située entre Aubervilliers et Pantin, la ZAC du Fort (Zone d'Aménagement Concerté) est un projet de grande envergure, porté par Grand Paris Aménagement. Respectant les atouts historiques (casemates, halle, remparts), culturels et naturels des lieux, il accueillera des logements, des espaces de travail, des lieux de création, des commerces, des espaces verts et des équipements publics dans le cadre d'un vaste projet d'aménagement urbain.

Porté par une dynamique culturelle forte, le Fort d'Aubervilliers affirme son identité singulière. Le théâtre équestre Zingaro, les ateliers d'artistes et le Point Fort témoignent de cette vitalité créative ancrée dans le site. D'ici 2030, cette dimension culturelle s'enrichira d'un cadre paysager d'exception : préservation des jardins familiaux, valorisation des espaces boisés, création du Jardin des Berges et d'un parc central... Au total, près de 18 hectares de nature offriront un environnement unique aux habitants.

Déjà desservi par le métro (ligne 7) et un réseau de bus performant, le Fort d'Aubervilliers bénéficiera, à l'horizon 2030 d'une accessibilité renforcée avec l'arrivée de la ligne 15 Est du Grand Paris Express. Cette nouvelle connexion métropolitaine s'accompagne d'une requalification des circulations, favorisant les mobilités douces au service d'un cadre de vie plus serein.

Le Fort d'Aubervilliers devient ainsi un territoire exemplaire du Grand Paris : respectueux de son histoire, tourné vers l'avenir, pensé pour tous.

- 1. Axe nord sud du Cœur de Fort © Loukat.
- 2. Parc Cœur de Fort © Loukat.
- 3. Vue sur une casemate © Zoé Kramer.



LES CHIFFRES CLÉS

- 36 hectares d'emprise : 33 sur Aubervilliers et 3 sur Pantin
- 1 840 nouveaux logements
- 2 écoles
- 1 crèche
- 1 pôle universitaire
- 1 centre aquatique
- 1 gymnase
- 26 000 m² dédiés à l'activité commerciale, tertiaire, artisanale et artistique
- 7 hectares de jardins familiaux
- 11 hectares d'espaces verts, dont plus de 3 accessibles



AUBERVILLIERS, UN TERRITOIRE D'AVENIR

AU CŒUR DU GRAND PARIS



Située aux portes de Paris, Aubervilliers connaît une transformation majeure qui redessine en profondeur son paysage urbain et renforce son attractivité. Portée par la dynamique du Grand Paris, cette métamorphose s'appuie sur de grands projets de renouvellement urbain, le développement des transports et l'implantation d'équipements structurants.

Déjà desservie par la ligne 12 du métro, la ville sera bientôt reliée aux lignes 15 et 16 du Grand Paris Express, améliorant considérablement son accessibilité et marquant un tournant décisif pour la mobilité locale et régionale.

La création de nouveaux espaces verts, d'équipements culturels (Théâtre de la Commune), universitaires (Campus Condorcet), sportifs (piscine olympique), ainsi qu'une politique ambitieuse en matière de mobilités douces et d'environnement, viennent façonner un cadre de vie moderne et ambitieux.

Conjuguant proximité parisienne, accessibilité renforcée et qualité de vie, Aubervilliers s'impose comme un choix stratégique pour habiter ou investir dans un cadre urbain en plein renouveau.



1. Square Lucien Brun © Grégoire Crétinon.
2. Centre commercial Millénaire © iStock.
3. Centre-ville d'Aubervilliers © Grégoire Crétinon.



LES ACCÈS

En voiture, au boulevard périphérique, aux autoroutes A1, A3 et A86 en moins de 15 min* ; à la gare du Nord et à l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle en moins de 30 min*.

Dans un rayon de 10 min* à pied

- Halle – Le Point Fort
- Centre aquatique
- Crèche Berceau des Rois
- Commerces (boucherie, supérette, boulangerie, pharmacie...)
- Bus « Rechossière » (lignes 152 et 330)
- Métro « Fort d'Aubervilliers » (ligne 7 vers tram T1 « La Courneuve – 8 Mai 1945 »)

Dans un rayon de 10 min* à vélo

- Centre culturel Nelson Mandela
- École primaire et Collège Jean Jaurès
- Lycée Le Corbusier

Dans un rayon de 10 min* en voiture

- Hôpital Européen de Paris
- Centre commercial Avenir et hypermarché Carrefour Drancy
- Gare RER de La Courneuve – Aubervilliers à 2,9 km soit 25 min en bus.

*Sources : Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo. Données fournies à titre indicatif, non contractuelles.



UNE NOUVELLE

NATURE DE VILLE

Parce que le monde évolue, parce que nos lieux de vie et de travail doivent être repensés en respectant 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.

SUIVEZ TOUTE
L'ACTUALITÉ SUR

OGIC.FR

La résidence BOTANY à Aubervilliers 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 à partir du 3^{ème} trimestre 2028. Il est précisé que les dates d'avancement des travaux ou de livraisons 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. OGIC ÎLE DE FRANCE EST, SAS au capital de 30 000€, RCS Nanterre 817443716, titulaire de la carte professionnelle «Transactions sur immeubles et fonds de commerces» sans engagement de recevoir des fonds, délivrée le 27/09/2024 par la CCI Paris IDF N° 92012018000024822. OGIC SERVICES, SAS au capital de 38112,25€, RCS 432 456 762, titulaire de la carte professionnelle «Transactions sur immeubles et fonds de commerces» sans engagement de recevoir des fonds délivrée le 27/09/2024 par la CCI Paris IDF N° 92012018000024808. Représentées par leur président, la société OGIC, SA à Conseil d'Administration au capital de 3 702 600€, RCS 382 621 134. Siège social: 155 rue Jean Jacques Rousseau 92130 Issy-les-Moulineaux. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. Document non contractuel, sous réserve d'erreurs typographiques. Photos et illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance. Illustrations: Visiolab & DAV Studio.

Architecte: MINUIT ARCHITECTES. Conception: COEF.6 - 09/2025.

