



OGIC

une
nouvelle
nature
de ville

25 JUIN 2026

L'HAY-LES-ROSES

135 AV FLOUQUET – 2-8 RUE GENEVIÈVE

BRIEF VENDEUR

LES TERRASSES FLOUQUET



SOMMAIRE

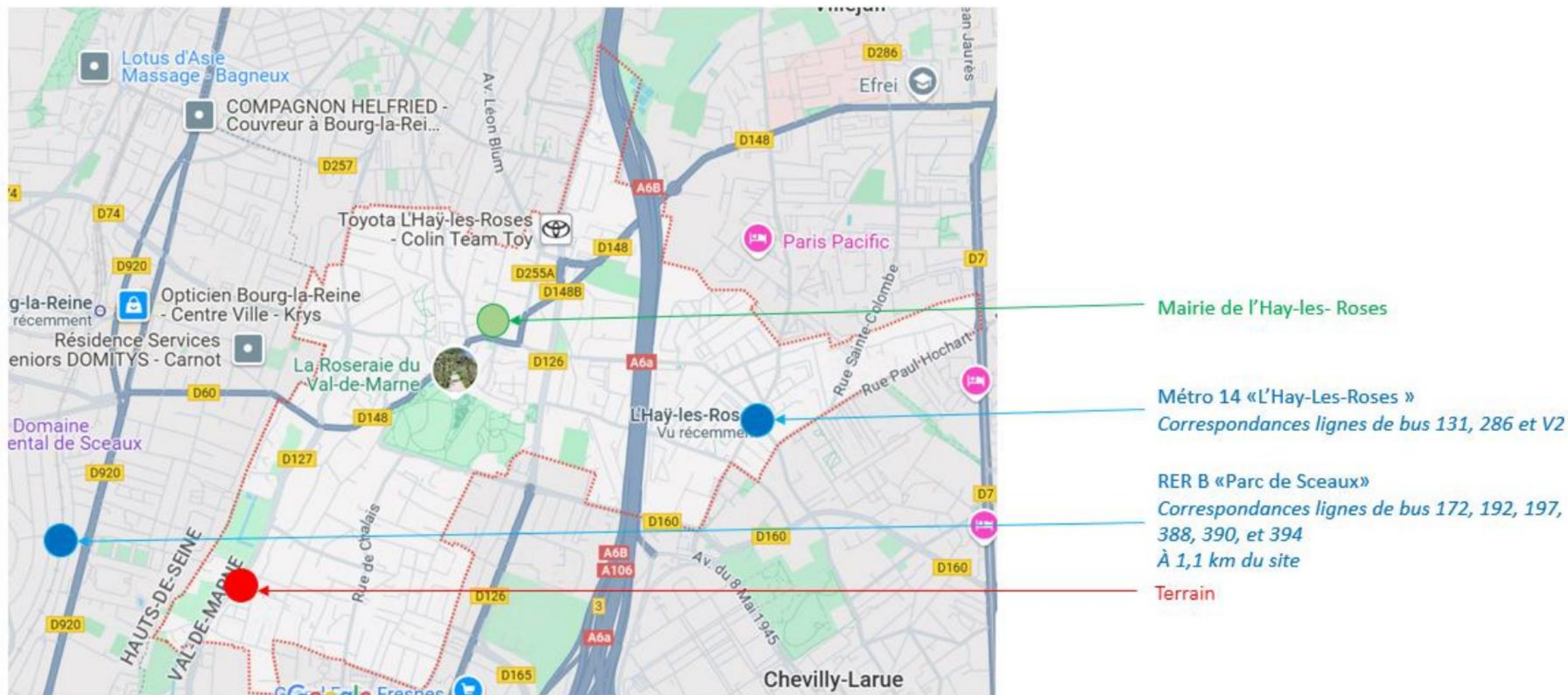
1. LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT
2. PRÉSENTATION DU PROJET
3. ELEMENTS COMMERCIAUX
4. STRATEGIE MARKETING
5. PLANNING



1

LOCALISATION & ENVIRONNEMENT

LOCALISATION



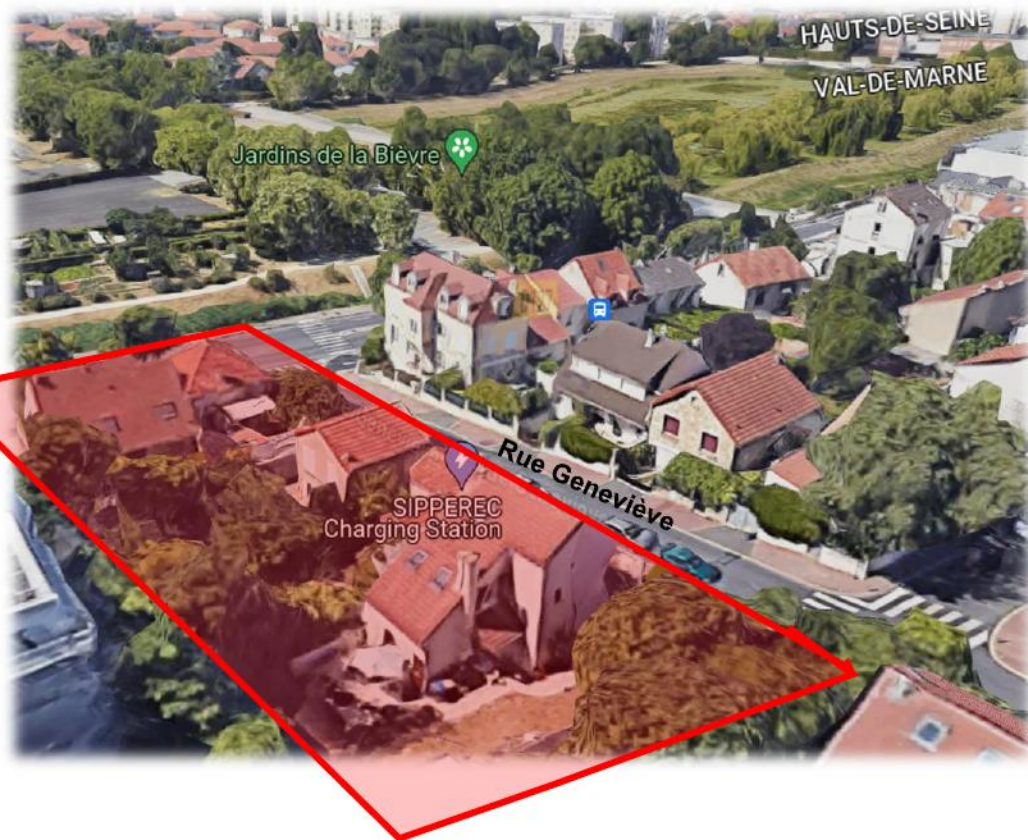
TERRAIN - CADASTRE

- Parcelle AD12 : 310 m² - INDIVISION DAYAN
- Parcelle AD13 : 277 m² - INDIVISION MACHADO
- Parcelle AD14 : 277 m² - COMMUNAUTÉ DES BÉNÉDICTINS DU PRIEURÉ SAINT BENOIT
- Parcelle AD15 : 260 m² - Pierre PY
- Parcelle AD16 : 336 m² - INDIVISION AKENINE

TERRAIN
(1 460m²)



TERRAIN - PHOTOS DE L'EXISTANT



Vue aérienne depuis la rue Geneviève



Vue aérienne depuis l'Avenue Flouquet

TERRAIN - PHOTOS DE L'EXISTANT



Vue depuis l'angle de la rue Geneviève et de l'Avenue Flouquet



Vue depuis la rue Geneviève

INFORMATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT



EQUIPEMENTS

- Annexe Mairie
- Poste
- Commerces de proximité (boulangerie, boucherie, restaurants, pharmacie, banque...)
- Centres commerciaux
- Hypermarché
- MIN de Rungis à 6min en voiture
- Salles de sport/ Piscine
- Institut Gustave Roussy
- Parc de Sceaux



TRANSPORTS EN COMMUN

- Gare RER : Ligne B (Parc de sceaux).
- Lignes de bus **187** (les jardins de la Bièvre).



ENSEIGNEMENTS

- 7 écoles maternelles
- 6 écoles élémentaires
- 2 collèges
- 3 lycées (Villes voisines)



DESSERTE ROUTIÈRE

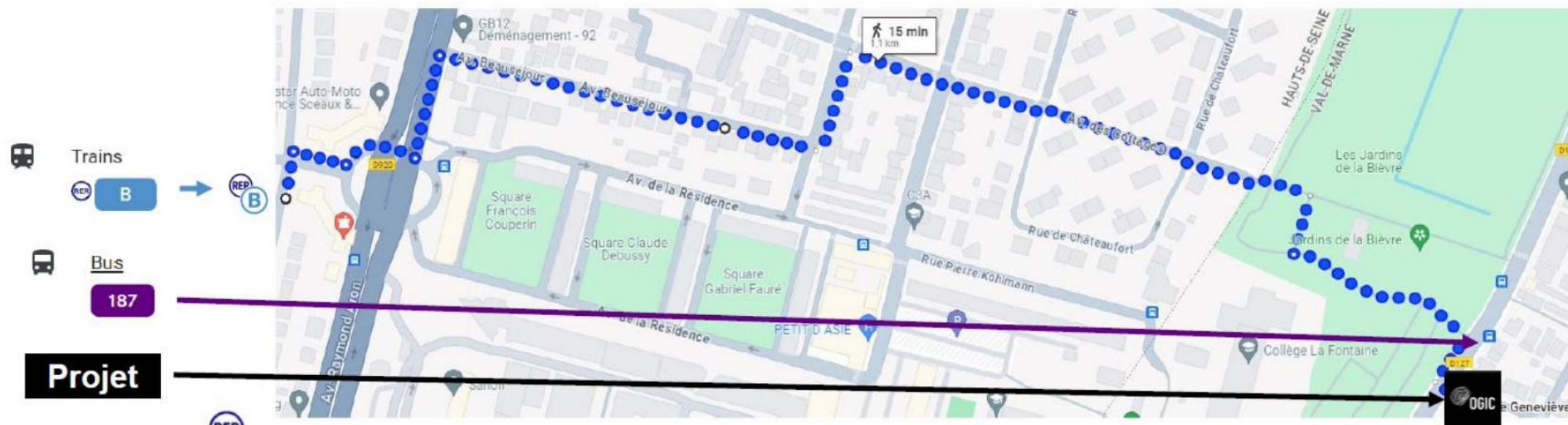
- Accès A6a
- Accès A86



SERVICES

Transports en commun :

- Le foncier est situé à 1 km à pied soit 15 min de la Gare de (RER B Station **Parc de Sceaux**).
- La ligne de Bus **187** (Fresnes-Les Groux / Porte d'Orléans) passe juste devant le terrain.



Durées trajet :

Parc de Sceaux	→ Gentilly :	13 minutes
Parc de Sceaux	→ Luxembourg :	18 minutes
Parc de Sceaux	→ Gare du Nord :	25 minutes



2

PRÉSENTATION DU PROJET

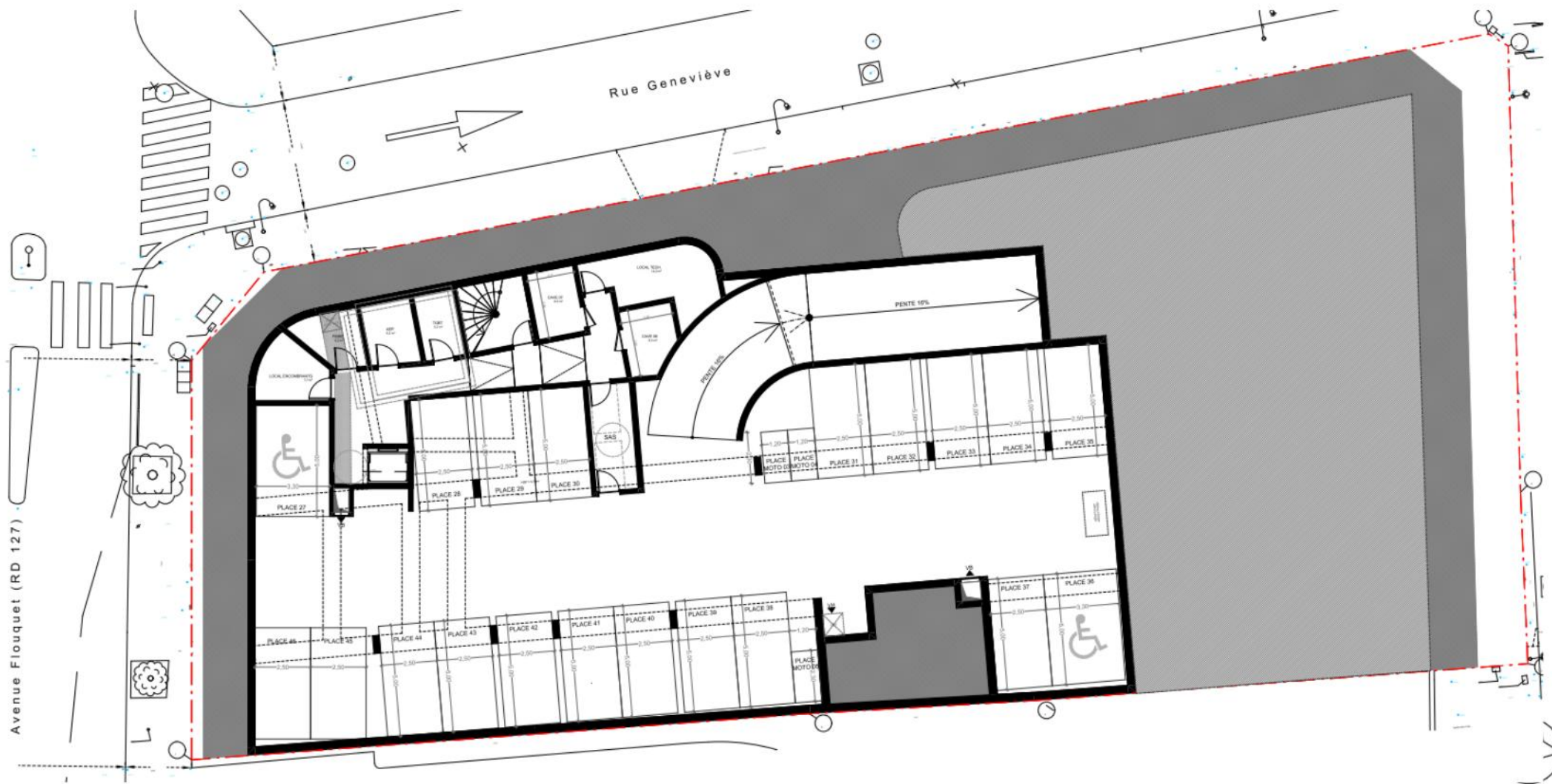
INTERVENANTS AU PROJET

▪ Montage SCCV :	Création de la SCCV L'HAY-LES-ROSES AVENUE FLOUQUET avec l'actionnariat suivant : OGIC à 100%
▪ Architecte :	DGM & Associés
▪ Maître d'Œuvre d'Exécution- Pilotage :	Consultation en cours
▪ Notaire :	Damien DONNEL – Etude 8 ^{ème} Acte

PRÉSENTATION DU PROJET – PLAN MASSE



PRÉSENTATION DU PROJET – PLANS DE NIVEAUX



Plan du sous-sol

PRÉSENTATION DU PROJET – PLANS DE NIVEAUX



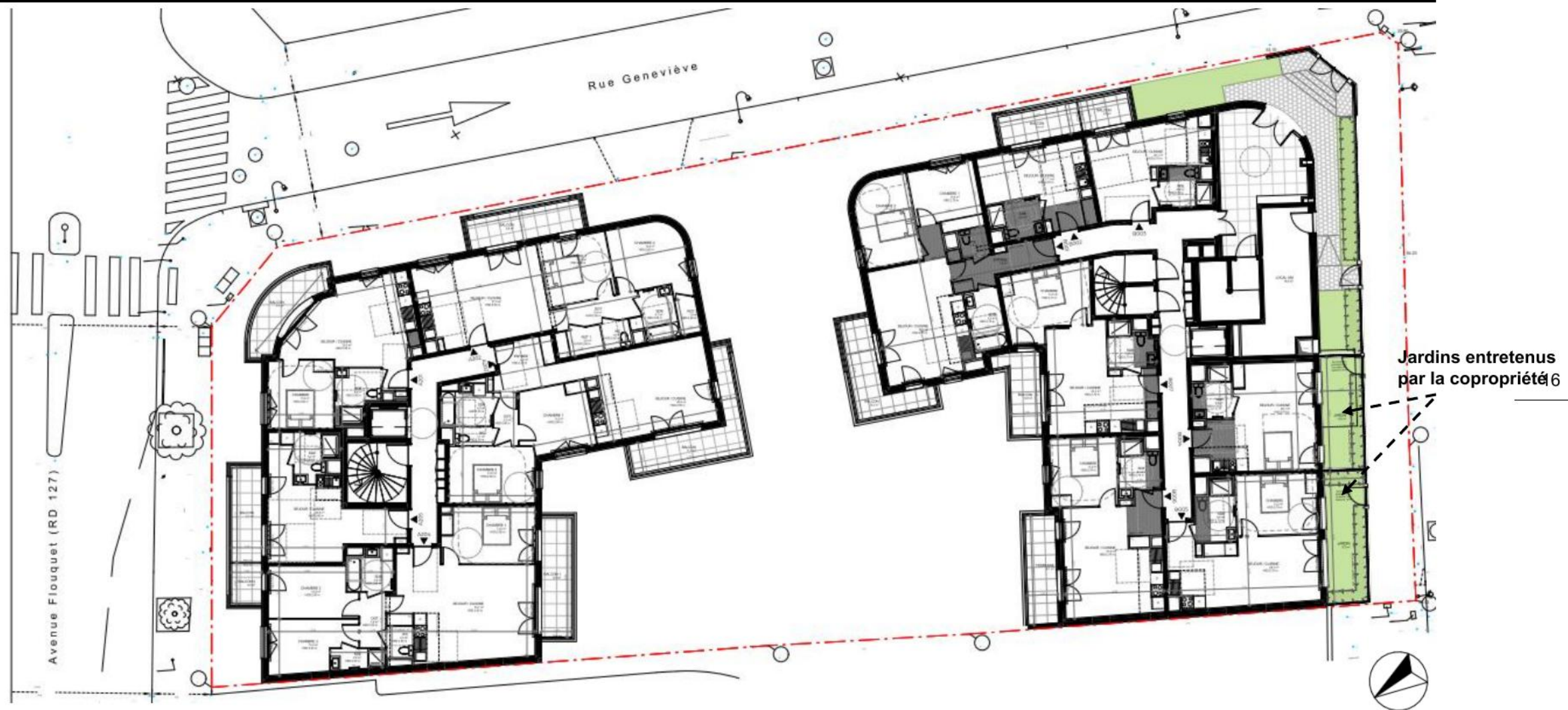
Plan du RDC (côté Avenue Flouquet)

PRÉSENTATION DU PROJET – PLANS DE NIVEAUX



Plan du R+1 (côté Avenue Flouquet)

PRÉSENTATION DU PROJET – PLANS DE NIVEAUX



Plan du R+2 (côté Avenue Flouquet)

PRÉSENTATION DU PROJET – PLANS DE NIVEAUX



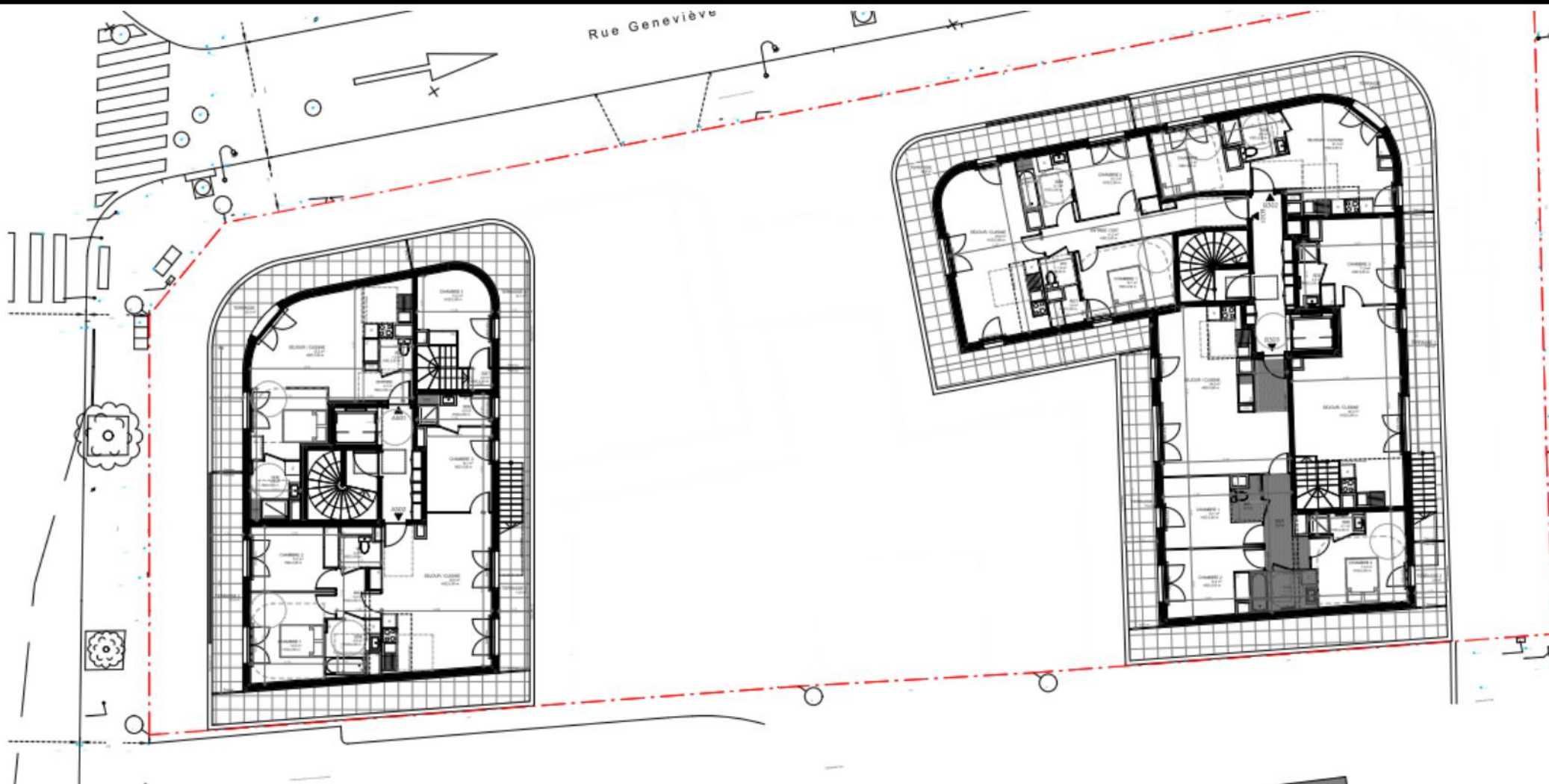
Plan du R+3 (côté Avenue Flouquet)

PRÉSENTATION DU PROJET – PLANS DE NIVEAUX



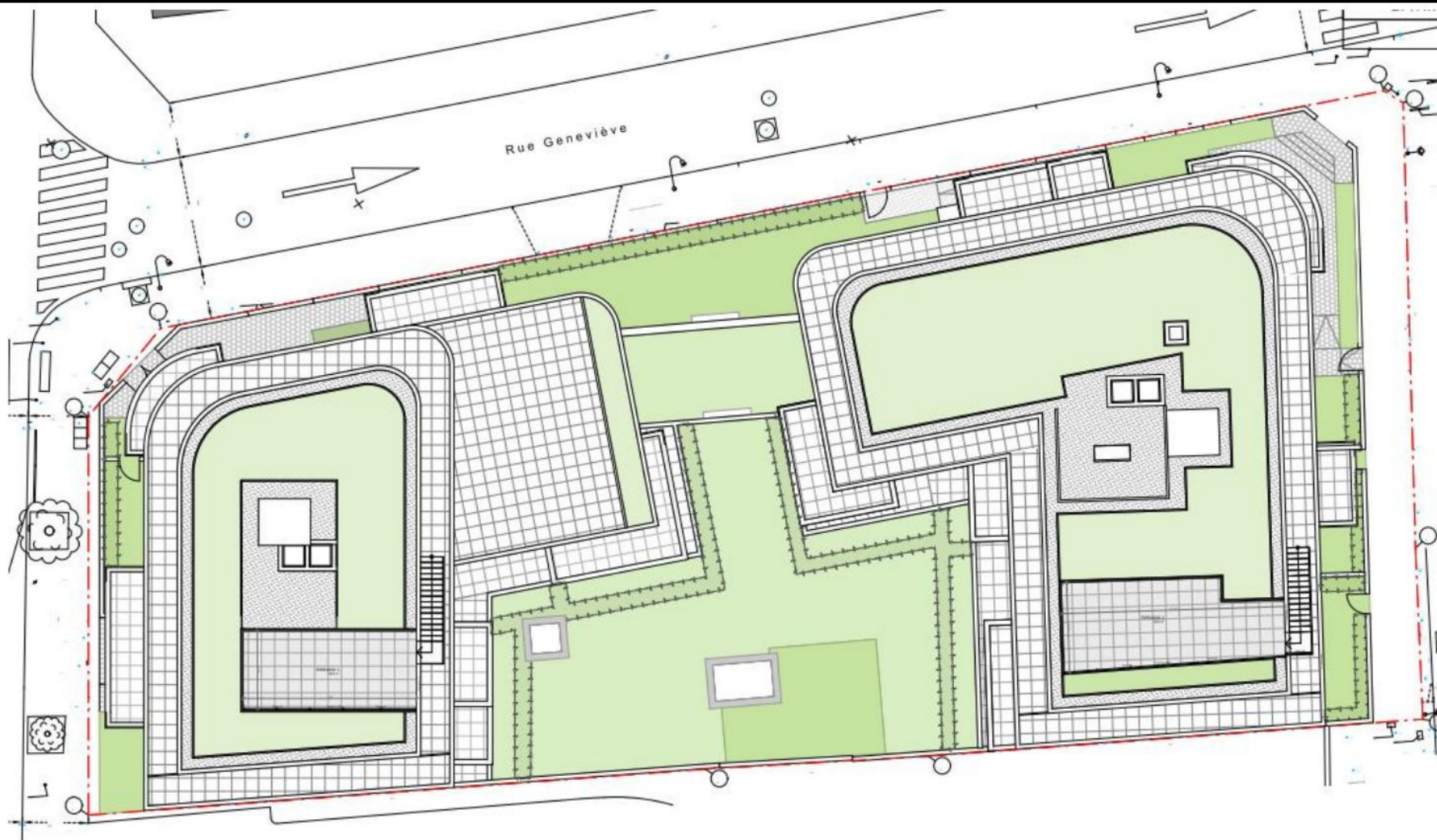
Plan du R+4 (côté Avenue Flouquet)

PRÉSENTATION DU PROJET – PLANS DE NIVEAUX



Plan du R+5 (côté Avenue Flouquet)

PRÉSENTATION DU PROJET – PLANS DE NIVEAUX



Plan toiture

Le projet compte à ce jour **46 logements en accession libre** atteignant **2 861 m²** de surface de plancher / **2 570 m²** de surface habitable

L'ensemble immobilier se compose de deux bâtiments A et B s'élevant respectivement en R+5 et R+3.

Le projet intègre des espaces extérieurs privatifs pour tous les logements, à l'exception d'un logement.

Nous n'avons volontairement pas réalisé de T5 car nous constatons que ces lots restent en stock sur la commune et que les prix par lot sont trop importants.

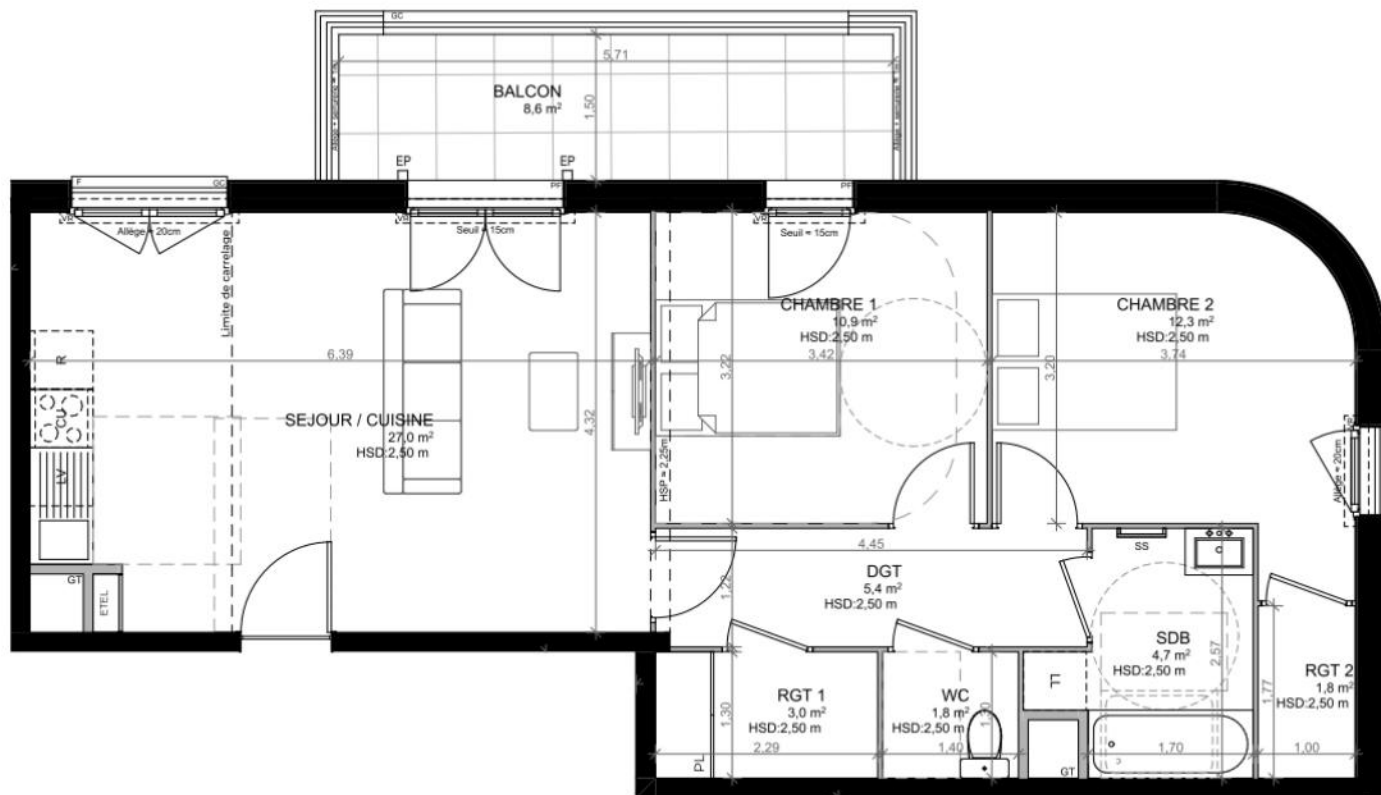
46 places de stationnement sont disponibles sur un niveau de rez-de-chaussée et de sous-sol (depuis le bâtiment A),

La Ville a imposé cette granulométrie tant en termes de typologies que de surfaces moyennes lors du rendez-vous de présentation du dossier de PC en Mairie le 01 octobre 2025.

	Nombre	Surf moyenne
Studio	8	26,65
2P	13	41,70
3P	14	65,30
4P	11	81,93

PLAN LOGEMENT

Plan d'un appartement type T3

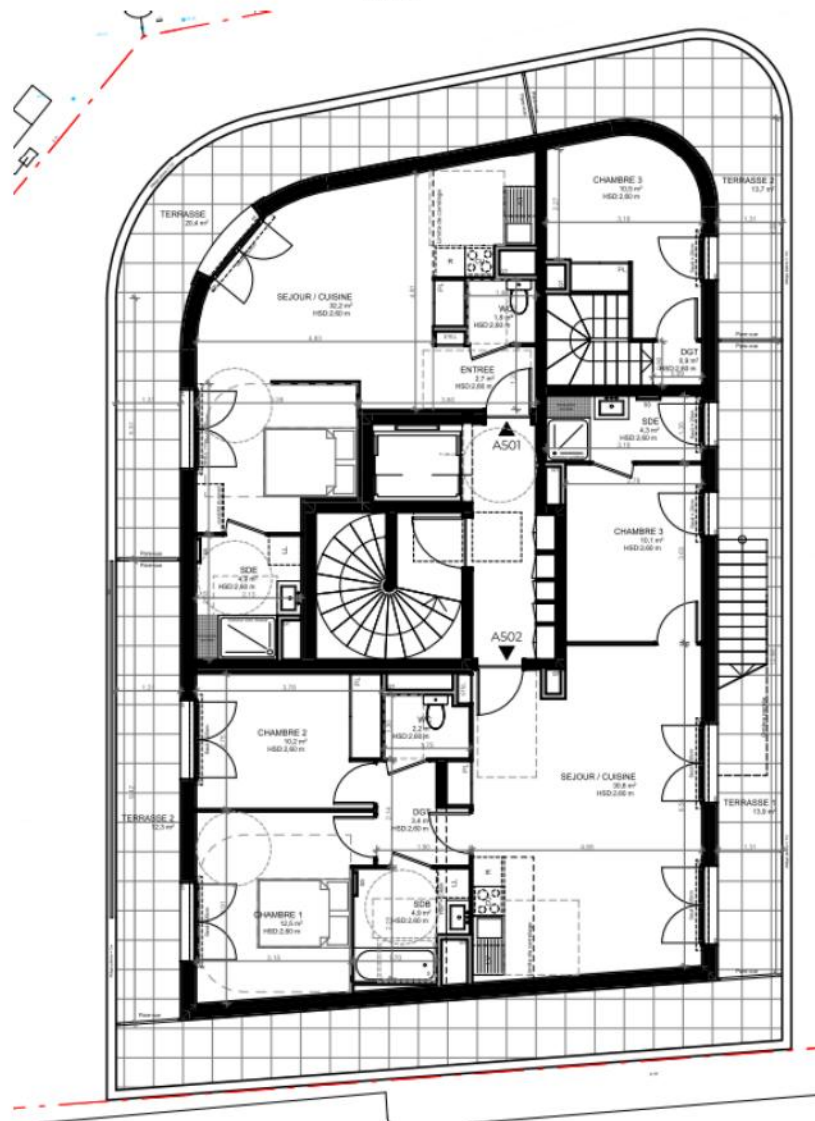


Les logements bénéficient de surfaces extérieures généreuses (sauf 1 logement, situé au R+1 du bat A).

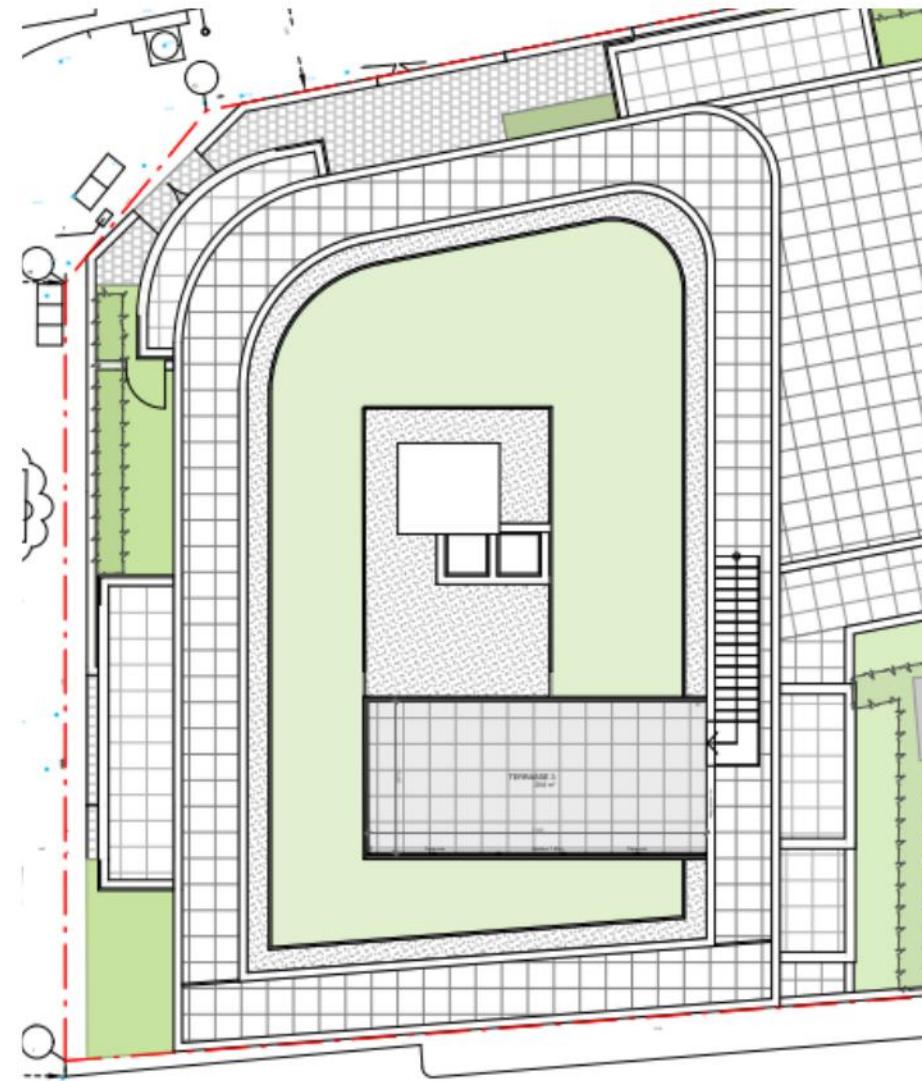
Les circulations palières sont compactes et l'aménagement des logements favorisent un espace cuisine / séjour généreux ouvrant sur l'extérieur

PLANS LOGEMENTS DERNIER ÉTAGE – BATIMENT A

R+5

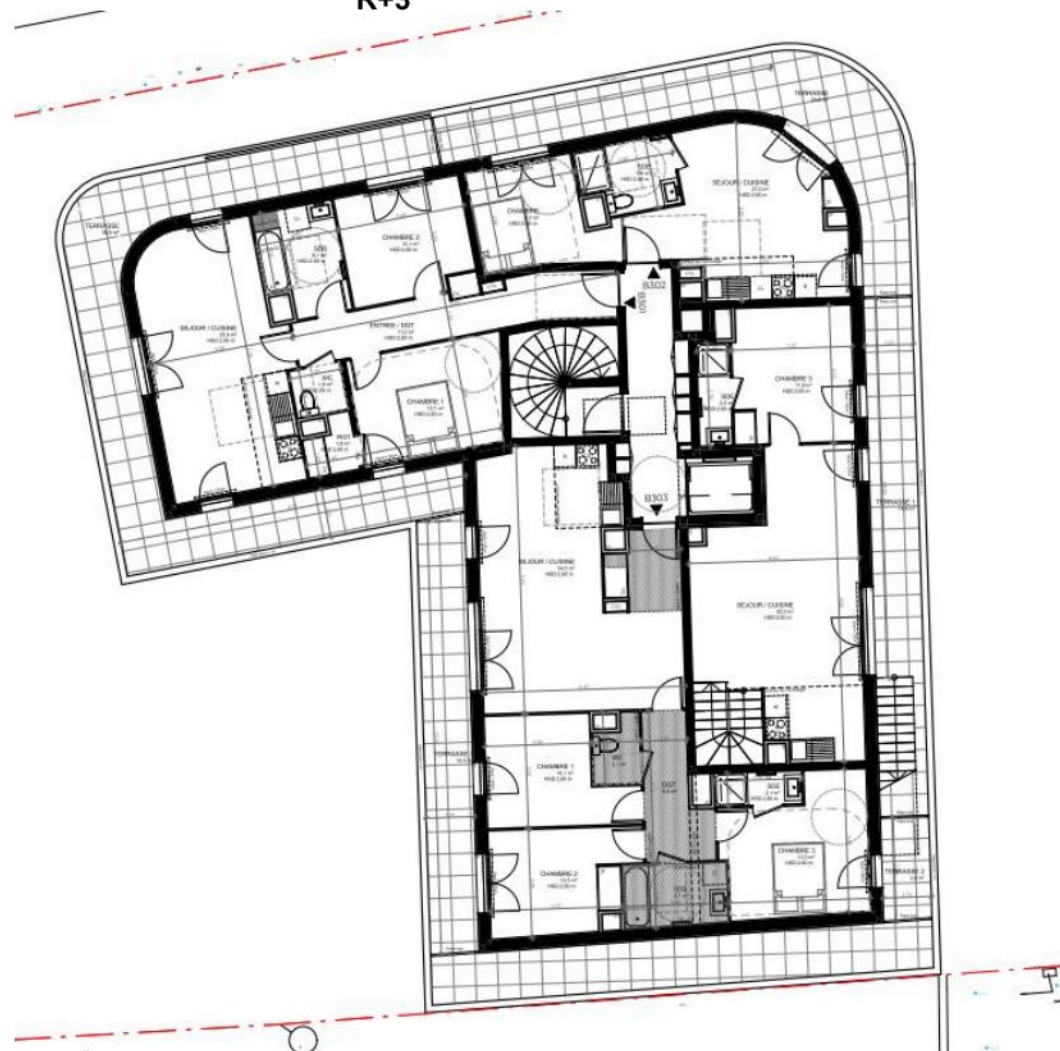


Toiture

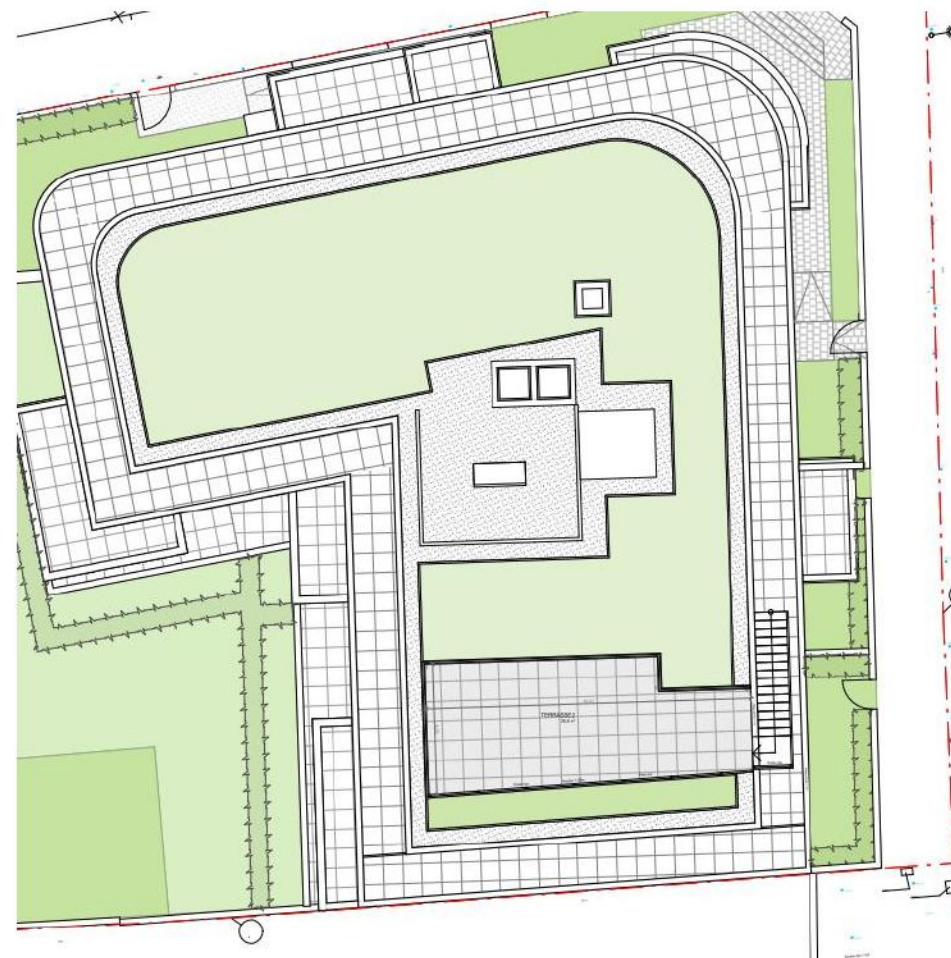


PLANS LOGEMENTS DERNIER ÉTAGE – BATIMENT B

R+3

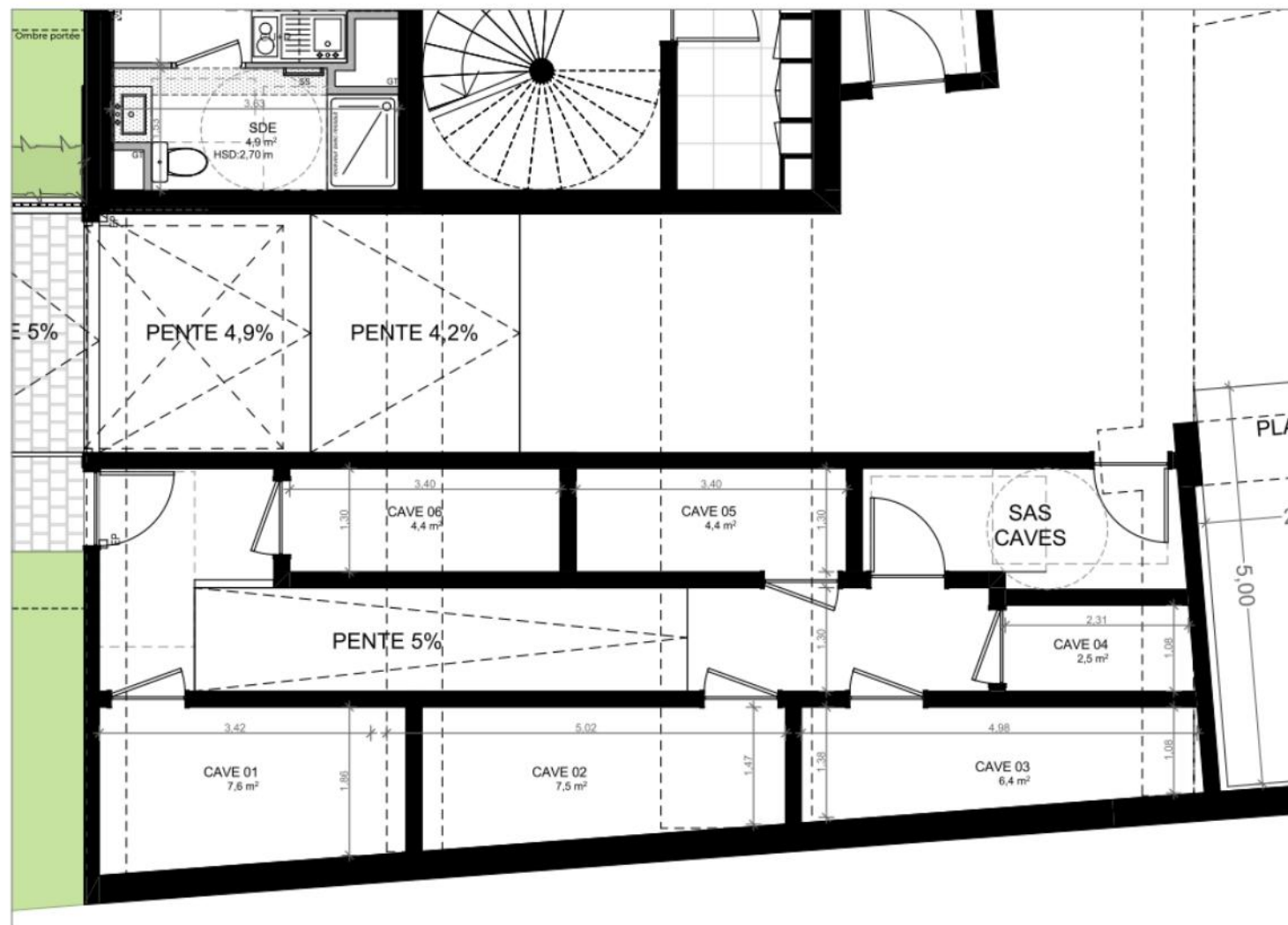


Toiture

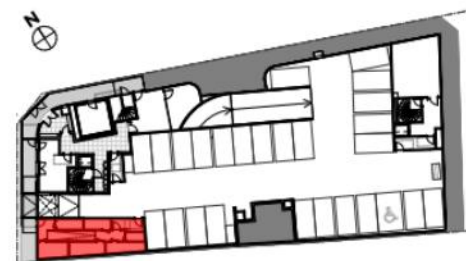


PLANS DES CAVES

RDC

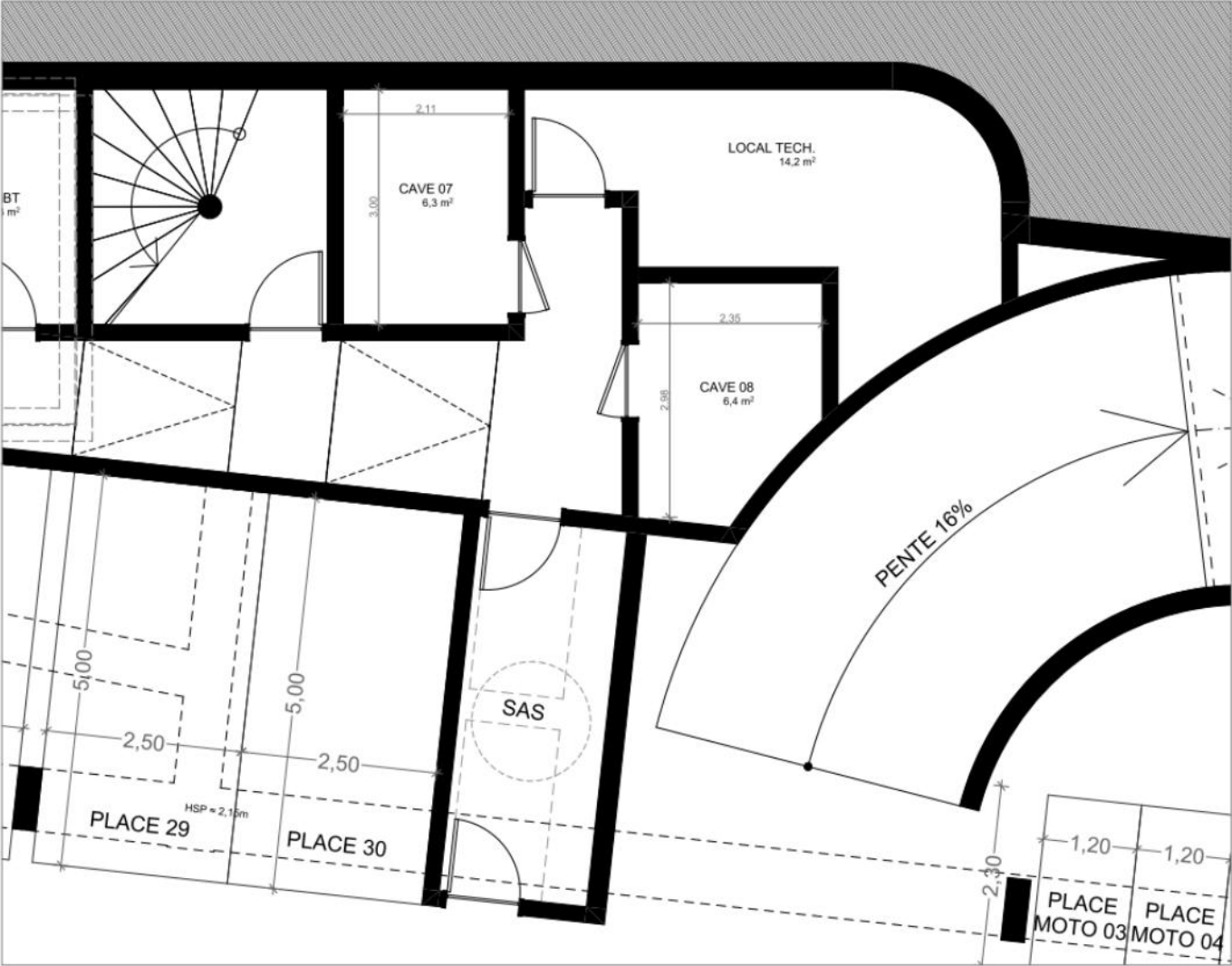


Type	Bâtiment	Etage	N° du lot
		RDC	



PLANS DES CAVES

Sous-sol



Type	Bâtiment	Etage	N° du lot
		Sous-sol	



PRÉSENTATION DU PROJET – PERSPECTIVES



Enduit gratté teinte claire

Serrurerie métallique teinte grise

Menuiseries Alu teinte grise

VR elec PVC blanc

Enduit gratté noir

Socle en pierre collée
(RDC bat A uniquement)

Perspective depuis
l'angle de la rue Geneviève
et de l'Avenue Flouquet

PRÉSENTATION DU PROJET – PERSPECTIVES



Perspective depuis l'Avenue Flouquet

PRÉSENTATION DU PROJET – PERSPECTIVES



Perspective depuis
le cœur d'îlot



PRÉSENTATION DU PROJET – PERSPECTIVES



Perspective
du logement
Duplex A 402



30

PRÉSENTATION DU PROJET – PERSPECTIVES



Perspective depuis la rue Geneviève

PRÉSENTATION DU PROJET – PERSPECTIVES



Perspective depuis le sentier des Roux

PRÉSENTATION DU PROJET – PERSPECTIVES

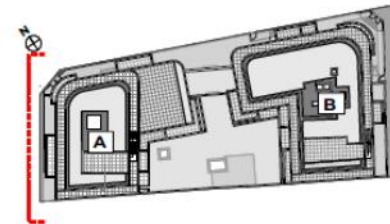


Perspective intérieure

PRÉSENTATION DU PROJET – FAÇADES

LEGENDE

- 1 Enduit ton pierre
- 2 Pierre collée
- 3 Joint creux enduit
- 4 Balcon béton préfabriqué
- 5 Menuiserie alu RAL 7022
- 6 Garde corps serrurerie RAL 7022
- 7 Porte métallique ton blanc
- 8 Descente EP alu ton blanc
- 9 Pare-vue métallique + verre dépoli
- 10 Corniche décorative préfabriqué
- 11 Modénature béton préfabriqué
- 12 Modénature lasure ton gris



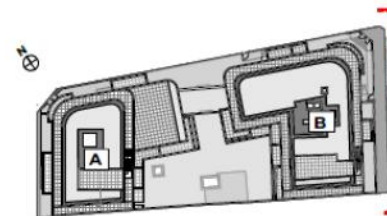
Façade Avenue Flouquet



PRÉSENTATION DU PROJET – FAÇADES

LEGENDE

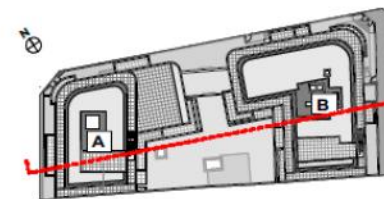
- 1 Enduit ton pierre
- 2 Pierre collée
- 3 Joint creux enduit
- 4 Balcon béton préfabriqué
- 5 Menuiserie alu RAL 7022
- 6 Garde corps serrurerie RAL 7022
- 7 Porte métallique ton blanc
- 8 Descente EP alu ton blanc
- 9 Pare-vue métallique + verre dépoli
- 10 Corniche décorative préfabriqué
- 11 Modénature béton préfabriqué
- 12 Modénature lasure ton gris



Façade Sentier des Roux

PRÉSENTATION DU PROJET – FAÇADES

LEGENDE	
1	Enduit ton pierre
2	Pierre collée
3	Joint creux enduit
4	Balcon béton préfabriqué
5	Menuiserie alu RAL 7022
6	Garde corps serrurerie RAL 7022
7	Porte métallique ton blanc
8	Descente EP alu ton blanc
9	Pare-vue métallique + verre dépoli
10	Corniche décorative préfabriquée
11	Modénature béton préfabriquée
12	Modénature lasure ton gris

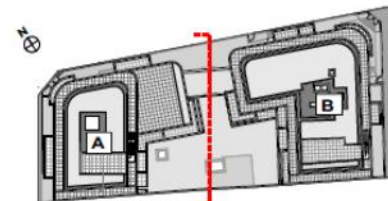


Façade Sud

PRÉSENTATION DU PROJET – FAÇADES

LEGENDE

- 1 Enduit ton pierre
- 2 Pierre collée
- 3 Joint creux enduit
- 4 Balcon béton préfabriqué
- 5 Menuiserie alu RAL 7022
- 6 Garde corps serrurerie RAL 7022
- 7 Porte métallique ton blanc
- 8 Descente EP alu ton blanc
- 9 Pare-vue métallique + verre dépoli
- 10 Corniche décorative préfabriqué
- 11 Modénature béton préfabriqué
- 12 Modénature lasure ton gris



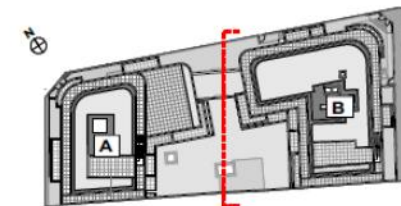
Façade Intérieure Est



PRÉSENTATION DU PROJET – FAÇADES

LEGENDE

- 1 Enduit ton pierre
- 2 Pierre collée
- 3 Joint creux enduit
- 4 Balcon béton préfabriqué
- 5 Menuiserie alu RAL 7022
- 6 Garde corps serrure RAL 7022
- 7 Porte métallique ton blanc
- 8 Descente EP alu ton blanc
- 9 Pare-vue métallique + verre dépoli
- 10 Corniche décorative préfabriqué
- 11 Modénature béton préfabriqué
- 12 Modénature lasure ton gris



Façade Intérieure Ouest





3

ELEMENTS COMMERCIAUX

MODALITES DE COMMERCIALISATION

Marché local

Marché de l'ancien	4 272 €TVA 20%/m² pour les logements collectifs
Bassin d'emploi	Sud Val de Marne

Le parc immobilier ancien est principalement constitué d'immeubles des années 70/80 ayant des performances énergétiques dégradées.

Prix immobilier à L'Haÿ-les-Roses (94240)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 juin 2026. [Comprendre nos prix](#)



Clientèle cible

Type de clients	Habitants de L'Haÿ, Bourg la Reine, Sceaux Investisseurs (pour Studio / T2) , Familles, jeunes actifs
-----------------	--

Positionnement produit

Gamme	Gamme 1
Typologie	T1 / T2 / T3 / T4 avec propositions de logements compacts pour les T2 / T3 et T4
Services associés	Jardin d'agrément en cœur d'îlot situé au rdc

Stratégie de commercialisation

% VEB social	Sans objet
% autres VEB	-
Canaux de distribution	Vente via ENOMA Honoraires : 60 % vente directe et 40 % vente prescripteurs.
Commerces et activités	-

MARCHÉ IMMOBILIER NEUF - VOLUMES SUR LES 5 DERNIÈRES

Historique sur les 5 dernières années

	2020	2021	2022	2023	2024
Mise en ventes	6	294	297	291	104
Prix au m²	6 111 €	6 915 €	7 786 €	6 795 €	6 980 €
Ventes nettes	15	126	168	112	166
Prix au m²	6 093 €	6 661 €	7 249 €	6 796 €	6 808 €
Offre en fin d'année	15	180	312	343	191
Prix au m²	6 384 €	7 000 €	7 302 €	6 872 €	6 676 €
Nombre de programmes	4	4	7	9	12
Collectif classique	4	4	7	8	11
Résidences avec services	-	-	-	1	1
Individuel groupé	-	-	-	-	-

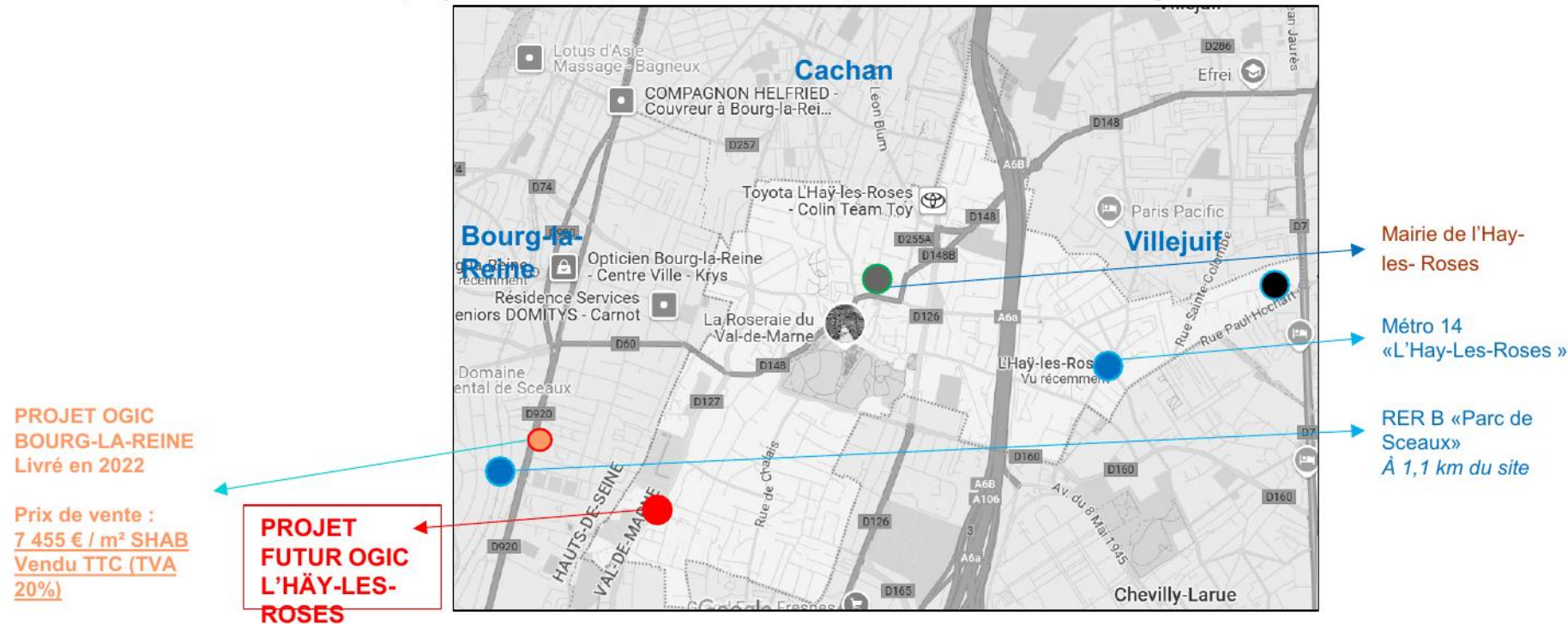
1 ^{er} S
129
6 888 €
178
6 754 €
284
284
12
11
1
-

**21 réservations
par mois
pour le 1^{er} semestre
2025**

Beaucoup de petites
typologies vendues sur
le 1^{er} semestre avec les
5 lco.

MARCHÉ IMMOBILIER NEUF : FOCUS CONCURRENTS

- Le programme OGIC se situe à 1 km du RER « Parc de Sceaux ». Sa proximité avec Bourg-la-Reine le différencie des programmes concurrents.
En effet, la plupart des programmes axent leur communication sur la proximité avec la ligne de métro 14 ou le centre-ville / la Roseraie.
- Mais le secteur proche de la ligne 14 demeure un quartier en développement et celui proche du centre ville ne permet pas de bénéficier de la TVA 5,5%.
- Dans ce contexte, le site du projet OGIC est placé dans un tissu plus pavillonnaire et bourgeois que ces concurrents tout en étant relativement familial.





4

STRATÉGIE MARKETING

LANCEMENT COMMERCIAL - SWOT

FORCES

- Emplacement stratégique et accessibilité renforcée : D127, RER B (Gare «Parc de Sceaux» à 1,1 km)
- Prix de lancement compétitif : **5 638 €** €TTC/m² cis pk en TVA 5,5%
- Appartements généreux et qualitatifs ;
- Paysage : jardin d'agrément au RDC

FAIBLESSES

- Prison de Fresnes à 350m

OPPORTUNITES

- Proximité avec les Villes de Sceaux et Bourg la Reine susceptible d'élargir la demande pour des familles souhaitant s'agrandir et n'ayant pas les moyens de le faire dans les communes limitrophes

MENACES DU PROJET

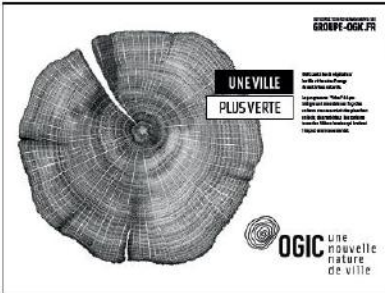
- Concurrence

- **Nombre de lots mis en vente : 46**

PILIERS DE LA MARQUE

Ville + verte

- Jardin d'agrément en cœur d'îlot au RDC (non accessible)
- Espaces extérieurs généreux pour tous les logements (sauf 1)
- Toitures végétalisées prévues.



Ville + belle

- Socle en pierre collée (RDC BAT A)
- Émergences en enduit gratté teinte claire
- Mext Aluminium
- Serrurerie métallique soignée de teinte grise



Ville + économe

- RE2020 – seuil 2025 (objectif)



Ville + solidaire

- Offre de logements compacts

