OGIC

une
nouvelle
nature
de ville

ARGENTEUIL

VARIATIONS

Une réalisation élégante et conviviale dans un écrin de verdure

Maisons et appartements
baignés de lumière

Illustration non contractuelle

OGIC.FR

LE PARI RÉUSSI D'UNE ÉCRITURE SOBRE ET ÉLÉGANTE

Harmonieusement intégrée dans son environnement, "Variations" révèle le long du boulevard Gallieni une partition architecturale légère et dynamique. Subtilement disposées de part et d'autre d'une sente arborée, les façades jouent sur une alternance de teintes douces, de matériaux nobles et de volumes graphiques savamment orchestrés.

Les larges ouvertures vitrées rehaussées de garde-corps métalliques gris anthracite côtoient les parements de pierres et de briques. Les toitures plates végétalisées couronnent l'ensemble et libèrent de superbes terrasses plein-ciel en attique. Le jeu des avancées et des retraits, l'alliance du minéral et du végétal s'organisent dans un esprit très contemporain.

Au rez-de-chaussée, des commerces participeront prochainement à la vie de quartier et confirmeront le caractère exceptionnel de cette superbe réalisation. Les grands arbres de l'avenue bordant la résidence protègent les appartements des regards extérieurs et annoncent, à travers des percées visuelles, les jardins paysagers en cœur d'îlot.

Illustration non contractuelle

Illustration non contractuelle

Illustration non contractuelle

HABITER AU CŒUR D'UN ÉCRIN DE VERDURE

Une fois passé l'un des trois porches situés sur le boulevard Gallieni et sur la rue de la Tour Billy, on s'émerveille de la présence d'autant de nature au cœur de la réalisation. Imaginée dans un esprit de village, "Variations" s'organise autour d'une large sente piétonne, véritable colonne vertébrale qui assure une connexion visuelle et spatiale sur l'ensemble du projet. Ouverte au public, cette sente est ponctuée d'allées et de venelles qui invitent à cheminer, flâner et se rencontrer dans une ambiance des plus conviviales. Conçus dans une démarche écologique forte, ces espaces verts jouent également un rôle de corridors écologiques pour la faune. Et les façades contribuent à la biodiversité en intégrant des nichoirs à Martinets, une espèce d'oiseaux en voie de disparition dans nos villes.

Pour profiter pleinement de ce havre de paix, la plupart des appartements s'ouvrent généreusement sur l'extérieur grâce à des balcons, des terrasses ou des jardins privatifs en rez-de-chaussée. Idéalement orientés, ils bénéficient de vues dégagées sur les espaces paysagers, d'une très belle luminosité et donnent l'impression de vivre directement dans les jardins fleuris et verdoyants.

Illustration non contractuelle

SE RÉVEILLER FACE À LA NATURE

De part et d'autre de la sente principale et implantés le long des voies piétonnes arborées, des bâtiments de deux ou trois étages seulement s'étirent vers les cœurs d'îlots pour profiter pleinement et en toute sérénité des jardins paysagers. Douce transition architecturale entre les maisons et les bâtiments situés le long du boulevard Gallieni, ces petites réalisations proposent un art de vivre en osmose avec la nature, dans une ambiance intime et conviviale. Comme une déclinaison de l'écriture utilisée sur l'ensemble de la résidence, les façades s'habillent en alternance de briquettes, de ton beige et d'enduit blanc et les toitures se font tour à tour à deux pentes ou plates pour accueillir des terrasses plein-ciel. Elles s'animent par le jeu des grands balcons et des larges terrasses idéalement orientés vers le tableau bucolique proposé par les nombreux espaces végétalisés et les jardins privatifs en rez-de-chaussée. Sobres et élégants, ces immeubles de faible hauteur célèbrent subtilement le mariage réussi du classique et du contemporain.

LA DOUCEUR DE VIVRE DANS UNE MAISON

À l'ouest de la rue Touzelin, dans la continuité du tissu pavillonnaire existant, "Variations" propose des maisons de ville, individuelles ou groupées par deux, entourées de jardins privatifs arborés. Animées par de larges fenêtres et de grandes baies vitrées, ces maisons profitent d'une luminosité exceptionnelle tout au long de la journée. S'intégrant parfaitement dans leur environnement proche, certaines maisons possèdent une toiture double, une partie en pente en acier gris anthracite ou une toiture terrasse pour profiter des premiers rayons du soleil. Un premier jardin arboré permet d'accéder aux entrées, tandis qu'un second situé à l'arrière et sur le cœur d'îlot propose un lieu intime et protégé. Ces espaces verdoyants sont propices à des moments privilégiés de détente, de jeux et de repas conviviaux entre amis ou en famille.

"

Dans un environnement riche d'un passé industriel révolu, de maisons ouvrières structurant un quartier résidentiel apaisé et d'un boulevard connecté au reste de la ville, il s'agit de créer les continuités nécessaires sans perturber les équilibres bâtis existants. Ces continuités piétonnes et des porosités visuelles vers les cœurs d'îlots généreux font la part belle à une nature en ville respectueuse de son environnement. Maisons individuelles, logements intermédiaires et collectifs créent cette couture indispensable à la cohérence du quartier.

La qualité des matériaux, nobles et intemporels, et le soin apporté aux détails de réalisation concourent à la pérennité et à l'intégration des bâtiments dans leur contexte. Les notions de singularité et de liberté sont exprimées à travers une architecture contemporaine qui met en valeur les qualités d'usages au service du plaisir de vivre ensemble et du confort de l'intimité.

L'ambition est de donner à chaque habitant les spécificités d'un logement individuel agrémenté d'espaces extérieurs généreux. La qualité de ces surfaces extérieures démultiplie les surfaces privatives qui peuvent aisément être appropriées. Ces espaces conçus comme autant d'entités propres et non répétitives garantissent ainsi un plaisir d'habiter pour tous.

ALEXANDRE SFINTESCO
Agence François Leclercq Architectes Urbanistes

"

Illustration non contractuelle

LE CONFORT ET LA LUMIÈRE CONJUGUÉS AU QUOTIDIEN, DANS UN APPARTEMENT...

Conçus pour tous les styles de vie, les appartements de "Variations" déclinés du studio au 5 pièces bénéficient de prestations de qualité, de belles finitions et d'aménagements fonctionnels. Grâce aux plans minutieusement étudiés, ils profitent d'espaces optimisés et d'une incroyable luminosité. Les cuisines sont idéalement situées et vous permettent de créer un intérieur à vos mesures. Pour profiter de la nature omniprésente dans les cœurs d'îlots, la plupart des séjours s'ouvrent sur de grands balcons, de vastes terrasses et des jardins privatifs en rez-de-chaussée, conçus comme de véritables pièces à vivre. Certains appartements en duplex jouissent de volumes exceptionnels en double hauteur, d'autres en attique ont le privilège de posséder des terrasses plein-ciel avec une superbe vue panoramique.

...OU DANS UNE MAISON

Les maisons, de 4 et 5 pièces, individuelles ou jumelées, bordées par un premier jardin d'accès, sont idéalement situées le long d'une rue paisible. Les séjours aux beaux volumes baignés de lumière se prolongent à l'arrière sur des jardins privatifs, protégés des regards par des clôtures soignées et donnant sur le cœur d'îlot paysager. Ils deviennent le lieu idéal pour vos moments de détente, de joie et de convivialité avec la nature à portée de main. Des terrasses plein-ciel invitent également à savourer ces instants partagés. À l'étage, les chambres ont été regroupées pour apporter calme et intimité. En bas, les espaces ouverts, chaleureux et pratiques ont été conçus spécialement pour une vie de famille conviviale et dynamique.

Illustration non contractuelle

Illustration non contractuelle

DES PRESTATIONS SOIGNÉES POUR UN BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

Parties privatives :

- Portes palières : 5 points (3 pênes latéraux) / cylindre A2P*.
- Chapes acoustiques pour le collectif et chapes thermiques pour les maisons en RDC.
- Menuiseries extérieures : PVC Plaxé Gris anthracite et PVC blanc (localisation selon projet architectural).
- Garde-corps : barreaudage métallique.
- Revêtement de sol :
  - Maisons : Carrelage au RDC, dans les salles d'eau/salles de bains et les WC. Les autres pièces seront traitées en stratifié.
  - Collectif : Carrelage pour les cuisines, salles de bains/salles d'eau et WC. Les autres pièces seront traitées en stratifié.
- Revêtement des façades en parement de briquette et enduit.
- Isolation thermique intérieure.
- Volets roulants : VR manuels selon étude thermique et plans.
- Faïence sur les murs d'adossement au-dessus de la baignoire et/ou de la douche à hauteur d'huisserie.
- Meuble vasque simple selon plan avec miroir et applique LED dans les salles de bains et salles d'eau.
- Radiateur sèche-serviettes en acier laqué dans les salles d'eau ou salles de bains principales.
- Eau chaude et chauffage assurés de manière collective en chauffage urbain pour les collectifs, de manière individuelle en gaz pour les maisons.
- Sol des terrasses accessibles en dallettes de béton sur plots ou posées sur sable.
- Robinet de puisage et applique lumineuse pour les jardins privatifs et terrasses de plus de 10 m².

Parties communes (collectifs) :

- Sas d'entrée commandé avec digicode et lecteur de badge de proximité (Vigik), vidéophone pour les collectifs.
- Éclairage des parties communes par détecteur de présence.
- Accès au parking en sous-sol, porte automatique commandée à distance par émetteur.

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

Illustration non contractuelle

ARGENTEUIL, LA DOUCEUR DE VIVRE

ET LE DYNAMISME D'UNE VILLE INNOVANTE

À une dizaine de kilomètres de Paris, Argenteuil est une ville agréable qui inspira de nombreux peintres impressionnistes. En 1971, Claude Monet s'y installe et durant 7 ans il va peindre plus de 250 toiles. Certaines, dont "le pont d'Argenteuil" sont mondialement connues. Lovée sur une boucle de la Seine, la ville profite encore aujourd'hui d'un environnement verdoyant, prolongé en cœur de ville par une multitude de parcs et squares arborés.

Son excellent réseau de transports en commun permet de rejoindre le cœur de Paris rapidement ainsi que la proximité des autoroutes A15 et A86. De nombreux citadins à la recherche d'une nouvelle qualité de vie sont séduits par Argenteuil. Au quotidien, la ville propose des écoles, de la maternelle au lycée, des commerces, des services et des équipements culturels et sportifs variés.

"Variations" offre un emplacement de choix dans un quartier pavillonnaire arboré tout en laissant une large place à la nature au cœur de son ensemble architectural. Dans un rayon de 700 mètres*, les familles auront accès à une crèche, une école primaire et un collège. Trois lignes de bus se trouvent à proximité immédiate et vous permettent de rejoindre le centre-ville et la gare d'Argenteuil rapidement. Le marché Héloïse, riche de ses nombreux étals, est situé quant à lui à 900 mètres*. Objet de toutes les attentions, ce quartier devrait dans les années à venir voir son attractivité grandir avec l'arrivée des commerces en pied d'immeuble, la construction d'un nouveau groupe scolaire de l'autre côté de la sente piétonne, ainsi que l'installation d'un complexe culturel et de nombreux nouveaux commerces sur les bords de la Seine.

1

2

3

1. Situé non loin de la réalisation, le Parc des Berges offre 2 hectares d'espaces verts en bord de Seine. Cet endroit est idéal pour vos promenades et moments de détente en famille, les plus jeunes pourront également profiter de jeux et d'infrastructures sportives.

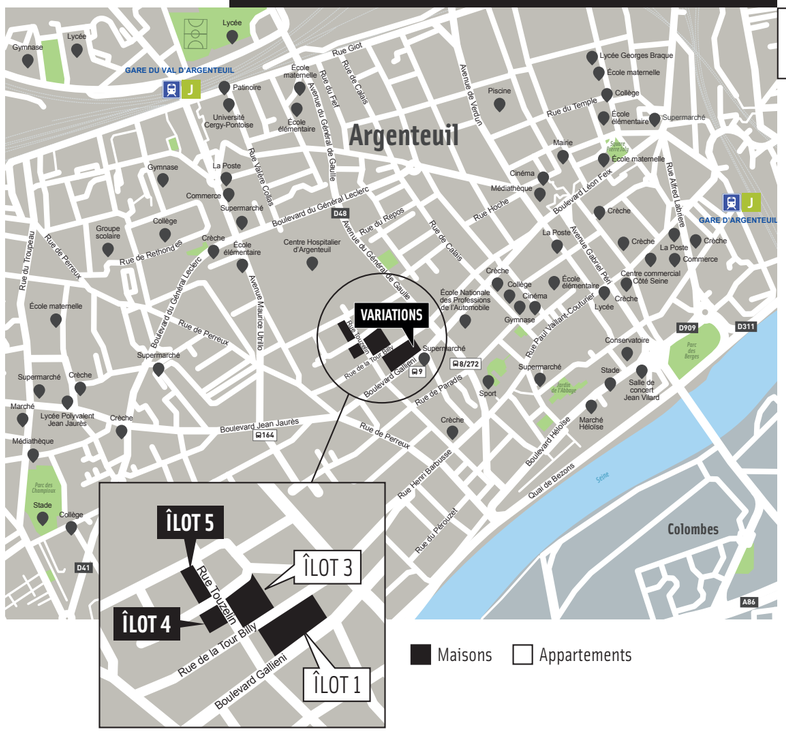
2. La ville d'Argenteuil est riche de nombreux espaces culturels de qualité aux offres variées. Ainsi le conservatoire propose plus de 40 disciplines notamment dans les domaines de la musique, de la danse et du théâtre, ce qui en fait un acteur clé de l'enseignement artistique et culturel dans le Val d'Oise.

3. L'Hôtel de Ville d'Argenteuil est situé dans le centre-ville, regroupant tous les besoins administratifs à proximité de vos commerces, du cinéma, de la médiathèque, de la poste et de nombreuses écoles.

OGIC une nouvelle nature de ville

36-48 Boulevard Gallieni | **ARGENTEUIL**

VARIATIONS



ACCÈS

Voiture
À proximité de l'A86, l'A15, la D48 et la D311.

Transilien
Ligne J du Transilien "Gare d'Argenteuil" et "Gare du Val d'Argenteuil" à environ 10 et 15 min* en bus, reliant la "Gare Saint-Lazare".

Bus :
Ligne 9, station "Gadon Texier" au pied de la résidence.
Ligne 8 et 272, station "Clément Ader" à 3 min* à pied.
Ligne 164, station "Maurice Utrillo" à 7 min* à pied.

*Source : Google Maps. La date de livraison prévisionnelle de la résidence "VARIATIONS" à ARGENTEUIL est prévue au 1er trimestre 2022. 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. **OGIC ILE DE FRANCE OUEST NORD**, SASU au capital de 100 000 euros, RCS Nanterre n°824 622 831, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerces » sans engagement de recevoir des fonds, délivrée le 22 février 2018 par la CCI Paris IDF sous le n° 9201 2018 000 024 824 - **OGIC SERVICES**, SAS au capital de 38 112,25€, RCS de Nanterre n° 432 456 762, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerces » sans engagement de recevoir des fonds délivrée le 22 février 2018 par la CCI Paris IDF sous le n° 92012018000024808 Représentées par son président, la société **OGIC**, SA à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 3.702.600 Euros, RCS Nanterre n° 382 621 134. Sièges sociaux : 58/60 avenue Édouard Vaillant, 92100 BOULOGNE BILLANCOURT. Architecte : Agence François Leclercq. Illustrateurs : VirtualBuilding / Visiolab. Reportage photos : Philippe Moulu. Illustrations et documents non contractuels. **AGENCE JFKA** - 06/2019

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**