



Tosca Bella

TOULOUSE



Groupe LP Promotion

Le mot de la Direction

Fondé en 1996, le Groupe LP Promotion s'est imposé en tant qu'acteur incontournable sur le marché de l'immobilier résidentiel dans le grand Sud-Ouest.

En avril 2021, le Groupe a procédé à la réorganisation de son capital accueillant le fonds d'investissement Aermont comme nouvel actionnaire. Cette réorganisation permet de soutenir les ambitions du Groupe et ainsi accélérer la mise en œuvre de nouvelles réalisations sur un territoire élargi.

Aujourd'hui, LP Promotion se positionne comme **13^{ème} promoteur national en résidentiel**, résultat de vingt-cinq années de progression constante, marquées par la livraison de près de 15 000 logements.

Le Groupe est implanté en **Occitanie**, en **Nouvelle Aquitaine** et en **Île-de-France**, via ses agences locales. Il poursuit aujourd'hui son développement en région **Auvergne-Rhône-Alpes**. Promoteur et exploitant de résidences de services, il propose une **offre complète** qui couvre l'ensemble du parcours résidentiel : résidence principale, accession à la propriété, logements premium, résidences de services étudiantes, en coliving, intergénérationnelles et seniors. De plus, il développe une activité tertiaire (bureaux) autour d'un concept novateur, le coworking.

L'**innovation, la satisfaction client** et la prise en compte de tous les paramètres du « **mieux-vivre** » sont les pierres angulaires de tous nos projets de logements neufs.

Pierre AOUN
Directeur Général



Laurent PONSOT
Président



*32^{ème} classement des promoteurs immobiliers - Innovapresse 2020.

Chiffres clés

1996 Création de LP Promotion

250 M€ Chiffre d'affaires consolidé*

83,8 M€ Fonds propres consolidés**

3 Cotation Banque de France

*Prévisionnel 2022 **Au 31 décembre 2021

Près de 270 Collaborateurs

+ de 70 Partenariats sportifs et associatifs

+ de 50 Programmes à la vente

UN ANCRAGE LOCAL FORT

17

Prix aux
Pyramides FPI
France depuis
2016.

95%

Des entreprises
impliquées sont
des acteurs
locaux.

5 000*

Emplois créés
en équivalent
temps plein

*2022

NOMBRE DE LOTS ACTÉS



LP Services

Notre Gestionnaire

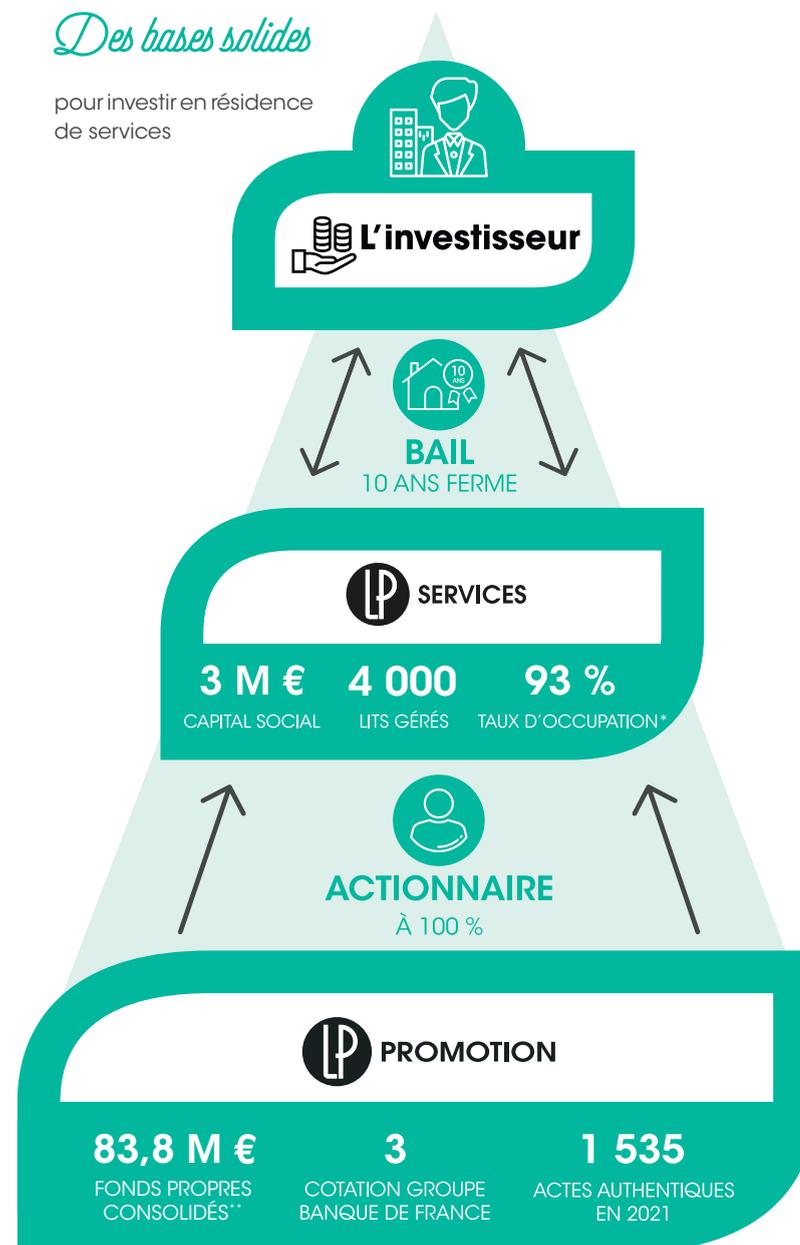
Le Groupe LP Promotion a créé la filiale LP Services, déclinée en plusieurs concepts :

- Résidence Coliving — **sweetly**
- Résidence Seniors — **serenly**
- Résidence Étudiante — **studently**



Des bases solides

pour investir en résidence de services



*Taux d'occupation moyen en 2021 sur l'ensemble de nos résidences de services **Au 31 décembre 2021

Les **+** du LMNP by **LP**

Portage de TVA

PNO Include : L'assurance LP Services couvre les investisseurs par extension

Toulouse et sa région

Au cœur d'une vie dynamique



Canal de Brienne

Chiffres clés de l'Occitanie

- 2^{ème} région la plus vaste de France
- 13 départements
- 40 sites exceptionnels : Toulouse, Carcassonne, Rocamadour, le Pic du Midi, le Cirque de Gavarnie, Cordes-sur-Ciel, les Gorges du Tarn...
- Près de 6 millions d'habitants
- + 43 600 nouveaux habitants par an
- 21,6% de la population a 65 ans et plus

L'Occitanie est une **région dynamique**, regroupant quatre univers : la mer, la campagne, la ville et la Montagne. Elle regorge de **lieu à visiter, à explorer**, propice à la **détente** et aux **moments conviviaux** en famille.



Le Capitole

Des lieux à découvrir

Entre ses lieux d'**histoire**, touristiques et ses **paysages** divers et variés, l'**Occitanie** offre de belles escapades :

- **Montagne** : Les Pyrénées avec ses lacs, ses paysages variés, ses randonnées et ses stations de ski (Pic du Midi, Cirque de Gavarnie, le lac d'Oô...)
- **Mer** : Collioure et la Côte Vermeille, Sète, la Camargue Gadoise...
- **Terre** : Carcassonne et sa cité médiévale, Albi, Toulouse, Rocamadour, Saint-Cirq-Lapopie, Cordes-sur-ciel, le Canal du Midi...



Albi et sa cathédrale

Toulouse

Vivre au cœur du Sud-Ouest



Le Jardin des Plantes

La ville Rose, située en cœur de l'Occitanie permet de profiter de paysages divers et variés. Toulouse est une ville **attractive et dynamique** qui offre un cadre de vie de qualité à ses habitants, et qui attire toutes les générations.

Stratégiquement située **entre mer, montagne et campagne**, la ville offre aussi des services et activités à l'ensemble de ses métropolitains.

Elle conjugue à merveille la **richesse de son patrimoine** avec un certain **art de vivre**.



Chiffres clés

- **486 828** habitants en 2018 : **4^{ème} ville française** (après Paris, Marseille et Lyon)
- **18 000** nouveaux habitants par an
- **162** parcs et jardins : **997** hectares d'espaces verts
- **15** hôpitaux et cliniques dont le **CHU de Toulouse**, **3^{ème}** meilleur CHU de France en 2020, et un des meilleurs Oncopole de France
- **90** jours d'ensoleillement par an



Quai de la Daurade

Ville culturelle & touristique

- **50** monuments historiques
- **3 sites classés** (la Basilique Saint-Sernin, l'Hôtel Dieu Saint Jacques, le Canal du Midi)
- **Nombreux événements festifs** : Rio Loco, Festival international d'Art de Toulouse, Piano aux Jacobins, Toulouse Les Orgues, Le Marathon des Mots, Tangopostale
- La **Cité de l'espace**
- Le **Stade toulousain** et le **Toulouse Football Club**
- Le **théâtre du Capitole** et son **orchestre national**



Rue piétonne Alsace Lorraine

Ville dynamique & propice aux découvertes

- **+ de 14 000 associations**, dont de nombreuses associations **intergénérationnelles** telles que des associations de bricolage, de lecture, d'apprentissage, humanitaires, de marche sportive...
- **En voiture :**



• **À 1h15** des premières plages de la **Méditerranée**



• **À 1h30** des premières stations de ski des **Pyrénées**



• **À 3h** de la **Côte Basque**

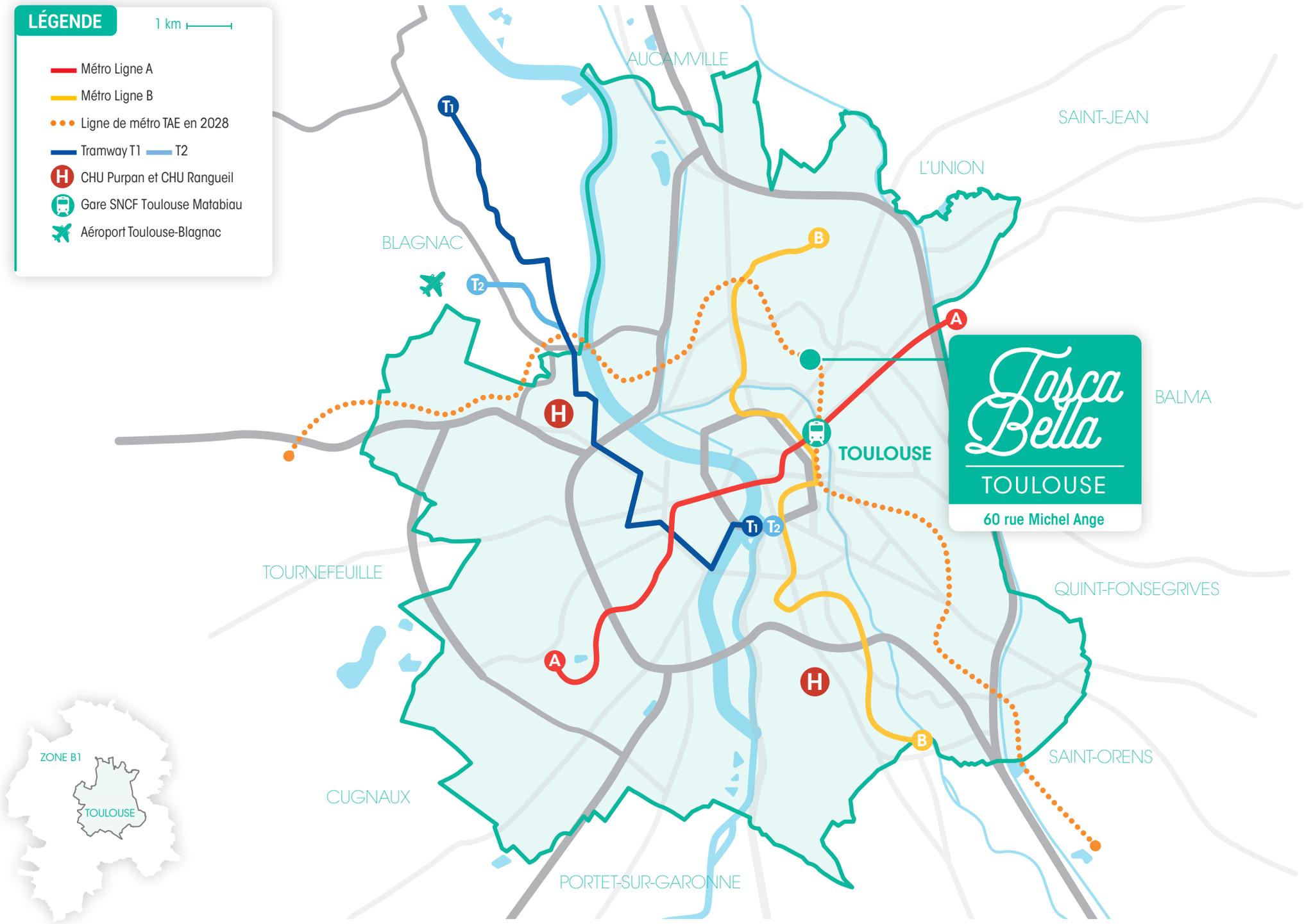


• **À 4h** de **Barcelone**

LÉGENDE

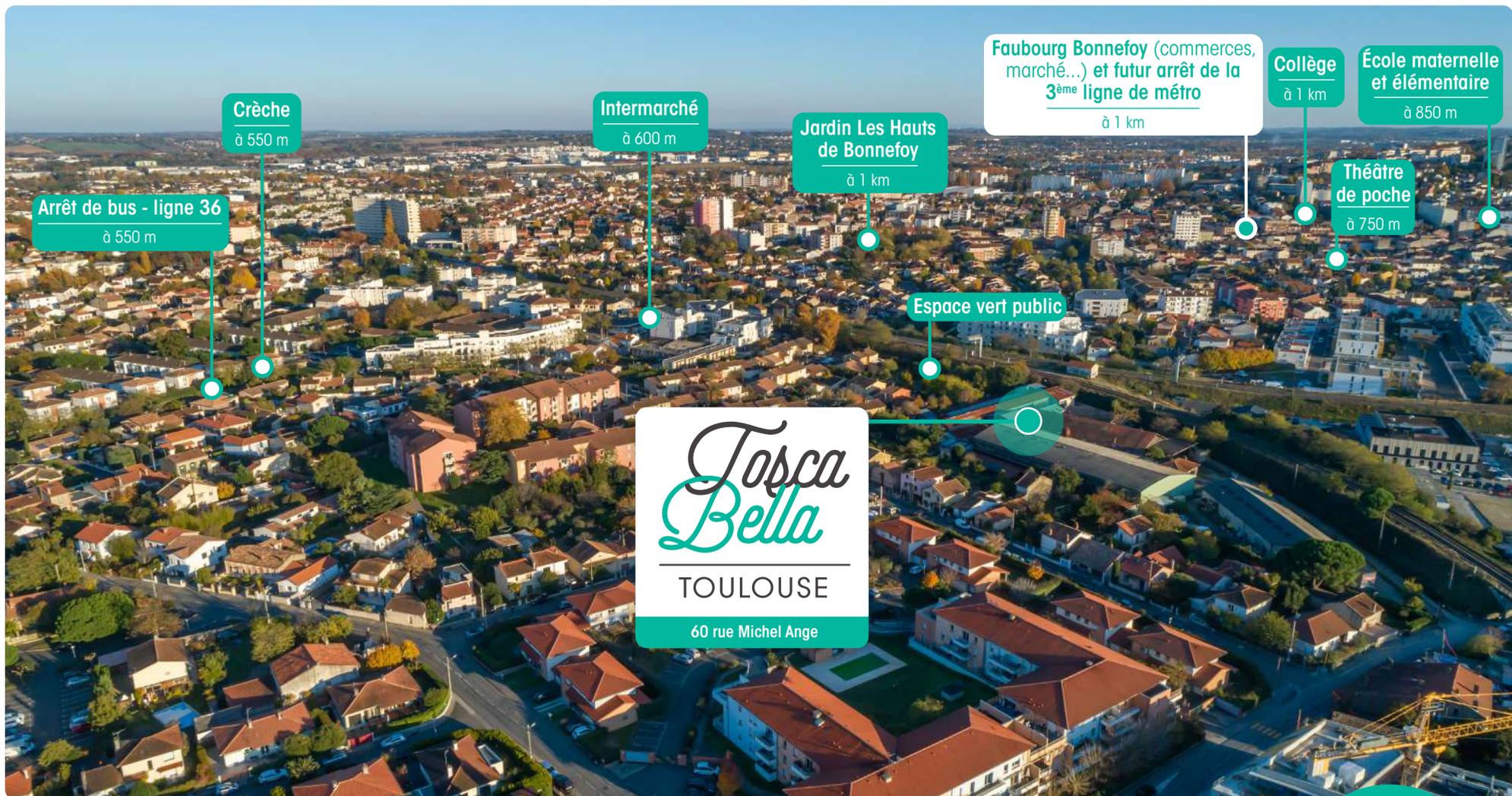
1 km

- Métron Ligne A
- Métron Ligne B
- Ligne de métron TAE en 2028
- Tramway T1 T2
- CHU Purpan et CHU Rangueil
- Gare SNCF Toulouse Matabiau
- Aéroport Toulouse-Blagnac



Tosca Bella
TOULOUSE
60 rue Michel Ange





TOULOUSE



77 466
 personnes sont âgées de
60 ans et +
 soit 15,9 % de la population



92% des français pensent que les résidences seniors doivent être développées
83% en ont une bonne opinion
Enquête Ifop pour Synerpa "Grand âge et enjeux du vieillissement" avril 2017



961*
 lots seniors
**Recensés à Toulouse en novembre 2021 et potentiellement non exhaustif*



140
 logements seniors

LÉGENDE

	Métro Ligne A		La Poste		Commerces		Supermarché		Médecin
	Future ligne de Métro TAE		Crèche		Bibliothèque		Épicerie		Pharmacie
	Arrêt de bus Ligne 36		Enseignement		Centre d'Art		Boulangerie		Complexe sportif
	Station Véloï toulouse		Banque		Théâtre de poche		Restaurant		Salle de sport
	Mairie de quartier		Église		Jardinerie		Marché		Club d'Echecs International de Toulouse

Un emplacement idéal

- À 200 m d'un magasin d'articles de jardinage
 - À 400 m d'un Centre d'Art et du Club d'Echecs International de Toulouse
 - À 450 m du supermarché Aldi
 - À 550 m d'une station Véloï Toulouse, de l'arrêt de bus ligne 36, de la crèche, et du médecin
 - À 700 m de la pharmacie, de la boulangerie, des restaurants et de l'épicerie
- À 750 m du théâtre de poche
 - À 850 m de l'école maternelle et primaire
 - À 1 km du Faubourg Bonnefoy :
 - Restaurants, commerces, supermarchés, marché, boulangeries, banques...
 - Mairie de quartier, collège, bibliothèque, église et centre culturel
 - Parc, Jardin et salle de sport
 - Future station de la 3^{ème} ligne de métro (arrêt Bonnefoy)
 - À 2 km du métro ligne A, de la gare Toulouse-Matabiau et de la piscine

Tosca Bella
TOULOUSE
60 rue Michel Ange



La vie de quartier

Bonnefoy, un quartier animé

La **résidence Tosca Bella** se situe dans le **quartier Bonnefoy**, à seulement quelques minutes de l'**hyper centre toulousain**.

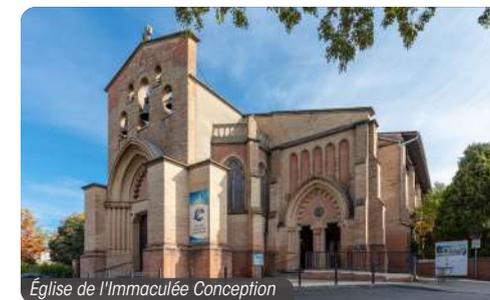
La **rue du Faubourg Bonnefoy**, qui fait partie des axes principaux d'entrée de ville, offre de nombreux avantages : **quiétude, charme** et **esprit village** avec ses anciennes maisons de cheminots et ses Toulousaines.

C'est un quartier **agréable à vivre**, avec toutes les **commodités** regroupées sur le Faubourg : infrastructures administratives et culturelles, supermarchés, commerces de proximité, restaurants, écoles, parcs et un réseau de transport performant (gare Matabiau, nombreuses lignes de bus et stations de vélo en libre-service).

Pour encore plus de proximité, la **3^{ème} ligne de métro** fera son apparition en 2028 et s'arrêtera au cœur de ce quartier. Les habitants pourront rejoindre le **centre-ville de Toulouse** en seulement 2 arrêts de métro.



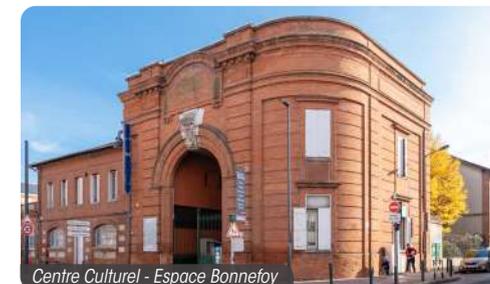
Faubourg Bonnefoy, boulangerie



Église de l'Immaculée Conception



Marché



Centre Culturel - Espace Bonnefoy



Jardin Les Hauts de Bonnefoy



Gare Matabiau



Station Vélo Toulouse





*Tosca
Bella*

TOULOUSE

60 rue Michel Ange

La résidence

Vivre une retraite sereine

La **résidence Tosca Bella** est une résidence seniors composée de **140 logements T2 et T3** répartis dans 2 bâtiments en R+3. Elle possède **114 places de stationnement en sous-sol** et 2 places aériennes destinées à des **véhicules Citiz**.

Meublés et équipés, les logements ont été pensés pour garantir une **autonomie totale** et **simplifier le quotidien** des résidents (cuisines entièrement équipées avec de nombreux rangements, salles d'eau adaptées, prises à 1m10 de hauteur...). Ils s'ouvrent sur un **balcon** ou une **terrasse** garantissant une **belle luminosité** au sein du logement, et pour certains sur un jardin.

La résidence offre un **cadre de vie chaleureux et convivial** grâce à ses **vastes espaces communs intérieurs** situés au rez-de-chaussée du bâtiment B.

Les résidents pourront aussi apprécier les **espaces communs extérieurs aménagés et végétalisés** favorisant la détente et le rapport à la nature avec le **boulodrome**, les **jardins potagers partagés** et les **espaces verts arborés**.

La résidence **Tosca Bella** offre un cadre de vie privilégié pour les seniors à la recherche de **convivialité** et de **sérénité**.



citiz

2 voitures en autopartage

En association avec **Citiz Toulouse**, la résidence **Tosca Bella** bénéficie de deux voitures partagées **électriques et hybrides**.

Ce service permet aux résidents d'accéder à la **location d'un véhicule** juste devant leur résidence et de **gérer librement** leurs déplacements.



140 LOTST2 ET T3

- 1 Accès piétons sécurisé
- 2 Accès véhicules sécurisé
- 3 Local poubelle
- 4 Pergola végétalisée
- 5 Toiture-terrasse végétalisée
- 6 Parking sous-sol avec locaux vélos
- 7 Espaces communs intérieurs au RDC
 - Accueil
 - Espace détente
 - Cuisine collaborative
 - Salle fitness
 - Salon de beauté
 - Salle de télé-médecine
- 8 Terrasse commune avec barbecue et tables de pique-nique
- 9 Coeur d'îlot avec vergers et bacs aromatiques
- 10 Boulodrome
- 11 Jardins potagers partagés et composteurs
- 12 Résidence clôturée et sécurisée



Le mot de l'architecte

L'art de concevoir



Cette résidence privilégie le **lien entre les lieux de vie intérieurs et extérieurs**. Cela se transcrit par de **généreux balcons**, des **jardins** dont bénéficient certains logements en rez-de-chaussée, et la **richesse des espaces communs extérieurs** (terrasse commune, boulodrome, carrés potagers).

L'ensemble s'inscrit dans un **projet paysager** offrant différentes ambiances (ombragée, ensoleillée) permettant d'offrir de véritable **espace de détente et de rencontre**. La **végétation** est **omniprésente** y compris sur certaines façades.

La composition architecturale s'intègre dans son **environnement urbain** par la prise en compte des matériaux traditionnels (briques rouges, enduit, tuile). Ces choix architecturaux s'inscrivent à la fois dans une volonté d'**unicité** et de **modernité** du projet.



Laurent Hirsch



Hirsch et Zavagno

Laurent HIRSCH et Marc ZAVAGNO exercent leur activité libérale d'architectes depuis 1984. Après des parcours individuels et des expériences communes sur des concours, ils ont créé leur agence d'architecture à Toulouse en 1993.

Des valeurs architecturales constantes structurent la production de l'agence : clarté, lisibilité du plan, fluidité des parcours, travail sur des volumes simples et purs, attention portée au contexte, insertion dans l'urbain ou le paysage, souci d'une mise en œuvre précise des matériaux, recherche d'une modernité non exubérante.

L'application depuis 1998 d'un manuel qualité permet de gérer la production de l'agence avec rigueur, afin d'assurer la meilleure maîtrise des détails et des coûts. Enfin, la prise en compte des problématiques liées au développement durable est au centre des pratiques de l'agence, grâce à un effort soutenu de tous en matière de formation spécifique.

*Coeur d'îlot avec
bacs aromatiques*

Le mot du paysagiste

“

Dans cet **environnement urbain**, le projet redessine les contours du site et réinvente un cadre de vie dans un paysage arboré autour d'une **lisière végétale**. Le projet offre de nombreux **espaces de rencontre** avec un jardin agréable à vivre, propice à la promenade, à la détente et aux échanges. Les allées piétonnes desservent les différents **lieux d'activités** : un boulodrome, une placette avec un banc pour se poser, un potager partagé clôturé par des ganivelles et équipé de composteurs, une terrasse avec barbecue, tables de pique-nique et une aire engazonnée en lien avec la salle commune.

”

Julie POIREL



Boulodrome



Potagers partagés



L'Animateur



L'animateur de la résidence est le **garant** de la **convivialité**, du **bien-être** et de la **sécurité**.

Il coordonne les animations et les activités au sein de la résidence. Il **accompagne** et **conseille** les résidents dans de nombreux domaines, dont la santé avec, par exemple, la mise en place de services d'assistance médicale.



Terrasse Le Clos des Orangers, à Saint-Orens

Des services à la carte



La résidence propose des **services à la carte** pour l'ensemble de ses résidents, comme par exemple :

- séances de **cinéma**
- cours de **yoga**
- **marché** itinérant

Ces animations et activités sont proposées **gratuitement** ou avec des **tarifs raisonnables** et **encadrés**. Les résidents sont ainsi libres d'y participer au gré de leurs envies, de leurs besoins et de leurs moyens.



Des espaces de vie chaleureux



La résidence offre des **espaces de vie communs conviviaux** :

- Cuisine collaborative
- Coin lecture, bibliothèque
- Espace détente avec canapés et TV
- Salle de fitness
- Salon de beauté
- Salle de télémedecine (tablette, chariot de télémedecine)
- Terrasse commune avec barbecue et tables de pique-nique
- Boulodrome
- Jardins potagers partagés avec composteurs

Tous ces espaces sont à disposition des résidents pour favoriser la convivialité et leur permettre de profiter pleinement d'une retraite à la fois **sereine et active**.



Une résidence sécurisée



Les accès de la résidence sont sécurisés par une **platine Intratone** avec caméra, **visiophone** et porte d'entrée du logement avec œilleton.

Les espaces communs sont équipés de **vidéo-surveillance**, permettant à l'animateur de veiller à tout instant à préserver le calme et la tranquillité dans la résidence.



Bibliothèque, Le Parc d'Aurèle, Villenave d'Ornon

La construction au service de l'art



L'**art** participe à l'**embellissement de l'habitat** et à l'**enrichissement des échanges**. Nous avons souhaité généraliser la mise en place d'œuvres d'art au sein de chacune de nos résidences de services.

Le but est de donner au plus grand nombre l'opportunité de vivre, ou de travailler, au contact d'une œuvre d'art.

300 m² d'espaces
communs intérieurs

Espace détente



Cuisine collaborative



Coin lecture







Pièce à vivre d'un logement Serenly

Les prestations

Des logements pensés pour les seniors

Le label Haute Sécurité Santé

La résidence **Tosca Bella** est en cours de labellisation HS2®. Elle offrira à ses résidents des **espaces de vie privés et communs de qualité, sécurisés et confortables** (bac à douche antidérapant, meubles de salle d'eau amovibles, prises à 1m10 de hauteur, espace de télé-médecine...) et la **proximité de certaines commodités et services** (transports, commerces, établissements de santé, etc.).



1 Prises de courant à 1,10 m de hauteur



2 Carrelage 45x45 cm

4 Jardin privatif pour certains logements



5 Carrelage sur les balcons et les terrasses



3 Volets roulants électriques



6 Sol stratifié imitation bois

Seul le descriptif des prestations joint à l'acte de vente sera contractuel. Ici exemple d'un logement T2 type.
*Image non contractuelle. Illustration du meuble TIDY de chez Chêne Vert.

7 Placards intégrés et aménagés



8 Salle d'eau avec douche, WC surélevés, barre de maintien, meuble lavabo amovible*



9 Cuisine équipée et aménagée (nombreux rangements bas)

LP Connect

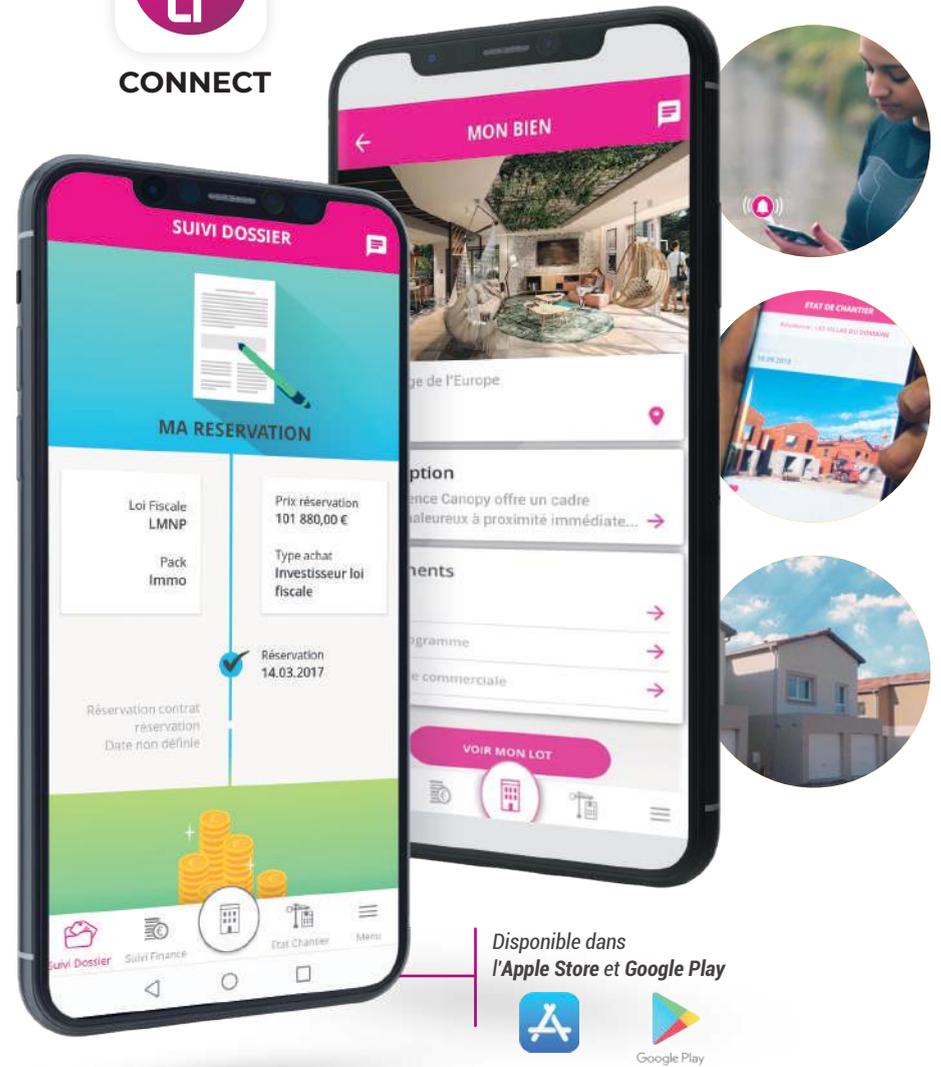
Pour suivre son achat de A à Z

« LP Connect » est l'application de suivi de la relation client. Accessible pour le client dès la signature de son contrat de réservation, l'application va lui permettre de **suivre son projet d'achat** sur les volets administratifs, financiers et techniques jusqu'à la remise des clés.

L'application fournit de **précieuses informations** : descriptifs détaillés de la résidence et du lot choisi, devis en instance ou signés, suivi des appels de fonds et des travaux modificatifs, avancement du dossier administratif, boîte mails intégrée... Un **fil d'actualité** informe le client des dernières nouveautés associées à son projet.

RÉSUMÉ DU PARCOURS CLIENT

-  Récapitulatif de la réservation client
-  Financement
-  Signature de l'acte (dates clés, notifications...)
-  Appels de fonds
-  Livraison (date, rendez-vous...)



Disponible dans l'Apple Store et Google Play



Nox Prix

- LAURÉAT 2017
PRIX DE LA CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS
PYRAMIDES D'OR
FPI FRANCE
- LAURÉAT 2018
PRIX DE LA CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS
PYRAMIDES D'ARGENT
FPI OCCITANIE - TOULOUSE MÉTROPOLE
- LAURÉAT 2018
PRIX DE L'INNOVATION INDUSTRIELLE
PYRAMIDES D'ARGENT
FPI OCCITANIE - TOULOUSE MÉTROPOLE
- LAURÉAT 2019
PRIX DU GRAND PUBLIC
PYRAMIDES D'ARGENT
FPI NOUVELLE AQUITAINE

Donner du sens à votre achat

Bâtir éthique et responsable



En tant que premier promoteur régional et second national à être labellisé « Engagé RSE » dans le cadre de la norme ISO 26000, notre Groupe mène au quotidien une politique RSE (Responsabilité Sociétale des

Entreprises) ambitieuse. Nous considérons que tout projet d'habitation doit être mené dans le cadre de pratiques transparentes, responsables et **en phase avec les besoins des collectivités et des citoyens**. Nous prenons en compte les impacts sociaux et environnementaux générés par notre activité afin d'intégrer les enjeux du développement durable au sein de notre Groupe et dans nos interactions avec nos parties prenantes (partenaires, fournisseurs, clients, collaborateurs...), le tout autour de 7 axes principaux :

- La gouvernance de l'organisation,
- Les droits de l'Homme,
- Les relations et conditions de travail,
- L'environnement,
- La loyauté des pratiques,
- Les questions relatives aux consommateurs,
- Le développement local.

Premier promoteur signataire de la charte Ethibat, nous nous engageons à favoriser l'emploi local et à lutter contre le travail illégal.

Innovier pour construire la ville de demain

Afin de proposer des logements de qualité et de répondre au mieux aux attentes de ses acheteurs, notre Groupe innove au quotidien. Nous nous sommes ainsi distingués à travers le lancement de produits novateurs et des prises d'initiatives empreintes d'une réelle volonté de co-construire la ville de demain :

- Le développement du concept de logements modulables,
- La réflexion autour de la fonction « vivre ensemble » de l'habitat collectif,
- L'habitat intelligent : programmes 100% connectés, gestion du logement par domotique et suivi des consommations en temps réel, e-conciergerie, bornes de recharge pour véhicules électriques...

Pour les années à venir, l'ambition du Groupe LP Promotion est de poursuivre le développement de projets innovants, portés par notre département Recherche & Développement, à l'image de nos 15 projets primés aux Pyramides d'Argent depuis 2016.

Ensemble, préservons le patrimoine local

Le saviez-vous ? Choisir LP Promotion, c'est choisir un promoteur responsable qui s'engage pour le territoire local : le Canal du Midi ! Les platanes qui bordent ses berges sont décimés par une maladie, le chancre coloré, provoquée par un champignon microscopique.

En soutenant la Mission Mécénat de Voies Navigables de France pour une durée de 3 ans, nous participons à la replantation de 200 arbres en bord de canal. Avec vous, nous contribuons ainsi à la sauvegarde d'un patrimoine riche auquel les habitants sont profondément attachés.



Tout investissement locatif reste soumis à des risques propres ainsi qu'aux aléas du marché immobilier, susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de l'opération. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



Le Clos des Orangers, Saint-Orens de Gameville (31)



Le Clos des Orangers, Saint-Orens de Gameville (31)

Références



Le Clos des Orangers, Saint-Orens de Gameville (31)



Les Chemins du Parc, Aucamville (31)



Le Parc d'Aurélie, Villenave d'Ornon (33)



Bel Canto, Saint-Geniès Bellevue (31)



Le Parc d'Aurélie, Villenave d'Ornon (33)

Document et illustrations non contractuels.

Crédits photographiques : Unsplash, Joëlle Moreau de Pixabay, Arthur Péquin, Shutterstock, Antalice Pix'air, Studio Chevojon, Lionel Ruhier Photographe.

Illustrations 3D : Kreation, Agence CAD

Sources : Mairie de Toulouse, Toulouse Métropole, Région Occitanie, Tisseo, Google Maps, INSEE, L'Internaute, Wikipédia.

Service marketing Groupe LP Promotion-Janvier 2022. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert et certifié ISO 14001.



Le Parc d'Aurélie, Villenave d'Ornon (33)



SIÈGE SOCIAL LP PROMOTION

25 rue de Bayard
CS 71348
31069 Toulouse Cedex 6

DIRECTION RÉGIONALE OCCITANIE

AGENCE TOULOUSE

6 place du Président Wilson
31000 Toulouse

LP LOFT

37 boulevard Lazare Carnot
31000 Toulouse

AGENCE MONTPELLIER

21 rue Marcel Carné
ZAC des Commandeurs
34970 Lattes

DIRECTION RÉGIONALE NOUVELLE AQUITAINE

AGENCE BORDEAUX

28 allées de Tourny
33001 Bordeaux Cedex

AGENCE BASSIN D'ARCACHON

36 avenue de la Côte d'Argent
33380 Biganos

AGENCE PAYS BASQUE-LANDES

Esplanade de Montauray
64600 Anglet

AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guiton
17000 La Rochelle

AGENCE NANTES

Now Coworking
61 boulevard de la Prairie au Duc
44200 Nantes

DIRECTION RÉGIONALE ÎLE-DE-FRANCE

AGENCE BOULOGNE- BILLANCOURT

47-49 avenue Édouard Vaillant
92100 Boulogne-Billancourt

DIRECTION RÉGIONALE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

AGENCE LYON

63 quai Charles de Gaulle
69006 Lyon

AGENCE ANNECY

1-3 chemin de la Croix Rouge
74000 Annecy

0 805 804 803 Service gratuit
+ prix appel

www.lp-promotion.com





Conjuguer habitat et services durablement.