



LE \_\_\_\_\_  
*Colibri*  
\_\_\_\_\_ TOULOUSE





# Le mot de la Direction

## du Groupe LP Promotion

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<sup>ème</sup> 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

A stylized, handwritten signature in black ink, corresponding to Laurent Ponsot.

\*32<sup>ème</sup> classement des promoteurs immobiliers - Innovapresse 2020.



# Nos valeurs

L'**honnêteté**, l'**implication** et l'**esprit d'équipe** sont les valeurs qui nous animent et nous permettent depuis plus de 20 ans de vous proposer une solution immobilière globale.

Partenaire de plus de 70 associations (sportives, culturelles et caritatives), il nous semble indispensable de participer activement à la vie des communes dans lesquelles nous construisons pour ne pas rester simple bâtisseur mais véritable **acteur de la vie locale**.



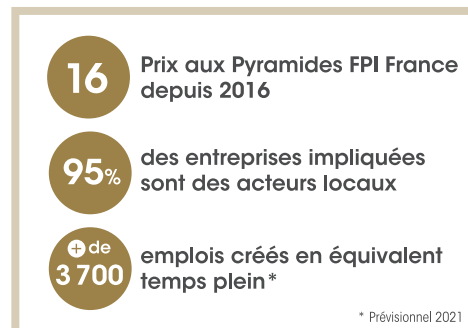
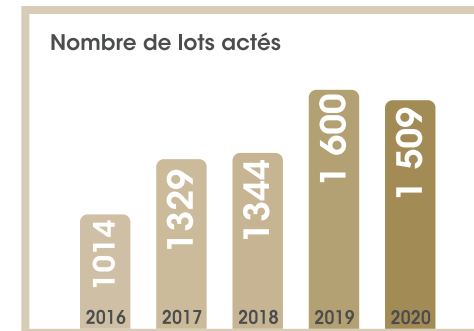
# Chiffres-clés

## Bâtir les solutions immobilières de demain

La croissance régulière du Groupe LP Promotion en fait aujourd'hui le premier promoteur non coté sur Toulouse et le second sur Bordeaux. Notre Groupe bénéficie d'une forte implantation régionale.

Cette parfaite **connaissance du marché** nous permet de répondre au mieux aux attentes des **accédants à la propriété** et des **investisseurs**.

Parce que nous souhaitons mettre nos clients au centre de nos préoccupations, nous avons développé des solutions digitales permettant de répondre au mieux à leurs attentes et leurs besoins.





Siège LP Promotion



LP Loff



Agence LP Promotion

# Toulouse et sa région

## Le Sud-Ouest tient ses promesses



Quai de la Daurade

## L'aire d'attraction de Toulouse

- **1,4 million d'habitants** : 4<sup>ème</sup> aire française
- Près de **20 000 nouveaux habitants chaque année**.
- 3 pôles de compétitivité :
  - **Aerospace Valley** (146 000 emplois),
  - **Agrimip** (100 000 emplois),
  - **Eurobiomed** (17 800 emplois).



Centre de recherche Pierre Fabre



## Les chiffres de Toulouse Métropole

- **1<sup>ère</sup> région française** pour son taux de **croissance économique**
- **1<sup>ère</sup> capitale régionale** pour l'**évolution du PIB** : +2,6% entre 2009 et 2017
- **2<sup>ème</sup> métropole** pour sa **performance économique** et sa **qualité de vie** en 2019
- **2<sup>ème</sup> métropole** la plus **attractive** en 2020
- **3<sup>ème</sup> CHU de France**
- **37 communes**, 783 353 habitants en 2018
- **446 406 emplois** en 2019
- **6300** nouvelles créations d'emploi par an



Canal de Brienne



## Toulouse, ville dynamique

- 1<sup>ère</sup> ville où il faut **investir** en 2020
- 1<sup>ère</sup> ville de France où il fait bon **étudier** en 2020
- **2<sup>ème</sup> ville française la plus attractive et dynamique**
- **130 000 étudiants** dont plus de **15 000 étudiants étrangers**
- **Capitale européenne de l'aéronautique et du spatial**
- **Hyperloop** : implantation du département R&D de l'entreprise HTT pour développer le transport à grande vitesse
- **Toulouse School of Economics** : Prix Nobel de l'Economie pour le Président Jean Tirole en 2014. Prix Pritzker, « Prix Nobel » de l'Architecture en 2020



## Des projets prometteurs

- **3<sup>ème</sup> ligne de métro TAE (Toulouse Aerospace Express) reliant Colomiers à Labège en 21 stations**, desservant au passage la commune de Blagnac, la gare Matabiau et des zones d'activités du sud-est de Toulouse. Livraison prévisionnelle en 2028.
- **LGV (Ligne Grande Vitesse) Bordeaux-Toulouse** : début des travaux dès 2024. Liaison Toulouse-Paris en 3h (actuellement 4h20).
- **Technocampus Hydrogène** : création du plus grand centre d'Europe de recherche, d'essai et d'innovation technique dédié à "l'avion vert". Situé sur le parc aérien de Francazal, il ouvrira d'ici 2024.
- **Le Central Park toulousain** : transformation de l'île du Ramier en un parc urbain dédié à la nature, à la culture et aux loisirs.
- **Rénovation de la gare Matabiau et création de son quartier d'affaires** avec implantation d'un gratte-ciel de 150 m de hauteur. Fin des travaux en 2025.
- **Enova Labège Toulouse** : projet de réaménagement de l'ancien Labège Innopole afin de créer un pôle de référence pour le numérique, le finetech, les biotech et les objets connectés.
- **Téléo, téléphérique urbain sud** : liaison entre l'Université Paul Sabatier et l'Oncopole en 2021.
- **Projet « Smart City »** : construire la ville intelligente de demain plus fluide, conviviale et innovante.



## Les grandes entreprises et leurs effectifs régionaux

|                       |                        |                               |                       |
|-----------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Airbus Group :        | <b>28 000</b> salariés | Continental :                 | <b>2 300</b> salariés |
| Orange :              | <b>7 000</b> salariés  | Akka :                        | <b>2 000</b> salariés |
| Pierre Fabre :        | <b>3 960</b> salariés  | Météo France :                | <b>1 500</b> salariés |
| Safran :              | <b>3 250</b> salariés  | Liebherr-Aerospace Toulouse : | <b>1 500</b> salariés |
| Thalès Alenia Space : | <b>2 600</b> salariés  | Crédit Agricole :             | <b>1 400</b> salariés |

LÉGENDE

Métro Ligne A

Métro Ligne B

Ligne de métro TAE en 2028

Tramway T1 T2

Bassin d'emploi

CHU Purpan et CHU Rangueil

Gare SNCF

Aéroport Toulouse-Blagnac

1 km





# Toulouse

## Vivre autrement...

Située **au cœur du Sud-Ouest**, Toulouse est la **4<sup>ème</sup> ville de France**. Elle conjugue à merveille la richesse de son patrimoine avec un certain art de vivre.

Creuset culturel en expansion continue, la ville est le **premier employeur régional** grâce notamment à l'aérospatiale.

En plus de ce secteur, l'électronique, l'informatique et les biotechnologies confèrent à cette ville une **reconnaissance économique** sur le plan national et européen.

Entre **Méditerranée et Atlantique**, la **Ville Rose** est consciente de ses **atouts**, accessible par différents **moyens de transport et infrastructures multiples**, et s'en sert à bon escient pour plaire toujours plus aux visiteurs et aux résidents.

Nombre d'entreprises  
+73,1% en 10 ans

2009

25 134

2015

34 316

2019

43 513

Évolution de la population

+10,75% en 10 ans

2008

439 553

2013

458 298

2018

486 828

Salaire net moyen en 2017

+1,2% par rapport à la France

France

2 342€

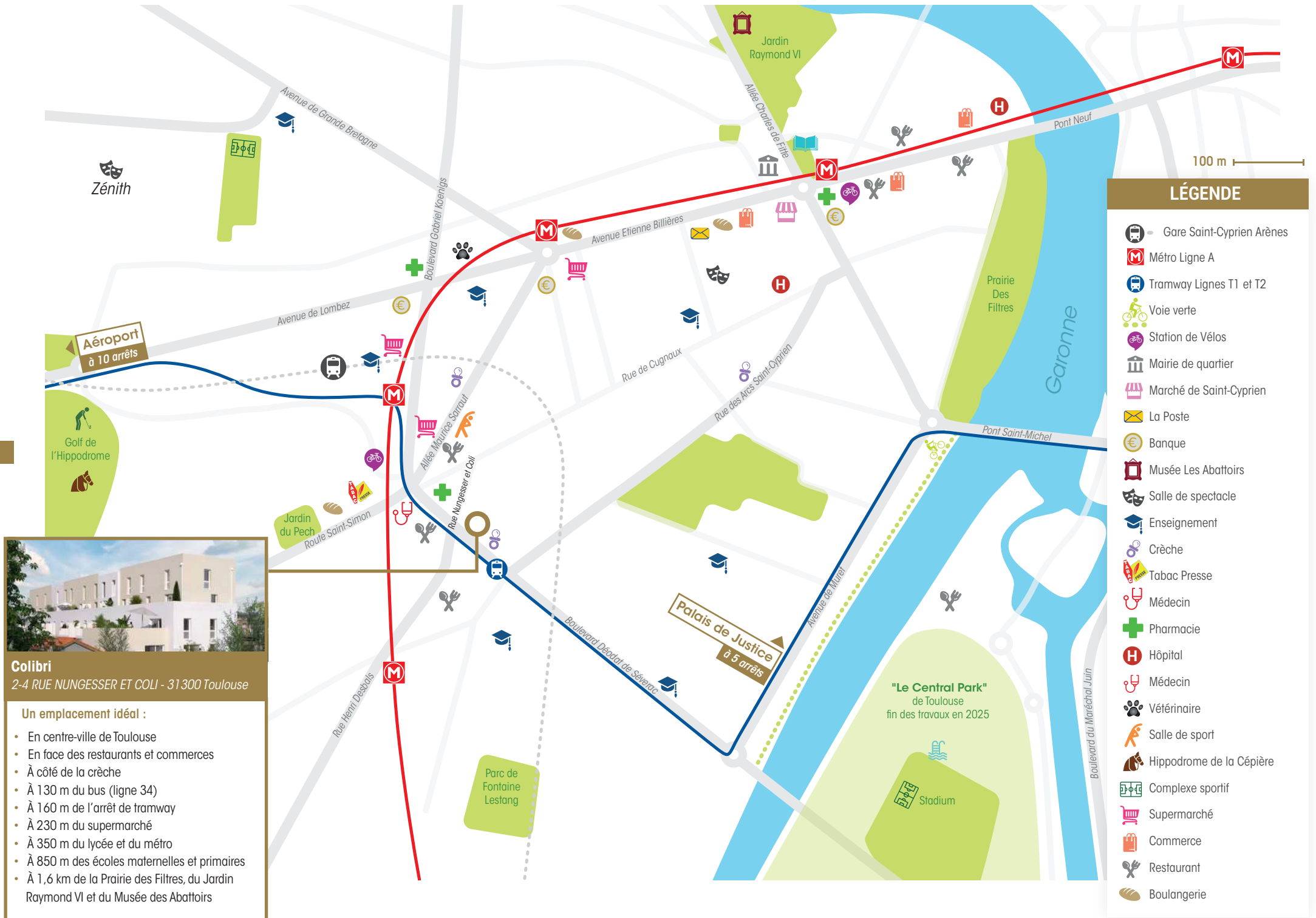
Toulouse

2 371€

Depuis la résidence :

- À 2,3 km (et 5 arrêts de tram) du Palais de Justice
- À 2,7 km des Carmes
- À 5 km de la gare Toulouse Matabiau
- À 8 km (et 10 arrêts de tram) de l'aéroport de Toulouse-Blagnac





# La vie de quartier

## Les Arènes, un quartier chaleureux & vivant

Située aux Arènes, la résidence **Le Colibri** prend son envol dans un quartier vivant et chaleureux sur la rive gauche de Toulouse.

Bien desservi par le **métro, bus et tramway**, le quartier offre à ses résidents la possibilité de rejoindre rapidement le cœur de ville et ses **événements, animations et commerces**.

Chaque vendredi soir, un **marché de producteurs** prend place à quelques minutes à pied de la résidence.

La situation de ce quartier permet d'accéder rapidement à pied, en vélo ou en transport en commun aux lieux très convoités de la rive gauche de Toulouse, comme le **marché Saint-Cyprien, la Prairie des Filtres et le Jardin Raymond IV**.



Vue du Pont Neuf



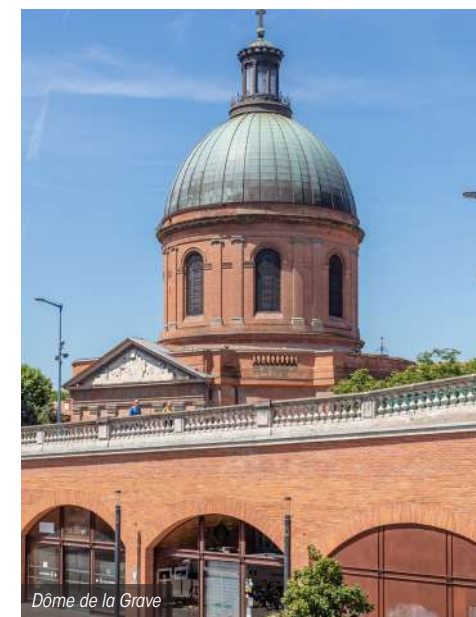
Lycée des Arènes



Maison de la Citoyenneté



Place Olivier



Dôme de la Grave



Marché de Saint-Cyprien



Arrêt de Tram Déodat de Séverac



Crèche

Café

Restaurant



2-4 RUE NUNGESSER ET COLI - 31 300 Toulouse

# La résidence

## Un projet à taille humaine

Résidence à taille humaine, Le **Colibri** se compose de **27 logements du T2 au T5 duplex** offrant de belles terrasses, balcons et jardins.

Implantée en recul par rapport au boulevard, la résidence propose un large **espace végétalisé commun** planté d'arbres remarquables.

Son emplacement permet une bonne intégration dans l'environnement à l'abri des regards.



### Colibri

2-4 RUE NUNGESSER ET COLI - 31300 Toulouse

27 appartements du T2 au T5 duplex

- 1 Accès piétons sécurisé
- 2 Accès parking sous-sol sécurisé
- 3 Terrasse
- 4 Local vélos
- 5 Jardin privatif pour les appartements au RDC
- 6 Ascenseur
- 7 Espace vert commun
- 8 Résidence clôturée et sécurisée









# Le mot de l'architecte

## L'art de concevoir



La résidence **Le Colibri** est une composition harmonieuse de volumes imbriqués qui s'implantent dans un milieu urbain contrasté.

Son architecture marque la volonté d'offrir de multiples espaces extérieurs aux habitants pour favoriser le dialogue avec un environnement particulièrement végétal.

Les matériaux choisis permettent de valoriser les volumes, le parement en brique vient souligner le rythme tout comme les variations d'ouvertures permettent d'offrir des espaces généreux et lumineux.



**Agence Hirsch et Zavagno**



### 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 oeuvre 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.



# Les prestations

## Bâtir avec des matériaux de qualité



- Prestations spécifiques
- Prestations de toutes nos logements
- Prestation en option\*

Prix, détails et conditions indiqués dans le contrat de réservation.

\* Les prestations en option sont soumises à des plus-values. Seul le descriptif des prestations joint à l'acte de vente sera contractuel. Ici exemple d'un appartement T3 type.

\*\* Au droit de la douche et/ou de la baignoire.



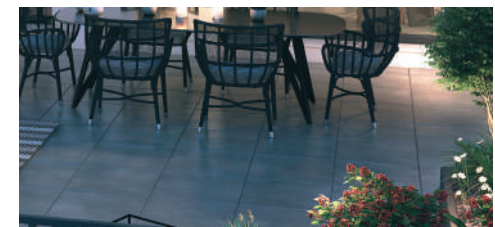
7 Carrelage 45x45 cm pour les T2 et T3 et 60x60 cm pour les T4 et T5



8 Large baie vitrée



9 Volet roulant électrique dans le séjour



10 Dalles en carrelage 60x60 cm pour les terrasses et les balcons



1 Salle de bains / Salle d'eau, faïence toute hauteur\*\*

2 Peinture lisse



3 Sol stratifié chanfreiné

4 Placards aménagés avec penderie et étagères

5 Chaudière gaz individuelle



6 Cuisine meublée et équipée\* (hotte et plaque vitrocéramique)

# Relation clients

## Valoriser l'expérience client

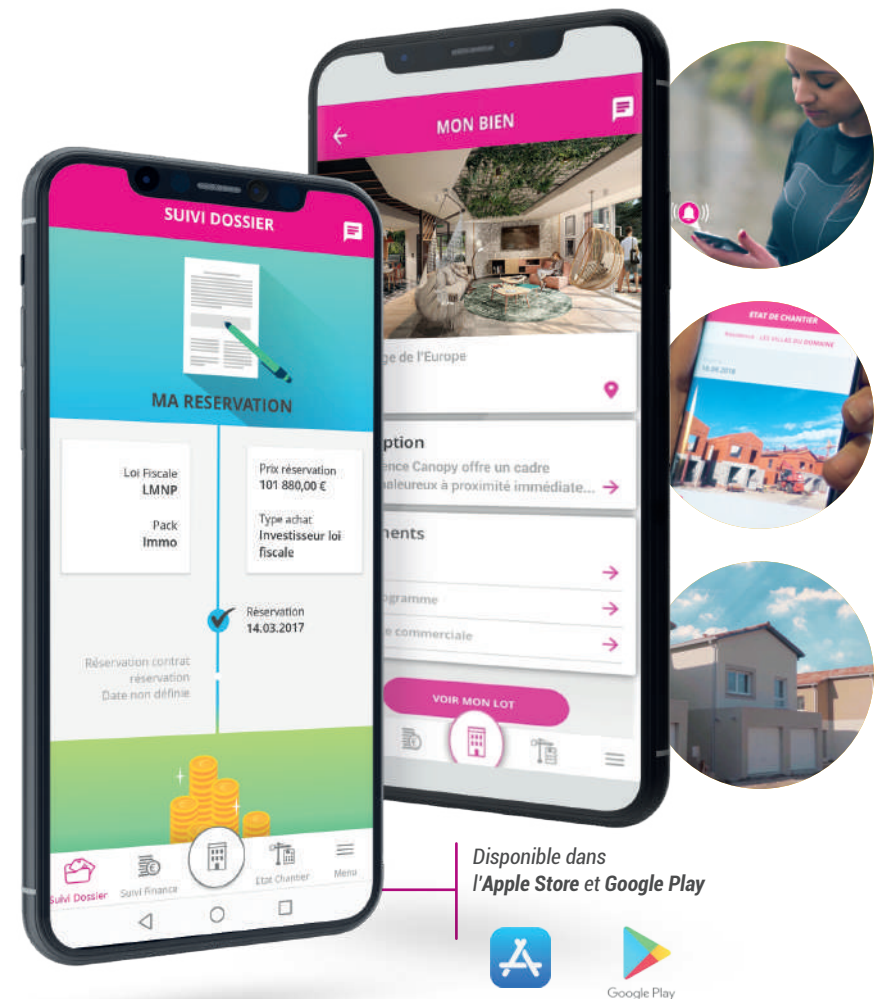
Nous plaçons la **satisfaction de nos clients** au centre de nos préoccupations. Il nous tient à cœur de tisser avec chacun d'entre eux une relation humaine fondée sur la **bienveillance** et **l'écoute** de leurs attentes pour **répondre au mieux à leurs besoins**.

## Personnaliser son logement

Que ce soit à distance, ou dans l'un de nos showrooms, nous vous proposons des **outils interactifs** afin que vous puissiez **vous projeter dans votre futur "Home Sweet Home"**.

**Le Showroom** : à Toulouse et Bordeaux, nous vous accueillons dans un **espace de vente chaleureux** où sont exposés l'ensemble des matériaux. En complément, le **configurateur digital** et **LP Kube**, la pièce d'immersion virtuelle, permettent une totale **immersion dans votre futur logement**.

**Le Configurateur Digital** : à distance ou dans nos showrooms, **visitez un de nos logements types** et **personnalisez-le** de A à Z.



## Suivi de la relation client

Nous avons également développé **LP Connect**, l'application pour suivre **l'évolution de son projet d'achat**, de la signature du contrat de réservation à la remise des clés.

# 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.

# Références



*Terre Littoral, la Teste-de-Buch (33)*



*Les Coteaux Tolosans, Castanet-Tolosan (31)*



*Les Jardins de Jules, Toulouse (31)*



*Les Toits d'Arena, Launaguet (31)*



*Les Toits d'Argent, Bassens (33)*



*Les Terrasses d'Eugènes, Toulouse (31)*



*L'Encre et la Plume, Toulouse (31)*



*Les Collines du Lauragais, Castanet-Tolosan (31)*

Document et illustrations non contractuels.

**Crédits photographiques** : Arthur Péquin, Studio Chevojon, Shutterstock, Antalice Pix'Air, Jérôme Kelagopian, C.Rivière.

**Illustrations 3D** : Harrubana, Visiolab, .

**Sources** : Toulouse Métropole, INSEE, CCI Toulouse, Pages Jaunes, La Dépêche, l'Express, L'étudiant, linternaute.fr, Google maps, Tisséo, SNCF, laregion.fr, Le journal de ma région.

Service communication & 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.



*Résidence Galiléo, Le Bouscat (33)*



#### SIÈGE SOCIAL TOULOUSE

25, rue de Bayard  
CS 71348  
31069 Toulouse Cedex 6

#### AGENCE TOULOUSE-OCCITANIE

6, place du Président Wilson  
31000 Toulouse

#### AGENCE LP LOFT

37, boulevard Lazare Carnot  
31000 Toulouse

#### AGENCE NOUVELLE AQUITAINE

28, allées de Tourny  
CS 92018  
33001 Bordeaux Cedex

#### ANTENNE BASSIN D'ARCACHON

36, avenue de la Côte d'Argent  
CS 20570  
33380 Biganos Cedex

#### ANTENNE PAYS BASQUE-LANDES

Résidence Le Sextant  
2, allée du Centaure  
64600 Anglet

#### AGENCE ÎLE-DE-FRANCE

47, avenue Edouard Vaillant  
CS 80227  
92517 Boulogne-Billancourt Cedex

#### AGENCE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

132, rue Bossuet  
69006 Lyon

[www.lp-promotion.com](http://www.lp-promotion.com)





Nous réinventer durablement au service de l'habitat.