

— LES VILLAS
Joan
SAINT-JEAN —



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^{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.



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**.

**Honnêteté,
Implication,
Esprit d'équipe**



4

Chiffres-clés

**Bâtir les solutions immobilières
de demain**

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

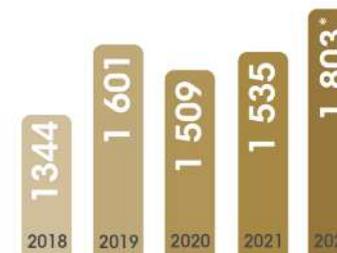
Cette parfaite **connaissance du marché** nous permet de répondre au mieux aux attentes des **accédants à la propriété** et des **investisseurs**.

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.



*Prévisionnel 2022

Nombre de lots actés *Prévisionnel 2022



16 Prix aux Pyramides FPI France depuis 2016

95% des entreprises impliquées sont des acteurs locaux

+ de 4 700 emplois créés en équivalent temps plein*

*Prévisionnel 2022

Près de 250 Collaborateurs

+ de 70 Partenariats sportifs et associatifs

+ de 50 Programmes à la vente



Siège LP Promotion Toulouse



Agence LP Loft



Agence Toulouse Occitanie

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^{ème} 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

- **37 communes**, 783 353 habitants en 2018
- **1^{ère} région française** pour son taux de **croissance économique**
- **1^{ère} capitale régionale** pour l'**évolution du PIB** : +2,6% entre 2009 et 2017
- **2^{ème} métropole** pour sa **performance économique** et sa **qualité de vie** en 2019
- **2^{ème} métropole** la plus **attractive** en 2020
- **3^{ème} CHU de France**
- **1^{ère} région** pour la création d'emplois : **446 406 emplois** en 2019
- **6300 nouvelles créations d'emploi** par an
- **197 hectares** d'espaces verts
- **50 monuments historiques** dont **3 sites classés**

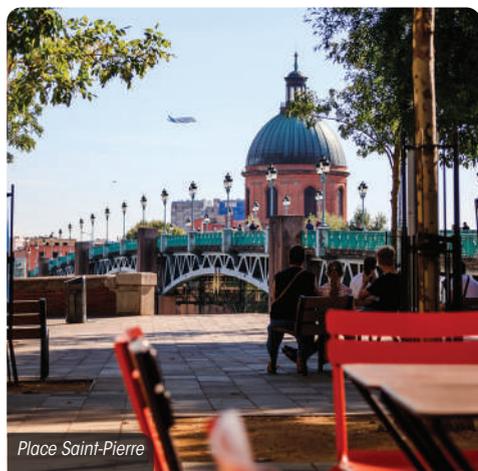


Canal de Brienne



Toulouse, ville dynamique

- 1^{ère} ville où il faut investir en 2020
- 1^{ère} ville de France où il fait bon étudier en 2020
- 2^{ème} ville française la plus attractive et dynamique
- 2^{ème} ville étudiante : 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^{ème} 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.



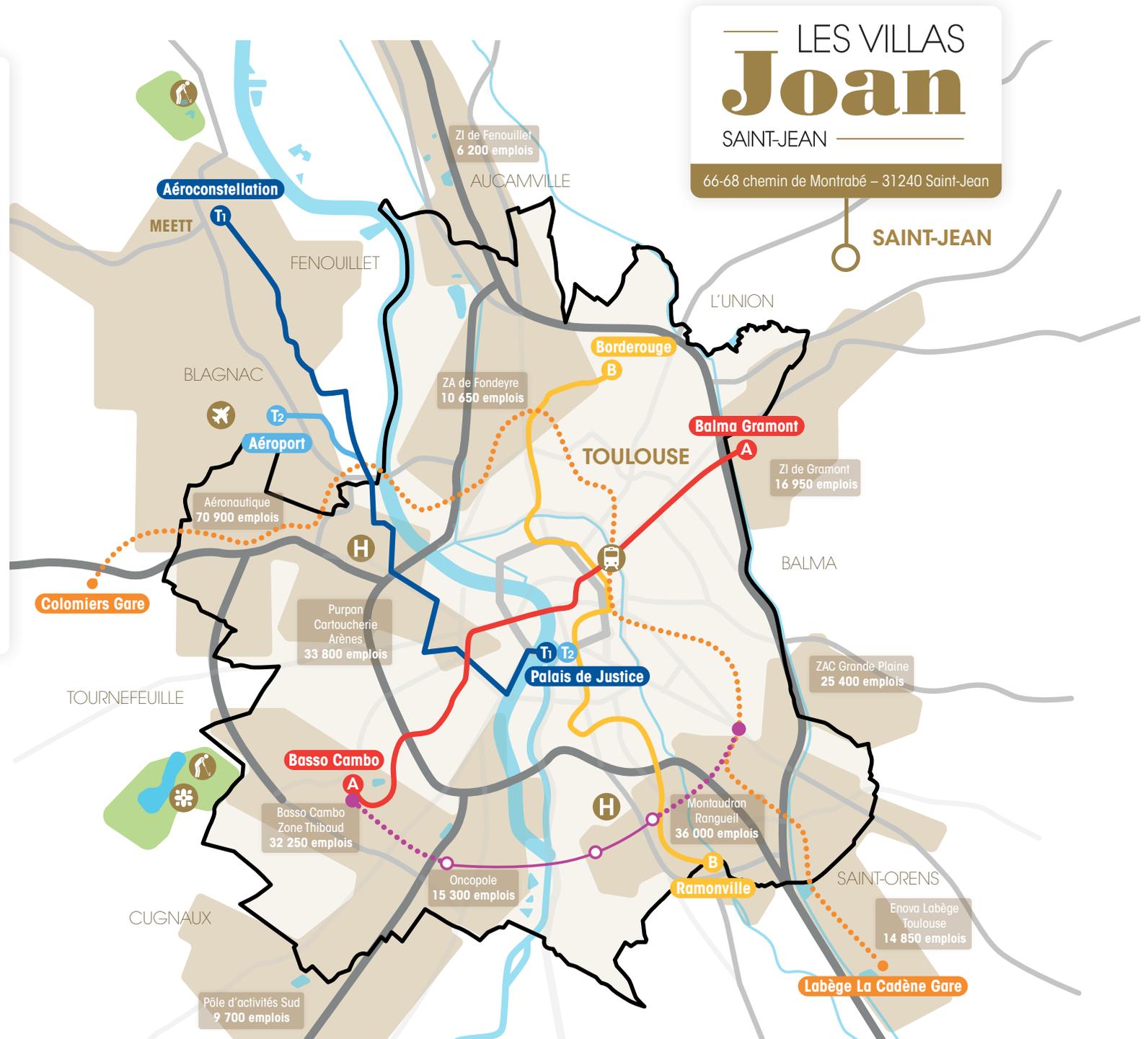
Les grandes entreprises et leurs effectifs régionaux

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

LÉGENDE

1 km

- Métro - ligne A
- Métro - ligne B
- ⋯ Ligne de métro TAE en 2028
- Tramway T1
- Tramway T2
- Téléphérique urbain Téléo (Oncopole > Université Paul Sabatier)
- ⋯ Future extension du Téléo (Basso Cambo > Montaudran)
-  Aéroport Toulouse-Blagnac
-  Gare SNCF
-  CHU Purpan et CHU Rangueil
- MEETT** Parc des Expositions
-  Golf
-  Base de Loisirs
-  Bassins d'emplois



Saint-Jean

Un emplacement idéal

Saint-Jean est une ville de près de 11 000 habitants, située à **9 km du centre-ville de Toulouse**. C'est une ville à **taille humaine**, à la fois résidentielle et pavillonnaire, qui offre un **cadre de vie agréable**.

Grâce à ses **infrastructures scolaires** (crèche, écoles maternelles et élémentaires, collège), **sportives** et ses

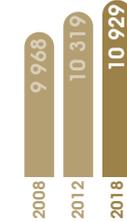
nombreux **commerces de proximité**, **Saint-Jean** séduit une population jeune, **active et dynamique** recherchant le **calme** tout en bénéficiant des **avantages de la ville**.

À seulement **15 minutes du centre-ville** de Toulouse, la commune bénéficie de plusieurs lignes de **bus** permettant de rejoindre les stations du **méto** toulousain.

Nombre d'entreprises
+67,9% en 10 ans



Évolution de la population
+9,6% en 10 ans



Salaire net moyen en 2019
+10,4% par rapport à la France



Un emplacement idéal



Commerces de proximité

- Pizzeria à 750 m
- Boulangerie, pharmacie, restaurants, La Poste et marché à 1,2 km
- Carrefour City à 1,4 km
- Intermarché à 2,4 km
- Centre commercial E.Leclerc de Rouffiac-Tolosan à 2,8 km



Transports & accès

- À côté de l'arrêt de bus ligne 68
- Métro ligne A à 5,5 km et ligne B à 7 km
- Gare Toulouse Matabiau à 9 km
- Aéroport de Toulouse-Magnac à 18 km



Petite enfance & enseignement

- Ecole maternelle et élémentaire à 250 m
- Crèche à 1 km
- Collège à 1,4 km



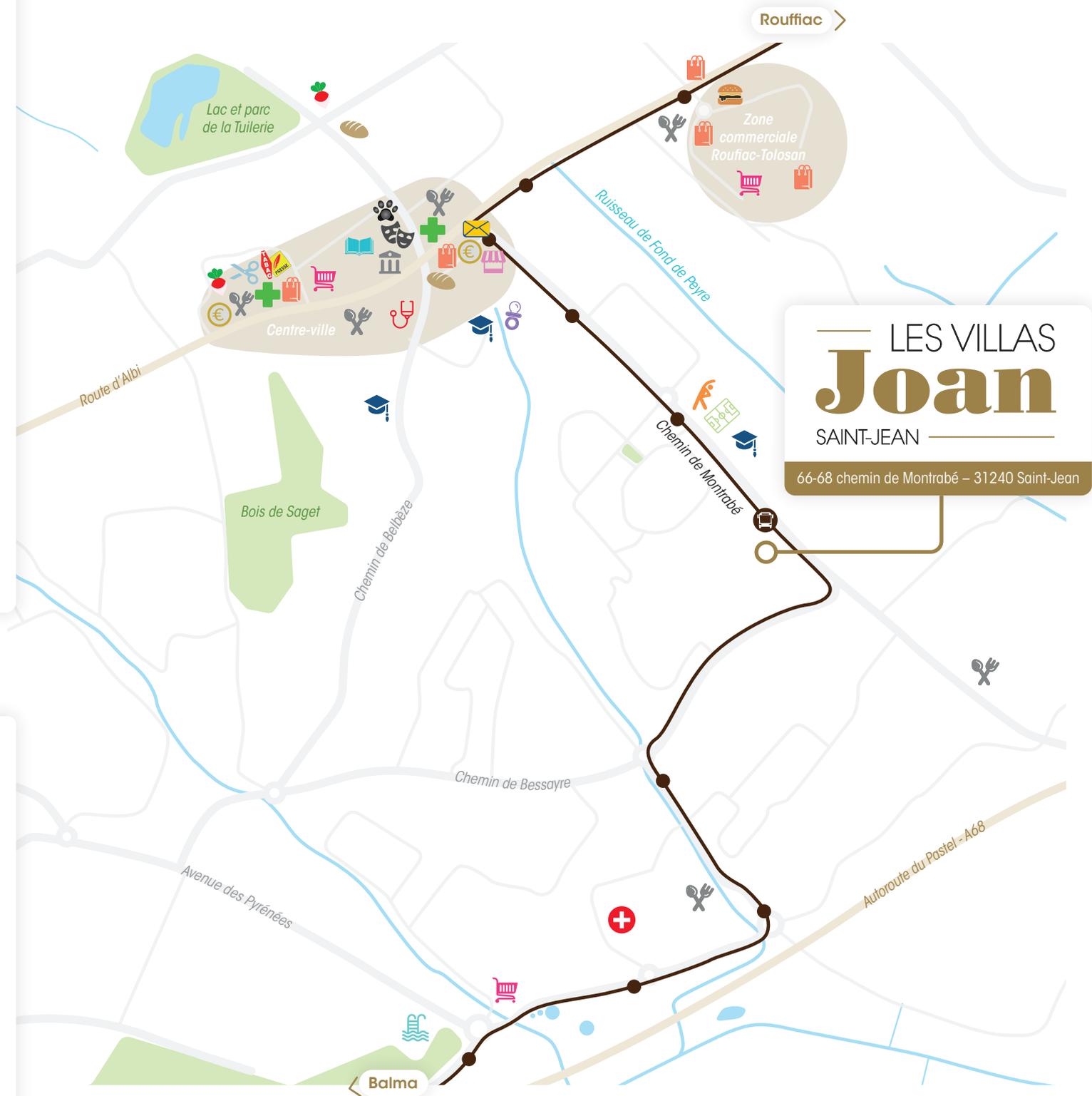
Activités & loisirs

- Aire de jeux à 100 m
- Gymnase et stade à 600 m
- Médecin, Mairie, médiathèque et salle de spectacle (Espace Palumbo) à 1,3 km
- Lac de la Tuillerie et Clinique de l'Union à 2 km
- Calicéo (Espace de remise en forme aquatique) et Golf Saint-Gabriel de Montrabé à 2,5 km



Bassin d'emploi

- Zone d'activités de Gramont (17 000 emplois) à 2 km



LES VILLAS
Joan
SAINT-JEAN

66-68 chemin de Montrabé - 31240 Saint-Jean

LÉGENDE

200 m

- | | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Bus - ligne 68 | Commerces |
| Mairie | Clinique de L'Union |
| La Poste | Médecin |
| Banque | Pharmacie |
| Médiathèque | Vétérinaire |
| Crèche | Marché |
| Enseignement | Primeur |
| Espace de remise en forme Calicéo | Supermarché |
| Gymnase | Boulangerie |
| Coiffeur | Restaurant |
| Tabac/Presse | Fast-food |

La vie de quartier

Un quartier paisible

La résidence **Les Villas Joan** est située dans un **quartier pavillonnaire, calme et arboré**, à **proximité des commodités** (commerces, écoles, marché, gymnase...).

L'arrêt de **bus** situé juste à côté de la résidence permet de rejoindre rapidement le **métro** pour ensuite accéder à l'**hypercentre toulousain** en 10 minutes.

Côté **détente**, les habitants apprécieront le **Lac de la Tuilerie**, propice aux balades en famille, et l'**Espace Palumbo** proposant régulièrement des spectacles pour les petits comme pour les grands.

Le quartier réunit tous les critères pour un **cadre de vie paisible et agréable**.



Hôtel de Ville



Crèche



Aire de jeux et arrêt de bus ligne 68



Église et mémorial



Collège Romain Rolland



Commerces du centre-ville



Lac de la Tuilerie



Stade et gymnase
à 600 m

LES VILLAS Joan

SAINT-JEAN

66-68 chemin de Montrabé – 31240 Saint-Jean

École maternelle
et élémentaire
à 250 m

Aire de jeux

Arrêt de bus ligne 68

La résidence

Se sentir bien chez soi

Les Villas Joan est une résidence composée de **23 villas T3 et T4 duplex**.

Elle reprend les codes d'une écriture **architecturale traditionnelle** afin de s'insérer harmonieusement dans son environnement. Elle propose une **alternance d'enduits minéraux** teinte beige et ocre rose, et de **revêtement brique** moulée main.

Les villas possèdent toutes une **belle terrasse avec jardin** pour profiter des journées ensoleillées.

Un **espace vert commun** est prévu dans le but de créer un véritable **lieu de détente et de respiration** pour les résidents.



Les Villas Joan - 66-68 chemin de Montrabé - 31240 Saint-Jean

- | | | | | |
|----------------------------|--|----------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| 1 Accès véhicules sécurisé | 3 Aire de présentation des ordures ménagères | 5 Locaux ordures ménagères | 7 Panneaux photovoltaïques | 9 Garage pour les villas T4 |
| 2 Accès piétons sécurisé | 4 Espace vert commun | 6 Parking extérieur | 8 Jardin privatif | 10 Résidence clôturée et sécurisée |



Le mot de l'architecte

L'art de concevoir

“

Cette résidence a été pensée autour des éléments de paysage structurant son contexte. Cela lui permet de **s'insérer paisiblement dans son environnement** immédiat, mais aussi d'offrir les qualités et agréments de jardins privatifs et communs densément arborés.

C'est dans la **richesse de ce cadre paysager** que chaque logement trouve sa singularité, par les diversités d'orientations proposées mais aussi par des compositions de façades visant l'appropriation par leurs habitants.

C'est ainsi que les éléments de modénature permettent à chacun, résidents comme visiteurs, de reconnaître le logement où ils vivront de bons moments.

”



Fondée en Mars 2015 par **Maurice Schwab**, l'agence SCHWAB hérite d'un solide savoir-faire dans le secteur du logement collectif dans le bassin toulousain. Un savoir-faire que notre équipe s'attache à dynamiser par la prise en compte de préoccupations contemporaines comme la nécessaire prise de position sur les questions environnementales, la mixité/évolutivité fonctionnelle, l'intégration du numérique dans le développement de projets et dans notre environnement bâti, la question des mobilités qui sont parmi les défis que l'équipe relève pour esquisser les conditions du vivre ensemble.

La source de notre pratique architecturale est donc la rencontre d'une expérience vaste et de l'envie de faire toujours mieux – une pratique qualitative gardant sans cesse à l'esprit la finalité de l'habitant et de l'usager si bien que nous travaillons chaque projet dans son contexte social, économique, environnemental, technique et culturel.

Cette pratique, nous l'enrichissons également par des valeurs humaines qui nous animent parmi lesquelles le respect, l'esprit d'équipe, l'engagement, la persévérance, la confiance. Ces valeurs sont présentes dans tous les échanges avec nos partenaires avec le désir de devenir perceptibles pour les usagers de nos projets.







Les prestations

Bâtir avec des matériaux de qualité



- Prestations spécifiques
- Prestations de toutes nos villas
- 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'une villas T4 type.

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



4 Volets roulants électriques dans le séjour



5 Cuisine meublée et équipée* (hotte et plaque vitrocéramique)

6 Garage pour les villas T4

7 Grandes baies vitrées

8 Chambre parentale avec salle d'eau pour les villas T4

9 Placards aménagés avec penderie et étagères

10 Chaudière gaz individuelle

11 Peinture lisse sur les murs et plafonds



1 Sol stratifié chanfreiné



2 Carrelage 45x45 cm pour les T3 et 60x60 cm pour les T4



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



12 Terrasse en lames bois

Relation clients

Valoriser l'expérience client

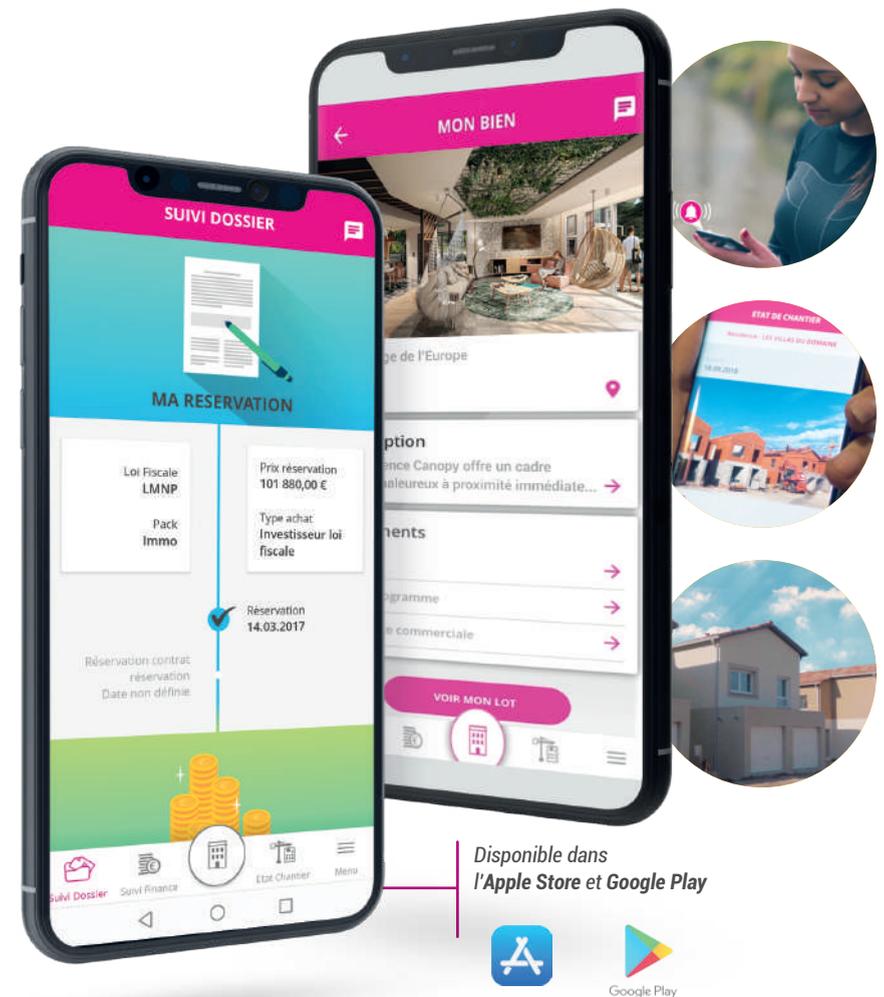
Nous plaçons la **satisfaction de nos clients** au centre de nos préoccupations. Il nous tient à cœur de tisser avec chacun d'entre eux une relation humaine fondée sur la **bienveillance** et l'**écoute** de leurs attentes pour **répondre au mieux à leurs besoins**.

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.



Disponible dans
l'Apple Store et Google Play



CONNECT

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. Pour les **investisseurs**, le suivi continue jusqu'à l'entrée du premier locataire.



LP Kube : l'immersion 3D

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.



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



Les Coteaux Tolosans, Castanet-Tolosan (31)



Les Terrasses d'Eugène, Toulouse (31)



L'Encre et la Plume, Toulouse (31)

Références



Les Jardins de Jules, Toulouse (31)



Les Toits d'Ambarès, Ambarès-et-Lagrave (33)



Les Toits d'Argent, Bassens (33)



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 : Emergence.

Sources : Toulouse Métropole, INSEE, CCI Toulouse, Pages Jaunes, La Dépêche, l'Express, L'étudiant, linternaute.fr, Google Maps, Tisséo, SNCF, laregion.fr, Mairie de Saint-Jean.

Service Marketing Groupe LP Promotion. Juillet 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 LP PROMOTION

25, rue de Bayard
CS 71348
31069 Toulouse Cedex 6

**DIRECTION RÉGIONALE
TOULOUSE-OCCITANIE**

6, place du Président Wilson
31000 Toulouse
05 35 53 66 97

**DIRECTION RÉGIONALE
NOUVELLE AQUITAINE**

28, allées de Tourny
33001 Bordeaux Cedex
05 56 44 13 48

**DIRECTION RÉGIONALE
ÎLE-DE-FRANCE**

47-49, avenue Édouard Vaillant
92100 Boulogne-Billancourt
01 78 76 33 92

**DIRECTION RÉGIONALE
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES**

63 quai Charles de Gaulle
69006 Lyon

LP LOFT

37, boulevard Lazare Carnot
31000 Toulouse

AGENCE BASSIN D'ARCACHON

36, avenue de la Côte d'Argent
33380 Biganos

AGENCE PAYS BASQUE-LANDES

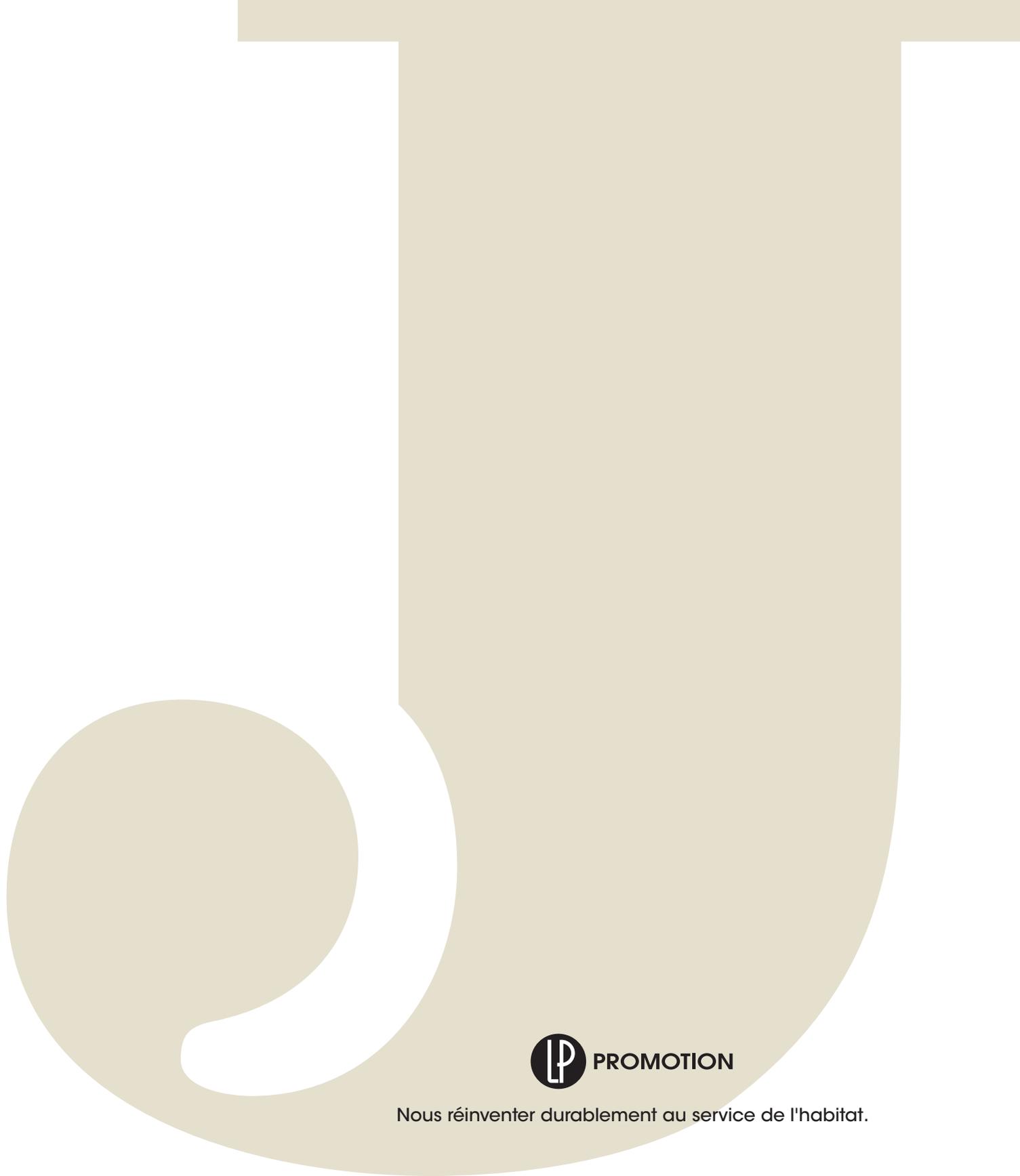
Esplanade de Montaury
64600 Anglet

AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guiton
17000 La Rochelle

www.lp-promotion.com





Nous réinventer durablement au service de l'habitat.