

— LES JARDINS DE —
Marguerite
— LE TAILLAN-MÉDOC —



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 coté sur Toulouse et le second sur Bordeaux. Notre Groupe bénéficie d'une forte implantation régionale.

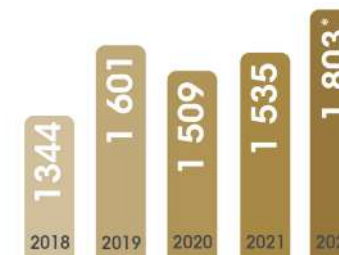
Cette parfaite **connaissance du marché** nous permet de répondre au mieux aux attentes des **accédants à la propriété** et des **investisseurs**.

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.



*Prévisionnel 2022

Nombre de lots actés *Prévisionnel 2022



16 Prix aux Pyramides FPI France depuis 2016

95% des entreprises impliquées sont des acteurs locaux

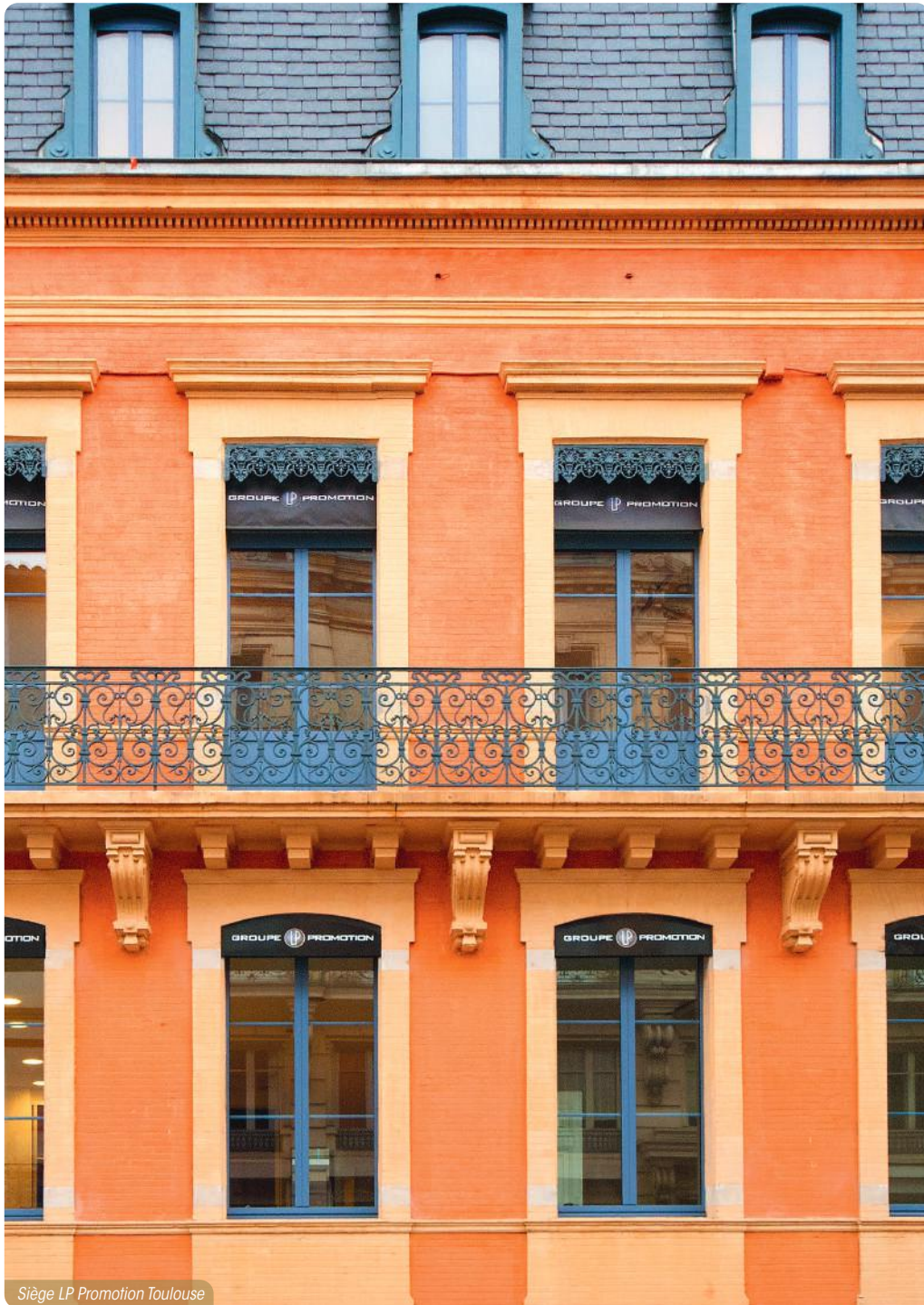
+ de 4 700 emplois créés en équivalent temps plein*

*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 de Bordeaux, Nouvelle-Aquitaine

Bordeaux et sa région

Le Sud-Ouest tient ses promesses

L'aire d'attraction de Bordeaux

- **275 communes**, plus de 1,3 million d'habitants
- Plus de **15 000 nouveaux arrivants** par an
- **6^{ème} aire** de France



Les chiffres de Bordeaux Métropole

- **28 communes**, 814 049 habitants
- **1^{ère} ville** où il fait bon travailler en 2020
- **1^{ère} ville** où il fait bon vivre en famille en 2021
- **4 pôles** de compétitivité
- **450 000 emplois** sur la zone d'emploi de Bordeaux
- **11 établissements** de santé (4 hôpitaux, 7 cliniques)
- **150 parcs** et espaces naturels



Les moteurs de l'économie bordelaise

- **Ligne LGV**, Bordeaux-Paris en 2h04
- **Capitale mondiale du vin et des spiritueux**
- **1^{ère} place** française sur l'informatique de santé
- **3^{ème} bassin** aéronautique et spatial français : 310 entreprises, 20 000 emplois
- **3^{ème} région** la plus créatrice de richesse en 2018
- **3^{ème} région** pour la création d'emplois en 2017
- **4^{ème} région** française pour les TIC (**Technologies de l'Information et de la Communication**) : 9 850 entreprises, 37 000 emplois
- **4^{ème} place** bancaire française





Bordeaux, ville jeune et étudiante

- **3^{ème} plus grand campus universitaire** de France
- **2 universités, 53 écoles supérieures** dont 16 grandes écoles
- **104 000 étudiants, 11 600 chercheurs**



Miroir d'eau



Monument aux Girondins



Grand-Théâtre de Bordeaux



Tramway



Pont Jacques Chaban Delmas

Des projets prometteurs

- **Futur pont Simone Veil** : liaison entre Floirac et Bordeaux en 2024 d'une largeur de 44 mètres favorisant des espaces dédiés aux piétons
- **Revalorisation des Bassins à flot** : futur quartier prisé de Bordeaux
- **Extension du réseau de tramway**. Bordeaux est le 1^{er} réseau de tramway (hors IDF)
- **Liaison Bordeaux - Saint-Aubin de Médoc**, desservant les bassins d'emplois, par le Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) prévu pour 2024
- **Ecoparc** : projet clé dans le domaine des éco-activités (230 entreprises, 5 200 emplois)



Quais de Bordeaux

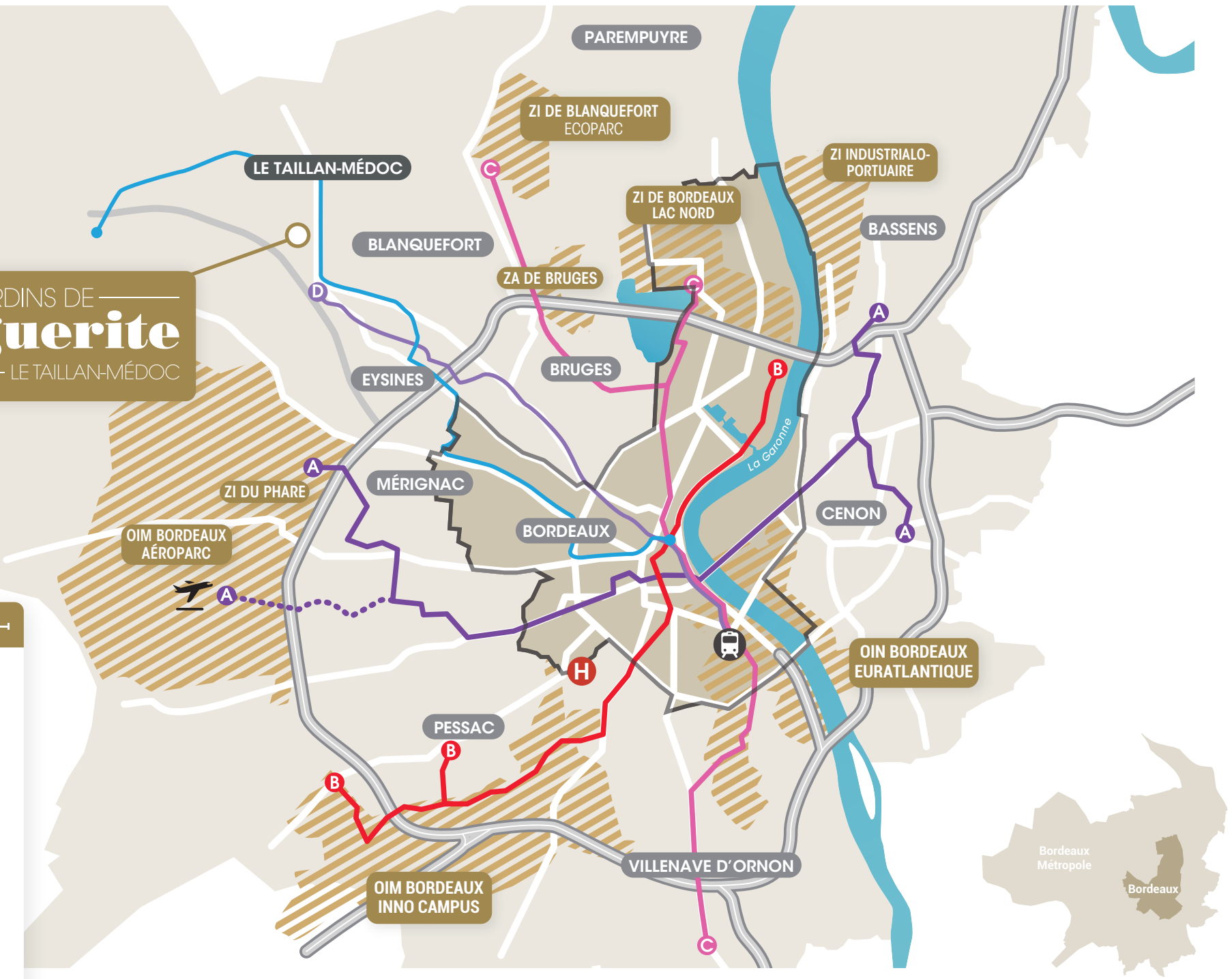
Les grandes entreprises et leurs effectifs régionaux

Thalès :	3 800 salariés	Crédit Agricole :	2 660 salariés
BNP Paribas :	3 750 salariés	Dassault :	2 500 salariés
ArianeGroup :	3 500 salariés	Cdiscount :	2 200 salariés
Keolis Bordeaux Métropole :	2 800 salariés	CGI :	1 300 salariés

LES JARDINS DE
Marguerite
 LE TAILLAN-MÉDOC

LÉGENDE 1 km

- Tramway Ligne A
- ⋯ Extension Ligne A
- Tramway Ligne B
- Tramway Ligne C
- Tramway Ligne D
- Bus - ligne 2
- Gare Saint-Jean
- H CHU Pellegrin
- Bassin d'emploi
- Aéroport Bordeaux-Mérignac



Le Taillan-Médoc

Entre ville & vignes...

Le **Taillan-Médoc** est une ville située à 13 kilomètres au **nord-ouest du centre de Bordeaux**, aux **portes du Médoc** et de ses prestigieux châteaux.

Cette **commune pittoresque**, entre « **ville et vignes** » compte plus de 10 000 habitants. Elle combine les **commodités de la ville** avec la **douceur de vivre à la campagne** pour un **cadre de vie idéal**.

de pins maritimes offrant aux promeneurs des sentiers de **randonnée pédestre ou équestre**.

Elle est renommée pour sa **qualité de vie** et ses espaces naturels, notamment avec sa **forêt** composée essentiellement

de pins maritimes offrant aux promeneurs des sentiers de **randonnée pédestre ou équestre**. Très bien desservie par le **réseau de transports en commun de Bordeaux Métropole**, Le Taillan-Médoc est facilement accessible et se situe à **proximité des pôles urbains** et d'**activités** de la Métropole.

Évolution de la population +13,7% en 10 ans



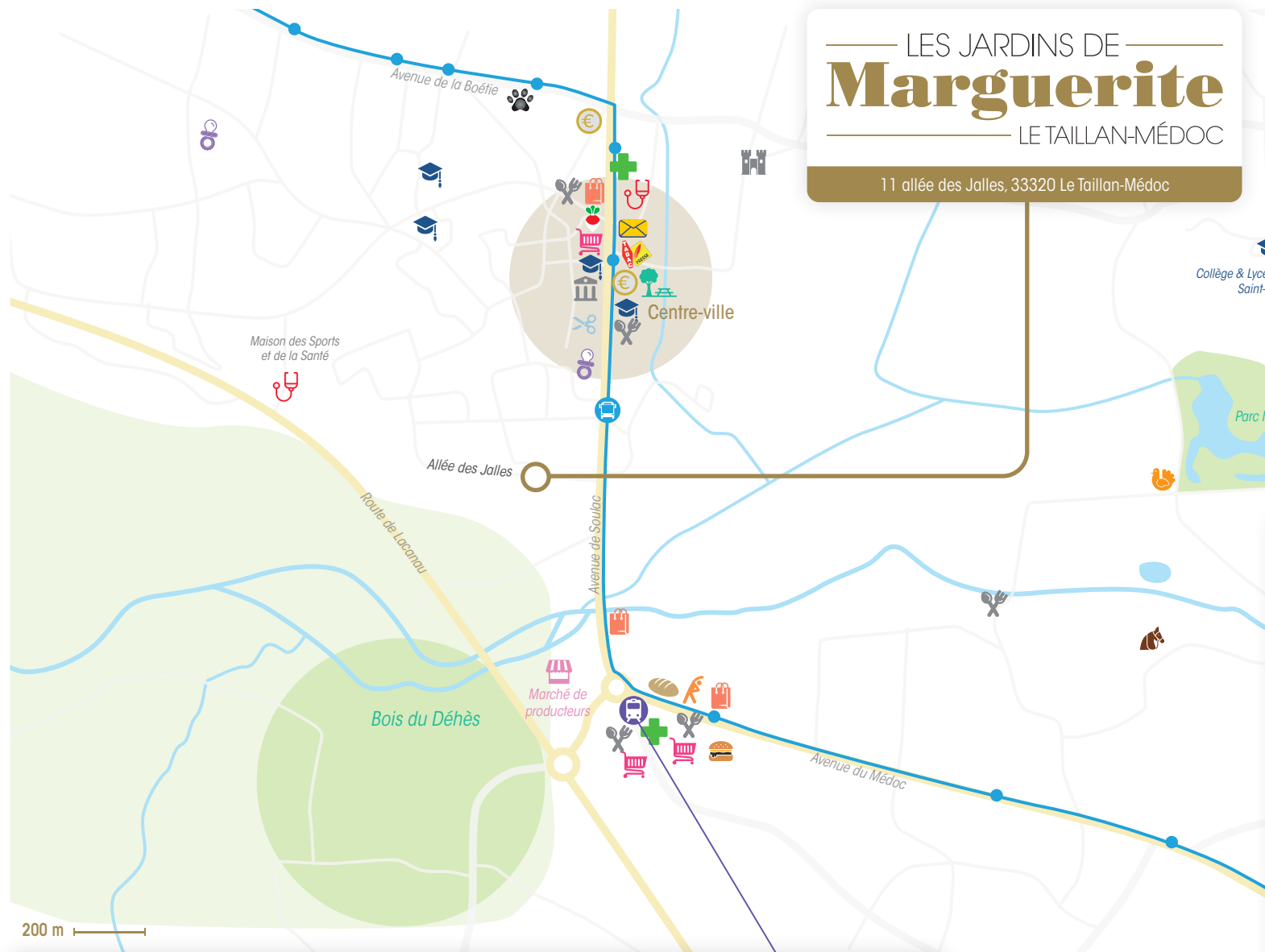
Nombre d'entreprises +82% en 10 ans



Salaires nets moyens en 2019 +10,4% par rapport à la France



LES JARDINS DE
Marguerite
LE TAILLAN-MÉDOC



LES JARDINS DE Marguerite

LE TAILLAN-MÉDOC

11 allée des Jalles, 33320 Le Taillan-Médoc

Un emplacement idéal



Commerces de proximité

- Boulangerie, marché de producteurs, commerces, pharmacie et restaurants à 1 km
- Super U, Aldi et fast-food à 1,2 km
- Carrefour Market à 1,8 km



Transports & accès

- Arrêt de bus lignes 2 et 79 à 450 m
- Arrêt de tram ligne D et arrêt de bus ligne 72 à 1 km
- Aéroport de Bordeaux-Mérignac à 11 km
- Gare de Bordeaux-Saint-Jean à 25 km



Petite enfance & enseignement

- Crèche à 550 m
- École maternelle et primaire à 750 m
- Collège et lycée professionnel à 4 km



Autres services & loisirs

- Salon de coiffure à 750 m
- Église, mairie et parc du Vivier à 900 m
- Médecins à 1,2 km
- Château du Taillan à 1,5 km
- Maison des Sports et de la Santé à 1,8 km
- Bois du Déhès à 2 km
- Centre équestre à 3 km
- Parc Majolan, ferme bio et forêt à 3,5 km

LÉGENDE

Bus - ligne 2	Parc du Vivier	Enseignement	Boulangerie	Salle de sport
Tram ligne D	Tabac/Presse	Crèche	Magasin bio	Centre Equestre
Mairie	Commerces	Banque	Marché	Château du Taillan
La Poste	Supermarché	Pharmacie	Ferme bio	Coiffeur
	Restaurant	Médecin	Vétérinaire	Fast-food

Bordeaux centre

à 13 km

La vie de quartier

Un cadre de vie paisible et verdoyant

La résidence **Les Jardins de Marguerite** se situe à proximité du **Bois du Déhès**, vaste espace de **5 hectares classé Natura 2000**, longeant la piste cyclable reliant **Bordeaux** à **Lacanau**.

Le quartier est très **boisé, paisible** et propice aux balades. Il est aussi **dynamique** grâce aux nombreux **commerces** et **écoles du centre-ville** à seulement **10 minutes à pied**.

Le petit **marché de producteurs**, situé non loin de la résidence, propose des produits frais et locaux pour régaler les papilles.

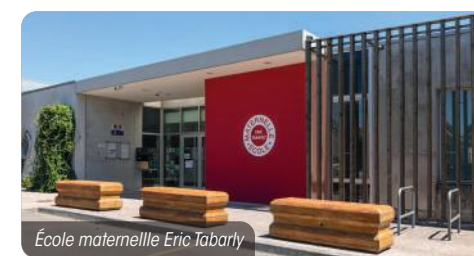
Le **centre-ville de Bordeaux** est accessible en bus mais aussi en tramway en seulement **30 minutes** en empruntant la **ligne D** à l'arrêt Cantinolle.



Château du Taillan



Marché de producteurs



École maternelle Eric Tabarly



Mairie du Taillan-Médoc



Église



Piste cyclable du Bois du Déhès



Commerces



Parc et aire de jeux

Parking relais Tram (394 places)
1 km

Marché de producteurs
1 km

Bois du Déhès
2 km

Arrêt de tram ligne D et arrêt de bus ligne 72
1 km

Super U
1,2 km



LES JARDINS DE
Marguerite
LE TAILLAN-MÉDOC

La résidence

Douceur de vivre

Les Jardins de Marguerite est une résidence composée de **30 villas T4** avec garage et de **10 appartements** du T2 au T4 en R+1+attique.

Que ce soit pour les villas ou les appartements en rez-de-jardin, les résidents peuvent profiter d'une **agréable terrasse** prolongée d'un **jardin** pour des moments de détente.

Les **espaces verts communs** apportent **charme et convivialité** à la résidence.

Une **placette ombragée** offre un lieu de vie aux inspirations de cœur de village et favorise les échanges entre les résidents.

Les Jardins de Marguerite - 11 allée des Jalles - 33320 Le Taillan-Médoc

- | | | | |
|---|--------------------------------------|----|---|
| 1 | Avenue de Soulac | 8 | 30 villas T4 avec garage |
| 2 | Allée des Jalles | 9 | Placette commune et espaces verts communs |
| 3 | Accès piétons et voitures sécurisés | 10 | Local ordures ménagères |
| 4 | Bât A (Mesolia) 25 appartements | 11 | Local vélos |
| 5 | Bât B (Aquitanis) 28 appartements | 12 | Jardin privatif |
| 6 | Bât A (LP Promotion) 10 appartements | 13 | Espace boisé |
| 7 | Parking extérieur | | |





Le mot de l'architecte

L'art de concevoir



Cette opération fait partie d'un projet d'aménagement d'ensemble conçu de manière à s'insérer harmonieusement dans son environnement.

Tous nos logements s'organisent de façon à **assurer une qualité de vie pour les habitants** : tant au niveau des orientations que dans le traitement qualitatif des vis-à-vis et des espaces extérieurs généreux.

Le projet s'attache à proposer une **architecture pérenne dans un esprit d'équilibre entre traditionnel et contemporain** ; l'architecture aux lignes simples et aux teintes claires s'intègre parfaitement dans le paysage environnant.



LS ARCHITECTES

Originaires de Bordeaux, notre agence a une activité axée principalement, depuis de nombreuses années, autour du logement sous toutes ses formes : collectifs, semicollectifs, individuels groupés, logements étudiants et seniors, tant pour des opérateurs sociaux que pour des maîtres d'ouvrage privés.

Il nous apparaît comme intentions premières de proposer une architecture qui s'intègre à l'environnement, au contexte urbain, aussi bien d'un point de vue architectural, qu'urbanistique, social, paysager, politique... Pour cela, nous souhaitons une architecture de qualité : sobre mais sans monotonie, simple mais pas pauvre !

Le mot du paysagiste



La résidence **Les Jardins de Marguerite** puise son inspiration dans la présence du platane remarquable qui trône au centre de l'aménagement, en rempart devant l'espace boisé classé qui se déploie derrière lui.

Nous souhaitons faire valoir "**le jardin en campagne**" par la mise en place d'une végétation locale, caduque et pérenne, propice au développement de la biodiversité de la flore et de la petite faune. Celle qui anime joyeusement nos jardins : hérissons, oiseaux, papillons...



QLAADF, Sébastien Riquois







Les prestations

Bâtir avec des matériaux de qualité



Villa



Appartement



- Prestations spécifiques
- Prestations de tous nos logements



2 Carrelage 45x45 cm



4 Cuisine meublée et équipée (hotte et plaque vitrocéramique)



1 Sol stratifié chanfreiné dans les chambres



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

- 5 Réfrigérateur table top et lave-linge fournis dans les T2
- 6 Garage pour les villas
- 7 Grandes baies vitrées
- 8 Chambre parentale avec salle d'eau pour les logements T4
- 9 Placards aménagés avec penderie et étagères
- 10 Chaudière gaz individuelle



11 Terrasse en lames bois ou en dalles gravillonnées
Balcon recouvert de résine époxy

Seul le descriptif des prestations joint à l'acte de vente sera contractuel.
Ici exemple d'une villa T4 type et d'un appartement T3 type.
* Au droit de la douche et/ou de la baignoire.

Relation clients

Valoriser l'expérience client

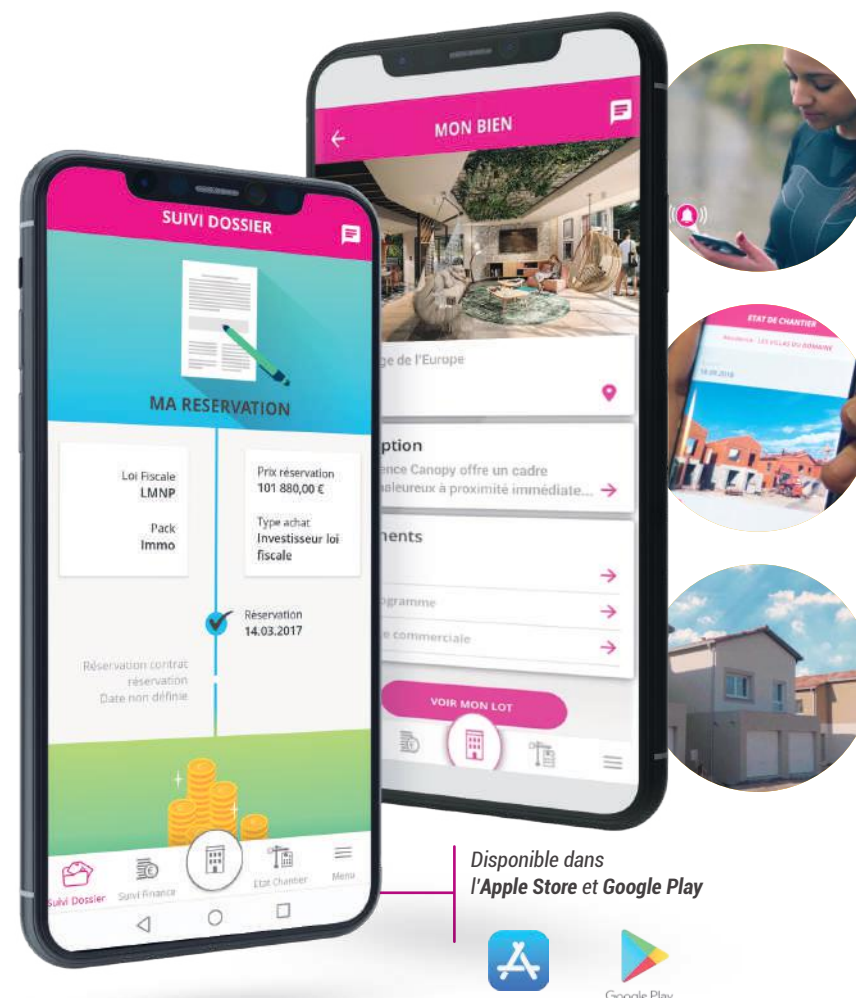
Nous plaçons la **satisfaction de nos clients** au centre de nos préoccupations. Il nous tient à cœur de tisser avec chacun d'entre eux une relation humaine fondée sur la **bienveillance** et l'**écoute** de leurs attentes pour **répondre au mieux à leurs besoins**.

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



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.

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.





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



Villas Akoya, Andernos-les-Bains (33)



Les Terrasses d'Eugène, Toulouse (31)



L'Angélica, Bruges (33)

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 et Harrubana.

Sources : Bordeaux.fr, Bordeaux Métropole, INSEE, linternaute.fr, Google Maps, Bordeaux 2030, gironde.fr, Mairie du Taillan-Médoc.

Service Marketing Groupe LP Promotion. Septembre 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

**DIRECTION RÉGIONALE
NOUVELLE AQUITAINE**

28, allées de Tourny
33001 Bordeaux Cedex

**DIRECTION RÉGIONALE
ÎLE-DE-FRANCE**

47-49, avenue Édouard Vaillant
92100 Boulogne-Billancourt

**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 Montauray 64600
Anglet

AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guiton
17000 La Rochelle

0 805 804 803 Service gratuit
+ prix appel

www.lp-promotion.com





Nous réinventer durablement au service de l'habitat.