

L'Osmose

RAMONVILLE-SAINT-AGNE



nf-habitat.fr

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.

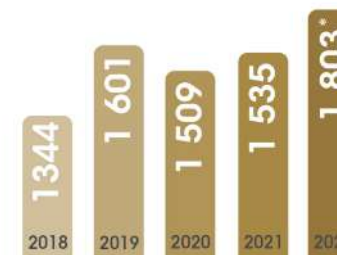
Cette parfaite **connaissance du marché** nous permet de répondre au mieux aux attentes des **accédants à la propriété** et des **investisseurs**.

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.
- Le Central Park toulousain : transformation de l'île du Ramier en un parc urbain dédié à la nature, à la culture et aux loisirs.
- Grand Matabiau : rénovation de la gare Matabiau et création de nouveaux logements, bureaux, services, espaces verts, commerces, et d'un grand campus du numérique et de l'intelligence artificielle. Dès 2022 et jusqu'en 2030.
- 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.



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	CNES Toulouse :	1 700 salariés
Safran :	3 250 salariés	Météo France :	1 500 salariés
Thalès Alenia Space :	2 600 salariés	Liebherr-Aerospace Toulouse :	1 500 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
-  Parc des Expositions
-  Golf
-  Base de Loisirs
-  Bassins d'emplois



L'Osmose
 — RAMONVILLE-SAINT-AGNE —
 Rue Lucien Neuwirth - 31520 Ramonville-Saint-Agne

Ramonville-Saint-Agne

Vivre autrement...

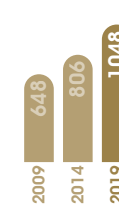
Ramonville-Saint-Agne est une ville de près de **15 000 habitants** située aux portes de Toulouse. **Commune prisée**, son attractivité s'explique par sa **proximité avec le centre-ville de Toulouse** et ses environnements variés.

C'est une **ville dynamique** avec son parc technologique, son métro, son centre-ville et ses nombreux services et

commerces. C'est également une **commune paisible où la nature est présente** avec ses coteaux et ses espaces verts et boisés, dont le parc de Cinquante.

Ramonville est aussi une **ville de loisirs** avec la **salle de concert** iconique Le Bikini, son grand **complexe sportif** et son **port de plaisance** sur le Canal du Midi.

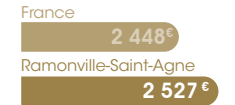
Nombre d'entreprises
+61,7% en 10 ans



Évolution de la population
+25,2% en 10 ans



Salaire net moyen en 2019
+3,2% par rapport à la moyenne Française



L'Osmose
RAMONVILLE-SAINT-AGNE



Un emplacement idéal



Commerces de proximité

- Épicerie fine, boulangerie, boucherie à 600 m
- Boutique bio à 900 m
- Supermarché Intermarché à 1 km
- Centre-ville à 1,4 km
- Centre-commercial Carrefour Labège à 7,4 km



Petite enfance & enseignement

- Crèche à 1 km
- École maternelle et élémentaire à 1,3 km
- Lycée à 2 km
- Collège à 2,1 km
- INP-ENSAT à 2,5 km
- Lycée Bellevue à 3,7 km



Bassin d'emploi

- CNES à 3,6 km
- Airbus Defence and Space à 5,7 km
- Enova Labège à 7,7 km



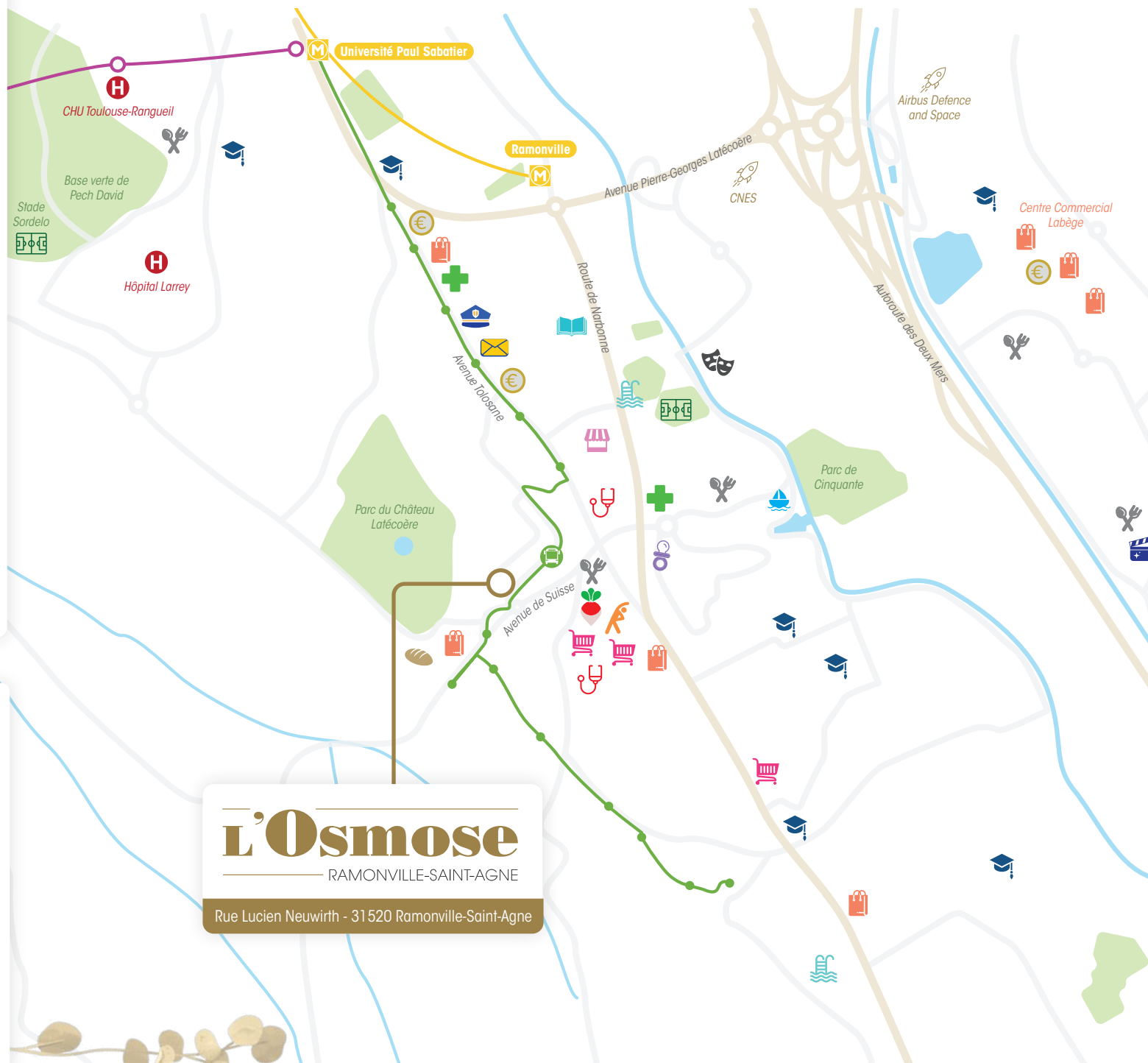
Transports & accès

- Arrêt de bus (ligne 56) à 300 m
- Station de métro – ligne B à 2,7 km
- Station Téléo à 3,4 km



Autres services & loisirs

- Salle de CrossFit à 850 m
- Complexe sportif à 1,8 km
- Parc et Ferme de Cinquante à 2,4 km
- Le Bikini, salle de concert à 4,2 km
- CHU Rangueil à 4,7 km
- Golf Club de Toulouse à 5,4 km
- Cinéma Gaumont à 7,4 km



LÉGENDE

200 m

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| Station de métro - ligne B | Station Téléo |
| Arrêt de bus - ligne 56 | Complexe sportif |
| Pharmacie | Commerces |
| CHU et Hôpital | Supermarché |
| Médecin | Restaurant |
| Piscine | Magasin bio |
| Cinéma | Médiathèque |
| Golf Club | Banque |
| Mairie | Enseignement |
| La Poste | Crèche |
| Gendarmerie | Salle de sport |
| Salle de spectacles | Marché plein vent |
| | Boulangerie |

L'Osmose
RAMONVILLE-SAINT-AGNE

Rue Lucien Neuwirth - 31 520 Ramonville-Saint-Agne

La vie de quartier

Vivre au naturel

La résidence **L'Osmose** se situe dans l'**écoquartier Maragon Floralties**, sur les hauteurs de Ramonville-Saint-Agne, dans un **environnement vert et agréable**, offrant de nombreux atouts.

À l'écart de l'effervescence de la ville, le quartier n'en est pas moins **dynamique** grâce à ses commerces, ses **transports en commun** et sa proximité avec les **bassins d'emplois**, comme Aerospace Valley, le CNES et Airbus Defence and Space.

Aussi, le quartier propose de jolies balades autour des **châteaux de Soule et de Latécoère**, ainsi qu'avec les nouvelles liaisons douces près de la résidence.



L'Osmose

RAMONVILLE-SAINT-AGNE



La résidence

Vivre en Osmose avec son environnement







Composée de 32 appartements du T2 au T5, la résidence **L'Osmose** se fonde dans un écrin de verdure.

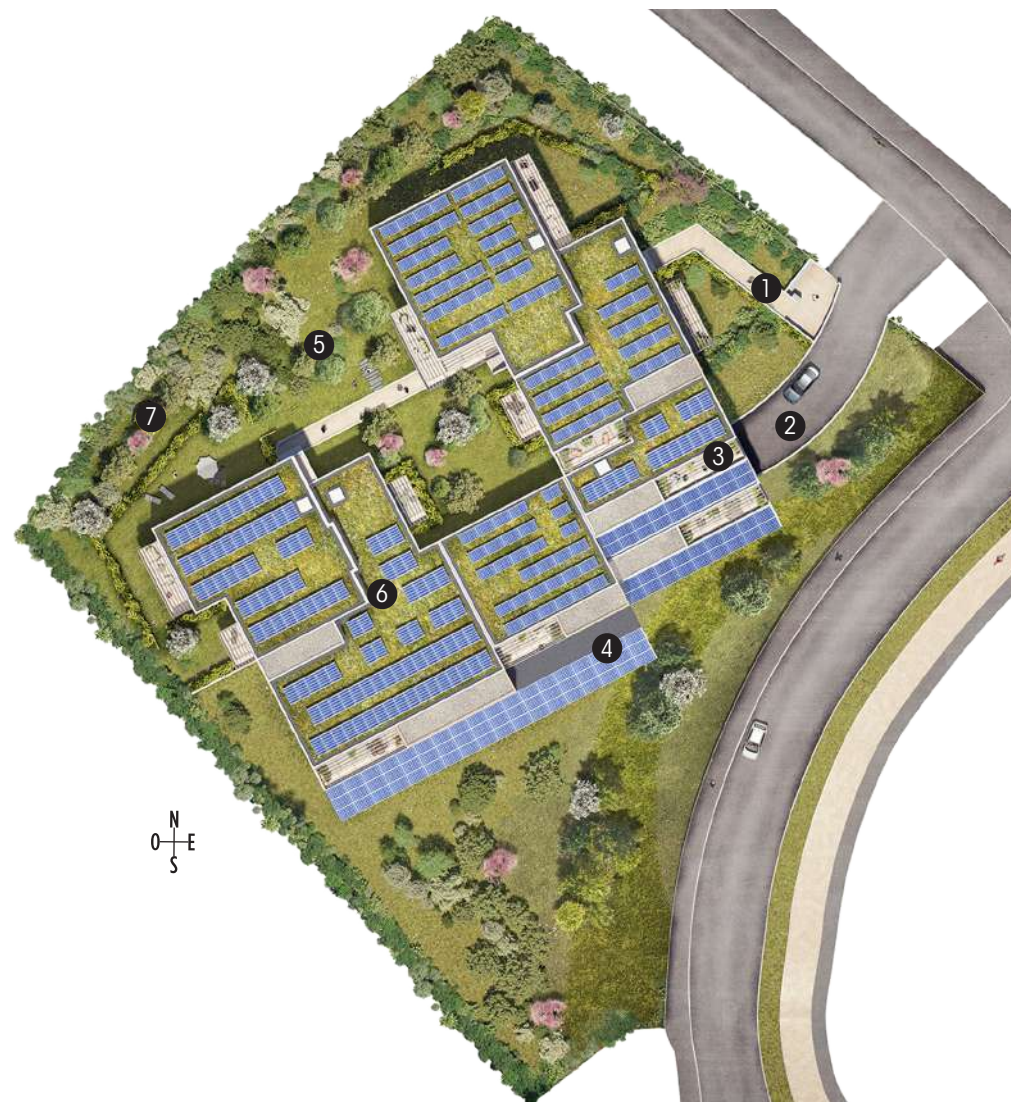
C'est au milieu d'un **îlot de biodiversité d'une centaine d'arbres** que se développe cette résidence à **l'architecture sobre et élégante**.

La plupart des logements bénéficient d'une **double orientation**, permettant de profiter d'une **belle lumière naturelle**. Ils disposent également d'un extérieur, que ce soit un balcon ou une terrasse, majoritairement orientés au sud et agrémentés d'une pergola en bois et métal.

Une résidence à énergie positive

Vivre dans L'Osmose, c'est profiter d'un **environnement vertueux** et conscient des **enjeux environnementaux**.

-  • Bâtiment à **énergie positive** et **faible empreinte carbone** (label E+C- visant le niveau E4C1)
-  • Îlot de biodiversité : **+ de 100 arbres plantés**
-  • 525m² de **panneaux photovoltaïques** (exploités par un tiers)
-  • **Toits végétalisés**
-  • **Réseau de chaleur urbain**
-  • Résidence en cours de certification **NF Habitat HQE** (favorisant des logements plus qualitatifs et aux performances énergétiques économiques)



L'Osmose - Rue Lucien Neuwirth - 31520 Ramonville-Saint-Agne - 32 logements du T2 au T5

- 1 Accès piétons sécurisé
- 2 Accès véhicules sécurisé au parking sous-sol
- 3 Terrasse
- 4 Panneaux photovoltaïques exploités par un tiers
- 5 Espace vert commun
- 6 Toiture végétalisée
- 7 Résidence clôturée et sécurisée

Le mot du paysagiste

Revenir à l'essentiel

“

Les espaces extérieurs sont traités en terrasses successives en **harmonie** avec le site initial. Ces terrasses créent ainsi des **espaces communs variés et accessibles à tous**. Au nord, une lisière boisée est largement plantée par des **îlots de biodiversité** et offre aux riverains un cadre de vie naturel ainsi que des lieux calmes et ombragés. Une placette agréable, **espace de rencontre** en cœur d'îlot, s'offre aux résidents. La présence de mobilier y favorise la pause.

On y découvre un **espace végétal**, planté de fruitiers comme des pommiers, poiriers ou encore kakis, d'arbustes isolés ainsi que des haies persistantes garantissant l'**intimité**.

Au sud de la parcelle, un grand talus préexistant, sera replanté plus généreusement pour mettre en valeur la résidence depuis les espaces publics.

”

WOODSTOCK PAYSAGE





Le mot de l'architecte

L'art de concevoir

“

Le projet se situe sur les hauteurs de Ramonville-Saint-Agne, dans un **eco-quartier résidentiel, calme et verdoyant**.

Il est composé de différents volumes de hauteurs variées, afin de s'adapter à la pente naturelle du terrain.

Grâce à leurs **toitures terrasses végétalisées**, les volumes s'inscrivent de manière subtile dans leur environnement direct, tout en marquant une **architecture contemporaine**. De plus, leur volumétrie crénelée offre aux résidents de **génereux extérieurs**, majoritairement **orientés sud**.

Les façades sont rythmées par des **balcons débordants** et des **loggias**, complétés par des claustras et des **pergolas**. Ces dernières permettent de protéger les balcons et les façades sud, est et ouest contre les rayonnements solaires, et viennent créer un jeu intéressant d'ombres et de lumières sur les façades.

Les bâtiments seront entourés de végétation afin d'offrir ombre et verdure aux habitants. De plus le **cœur d'îlot** sera aménagé pour favoriser le repos et les échanges entre les habitants.

”



Carrère & Bourthoumieux

Thierry Bourthoumieux et son agence CB Architectes, allient le savoir-faire éprouvé de quatre générations d'architectes au dynamisme d'une équipe à la pointe de la technologie.

Elle réalise près de 800 logements par an, ainsi que des bâtiments publics et privés (bureaux, écoles, résidence de tourisme, maison d'accueil spécialisée...)

A la recherche de concept innovant, sensible à la modernité et aux contraintes environnementales, elle met ses compétences au service du Groupe LP Promotion depuis une dizaine d'année.







Les prestations

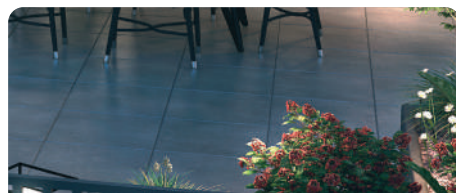
Bâtir avec des matériaux de qualité



● Colonne de douche thermostatique



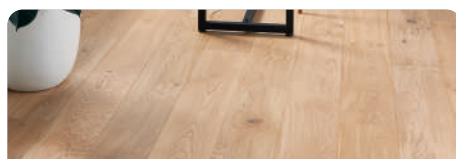
● Cuisine meublée et équipée** dans les T2 et en option pour les T4 et T5



● Carrelage 60x60 cm sur les terrasses et les balcons



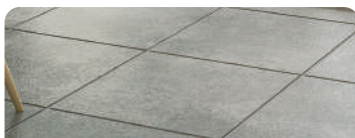
● WC suspendu



● Parquet chêne contrecollé dans les pièces de vie et les chambres

● Volets roulants électriques dans toutes les pièces

● Système de chauffage et d'eau chaude assuré par le réseau de chaleur urbain



● Carrelage 60x60 cm dans la cuisine, salle de bains, salle d'eau et WC

● Peinture lisse sur les murs et plafonds



● Placards aménagés avec penderie et étagères



● Salle de bains / Salle d'eau avec faïence toute hauteur et miroir rétro-éclairé à LED

Une résidence positivement connectée



Pilotez à distance votre chauffage en fonction de vos besoins et de la météo.



Soyez serein : système d'alarme fonctionnant avec un détecteur de présence.



Commandez à distance la fermeture et l'ouverture de vos volets roulants électriques.

- Prestations spécifiques
- Prestations de tous nos logements
- Prestation en option**

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

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

** Les prestations en option sont soumises à des plus-values. Seul le descriptif des prestations joint à l'acte de vente sera contractuel.

Relation clients

Valoriser l'expérience client

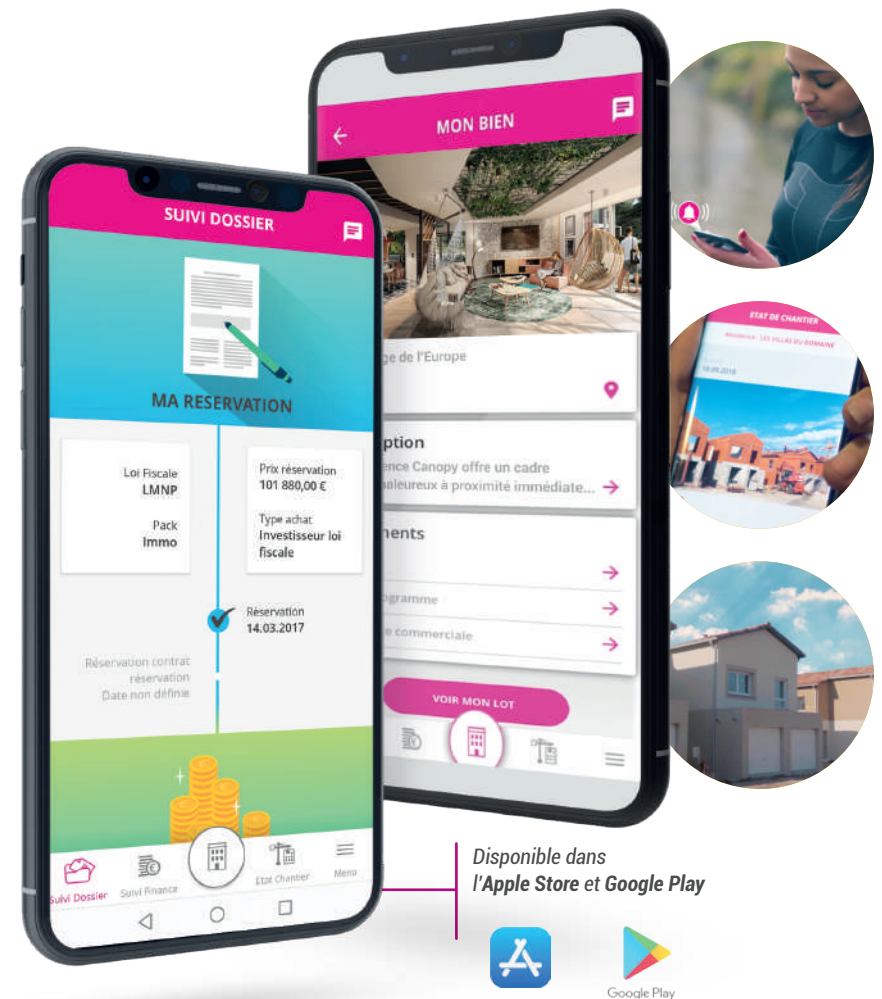
Nous plaçons la **satisfaction de nos clients** au centre de nos préoccupations. Il nous tient à cœur de tisser avec chacun d'entre eux une relation humaine fondée sur la **bienveillance** et **l'écoute** de leurs attentes pour **répondre au mieux à leurs besoins**.

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



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 Loft : l'espace client de Toulouse et son configurateur de logement

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**.



Innover 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 : Kreation, Habiteo.

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 Marketing Groupe LP Promotion. Juin 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

LP LOFT

37, boulevard Lazare Carnot
31000 Toulouse

**DIRECTION RÉGIONALE
NOUVELLE AQUITAINE**

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

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

**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

www.lp-promotion.com





Nous réinventer durablement au service de l'habitat.

