

TERRA

Sylva

MONTFERMEIL



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.

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.





Métropole du Grand Paris

Véritable chaudron d'innovation

La Métropole du Grand Paris a été créée en 2016 et regroupe la **ville de Paris** et **130 communes**.

Elle se distingue comme le **1^{er} pôle d'emplois** et le **1^{er} parc de bureaux d'Europe** : elle est un vecteur majeur de la croissance mondiale.



Arc de Triomphe

Son but

Agir ensemble dans des domaines aussi importants que l'**urbanisme**, le **logement**, la lutte **contre le réchauffement climatique** ou encore le **développement économique**.

Quelques chiffres

- **131 communes**, 11 territoires + Paris
- **7,2 millions** d'habitants
- **1^{ère} destination touristique mondiale** : 46,8 millions de touristes/an
- **1^{er} pôle d'emploi d'Europe** : 4,1 millions d'emplois
- **1^{er} pôle de R&D en Europe** et 3^{ème} mondial : 20 M d'€ investis (40% en France) et 161 000 chercheurs
- **75 % du PIB régional** et **25% du PIB national**
- **1^{er} parc d'Europe de bureaux** avec 38 millions de m² de surface
- **900 établissements d'enseignements**



Quartier d'affaires La Défense

Grand Paris Grand Est

Territoire à forte attractivité

Grand Paris Grand Est est un territoire du **Grand Paris** regroupant 14 **communes** de la **Seine-Saint-Denis**.

C'est un territoire **vert, accessible et dynamique** qui développe de nombreux projets prometteurs, tels que l'implantation du **métro parisien** (lignes 15 et 16, prolongement de la ligne 11), la création de **nouveaux quartiers d'affaires**, la participation à l'organisation des **JO 2024**...



Quelques chiffres

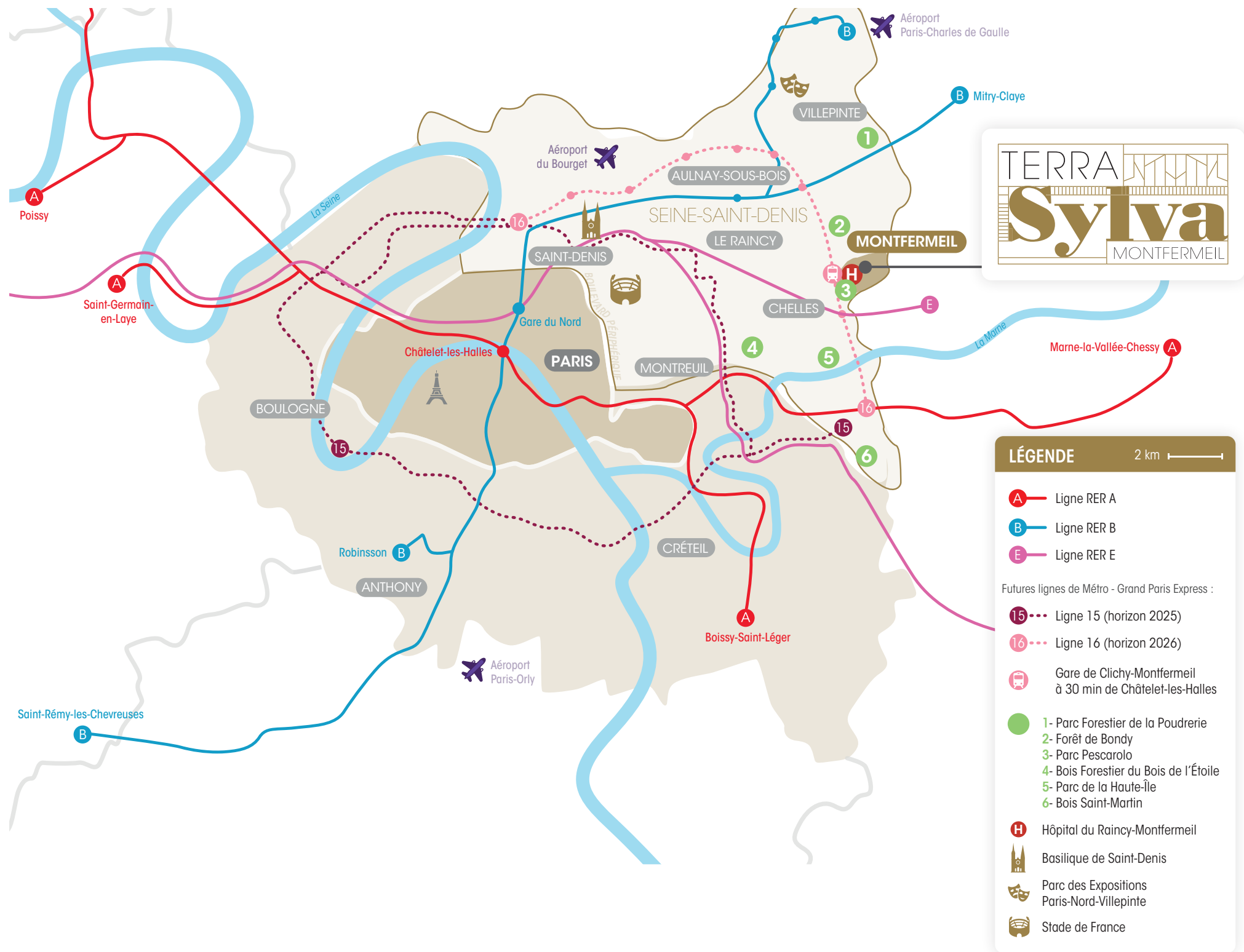
- **14** communes
- **Près de 400 000** habitants
- **+ de 30 000** entreprises
- **Territoire vert** (15% dédiés aux espaces naturels) : forêt de Bondy, parc de la Haute-Ile, parc de la Poudrerie, bords de Marne, Canal de l'Ourcq...
- **Territoire accessible** :
 - RER A et E
 - Ligne T4 du tramway
 - Prolongement de la ligne 11 du métro
 - Futures lignes 15 et 16 du métro parisien
 - 3 autoroutes



Territoire dynamique

- **Le Grand Paris Express** : participation au projet de réseau de transport public via la création des lignes de **métro 15 et 16** (mises en service entre 2024 et 2030) et la construction de **3 nouvelles gares** à Clichy-Montfermeil, Noisy-Champs et Rosny-sous-Bois
- Création de la **ligne de bus en site propre TZen 3** reliant Paris à Pavillons-sous-Bois
- Projet des **Ateliers Médicis** : lieu de **recherche**, de **création artistique** et de partage situé à Clichy-sous-Bois et Montfermeil
- **Gare de Clichy-Montfermeil** : correspondance de la **ligne 16 du métro** et de la **ligne 4 du tramway**
- **Jeux Olympiques 2024** : 11 villes labellisées **Terre de Jeux 2024**, impliquées dans l'aventure des JO de Paris 2024. 6 villes candidates comme "**Centre de préparation aux jeux**".





LÉGENDE 2 km

- A** Ligne RER A
- B** Ligne RER B
- E** Ligne RER E

Futures lignes de Métro - Grand Paris Express :

- 15** Ligne 15 (horizon 2025)
- 16** Ligne 16 (horizon 2026)
- H** Gare de Clichy-Montfermeil à 30 min de Châtelet-les-Halles
- 1** Parc Forestier de la Poudrerie
- 2** Forêt de Bondy
- 3** Parc Pescarolo
- 4** Bois Forestier du Bois de l'Étoile
- 5** Parc de la Haute-Île
- 6** Bois Saint-Martin
- H** Hôpital du Raincy-Montfermeil
- 🏰** Basilique de Saint-Denis
- 🎭** Parc des Expositions Paris-Nord-Villepinte
- 🏟️** Stade de France

Montfermeil

Ville verte & dynamique

Située à seulement **15 km à l'est de Paris** et rattachée au territoire **Grand Est** de la **Métropole du Grand Paris**, **Montfermeil** compte **près de 30 000 habitants** et s'étend sur 545 hectares dont **69 hectares d'espaces verts**.

Ville dynamique, **Montfermeil** possède un important **patrimoine architectural et historique** ainsi que des **infrastructures sportives, économiques et culturelles** offrant aux habitants un **cadre de vie idéal** en première couronne parisienne.

Profitant d'un emplacement idéal à la lisière de la **Forêt de Bondy**, la ville possède un **important réseau de bus**, le tramway T4 et prochainement la ligne 16 du métro. Elle est **reliée à la Capitale** grâce à ses nombreuses correspondances (RER A, RER B, RER E, transilien et tram).



Moulin de Montfermeil

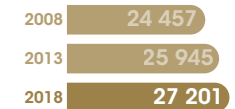


Mairie

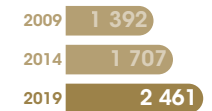


Centre-ville

Évolution de la population
+11,2% en 10 ans



Nombre d'entreprises
+76,8% en 10 ans





Un emplacement idéal



Commerces de proximité

- Pharmacie à 110 m
- Boulangerie à 130 m
- Lidl, primeur et boucherie à 350 m
- Marché des Coudreaux à 1,3 km
- Intermarché à 1,5 km



Petite enfance & enseignement

- Crèche à 180 m
- Collège et école maternelle à 400 m
- École élémentaire à 600 m
- Lycée à 2,3 km



Transports & accès

- Arrêt de Tram T4 et arrêt de bus 602 « Hôpital de Montfermeil » à 230 m
- Arrêt de bus (lignes 5, 604 et 613) à 250 m
- Future gare de Clichy-Montfermeil (ligne 16 Grand Paris Express) à 1,8 km
- Gare de Chelles-Gournay (RER E) à 4 km
- Aéroport Paris-Charles de Gaulle à 22 km



Autres services & loisirs

- Mairie à 210 m
- Police municipale à 240 m
- Coiffeur à 270 m
- Banque à 300 m
- Gymnase, médecins à 350 m
- Parc Pescarolo à 400 m
- Restaurants et hôpital à 500 m
- Parc Arbreoretum et Château des Cèdres à 700 m
- Forêt de Bondy, La Poste, ludothèque et médiathèque à 900 m

LÉGENDE



Mairie



La Poste



Commissariat de police



Banque



Salle de sport



Coiffeur



Supermarché



Boulangerie



Marché couvert



Restaurant



Tabac/presse



Club de boxe



Médiathèque



Crèche



Enseignement



Pharmacie



Médecin



18 rue du Lavoir - 57 rue du 8 mai 1945
93370 MONTFERMEIL

Chelles

Moulin de
Montfermeil

Parc de Jean-Pierre
Jousseaume

La vie de quartier

Le confort de la proximité

La résidence **Terra Sylva** se situe dans un **quartier calme et pavillonnaire**, à proximité immédiate de la station du terminus du **tramway T4**, des **arrêts de bus** et du **centre-ville** avec ses commerces, restaurants et écoles. Son **emplacement idéal** permet de tout faire à pied.

Plusieurs **parcs aux alentours** permettent de profiter d'un **cadre verdoyant**, notamment le **Parc Arboretum**, véritable « poumon vert » de 11 hectares réunissant le parc du **château des Cèdres** et le **parc Jean Valjean**.

La **gare de Chelles**, située à seulement 4 km de la résidence, permet d'emprunter le **RER E** pour rejoindre les **gares parisiennes** (Gare du Nord et Saint-Lazare) en seulement 30 minutes.

D'ici 2026 avec l'arrivée de la **gare Clichy-Montfermeil** et la **ligne 16 du métro**, il sera possible de se rendre au centre de **Paris en 30 minutes**.



Arrêt de tram et de bus - Hôpital de Montfermeil



Marché couvert des Coudreaux



Église



Commerces



Parc Arboretum



Parc Arboretum



La résidence

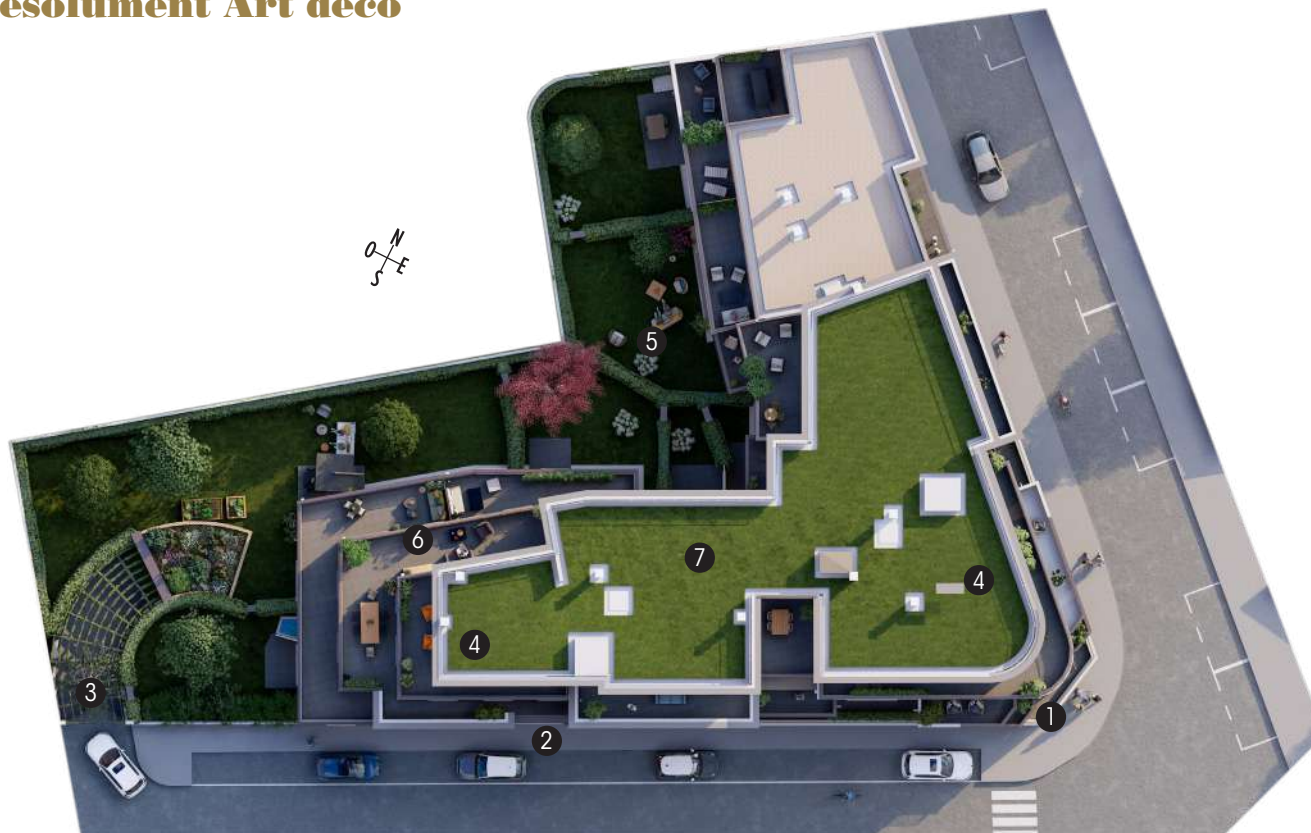
Résolument Art déco

En plein coeur d'un **quartier pavillonnaire**, la **résidence Terra Sylva** propose **47 logements du T1 au T4** en R+3+Attique. La plupart sont prolongés d'un **agréable espace extérieur** comme un balcon, une terrasse ou un jardin privatif.

La construction se compose d'un seul et même volume formant un "L", s'alignant sur les rues adjacentes, avec un traitement architectural de l'angle **caractéristique du style Art déco**.

Sa façade, **empreinte d'élégance** aux lignes complexes, est **rythmée par des jeux de volumes**, dans un **style harmonieux et symétrique** lui donnant un charme évident.

Un grand **parking souterrain** vient compléter le tout offrant **praticité et sérénité** aux habitants.



Terra Sylva

18 rue du Lavoir - 57 rue du 8 mai 1945
93370 MONTFERMEIL

- 1 Accès piétons sécurisé / Hall A
- 2 Accès piétons sécurisé / Hall B
- 3 Accès sécurisé parking sous-sol
- 4 Locaux vélos en rez-de-chaussée
- 5 Jardin privatif
- 6 Terrasse privative
- 7 Toiture végétalisée











Le mot de l'architecte

L'art de concevoir

“

L'architecture développée sur ce site se caractérise par un enchevêtrement de volumes compacts afin de créer une **séquence rythmée**, et d'inscrire l'opération sur cet axe structurant de la ville de Montfermeil.

L'étagement de la volumétrie, ainsi que le jeu de retraits et de modénatures, permettent de **structurer la ligne des toitures** et d'**enrichir les différents plans de la construction**, dans un agencement aéré des formes bâtis.

Enfin, la **courbure de la façade** à l'angle des deux rues est un élément qui devient marqueur du projet dans l'espace urbain. Ce point singulier de la façade est dégagé sur sa **verticalité de tout balcon** et est accentué par la présence de modénatures cannelés verticales.

L'accès au stationnement souterrain est agrémenté par la mise en œuvre d'**une pergola en bois** avec une couverture **végétale**, offrant à cet espace de passage un agrément supplémentaire pour les usagers du bâtiment.

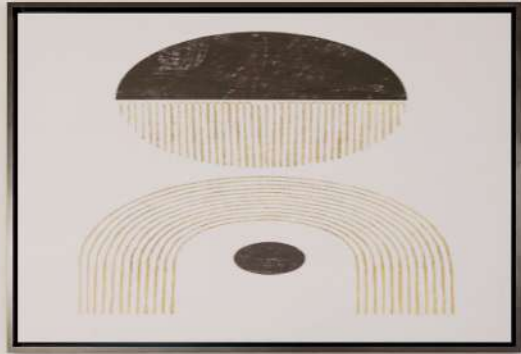
”

POSTO 29

De la conception à la réalisation, Posto29 accompagne chaque porteur de projet pour l'emmener autant que possible au-delà de ses ambitions.

Notre agence considère le processus de conception comme la construction d'un projet partagé et nous nous efforçons d'apporter la réponse la plus juste à la question posée tant sur le plan architectural que sur les plans économiques et constructifs.

Au-delà des seules phases de conception, la précision du dessin, le souci du détail et l'exigence dans le suivi de la mise en œuvre sont pour l'agence Posto29 les clefs d'un projet abouti et d'une satisfaction partagée.





Libre interprétation de l'illustrateur pour la décoration



Les prestations

Bâtir avec des matériaux de qualité



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

- Placards aménagés avec penderie et étagères
- Chaudière gaz individuelle
- Large baie vitrée
- Volet roulant électrique dans le séjour



● Sol stratifié chanfreiné dans les chambres, salons, entrées et dégagements

- Prestations de tous nos appartements
 - Prestations spécifiques
 - Prestation en option*
- Prix, détails et conditions indiqués dans le contrat de réservation.

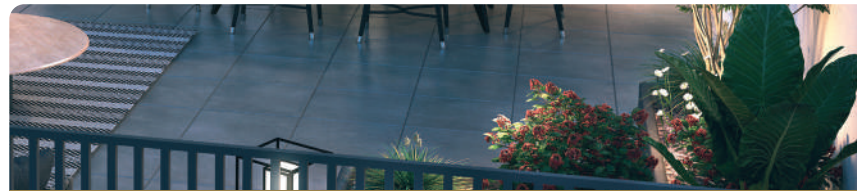
* Les prestations en option sont soumises à des plus-values. Seul le descriptif des prestations joint à l'acte de vente sera contractuel.

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



● Carrelage 45x45 cm dans les cuisines et les pièces humides, 60x60 cm pour les T4

- Suite parentale avec salle d'eau pour les appartements T4
- Peinture lisse sur les murs et plafonds



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



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



Une réglementation environnementale

En **2022**, la France passe d'une réglementation thermique à une **réglementation environnementale**, la RE2020, plus **ambitieuse** et **exigeante** pour la filière construction.

Son objectif est de poursuivre l'amélioration de la **performance énergétique** et du **confort** de l'habitat, tout en diminuant leur **impact carbone**.

Les avantages pour vous



Réduire vos consommations d'énergie grâce à l'optimisation de l'isolation des logements



Vivre dans des logements plus agréables grâce à des **températures plus confortables** en été comme en hiver et à l'**amélioration de la qualité de l'air**

Relation clients

Valoriser l'expérience client

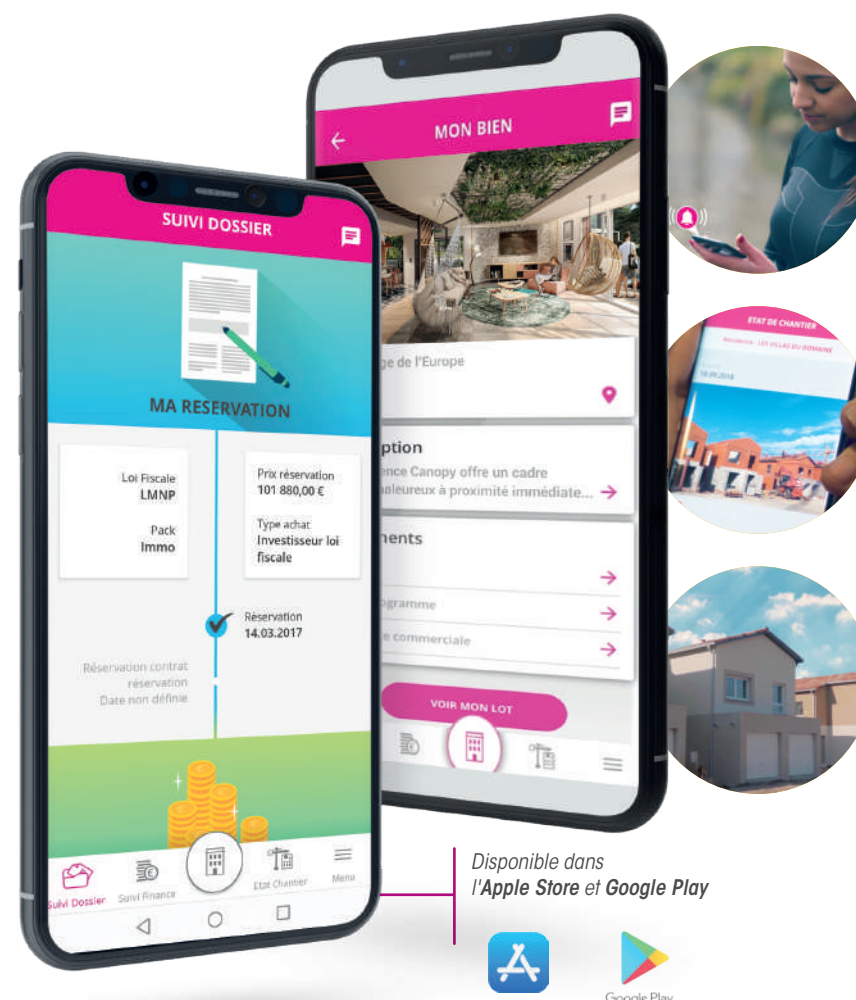
Nous plaçons la **satisfaction de nos clients** au centre de nos préoccupations. Il nous tient à cœur de tisser avec chacun d'entre eux une relation humaine fondée sur la **bienveillance** et l'**écoute** de leurs attentes pour **répondre au mieux à leurs besoins**.

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 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** :

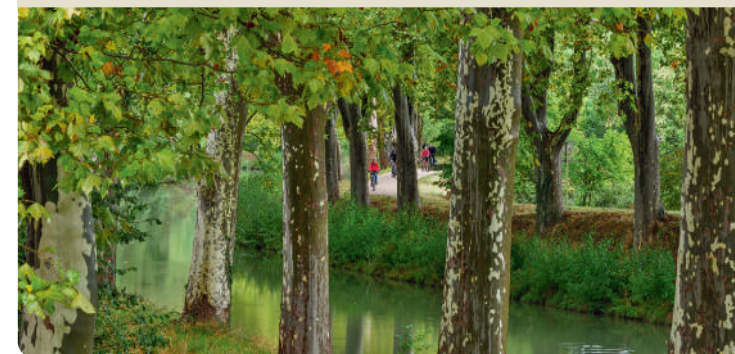
- Le développement du concept de **logements modulables**,
- La réflexion autour de la fonction « **vivre ensemble** » de l'habitat collectif,
- **L'habitat intelligent** : programmes 100% connectés, gestion du logement par domotique et suivi des consommations en temps réel, e-conciergerie, bornes de 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 17 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



Les Coteaux Tolosans



Les Terrasses d'Eugène



L'Encre et la Plume

Références



Les Jardins de Jules



Les Toits d'Ambarès



Les Toits d'Argent



Les Collines du Lauragais

Document et illustrations non contractuels.

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

Illustrations 3D : ThreeD.

Sources : Ville de Montfermeil, INSEE, Grand Paris, Île de France Mobilités, RATP, Le Parisien, L'Internaute, Le Journal du Net, Google Maps .

Service Marketing du Groupe LP Promotion. Octobre 2022.

Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert et certifié ISO 14001.



Résidence Galliléo



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

LP LOFT

37 boulevard Lazare Carnot
31000 Toulouse

**DIRECTION RÉGIONALE
NOUVELLE AQUITAINE**

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

**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

AGENCE ANNECY

1-3 chemin de la Croix Rouge
74000 Annecy

0 805 804 803 Service gratuit
+ prix appel

www.lp-promotion.com





Nous réinventer durablement au service de l'habitat.