


CÔTÉ SALINE
~~~~~ Gujan-Mestras ~~~~~





# 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 oeuvre de nouvelles réalisations sur un territoire élargi.

Aujourd'hui, LP Promotion se positionne comme 14<sup>ème</sup> promoteur national en résidentiel\*, résultat de 25 ans de progression constante, marquée 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 directions régionales. 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, hébergements flexibles 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.



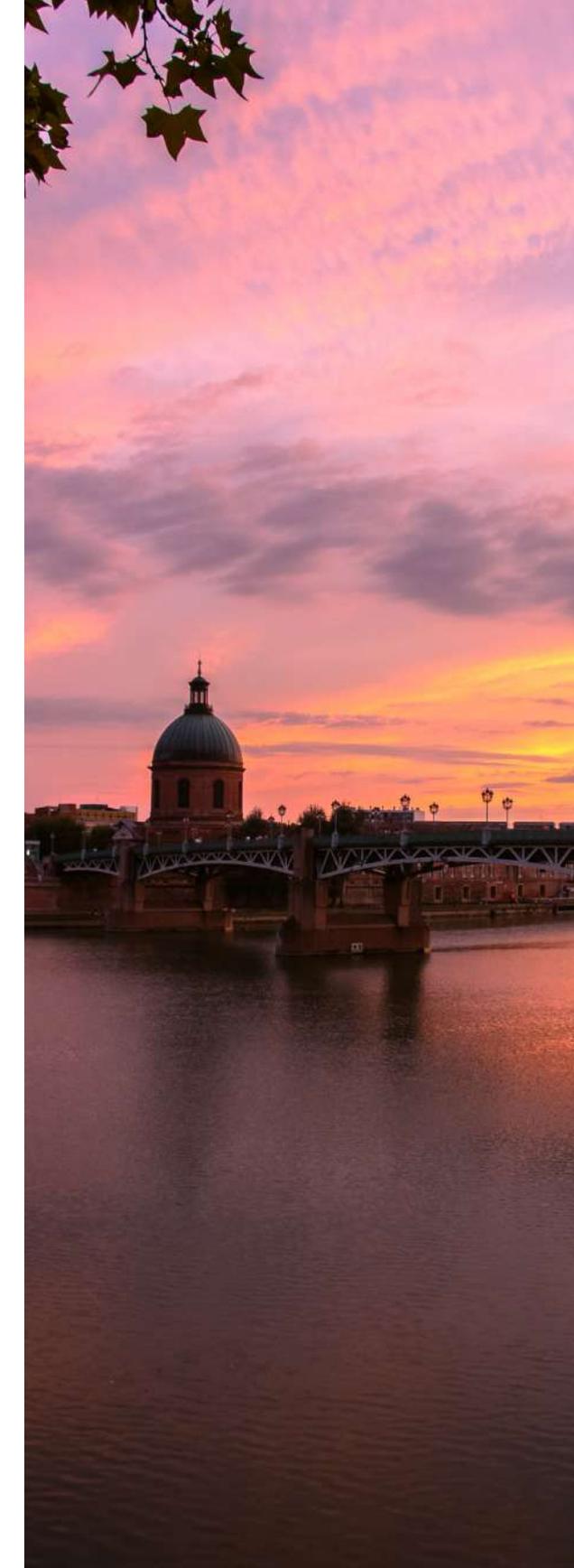
**Pierre AOUN**  
Directeur Général

A stylized, handwritten signature in black ink.

**Laurent PONSOT**  
Président

A stylized, handwritten signature in black ink.

\*34<sup>ème</sup> édition du classement des promoteurs immobiliers - Innovapresse 2022.



# NOS VALEURS

L'honnêteté, l'implication et l'esprit d'équipe sont les valeurs qui nous animent et nous permettent depuis plus de 25 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

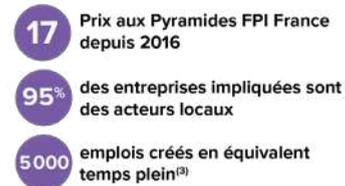
### Bâtir les solutions immobilières de demain

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.

Honnêteté,  
Implication,  
Esprit d'équipe



<sup>(1)</sup>Prévisionnel 2022 <sup>(2)</sup>Au 31 décembre 2021 <sup>(3)</sup>2022



Agence de Toulouse, Occitanie



Agence LP Loft



Agence de Bordeaux, Nouvelle-Aquitaine

# LE BASSIN D'ARCACHON

## Véritable art de vivre

Le **Bassin d'Arcachon** est l'un des sites les plus prisés du **littoral Atlantique**. Entre **nature, villages** et cabanes ostréicoles, **plages**, réserves naturelles et la Dune du Pilat, il y a tant à découvrir et à vivre sur le Bassin.

Habiter dans ce **petit coin de paradis** c'est avant tout un état d'esprit : « **L'Esprit Bassin** ».



Vue du Bassin en fin de journée

## Un Joyau Naturel

- **La Dune du Pilat**, plus haute dune d'Europe (109 mètres de haut) et trésor du bassin
- **La Réserve Naturelle du Banc d'Arguin**, réputée pour sa biodiversité
- **La Réserve Ornithologique du Teich**, où jusqu'à 300 000 oiseaux transitent chaque année
- **La Réserve Naturelle Nationale des Prés Salés**, 400 hectares, propice aux balades et à la détente



Vue du Bassin depuis la Dune du Pilat

## L'Esprit Bassin

- Flâner dans **Arcachon et la ville d'hiver**
- Se balader dans les **26 ports et villages pittoresques**
- **Déguster des huîtres** dans les cabanes ostréicoles
- Profiter des **76 km de plages du Bassin et de l'Océan**
- Faire une **balade en bateau ou en kayak** jusqu'aux cabanes tchanquées de l'**île aux oiseaux**
- Faire le tour du Bassin à vélo grâce aux **220 km de pistes cyclables**
- Se promener dans la **forêt des Landes de Gascogne**
- Profiter des **84 km de sentiers** pour faire de belles randonnées
- Se divertir dans les **3 golfs : Arcachon, Gujan Mestras et Lanton**
- Observer le Bassin du haut du **Phare du Cap Ferret**



Vue aérienne de la plage d'Arcachon



La Dune du Pilat



Plage d'Arcachon



## Économie & attractivité

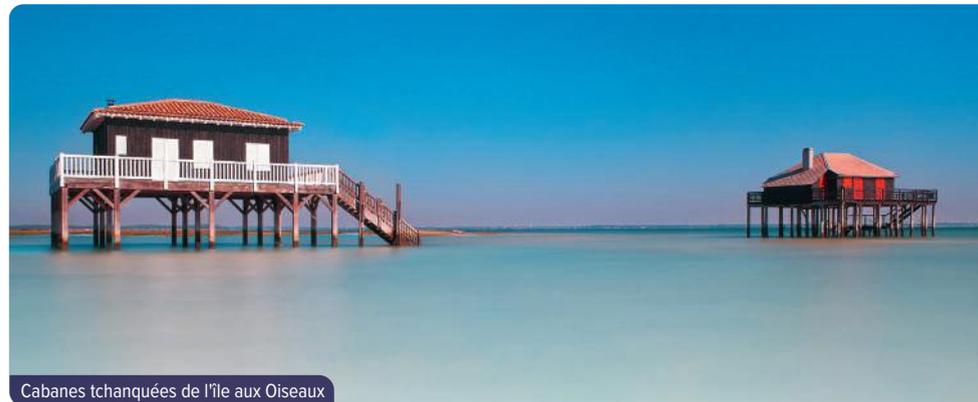
- **Territoire attractif** : 10 communes, 159 111 habitants (+17,6% en 10 ans)
- **Économie diversifiée**, 15 732 entreprises réparties entre les secteurs primaires, secondaires et tertiaires :
  - **Tourisme** : 20% des séjours en 2019 en Gironde ont eu lieu sur la Bassin d'Arcachon,
  - **Construction navale** : moteur important du tissu économique local, qui génère plus de 1 000 emplois
  - **Ostréiculture** : un des plus grands centres naisseurs ostréicoles européens
- **Environnement dynamique** : taux d'emploi supérieur aux moyennes du département de la Gironde
- **Territoire accessible** :



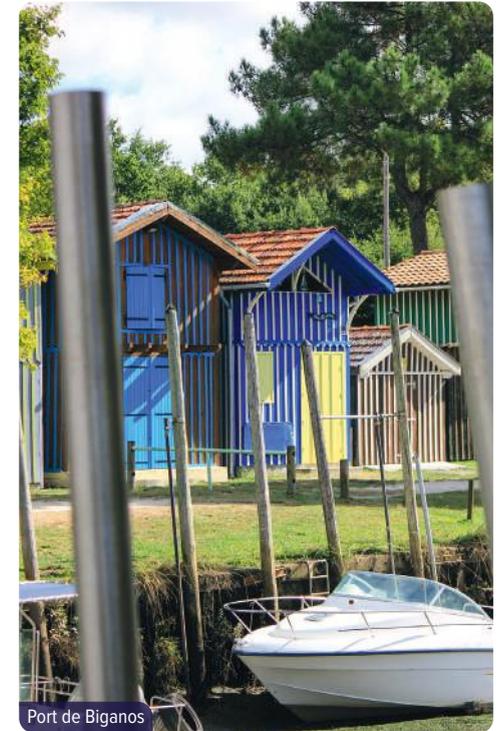
- À 45 min de l'aéroport de Bordeaux
- À 58 min de la gare Bordeaux - Saint-Jean



À 2h51 de Paris en TGV  
(Arcachon-Paris)



Cabanes tchanquées de l'île aux Oiseaux



Port de Biganos



Casino d'Arcachon



# GUJAN-MESTRAS

## Vivre autrement...

**Gujan-Mestras** se situe au cœur du **Bassin d'Arcachon**, à environ 50 kilomètres à l'ouest de Bordeaux. La ville est réputée pour son **environnement naturel exceptionnel**, offrant un mélange parfait entre la **forêt de pins** et les **paysages marins**. Elle est entourée de plusieurs communes pittoresques, telles que La Teste-de-Buch, Le Teich et Arcachon.

Surnommée « **la ville aux 7 ports** », elle se dynamise par ses exploitations ostréicoles et devient la **capitale de l'ostréiculture** du Bassin. Avec ses cabanes, ses **dégustations d'huîtres** et son prestigieux **chantier naval**, la ville attire de nombreux touristes et habitants.

Elle offre également de nombreuses **activités de loisirs** et de **divertissement**, notamment avec son golf proposant un parcours de 18 trous, ainsi que ses nombreux parcs et jardins.

Partagée entre **plages, forêt et dunes**, Gujan-Mestras est une ville **authentique et conviviale** offrant tous les équipements et infrastructures nécessaires à un **cadre de vie idéal**.



Évolution de la population  
+14,14% en 10 ans

|      |        |
|------|--------|
| 2010 | 19 305 |
| 2015 | 20 817 |
| 2020 | 22 036 |

Nombre d'entreprises  
+83,15% en 10 ans

|      |       |
|------|-------|
| 2011 | 1 146 |
| 2016 | 1 544 |
| 2021 | 2 099 |

## Un emplacement idéal



### Commerces de proximité

- Boulangerie à 1,5 km
- Carrefour Market à 2 km
- Centre-ville (mairie, commerces, restaurants, banques...) à 2,5 km



### Transports & accès

- Arrêt de bus lignes 4 et 6 à 1 km
- Gare de Le Teich à 2,2 km
- Gare de Gujan-Mestras à 3 km



### Petite enfance & enseignement

- École maternelle et primaire à 140 m
- Crèche et collège à 2,5 km
- Lycée de la Mer à 3,2 km



### Autres services & loisirs

- Port de la Molle à 1,6 km
- Plage du Teich à 2,2 km
- Stade à 3 km
- Port de Gujan, cabanes de dégustation à huîtres et Réserve Ornithologique du Teich à 3,5 km
- Centre commercial Grand Large à 4 km
- Lac de la Magdeleine à 5,2 km
- Bassin des loisirs (Golf, Accrobranche, Aqualand, Bowling, Casino...) à 7 km
- Golf Bluegreen Arcachon/Gujan-Mestras à 9 km
- Aéroport d'Arcachon à 9,5 km



### LÉGENDE

200 m

- |               |                                     |             |                  |                  |                      |
|---------------|-------------------------------------|-------------|------------------|------------------|----------------------|
| Gare TER      | 1 - Réserve naturelle Avel          | Hôpital     | Primeur          | Piscine          | Circuit de randonnée |
| Bus ligne 4   | 2 - Réserve Ornithologique du Teich | Médecin     | Boulangerie      | Plage            | Accrobranche         |
| Bus ligne 6   | La Poste                            | Pharmacie   | Restaurant       | Cabane à huîtres | Parc d'attraction    |
| Port          | Banque                              | Marché      | Fast-food        | Étang de pêche   | Aqualand             |
| Mairie        | Enseignement                        | Commerce    | Salle de sport   | Golf             | Bowling              |
| Château Mader | Crèche                              | Supermarché | Complexe sportif | Centre équestre  | Casino               |

# LA VIE DE QUARTIER

## Un écrin de douceur

La résidence **Côté Saline** se situe dans un quartier **pavillonnaire** et très **arboré**, à la **lisière du bois** qui sépare les communes de Gujan Mestras et Le Teich.

Ce quartier est idéal pour les personnes à la recherche d'un équilibre entre une **ambiance urbaine** et une proximité avec la **nature**.

Les commerces, restaurants, supermarchés et marchés de plein-air du **centre-ville** sont à seulement 2,5 km et accessibles en 5 minutes en voiture.

Connue pour être la **capitale de l'ostréiculture**, ses nombreuses cabanes le long du port proposent des dégustations d'huîtres.

Côté **détente**, la **plage** et la **réserve Ornithologique** du Teich, célèbre pour observer de nombreuses espèces d'oiseaux, sont situées à 3 km.

Ce quartier est très apprécié pour son **calme** et sa **douceur de vivre**.





  
**CÔTÉ SALINE**  
Gujan-Mestras  
Chemin de Mestrassau 33470 Gujan-Mestras

# LA RÉSIDENCE

## Un environnement verdoyant

Située à la **lisière du bois**, dans un environnement **calme, paisible** et **arboré**, la résidence Côté Saline est composée de **24 appartements** du **T1 au T4**, répartis dans **2 bâtiments** en **R+1**. Le projet reprend une écriture **architecturale contemporaine** et **typique du Bassin** pour s'intégrer dans son environnement.

Les appartements proposent tous un **extérieur** : balcon, terrasse ou jardin, pour profiter des belles journées ensoleillées et pour certains, de la vue sur la forêt.

**CÔTÉ SALINE**  
Gujan-Mestras

**Chemin de Mestrasséau**  
33470 Gujan-Mestras

- 1 Accès piétons sécurisé
- 2 Accès véhicules sécurisé
- 3 Locaux vélos
- 4 Parking extérieur
- 5 Jardin privatif
- 6 Espace vert commun
- 7 Résidence clôturée et sécurisée



# LE MOT DU PAYSAGISTE



## Proche de la nature

Habiter au plus près de la forêt et profiter des bienfaits de sa flore et de sa faune : apprécier son cadre naturel, ses promenades et sa fraîcheur du sous bois...

Tout naturellement le projet paysager s'inspire de la forêt présente pour reconstituer et restituer une lisière boisée, au plus proche des nouveaux résidents et en toute harmonie avec son environnement immédiat.



Sébastien RIQUOIS – GLAADF



# LE MOT DE L'ARCHITECTE

## L'art de concevoir

“

Nichée **au cœur de la forêt**, **Côté Saline** fait la part belle à une architecture locale aux **volumes simples et épurés**.

La résidence affirme sa **modernité** par petites touches subtiles. À commencer par ses façades en enduit gratté fin aux tons brun clair et blanc, qui créent une élégante harmonie entre les bâtiments. De la charpente aux garde-corps, en passant par les pare-vues, le « vert patine » joue la carte du **raffinement**.

L'**environnement**, l'**humain** et les nouvelles façons d'habiter sont au cœur de la réflexion et du dessin de la résidence. La majorité des logements sont doublement orientés afin de proposer des **vues sur la nature environnante** et prolonger, via les **espaces extérieurs** (balcons, terrasses et jardins), le cadre de vie agréable de ses habitants.

La **végétation qualitative** existante est maintenue et renforcée par les **aménagements paysagers** composés d'essences locales.

”



### B2D Architectes

Créée depuis une vingtaine d'années par Yannick BARRET, notre société d'architecture et d'urbanisme est dirigée par Coralie BOUGAULT, et Xavier ROTUREAU qui associent leurs compétences acquises à travers des parcours et expériences professionnelles dans des agences d'architecture ou d'urbanisme, en France et à l'étranger.

Au sein de l'Agence, ils ont développé leur activité, dans le domaine de la conception de projets architecturaux publics ou privés et d'études d'urbanisme.

Ces expériences se sont enrichies, au fil des ans, avec de jeunes architectes et collaborateurs, qui contribuent à une vision sans cesse renouvelée de l'aménagement et de l'architecture.

Sensible aux enjeux du développement durable, notre agence reste évolutive, réactive, et intègre ces valeurs par une approche globale et par un travail d'équipe, avec Maîtres d'Ouvrage, consultants et partenaires de l'Acte de Bâtir.







# LES PRESTATIONS

## Bâtir avec des matériaux de qualité



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



1 Sol stratifié chanfreiné dans les chambres



2 Carrelage 45x45 cm pour les T1, T2 et T3 et 60x60 cm pour les T4



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



4 Cuisine meublée et équipée (hotte et plaque vitrocéramique)

5 Grandes baies vitrées

6 Placards aménagés avec penderie et étagères

7 Chaudière gaz individuelle

8 Volets roulants électriques dans le séjour



9 Terrasse en lames bois ou dalles carrelage 60x60 cm / Balcon en béton bouchardé

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.

## RE 2020

RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

### 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



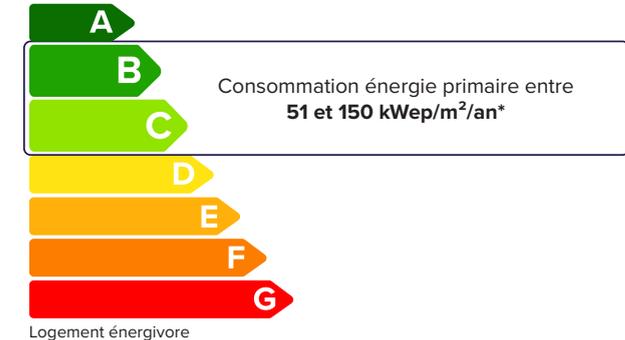
**Réduire vos consommations d'énergie** grâce à l'optimisation de l'isolation des logements.



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**.

**Côté Saline** bénéficie d'une consommation énergétique optimisée.

Logement performant



\*Prévision de classement énergétique non contractuelle basée sur un estimatif en phase conception du projet au regard de la réglementation thermique en vigueur.

# RELATION CLIENT

## Valoriser l'expérience client

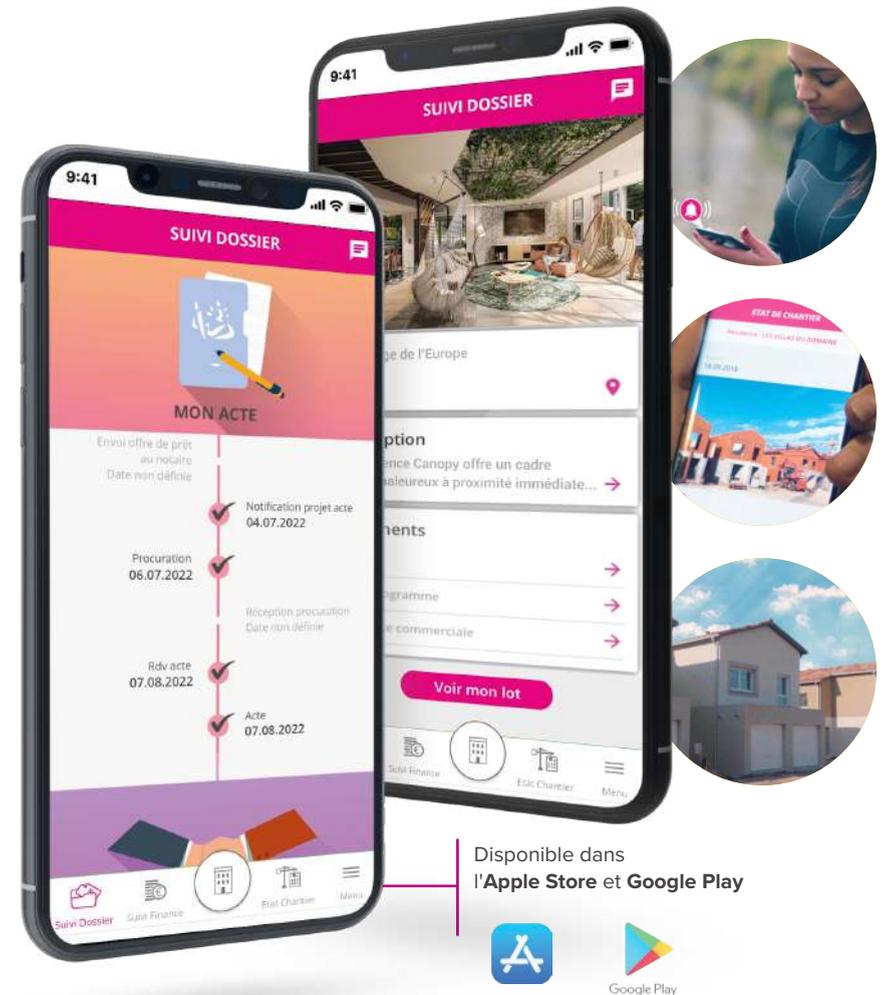
Nous plaçons la **satisfaction de nos clients** au centre de nos préoccupations. Il nous tient à cœur de tisser avec chacun d'entre eux une relation humaine fondée sur la **bienveillance** et l'**écoute** de leurs attentes pour **répondre au mieux à leurs besoins**.

## 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** (pièce avec 3 écrans), 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** avec + de 130 références.



Disponible dans l'**Apple Store** et **Google Play**



**CONNECT**

## Suivi de la relation client

Nous avons également **LP Connect**, l'application pour suivre l'**évolution de votre 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.



## Nos Prix

### PRIX DE LA CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS

Pyramides d'or

FPI France

2017

### PRIX DE LA CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2018

### PRIX DE L'INNOVATION INDUSTRIELLE

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2018

### PRIX DU BÂTIMENT BAS CARBONNE

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2019

### PRIX DE LA CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2019

### PRIX DE L'INNOVATION INDUSTRIELLE

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2019

### PRIX STRATÉGIE BIM & DATA

Pyramides d'or

FPI France

2020

### PRIX DU GRAND PUBLIC

Pyramides d'argent

FPI Nouvelle-Aquitaine

2021

### PRIX DE L'IMPACT SOCIÉTAL

Pyramides d'argent

FPI Nouvelle-Aquitaine

2022

# RÉFÉRENCES



Document et illustrations non contractuels.

**Crédits photographiques** : Arthur Péquin, Studio Chevojon, Shutterstock, Antalice PixAir, Jérôme Kelagopian, C.Rivière.  
**Illustrations 3D** : Kreation.

**Sources** : ville de Gujan Mestras, bordeaux-tourisme.com, bassin-arcachon.com, Région Aquitaine, INSEE, Google Map, internautes.com.

Service Communication et Marketing LP Promotion 2023. Juillet 2023. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert.



## SIÈGE SOCIAL LP PROMOTION

25 rue de Bayard  
CS 71348  
31069 Toulouse Cedex 6

### DIRECTION RÉGIONALE OCCITANIE

#### AGENCE TOULOUSE

6 place du Président Wilson  
31000 Toulouse

#### LP LOFT

37 boulevard Lazare-Carnot  
31000 Toulouse

#### AGENCE MONTPELLIER

21 rue Marcel Carné  
ZAC des Commandeurs  
34970 Lattes

### DIRECTION RÉGIONALE NOUVELLE-AQUITAINE

#### AGENCE BORDEAUX

28 allées de Tourny  
33001 Bordeaux Cedex

#### AGENCE ANGLET

Esplanade de Montaury  
64600 Anglet

#### AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guiton  
17000 La Rochelle

#### AGENCE NANTES

Now Coworking  
61 boulevard de la Prairie au Duc  
44200 Nantes

### DIRECTION RÉGIONALE ÎLE-DE-FRANCE

#### AGENCE BOULOGNE-BILLANCOURT

47-49 avenue Édouard Vaillant  
92100 Boulogne-Billancourt

### DIRECTION RÉGIONALE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

#### AGENCE LYON

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





Conjuguer habitat et services durablement.