

URBAN  
**Botany**  
TOULOUSE





# 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<sup>ème</sup> 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

A stylized, handwritten signature in black ink, corresponding to Laurent Ponsot.

\*32<sup>ème</sup> 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.

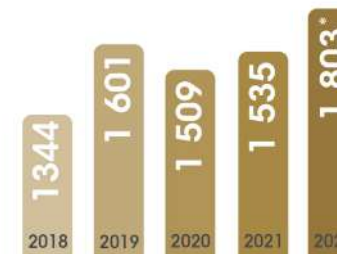
Cette parfaite **connaissance du marché** nous permet de répondre au mieux aux attentes des **accédants à la propriété** et des **investisseurs**.

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<sup>ème</sup> 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<sup>ère</sup> région française pour son taux de croissance économique
- 1<sup>ère</sup> capitale régionale pour l'évolution du PIB : +2,6% entre 2009 et 2017
- 2<sup>ème</sup> métropole pour sa performance économique et sa qualité de vie en 2019
- 2<sup>ème</sup> métropole la plus attractive en 2020
- 3<sup>ème</sup> CHU de France
- 1<sup>ère</sup> 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<sup>ère</sup> ville où il faut **investir** en 2020
- 1<sup>ère</sup> ville de France où il fait bon **étudier** en 2020
- **2<sup>ème</sup> ville française la plus attractive et dynamique**
- **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<sup>ème</sup> 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.
- **Projet « Smart City »** : construire la ville intelligente de demain plus fluide, conviviale et innovante.



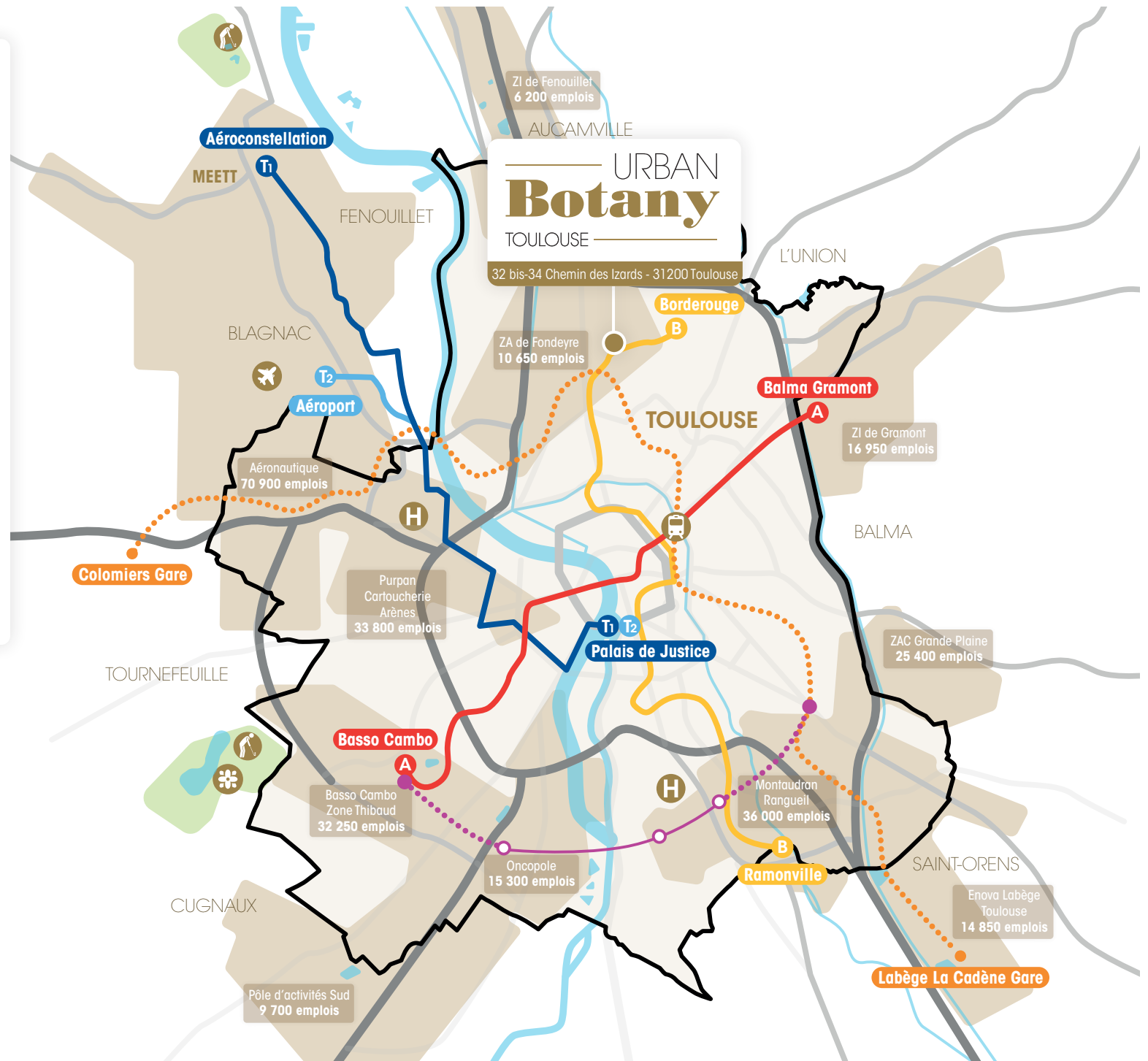
## Les grandes entreprises et leurs effectifs régionaux

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





# Toulouse

## Vivre autrement...

Située au cœur du Sud-Ouest, Toulouse est la 4<sup>ème</sup> ville de France. Elle conjugue à merveille la richesse de son patrimoine avec un certain art de vivre.

Creuset culturel en expansion continue, la ville est le premier employeur régional grâce notamment à l'aérospatiale.

En plus de ce secteur, l'électronique, l'informatique et les biotechnologies confèrent à cette ville une reconnaissance économique sur le plan national et européen.

Entre Méditerranée et Atlantique, la Ville Rose est consciente de ses atouts, accessible par différents moyens de transport et infrastructures multiples, et s'en sert à bon escient pour plaire toujours plus aux visiteurs et aux résidents.



Nombre d'entreprises  
+73,1% en 10 ans

2009	25 134
2015	34 316
2019	43 513

Évolution de la population  
+10,81% en 10 ans

2008	439 453
2013	458 298
2018	486 828

# Un emplacement idéal

## Commerces de proximité

- À côté des commerces (boulangerie, boucherie, restaurants, pharmacie, supérette...)
- Marché à 150 m
- Supermarché à 1,3 km

## Transports & accès

- En face du métro ligne B Trois Cocus et des arrêts de bus lignes 41 et 61
- Station VéloToulouse à 140 m
- Gare Toulouse Matabiau à 4,5 km
- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 9 km

## Services & loisirs

- Médiathèque et La Poste à 100 m
- Médecin à 180 m
- La Ferme de Borde Bio à 650 m
- Salle de concert et spectacle Le Métrotronum à 700 m
- Cinéma Utopia à 850 m
- Complexe sportif à 1,2 km
- Parc de la Maourine et Jardins du Muséum à 1,4 km

## Petite enfance & enseignement

- Crèche et école maternelle à 250 m
- École élémentaire à 400 m
- Lycée Urbain Vitry à 700 m
- Collège à 1,2 km

## Bassin d'emploi

- Zone d'activités de Fondeyre (11 000 emplois) à 4 km

## LÉGENDE

100 m

- |  |                                   |  |                                           |
|--|-----------------------------------|--|-------------------------------------------|
|  | Station de métro Ligne B          |  | Médecin                                   |
|  | Future station de métro Ligne TAE |  | Pharmacie                                 |
|  | Bus Ligne 41                      |  | Vétérinaire                               |
|  | Chemins piétons et piste cyclable |  | Salle de sport                            |
|  | Station de VéloToulouse           |  | Complexe sportif                          |
|  | La Poste                          |  | Piscine                                   |
|  | Crèche                            |  | Marché de plein vent                      |
|  | Enseignement                      |  | Restaurant                                |
|  | Médiathèque                       |  | Boulangerie                               |
|  | Les Jardins du Muséum             |  | Tabac Presse                              |
|  | Cinéma Utopia                     |  | Supermarché                               |
|  | Commerce                          |  | Métrotronum salle de spectacle et concert |



# La vie de quartier

## Trois Cocus : un quartier en plein essor

Situé au nord de Toulouse, **Urban Botany** se déploie au sein des **Trois Cocus**, un **quartier dynamique et en plein essor**. Ce quartier se développe sur 2 axes :

- La "**Ville intense**" autour du métro et des lieux culturels qui offrent toutes les fonctionnalités de la ville active,
- La "**Ville nature**" autour du **caractère maraîcher**, aujourd'hui entretenu par **La Ferme de Borde Bio**, et au développement de l'agriculture maraîchère urbaine avec la création de **carrés potagers partagés**.

L'objectif est de créer un **quartier durable, attractif et ouvert sur l'extérieur**. D'ici 2025, de nombreux projets verront le jour comme l'implantation du **pôle d'échange multimodal** de La Vache, l'arrivée de la **3<sup>ème</sup> ligne de métro** (ligne TAE reliant Colomiers à Labège), le développement des zones d'habitations durables, la création de sentiers piétons et cyclables...

Proche de toutes les **commodités** et **facilement accessible** grâce à la ligne B du métro et aux nombreuses lignes bus, ce quartier est **agréable à vivre** à seulement **10 minutes de l'hypercentre toulousain**.





# La résidence

## Se sentir bien chez soi

Située à deux pas du métro et des arrêts de bus, la résidence **Urban Botany** est idéalement située à **proximité de toutes les commodités**.

Elle se compose de **43 appartements du T2 au T4**, répartis dans 1 bâtiment en R+3 et R+4.

Le bâtiment se développe le long d'une sente paysagère, et s'intègre parfaitement dans l'**ensemble urbain** pour conserver une **cohérence et harmonie du quartier**.

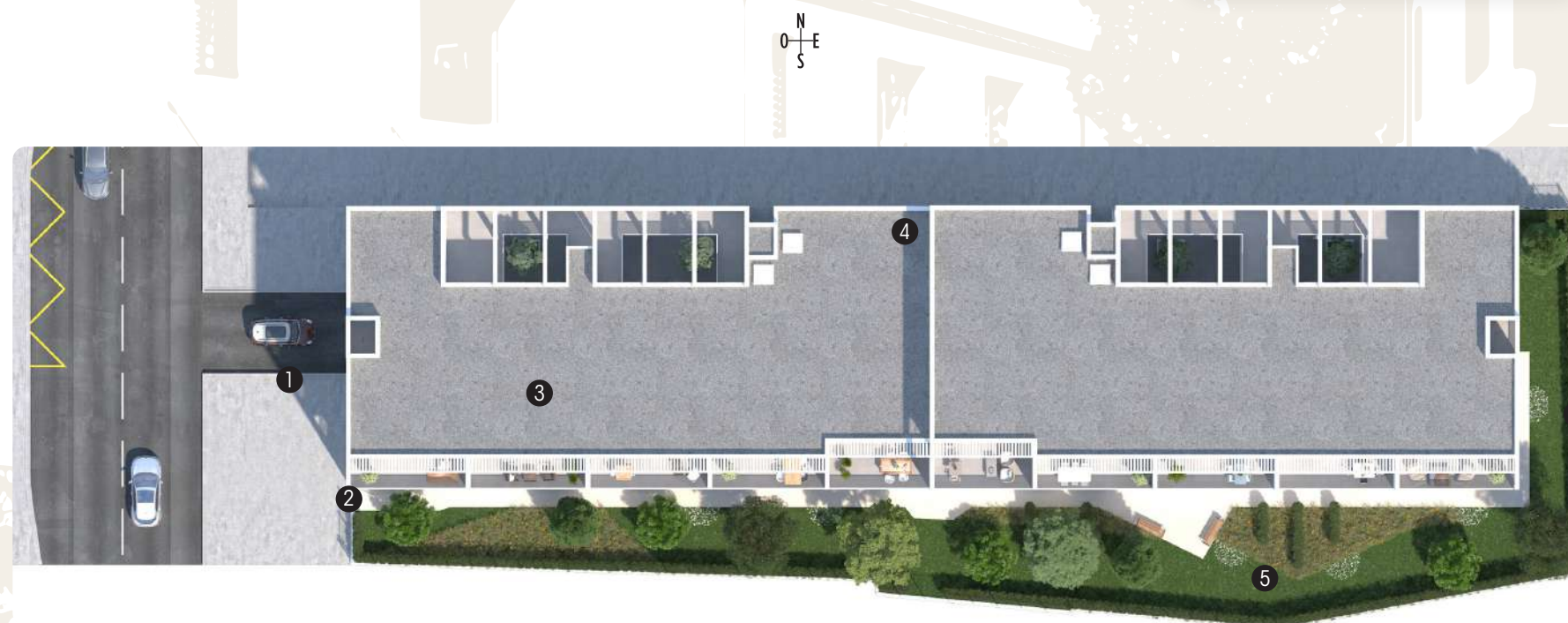
La majorité des appartements sont à **double orientations ou traversants**, prolongés de grands **balcons ou loggias**, permettant ainsi de profiter d'une belle lumière naturelle.

Les résidents pourront s'aérer dans l'**espace extérieur** aménagé comme une promenade fleurie et arborée, ponctué de bancs pour se retrouver et partager des **moments de convivialité**.

### Urban Botany

32 bis-34 Chemin des Izards  
31200 Toulouse

- 1 Accès voitures sécurisé
- 2 Accès piétons sécurisé
- 3 Parking couvert et locaux vélos en RDC
- 4 Entrée hall
- 5 Espace vert commun aménagé de bancs
- 6 Résidence clôturée et sécurisée





# Le mot de l'architecte

## L'art de concevoir

“

**Urban Botany** est une résidence dont la volumétrie s'intègre dans un quartier **en mutation urbaine**.

Son architecture se compose de lignes épurées et de matériaux au ton monochrome, proposant une **architecture résolument contemporaine**.

Le rez-de-chaussée accueille les **stationnements** (éclairés naturellement), et un **jardin privatif** aménagé et agrémenté d'une promenade dont l'ensemble des résidents pourront bénéficier.

Les appartements sont en majorité traversants, largement ouverts sur l'extérieur bénéficiant au maximum de la **lumière naturelle**.

De **grands balcons**, pour la plupart **orientés sud**, viennent agrémenter les logements et proposent un véritable **prolongement extérieur**.

”



### Hirsch et Zavagno

Laurent HIRSCH et Marc ZAVAGNO exercent leur activité libérale d'architectes depuis 1984. Après des parcours individuels et des expériences communes sur des concours, ils ont créé leur agence d'architecture à Toulouse en 1993.

Des valeurs architecturales constantes structurent la production de l'agence : clarté, lisibilité du plan, fluidité des parcours, travail sur des volumes simples et purs, attention portée au contexte, insertion dans l'urbain ou le paysage, souci d'une mise en oeuvre précise des matériaux, recherche d'une modernité non exubérante.

L'application depuis 1998 d'un manuel qualité permet de gérer la production de l'agence avec rigueur, afin d'assurer la meilleure maîtrise des détails et des coûts. Enfin, la prise en compte des problématiques liées au développement durable est au centre des pratiques de l'agence, grâce à un effort soutenu de tous en matière de formation spécifique.





# Les prestations

**Bâtir avec des matériaux de qualité**



- Prestations spécifiques
- Prestations de tous nos logements\*

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

\*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.



1 Cuisine meublée et équipée\* (hotte et plaque vitrocéramique)

- 2 Réfrigérateur table top et lave-linge fournis dans les T2
- 3 Grandes baies vitrées
- 4 Placards aménagés avec penderie et étagères
- 5 Chaudière gaz individuelle ou chauffage électrique



6 Sol stratifié chanfreiné dans les chambres



7 Carrelage 45x45 cm dans les pièces de vie et pièces humides



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



9 Balcon et loggia en dalles gravillonnées

# Relation clients

## Valoriser l'expérience client

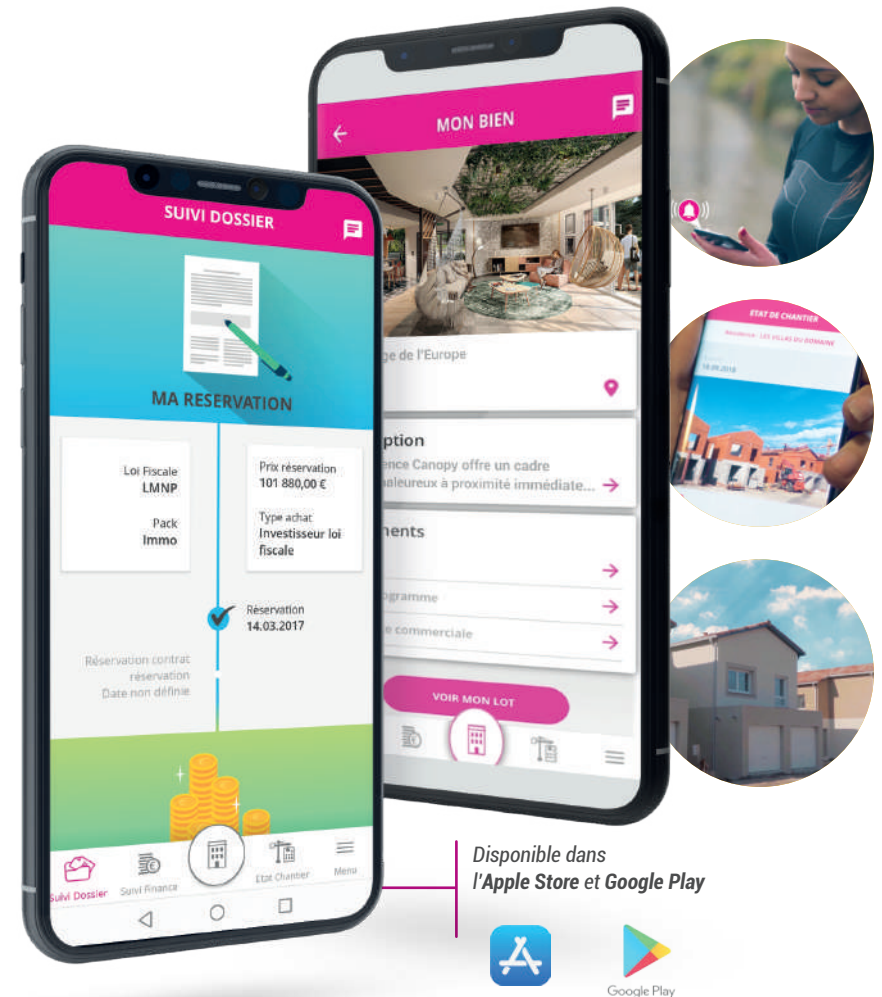
Nous plaçons la **satisfaction de nos clients** au centre de nos préoccupations. Il nous tient à cœur de tisser avec chacun d'entre eux une relation humaine fondée sur la **bienveillance** et **l'écoute** de leurs attentes pour **répondre au mieux à leurs besoins**.

## Personnaliser son logement

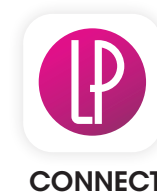
Que ce soit à distance, ou dans l'un de nos showrooms, nous vous proposons des **outils interactifs** afin que vous puissiez **vous projeter dans votre futur "Home Sweet Home"**.

**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.



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** : Harrubana.

**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 du Groupe LP Promotion. Mai 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

**AGENCE TOULOUSE-OCCITANIE**

6, place du Président Wilson  
31000 Toulouse

**AGENCE NOUVELLE AQUITAINE**

28, allées de Tourny  
CS 92018  
33001 Bordeaux Cedex

**AGENCE ÎLE-DE-FRANCE**

47, avenue Edouard Vaillant  
CS 80227  
92517 Boulogne-Billancourt Cedex

**AGENCE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES**

63 quai Charles de Gaulle  
69006 Lyon

**AGENCE LP LOFT**

37, boulevard Lazare Carnot  
31000 Toulouse

**ANTENNE BASSIN D'ARCACHON**

36, avenue de la Côte d'Argent  
CS 20570  
33380 Biganos Cedex

**ANTENNE PAYS BASQUE-LANDES**

Résidence Le Sextant  
2, allée du Centaure  
64600 Anglet

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





Nous réinventer durablement au service de l'habitat.