

LES JARDINS ———
GABRIELLA

— Mantes-la-Jolie



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^{ème} promoteur national en résidentiel*, résultat de près 30 ans de progression constante, marquée par la livraison de 20 000 logements.

Le Groupe est implanté dans 5 régions : **Occitanie, Nouvelle-Aquitaine, Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes** et **Pays de la Loire**. Promoteur et exploitant de résidences de services, il propose une offre complète qui couvre l'ensemble du parcours résidentiel : accession à la propriété, logements premium, résidences de servicesétudiantes, 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^{ème} édition du classement des promoteurs immobiliers - Innovapresse 2022.

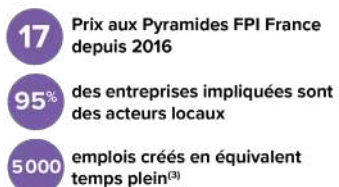


NOS VALEURS

L'honnêteté, l'implication et l'esprit d'équipe sont les valeurs qui nous animent et nous permettent depuis près de 30 ans de vous proposer une **solution immobilière globale**.

Partenaire de plus de 50 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



⁽¹⁾En 2022 ⁽²⁾Au 31 décembre 2022 ⁽³⁾2022

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.

PROMOTEUR ENGAGÉ

Promoteur des territoires et acteur de l'immobilier engagé depuis 2018 dans la transition sociale et environnementale, le Groupe est certifié « **Engagé RSE – Niveau Confirmé** » par l'AFNOR sur le référentiel ISO 26000 et **NF Habitat HQE**. Nous avons également ouvert un nouveau chapitre en devenant Société à Mission début 2023.



Une nouvelle certification, gage de confiance

Cette démarche témoigne des engagements du Groupe à livrer des logements de haute qualité et à faible impact environnemental, mais également un accompagnement qualitatif proposé aux clients.

Cette certification est une référence dans le secteur du logement et de l'immobilier. Elle assure aux partenaires institutionnels, propriétaires et futurs locataires, des logements mêlant bien-être des usagers (moins de nuisances sonores, optimisation des consommations énergétiques, fonctionnalités, air sain, luminosité, sécurité...) et éco-responsabilité grâce à un impact environnemental maîtrisé.

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**

Société à mission

S'appuyant sur sa Raison d'Être "**conjuguer habitat et services durablement pour contribuer à la fabrique d'une ville accessible, dynamique et sereine**", LP Promotion devient **Société à Mission**, intégrant cinq axes d'engagements dans ses statuts pour les intégrer pleinement dans la stratégie du Groupe :



- **Participer à la décarbonation de l'habitat** en privilégiant des solutions constructives respectueuses de l'environnement



- **S'impliquer activement dans l'écosystème local** en mesurant l'empreinte socio-économique territoriale et en évaluant nos fournisseurs pour favoriser les circuits courts



- **Favoriser le retour de la nature en ville**



- **Accompagner l'évolution des modes de vie** en proposant des logements améliorant la qualité de vie et en guidant vers des comportements écologiques



- **Valoriser** les équipes et **encourager** les collaborateurs à porter ces engagements



GRAND PUBLIC

Pyramides d'argent

FPI Nouvelle-Aquitaine

2021

INNOVATION INDUSTRIELLE

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2019

BÂTIMENT BAS CARBONE

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2019

CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2018

IMPACT SOCIÉTAL

Pyramides d'argent

FPI Nouvelle-Aquitaine

2022

STRATÉGIE BIM & DATA

Pyramides d'or

FPI France

2020

CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2019

INNOVATION INDUSTRIELLE

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2018

CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS

Pyramides d'or

FPI France

2017

COMMUNAUTÉ URBAINE GRAND PARIS SEINE ET OISE

Structure intercommunale du département des Yvelines, elle a été créée le 1^{er} janvier 2016 dans le cadre de la réforme territoriale française visant à **renforcer la coopération** entre les communes et à promouvoir le développement harmonieux du territoire.



Château et Parc de Versailles

Grand Paris Seine et Oise œuvre ainsi pour renforcer la **cohésion territoriale** et améliorer la qualité de vie de ses habitants en favorisant le développement harmonieux et durable de son territoire. Cette intercommunalité joue un rôle essentiel dans la **coordination** et la **mutualisation des ressources** pour répondre aux enjeux communs des communes qui la composent.



Panorama Boucle de la Seine

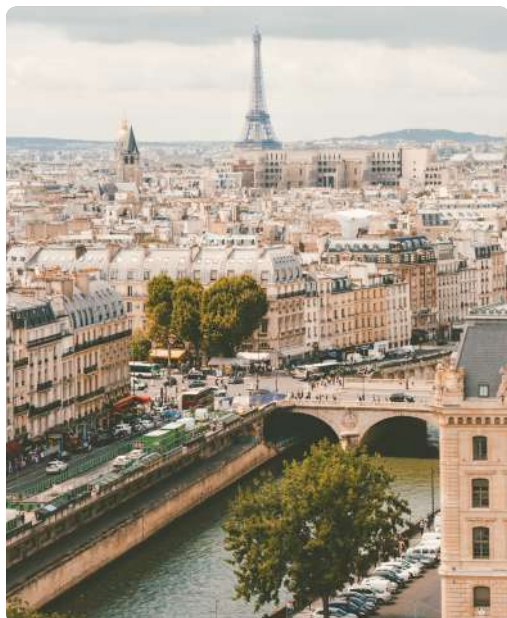
- **73 communes** des départements des Yvelines et des Hauts-de-Seine
- Plus de **410 000 habitants**. Une des plus grandes intercommunalités de France en termes de population
- Plusieurs **villes importantes**, dont Mantes-la-Jolie, Poissy, Conflans-Sainte-Honorine, Les Mureaux, Houilles, Sartrouville, Carrières-sous-Poissy...
- Territoire desservi par le **RER A** (gare de Poissy, de Conflans Saint Honorine et d'Achères). Le **prolongement du RER E** est prévu à l'horizon 2026. Liaisons ferroviaires transilien lignes N et J vers la gare de **Paris-Saint-Lazare** et **Paris-Montparnasse**.
- Nombreuses compétences dans divers domaines pour le **bien-être** et le **développement** de ses habitants (l'aménagement du territoire, le développement économique, l'urbanisme, la politique de l'habitat, la voirie, les transports, la culture, le sport, la protection de l'environnement...)
- Un **patrimoine culturel** riche avec des lieux historiques et des sites touristiques importants



Quartier d'affaires La Défense

LES YVELINES

Territoire rural aux portes de Paris



Le département des **Yvelines**, situé au **centre du bassin parisien**, à seulement une **vingtaine de kilomètres de la capitale**, est un des plus vastes et verts d'Île-de-France avec ses **262 communes**.

C'est un département **accessible et dynamique** qui développe de nombreux projets prometteurs, tel que l'implantation du **métro parisien** (ligne 18).

Sa proximité avec Paris, son accessibilité et ses nombreuses **zones vertes et boisées** lui confèrent un **cadre de vie agréable et dynamique**.

C'est un département de **bonne notoriété** qui regorge de lieux à découvrir, entre **ses parcs, ses forêts et ses châteaux prestigieux** :

- **494 monuments historiques** dont 164 **classés** : Château de Versailles, Château de Rambouillet, Villa Savoye...
- **80 % d'espaces verts** : 2 parcs naturels régionaux (Haute Vallée de Chevreuse et Vexin français)
- **68 000 hectares de forêts** : forêt de Rambouillet, forêt de Saint-Germain-en-Laye...
- **Safari Zoo** de Thoiry
- **Base de loisirs et golf** de Saint-Quentin-en-Yvelines





Métro parisien





Forêt de Rambouillet

Les chiffres clés


-  • **262 communes : 1,5 millions d'habitants** (12% de la population en IDF)
- **2^{ème} département d'IDF par sa superficie** (2 284 km²)

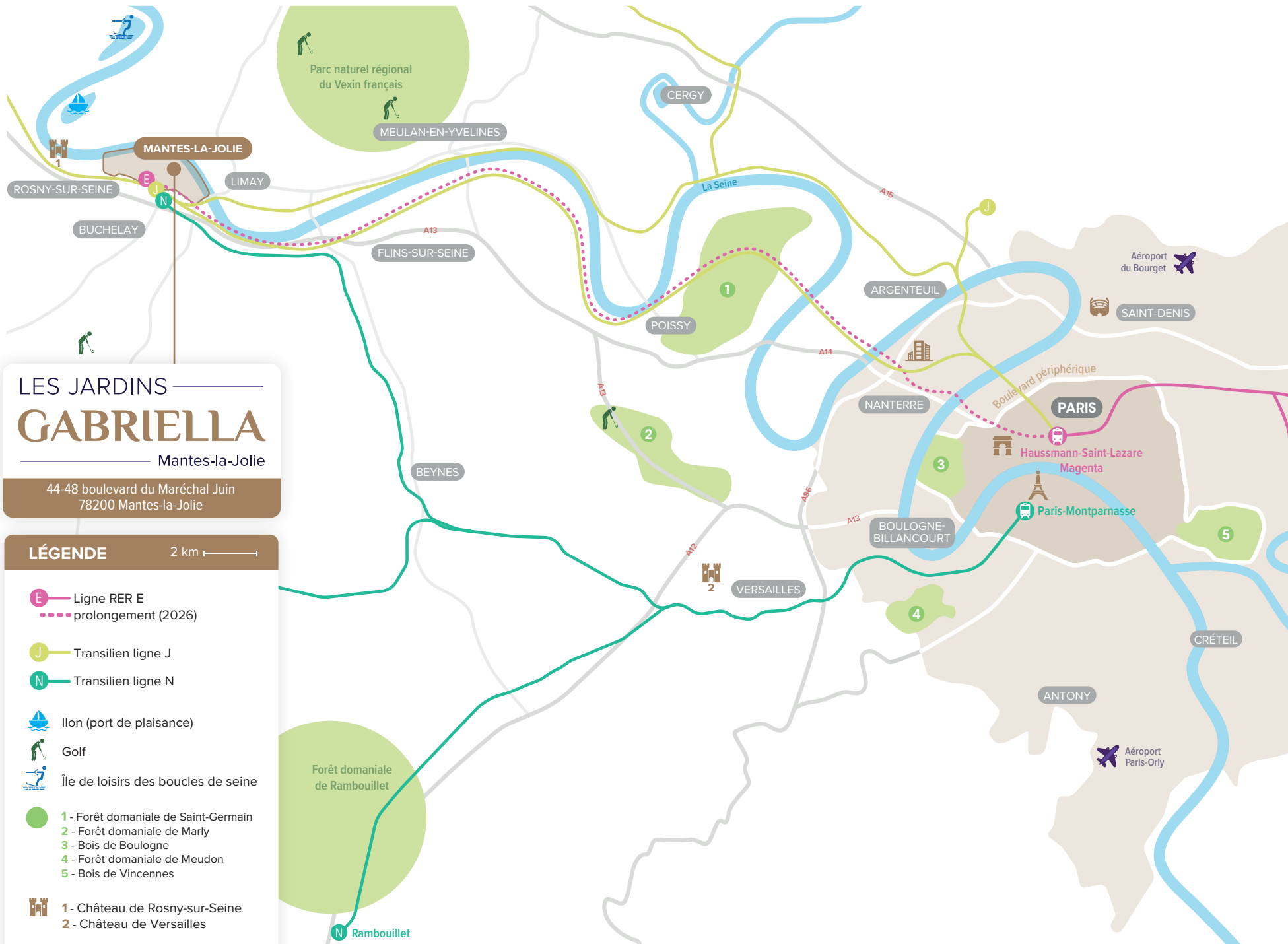
- **1 024 000 entreprises**
- **542 910 salariés** (10 % de l'emploi total d'IDF)
-  • **4^{ème} département d'accueil des entreprises** en IDF
- **Bassin d'emploi dynamique** (secteurs automobile, aérospatiale, aéronautique et défense)
- **2 grande usines automobiles** : usine Renault de Flins (+ de 2000 employés) et usine Stellantis de Poissy (560 employés)

- **39 000 étudiants**
-  • **2 bassins économiques d'emploi formation** : Sud-Ouest Francilien et Paris Saclay
- **Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines** répartie sur 5 campus (20 000 étudiants)

-  • 18 gares **RER**, 3 lignes de **Transilien**
- 2 lignes de **tramway**
- création de la ligne 18 de **métro** du **Grand Paris Express**
- nombreuses lignes de **bus**

Équipements sportifs internationaux :

-  • le **vélodrome National** de Saint-Quentin-en-Yvelines
- le **Golf National** de Saint-Quentin-en-Yvelines
- le **bassin d'aviron** de Mantes



LES JARDINS GABRIELLA

Mantes-la-Jolie

44-48 boulevard du Maréchal Juin
78200 Mantès-la-Jolie

LÉGENDE

2 km

- E Ligne RER E
⋯ prolongement (2026)
- J Transilien ligne J
- N Transilien ligne N
- Ilon (port de plaisance)
- Golf
- Île de loisirs des boucles de seine
- 1 - Forêt domaniale de Saint-Germain
2 - Forêt domaniale de Marly
3 - Bois de Boulogne
4 - Forêt domaniale de Meudon
5 - Bois de Vincennes
- 1 - Château de Rosny-sur-Seine
2 - Château de Versailles
- Stade de France
- La Défense

MANTES-LA-JOLIE

Ville agréable

Avec 45 500 habitants, **Mantes-la-Jolie** est la **3^{ème} ville des Yvelines**. Située aux portes du Parc naturel régional du **Vexin français** et occupant une position privilégiée sur les rives de la Seine, la ville préserve un **cadre naturel agréable** et **pittoresque**.

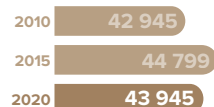
Elle est en effet entourée d'un **paysage verdoyant** et agréable. Les **berges de la Seine** offrent des promenades paisibles, tandis que les parcs et jardins invitent les habitants à profiter de la **nature**. Le Parc de la Vallée de la Vaucouleurs est l'un des espaces verts populaires pour se détendre et se divertir.

Mantes-la-Jolie propose une **vie culturelle animée** avec des événements, des festivals et des expositions régulièrement organisés. La ville dispose également d'**équipements culturels**, tels que des théâtres, des médiathèques et des centres culturels. Elle bénéficie d'une bonne **accessibilité** grâce à son réseau

de transport. La ville est desservie par les lignes N et J du **Transilien** permettant aux habitants de se rendre rapidement à Paris (liaison directe avec Paris-Saint-Lazare en 35 minutes). Le **prolongement du RER E** vers Mantés-la-Jolie est prévu fin 2026, permettant de rejoindre Paris-La Défense en 40 minutes.

Mantes-la-Jolie est une ville **accueillante** qui offre un mélange équilibré entre **héritage historique**, **cadre naturel** et **dynamisme** contemporain.

Évolution de la population +2,27% en 10 ans

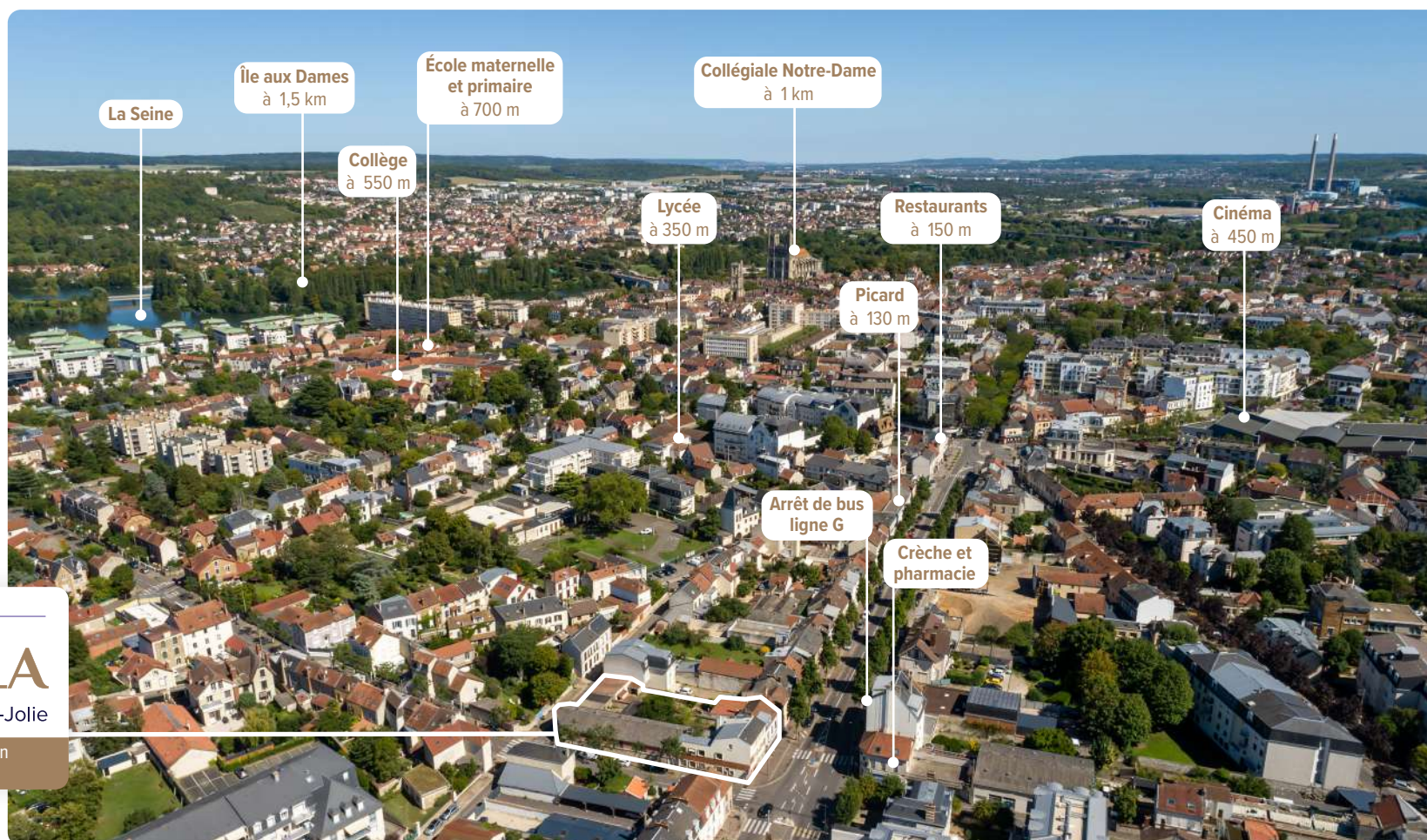


Nombre d'entreprises +75,68% en 10 ans



LES JARDINS
GABRIELLA
Mantes-la-Jolie

44-48 boulevard du Maréchal Juin
78200 Mantés-la-Jolie



Un emplacement idéal



Commerces de proximité

- Pharmacie en face de la résidence
- Picard à 130 m
- Boucherie et boulangerie à 600 m
- Intermarché à 950 m
- E. Leclerc à 1,4 km



Transports & accès

- Arrêt de bus ligne G devant la résidence
- Gare TER (Lignes N et J) à 450 m



Petite enfance & enseignement

- Crèche en face de la résidence
- Lycées à 350 m
- Collège à 550 m
- École maternelle et primaire à 700 m
- IUT de Mantes-en-Yvelines à 800 m
- Prépa Mantes à 1,5 km



Autres services & loisirs

- Banque à 50 m
- Restaurants et médecin à 100 m
- Cinéma à 450 m
- Médiathèque, square, coiffeur et fleuriste à 600 m
- Salle de spectacles et mairie à 800 m
- Bibliothèque Universitaire UVSQ à 900 m
- Lac de Gassicourt et l'Île aux Dames à 1,5 km
- Marché et centre commercial Mantes II à 2 km
- Parc des Expositions à 2,5 km

LÉGENDE 200 m

- Transilien ligne J
- Transilien ligne N
- Ligne bus G
- Mairie
- La Poste

- Hôpital
- Médecin
- Pharmacie
- Enseignement
- Crèche

- Salle de spectacles
- Cinéma
- Skatepark
- Musée de l'Hôtel Dieu
- Collégiale Notre-Dame

- Salle de sport
- Piscine
- Complexe sportif
- Patinoire
- Commerce

- Banque
- Boulangerie
- Supermarché
- Restaurant
- Médiathèque

- Gendarmerie
- Centre-ville
- Zone commerciale



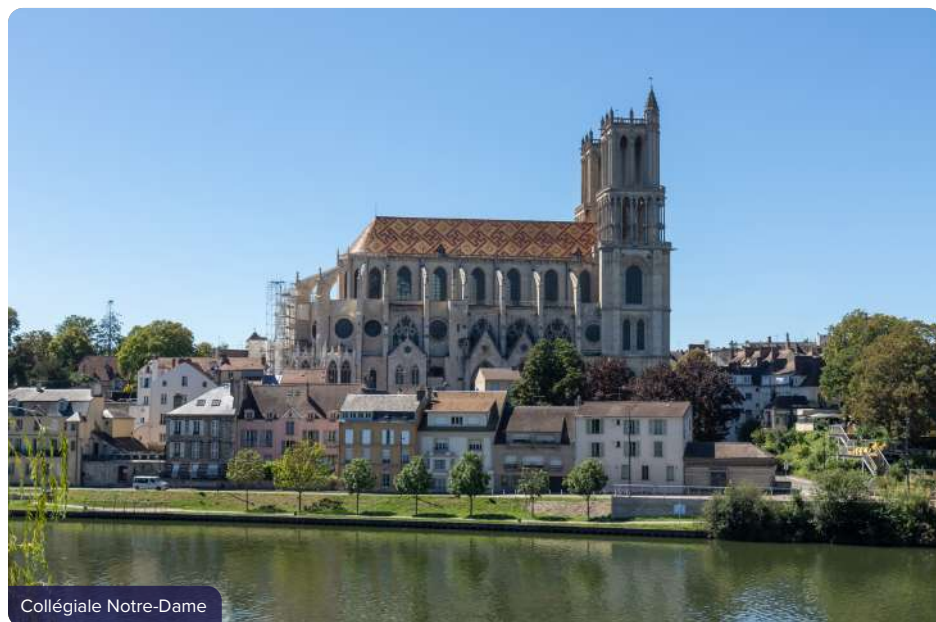
LA VIE DE QUARTIER

Un emplacement privilégié, en plein centre-ville

La résidence **Les Jardins Gabriella** se situe à l'angle de la rue Denfert Rochereau et du boulevard du Maréchal Juin, axe important du **centre-ville**. Son emplacement offre un **cadre de vie agréable** grâce à toutes les commodités du centre-ville **accessibles à pied** (commerces, écoles, transports...).

Le **quartier historique** est très apprécié pour ses rues pavées, ses maisons à colombages et ses places pittoresques.

Pour des moments de détente, les habitants peuvent se balader dans les nombreux **parcs** et **squares** des alentours, le long des **quais de Seine** ou encore au lac de **Gassicourt**.





LES JARDINS
GABRIELLA

Mantes-la-Jolie

44-48 boulevard du Maréchal Juin
78200 Mantes-la-Jolie

LA RÉSIDENCE

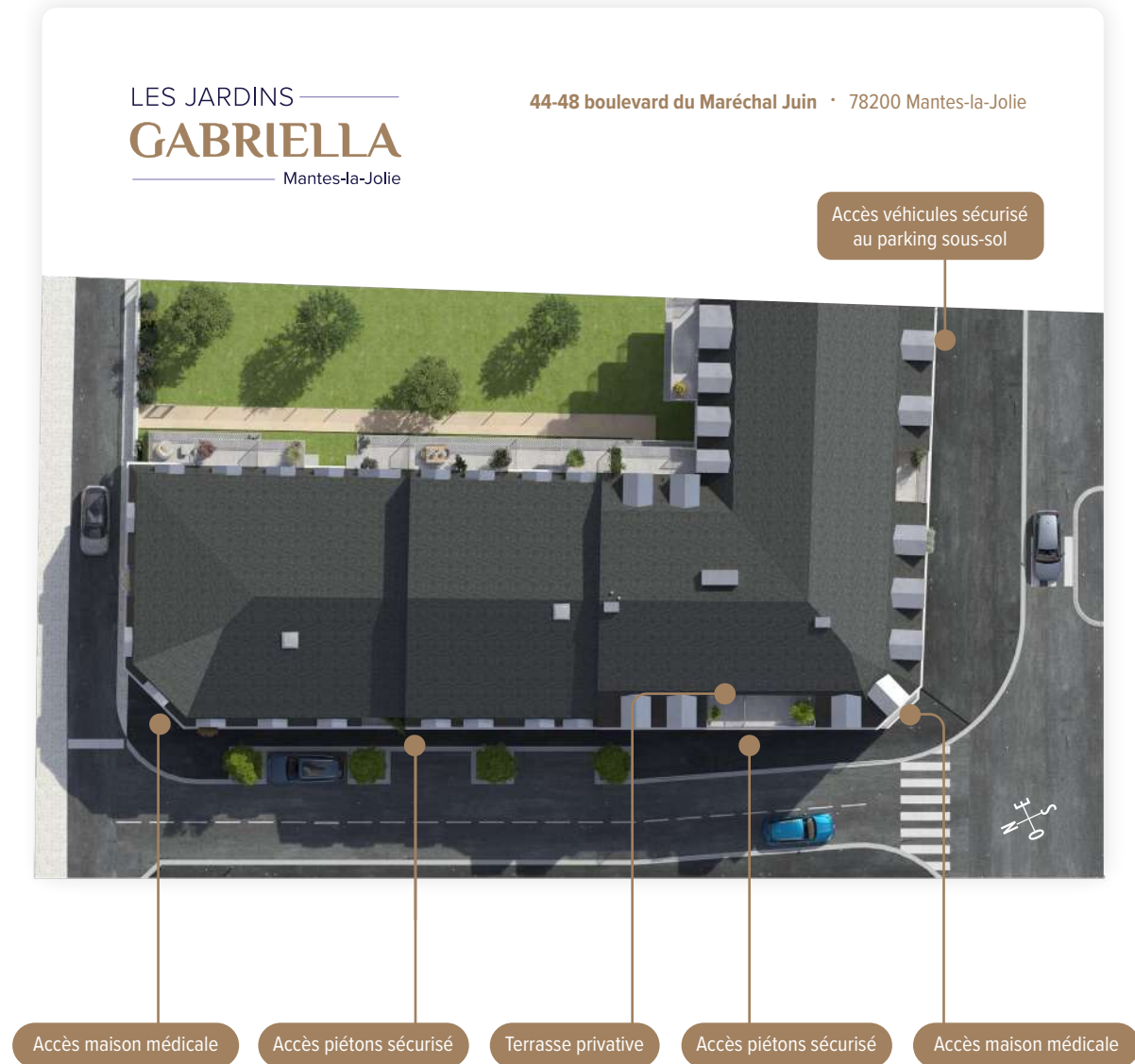
Se sentir bien chez soi

La résidence **Les Jardins Gabriella** est composée de **34 logements du T2 au T4** en R+3+combles et R+2+combles, avec une maison médicale au RDC.

Située à l'**angle** de la rue Denfert Rochereau et du boulevard du Maréchal Juin, la **forme en L** du bâtiment permet de créer une respiration, et les différences de niveaux soulignent une adaptation douce à la morphologie environnante.

La résidence est constituée de toiture mansard en **ardoise**. Ce **jeu de hauteur** permet d'accentuer l'effet de séquençage dans le bâti. L'alternance de **couleurs en façade** est aussi proposée pour donner du **rythme au projet** et s'intégrer parfaitement dans son environnement.

Un **parking en sous-sol** sur 2 niveaux et des **locaux vélos** viennent faciliter le quotidien des résidents.







LE MOT DE L'ARCHITECTE

L'art de concevoir



Le projet se situe dans le **centre historique de Mantes-la-Jolie**, à **proximité du centre-ville**. Nous avons cherché à inscrire la résidence avec une architecture au vocabulaire classique, basée sur des principes simples.

La forme en L du bâtiment permet de créer une respiration et une percée visuelle sur la rue du Clos Scellier et de limiter la densité du bâti. Cette configuration permet de créer un grand espace libre de construction qui répond à ceux déjà situés à l'est par les jardins et l'espace libre de construction. L'objectif est de venir s'insérer sans compromettre l'**intimité des vues** avec les résidences voisines. Ainsi un grand poumon vert sera conservé au **cœur de l'îlot**.

Les façades reprennent les codes des façades des bâtiments du **centre ancien** de par leurs morphologies, leurs **colorimétries**, les **détails** (volet bois, corniche...) l'ordonnement et la **superposition des baies** aux proportions élancées.

La continuité des façades est rompue par la présence de loggias à tous les niveaux qui viennent rythmer le linéaire bâti. Les toitures en ardoises, le **jeu de façades et de balcons** inscrivent ce nouveau bâtiment dans l'écriture des bâtiments limitrophes.

Par sa morphologie, le bâtiment cherche à réaliser un **séquençage visuel** en fonction des angles de vue depuis la rue ou des parcelles environnantes.



DDA

DDA est une agence d'Architecture créée en 2014, mais fondée sur une expérience de plus de 30 ans sur tout type de patrimoine immobilier. DDA a pour ADN la prise en compte de l'**intégration urbaine**, l'**impact environnemental** et le souci de se fondre dans les choix d'orientations d'aménagement du quartier.

Elle dispose dans ses équipes de compétences pluridisciplinaires (ingénieurs, architectes, urbanistes, techniciens et experts) permettant de définir les meilleures orientations pour un projet immobilier.





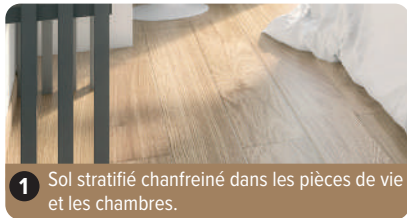


LES PRESTATIONS

Bâtir avec des matériaux de qualité



- Prestations en option*
- Prestations de tous nos logements



1 Sol stratifié chanfreiné dans les pièces de vie et les chambres.



2 Carrelage 45x45 cm pour les T2 et T3 et 60x60 cm pour les T4 dans les pièces humides et les cuisines.



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, balcon et loggia recouvert de dalles carrelage 60x60 cm

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



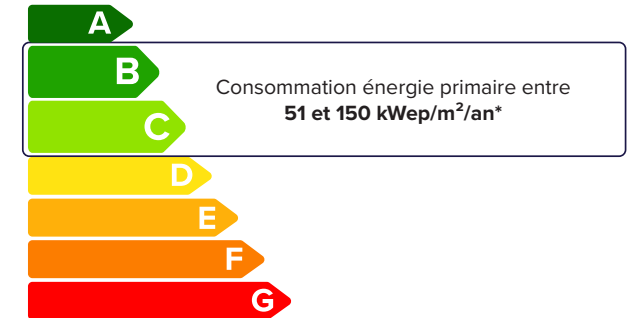
Réduire vos consommations d'énergie grâce à l'optimisation de l'isolation des logements.



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**.

Les Jardins Gabriella bénéficie d'une consommation énergétique optimisée.

Logement performant



Logement économe

*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

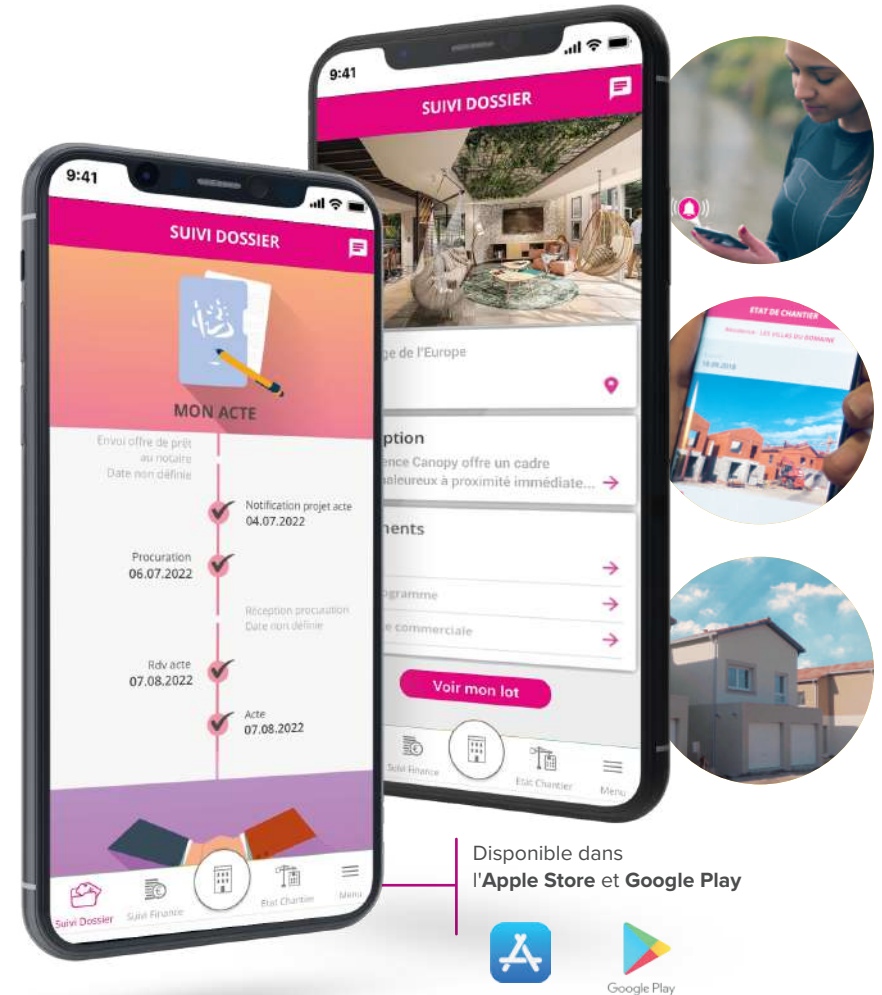
Nous plaçons le **satisfaction de nos clients** au centre de nos préoccupations. Il nous tient à cœur de tisser avec chacun d'entre eux une relation humaine fondée sur la **bienveillance** et l'**écoute** de leurs attentes pour **répondre au mieux à leurs besoins**.

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 reproduisant l'intérieur d'un logement), permettent une totale **immersion dans votre futur chez vous !**

Le Configurateur Digital : à distance ou dans nos showrooms, **visitez nos logements** et **personnalisez-le** avec + de 130 références.



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



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



LP Kube : l'immersion 3D



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.

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 AGENCES



Agence de Toulouse, Occitanie



Agence LP Loft



Agence de Bordeaux, Nouvelle-Aquitaine

RÉFÉRENCES



Document et illustrations non contractuels.

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

Sources : Mairie de Mantes-la-Jolie, INSEE, l'Internaute, manteslajolie.fr, Google Maps, INSEE.

Service Communication et Marketing LP Promotion. Février 2024. 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

1 bis rue de Maignon
64600 Anglet

AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guiton
17000 La Rochelle

AGENCE NANTES

9 rue Jean Jacques Rousseau
44000 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





Conjuguer habitat et services durablement.