

RÉSIDENCE
Cosmopolitan
LORMONT



PROMOTION

ENSEMBLE, CONSTRUISONS L'AVENIR

Le mot de la Direction du Groupe LP Promotion

Fondé en 1996 par l'architecte Lucien Ponsot, le Groupe LP Promotion s'est imposé en tant qu'acteur incontournable sur le marché de l'immobilier résidentiel dans le grand Sud-Ouest.

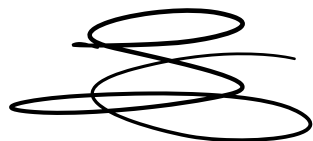
En avril 2017, le Groupe a procédé à une réorganisation de son capital assurant la continuité de l'équipe en place tout en accueillant Abénex comme nouvel actionnaire minoritaire.

Aujourd'hui, le Groupe fait son entrée dans le Top 20 des promoteurs immobiliers 2018*, résultat de vingt années de progression constante, marquées par la livraison de près de 10 000 logements.

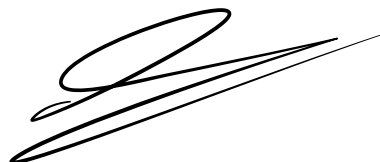
Le Groupe est implanté à Toulouse, Bordeaux, sur le Bassin d'Arcachon et en Île-de-France, via ses agences locales. Il s'adresse à une clientèle d'accédants à la propriété et d'investisseurs de proximité avec une offre complète qui couvre l'ensemble du parcours résidentiel : résidence principale, accession à la propriété, logements premium, résidences services étudiantes, jeunes actifs, intergénérationnelles et seniors.

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.

Laurent Ponsot
Président



Pierre Aoun
Directeur Général



* Classement Top 20 des Promoteurs immobiliers - Septembre 2018 - Le Moniteur.



Nos valeurs

Honnêteté, implication, esprit d'équipe

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 60 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.



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.

1996

Création de LP Promotion.

170

collaborateurs.

47 M€

Capital social du Groupe.

3

Cotation Banque de France.

Prix de la Conduite Responsable des Opérations aux Pyramides d'Argent - 2019.

95%

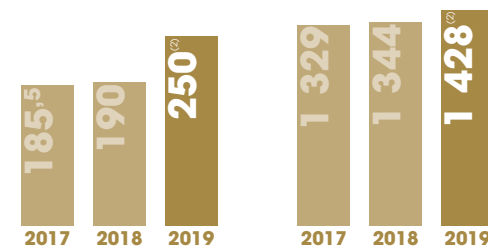
des entreprises impliquées sont des acteurs locaux.

3 400

emplois créés en équivalent temps plein en 2018.

Chiffre d'affaires consolidé ⁽¹⁾

Nombre de lots actés



⁽¹⁾ Chiffre d'affaires consolidé en millions d'euros. ⁽²⁾ Prévisionnel.

60

partenariats sportifs et associatifs.

10 000 logements neufs livrés depuis plus de 20 ans.

+ de 50 programmes à la vente.



Bordeaux et sa région

Le Sud-Ouest tient ses promesses

L'AIRE URBAINE DE BORDEAUX

- 252 communes, plus de 1,2 million d'habitants.
- Plus de 14 000 nouveaux arrivants par an.
- 3^{ème} agglomération pour le nombre de créations d'entreprises.



LES MOTEURS DE L'ÉCONOMIE BORDELAISE

- Ligne LGV, Bordeaux-Paris en 2h04.
- Capitale mondiale du vin et des spiritueux, 1^{er} producteur mondial de vins fins.
- 1^{ère} place française sur l'informatique de santé.
- 3^{ème} bassin aéronautique et spatial français : 310 entreprises, 20 000 emplois.
- 3^{ème} région française pour le nombre d'établissements tertiaires (hors IDF).
- 4^{ème} région française pour les TIC (Technologies de l'Information et de la Communication) : 2 600 entreprises, 20 150 emplois.
- 4^{ème} place bancaire française.



LES CHIFFRES DE BORDEAUX MÉTROPOLE

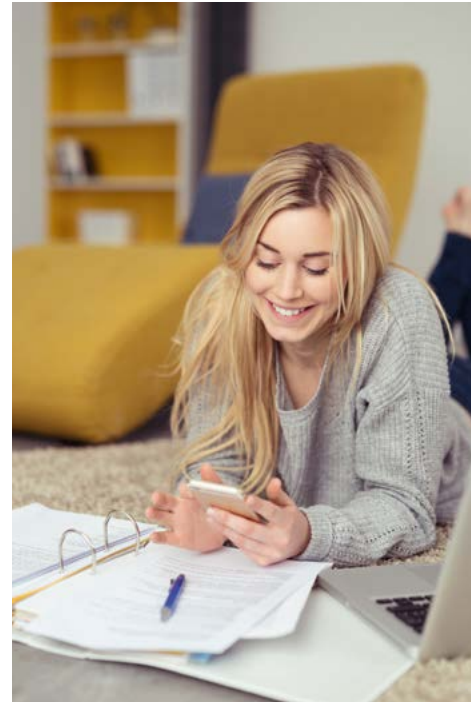
- 28 communes, 760 933 habitants.
- Ville préférée des Français en 2016.
- 1^{ère} ville où il fait bon travailler depuis 5 ans.
- 1^{ère} ville mondiale à visiter en 2017.
- 2^{ème} ville où il faut investir en 2017.
- 409 000 emplois sur la zone d'emplois de Bordeaux.
- 150 parcs et espaces naturels.
- 88 parcs d'activités, 6 pôles technologiques.





DES PROJETS PROMETTEURS

- OIN : redynamisation de la rive droite, création de 25 000 emplois et 25 000 nouveaux habitants sur le territoire.
- Projet Bordeaux-Euratlantique : l'une des plus vastes opérations d'aménagement de France avec plus de 730 ha sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac.
- Futur pont Simone Veil : liaison entre Floirac et Bordeaux en 2020 d'une largeur de 40 mètres favorisant des espaces dédiés aux piétons.
- Revalorisation de futurs quartiers : les Bassins à flot, quartier Ginko, La Jallère, quartier Saint-Jean Belcier.
- Extension du réseau de tramway qui deviendra le premier au niveau national.
- Ecoparc : projet clé dans le domaine des éco-activités, 200 entreprises, 6 000 emplois.
- Mise à 2x3 voies de la rocade ouest de Bordeaux.



BORDEAUX, VILLE ÉTUDIANTE

- Plus de 87 700 étudiants, 6^{ème} ville étudiante de France.
- 2 grandes universités dont la principale concentre plus de 56 000 étudiants et 4 collèges de formations.
- Plus de 40 écoles supérieures dont Kedge Business School, INP Bordeaux, INSEEC...
- 2 IUT, 11 600 chercheurs et 544 000 m² de locaux dédiés aux étudiants.
- L'un des plus vastes campus universitaires d'Europe.
- Ville jeune et dynamique : 11 musées, 15 festivals, 37 salles de concerts et cafés concerts, 17 cinémas et 101 parcs et jardins.



LES UNIVERSITÉS ET GRANDES ÉCOLES ET LEURS EFFECTIFS :

Université de Bordeaux :	56 000	INP Bordeaux :	3 400
Université de Bordeaux Montaigne :	15 485	INSEEC U :	3 000
Kedge Business School :	4 000	FormaSup Campus :	800

LÉGENDE

- Tramway Ligne A
- Tramway Ligne B
- Tramway Ligne C
- Tramway Ligne D (en 2019)
- Tram-train

⋮⋮⋮ Ligne SNCF

○ Bassin d'emploi

I Université de Bordeaux
Campus Pessac, Talence, Gradignan
(50 000 étudiants)

II Université de Bordeaux : Campus Carreire
(8 200 étudiants)

III Université de Bordeaux : Campus Victoire
(4 500 étudiants)

1 Lycée Les Iris, Jacques Brel et Elie Faure :
8 BTS, CFA, Bac pro

2 Cours Florent Bordeaux : 440 étudiants

3 Campus Chartrons : 10 000 étudiants, 32 écoles
(Epitech, ISEG, INSEEC, ESIMOD, ESG, ...)

4 Campus Bastide : 3 000 étudiants,
IAE, IUT Tech de Co, IUT GEA, GLT

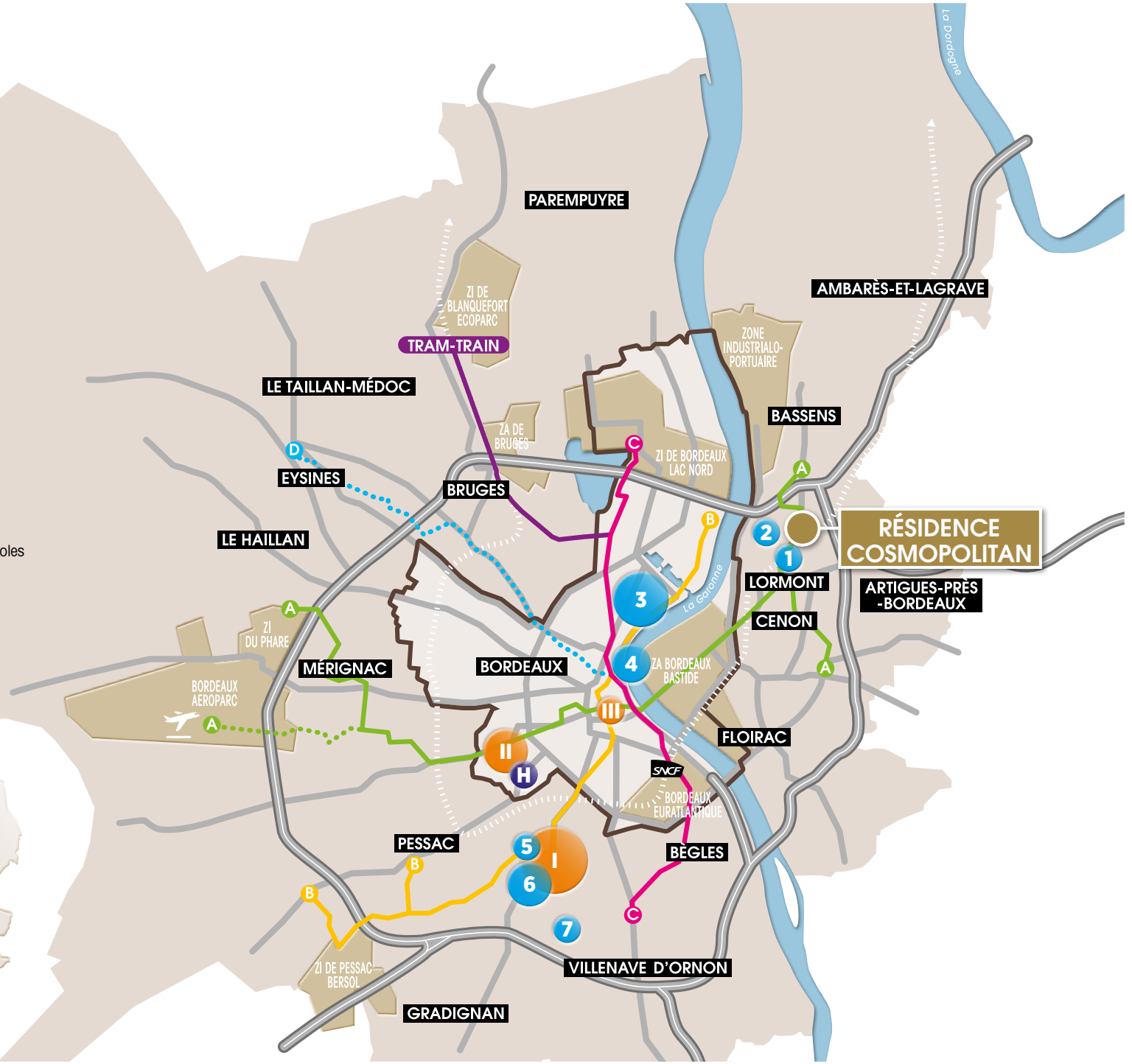
5 Bordeaux Sciences Agro, 600 étudiants

6 Kedge BS : 4 000 étudiants

7 Institut des Sciences de la Vigne et du Vin :
600 étudiants

H CHU Pellegrin

1 km



Lormont

Vivre autrement...

Située au nord-est de Bordeaux, Lormont bénéficie du rayonnement de la Métropole dont elle est membre. Ville en constante évolution, elle ne cesse de s'urbaniser et se tourne tout particulièrement vers sa jeunesse en proposant un large éventail de formations ainsi que des infrastructures propices aux activités culturelles et sportives. Située sur la rive droite

de la Garonne, Lormont offre de vastes espaces verts tel que le Parc de l'Ermitage Sainte-Catherine, véritable poumon naturel en plein cœur de ville. Ses résidents peuvent aussi jouir des commodités citadines ainsi que des transports en commun pour un quotidien des plus agréables.

Chiffres

11% de la population est étudiante.
8 BTS - plus de 1 000 étudiants dans un périmètre de 2,5 km autour de la résidence.

Évolution du nombre d'étudiants

+21,4% en 5 ans

2010	1 287
2015	1 563





LÉGENDE

	Mairie		Salle de spectacle
	La Poste		Gymnase
	Crèche		Terrain de sport
	Enseignement		Piscine
	Médecin		Parc
	Pharmacie		Zone d'Activité
	Commerce		Bat Cub
	Supermarché		Tramway Ligne A
	Restaurant		Arrêt de bus
	Banque		Ech. 100 m
	Médiathèque		



RÉSIDENCE COSMOPOLITAN - 152 APPARTEMENTS T1 ET T1 BIS
28, rue Jean-Raymond Guyon, 33310 Lormont

UN EMPLACEMENT IDÉAL

- À 300 m de l'arrêt de bus.
- À 500 m du supermarché.
- À 850 m du complexe sportif.
- À 1 km du tramway.
- À 1,2 km du centre commercial Rive Droite (Carrefour, 70 boutiques, services et restaurants).
- À 1,3 km du CHU de Bordeaux.
- À 1,5 km de la médiathèque.
- À 2,2 km du Rocher de Palmer de Cenon (salle de concerts, festivals).
- À 7,8 km de la gare Bordeaux - Saint-Jean.

La vie de quartier

Une situation séduisante

À caractère résidentiel, le quartier permet aux habitants de profiter d'un environnement **calme** entre parc **boisé** et avantages d'une grande ville. Idéal pour les jeunes, les commodités se trouvent **à proximité** : arrêts de bus à deux pas, commerces, lycées, infrastructures sportives. Le **centre commercial** Carrefour Rive Droite, lieu animé où résident boutiques et restaurants, se situe à 10 minutes en bus. Quant au tramway, il permet de rejoindre **directement** le centre-ville de Bordeaux.

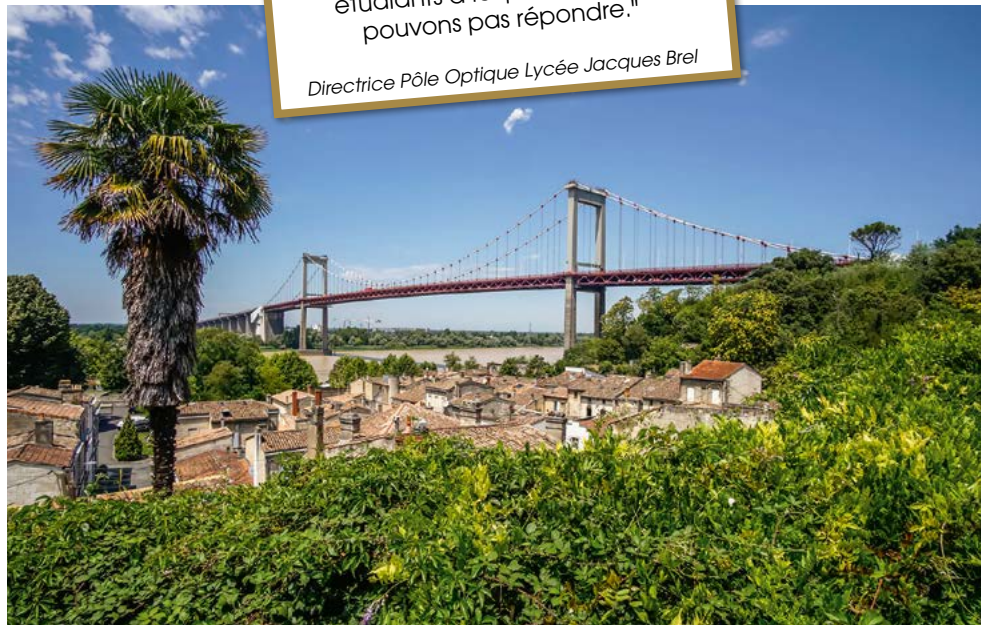
Une résidence proche des lycées, écoles supérieures et universités :

- À 900 m du Lycée Jacques Brel (BTS et Bac Pro - 210 étudiants),
- À 1,3 km du Lycée Élie Faure (BTS - 170 étudiants),
- À 2 km du Lycée Les Iris (BTS, CFA et formation GRETA - 190 étudiants),
- À 2,1 km du Cours Florent Bordeaux - 440 étudiants),
- À 5,8 km du Campus Bastide (3 000 étudiants),
- À 7,3 km du du Campus Chartrons (10 000 étudiants).

L'argument Plus

" Nous avons une forte demande de logement de la part de nos étudiants à laquelle nous ne pouvons pas répondre."

Directrice Pôle Optique Lycée Jacques Brel





La résidence

Un cadre de vie épanouissant

Située en bordure **du parc** du Domaine de Fontbelleau, la Résidence Cosmopolitan accueille des appartements T1 et T1 bis idéalement conçus pour les étudiants.

Le projet offre une **végétation développée** par la présence d'un parc, de chemins piétonniers arborés et de plantes grimpantes qui habillent les façades.

Les appartements possèdent tous d'**agréables balcons**,

ce qui améliore fortement le confort de vie des occupants.

Différents lieux **conviviaux** tels qu'une **terrasse**, une salle commune, une **salle de sport** ou encore une laverie, offrent un environnement dynamique à ses résidents.



152 APPARTEMENTS T1 ET T1 BIS

- 1 Résidence clôturée et sécurisée
- 2 Espaces verts communs
- 3 Bâtiment A : 68 T1 et 8 T1 bis
- 4 Bâtiment B : 68 T1 et 8 T1 bis
- 5 Parking extérieur
- 6 Ascenseurs connectés  (diffusion d'informations via écran digital)
- 7 Laverie connectée 
- 8 Halls d'entrée sécurisés  avec panneaux d'affichage LED
- 9 Espaces communs : salle fitness, tisanerie, salle commune
- 10 Terrasse commune
- 11 City stade (susceptible d'être rétrocédé à la collectivité)
- 12 Accès piétons sécurisé
- 13 Boîtes aux lettres connectées 
- 14 Accès véhicules sécurisé
- 15 Rue Jean-Raymond Guyon







Le mot de l'architecte

Intimité & personnalité

" Constituée de deux bâtiments, l'implantation de la résidence étudiante cherche à éloigner les nuisances sonores tout en minimisant les vis-à-vis, pour un maximum d'intimité. Cette disposition tient compte de la notion d'îlot ouvert permettant au parc du Domaine de Fontbelleau de s'introduire idéalement et de se joindre au traitement paysager de l'opération. Pour favoriser l'épanouissement des résidents, chaque bâtiment est relié par des parties communes dédiées à la vie quotidienne, avec laverie, salle de sport ou salle commune. Sur les façades, une maille en acier inox favorise le développement de la végétation en hauteur. Les séparatifs de balcons, disposés en alternance d'un étage à l'autre, collaborent également à une animation harmonieuse des façades. "

Le mot du paysagiste

Un projet à l'identité verte

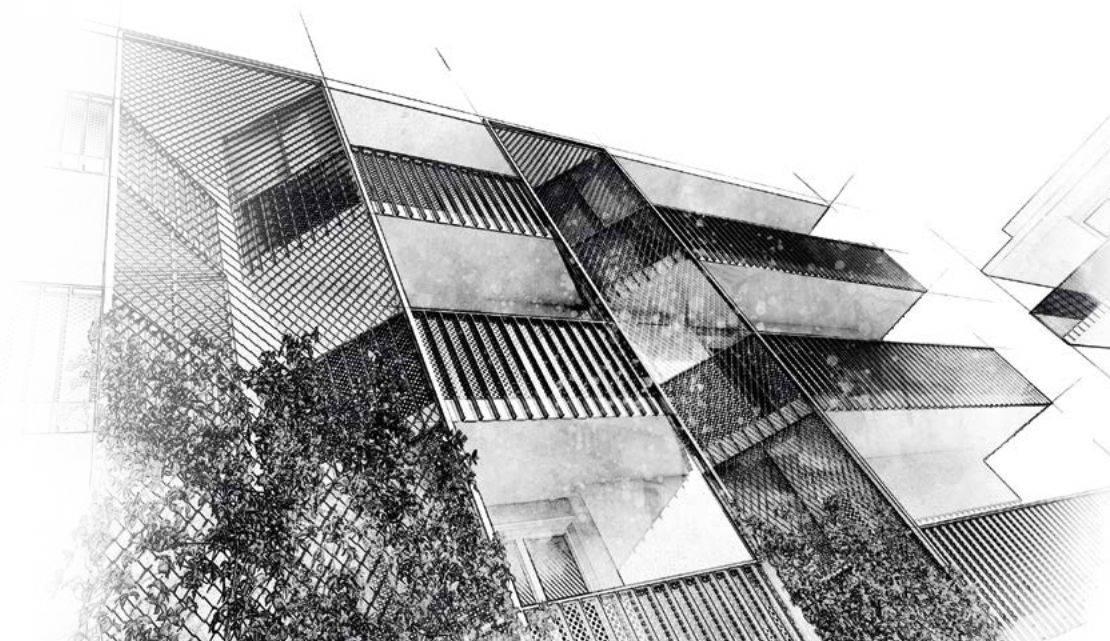
" Il s'agira d'adopter une stratégie d'aménagement qui permette d'instaurer une qualité du cadre de vie, de fédérer les éléments architecturaux par une trame végétale commune, de requalifier le site, de réinvestir et de renouer avec l'identité verte « arborée » du Domaine de Fontbelleau. La Résidence Cosmopolitan s'inscrit sur une logique « de reverdissement », assurant ainsi une continuité paysagère avec le paysage du Gua et le lien social souhaité sur ce territoire. "

Sabine Haristoy



Taillandier Architectes

Volontairement généraliste, l'agence Taillandier Architectes Associés réalise tous types de programmes pour des maîtres d'ouvrages publics et privés. Elle compte aujourd'hui plus de quatre-vingt salariés répartis en quatre filiales : Toulouse, Bordeaux, Montpellier et Santiago au Chili. Pour Pierre-Louis Taillandier, l'architecture est un élément fondateur d'une construction personnelle. Cet ancrage profond se traduit par une implication quotidienne dans l'organisation de son outil de travail et une exigence constante vis-à-vis des projets. Ayant à cœur d'écouter et d'analyser pour répondre aux besoins de son commanditaire, il conçoit l'architecture et l'urbanisme comme un métier de services : quelle que soit la nature du projet, ce dernier doit améliorer la qualité de vie, à l'échelle du paysage comme de l'usager. Conscient de sa responsabilité sociétale d'architecte, il veille à ce que chaque projet TAA soit bien pensé, bien dessiné et bien construit.



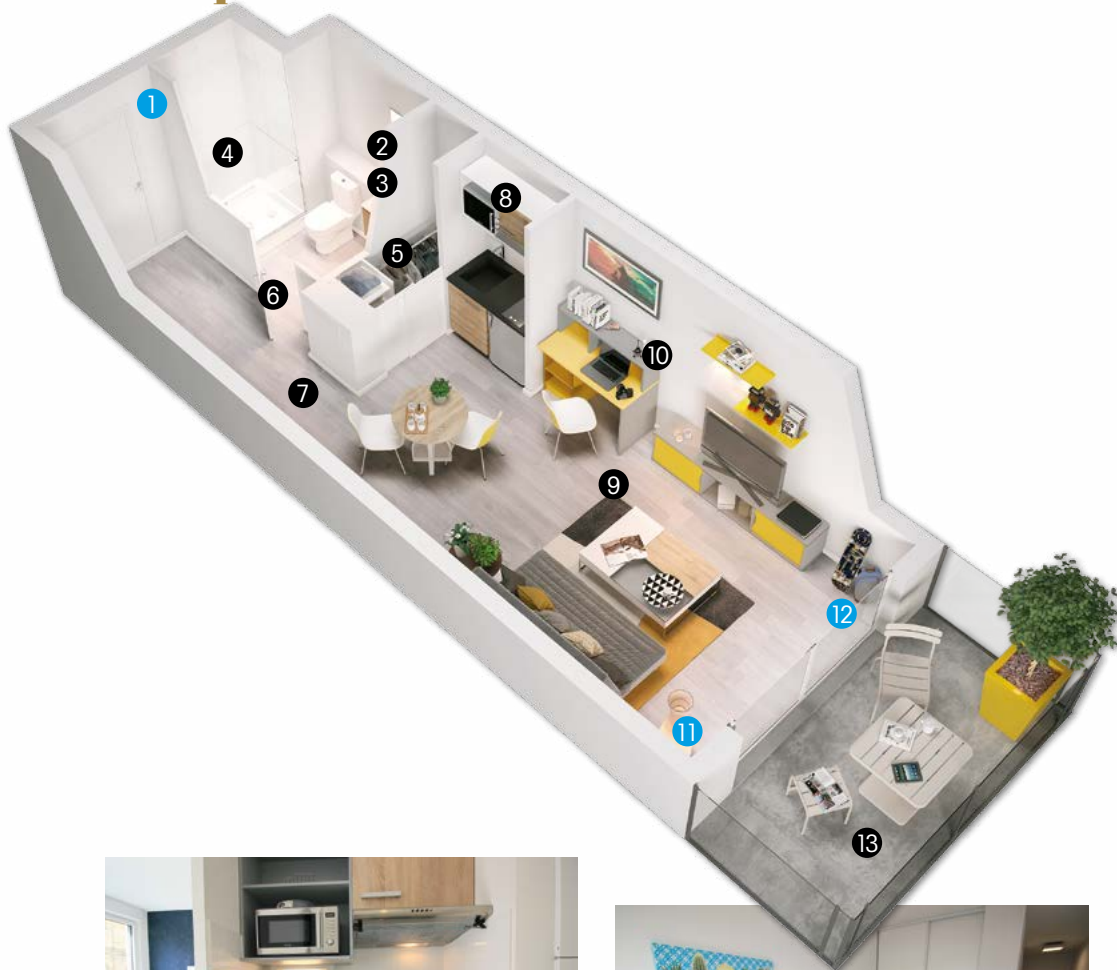






Les prestations

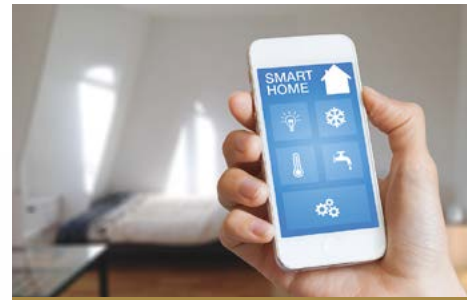
Bâtir avec des matériaux de qualité



8 Kitchenette meublée et équipée avec évier intégré dans le plan de travail en Planiquartz, plaque vitrocéramique, hotte aspirante et réfrigérateur table top.



9 Espace de vie optimisé



1 Logement connecté : système domotique avec commande électrique de volets roulants, de chauffage (affichage des consommations) et pilotage d'une prise de courant.

4 Faïence toute hauteur

5 Placard aménagé avec penderie et étagères



2 Salle d'eau avec douche et meuble vasque avec miroir



3 Robinet mitigeur



6 Poignée sur rosace

● Prestations de tous nos appartements

📶 Pilotage via plateforme mobile (smartphone, tablette, ordinateur)

Seul le descriptif des prestations joint à l'acte de vente sera contractuel, exemple d'un T1 type d'une résidence déjà réalisée



7 Sol souple imitation bois

10 Internet

11 Prise de courant connectée électrique 📶

12 Volet roulant électrique 📶

13 Balcon

Relation clients

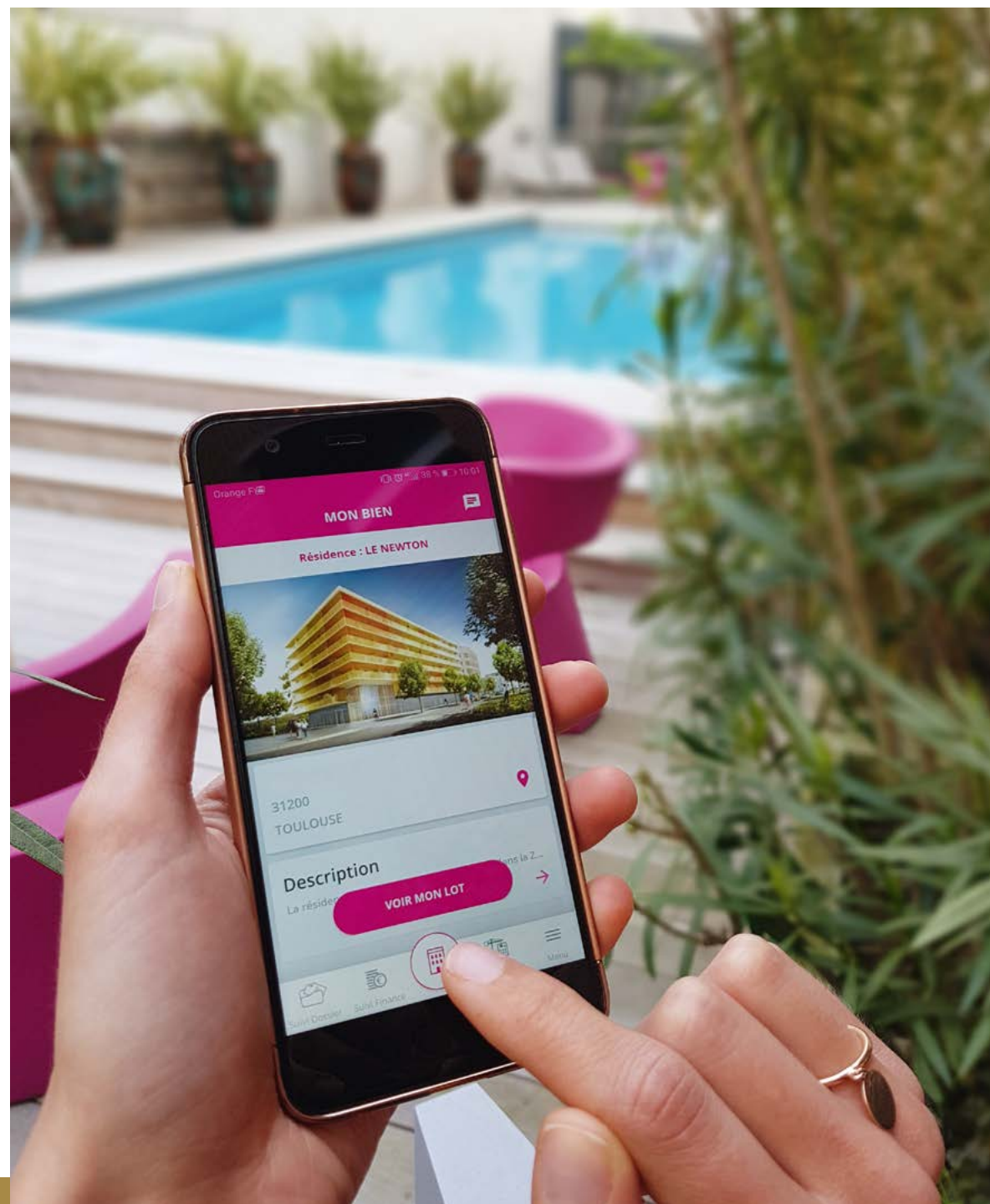
Valoriser l'expérience client

Afin de permettre à nos acheteurs de **se projeter** dans leur futur logement, un **showroom connecté** est mis à leur disposition. Ce configurateur digital permet de se déplacer librement et virtuellement de pièce en pièce, dans un **environnement 3D immersif** à 360°, afin de **personnaliser** de nombreux éléments :

- Le carrelage du séjour,
- La façade des meubles et la crédence de la cuisine,
- La façade des meubles et la faïence de la salle de bains,
- Le parquet des chambres.

Avec la volonté d'**améliorer l'expérience de nos clients** de façon continue et de nous inscrire dans l'ère du numérique, nos services Recherche & Développement et Informatique ont développé une **application de suivi de la relation client**. « LP Connect » est une interface accessible pour le client dès la signature de son contrat de réservation pour lui permettre de **suivre son projet d'achat** sur les volets administratifs, financiers et techniques jusqu'à la remise des clés. L'application fournit de **précieuses informations** : descriptifs détaillés de la résidence et du logement choisi, devis en instance ou signés, suivi des appels de fonds et des travaux modificatifs, avancement du dossier administratif, boîte mails intégrée... Un fil d'actualité informe le client des dernières nouveautés associées à son projet.

Nous plaçons la **satisfaction de nos clients** au cœur de nos préoccupations. Nous avons à cœur de tisser avec chacun une **relation humaine et chaleureuse**, de rester **à l'écoute** de leurs attentes pour répondre au mieux à leurs besoins. Notre relation clients et nos projets sont régulièrement récompensés au concours des Pyramides d'Argent par le prix du Grand Public qui mobilise les internautes lors d'un vote en ligne.



LAURÉAT 2016
PRIX DU
GRAND PUBLIC
PYRAMIDES D'ARGENT
FPI OCCITANIE -
TOULOUSE MÉTROPOLE



LAURÉAT 2018
PRIX DU
GRAND PUBLIC
PYRAMIDES D'ARGENT
FPI OCCITANIE -
TOULOUSE MÉTROPOLE



LAURÉAT 2019
PRIX DU
GRAND PUBLIC
PYRAMIDES D'ARGENT
FPI NOUVELLE AQUITAINE



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**.



Innovier 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 13 projets primés aux Pyramides d'Argent depuis 2016.



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.



Résidence Studia, Lormont (33)



Campus Bel Air, Bègles (33)

Références



L'Alexandrin, Toulouse (31)



Bel Canto, Saint-Geniès Bellevue (31)



Résidence Newton, Toulouse (31)



Résidence Newton, Toulouse (31)



Patio Orensa, Saint-Orens (31)



Campus des Carmes, Toulouse (31)

Document et illustrations non contractuels. Crédits photographiques : Axel Feris, Camille Moirenc, Arthur Péquin, Studio Chevojon, Adobe Stock, Antalice Pix'air, Sophie Herlemont, Jérôme Kelagopian, Lydie Lecarpentier. Illustrations 3D : Kréaction. Sources : Mairie de Cenon, Bordeaux Métropole, Bordeaux.fr, INSEE, Pages Jaunes, Google Map, Explorimmoneuf, Infotbc, L'étudiant, SNCF Salairesmoyen.com, linternaute.com, vousfinancer.com, Metronews, journaldunet.com, Bordeaux 2030.

Service communication & marketing Groupe LP Promotion - Juin 2019. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert et certifié ISO 14001.

RÉSIDENCE —————
Cosmopolitan
LORMONT

SIÈGE SOCIAL TOULOUSE

25, rue de Bayard
31000 Toulouse

AGENCE DE TOULOUSE

37, boulevard Lazare Carnot
31000 Toulouse

AGENCE DE BORDEAUX

28, allées de Tourny
33000 Bordeaux

AGENCE BASSIN D'ARCACHON

36, avenue de la Côte d'Argent
33380 Biganos

AGENCE DE PARIS

47-49, avenue Edouard Vaillant
92100 Boulogne-Billancourt

www.lp-promotion.com



SAS LP Groupe au capital 47 789 750 €
Siret 828 499 103 000 12
TVA Intracommunautaire FR 70 828 499 103
APE 701A



PROMOTION

ENSEMBLE, CONSTRUISONS L'AVENIR