



PROMOTION

— CLOS —
MADRAN
— Pessac —



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 de **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 Bretagne**

-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, **résidences** de services **étudiantes, hébergements flexibles et seniors**.

En 2024, le Groupe développe une nouvelle filiale, **Version Pierre**, dédiée à la **réhabilitation**.

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.

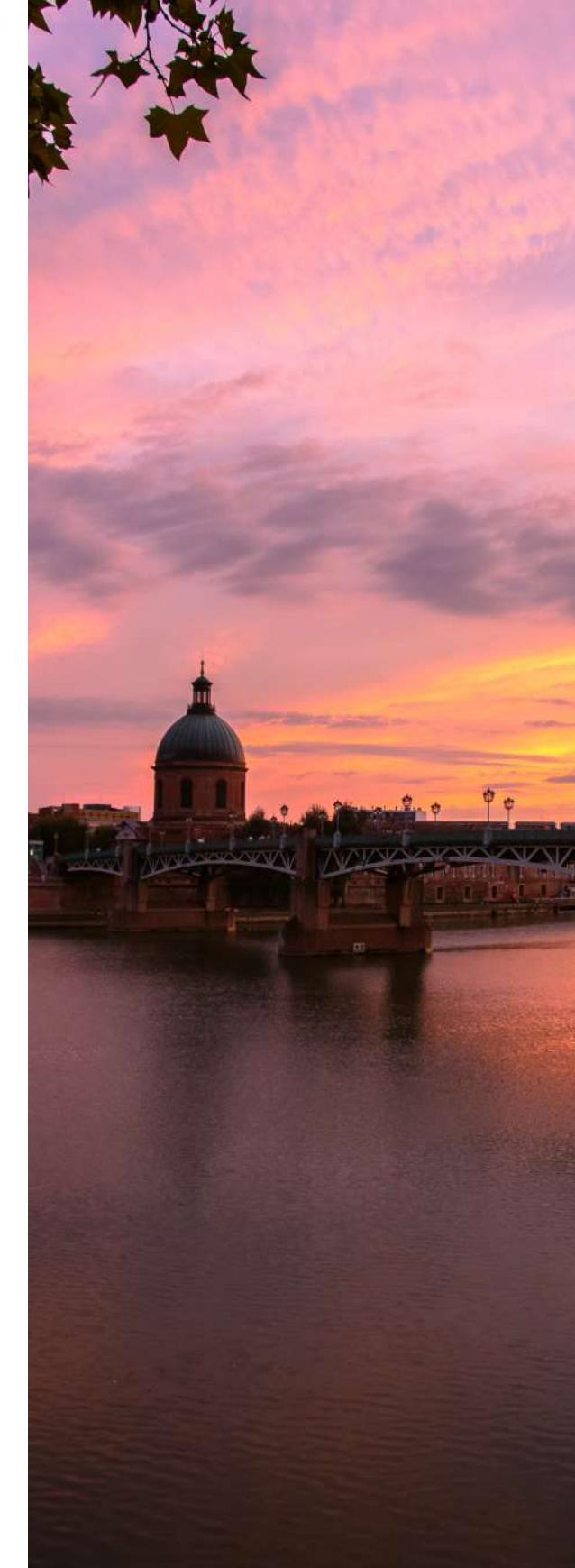
Pierre AOUN
Directeur Général



Laurent PONSOT
Président



*34^{ème} édition du classement des promoteurs immobiliers - Innovapresse 2022.

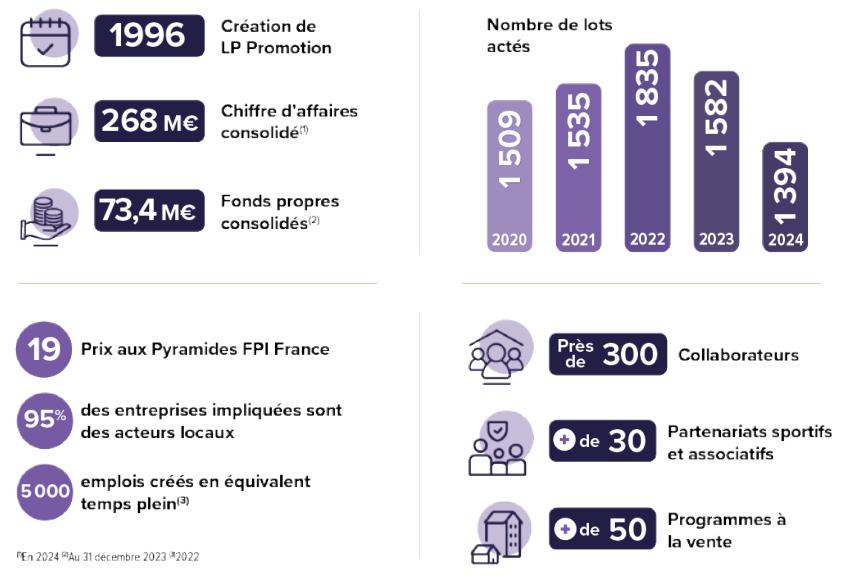


NOS VALEURS

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 30 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**



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.

PROMOTEUR ENGAGÉ

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 ouvre un nouveau chapitre et devient **Société à Mission** en 2023. Le Groupe inscrit ainsi les cinq axes d'engagements suivants dans ses statuts :



Participer à la mutation et à la décarbonation de l'habitat



S'impliquer au cœur de notre écosystème local et y partager notre forte **culture du service**



Contribuer au retour de la nature en ville et créer du lien avec ses habitants



Accompagner l'évolution des modes de vie avec des logements de qualité et des comportements écologiques



Valoriser les équipes et encourager nos collaborateurs à porter nos engagements



Un gage de confiance

Avec l'obtention du droit d'usage de la marque NF Habitat HQE, le Groupe s'engage à la livraison de logements de haute qualité à faible impact environnemental et à fournir un service client de qualité. Depuis 2023, 100% des programmes déposés sont certifiés NF Habitat avec pour objectif 25% en NF Habitat HQE.

Cette certification, reconnue dans le secteur immobilier, garantit aux partenaires institutionnels, propriétaires et futurs locataires des logements alliant bien-être des usagers et éco-responsabilité, avec une empreinte environnementale maîtrisée.



BORDEAUX ET SA RÉGION

Le Sud-Ouest tient ses promesses

L'aire d'attraction de Bordeaux

- **275** communes, plus de 1,3 million d'habitants
- Plus de **15 000** nouveaux arrivants par an
- **6^{ème}** aire d'attraction urbaine de France



Les chiffres de Bordeaux Métropole

- **28** communes, **815 000** habitants
- **4** pôles de compétitivité
- **450 000** emplois
- **11** établissements de santé (4 hôpitaux, 7 cliniques)
- **154** parcs et espaces naturels



Les moteurs de l'économie bordelaise

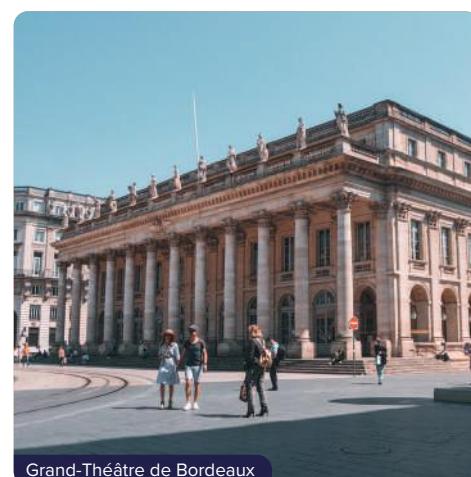
- **Ligne LGV**, Bordeaux-Paris en 2h04
- **Capitale mondiale** du vin et des spiritueux (700 millions de bouteilles/an)
- **1^{ère}** place française sur l'informatique de santé
- **2^{ème}** bassin aéronautique et spatial français : 310 entreprises, 28 000 emplois
- **4^{ème}** région française pour les TIC (Technologies de l'Information et de la Communication) : 9 850 entreprises, 37 000 emplois
- **4^{ème}** place bancaire française
- **2,5** millions de touristes par an
- **9 millions** de tonnes de marchandises transitent via le port tous les ans
- **2^{ème}** ville de France en matière de création d'entreprises





Bordeaux, ville jeune et étudiante

- **3^{ème}** plus grand **campus universitaire** de France
- **2** universités, **53** écoles supérieures dont **16** grandes écoles
- **104 000** étudiants, **11 600** chercheurs



Des projets prometteurs

- **Pont Simone Veil** (été 2024) : liaison entre Floirac et Bordeaux d'une largeur de 44 mètres favorisant des espaces dédiés aux piétons
- **Extension du réseau de tramway** : Bordeaux est le 1^{er} réseau de tramway (hors IDF)
- **Ecoparc** : projet clé dans le domaine des éco-activités (230 entreprises, 5 200 emplois)
- **Bordeaux Euratlantique** : création à l'horizon 2030 d'un centre d'affaires au rayonnement international réparti sur Bordeaux, Bègles et Floirac (construction de logements, bureaux, commerces et équipements publics)
- **LGV Bordeaux-Toulouse** : liaison entre les 2 villes en 3h10 contre 4h20 (livraison 2032)
- **Futur Centre Aquatique à Pessac** : piscine moderne et écologique au cœur du parc de Cazalet (livraison Septembre 2025)
- **Plan Vélo 2021-2026 de Pessac** : 42 aménagements cyclables prioritaires



Les grandes entreprises et leurs effectifs régionaux

• ArianeGroup :	3 500	• Crédit Agricole :	2 660
• Dassault Aviation :	3 000	• Cdiscount :	2 200
• Thalès :	2 800	• BNP Paribas :	2 000
• Keolis Bordeaux Métropole :	2 800		



PESSAC

Ville agréable et dynamique

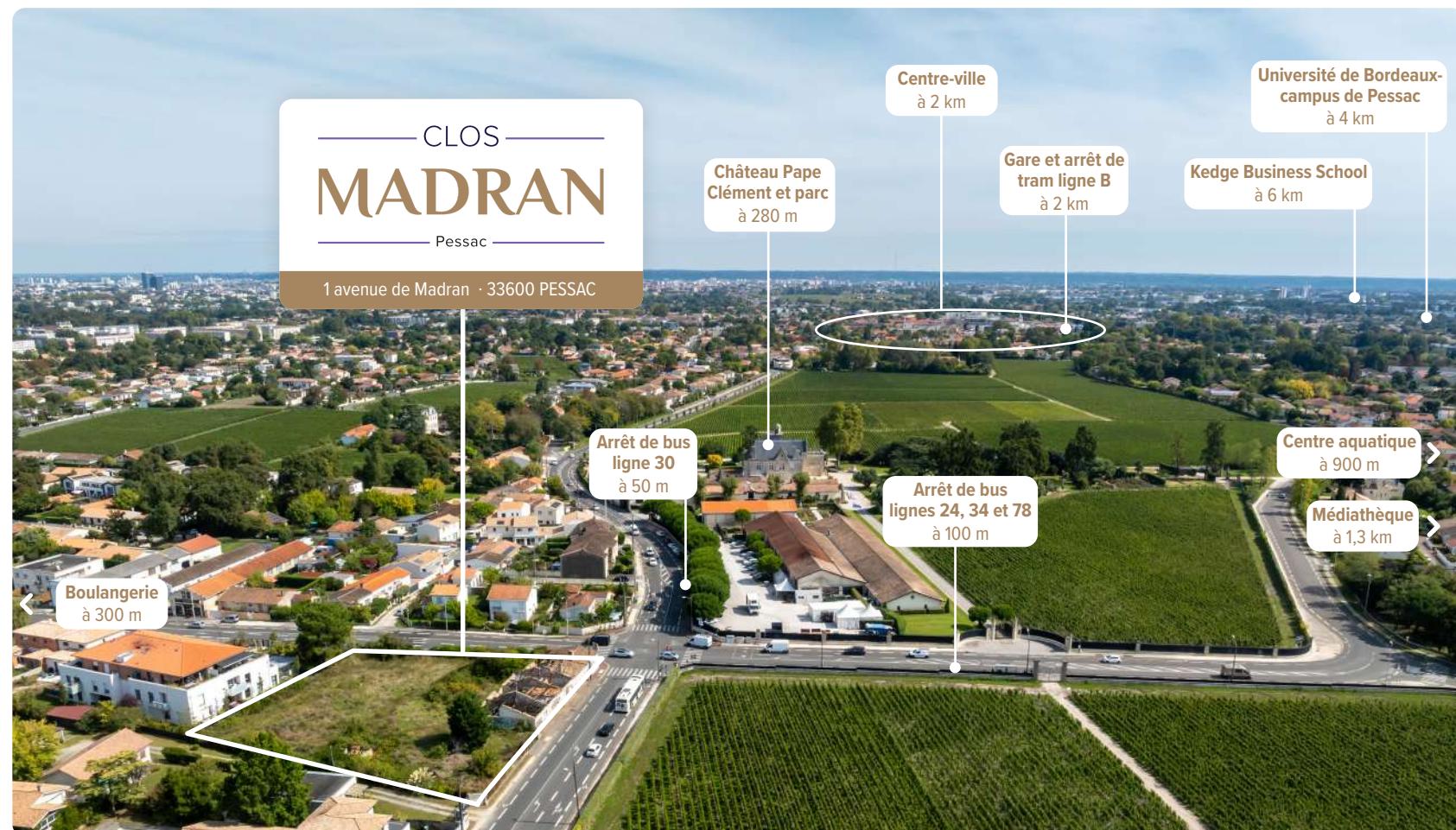
Située à environ 7 kilomètres au sud-ouest de **Bordeaux**, **Pessac** est une ville **cosmopolite et diversifiée**, composée d'environ 65 000 habitants. Elle est réputée pour son **cadre de vie agréable**, sa proximité avec la **métropole bordelaise**, ainsi que pour son **dynamisme économique** (au cœur de l'OIM Bordeaux Inno Campus).

Très bien desservie par les transports en commun, la **ligne B du tramway**, ainsi que les nombreuses **lignes de bus** facilitent les déplacements et permettent de rejoindre rapidement le **campus universitaire**, le **centre-ville de Bordeaux** ou encore la **gare de Pessac**.

Pessac est reconnue pour ses **vignobles** et ses **châteaux** (Château Haut-Brion, Château Pape Clément) produisant des vins de l'appellation **Pessac-Léognan**.

Dotée de nombreux **parcs et jardins**, notamment les Parcs de Razon, Jozereau et Componac, mais aussi la **forêt de Bourgailh** et ses 170 hectares de nature, elle attire les amoureux de la nature pour les promenades et les activités en plein air.

Apprécier pour son **patrimoine viticole**, sa **vie culturelle** et son **centre-ville animé**, Pessac séduit par sa proximité avec Bordeaux et son attractivité.



Un emplacement idéal



Commerces de proximité

- Boulangerie à 300 m
- Pharmacie à 550 m
- Épicerie à 500 m
- Lidl à 1,2 km
- Centre-ville à 2 km



Transports & accès

- Arrêt de bus ligne 30 à 50 m
- Arrêt de bus lignes 24, 34 et 78 à 100 m
- Arrêt de bus lignes 33 et 77 à 300 m
- Gare de Pessac et arrêt de tram ligne B à 2 km
- Aéroport de Bordeaux à 6,5 km



Petite enfance & enseignement

- Lycée à 450 m
- École maternelle à 550 m
- École élémentaire à 1,5 km
- Collège et crèche à 2 km
- Université Bordeaux-Campus de Pessac à 4 km
- IUT de Bordeaux à 5 km
- Kedge Business School à 6 km



Autres services & loisirs

- Parc et Château Pape Clément à 280 m
- Salle de spectacles à 300 m
- Restaurant et banque à 600 m
- Centre aquatique à 900 m
- Médiathèque à 1,3 km
- Cinéma et parc à 2 km
- Hôpital à 2,5 km
- Forêt de Bourgailh et centre commercial Bois Bersol à 4 km
- Zoo à 5 km
- Golf à 7 km



LÉGENDE

200 m

- Gare TER
- Tramway ligne B
- Bus ligne 24
- Bus ligne 30
- Bus ligne 34

- ✉️ La Poste
- 🏛️ Mairie
- 🎓 Enseignement
- 👶 Crèche
- 📚 Médiathèque

- H 1 - Hôpital Xavier Arnouzan
- H 2 - CHU Bordeaux Haut-Lévèque
- 诊所 (Médecin)
- 药店 (Pharmacie)

- 🍴 Marché
- 🍅 Primeur
- 🍞 Boulangerie
- 🍽️ Restaurant
- 💶 Banque

- SPA (Institut de beauté)
- 🛍️ Commerce
- 🛒 Supermarché
- 🛒 Épicerie
- ✂️ Coiffeur

- 🏊 Centre aquatique
- 🏟️ Complexe sportif
- 🏸 Salle de sport
- 🎦 Cinéma
- 🏰 Château Pape Clément

- 1 - Parc du Château Pape Clément
- 2 - Bois et parc canin du Burck
- 3 - Parc Cazalet
- 4 - Parc Jozereau
- 5 - Parc de Fontaudin

LA VIE DE QUARTIER

Au cœur des vignes



La résidence **Clos Madran** prend place dans un **environnement verdoyant et résidentiel**, apprécié pour son calme et sa qualité de vie.

Située à deux pas du célèbre **Château Pape Clément**, l'un des plus anciens **vignobles de Bordeaux**, jouissant d'une renommée internationale pour ses vins d'exception, la résidence profite d'un cadre privilégié.

Elle se trouve à proximité des **petits commerces** (boulangerie, pharmacie, épicerie) et des **établissements scolaires**. Le **centre-ville animé de Pessac** avec son cinéma, ses nombreux magasins et restaurants, ainsi que sa médiathèque se situe quant à lui à 2 km.

Le quartier est très bien desservi par les **transports en commun**, notamment la **ligne B du tramway**, mais aussi les nombreuses **lignes de bus**. Les différents arrêts de bus au pied de la résidence permettent de rejoindre rapidement le **centre-ville de Bordeaux**, l'université ou encore la **gare** de Pessac.

Ce quartier présente un **cadre de vie calme et agréable** tout en étant proche des commodités, des transports et des pôles d'enseignement. C'est un **emplacement stratégique et prometteur** dans l'agglomération bordelaise.



Centre-ville



Château Pape Clément



Tramway



Cinéma



Hôtel de ville



Vignoble de Bordeaux Pessac Léognan

CLOS
MADRAN

Pessac

1 avenue de Madran · 33600 PESSAC

École maternelle
à 550 m

Complexe sportif
à 650 m

Lycée Pape Clément
à 450 m

Salle de spectacles
à 300 m

Pharmacie et
épicerie
à 500 m

Boulangerie et arrêt
de bus 33 et 77
à 300 m



Gare et arrêt de
tram ligne B
à 2 km

Piste cyclable

Piste cyclable



LA RÉSIDENCE

Elégante et raffinée

Située dans un environnement **calme et résidentiel**, la résidence **Clos Madran** est composée de **23 logements du T2 au T5**, répartis dans **2 bâtiments** en R+2+combles.

Le projet reprend une écriture **élégante et sobre** avec des **matériaux de qualité**, pour s'intégrer harmonieusement dans son environnement.

Prolongé d'agréable **espace extérieur** (jardin, terrasse ou loggia), chaque appartement bénéficie d'une **belle luminosité** avec des **séjours spacieux**, certains offrant même une vue imprenable sur les **vignes environnantes**.

Un **jardin potager partagé** est à disposition des résidents, avec des **placettes** aménagées de bancs et une **gloriette** ouverte vers le vignoble, créant ainsi un véritable lieu de vie pour se retrouver et partager des moments de convivialité.

Un **parking aérien** et un **local à vélos** prennent place au rez-de-chaussée du bâtiment B.



CLOS
MADRAN
Pessac

1 avenue de Madran
33600 PESSAC

- 1 Accès véhicules sécurisé
- 2 Accès piétons sécurisé
- 3 Accès bâtiment A
- 4 Accès bâtiment B
- 5 Accès local vélos
- 6 Parking extérieur
- 7 Potager partagé commun
- 8 Placette avec bancs
- 9 Gloriette
- 10 Jardin privatif
- 11 Résidence clôturée et sécurisée





LE MOT DE L'ARCHITECTE

L'art de concevoir

“

Le terrain du projet profite d'un **emplacement privilégié** dans la commune de Pessac, à l'angle de l'avenue de Madran et l'avenue du Pont de l'Orient, avec une vue dégagée au sud sur le château Pape Clément et ses vignobles.

Le projet est composé de deux volumes simples à toitures à deux pans, implantés en équerre et en retrait sur le terrain. Ainsi des **espaces libres** et **paysagés** permettent de respecter les reculs de courtoisie avec les constructions des parcelles voisines, et d'ouvrir le projet sur le paysage au profit des habitants.

L'**écriture architecturale**, **contemporaine** et **soignée**, s'inspire des matérialités et modénatures des constructions traditionnelles afin de s'intégrer harmonieusement dans le quartier, à l'image de deux grandes villas élégantes glissées dans un **écrin paysager généreux**.

Les **logements confortables** profitent de loggias et pour les logements au dernier étage, de séjours en **double-hauteur** cadrant sur le grand jardin partagé aménagé sur le terrain, ainsi que sur le grand paysage des vignobles.

”



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.



“

LE MOT DU PAYSAGISTE

Comment rester insensible au vignoble du Château Pape Clément, trésor de savoir-faire séculaire et de patrimoine, offrant une vue imprenable sur un paysage remarquable où le temps semble suspendu.

Ce lieu est une source d'inspiration idéale pour imaginer un jardin structuré, évoquant les parcs et jardins des grands domaines viticoles.

À l'image d'un petit domaine, la résidence s'embellit d'un jardin orné d'un arbre majestueux en son centre, d'un petit verger ordonné, de haies de charmilles et d'une gloriette, invitant à contempler les parcelles de vignes voisines.

”

Sébastien Riquois – QLAADF





LES PRESTATIONS

Bâtir avec des matériaux de qualité



Clos Madran est certifiée NF

Habitat et offre des logements plus qualitatifs bénéficiant de **performances supérieures** (confort acoustique, aménagement facilité, réduction des consommations d'énergie, d'eau et d'entretien).



1 Sol stratifié chanfreiné dans les chambres



2 Carrelage 45x45 cm pour les T2 et T3 et 60x60 cm pour les T4 et T5



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



● Prestations en option*

● Prestations de tous nos logements



4 Cuisine meublée et équipée

5 Larges 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 recouverte de dalles grès cérame / loggia recouverte de dalles grès cérame ou en béton finition bouchardée

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
RÉGLEMENTATION 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



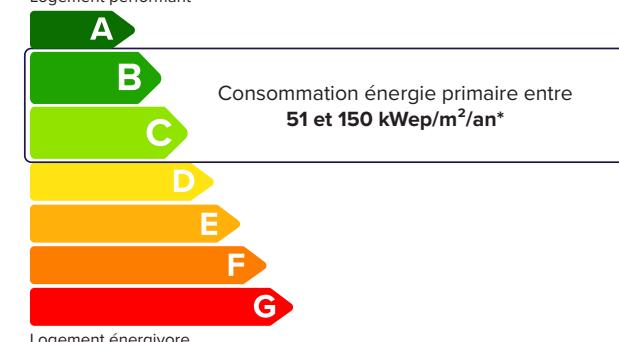
Réduire vos consommations d'énergie grâce à l'optimisation de l'isolation des logements.



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**.

Clos Madran 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

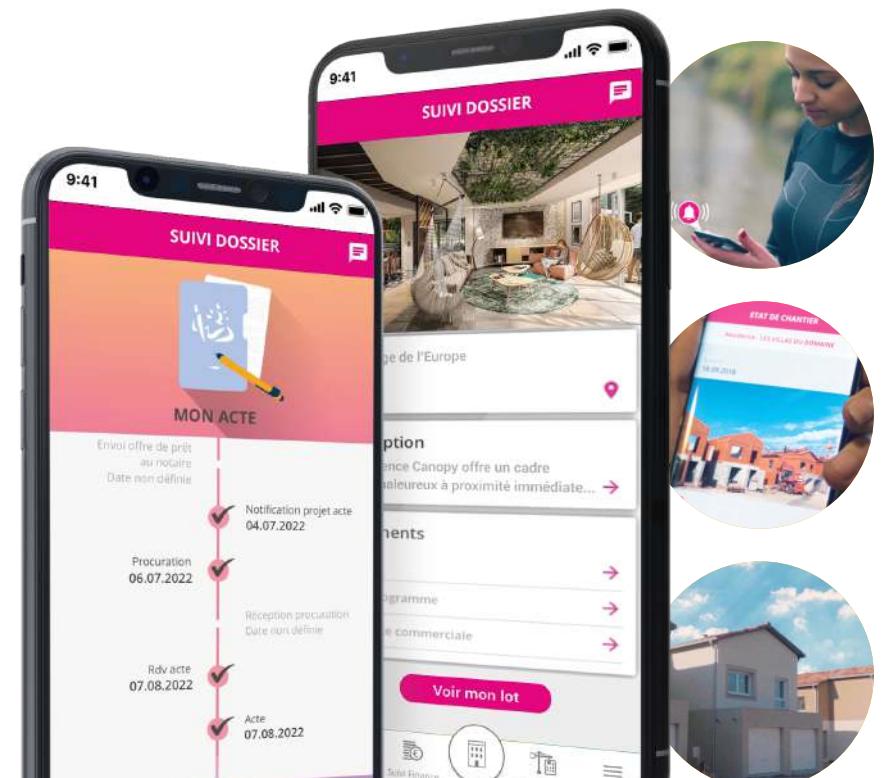
Que ce soit à distance, ou dans l'un de nos showrooms, nous vous proposons des **outils interactifs** afin que vous puissiez **vous projeter dans votre futur "Home Sweet Home"**.

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.



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

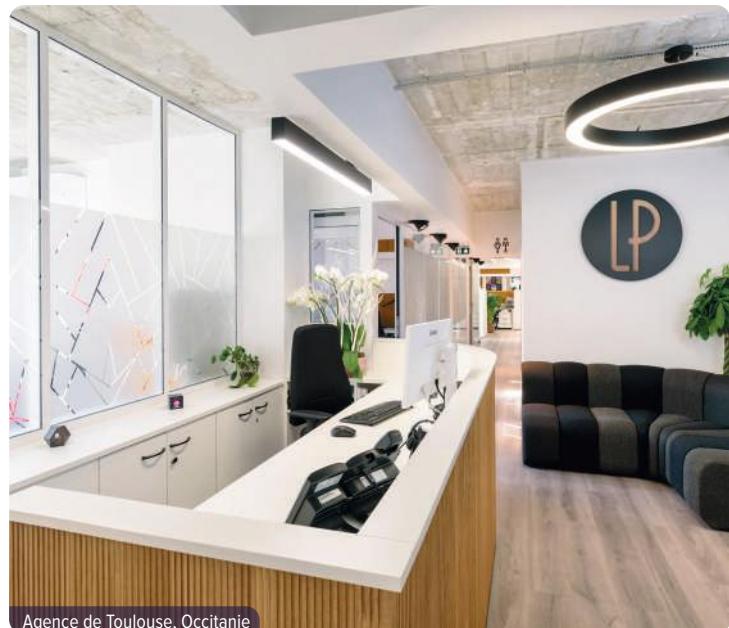


Suivi de la relation client

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.

NOS AGENCES

& récompenses



Agence de Toulouse, Occitanie



Agence LP Loft

PYRAMIDES D'OR

CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS

PATIO ORENSIA et CLOS DES ORANGERS
FPI France

STRATÉGIE BIM ET DATA

LES TERRASSES DE JADE
FPI France

PYRAMIDES D'ARGENT

GRAND PUBLIC

RÉSIDENCE LÉONA, LES PARISIENNES et RÉSIDENCE SIERRA
FPI Nouvelle-Aquitaine

LES JARDINS DE JULES et LE DOMAINE DU LAC
FPI Occitanie Toulouse Métropole

BÂTIMENT CONNECTÉ

RÉSIDENCE NEWTON
FPI Occitanie Toulouse Métropole

CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS

LE PARC D'AURÉLIE
FPI Nouvelle-Aquitaine
RÉSIDENCE L'ALEXANDRIN, PATIO ORENSIA et CLOS DES ORANGERS
FPI Occitanie Toulouse Métropole

STRATÉGIE BIM ET DATA

LES TERRASSES DE JADE
FPI Occitanie Toulouse Métropole

INNOVATION INDUSTRIELLE

RÉSIDENCE L'ALEXANDRIN, MAGNOLIA 2 et LES VILLAS MAGNOLIA
FPI Occitanie Toulouse Métropole

BAS CARBONE

RÉSIDENCE THÉODORA
FPI Occitanie Toulouse Métropole

IMPACT SOCIÉTAL

I-ART
FPI Nouvelle-Aquitaine



Agence de Bordeaux, Nouvelle-Aquitaine

RÉFÉRENCES



Document et illustrations non contractuels.
Crédits photographiques : Arthur Péquin, Studio Chevillon, Shutterstock, AdobeStock, Unsplash, C.Picci, Jérôme Kelagopian, C.Rivière, M. Panaget, E. Passeleu.
Illustrations 3D : Visiolab.
Sources : ville de Pessac, bordeaux-tourisme.com, Région Aquitaine, INSEE, Google Map, linternaute.com.
Service Communication et Marketing LP Promotion. Janvier 2025. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert.





PROMOTION

DURABLEMENT • CONJUGUER HABITAT
ET SERVICES



**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

1bis avenue de Maignon
64600 Anglet

DIRECTION RÉGIONALE BRETAGNE-PAYS DE LA LOIRE**AGENCE NANTES**

9 Rue du Chapeau Rouge – Odelta Carré Boileau
44000 Nantes

AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guiton
17000 La Rochelle

DIRECTION RÉGIONALE ÎLE-DE-FRANCE**AGENCE BOULOGNE-BILLANCOURT**

47-49 avenue Édouard Vaillant
92100 Boulogne-Billancourt

0 805 804 803 ➤ Service gratuit
+ prix appel

www.lp-promotion.com

**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