

# Éléonor

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.

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 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, 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**.

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.

**Honnêteté,  
Implication,  
Esprit d'équipe**





Siège LP Promotion



Agence LP Loft



Agence LP Promotion

# Toulouse et sa région

## Le Sud-Ouest tient ses promesses



Quai de la Daurade

### L'aire d'attraction de Toulouse

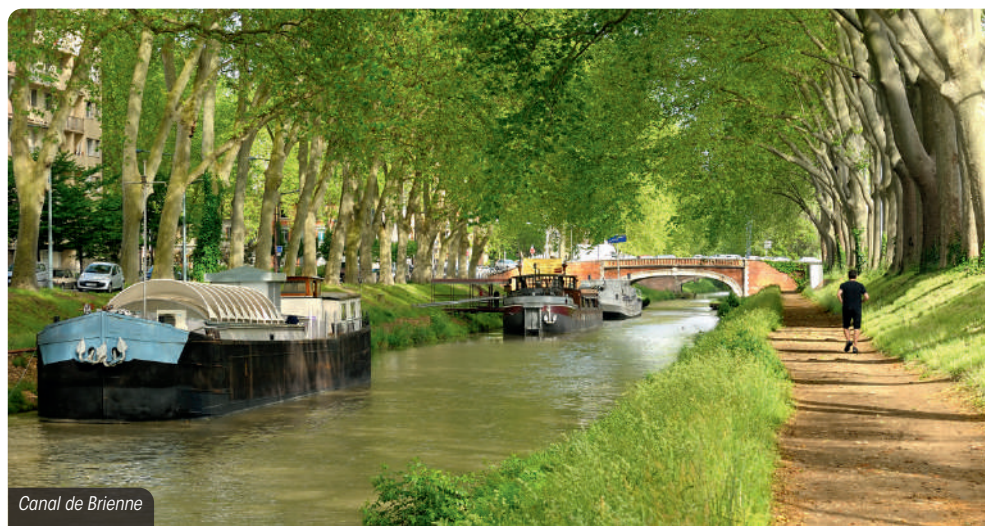
- 1,4 million d'habitants : 4<sup>ème</sup> aire française
- Près de 20 000 nouveaux habitants chaque année
- 3 pôles de compétitivité :
  - Aerospace Valley (146 000 emplois)
  - Agrimip (100 000 emplois)
  - Eurobiomed (17 800 emplois)



Centre de recherche Pierre Fabre

### Les chiffres de Toulouse Métropole

- 37 communes, 796 203 habitants en 2019
- 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 de France en 2020
- 3<sup>ème</sup> CHU de France
- 1<sup>ère</sup> région pour la création d'emplois : 446 406 emplois en 2019
- 7,8 % des emplois dans le secteur de la R&D
- 6300 nouvelles créations d'emploi par an
- 197 hectares d'espaces verts
- 50 monuments historiques dont 3 sites classés



Canal de Brienne



Rue de Metz

## 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.

## Toulouse, ville dynamique

- **4<sup>ème</sup> ville** de France : près de **500 000 habitants**
- **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**
- **2<sup>ème</sup> ville étudiante** : + de **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



Cité de l'Espace



Le Pont Neuf



Place du Capitole



Place Saint-Pierre



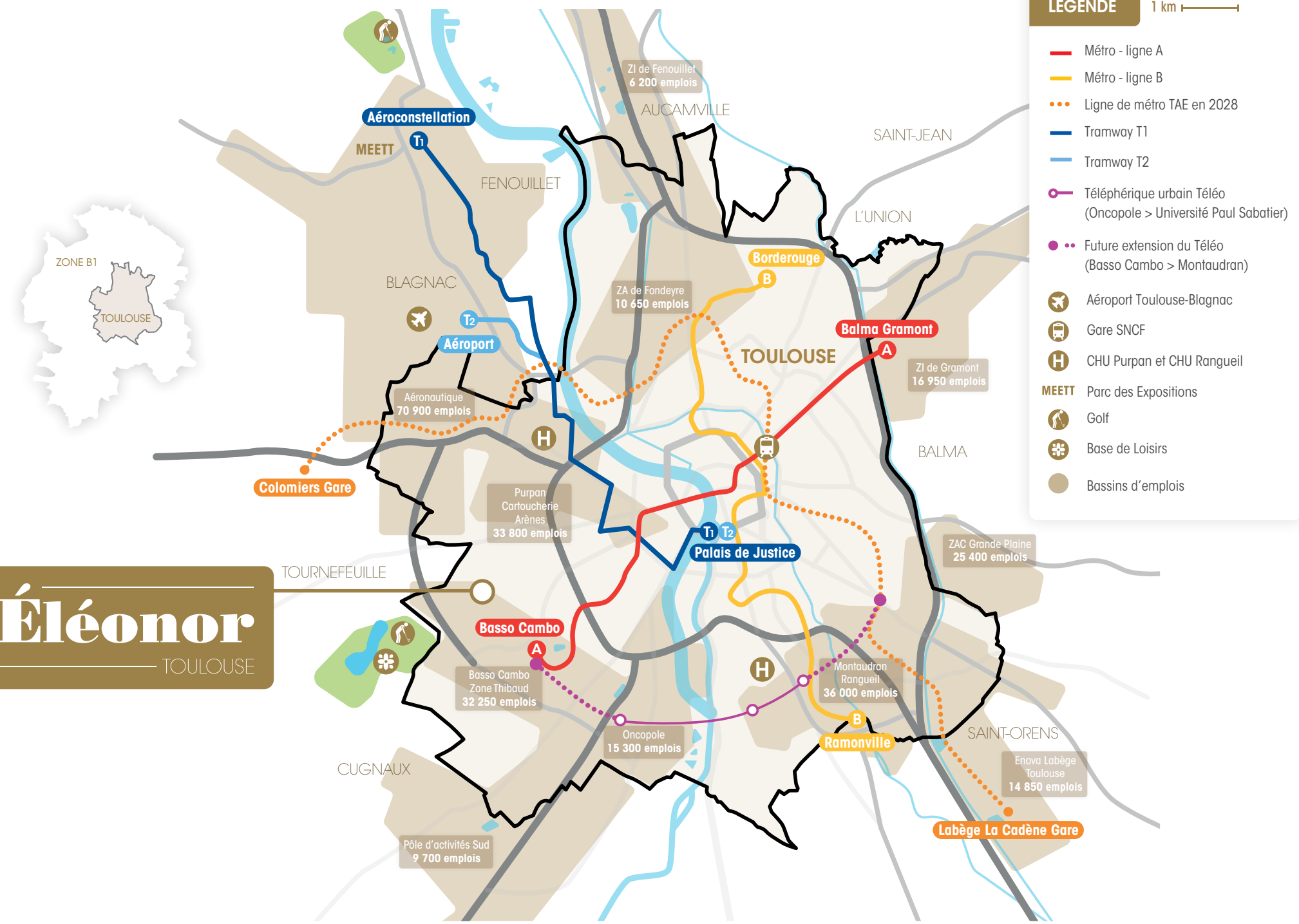
Toulouse School of Economics

## 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 |

# Éléonor

TOULOUSE



**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** a su préserver sa **douceur de vivre**. Ses nombreux atouts concourent à créer sur les **bords de Garonne** une **qualité de vie** qui attire toujours plus de visiteurs et de résidents.

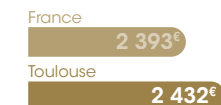
Nombre d'entreprises  
+81,1% en 10 ans



Évolution de la population  
+12,1% en 10 ans



Salaire net moyen en 2018  
+1,6% par rapport à la France



## LÉGENDE

200 m

- |  |              |                  |
|--|--------------|------------------|
| Métro - ligne A                                    | Commerces    | Crèche           |
| Bus - ligne 46                                     | Médiathèque  | Enseignement     |
| Bus - ligne 67                                     | Médecin      | Salle fitness    |
| Station Vélo toulouse                              | Pharmacie    | Complexe sportif |
| Mairie de quartier                                 | Golf         | Supermarché      |
| La Poste   | Banque       | Boulangerie      |
| Hippodrome de Toulouse                             | Aire de jeux | Restaurant       |
| Centre international de conférence de Météo France |              |                  |



10

## Un emplacement idéal



### Commerces de proximité

- Restaurants et commerces à 120 m
- Pharmacie à 240 m
- Intermarché à 350 m
- Carrefour City à 650 m
- Boulangerie à 800 m
- Leader Price à 1,6 km



### Petite enfance & enseignement

- Crèche à 450 m
- École élémentaire à 550 m
- École maternelle à 1,4 km
- École Nationale Vétérinaire à 2,2 km
- Université Jean Jaurès à 4,5 km



### Transports & accès

- Piste cyclable devant la résidence
- Arrêt de de bus ligne 46 et station de VéloToulouse au pied de la résidence
- Arrêt de de bus ligne 67 à 400 m
- Gare de Lardenne à 1,7 km
- Arrêt de métro Basso Cambó (ligne A) à 2,8 km
- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 8,5 km
- Gare de Toulouse Matabiau à 10 km



### Activités & loisirs

- La Poste et mairie de quartier à 600 m
- Médecin et banques à 800 m
- Stade et Parc de la Barigoude à 1,5 km
- Hôpital Purpan à 2 km
- Base de loisirs de La Ramée et son golf à 2,6 km
- Hippodrome de Toulouse à 3,5 km
- Zénith Toulouse Métropole à 5,5 km



### Bassin d'emploi

- Météopole à 2 km
- Zone d'emploi de Basso Cambó (32 250 emplois) à 3 km

# La vie de quartier

## Toulouse Lardenne, un quartier convoité

La résidence **Éléonor** se situe dans le quartier de **Lardenne**, à proximité du centre-ville.

**Paisible et résidentiel**, à l'architecture emblématique, ce quartier offre un **cadre de vie agréable** tout en conservant son **esprit village**. Lardenne demeure l'un des quartiers les plus **prisés** des toulousains.

Il est très apprécié pour sa proximité avec l'**Hippodrome de Toulouse** et la **base de loisirs de la Ramée** avec son golf. Il est également proche de sites à forte activité comme le Zénith de Toulouse, le CHU de Purpan ou encore le pôle aéronautique.

Les **transports, commerces** et **écoles** sont accessibles à pied pour faciliter le quotidien des résidents. Les **lignes de bus** et la **gare** permettent de rejoindre facilement le **centre-ville de Toulouse**. Le quartier dispose aussi de stations de **vélos en libre-service** pour se déplacer librement en empruntant les nombreuses **pistes cyclables**.



Zénith Toulouse Métropole



Station Vélo Toulouse et arrêt de bus 46



Lac de Toulouse La Ramée



Commerces et restaurants rue Zamenhof



Golf de Toulouse la Ramée



Hippodrome de Toulouse - La Cèpière



Coeur de Lardenne

# Éléonor

TOULOUSE

Crèche  
à 450 m

École élémentaire  
à 550 m

École Nationale de  
la Météorologie  
à 1,6 m

Météopole  
à 2 km

Restaurants et  
commerces  
à 120 m

Station Vélô Toulouse  
et arrêt de bus ligne 46

# La résidence

## Un projet à taille humaine

La résidence **Éléonor** se situe dans un quartier **calme et résidentiel**. Composée de **17 appartements** du **T2 au T4 en R+2**, cette résidence à **taille humaine** s'intègre parfaitement dans le paysage environnant.

Grâce à ses **appartements lumineux** et son **espace commun verdoyant**, elle offre une sensation de quiétude.

Les appartements disposent d'une **terrasse** ou d'un **balcon**, et pour ceux en RDC d'un **jardin** pour profiter pleinement des extérieurs et apporter de la **luminosité** à l'intérieur des espaces de vie.

### Éléonor

8 allée du Docteur Zamenhof, 31100 Toulouse

- 1 Accès véhicules
- 2 Accès piétons et véhicules
- 3 Parkings extérieurs et couverts
- 4 Stationnements 2 roues
- 5 Jardin privatif
- 6 Espace vert commun













# Les prestations

## Bâtir avec des matériaux de qualité



1 Salle de bains / Salle d'eau, faïence toute hauteur



2 Peinture lisse



3 Sol stratifié chanfreiné

### ● Prestations de tous nos appartements ● Prestation en option\*\*

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

\* Au droit de la douche et/ou de la baignoire.

\*\* 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.



4 Placards aménagés avec penderie et étagères



5 Chaudière gaz individuelle



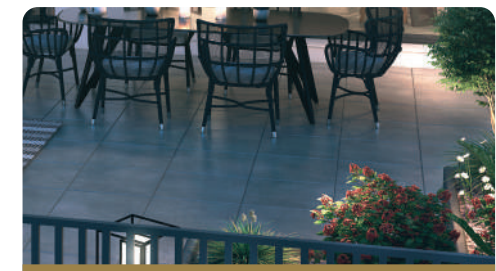
6 Cuisine meublée et équipée\*\* (hotte et plaque vitrocéramique)



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



8 Volet roulant électrique dans le séjour



9 Terrasse du RDC en lames bois, balcon et terrasse à l'étage en dalles carrelage 60x60 cm

# Relation clients

## Valoriser l'expérience client

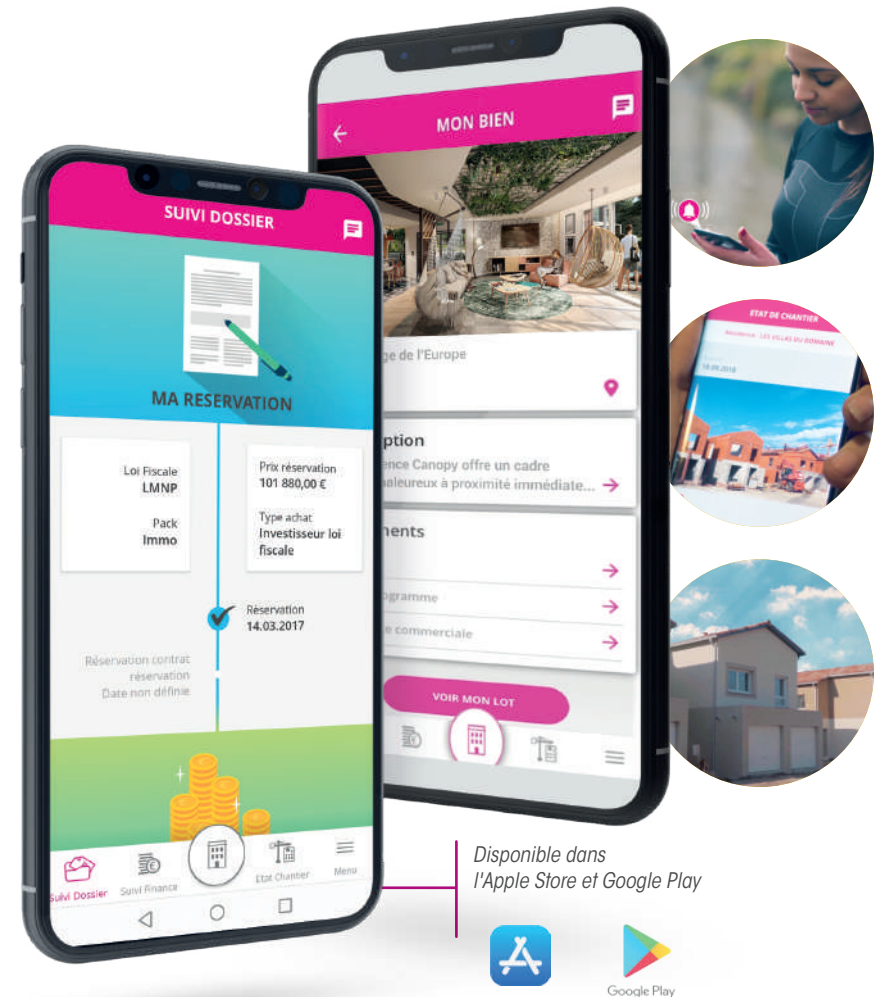
Nous plaçons la **satisfaction de nos clients** au centre de nos préoccupations. Il nous tient à cœur de tisser avec chacun d'entre eux une relation humaine fondée sur la **bienveillance** et l'**écoute** de leurs attentes pour **répondre au mieux à leurs besoins**.

## 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



CONNECT

## 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. 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**.



## 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 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.



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, l'internaute.fr, Google map, Tisséo, SNCF, laregion.fr, Le journal de ma région.

Service Marketing Groupe LP Promotion. Novembre 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

**DIRECTION RÉGIONALE  
TOULOUSE-OCCITANIE**

6 place du Président Wilson  
31000 Toulouse

**LP LOFT**

37 boulevard Lazare Carnot  
31000 Toulouse

**DIRECTION RÉGIONALE  
NOUVELLE AQUITAINE**

28 allées de Tourny  
33001 Bordeaux Cedex

**AGENCE BASSIN D'ARCACHON**

36 avenue de la Côte d'Argent  
33380 Biganos

**AGENCE PAYS BASQUE-LANDES**

Esplanade de Montauray  
64600 Anglet

**AGENCE LA ROCHELLE**

33 avenue Jean Guiton  
17000 La Rochelle

**DIRECTION RÉGIONALE  
ÎLE-DE-FRANCE**

47-49 avenue Édouard Vaillant  
92100 Boulogne-Billancourt

**DIRECTION RÉGIONALE  
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES**

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)





Nous réinventer durablement au service de l'habitat.