

— LES BALCONS DE
Maxance
SAINT-JEAN —



Construction en cours de certification

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^{ème} 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^{ème} 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.





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^{ème} 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

- **1^{ère} région française** pour son taux de **croissance économique**
- **1^{ère} capitale régionale** pour l'**évolution du PIB** : +2,6% entre 2009 et 2017
- **2^{ème} métropole** pour sa **performance économique** et sa **qualité de vie** en 2019
- **2^{ème} métropole** la plus **attractive** en 2020
- **3^{ème} CHU de France**
- **37 communes**, 783 353 habitants en 2018
- **446 406 emplois** en 2019
- **6300** nouvelles créations d'emploi par an



Canal de Brienne



Toulouse, ville dynamique

- 1^{ère} ville où il faut **investir** en 2020
- 1^{ère} ville de France où il fait bon **étudier** en 2020
- **2^{ème} 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

- **LGV (Ligne Grande Vitesse) Bordeaux-Toulouse** : début des travaux dès 2024. Liaison Toulouse-Paris en 3h (actuellement 4h20).
- **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.
- **Technocampus Hydrogène** : création du plus grand centre d'Europe de recherche, d'essai et d'innovation technique dédié à "l'avion vert". Situé sur l'ancien aéroport de Franczal, il ouvrira d'ici 2024.
- **3^{ème} ligne de métro ligne C, 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.
- **Le Central Park toulousain** : transformation de l'île du Ramier en un parc urbain dédié à la nature, à la culture et aux loisirs.



Les grandes entreprises et leurs effectifs régionaux

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

LES BALCONS DE
Maxance
SAINT-JEAN
12-14 Chemin du Bois de Saget

LÉGENDE

- Métro Ligne A
- Métro Ligne B
- ⋯ Métro Ligne C (en 2028)
- Tramway T1 — T2
- Bassin d'emploi
- H CHU Purpan et CHU Rangueil
- T Gare SNCF
- ✈ Aéroport Toulouse-Blagnac

1 km



Saint-Jean

Un emplacement idéal

Saint-Jean est une ville de près de 11 000 habitants, située à **9 km du centre-ville de Toulouse**. C'est une ville à **taille humaine**, à la fois **résidentielle et pavillonnaire**, qui offre un **cadre de vie agréable**.

Grâce à ses **infrastructures scolaires** (crèche, écoles maternelles et élémentaires, collège), **sportives** et ses

nombreux **commerces de proximité**, Saint-Jean séduit une population jeune, active et dynamique recherchant le **calme** tout en bénéficiant des **avantages de la ville**.

À seulement **15 minutes du centre-ville** de Toulouse, la ville est dotée de plusieurs lignes de **bus** permettant de rejoindre les stations du **métro** toulousain.

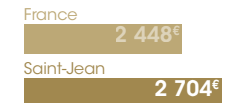
Nombre d'entreprises
+82,4% en 10 ans



Évolution de la population
+9,6% en 10 ans



Salaire net moyen en 2019
+10,4% par rapport à la France



Les Balcons de Maxance

12-14 Chemin du Bois de Saget
31240 Saint-Jean

Depuis la résidence :

- À 1,8 km du centre commercial E. Leclerc de Rouffiac-Tolosan
- À 2 km de Calicéo (Espace de remise en forme aquatique)
- À 2,8 km de la Clinique de l'Union
- À 4,5 km du Golf Club Saint-Gabriel à Montrabé
- À 5,1 km du métro Ligne B Borderouge
- À 5,8 km du métro Ligne A Balma-Gramont
- À 8,2 km de la Gare Toulouse-Matabiau
- À 9 km de la Place du Capitole
- À 14,8 km de l'Aéroport Toulouse-Blagnac



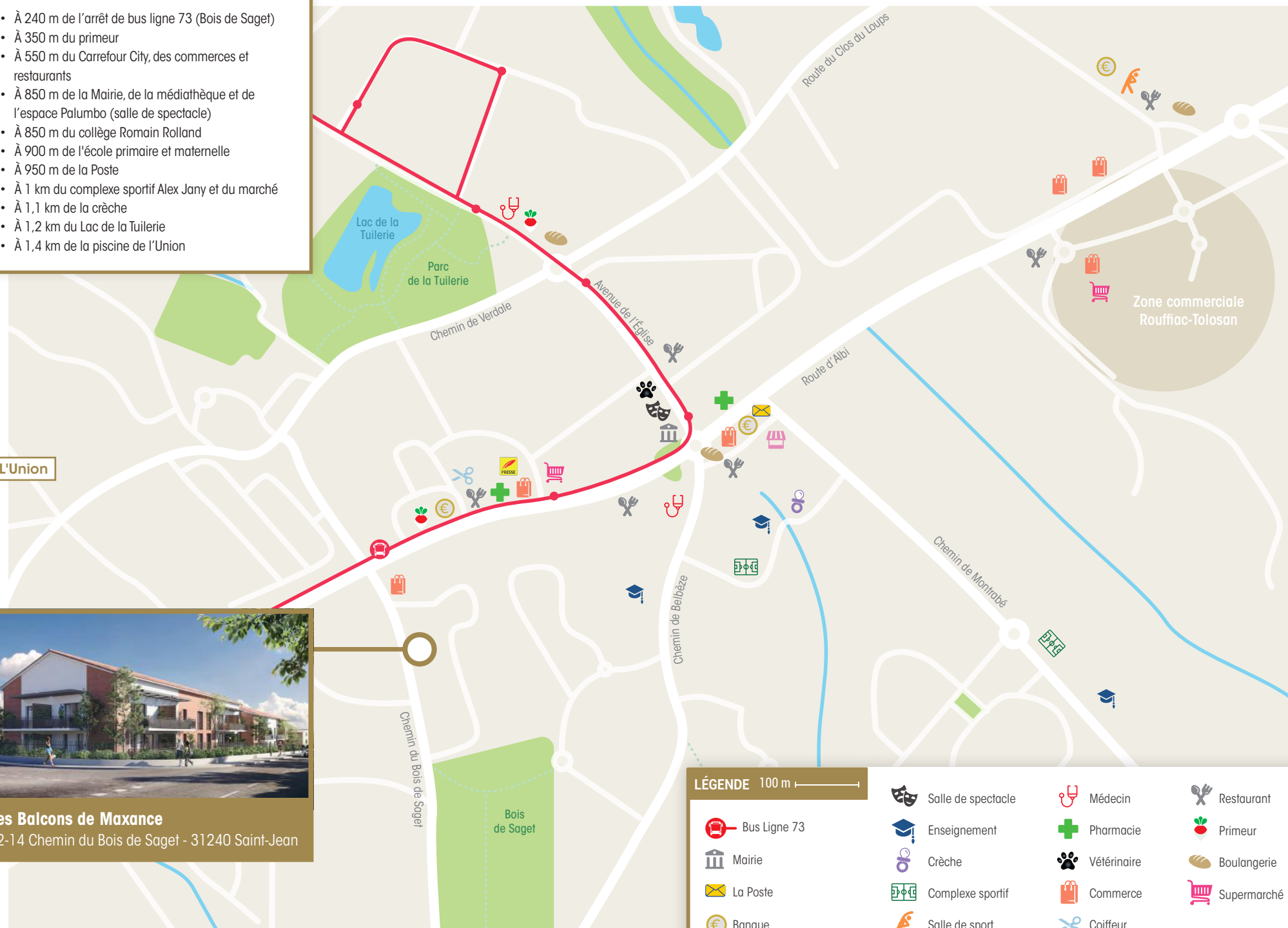
Un emplacement idéal :

- À 240 m de l'arrêt de bus ligne 73 (Bois de Saget)
- À 350 m du primeur
- À 550 m du Carrefour City, des commerces et restaurants
- À 850 m de la Mairie, de la médiathèque et de l'espace Palumbo (salle de spectacle)
- À 850 m du collège Romain Rolland
- À 900 m de l'école primaire et maternelle
- À 950 m de la Poste
- À 1 km du complexe sportif Alex Jany et du marché
- À 1,1 km de la crèche
- À 1,2 km du Lac de la Tuilerie
- À 1,4 km de la piscine de l'Union



Les Balcons de Maxance

12-14 Chemin du Bois de Saget - 31240 Saint-Jean



LÉGENDE 100 m

Bus Ligne 73	Salle de spectacle	Médecin	Restaurant
Mairie	Enseignement	Pharmacie	Primeur
La Poste	Crèche	Vétérinaire	Boulangerie
Banque	Complexe sportif	Commerce	Supermarché
	Salle de sport	Coiffeur	

La vie de quartier

Un quartier convoité

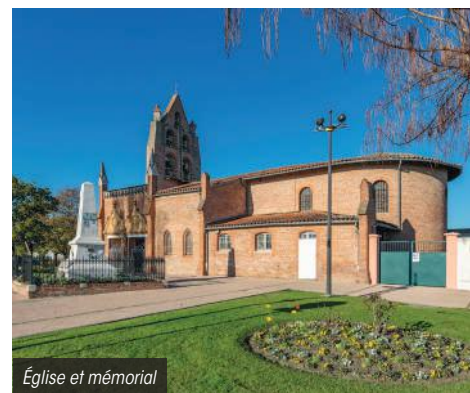
La résidence est située au calme, dans un quartier résidentiel, tout en étant à **proximité des commodités**.

À seulement **10 minutes à pied de la résidence**, les alentours de la **mairie** sont très dynamiques, notamment avec le **marché** qui a lieu tous les samedis matin sur la place François Mitterrand. Il regroupe une trentaine de producteurs, qui proposent aux riverains des **produits frais et locaux**.

La salle de spectacle de l'**Espace Palumbo** propose régulièrement des animations faisant le bonheur des petits comme des grands. Côté espaces verts, le **Lac de la Tuilerie** est très agréable, propice aux balades en famille.



Hôtel de Ville



Église et mémorial



Commerces



Lac de la Tuilerie



École élémentaire Joséphine Baker



Crèche



Collège Romain Rolland

LES BALCONS DE
Maxance

SAINT-JEAN

12-14 Chemin du Bois de Saget



La résidence

Un projet à taille humaine

La résidence **Les Balcons de Maxance** abrite **34 logements** répartis dans 2 bâtiments en R+1+combles, **du T2 au T4**, ainsi que **4 T5 duplex**.

Afin de s'adapter à la pente naturelle du terrain, les bâtiments sont créés dans un **esprit de petites copropriétés**, avec des volumes réduits.

Les appartements bénéficient de **balcons** sortant de l'emprise bâti, permettant de donner du relief aux bâtiments.

Un **cœur d'îlot vert partagé** est prévu dans le but de créer un véritable **lieu de détente**, propice aux échanges entre résidents, grâce à un **espace ombragé** et **aménagé de bancs**.



citiz

2 voitures en autopartage

En association avec **Citiz Toulouse**, la résidence **Les Balcons de Maxance** bénéficie de deux voitures partagées **électriques**.

Ce service permet aux résidents d'accéder à la **location d'un véhicule** juste devant leur résidence et de **gérer librement** leurs déplacements.



Les Balcons de Maxance

12/14 Chemin du Bois de Saget
31240 Saint-Jean

- 1 Chemin du Bois de Saget
- 2 Entrée piétonne sécurisée
- 3 Accès voitures sécurisé
- 4 Voitures Citiz partagées
- 5 Parking extérieur
- 6 Accès parking sous-sol
- 7 Espace commun paysager
- 8 Bâtiments A et B
- 9 4 T5 duplex
- 10 Résidence clôturée et sécurisée





Le mot de l'architecte

L'art de concevoir



Le projet se situe le long du chemin du bois de Saget et à l'angle de la rue Jean-Louis Soula, au cœur de la commune de Saint-Jean. La résidence se situe dans un **cadre résidentiel calme et agréable**.

La résidence offre un **parcours piéton fleuri et arboré**. Celui-ci créé un **espace tampon paysager** entre les différents bâtiments. Le stationnement à l'entrée du projet ainsi qu'en sous-sol, permet une bonne desserte du projet.

Rythmé par des jeux d'enduits et de briques, les façades des bâtiments s'intègrent parfaitement aux types d'architectures locales. La ponctuation de ces façades par des balcons et des pergolas métalliques dynamise la façade par des **jeux d'ombres et de lumières**. Cet ensemble homogène offre une écriture architecturale à la fois moderne et contemporaine.

Les **espaces verts aménagés** autour des bâtiments protègent les logements de la rue et offrent un **cadre de vie agréable** aux habitants.



Thierry BOURTHOUMIEUX



Carrère & Bourthoumieux

Thierry Bourthoumieux et son agence cb architectes, allient le savoir-faire éprouvé de quatre générations d'architectes au dynamisme d'une équipe à la pointe de la technologie.

Elle réalise près de 800 logements par an, ainsi que des bâtiments publics et privés (bureaux, écoles, résidence de tourisme, maison d'accueil spécialisée...)

A la recherche de concept innovant, sensible à la modernité et aux contraintes environnementales, elle met ses compétences au service du Groupe LP Promotion depuis une dizaine d'années.







Les prestations



Construction en cours de certification

Bâtir avec des matériaux de qualité



- Prestations spécifiques
- Prestations de tous nos logements.
- Prestation en option.*
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.

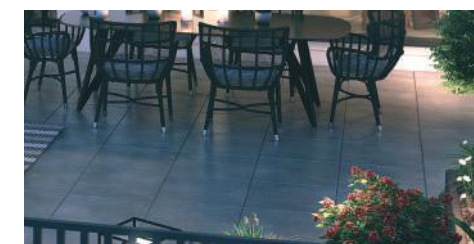
La résidence **Les Balcons de Maxance** est en cours de certification NF Habitat afin d'offrir des logements plus qualitatifs bénéficiant de performances supérieures : confort acoustique, aménagement facilité, réduction des consommations d'énergies, d'eau et coûts d'entretiens maîtrisés.



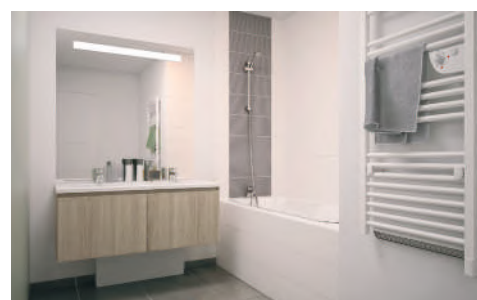
7 Carrelage 45x45 pour les T2 et T3 et 60x60 cm pour les T4 et T5



8 Large baie vitrée et volet roulant électrique dans le séjour



9 Dalles en carrelage 60x60 cm



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

2 Peinture lisse



3 Sol stratifié chanfreiné

4 Placards aménagés avec penderie et étagères

5 Chaudière gaz individuelle



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

Relation clients

Valoriser l'expérience client

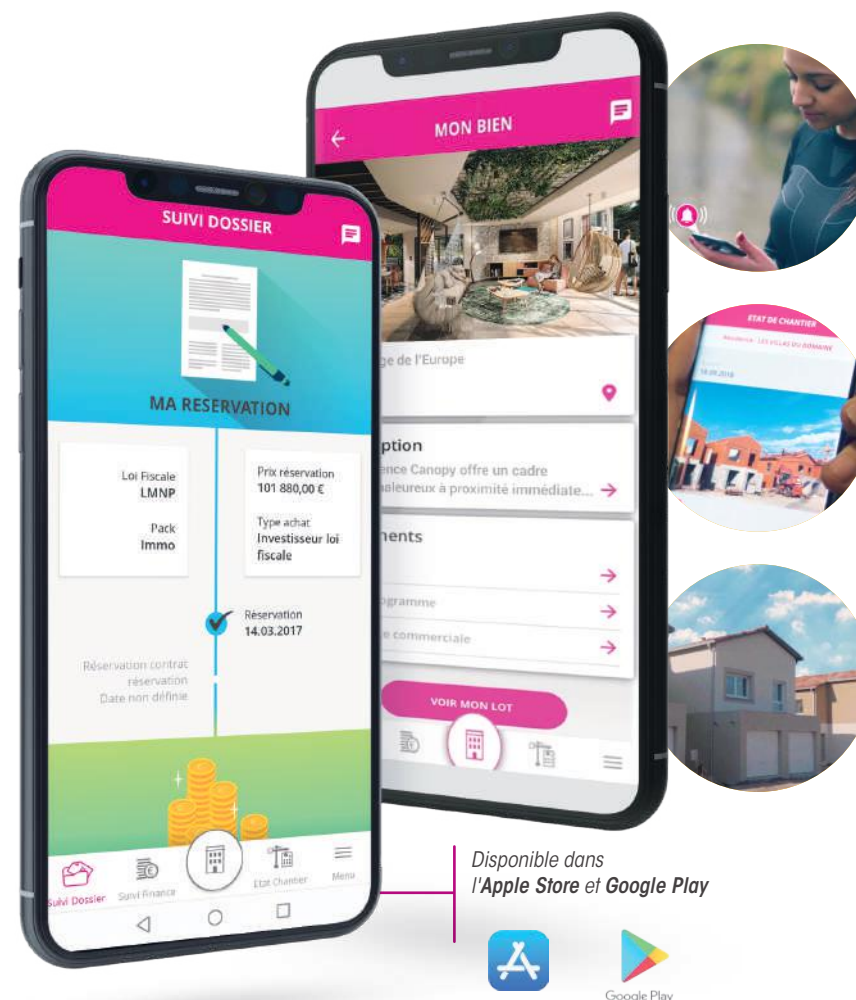
Nous plaçons la **satisfaction de nos clients** au centre de nos préoccupations. Il nous tient à cœur de tisser avec chacun d'entre eux une relation humaine fondée sur la **bienveillance** et **l'écoute** de leurs attentes pour **répondre au mieux à leurs besoins**.

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** (pièces 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.



Disponible dans
l'Apple Store et Google Play



CONNECT

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.



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'Arena, Launaguet (31)



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 : Kreation, Visiolab, Harrubana.

Sources : Toulouse Métropole, INSEE, CCI Toulouse, Pages Jaunes, La Dépêche, l'Express, L'étudiant, linternaute.fr, Google Maps, Tisséo, laregion.fr, Mairie de Saint-Jean.

Service Marketing Groupe LP Promotion. Janvier 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'ARCAÇON

36 avenue de la Côte d'Argent
33380 Biganos

AGENCE PAYS BASQUE-LANDES

Esplanade de Montaury
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





*Nous réinventer durablement
au service de l'habitat*