

LES VILLAS
Filao

SAINT • MÉDARD • EN • JALLES



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 services étudiantes, hébergements flexibles et seniors. De plus, il développe une activité tertiaire (bureaux) autour d'un concept novateur, le coworking.

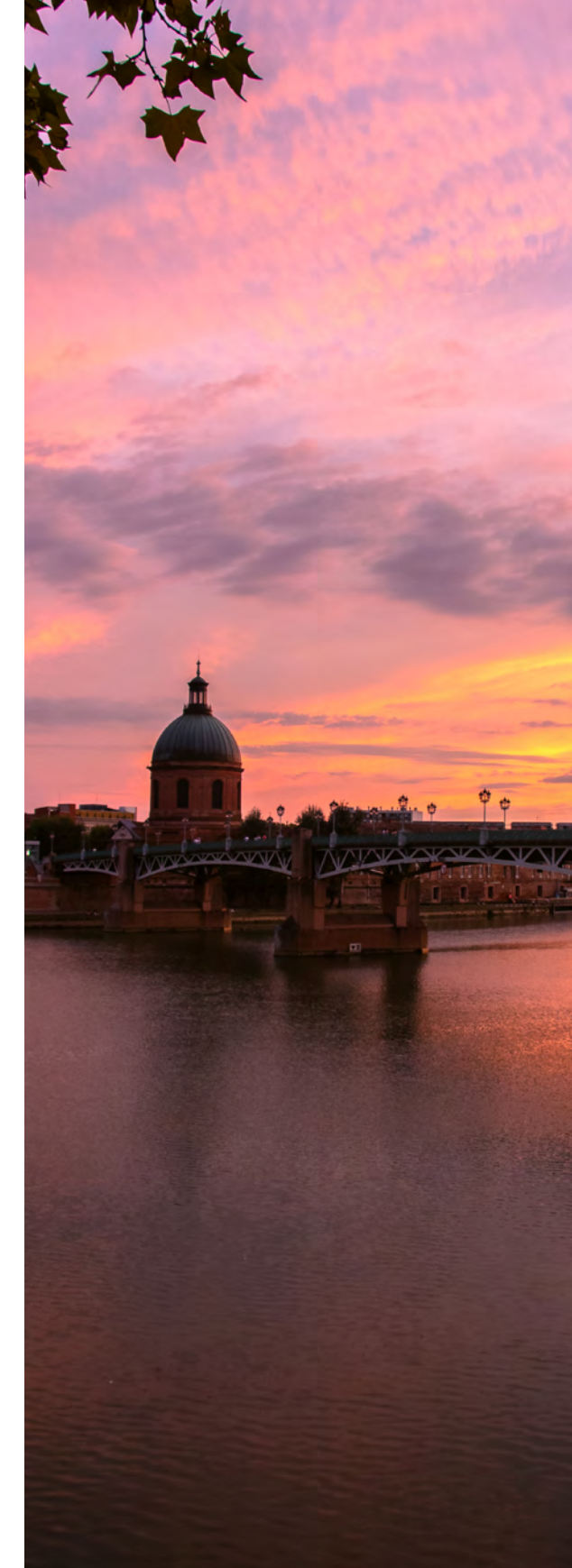
L'**innovation**, la **satisfaction client** et la prise en compte de tous les paramètres du « **mieux-vivre** » sont les pierres angulaires de tous nos projets.



Pierre AOUN
Directeur Général

Laurent PONSOT
Président

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

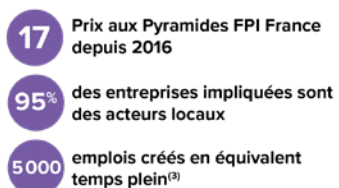
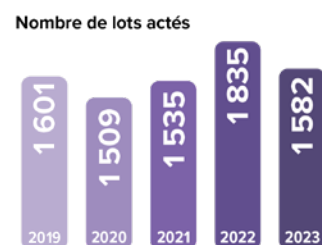


NOS VALEURS

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 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

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**



Bâtir éthique et responsable

En 2018, LP Promotion a été le 2^{ème} promoteur national à être labélisé "Engagé RSE" selon la norme ISO 26000. En 2021, nous avons obtenu le niveau confirmé.

Nous croyons en la nécessité de mener tout projet d'habitation de manière transparente, responsable et **en accord avec les besoins des collectivités et des habitants.**



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**, **814 049** habitants
- **1^{ère} ville** où il fait bon travailler en 2020
- **1^{ère} ville** où il fait bon vivre en famille en 2021
- **4 pôles** de compétitivité
- **450 000** emplois sur la zone d'emploi de Bordeaux
- **11 établissements** de santé (4 hôpitaux, 7 cliniques)
- **150 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

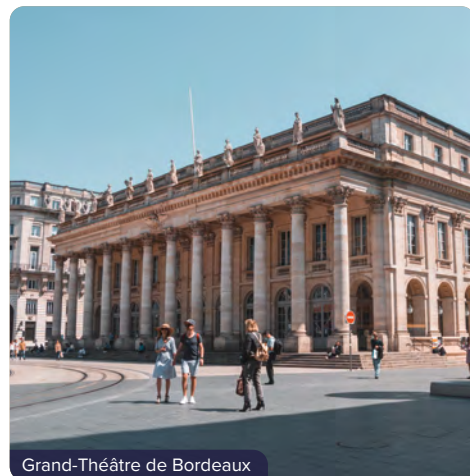
- **3^{ème}** plus grand **campus universitaire** de France
- **2** universités, **53** écoles supérieures dont **16** grandes écoles
- **104 000** étudiants, **11 600** chercheurs



Miroir d'eau



Monument aux Girondins



Grand-Théâtre de Bordeaux



Tramway



Pont Jacques Chaban Delmas

Des projets prometteurs

- **Futur pont Simone Veil** (été 2024) : liaison entre Floirac et Bordeaux d'une largeur de 44 mètres favorisant des espaces dédiés aux piétons
- **Revalorisation des Bassins à flot** : futur quartier prisé de Bordeaux
- **Extension du réseau de tramway**. Bordeaux est le 1^{er} réseau de tramway (hors IDF)
- **Liaison Bordeaux – Saint-Aubin de Médoc** (été 2024) : mise en service de la ligne de bus à Haut Niveau de Service (BHNS) desservant les bassins d'emplois
- **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)



Quais de Bordeaux

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 | | |

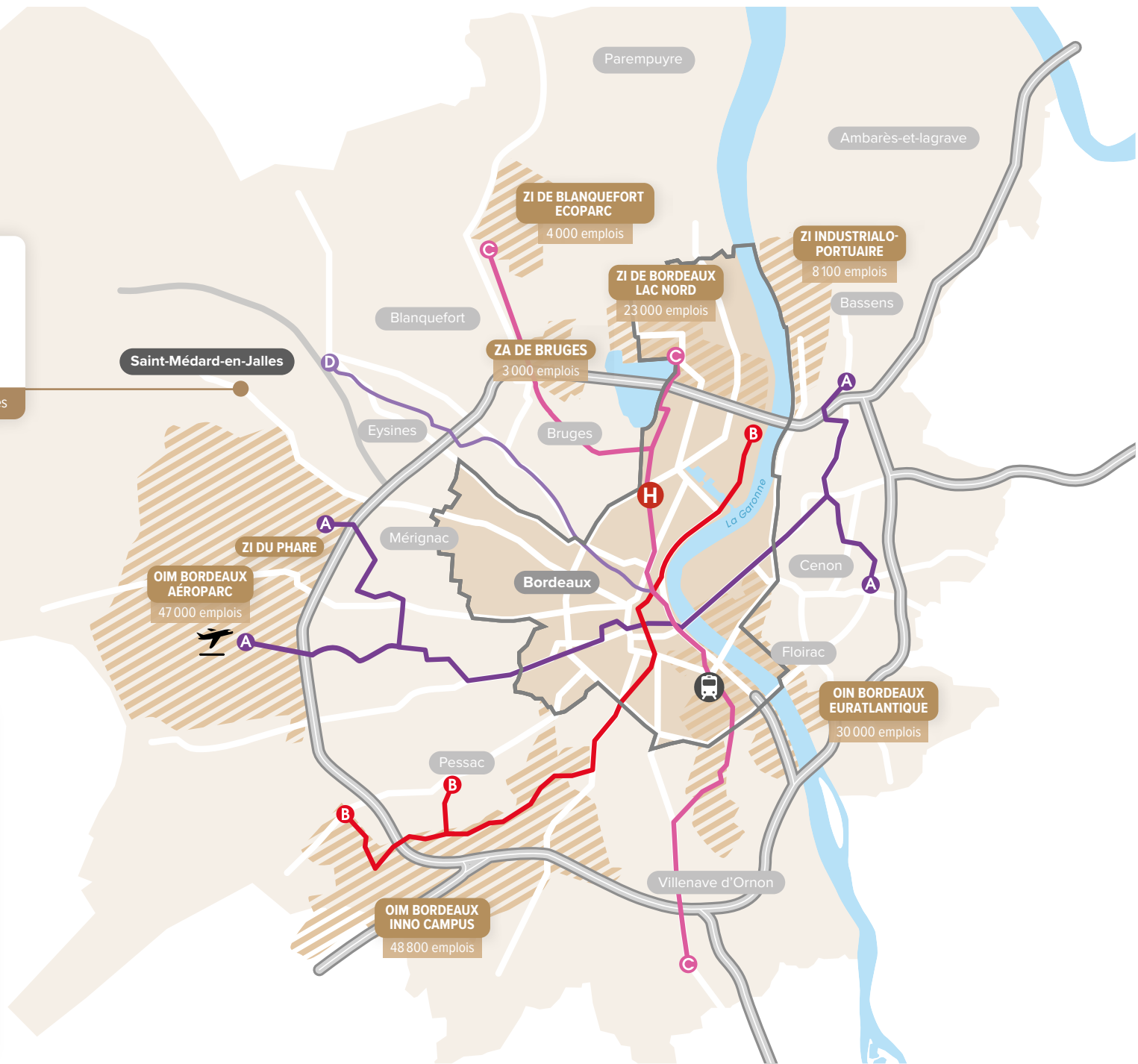
LES VILLAS
Filao

SAINT · MÉDARD · EN · JALLES

40 chemin Lafon, 33160 Saint-Médard-en-Jalles

LÉGENDE 1 km

- Tramway Ligne A
- Tramway Ligne B
- Tramway Ligne C
- Tramway Ligne D
- Gare Saint-Jean
- Hôpital Bordeaux Nord
- Bassins d'emplois
- Aéroport Bordeaux-Mérignac



SAINT-MÉDARD-EN-JALLES

Vivre autrement...

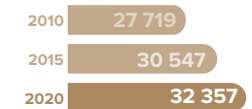
Située au **Nord-Ouest de Bordeaux**, Saint-Médard-en-Jalles est une commune de 32 000 habitants.

Ville la plus étendue de Bordeaux métropole, elle offre un cadre de vie **de qualité** avec **ses forêts** et ses **espaces verts**. Elle est également appréciée par ses habitants pour sa proximité avec l'**océan**, qui ne se trouve qu'à **30 minutes**.

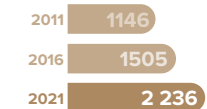
Attractive et dynamique, la ville compte plus de 2000 entreprises, dont **ArianeGroup**, et développe son économie locale en accompagnant chaque nouvelle entreprise souhaitant s'implanter à Saint-Médard-en-Jalles.



Évolution de la population +14,3% en 10 ans



Nombre d'entreprises +95% en 10 ans



Salaire net moyen en 2021 +9,3% par rapport à la France





LA VIE DE QUARTIER

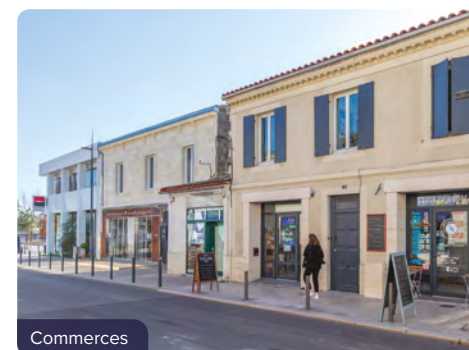
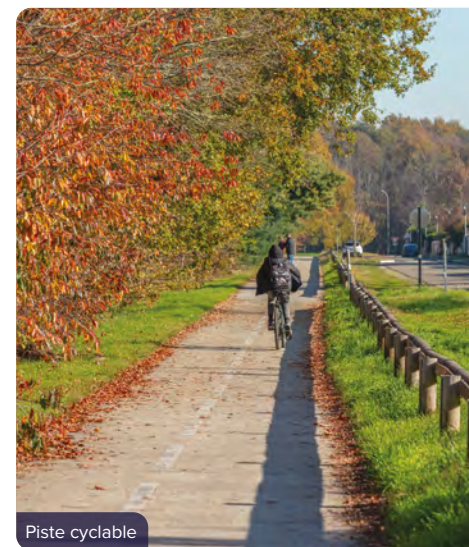
Un emplacement privilégié

Le projet **Les Villas Filao** se trouve dans un **quartier résidentiel, calme et proche des commodités**.

Proche de la **nature**, avec le **Bois du Déhès** et ses cours d'eau, ses pins maritimes et le Moulin du Moulinat, la situation de la résidence permet de **s'évader** pour une balade, un pique-nique entre amis ou en famille, ou encore pour faire du vélo ou courir.

Côté courses et shopping, le **centre-commercial E.Leclerc** est situé à **quelques minutes à pied** et propose plus de 60 boutiques et restaurants.

Enfin le **centre-ville** de Saint-Médard-en-Jalles est **accessible très rapidement**, que ce soit en voiture ou en bus, et permet de profiter de toutes les animations de la ville (commerces, restaurants, marchés, etc).



LES VILLAS
Filao

SAINT · MÉDARD · EN · JALLES

40 chemin Lafon, 33160 Saint-Médard-en-Jalles



LA RÉSIDENCE

Un cadre de vie de qualité

Composée de **11 villas T3, T4 et T5 duplex** ainsi que **28 appartements**, la résidence **Les Villas Filao** offre un environnement agréable à ses résidents.

La végétation occupe une **place importante** dans le projet avec, en plus des arbres conservés, l'ajout d'essences locales comme des tilleuls, des lilas des Indes ou encore des frênes. Les villas offrent un **confort de vie** avec des **espaces** bien pensés et des **prestations de qualité**.



LES VILLAS
Filao
SAINT · MÉDARD · EN · JALLES

40, chemin Lafon, 33160 Saint-Médard-en-Jalles

1 Chemin Lafon

2 Ligne à moyenne tension

3 Villas T3

4 Villas T5

5 Local vélos

6 Local ordures ménagères

7 Bâtiments collectifs

8 Parking extérieur

9 Villas T4

10 Résidence clôturée
et sécurisée
(vidéosurveillance)



AV-B65-XG

LE MOT DE L'ARCHITECTE

L'art de concevoir



Dans un environnement pavillonnaire de qualité, au sein d'un traitement paysager fort et convivial, le programme développe un ensemble de 11 vilas et 28 logements collectifs.

Le projet offre plusieurs typologies de bâtis : des maisons individuelles et mitoyennes deux par deux avec de grands jardins qui établissent une transition douce avec le tissu résidentiel existant.

L'architecture des maisons est pensée dans l'objectif d'une bonne intégration dans son environnement et propose des matériaux locaux et de couleur claire. Les maisons, habillées d'un enduit blanc cassé, sont couvertes par des toitures tuiles à deux pentes aux larges débords protégeant les façades des intempéries.

Notre projet à l'expression simple et pérenne s'intégrera en douceur dans l'ambiance apaisée de ce quartier de Saint-Médard-en-Jalles.



Atelier Aquitain d'Architectes Associés

L'Atelier Aquitain d'Architectes Associés est une agence internationale d'architecture et d'urbanisme ayant 50 années d'expérience et dirigée par Michel Pétauud-Létang. De la maison individuelle au projet urbain global, mettre l'homme au centre de nos réflexions dans le respect rigoureux de l'environnement.

L'Agence 4A conçoit et réalise des projets allant du plan d'urbanisme, du paysage, de l'aménagement intérieur au mobilier urbain, en passant par des projets publics ou privés, de logements, de commerces, d'hôtels, jusqu'à d'autres d'équipements sportifs, culturels ou d'éducation.

Si la plupart de ses projets sont localisés en France, l'agence a su s'internationaliser en développant ses talents et son expertise en Chine, en Russie, en Mongolie, en Irak, au Liban, ou en Afrique démontrant ainsi sa capacité à construire dans différentes parties du monde.







LE MOT DU PAYSAGISTE

Un jardin, au naturel



Les Villas Filao s'accompagnent d'une mosaïque de jardins à l'unisson des jardins environnants du quartier.

D'ici quelques printemps, ils formeront un ensemble arboré remarquable, où les floraisons et les feuillages multicolores participeront à la biodiversité de vos jardins, pour une flore et une faune épanouies.



Sébastien Riquois - QLAADF



LES PRESTATIONS

Bâtir avec des matériaux de qualité



1 Sol stratifié chanfreiné dans les chambres



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



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

- 4 Garage ou carport pour les villas T4 et T5
- 5 Volets roulants électriques dans le séjour
- 6 Grandes baies vitrées
- 7 Chambre parentale avec salle d'eau pour certaines villas
- 8 Placards aménagés avec penderie et étagères



9 Cuisine meublée et équipée (hotte et plaque vitrocéramique)

10 Chauffage assuré par pompe à chaleur et radiateurs électriques



11 Terrasse en lames bois

- Prestations de tous nos logements
- Prestations spécifiques
- Prestations 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'une villa T4 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



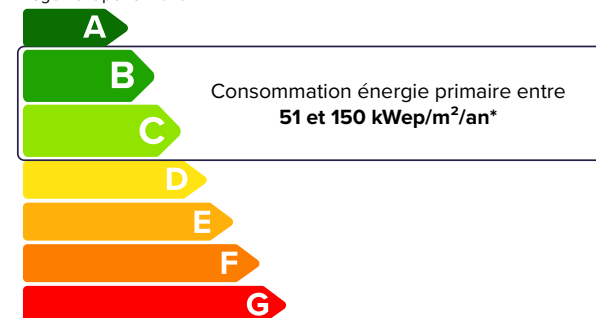
Réduire vos consommations d'énergie grâce à l'optimisation de l'isolation des logements.



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 Villas Filao 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

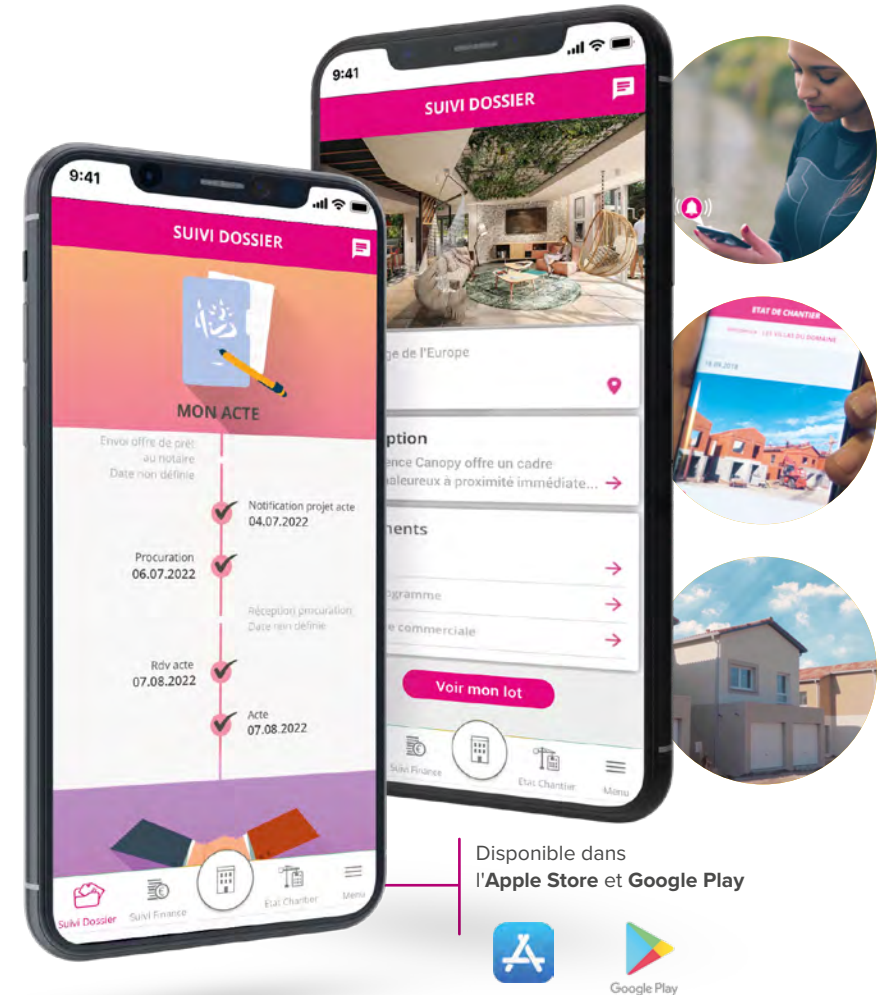
Nous plaçons la **satisfaction de nos clients** au centre de nos préoccupations. Il nous tient à cœur de tisser avec chacun d'entre eux une relation humaine fondée sur la **bienveillance** et l'**écoute** de leurs attentes pour **répondre au mieux à leurs besoins**.

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 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**



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



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

RÉFÉRENCES



Document et illustrations non contractuels.

Crédits photographiques : Arthur Péquin, Studio Chevojon, Shutterstock, C.Picci, Jérôme Kelagopian, C.Rivière.

Illustrations 3D : Emergence, Habiteo.

Sources : Google Maps, Journal du Net, L'Internaute, réseau TBM, Bordeaux Métropole, ville de Saint-Médard-en-Jalles, Bordeaux tourisme.

Service Communication et Marketing LP Promotion. Avril 2024. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert.

• CONJUGUER HABITAT
ET SERVICES
DURABLEMENT



PROMOTION



SIÈGE SOCIAL LP PROMOTION

25 rue de Bayard
CS 71348
31069 Toulouse Cedex 6

0 805 804 803

Service gratuit
+ prix appel

www.lp-promotion.com



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

AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guiton
17000 La Rochelle

DIRECTION RÉGIONALE PAYS DE LA LOIRE

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