

VIA FLORA

Saint-Jory



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 25 ans de progression constante, marquée par la livraison de près de 20 000 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, 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 plus de 25 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



CHIFFRES-CLÉS

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.



⁽¹⁾En 2022 ⁽²⁾Au 31 décembre 2021 ⁽³⁾2022



TOULOUSE

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

- **37 communes**, 806 503 habitants en 2020
- **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** de France en 2020
- **3^{ème} CHU de France**
- **1^{ère} 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
- **833 hectares** d'espaces verts (ville de Toulouse)
- **50 monuments historiques** dont **3 sites classés**



Canal du Midi



Rue de Metz

Des projets prometteurs

- **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.
- **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 fintech, les biotech et les objets connectés.

Toulouse, ville dynamique

- **4^{ème} ville de France** : près de **500 000 habitants**
- **1^{ère} ville** où il faut **investir** en 2020
- **1^{ère} ville** de France où il fait bon **étudier** en 2022
- **2^{ème} ville française la plus attractive et dynamique**
- **2^{ème} ville étudiante** : + de **130 000 étudiants** dont plus de 15 000 étudiants étrangers
- **Capitale européenne de l'aéronautique et du spatial**



Cité de l'Espace



Le Pont Neuf



Place du Capitole



Place Saint-Pierre



Université Toulouse Capitole

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 |

VIA FLORA

Saint-Jory

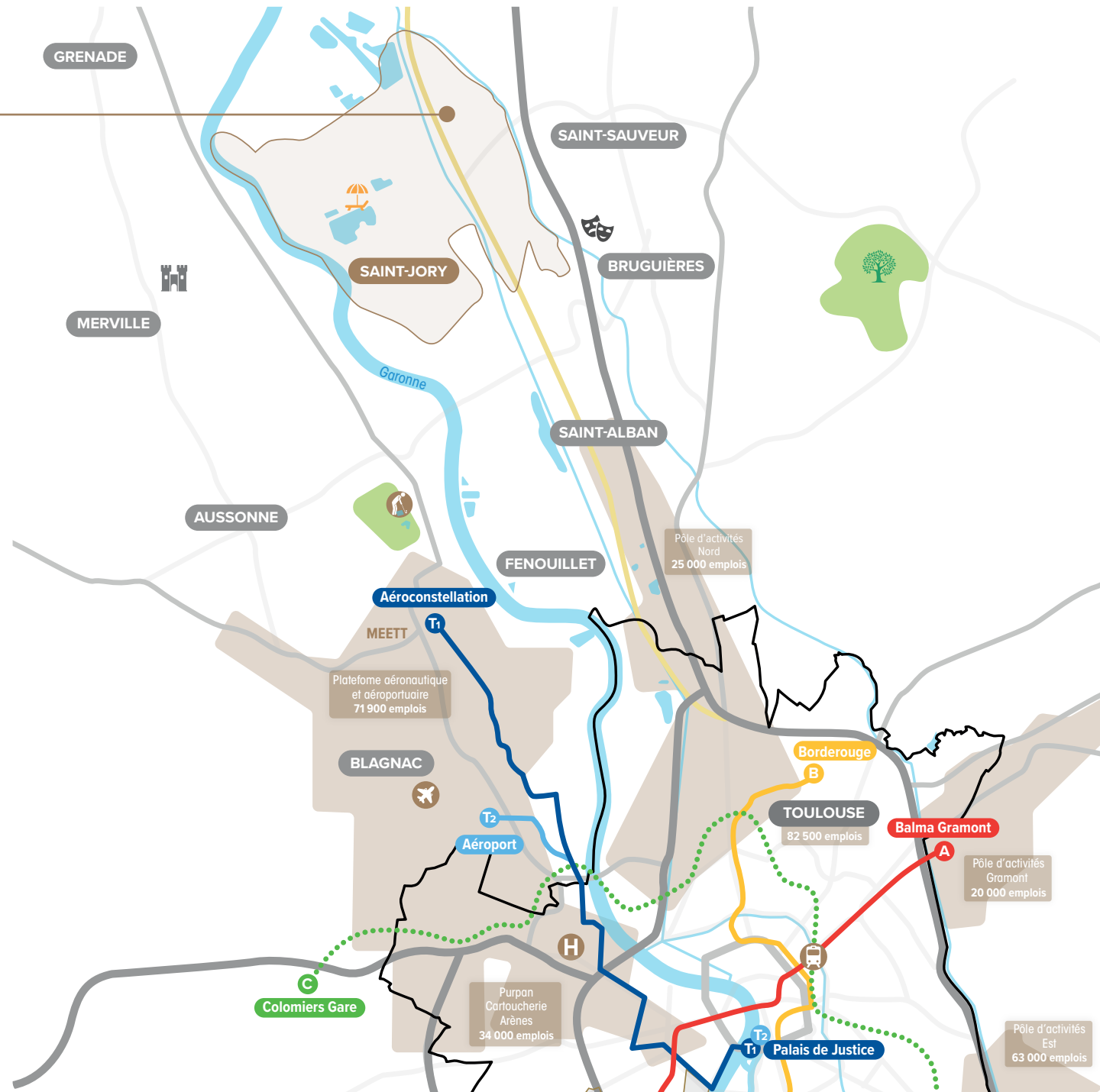
19 chemin du Tucol – 31790 SAINT-JORY



LÉGENDE

1 km

- Métro - ligne A
- Métro - ligne B
- ... Métro - ligne C (en 2028)
- Tramway T1
- Tramway T2
- Château et labyrinthe de Merville
- Forêt de Buzet
- Lac de Braguessou
- Salle de spectacle Le Bascala
- Aéroport Toulouse-Blagnac
- Gare SNCF Toulouse-Matabiau
- CHU Purpan
- MEETT** Parc des Expositions
- Golf de Seilh
- Bassins d'emplois



SAINT-JORY

Ville paisible et agréable

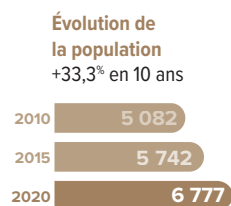
Saint-Jory est une commune de près de **7 000 habitants**, située à une vingtaine de kilomètres au nord-ouest de **Toulouse**. C'est une ville riche en **histoire** et en **traditions**, qui est également connue pour son **patrimoine** et sa **convivialité**.

Saint-Jory est une **ville dynamique** qui possède de nombreux **équipements** et **services** tels que des écoles, des commerces, des installations sportives, des espaces verts et de nombreux plans d'eau.

Elle possède une **situation stratégique** à proximité des **bassins d'emplois** les plus **dynamiques** de la métropole toulousaine : aéroport de Blagnac, zones d'activités Eurocentre, AéroConstellation, Euronord.

Côté **accessibilité**, elle est bien desservie par les **transports en commun**, avec des lignes de **bus**, ainsi que la **gare** qui assure des liaisons quotidiennes directes avec le **centre-ville toulousain**.

Elle a su conserver son esprit de **village** avec son **marché**, qui se tient tous les samedis matin, ses **commerces** de proximité, procurant ainsi une **vie paisible et agréable**.



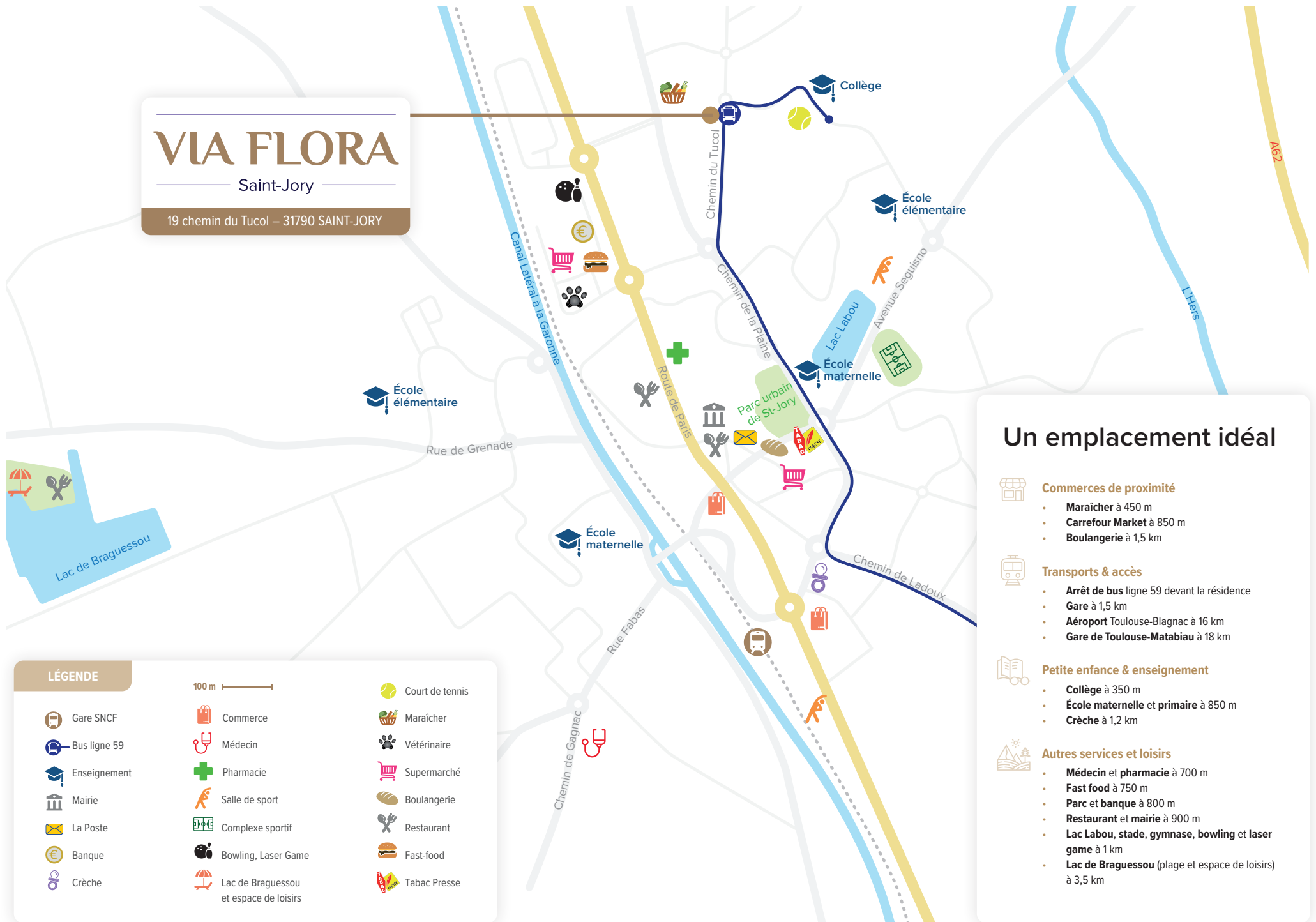
VIA FLORA
Saint-Jory

19 chemin du Tucol – 31790 SAINT-JORY

VIA FLORA

Saint-Jory

19 chemin du Tucol – 31790 SAINT-JORY



Un emplacement idéal



Commerces de proximité

- Maraîcher à 450 m
- Carrefour Market à 850 m
- Boulangerie à 1,5 km



Transports & accès

- Arrêt de bus ligne 59 devant la résidence
- Gare à 1,5 km
- Aéroport Toulouse-Blagnac à 16 km
- Gare de Toulouse-Matabiau à 18 km



Petite enfance & enseignement

- Collège à 350 m
- École maternelle et primaire à 850 m
- Crèche à 1,2 km



Autres services et loisirs

- Médecin et pharmacie à 700 m
- Fast food à 750 m
- Parc et banque à 800 m
- Restaurant et mairie à 900 m
- Lac Labou, stade, gymnase, bowling et laser game à 1 km
- Lac de Braguessou (plage et espace de loisirs) à 3,5 km

LÉGENDE

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------|--|--------------|--|--------------|--|----------------|--|------------------|--|---------------------|--|--|--|-----------|--|-----------------|
| | Gare SNCF | | Bus ligne 59 | | Enseignement | | Mairie | | La Poste | | Banque | | Crèche | | 100 m | | Court de tennis |
| | Commerce | | Médecin | | Pharmacie | | Salle de sport | | Complexe sportif | | Bowling, Laser Game | | Lac de Braguessou et espace de loisirs | | Maraîcher | | Vétérinaire |
| | Supermarché | | Boulangerie | | Restaurant | | Fast-food | | Tabac Presse | | Cricket | | | | | | |

LA VIE DE QUARTIER

Un quartier paisible

La résidence **Via Flora** se situe dans un environnement **pavillonnaire**, à dix minutes à pied du centre-ville et de ses commodités, ainsi que des écoles maternelle, primaire et collège.

L'**arrêt de bus** juste en face de la résidence permet de rejoindre très rapidement la **gare SNCF**, desservant le centre-ville de Toulouse en 15 min, et la **ligne B du métro** (La Vache) en 30 minutes.

Saint-Jory bénéficie de l'**attractivité économique de la métropole toulousaine**, ce qui contribue à son dynamisme.



Mairie et église



Lac Labou



Commerces



École élémentaire Georges Brassens



Gare de Saint-Jory



Bord du Canal

Collège
à 350 m

Tennis club
à 400 m

École élémentaire
à 850 m

Arrêt de bus
ligne 59

VIA FLORA

Saint-Jory

19 chemin du Tucol – 31790 SAINT-JORY



LA RÉSIDENCE

Un projet intimiste

Via Flora est une résidence à **taille humaine** composée de **22 logements du T2 au T4** répartis dans **un bâtiment en R+2**.

Afin de s'intégrer au mieux dans son environnement, la résidence reprend des **matériaux traditionnels** tels que l'**enduit clair**, les toitures en **tuiles** et la **terre cuite**, de manière à créer des **séquences** et **animations** au niveau de l'ensemble architectural.

Les appartements possèdent tous un **extérieur** : des **balcons** aux étages et des **terrasses avec jardin privatif** aux RDC.

Un **espace vert commun** aménagé de bancs est prévu afin de créer un véritable **lieu de détente** et de **rencontre** pour les résidents.

VIA FLORA

Saint-Jory

19 chemin du Tucol
31790 SAINT-JORY

- 1 Accès véhicules sécurisé
- 2 Parking extérieur
- 3 Accès piétons sécurisé
- 4 Locaux vélo
- 5 Espace vert commun aménagé de bancs
- 6 Jardin privatif
- 7 Résidence clôturée et sécurisée







LE MOT DE L'ARCHITECTE

L'art de concevoir



Via Flora, résidence qualitative à taille humaine, se compose d'un ensemble en R+2 réparti en 22 logements collectifs.

Cette résidence à l'architecture reprenant les **codes régionaux** se veut être référente dans une nouvelle façon d'**habiter** et du **vivre ensemble**.

La réflexion menée a abouti à concevoir un grand **espace vert collectif**, dans la continuité des jardins en jouissance privative des logements en rez-de-chaussée, agrémenté de **zones de rencontre, d'échange et d'écoute**.

Ce lieu, à l'**esprit jardin** sera un jardin champêtre, un jardin refuge, vital pour un écosystème animal et végétal, apaisant pour tous ses habitants.

La résidence Via Flora est insérée dans un traitement environnemental au **concept paysagé soigné**.



Agence Faits d'Architecture

Fabrice Fédrigo et Eric Despouy ont créé l'agence FDA garante d'une expérience professionnelle de plus de 20 ans dans le concept du logement. Un savoir-faire reconnu, une réactivité permanente, le désir de mettre en avant dans tous nos projets les technologies de pointe sont les caractéristiques principales de notre éthique.

Aujourd'hui nos projets persillent la région toulousaine et interpellent le passant. En collaboration affirmée avec le groupe LP Promotion, l'agence FDA déroule son architecture en s'imposant une règle de concept innovant sur chaque programme immobilier.







LES PRESTATIONS

Bâtir avec des matériaux de qualité



Via Flora est certifiée NF Habitat et offre des logements plus qualitatifs bénéficiant de **performances supérieures** (confort acoustique, aménagement facilité, réduction des consommations d'énergies, d'eau et d'entretien).



1 Sol stratifié chanfreiné dans les chambres



2 Carrelage 45x45 cm dans les pièces humides et pièces de vie



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



4 Cuisine meublée et équipée (hotte et plaque vitrocéramique)

5 Réfrigérateur table top et lave-linge fournis dans les T2

6 Grandes baies vitrées

7 Placards aménagés avec penderie et étagères

8 Chaudière gaz individuelle



9 Terrasse en lames bois
Balcons en béton bouchardé

● Prestations de tous nos logements

● Prestations spécifiques

Prix, détails et conditions indiqués dans le contrat de réservation. Ici exemple d'un appartement T3 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



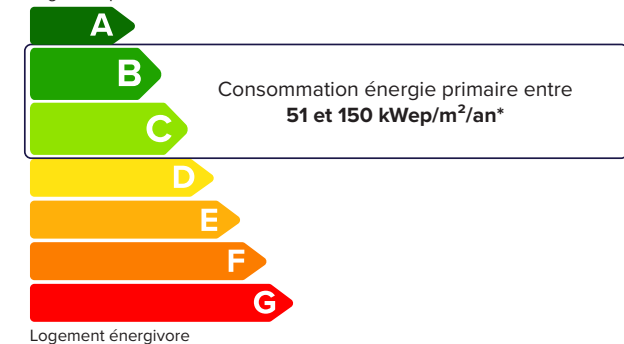
Réduire vos consommations d'énergie grâce à l'optimisation de l'isolation des logements.



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**.

Via Flora 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

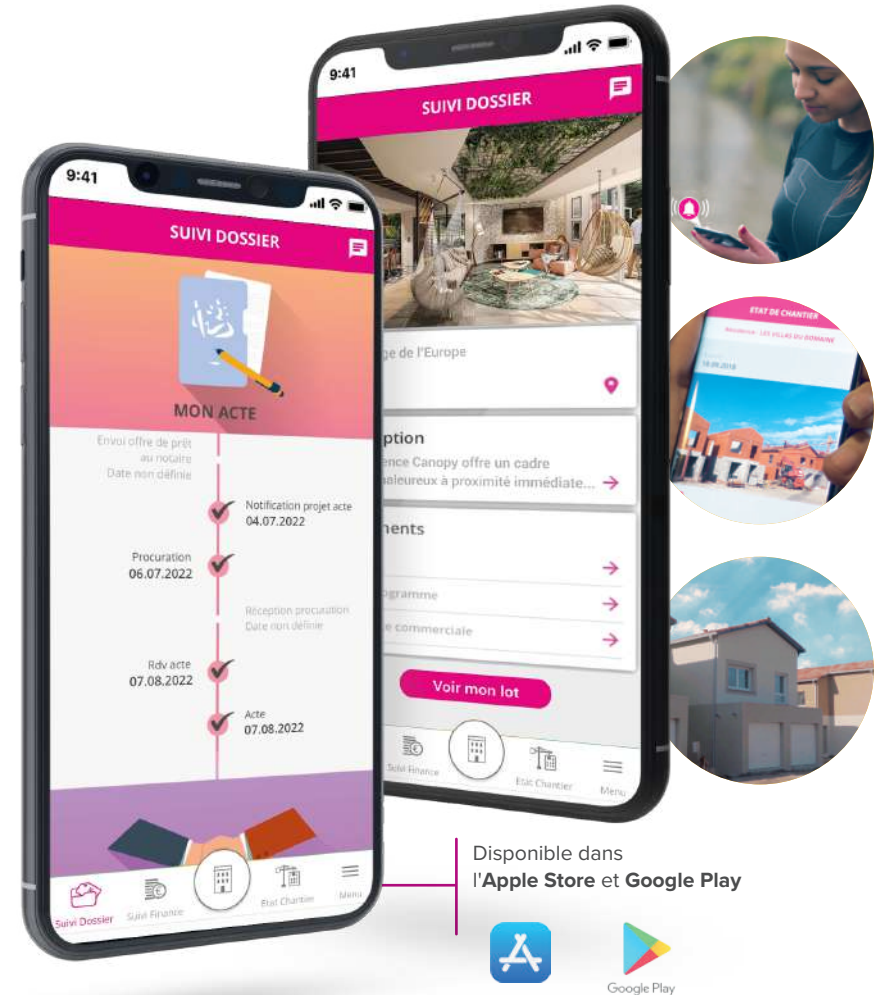
Nous plaçons la **satisfaction de nos clients** au centre de nos préoccupations. Il nous tient à cœur de tisser avec chacun d'entre eux une relation humaine fondée sur la **bienveillance** et l'**écoute** de leurs attentes pour **répondre au mieux à leurs besoins**.

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.



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.

PROMOTEUR ENGAGÉ

Promoteur des territoires et acteur de l'immobilier engagé depuis 2018 dans la transition sociale et environnementale, le Groupe est certifié « **Engagé RSE – Niveau Confirmé** » par l'AFNOR sur le référentiel ISO 26000 et **NF Habitat HQE**. Nous avons également ouvert un nouveau chapitre en devenant Société à Mission début 2023.



HABITAT

Une nouvelle certification, gage de confiance

Cette démarche témoigne des engagements du Groupe à livrer des logements de haute qualité et à faible impact environnemental, mais également un accompagnement qualitatif proposé aux clients.

Cette certification est une référence dans le secteur du logement et de l'immobilier. Elle assure aux partenaires institutionnels, propriétaires et futurs locataires, des logements mêlant bien-être des usagers (moins de nuisances sonores, optimisation des consommations énergétiques, fonctionnalités, air sain, luminosité haute sécurité...) et éco-responsabilité grâce à un impact environnemental maîtrisé.

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**

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** », formulée en 2021 en concertation avec les collaborateurs, clients et partenaires, LP Promotion devient **Société à Mission**, inscrivant ainsi les 5 axes d'engagements suivants dans ses statuts, pour les ancrer durablement dans la stratégie du Groupe :

- **Participer à la mutation et à la décarbonation de l'habitat**, en favorisant les solutions constructives décarbonées pour accompagner l'ensemble de la filière.
- **S'impliquer au cœur de l'écosystème local et partager sa forte culture de service**, en se dotant progressivement d'instruments de mesure de l'empreinte socio-économique territoriale et de scoring de nos fournisseurs de matériaux afin de favoriser les circuits courts.
- **Contribuer au retour de la nature en ville et créer du lien** avec ses habitants : en systématisant la mesure du potentiel écologique de nos projets.
- **Accompagner l'évolution des modes de vie** avec des logements offrant une meilleure qualité de vie et guider vers des comportements plus écologiques.
- **Valoriser** les équipes et **encourager** les collaborateurs à porter nos engagements.



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 : Hive&Co.

Sources : Mairie de Saint-Jory, Toulouse Métropole, INSEE, Google Maps, L'Internaute, Tisséo, laregion.fr, l'Express.

Service Communication et Marketing LP Promotion. Octobre 2023. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert.



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

1 bis rue de Maignon
64600 Anglet

AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guiton
17000 La Rochelle

AGENCE NANTES

14 bis Rue d'Alger
44100 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

0 805 804 803

Service gratuit
+ prix appel

www.lp-promotion.com





Conjuguer habitat et services durablement.