

VILLAS RIO

Parempuyre



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.



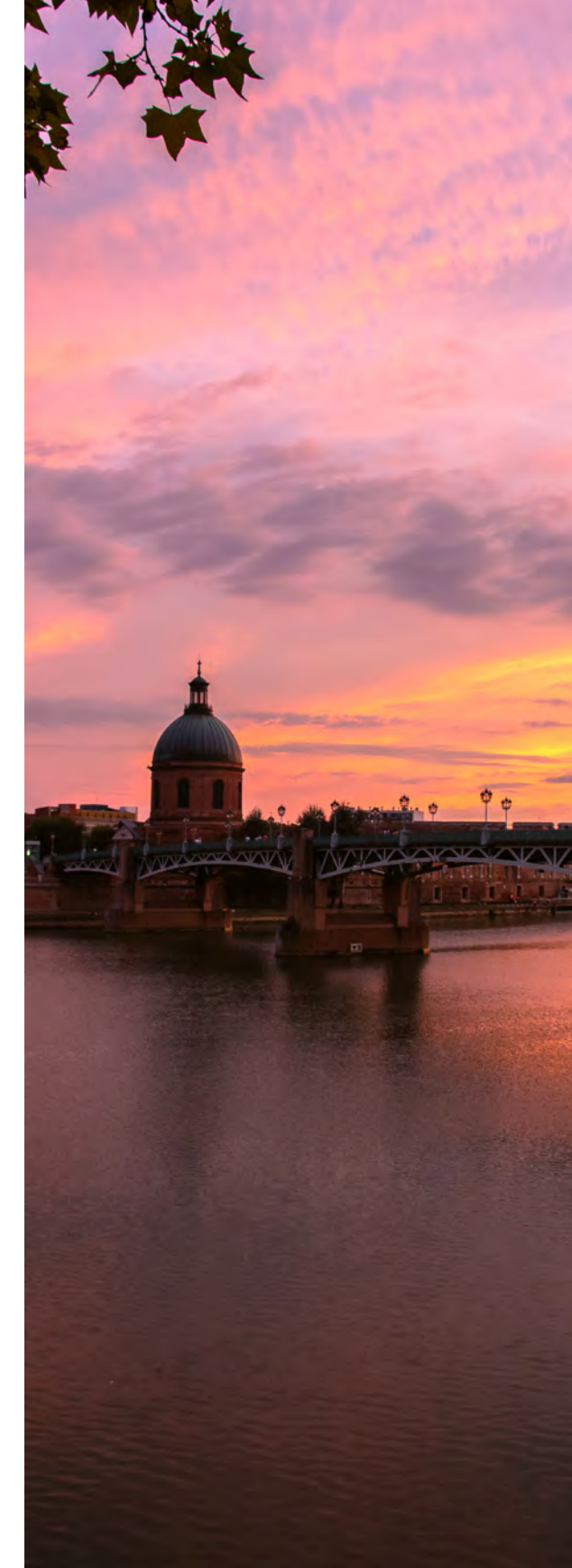
Pierre AOUN
Directeur Général

A stylized, handwritten signature in black ink.

Laurent PONSOT
Président

A stylized, handwritten signature in black ink.

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

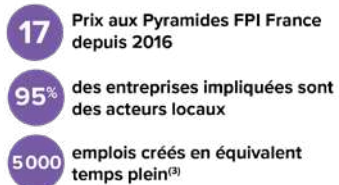


NOS VALEURS

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**, + de **815 000** habitants
- **4 pôles** de compétitivité
- **450 000** emplois sur la zone d'emploi de Bordeaux
- **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

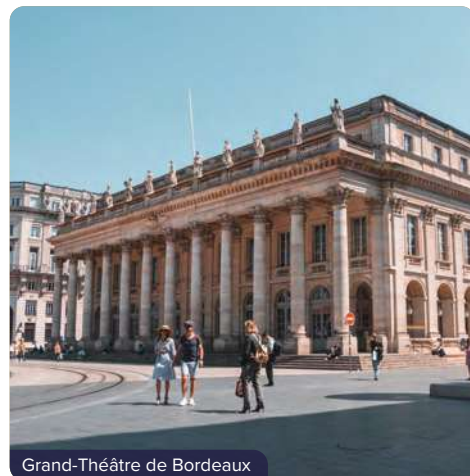
- **3^{ème}** plus grand **campus universitaire** de France
- **2** universités, **53** écoles supérieures dont **16** grandes écoles
- **104 000** étudiants, **11 600** chercheurs



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 | | |

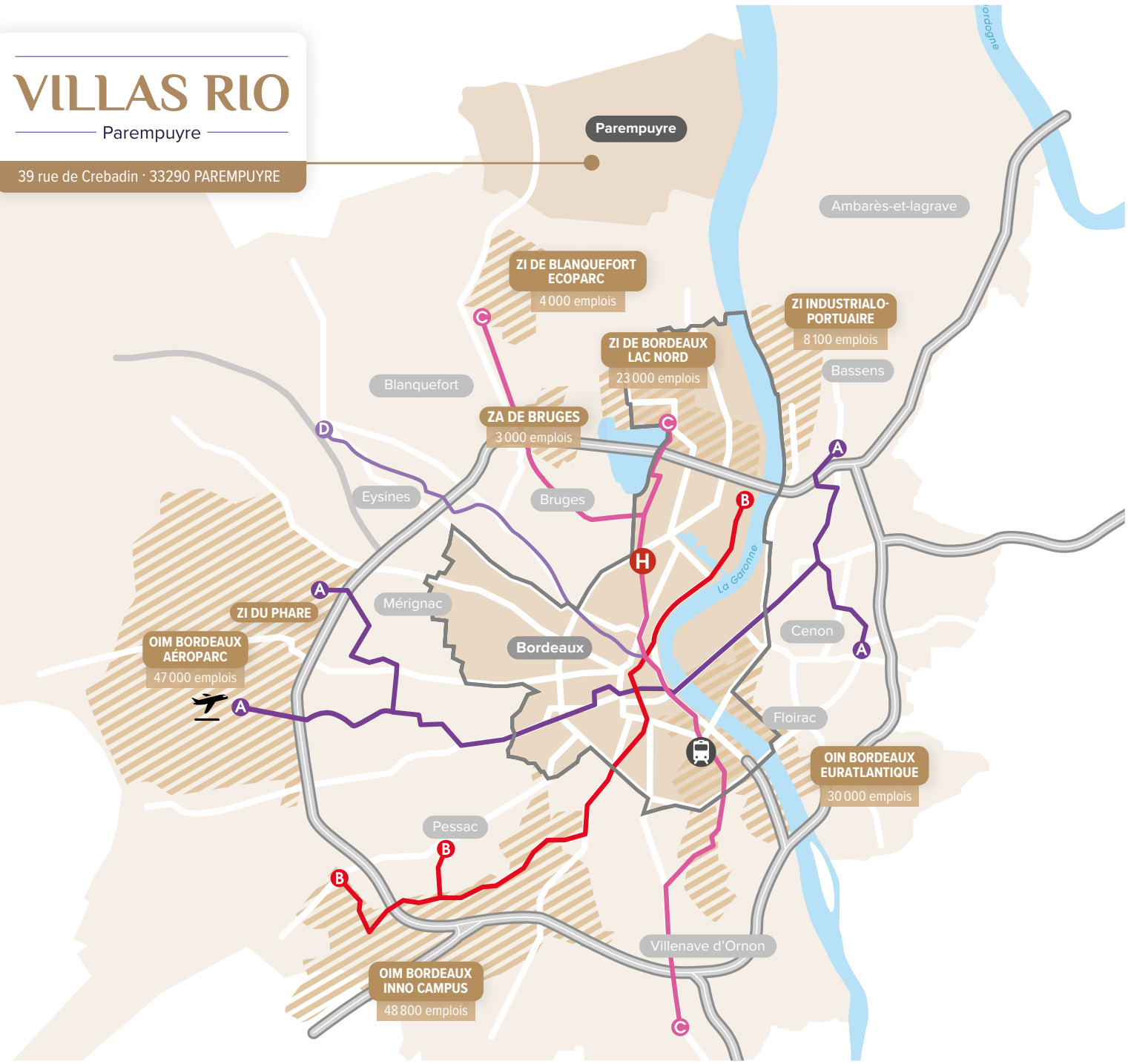
VILLAS RIO

Parempuyre

39 rue de Crebadin · 33290 PAREMPUYRE

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



PAREMPUYRE

Le charme de la campagne aux portes d'une Métropole

Nichée **entre la vallée de la Garonne et la forêt**, à seulement **35 minutes du centre-ville de Bordeaux**, la charmante commune de Parempuyre offre un **cadre de vie exceptionnel**, parfait équilibre entre urbanité et nature.

Accessible, Parempuyre est desservie par **3 lignes de bus** et dispose d'une **gare TER** pour privilégier les modes de déplacement écologiques.

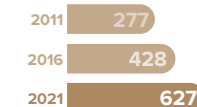
Elle **offre toutes les commodités** pour faciliter le quotidien des habitants, un marché, un supermarché, des commerces et services de proximité, des écoles ainsi qu'un collège. Enfin, des associations et clubs sportifs **rythment la vie locale** tout au long de l'année.



Évolution de la population
+22,7% en 10 ans



Nombre d'entreprises
+126,3% en 10 ans





VILLAS RIO

Pempuyre

39 rue de Crebadin · 33290 PEMPUYRE

Un emplacement idéal

Commerces de proximité

- **Marché** à 700 m
- **Supermarché** à 900 m
- **Biocoop et boulangerie** à 1 km
- **Zone commerciale** (supermarché, boutiques, restaurants, cinéma et bowling) à 1,5 km

Transports & accès

- **Arrêts de bus** lignes 22 et 52 à 600 m
- **Arrêt de bus** ligne 76 à 950 m
- **Gare TER** à 1,2 km
- **Aéroport** de Bordeaux-Mérignac à 19 km
- **Gare** de Bordeaux Saint-Jean à 19,5 km

Petite enfance & enseignement

- **École primaire** à 650 m
- **École maternelle** à 750 m
- **Crèche** à 800 m
- **Collège** à 1 km

Autres services et loisirs

- **Pizzeria** à 600 m
- **Coeur de ville** (Mairie, église, commerces et cabinet médical) à 700 m
- **Bois d'Arboudeau** et **plan d'eau** à 1 km
- **Pharmacie** à 1,1 km
- **Complexe sportif** à 1,5 km

LÉGENDE

100 m

Gare TER

Bus ligne 76

Bus ligne 52

1- Château Clément-Pichon

2- Château Ségur

Mairie

La Poste

Enseignement

Crèche

Banque

Médecin

Pharmacie

Vétérinaire

Tabac Presse

Commerce

Boulangerie

Fast-food

Magasin bio

Supermarché

Restaurant

Marché

Bowling, Laser Game

Cinéma

Complexe sportif

Salle de sport

Court de tennis

Chemin de randonnée

LA VIE DE QUARTIER

Un emplacement privilégié

Située dans un quartier **calme et pavillonnaire**, la résidence **Villas Rio** profite d'un **emplacement idéal**, proche de toutes les commodités.

Deux arrêts de bus à proximité permettent de rejoindre facilement la zone commerciale Le Pian-Médoc, la **gare TER** de Blanquefort et la zone d'activité de **Bordeaux Lac** avec le stade Matmut Atlantique, le casino Barrière ou encore la Cité du Vin.

Le **cœur de ville**, accessible à pied, se trouve à 700 m de la résidence. Il abrite un **marché de plein vent hebdomadaire**, la mairie, les écoles et un cabinet médical, facilitant ainsi la vie quotidienne des habitants.





Bordeaux Lac (stade Matmut Atlantique, Casino Barrière, Cité du Vin, golf...) à 11,5 km

Centre-ville de Bordeaux à 17,5 km

Aéroport de Bordeaux-Mérignac à 19 km

Intermarché à 900 m

Salle de spectacle L'Art Y Show à 700 m

Compagnie des Vins de Bordeaux et de la Gironde à 2,3 km

Ecoparc - ZI de Blanquefort (5 200 emplois) à 4,5 km

Biocoop et boulangerie à 1 km

VILLAS RIO

Parempuyre

39 rue de Crebadin · 33290 PAREMPUYRE

LA RÉSIDENCE

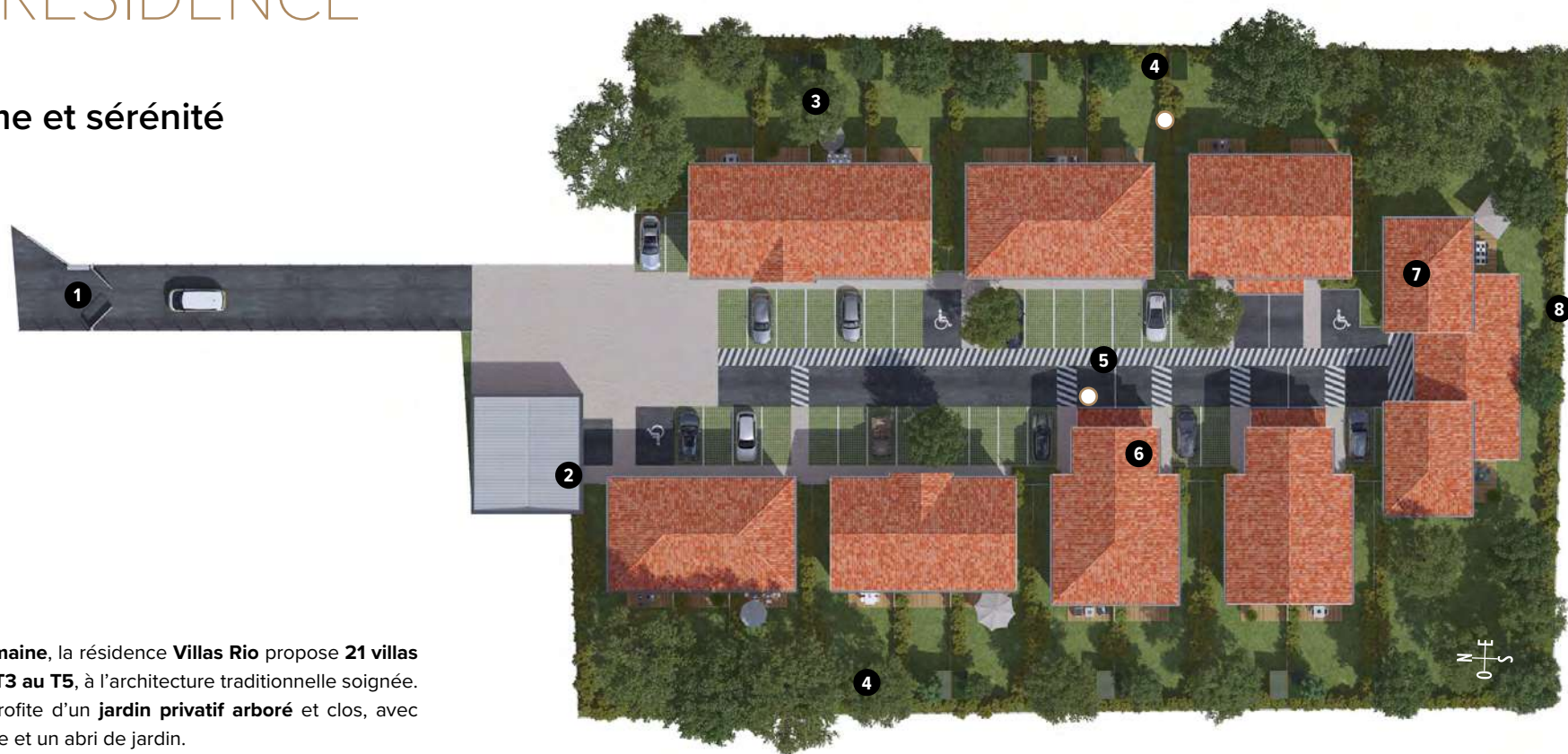
Charme et sérénité

À **taille humaine**, la résidence **Villas Rio** propose **21 villas duplex du T3 au T5**, à l'architecture traditionnelle soignée. Chacune profite d'un **jardin privé arboré** et clos, avec une terrasse et un abri de jardin.

Au centre, on retrouve un parking avec des **places de stationnement devant chaque villa**, 8 d'entre elles possèdent un garage attenant.

Cette **place centrale** fait office de lieu d'échange et de convivialité à la manière d'un centre-bourg. Entièrement **clôturée et sécurisée**, la résidence se situe **en recul de la rue** du Crebadin et s'insère parfaitement dans le tissu pavillonnaire local.

Enfin, elle dispose d'un **vaste local** vélos mutualisé à l'entrée pour favoriser les modes de déplacement doux et écologique.



VILLAS RIO

Parempuyre

39 rue de Crebadin
33290 PAREMPUYRE

- | | | | | | |
|---|---------------------------------------|---|-------------------|---|---|
| 1 | Entrée véhicules et piétons sécurisée | 4 | Abri de jardin | 7 | Panneaux photovoltaïques (complément électrique individuel) |
| 2 | Local vélo | 5 | Parking extérieur | 8 | Résidence clôturée |
| 3 | Jardin privé | 6 | Garage privé | | |





LE MOT DE L'ARCHITECTE

L'art de concevoir



Individualisées, les villas sont accessibles depuis une **voie centrale** et des **cheminements piétonniers**, rythmés par des plantations d'arbres entre les places. Elles disposent toutes d'un jardin privatif.

L'ensemble du projet s'inscrit, dans le cadre d'une **démarche de qualité**, en rapport avec le lieu et son environnement :

- réaliser des volumétries à l'échelle de celles existant dans le quartier,
- prolonger et renforcer un environnement paysager, de qualité, arboré dans chaque jardin,
- proposer des espaces extérieurs à vivre, prolongement d'un intérieur de qualité.

La **végétation qualitative** existante est maintenue et renforcée par les aménagements paysagers composés d'essences locales.

L'architecture proposée est **simple, locale et contemporaine**. L'individualisation des villas est choisie, marquée par des teintes d'enduits calibrées. Chaque manière d'habiter est unique, chaque villa réalisée l'est aussi...



B2D Architectes

Créée depuis une vingtaine d'années par Yannick BARRET, notre société d'architecture et d'urbanisme est dirigée par Coralie BOUGAULT, et Xavier ROTUREAU qui associent leurs compétences acquises à travers des parcours et expériences professionnelles dans des agences d'architecture ou d'urbanisme, en France et à l'étranger.

Au sein de l'Agence, ils ont développé leur activité, dans le domaine de la conception de projets architecturaux publics ou privés et d'études d'urbanisme.

Ces expériences se sont enrichies, au fil des ans, avec de jeunes architectes et collaborateurs, qui contribuent à une vision sans cesse renouvelée de l'aménagement et de l'architecture.

Sensible aux enjeux du développement durable, notre agence reste évolutive, réactive, et intègre ces valeurs par une approche globale et par un travail d'équipe, avec Maîtres d'Ouvrage, consultants et partenaires de l'Acte de Bâtir.

“ LE MOT DU PAYSAGISTE

Le projet de construction vise la certification NF Habitat, avec notamment du bois issu de production locale. L'aménagement paysager vise quant à lui, à travers ses nouvelles plantations, une biodiversité optimisée.

La palette végétale respectera les recommandations de l'Observatoire de la Biodiversité Végétale de Nouvelle-Aquitaine, pour une belle et riche insertion paysagère des jardins dans le quartier.

Les essences d'arbres sont choisies en fonction de leur développement et de leur emplacement. Ces arbres ont un apport bénéfique pour l'environnement et pour le bien être au sein d'un aménagement agréable : îlot de fraîcheur, refuge pour les oiseaux, rythme des saisons...

Les essences caduques et florifères sont privilégiées pour favoriser le développement de la petite faune et de la flore qui animent notre quotidien.

Sébastien RIQUOIS – GLAADF







LES PRESTATIONS

Bâtir avec des matériaux de qualité

Villas Rio 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 des villas T3, et carrelage 60x60 cm pour les villas T4 et T5



4 Cuisine meublée et équipée (hotte et plaque vitrocéramique)



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

- 5 Garage pour les villas T4 et T5
- 6 Volets roulants électriques dans le séjour
- 7 Larges baies vitrées
- 8 Chambre parentale avec salle d'eau pour les villas T4 et T5
- 9 Placards aménagés avec penderie et étagères
- 10 Peinture lisse sur les murs et plafonds

11 Chauffage et eau chaude assurés par pompe à chaleur



12 Terrasse en lames bois

- Prestations de toutes nos villas
- 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 villas 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



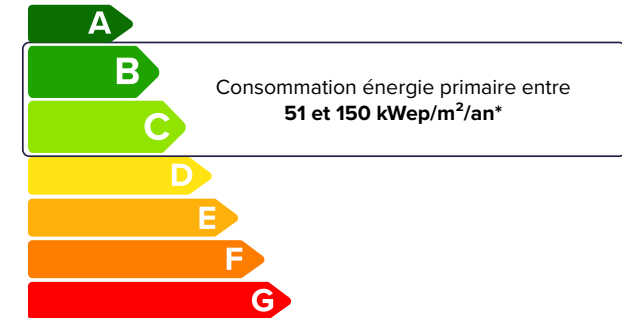
Réduire vos consommations d'énergie grâce à l'optimisation de l'isolation des logements.



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**.

Villas Rio bénéficie d'une consommation énergétique optimisée.

Logement performant



Logement énergivore

*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

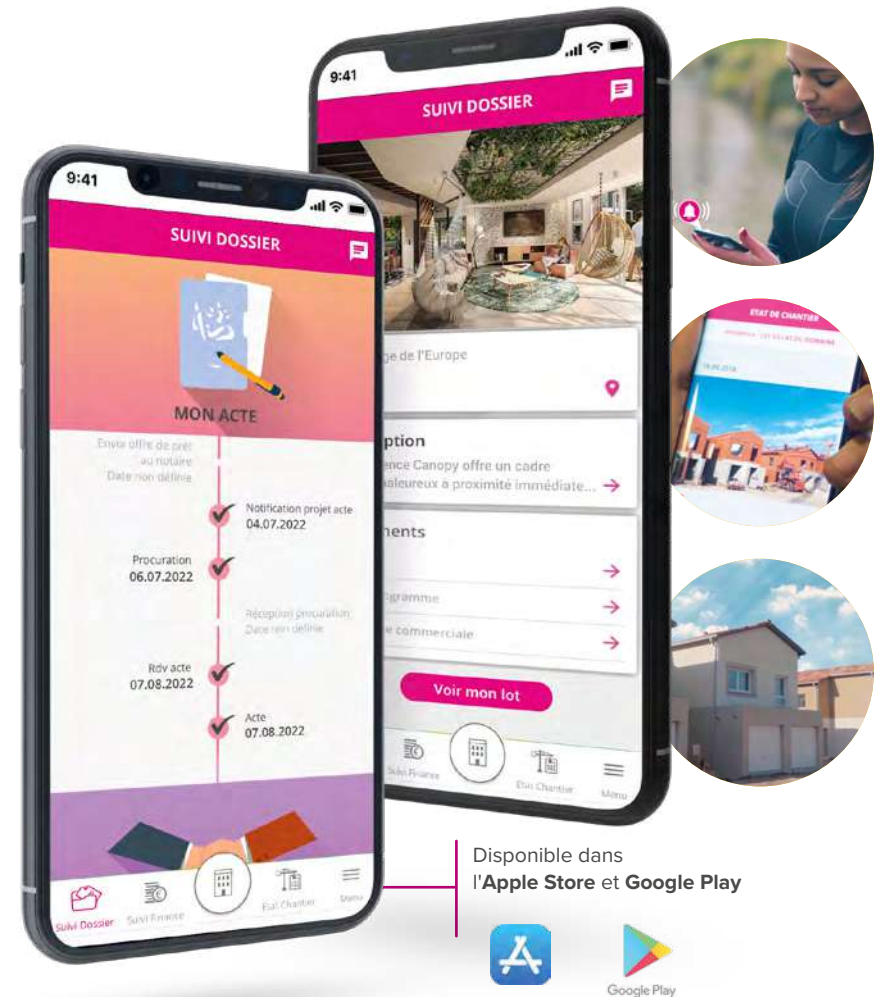
Nous plaçons la **satisfaction de nos clients** au centre de nos préoccupations. Il nous tient à cœur de tisser avec chacun d'entre eux une relation humaine fondée sur la **bienveillance** et l'**écoute** de leurs attentes pour **répondre au mieux à leurs besoins**.

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**



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



LP Kube : l'immersion 3D



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.

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 : Unsplash, Arthur Péquin, Shutterstock, AdobeStock, C.Picci, Studio Chevojon, Lionel Ruhier Photographe, C.Rivière, Jérôme Kelagopian.

Illustrations 3D : Harrubana.

Sources : Google Maps, Journal du Net, L'Internaute, réseau TBM, Bordeaux Métropole, ville de Parempuyre, Bordeaux tourisme.

Service Communication et Marketing LP Promotion. Mai 2024. 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

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