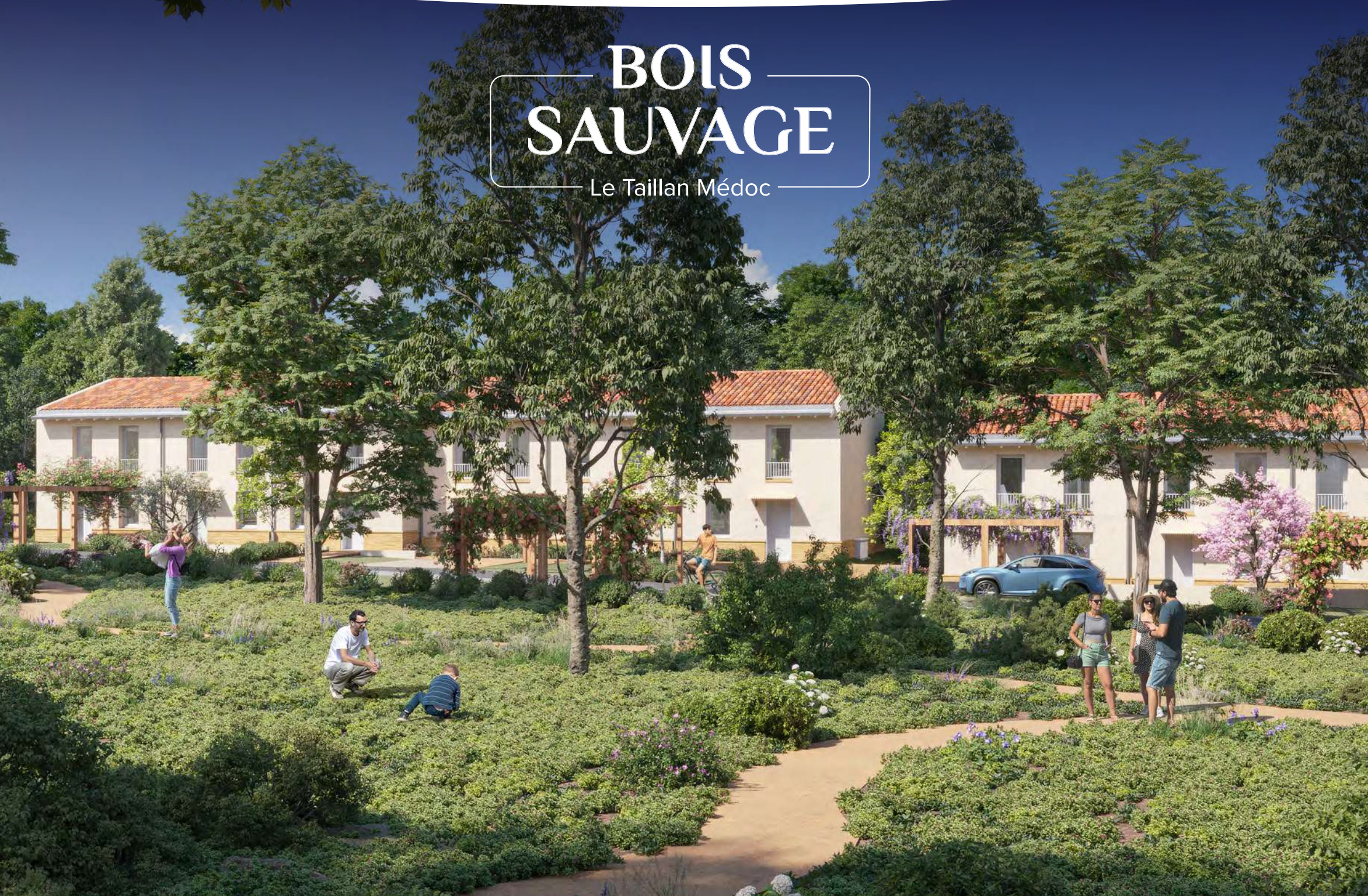


BOIS SAUVAGE

Le Taillan Médoc



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.



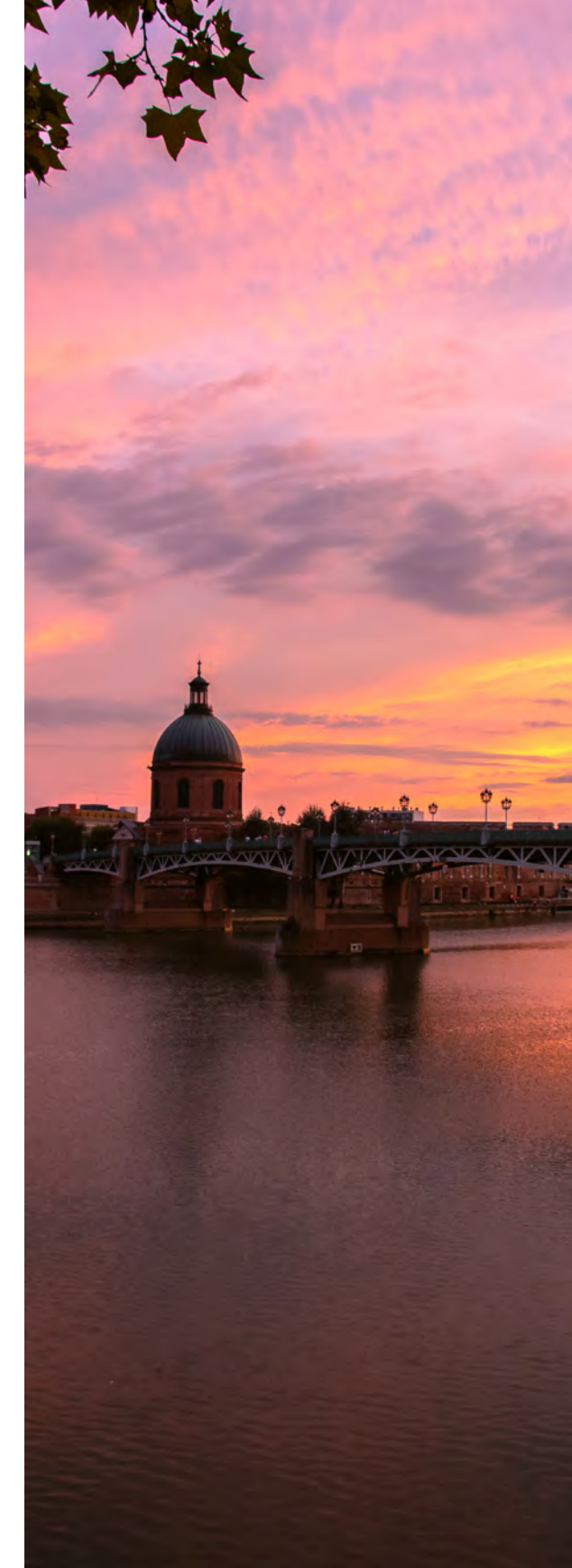
Pierre AOUN
Directeur Général

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.

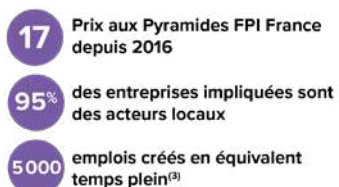


NOS VALEURS

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 labellisé "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**, **815 000** habitants
- **4 pôles** de compétitivité
- **450 000** emplois
- **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

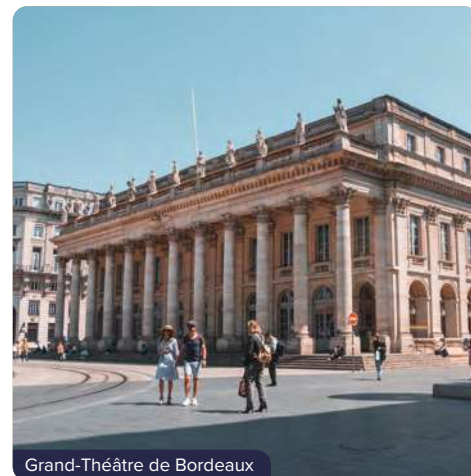
- **3^{ème}** plus grand **campus universitaire** de France
- **2** universités, **53** écoles supérieures dont **16** grandes écoles
- **104 000** étudiants, **11 600** chercheurs



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 | | |

BOIS SAUVAGE

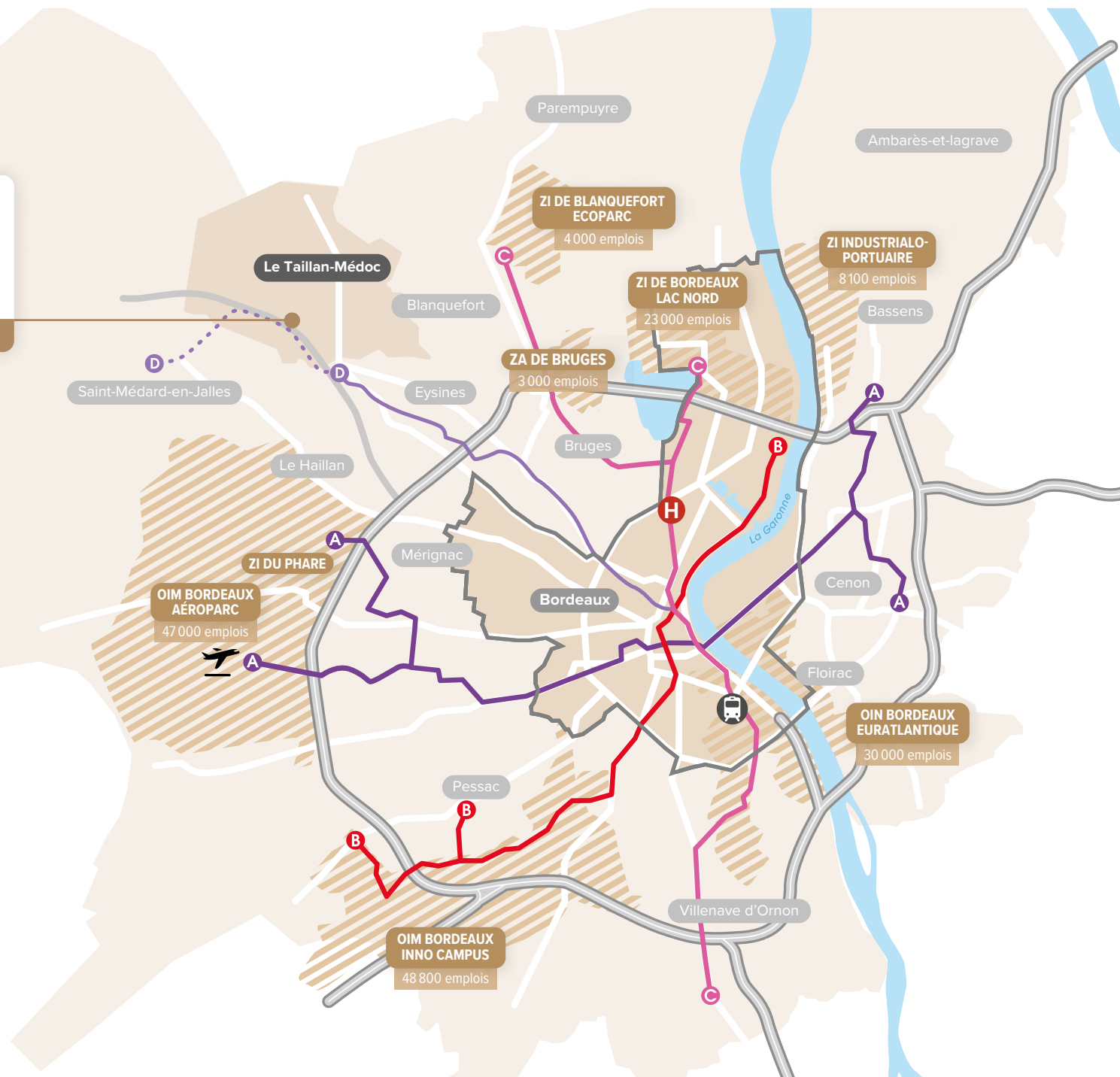
Le Taillan Médoc

52 Chemin du Chai · 33320 Le Taillan-Médoc

LÉGENDE

1 km

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



LE TAILLAN-MÉDOC

Entre ville & vignes...

Le Taillan-Médoc est une ville située à 13 kilomètres au nord-ouest du centre de Bordeaux, aux portes du Médoc et de ses prestigieux châteaux.

Cette commune pittoresque, entre “ville et vignes” compte plus de 10 000 habitants. Elle combine les commodités de la ville avec la douceur de vivre à la campagne pour un cadre de vie idéal.

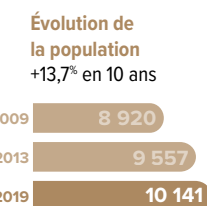
Elle est renommée pour sa qualité de vie et ses espaces naturels, notamment avec sa forêt composée essentiellement

de pins maritimes offrant aux promeneurs des sentiers de randonnée pédestre ou équestre.

Très bien desservie par le réseau de transports en commun de Bordeaux Métropole, Le Taillan-Médoc est facilement accessible et se situe à proximité des pôles urbains et d'activités de la Métropole.



52 Chemin du Chai - 33320 Le Taillan-Médoc



BOIS SAUVAGE

Le Taillan Médoc

52 Chemin du Chai - 33320 Le Taillan-Médoc

Un emplacement idéal



Commerces de proximité

- Centre-ville (marché du Bourg, superette, boulangerie, Mairie, banques...) à 1,5 km
- Marché de la Boétie à 1,6 km
- Carrefour Market à 2 km



Transports & accès

- Arrêt de bus (ligne 81) à 40 m
- Future station de tramway ligne D à 550 m
- Station Cantinolle à 2,5 km



Petite enfance & enseignement

- Micro-crèche à 400 m
- École maternelle et élémentaire à 700 m
- Collège à 2,8 km
- Lycée à 3,3 km



Autres services et loisirs

- Maison des Sports et de la Santé à 300 m
- Salle de sport à 1,7 km
- Bois du Dèhès et Château du Taillan à 2,7 km
- Parc Majolan à 6 km



Bordeaux centre
à 13 km

LÉGENDE

Bus ligne 81	Parc du Vivier	Enseignement	Boulangerie	Salle de sport	Fast-food
Tram ligne D	Tabac/Presse	Crèche	Magasin bio	Centre Equestre	Vétérinaire
Mairie	Commerces	Pharmacie	Marché	Château du Taillan	Restaurant
La Poste	Supermarché	Médecin	Ferme bio	Coiffeur	Banque

LA VIE DE QUARTIER

Un emplacement privilégié

La résidence **Bois Sauvage** se situe à proximité du **Bois du Déhès**, vaste espace de 5 hectares classé Natura 2000.

Quartier calme, pavillonnaire et boisé, il est propice aux balades. Avec son **centre-ville à proximité**, les résidents bénéficient du **dynamisme d'une ville à taille humaine**, composée de petits commerces, restaurants, écoles et transports en commun.

Avec **trois marchés hebdomadaires**, situés non loin de la résidence, les habitants profitent de produits frais et locaux pour régaler les papilles des petits et grands.

Côté transports, le **centre-ville de Bordeaux** est accessible en **bus** mais aussi prochainement en **tramway** en seulement **30 minutes** grâce à la **ligne D** qui sera prolongée d'ici **2026**. Un arrêt se trouvera à **550 m de la résidence**.



Château du Taillan



Marché de producteurs



École maternelle Eric Tabarly



Mairie



Piste cyclable du Bois du Déhès



Commerces



Église



Parc et aire de jeux

Centre-ville
à 1,5 km

Maison des sports
et de la Santé
à 300 m

Zone commerciale Eysines
(Supermarché, restauration,
boulangerie...)
à 2,6 km

Piscte cyclable
en face

Arrêt de bus
à 40 m

BOIS SAUVAGE

Le Taillan Médoc

52 Chemin du Chai · 33320 Le Taillan-Médoc

LA RÉSIDENCE

Au rythme des saisons



Composée de 35 villas T4 et 39 appartements du T2 au T4, la résidence Bois Sauvage vient s'insérer dans un **véritable écrin de verdure**. Son architecture sobre et sa végétation avec la préservation de nombreux chênes permet à la résidence de se **fondre dans son environnement**.

L'implantation des bâtiments (collectifs et villas) a été pensée afin de réaliser des **espaces de respiration** entre chaque volume.

Aussi la création d'un parc accessible à tous à l'entrée de la résidence renforce la volonté de créer un **lieu paisible** où les résidents et habitants de la commune pourront échanger en toute simplicité.

Bois Sauvage offre ainsi un **cadre de vie agréable** où la vie de ses résidents sera ponctuée par le **rythme des saisons** et des couleurs de la flore environnante.

**BOIS
SAUVAGE**
Le Taillan Médoc

52 Chemin de Chai
33320 Le Taillan-Médoc

- 1 Parc boisé aménagé de chemin et bancs
- 2 Parking extérieur avec pergolas végétalisées
- 3 Locaux vélos végétalisés
- 4 Entrée véhicules et piétons
- 5 Placette





LE MOT DE L'ARCHITECTE

L'art de concevoir



Situé dans le quartier du Chai, bordé par les boisements des Jalles au sud et par le hameau historique viticole de Germignan à l'ouest, le projet est tout d'abord un projet paysager qui se veut respectueux du site marqué par des qualités paysagères exceptionnelles.

Des maisons mitoyennes et des logements intermédiaires viennent se glisser sous la houpe des arbres pour conserver et valoriser les plus beaux sujets végétaux, favoriser la perméabilité des sols en limitant les emprises au sol et créer des porosités végétales.

À l'entrée du site, l'espace boisé remarquable est préservé et constitue un jardin partagé généreux, poumon vert du quartier.

Des maisons individuelles groupées et petits intermédiaires de type longère s'organisent autour d'une voie douce partagée, ponctuée de placettes végétalisées dans la profondeur du terrain pour créer des espaces communs de rencontre au pied des habitations. Les maisons s'implantent en fonction du positionnement des arbres existants conservés sur le terrain afin de les glisser au sein de cet écrin vert. Le quartier du Chai se caractérise par des sols bruns et caillouteux à dominante calcaire. La matérialité du projet tire son inspiration de cette géologie, caractéristique du vignoble médocain. Les constructions sont traitées en façade claires de teinte pierre girondine marqué par un soubassement minéral de teinte brun. Les menuiseries généreuses sont de proportions verticales et rythmées, et les volumes sont coiffés de toitures tuiles traditionnelles à deux pentes, à l'image des constructions traditionnelles.

Le projet s'intègre de façon harmonieuse dans le quartier par une conception contemporaine contextualisée et pérenne, laissant la part belle au paysage prolongeant l'identité de la lande à travers les strates du projet.



Taillandier Architectes

Volontairement généraliste, l'agence Taillandier Architectes Associés réalise tous types de programmes pour des maîtres d'ouvrages publics et privés. Elle compte aujourd'hui plus de quatre-vingt salariés répartis en quatre filiales : Toulouse, Bordeaux, Montpellier et Santiago au Chili.

Pour Pierre-Louis Taillandier, l'architecture est un élément fondateur d'une construction personnelle. Cet ancrage profond se traduit par une implication quotidienne dans l'organisation de son outil de travail et une exigence constante vis-à-vis des projets. Ayant à cœur d'écouter et d'analyser pour répondre aux besoins de son commanditaire, il conçoit l'architecture et l'urbanisme comme un métier de services : quelle que soit la nature du projet, ce dernier doit améliorer la qualité de vie, à l'échelle du paysage comme de l'usager. Conscient de sa responsabilité sociétale d'architecte, il veille à ce que chaque projet TAA soit bien pensé, bien dessiné et bien construit.

“

LE MOT DU PAYSAGISTE

La préservation des chênes séculaires qui se trouvent sur l'assiette foncière de l'opération Bois Sauvage, est d'une importance capitale pour la conservation de la biodiversité et de l'histoire naturelle de la commune Le Taillan-Médoc et du lieu-dit Le Tertre.

En protégeant ces chênes, nous préservons non seulement un élément essentiel de notre patrimoine naturel, mais nous contribuons également à maintenir l'équilibre des écosystèmes, abritant une multitude de créatures vivantes.

En engageant la régénérescence de ces vieux sujets, par la plantation de plus de 200 jeunes chênes et autres essences forestières, nous contribuons à travers l'aménagement paysager, à préserver la diversité biologique, à renforcer la résilience des écosystèmes et à assurer la pérennité de ces arbres remarquables pour les générations futures.

Sébastien Riquois – QLAADF







LES PRESTATIONS

Bâtir avec des matériaux de qualité



1 Sol stratifié chanfreiné dans les chambres



2 Carrelage 60x60 cm



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

- 4 Volets roulants électriques dans le séjour
- 5 Larges baies vitrées
- 6 Chambre parentale avec salle d'eau
- 7 Placard aménagés avec penderie et étagères



8 Cuisine meublée et équipée (hotte et plaque vitrocéramique)

- 9 Chauffage au rez-de-chaussée et eau chaude assurés par pompe à chaleur. Radiateurs électriques dans les chambres.



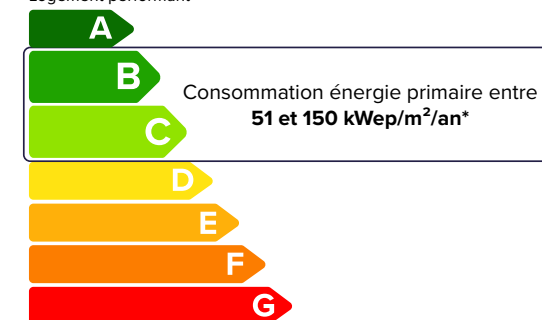
10 Terrasse en lames bois

- Prestations de tous nos logements
- 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.

Bois Sauvage 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.

RE 2020
RÉGLEMENTATION 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**.

RELATION CLIENT

Valoriser l'expérience client

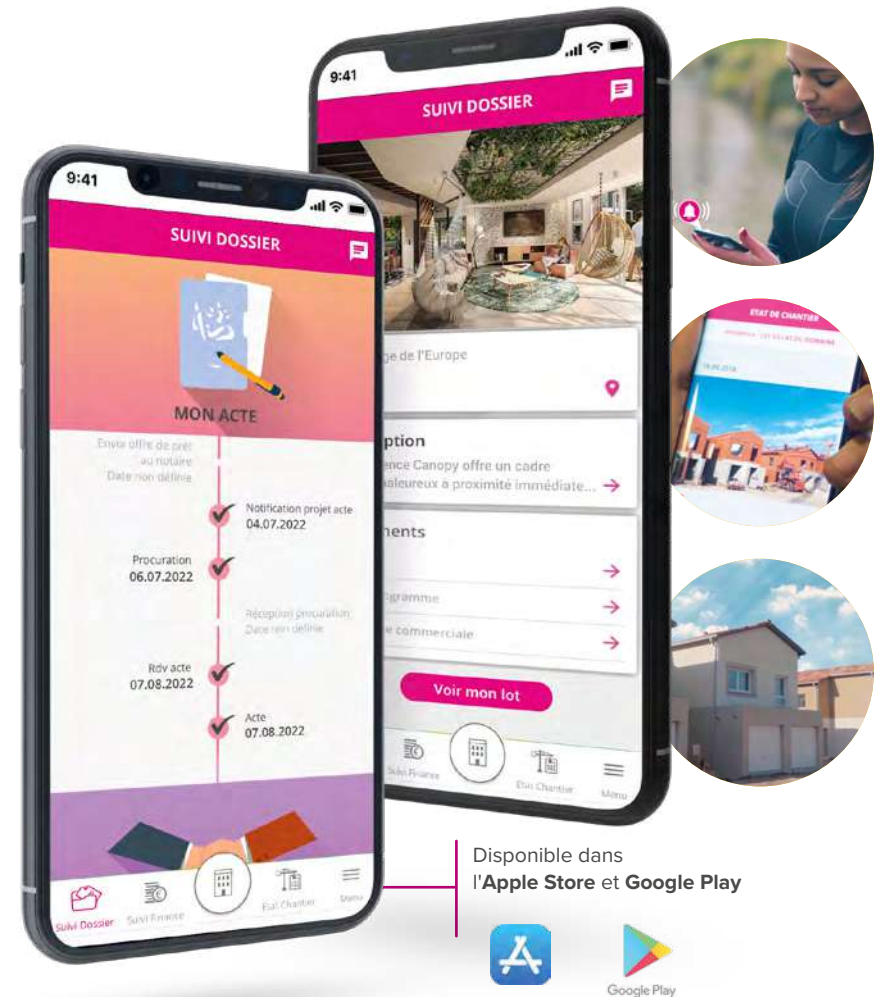
Nous plaçons la **satisfaction de nos clients** au centre de nos préoccupations. Il nous tient à cœur de tisser avec chacun d'entre eux une relation humaine fondée sur la **bienveillance** et l'**écoute** de leurs attentes pour **répondre au mieux à leurs besoins**.

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



Terre Littoral



Carré Ostréa



Les Jardins de Jules



Les Toits d'Ambarès



Roca



Les Terrasses d'Eugène



Le Carillon



Tempo



Résidence Galiléo

Document et illustrations non contractuels.

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

Illustrations 3D : Hive&Co.

Sources : Google Maps, Journal du Net, L'Internaute, réseau TBM, Bordeaux Métropole, ville du Taillan-Médoc, 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