

CARRÉ VICTOR

Saint-Mandé



 PROMOTION


NF
HABITAT





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 de **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 **Bretagne-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, **résidences de services étudiantes, hébergements flexibles et seniors**.

En 2024, le Groupe développe une nouvelle filiale, **Version Pierre**, dédiée à la **réhabilitation**.

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.

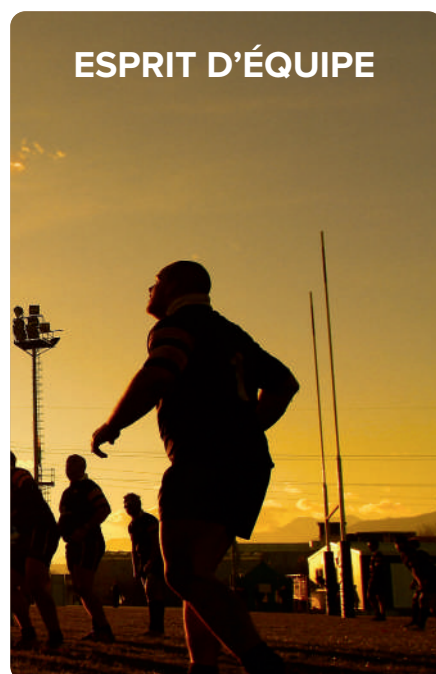


Pierre AOUN
Directeur Général

Laurent PONSOT
Président

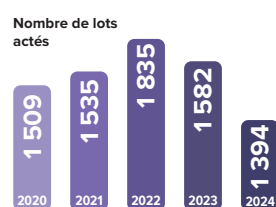
*34^{ème} édition du classement des promoteurs immobiliers - Innovapresse 2022.

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 30 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**.



⁽¹⁾En 2024 ⁽²⁾Au 31 décembre 2023 ⁽³⁾2022



Bâtir les solutions immobilières de demain

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



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.



MÉTROPOLE

DU GRAND PARIS



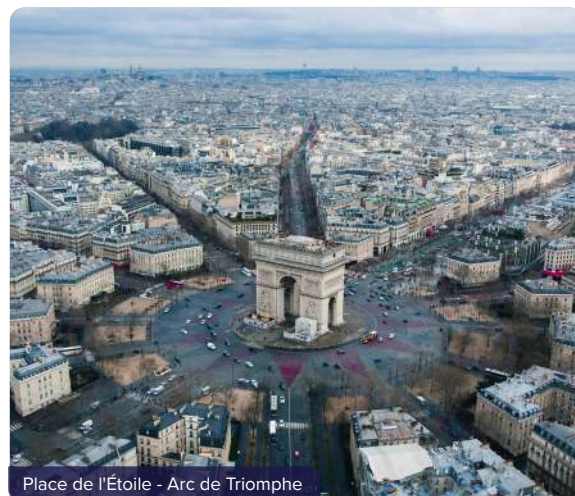
Véritable chaudron d'innovation

Créée officiellement le 1^{er} janvier 2016, la **Métropole du Grand Paris** (MGP) est un établissement public de coopération intercommunale qui regroupe **131 communes**, dont Paris et les principales villes des **trois départements** de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), ainsi que quelques communes de la grande couronne.

Avec plus de **7 millions d'habitants**, elle constitue l'**une des plus grandes métropoles européennes**, tant par sa population que par son poids économique.

Quelques chiffres

- **131 communes** dont Paris, **12 territoires**
- **7,2 millions** d'habitants
- **1^{ère} destination touristique mondiale** : 46,8 millions de touristes/an
- **1^{er} pôle d'emplois d'Europe** : 4,3 millions d'emplois, 990 000 entreprises
- **1^{er} pôle de R&D en Europe** et 3^{ème} mondial : 20 milliards d'€ investis (40% en France) et 161 000 chercheurs
- **75 % du PIB régional** et **25% du PIB national**
- **1^{er} parc d'Europe de bureaux** (représentant 38 millions de m²)
- **900 établissements d'enseignements supérieurs** dont **16 universités**
- **Grand Paris Express** : vaste chantier de **200 km de lignes de métro** automatiques et **68 nouvelles gares**



Place de l'Étoile - Arc de Triomphe

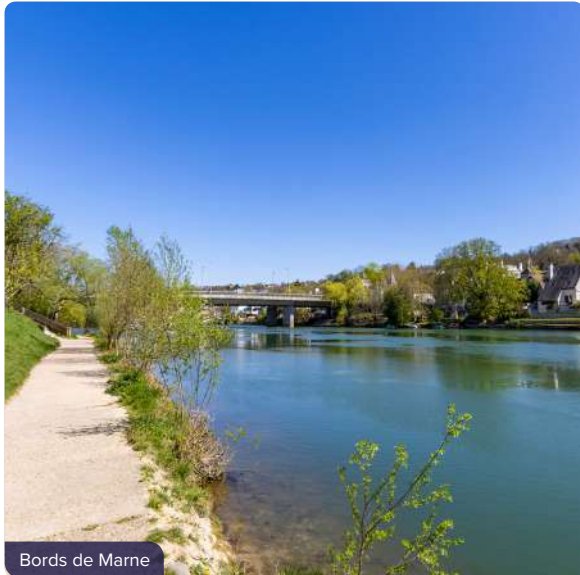


Quartier d'affaires La Défense

Son but

Agir ensemble dans des domaines aussi importants que l'**urbanisme**, le **logement**, la lutte **contre le réchauffement climatique** ou encore le **développement économique**.

VAL-DE-MARNE



Bords de Marne

Il est **très bien desservi par les transports en commun** grâce à ses nombreuses lignes de métro, RER, bus et tramway, mais aussi les autoroutes et l'aéroport d'Orly. Il offre un équilibre unique entre **cadre de vie résidentiel, dynamiques urbaines et richesses naturelles**.



Tram ligne 3 - Porte de Vincennes



Lac Daumesnil - Bois de Vincennes

Un département dynamique et verdoyant

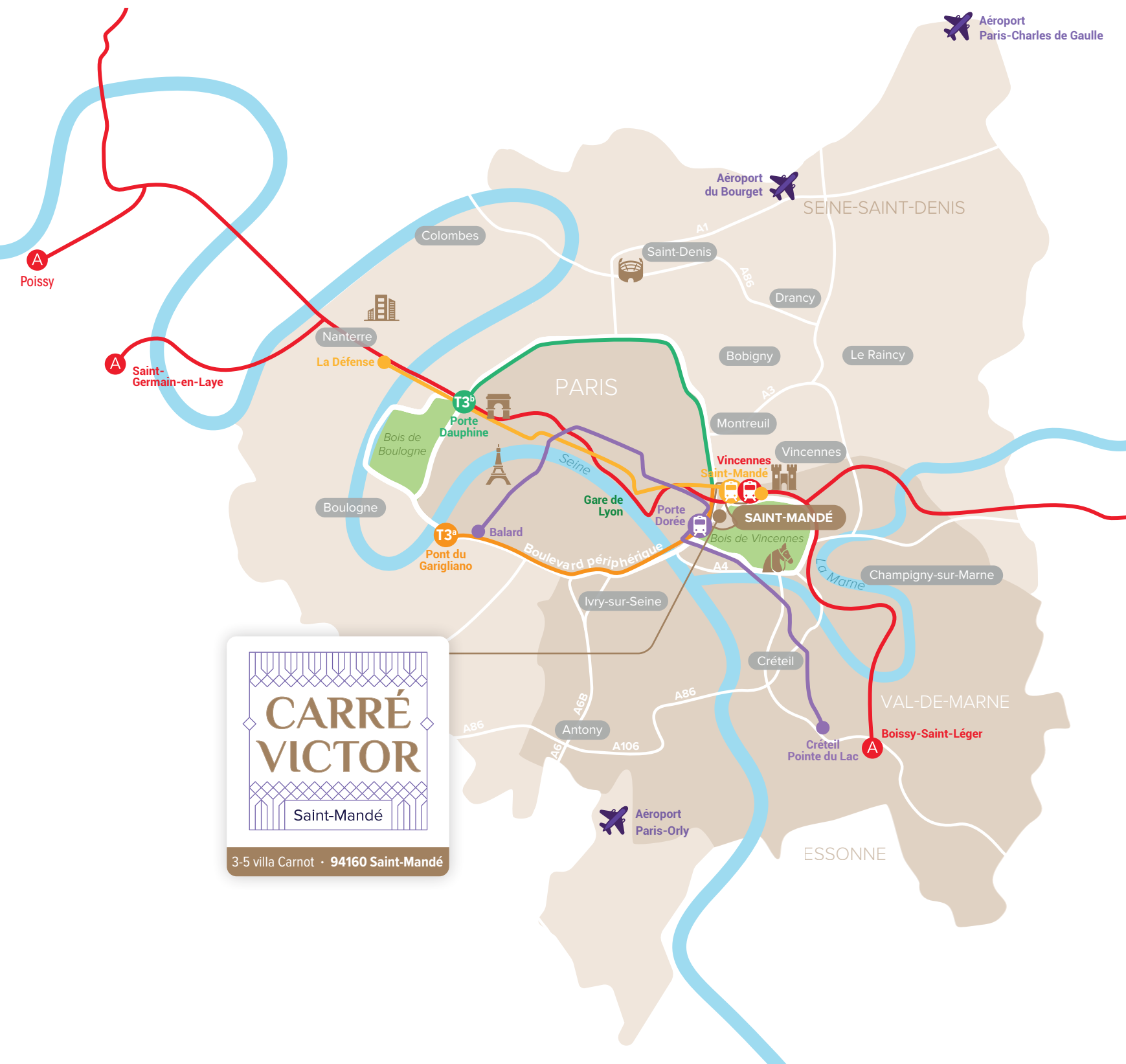
Situé au sud-est de Paris, le **Val-de-Marne**, avec ses **47 communes**, fait partie de la région Île-de-France. Proche de la capitale, c'est un département au **patrimoine naturel exceptionnel**, avec notamment ses cours d'eau et ses forêts.



Château de Vincennes

En bref

- Près de **1,5 million d'habitants** en 2024
- Le **plus vaste département de la petite couronne parisienne** : 245 km² de superficie
- Un **territoire accessible** : 1 aéroport, 5 lignes de RER, 3 lignes de métro, 137 lignes de bus, 2 lignes de tramway et prochainement les lignes 14, 15 et 18 du métro parisien
- L'un des **départements les plus verts de la petite couronne** avec le Bois de Vincennes, les bords de Marne, des parcs, coulées vertes et forêts urbaines
- 587 km d'**itinéraires de promenades et de randonnées** et 3 030 **hectares de forêts**
- De **nombreux établissements scolaires, universités** (UPEC-Paris-Est Créteil) et **infrastructures de santé** (CHU Henri-Mondor)



CARRÉ VICTOR

Saint-Mandé

3-5 villa Carnot • 94160 Saint-Mandé

LÉGENDE

2 km

- RER ligne A
- Métro ligne 1
- Métro ligne 8

- Tram ligne 3a
- Tram ligne 3b

- Stade de France
- La Défense
- Château de Vincennes

- Hippodrome Paris Vincennes
- Arc de Triomphe
- Tour Eiffel

SAINT-MANDÉ

Ville prisée et attractive, aux portes de Paris

Située à **deux pas de Paris**, Saint-Mandé est limitrophe au **12^{ème} arrondissement**, ce qui permet à ses 22 000 habitants de profiter des avantages de la capitale tout en vivant dans un environnement paisible.

Accessible à pied par la **Coulée verte** René-Dumont ou en métro, Saint-Mandé est l'une des plus petites villes d'Île-de-France par sa superficie.

Elle est bien desservie par les **transports en commun**, notamment la **ligne 1 du métro** et plusieurs lignes de bus, facilitant l'accès rapide aux principaux **quartiers parisiens**.

La ville est bordée par le **bois de Vincennes**, considéré comme le plus grand **poumon vert** de la région parisienne, offrant aux habitants de nombreuses possibilités de loisirs et de détente. Bien que principalement résidentielle, **Saint-Mandé** possède un **centre-ville animé** avec de nombreux commerces de proximité, des marchés et des restaurants qui contribuent à son **attractivité**. Elle dispose de nombreuses **écoles** et **infrastructures de qualité** essentielles au quotidien des habitants, notamment des familles. On retrouve également à proximité le **Parc Zoologique** de Paris, le **Palais de la Porte Dorée**, ou encore le **lac Daumesnil** niché dans le bois de Vincennes, offrant des moments d'évasion, de loisirs et de détente.

Son **charme**, sa **sécurité** et sa **qualité de vie** en font une ville idéale pour les personnes à la recherche d'un équilibre entre l'**animation parisienne** et un **environnement plus serein**.





Un emplacement idéal

Commerces & services de proximité

- Boulangerie à 300 m
- Supermarché Franprix et pharmacie à 450 m
- Marché alimentaire et primeur à 500 m
- Carrefour City à 700 m

Petite enfance & enseignement

- École maternelle et élémentaire au pied de la résidence
- Crèche à 200 m
- Lycée à 650 m
- Collège et école d'ingénieur (EPF) à 1,5 km
- Université Sorbonne Nouvelle à 2,5 km



Transports & accès

- Station de vélos en libre-service "Vélib" à 450 m
- Arrêt de bus lignes 86 et 325 à 500 m
- Arrêt de bus lignes 46 et 201 à 600 m
- Arrêt de métro ligne 8 "Porte Dorée" à 700 m
- Arrêt de tram T3 à 800 m
- Arrêt de métro ligne 1 "Saint Mandé" à 1,4 km
- Arrêt RER A à 2,3 km
- Gare de Lyon à 4 km
- Aéroport de Paris-Orly à 17 km



Autres activités & loisirs

- Restaurant à 400 m
- Médecin à 500 m
- Bois de Vincennes et Parc zoologique de Paris à 550 m
- Piscine à 700 m
- Gymnase à 900 m
- Mairie et lac de Saint-Mandé à 1 km
- Hôpital et centre culturel à 1,6 km
- Parc floral de Paris à 2,2 km
- Château de Vincennes à 2,4 km

LA VIE DE QUARTIER

Une adresse confidentielle, à l'orée du Bois de Vincennes

La résidence **Carré Victor** se situe au fond d'une petite impasse, sécurisée par une barrière levante à l'entrée de la voie.

Ce **quartier calme et résidentiel** offre un cadre de **vie paisible**, caractérisé par des **rues arborées**, de **belles bâtisses anciennes** et de petits immeubles bourgeois.

Les résidents bénéficient de la proximité du **bois de Vincennes**, idéal pour **s'évader** au quotidien, pratiquer une activité sportive ou tout simplement profiter d'un moment de calme en **pleine nature**.

Le quartier est bien desservi par les **transports en commun**, notamment les lignes 1 et 8 du métro parisien, facilitant l'accès aux différents quartiers de la capitale, mais aussi les nombreuses lignes de bus. Le **centre-ville**, à 15 minutes à pied de la résidence, compte de nombreux **commerces de proximité**, des **restaurants** et des **services** essentiels contribuant à la qualité de vie des habitants.

Le quartier est idéal pour les personnes qui recherchent à la fois la **sérénité** et l'**effervescence culturelle** de la capitale, accessible en quelques minutes.



Lac Daumesnil



Station de métro ligne 1



Place Charles Digeon et l'Hôtel de Ville



Commerces



Château de Vincennes



Café



Bois de Vincennes

CARRÉ VICTOR

Saint-Mandé

3-5 villa Carnot • 94160 Saint-Mandé

Bois de Vincennes
(Lac, zoo, parc floral)
à 550 m

École maternelle
et élémentaire



LA RÉSIDENCE

Élégante et raffinée

La résidence **Carré Victor** s'installe dans un **cadre résidentiel préservé**, aux portes de Paris et du Bois de Vincennes.

La résidence se compose de **26 logements, du T1 au T5**, répartis dans un bâtiment, avec un volume principal en **R+4**, surmonté de **deux niveaux**.

Cette **architecture contemporaine** séduit par le **rythme de ses façades**, animée par un jeu harmonieux de **matériaux** et de **couleurs**. Des **moulures** et **corniches blanches** viennent ponctuer l'ensemble avec élégance, apportant une touche de **raffinement** et de **charme**.

Chaque appartement est conçu pour offrir **confort** et **prestige** grâce à des **prestations haut de gamme**. Un parquet bois contrecollé habille toutes les pièces de vie, apportant **chaleur** et **élégance** à chaque espace. Les matériaux et les finitions ont été choisis avec exigence pour créer un **lieu de vie unique**, à la fois **raffiné** et **accueillant** pour le bien-être des habitants.

La majorité des logements bénéficient d'une **double orientation**, garantissant une **excellente luminosité**. Ils sont tous prolongés d'un **espace extérieur**, que ce soit un **balcon**, ou encore une **grande terrasse en attique**, ce qui constitue un véritable luxe, particulièrement en région parisienne.

Pour garantir la **sécurité** et le **confort**, la résidence dispose d'un **parking en sous-sol sécurisé**.



3-5 villa Carnot
94160 Saint-Mandé

- 1 Accès véhicules au parking sous-sol
- 2 Accès piétons sécurisé
- 3 Jardin privatif
- 4 Balcon et terrasse





LE MOT DE L'ARCHITECTE



L'art de concevoir

Implantée en fond d'impasse, la résidence se distingue par son **élégance discrète** et sa capacité à **s'intégrer harmonieusement** dans le tissu urbain existant.

La façade, **rythmée** et **soignée**, mêle **matériaux nobles** et détails **contemporains**, avec une alternance de briques fines, de pierre claire et de menuiseries métalliques aux lignes épurées.

Chaque logement bénéficie d'un prolongement extérieur — **balcon** ou **terrasse** — pensé comme un véritable espace de vie. En attique, les **grandes terrasses** plantées apportent une respiration et une vue dégagée sur le ciel, tout en allégeant la silhouette du bâtiment. Ce projet propose un **cadre de vie serein, lumineux** et **élégant**, à l'abri de l'effervescence de la ville.



A **BLM**
26

Agence d'architecture et d'urbanisme créée en 1996, a participé et remporté de nombreux concours nationaux, régionaux et internationaux, en privilégiant toujours la recherche et l'innovation.

L'agence est attentive à l'évolution des modes de vie, des besoins et des aspirations des habitants. Dans toutes les opérations d'urbanisme, la réflexion sur l'organisation, les volumes, les matériaux et l'esthétique de « l'objet » architectural, reste indissociable d'une réflexion sur la ville, sur les problèmes de densité et d'étalement urbain.

Ainsi, A26 BLM adopte une démarche pragmatique qui s'applique sur des « fragments » de ville, lieux de réflexion à l'échelle humaine où l'on peut proposer de nouvelles formes urbaines. Cette démarche correspond aux recherches actuelles sur l'éco-urbanisme, les écoquartiers, les quartiers connectés (SMART GRID).













LES PRESTATIONS

Bâtir avec des matériaux de qualité



● Cuisine meublée et équipée⁽¹⁾



● Carrelage 60x60 cm dans les cuisines, les salles de bain, salles d'eau et WC.



● Terrasse et balcon recouverts de dalles carrelage 60x60 cm



● Barre de douche thermostatique avec mitigeur

- Pompe à chaleur
- Volets roulants électriques dans toutes les pièces



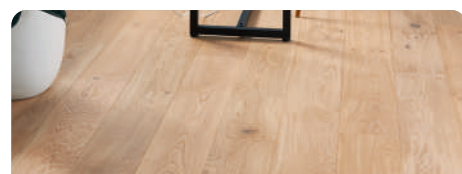
● Salle de bains, faïence toute hauteur⁽²⁾, miroir rétro-éclairé à LED, pare-baignoire



● WC suspendu



● Placards aménagés avec penderie et étagères selon configuration des plans



● Parquet chêne contrecollé dans les séjours, dégagements et chambres

- Prestations de tous nos logements
- Uniquement dans les T1.
- En option pour les autres typologies⁽³⁾

Prix, détails et conditions indiqués dans le contrat de réservation. ⁽¹⁾Les prestations en option sont soumises à des plus-values. Seul le descriptif des prestations joint à l'acte de vente sera contractuel. ⁽²⁾Au droit de la douche et/ou de la baignoire.



La résidence **Carré Victor** est **certifiée NF Habitat** et offre des logements plus qualitatifs bénéficiant de **performances supérieures** (confort acoustique, aménagement facilité, réduction des consommations d'énergie, d'eau et d'entretien).



Résidence Pavillon Garnier à Châtenay-Malabry (92)

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.



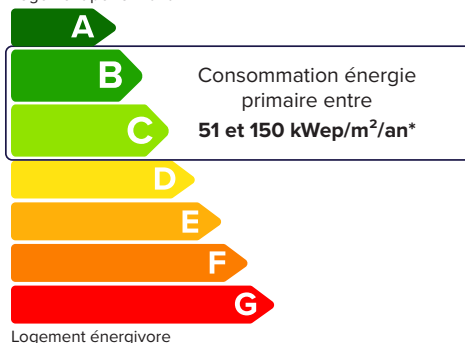
Vivre dans des logements plus agréables grâce à des **températures plus confortables** en été comme en hiver et à l'**amélioration de la qualité de l'air**.



Résidence Pavillon Garnier à Châtenay-Malabry (92)

Carré Victor bénéficie d'une consommation énergétique optimisée.

Logement performant

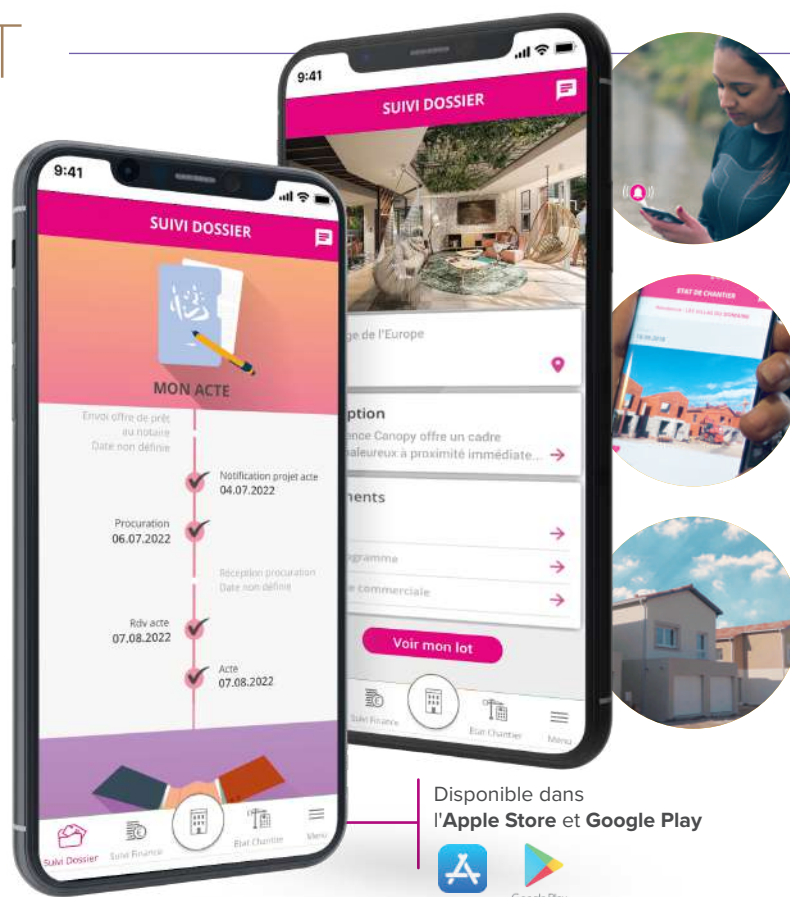


*Prévision de classement énergétique non contractuelle basée sur un estimatif en phase conception du projet au regard de la réglementation thermique en vigueur.

RELATION CLIENT

Valoriser l'expérience client

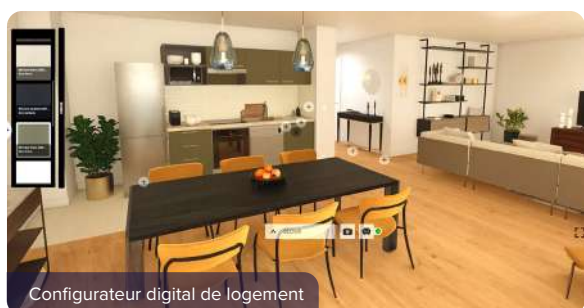
Nous plaçons la **satisfaction de nos clients** au centre de nos préoccupations. Il nous tient à cœur de tisser avec chacun d'entre eux une relation humaine fondée sur la **bienveillance** et l'**écoute** de leurs attentes pour **répondre au mieux à leurs besoins**.



Disponible dans
l'**Apple Store** et **Google Play**



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



Configurateur digital de logement

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.



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

& récompenses



PYRAMIDES D'OR

CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS

PATIO ORENSIA et CLOS DES ORANGERS
FPI France

STRATÉGIE BIM ET DATA

LES TERRASSES DE JADE
FPI France



PYRAMIDES D'ARGENT

GRAND PUBLIC

RÉSIDENCE LÉONA, LES PARISIENNES
et RÉSIDENCE SIERRA
FPI Nouvelle-Aquitaine

LES JARDINS DE JULES
et LE DOMAINE DU LAC
FPI Occitanie Toulouse Métropole

STRATÉGIE BIM ET DATA

LES TERRASSES DE JADE
FPI Occitanie Toulouse Métropole

INNOVATION INDUSTRIELLE

RÉSIDENCE L'ALEXANDRIN, MAGNOLIA
2 et LES VILLAS MAGNOLIA
FPI Occitanie Toulouse Métropole

BÂTIMENT CONNECTÉ

RÉSIDENCE NEWTON
FPI Occitanie Toulouse Métropole

CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS

LE PARC D'AURÉLIE
FPI Nouvelle-Aquitaine

RÉSIDENCE L'ALEXANDRIN, PATIO
ORENSIA et CLOS DES ORANGERS
FPI Occitanie Toulouse Métropole

BAS CARBONE

RÉSIDENCE THÉODORA
FPI Occitanie Toulouse Métropole

IMPACT SOCIÉTAL

I-ART
FPI Nouvelle-Aquitaine



Agence de Toulouse, Occitanie



Agence LP Loft



Agence de Bordeaux, Nouvelle-Aquitaine

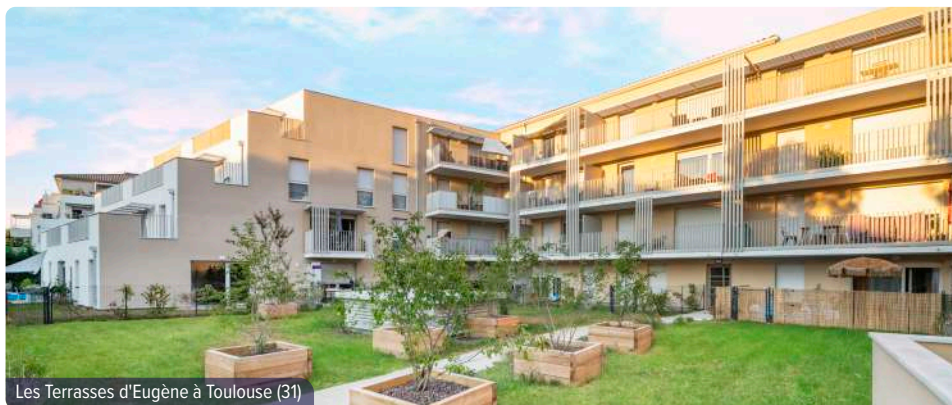
RÉFÉRENCES



Roca à Clichy-sous-Bois (93)



Les Jardins de La Bastide à Quint-Fonsegrives (31)



Les Terrasses d'Eugène à Toulouse (31)



Les Jardins de Jules à Toulouse (31)



Les Jardins de Margaux à Blanquefort (33)



Villas Akoya à Andernos-les-Bains (33)



Océana à Saint-Julien-en-born (40)



Tempo à Toulouse (31)



Pavillon Garnier à Châtenay-Malabry (92)



Le Kiosque à Toulouse (31)

Document et illustrations non contractuels.

Crédits photographiques : Arthur Péquin, Studio Chevojon, Shutterstock, AdobeStock, Unsplash, C.Picci Jérôme Kelagopian, C.Rivière, E. Passeleu, M. Panaget.

Illustrations 3D : Visiolab.

Sources : ville de Saint Mandé, valdemarne.fr, INSEE, Google Map, linternaute.com.

Service Communication et Marketing LP Promotion. Juin 2025. 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

1bis avenue de Maignon
64600 Anglet

DIRECTION RÉGIONALE BRETAGNE-PAYS DE LA LOIRE

AGENCE NANTES

9 Rue du Chapeau Rouge – Odelta Carré Boileau
44000 Nantes

AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guiton
17000 La Rochelle

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