



**CARRÉ  
VICTOR**

Saint-Mandé



PROMOTION





DURABLE • CONJUGER HABITAT  
• ENVIRONMENTAL SERVICES ET SÉRVICES

**PROMOTION**



## 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> édition du classement des promoteurs immobiliers - Innovapresse 2022.

# NOS VALEURS

## HONNÊTETÉ



## IMPLICATION

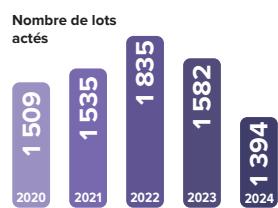


## ESPRIT D'ÉQUIPE



**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**.



<sup>(1)</sup>En 2024 <sup>(2)</sup>Au 31 décembre 2023 <sup>(3)</sup>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



## Quelques chiffres

- **131 communes** dont Paris, **12 territoires**
- **7,2 millions** d'habitants
- **1<sup>ère</sup> destination touristique mondiale** : 46,8 millions de touristes/an
- **1<sup>er</sup> pôle d'emplois d'Europe** : 4,3 millions d'emplois, 990 000 entreprises
- **1<sup>er</sup> pôle de R&D en Europe** et **3<sup>ème</sup> mondial** : 20 milliards d'€ investis (40% en France) et 161 000 chercheurs
- **75 % du PIB régional et 25% du PIB national**
- **1<sup>er</sup> parc d'Europe de bureaux** (représentant 38 millions de m<sup>2</sup>)
- **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**



Quartier d'affaires La Défense

## Véritable chaudron d'innovation

Créea officiellement le 1<sup>er</sup> 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.

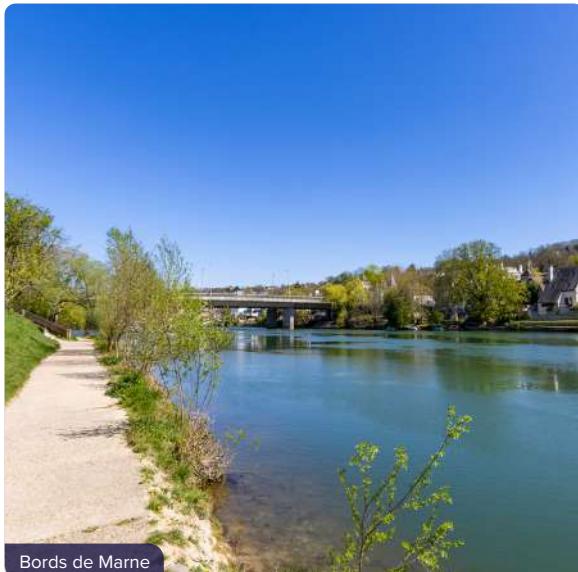


Place de l'Étoile - Arc de Triomphe

## 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



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**.



## Un département dynamique et verdoyant

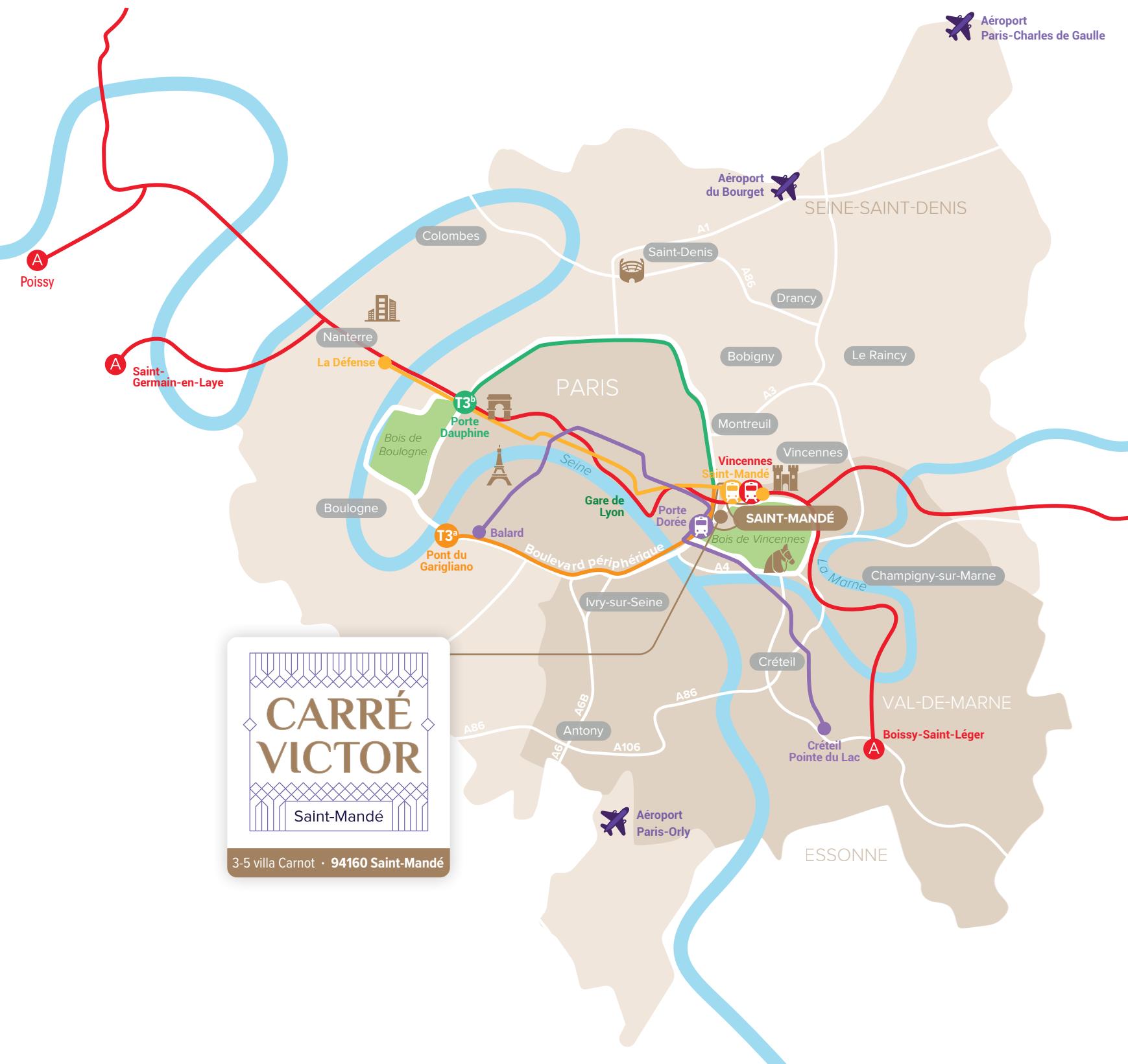
Situé au sud-est de Paris, le **Val-de-Marne**, avec ses **47 communes**, fait partie de la région Île-de-France. Proche de la capitale, c'est un département au **patrimoine naturel exceptionnel**, avec notamment ses cours d'eau et ses forêts.



## En bref

- Près de **1,5 million d'habitants** en 2024
- Le plus vaste département de la petite couronne parisienne : 245 km<sup>2</sup> 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)

 Aéroport  
Paris-Charles de Gaulle



#### 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<sup>ème</sup> 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**.



3-5 villa Carnot · 94160 Saint-Mandé



## Un emplacement idéal

### Commerce & 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



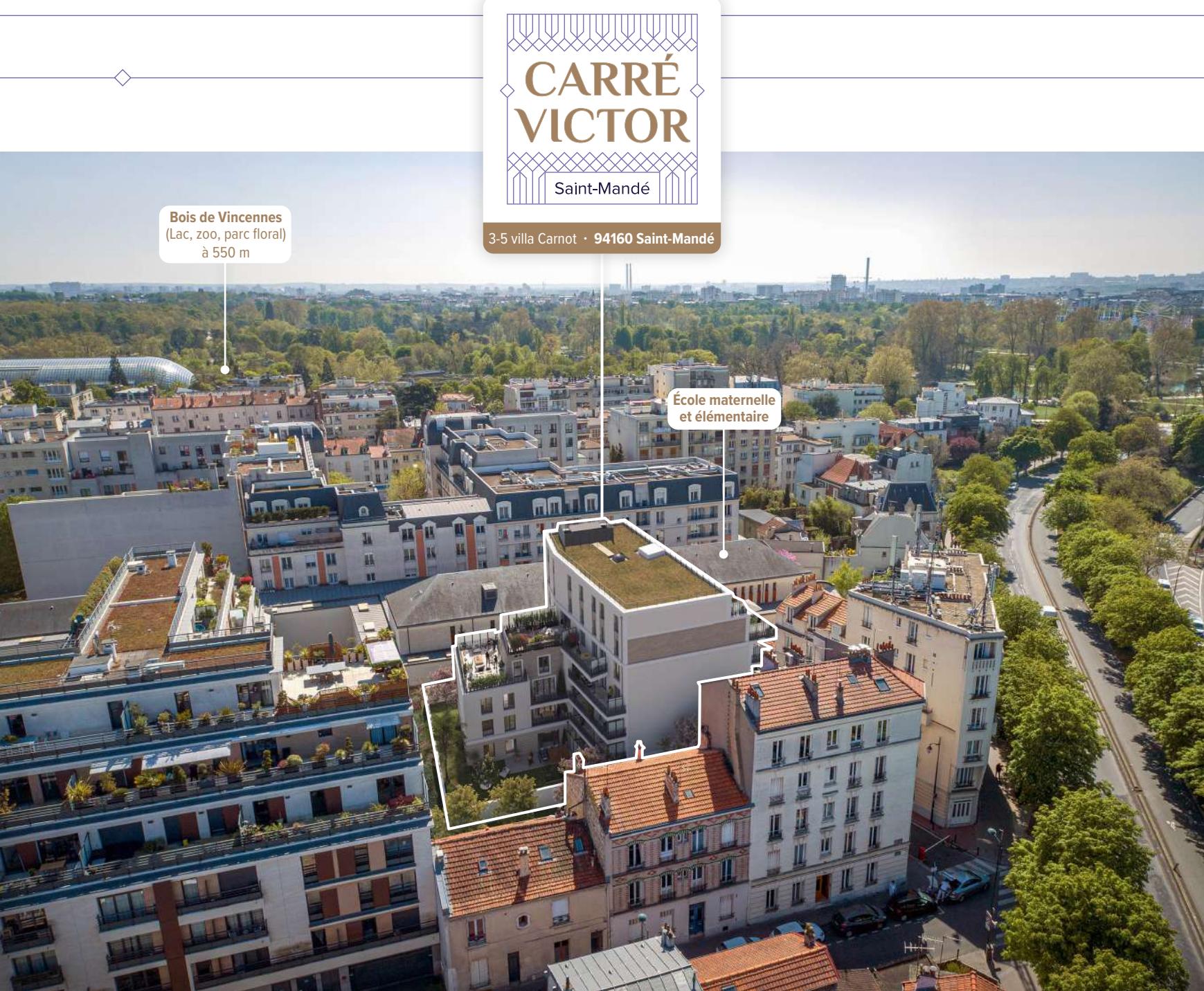
Château de Vincennes



Café



Bois de Vincennes



# 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.

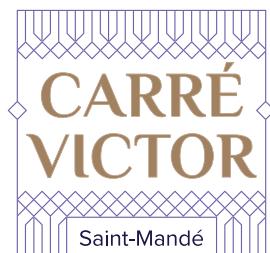
La résidence se compose de **26 logements, du T1 au T5**, répartis dans un bâtiment, avec un volume principal en **R+4**, surmonté de **deux niveaux**.

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<sup>(1)</sup>



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

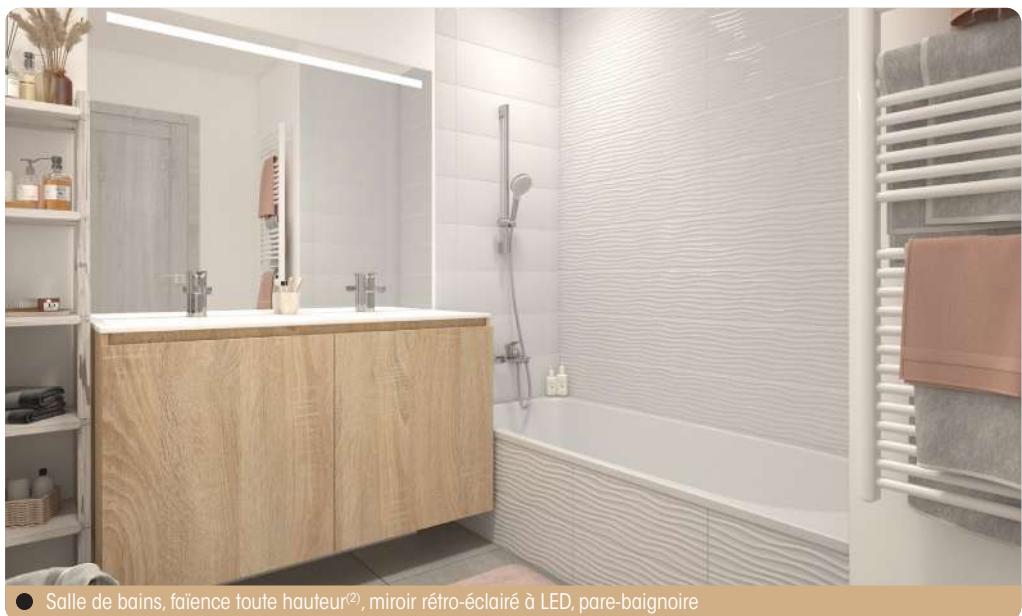


● Terrasse et balcon recouverts de dalles carrelage 60x60 cm



● Barre de douche thermostatique avec mitigeur

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



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



● WC suspendu



● Placards aménagés avec penderie et étagères selon configuration des plans



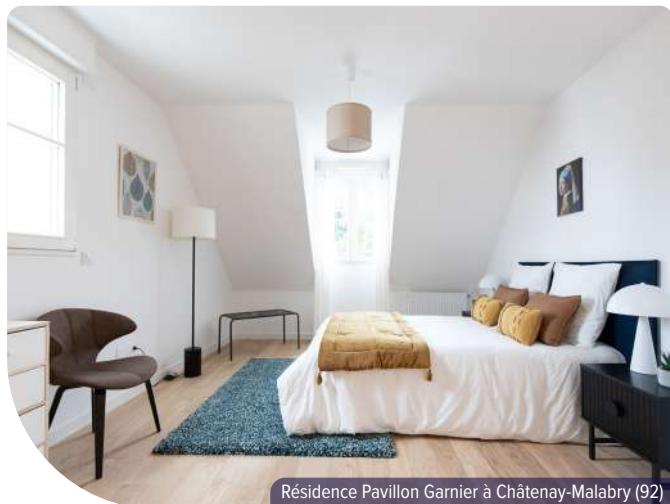
● Parquet chêne contrecollé dans les séjours, dégagements et chambres

- Prestations de tous nos logements
- Uniquement dans les T1.
- En option pour les autres typologies<sup>(1)</sup>

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

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.



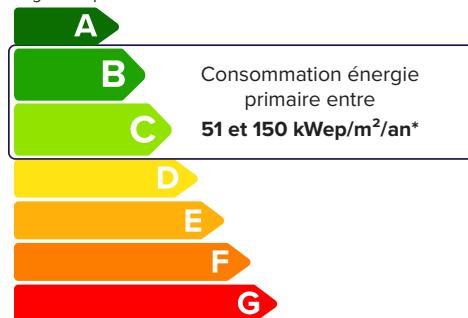
Vivre dans des logements plus agréables grâce à des **températures plus confortables** en été comme en hiver et à l'**amélioration de la qualité de l'air**.



Résidence Pavillon Garnier à Châtenay-Malabry (92)

**Carré Victor** bénéficie d'une consommation énergétique optimisée.

Logement performant

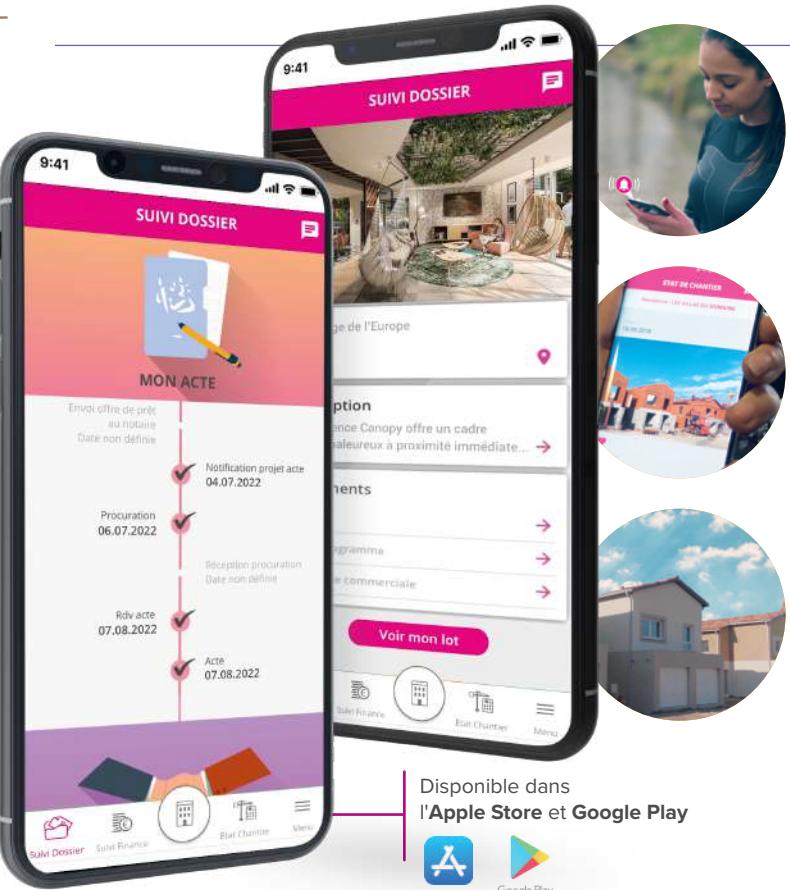


\*Prévision de classement énergétique non contractuelle basée sur un estimatif en phase conception du projet au regard de la réglementation thermique en vigueur.

# 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.



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

#### BÂTIMENT CONNECTÉ

RÉSIDENCE NEWTON  
FPI Occitanie Toulouse Métropole

#### INNOVATION INDUSTRIELLE

RÉSIDENCE L'ALEXANDRIN, MAGNOLIA  
2 et LES VILLAS MAGNOLIA  
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 de Bordeaux, Nouvelle-Aquitaine



Roca à Clichy-sous-Bois (93)

## RÉFÉRENCES



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)



Oceana à Saint-Julien-en-Born (40)



Tempo à Toulouse (31)



Pavillon Garnier à Châtenay-Malabry (92)

Document et illustrations non contractuels.

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



Le Kiosque à Toulouse (31)



DURABLE • CONJUGER HABITAT  
• ENVIRONMENTAL SERVICES ET SÉRVICES

**PROMOTION**



#### 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.ip-promotion.com](http://www.ip-promotion.com)