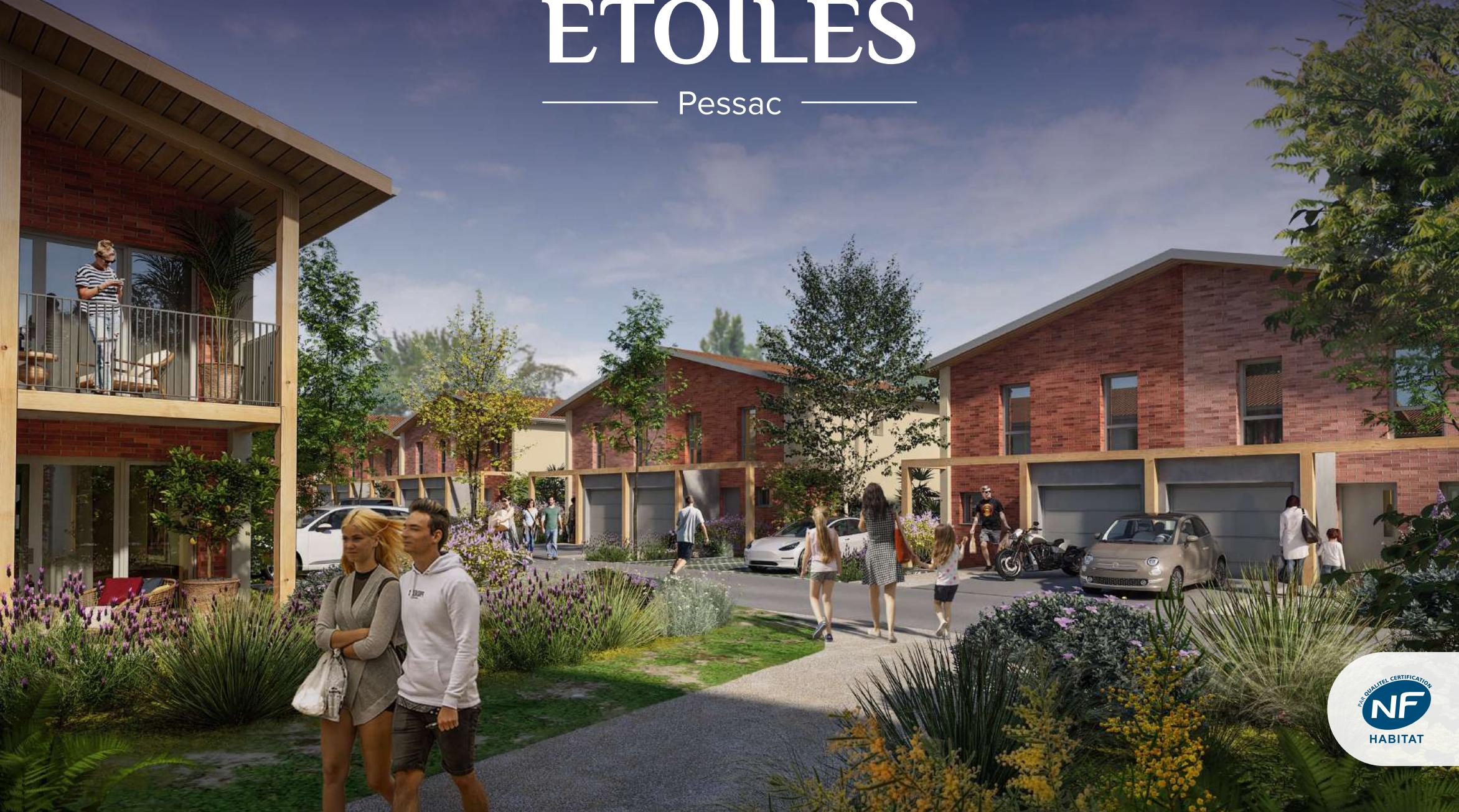




LES JARDINS ÉTOILÉS

Pessac



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.

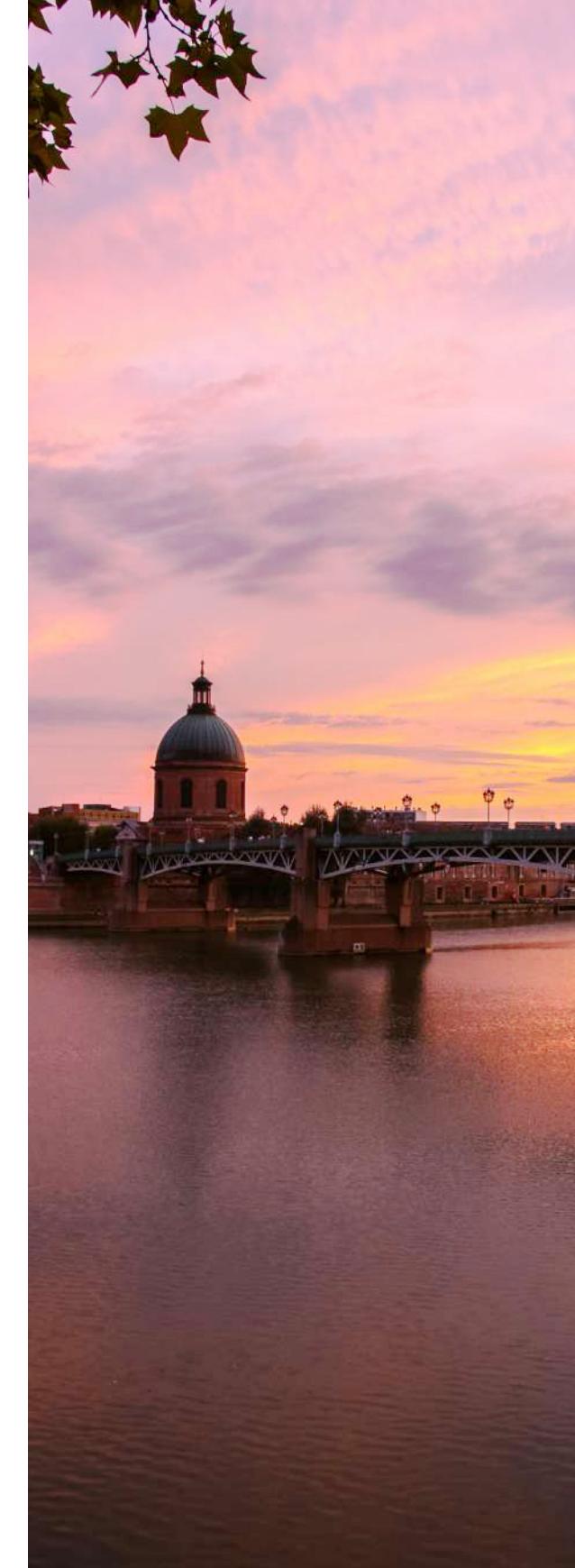
Pierre AOUN
Directeur Général



Laurent PONSOT
Président



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

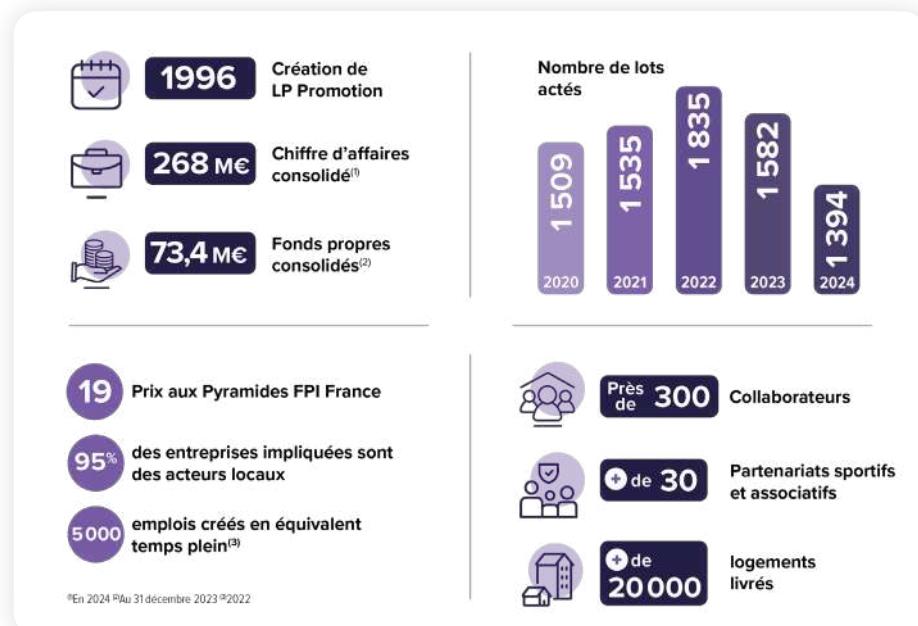


NOS VALEURS

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**.

**Honnêteté,
Implication,
Esprit d'équipe**



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.



BORDEAUX MÉTROPOLE

Le Sud-Ouest tient ses promesses



Les moteurs de l'économie bordelaise

- Ville classée au patrimoine mondial de l'Unesco en 2007
- Capitale mondiale du vin avec un vignoble couvrant 110 000 hectares
- La Cité du Vin : musée interactif unique au monde
- Un des 3 pôles aéronautiques français avec Toulouse et Paris (Dassault Aviation, Thales, ArianeGroup...)
- 6 millions de visiteurs par an
- Important réseau de transport en commun : 4 lignes de tramway, nombreuses lignes de bus et plus de 1000 km de pistes cyclables
- Ligne LGV : Bordeaux-Paris en 2h04
- Aéroport de Bordeaux-Mérignac : + de 7 millions de passagers/an



Chiffres clés

- 6^{ème} métropole de France en population
- 28 communes
- 831 500 habitants en 2023
- 4 pôles de compétitivité
- 488 000 emplois en 2023
- 11 établissements de santé (4 hôpitaux, 7 cliniques)
- 154 parcs et espaces naturels

BORDEAUX

Surnommée la "**Belle Endormie**", Bordeaux est aujourd'hui une **ville dynamique, attractive** et résolument tournée vers l'avenir. Capitale de la Nouvelle-Aquitaine, elle est mondialement connue pour son **patrimoine architectural**, son **vignoble** et sa **douceur de vivre**.

Avec ses **quais aménagés** le long de la **Garonne**, ses nombreux **parcs** et son **centre historique classé à l'UNESCO**, Bordeaux offre un cadre de vie particulièrement plaisant.



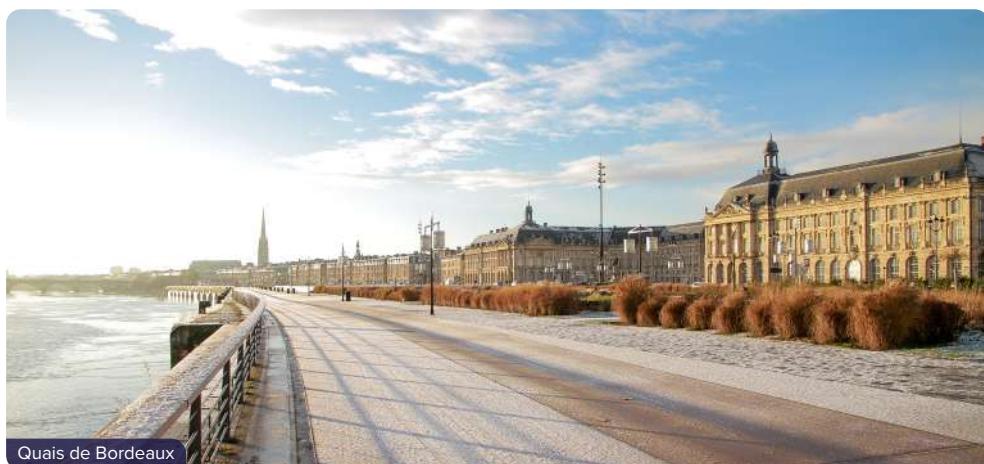
Grandes entreprises et leurs effectifs régionaux

• ArianeGroup :	3 500
• Dassault Aviation :	3 000
• Thales :	2 800
• Keolis Bordeaux Métropole :	2 800
• Crédit Agricole :	2 660
• Cdiscount :	2 200
• BNP Paribas :	2 000



Des projets prometteurs

- **Quartier Darwin** : Ecosystème écoresponsable avec start-ups et espaces verts
- **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)
- **LGV Bordeaux-Toulouse** : liaison entre les 2 villes en 3h10 contre 4h20 (livraison 2032)
- **Futur Centre Aquatique à Pessac** : piscine moderne et écologique au cœur du parc de Cazalet (livraison Septembre 2025)
- **Plan Vélo 2021-2026 de Pessac** : 42 aménagements cyclables prioritaires



LÉGENDE

1 km

- Tramway Ligne A
- Tramway Ligne B
- Tramway Ligne C
- Tramway Ligne D
- Future extension du Tramway Ligne D
- Gare Bordeaux Saint-Jean
- H 1 - CHU Pellegrin
- H 2 - Hôpital Bordeaux Nord
- Cité du Vin
- Bassins d'emplois
- Aéroport Bordeaux-Mérignac

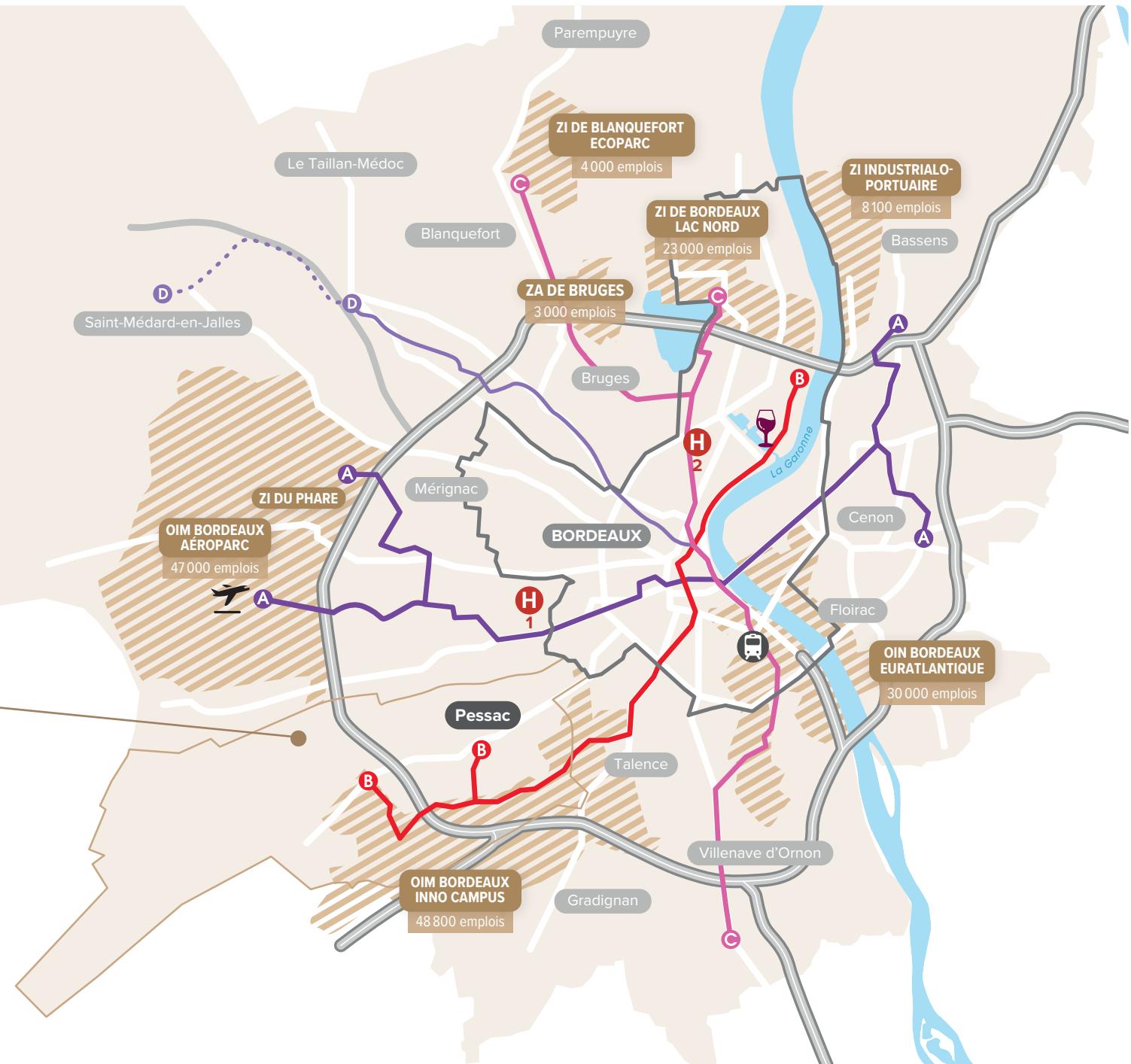
LES JARDINS ÉTOILÉS

Pessac

122-134 avenue de Beutre · 33600 PESSAC



Zone A



PESSAC

Ville agréable et dynamique

Située à seulement 7 kilomètres au sud-ouest de Bordeaux, Pessac est une ville **cosmopolite et dynamique** de près de **65 000 habitants**. Reconnue pour son **cadre de vie agréable**, elle bénéficie d'une proximité immédiate avec Bordeaux tout en offrant un **environnement calme et verdoyant**.

Pessac se distingue par son **dynamisme économique**, notamment grâce à sa position stratégique au cœur de l'**OIM Bordeaux Inno Campus**, un pôle d'innovation et de recherche.

La ville est idéalement desservie par les **transports en commun**, avec la ligne B du tramway et de nombreuses lignes de bus qui facilitent les déplacements, et permettent de rejoindre rapidement le **campus universitaire**, le **centre-ville** de Bordeaux ou la **gare de Pessac**.

Pessac est célèbre pour ses **vignobles** prestigieux et ses **châteaux** emblématiques tels que le Château Haut-Brion et

le Château Pape Clément, qui produisent des vins renommés de l'appellation **Pessac-Léognan**.

La ville se distingue également par ses **nombreux parcs et jardins**, comme les Parcs de Razon, Jozereau et Componac, offrant des espaces de détente en pleine nature. La **forêt du Bourgailh**, avec ses **170 hectares** de verdure, constitue un lieu idéal pour les promenades, les activités sportives et les moments de convivialité en plein air.

Apprécier pour son **patrimoine viticole**, sa **vie culturelle** et son **centre-ville animé**, Pessac séduit par sa proximité avec Bordeaux et son attractivité.



Évolution de la population
+11,4% en 10 ans

2012	59 223
2017	63 808
2022	66 874

Nombre d'entreprises
+46% en 10 ans

2011	2 622
2016	3 413
2021	4 850

Salaire net moyen en 2022
+5,5% par rapport à la France

Pessac	2 784 €
France	2 630 €

Un emplacement idéal



Commerces de proximité

- Pâtisserie à 250 m
- Marché fermier à 500 m
- Pharmacie à 1 km
- Supermarché Aldi à 1,2 km
- Boulangerie et Carrefour Drive à 2 km



Transports & accès

- Arrêt de bus lignes 1 et 77 devant la résidence
- Arrêt de bus ligne 78 à 650 m
- Arrêt de tram ligne B et gare de Pessac-Alouette à 2 km
- Gare de Pessac à 4,5 km
- Aéroport de Bordeaux-Mérignac à 6 km



Petite enfance & enseignement

- École maternelle et élémentaire à 900 m
- Collège à 1,5 km
- Crèche à 2 km
- Lycée à 4 km
- Université Bordeaux-Campus de Pessac à 7 km
- IUT de Bordeaux à 8 km
- Kedge Business School à 9 km



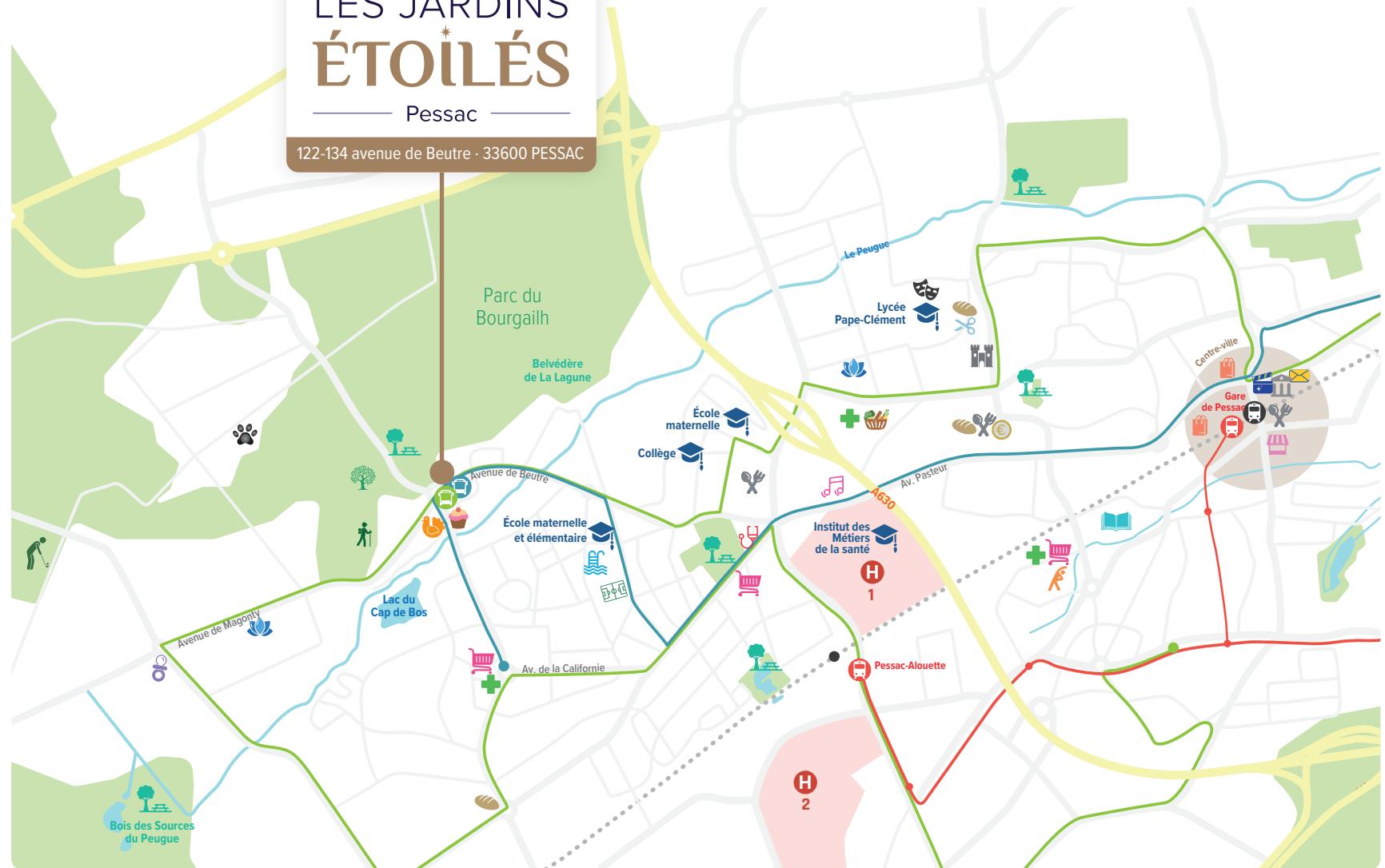
Autres services & loisirs

- Forêt du Bourgailh et ses activités (skatepark, belvédères...) à proximité immédiate
- Lac du Cap de Bos à 850 m
- Piscine à 1,2 km
- Médecin, Parc Cazalet et zoo à 1,5 km
- Complexe sportif à 2 km
- Golf à 3,5 km
- Hôpital à 4 km

LES JARDINS ÉTOILÉS

Pessac

122-134 avenue de Beutre - 33600 PESSAC



LEGENDE

200 m

- Gare TER
- Tramway ligne B
- Bus ligne 1
- Bus ligne 77
- Banque

- La Poste
- Mairie
- Enseignement
- Crèche
- Médiathèque

- H 1 - Hôpital Xavier Arnozan
- H 2 - CHU Bordeaux Haut-Lévèque
- Médecin
- Pharmacie

- Marché
- Marché fermier
- Boulangerie
- Pâtisserie
- Restaurant

- Institut de beauté
- Commerce
- Supermarché
- Épicerie
- Château Pape Clément

- Centre aquatique
- Complexe sportif
- Salle de sport
- Cinéma
- Zoo

- Parc
- Golf
- Circuit de randonnée
- Forêt du Bourgailh

LA VIE DE QUARTIER

Une bouffée d'oxygène dans un cadre verdoyant et boisé

La résidence **Les Jardins Etoilés** se situe dans un **quartier calme et résidentiel**. À deux pas de la **forêt du Bourgailh**, véritable poumon vert de Pessac, les habitants peuvent profiter de vastes sentiers de promenade, d'un parc paysager et d'espaces dédiés aux loisirs en plein air. Ce **cadre naturel et apaisant** invite à la détente et aux activités sportives. La forêt est reliée au zoo par le biais d'un sentier de 1,3 km de long conçu comme un **parcours écologique** mettant en valeur la faune et la flore.

Plusieurs **lignes de bus** permettent de rejoindre rapidement le **centre-ville de Pessac** et **de Bordeaux**, notamment les lignes 1 et 77 qui s'arrêtent juste devant la résidence.

Le quartier dispose de nombreux **commerces de proximité**, d'écoles et de services facilitant la vie quotidienne. Avec son **cadre verdoyant**, son **dynamisme** et sa **proximité avec Bordeaux**, la résidence offre une belle opportunité pour s'épanouir dans un environnement en pleine évolution.



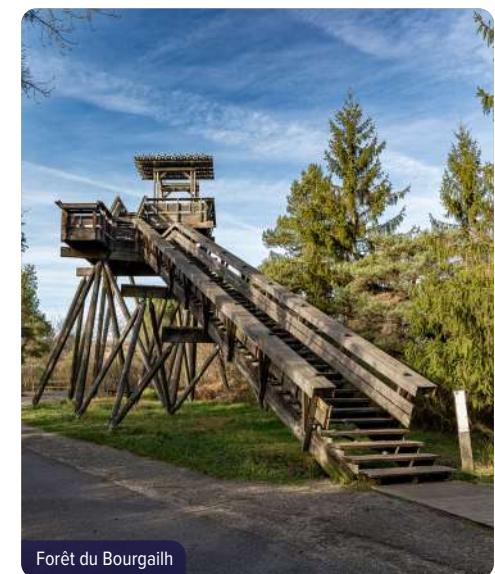
Centre-ville



Lac du Cap de Bos



Tramway



Forêt du Bourgailh



Hôtel de ville



Golf Bluegreen Pessac



Vignoble de Bordeaux Pessac Léognan



Aéroport de
Bordeaux-Mérignac
à 6 km

Forêt du
Bourgaillh

Zoo
à 1,5 km

Arrêt de bus
lignes 1 et 77

LES JARDINS
ÉTOILÉS
Pessac

122-134 avenue de Beutre · 33600 PESSAC

LA RÉSIDENCE

Havre de paix

La résidence **Les Jardins Étoilés** s'installe dans un **cadre résidentiel préservé**, entouré de verdure et bordé par la **forêt du Bourgailh**, offrant un véritable havre de paix.

Elle se compose de **106 logements**, soit 12 villas T4 et T5 avec garage, et **94 appartements du T2 au T4** répartis dans 8 bâtiments en R+1. Le projet reprend une écriture **simple et sobre** avec des **matériaux élégants**. Les façades sont recouvertes de **parements briques** dans des **tonalités de rouge** afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement boisé.

À l'image d'un **sous-bois** et en harmonie avec la **forêt du Bourgailh**, de nouvelles plantations arborées viennent végétaliser l'ensemble de la résidence, créant ainsi un environnement naturel et apaisant. Un **jardin potager partagé** aménagé de bancs est à disposition des résidents, en cœur d'îlot, créant ainsi un véritable lieu de vie pour se retrouver et partager des moments de convivialité.

L'orientation des logements assure un **éclairage naturel optimal**, tandis que les vastes baies vitrées créent une connexion harmonieuse avec l'extérieur. Un **parking aérien** et en **sous-sol** sont proposés pour les appartements. Les villas quant à elles possèdent toutes un **garage**.

La résidence est certifiée **NF Habitat** et bénéficie de la réglementation environnementale **RE2020**.



LES JARDINS
ÉTOILÉS
Pessac

122-134 avenue de Beutre • 33600 PESSAC
 NF HABITAT
 RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

- 1 Accès véhicules sécurisé
- 2 Accès piétons sécurisé
- 3 Parking extérieur
- 4 Accès parking sous-sol
- 5 Espace vert commun avec potager partagé
- 6 Jardin privatif
- 7 Locaux vélos et locaux OM
- 8 Locaux vélos
- 9 Résidence clôturée et sécurisée





LE MOT DE L'ARCHITECTE

L'art de concevoir

“

La résidence Les Jardins Etoilés s'inscrit dans un cadre de **grande qualité**. En lisière du **Parc du Bourgaillh**, le terrain est bordé de massifs arborés importants. Dans leur continuité, un grand nombre d'arbres remarquables sont présents et seront conservés.

C'est à partir de ces continuités végétales que nous avons structuré le projet. Il se compose de volumes construits implantés en lanières Est-Ouest autour des boisements existants qui seront renforcés. Des **cheminements piétons** serpentent dans ces espaces verts communs et distribuent les logements. Ces habitations sont regroupées dans de grandes maisons couvertes par des toitures tuiles à deux pentes qui rappellent le contexte **pavillonnaire** dans lequel ils s'insèrent.

La matérialité des bâtiments fait référence à l'**architecture éclectique** de Pessac. Entre métropole Bordelaise et bassin d'Arcachon, la ville abrite aussi bien de remarquables villas du XIX^e siècle d'inspiration balnéaire que les premières réalisations de Le Corbusier à la cité Frugès.

”



4A Architectes

Fondée par Michel Pétauad-Létang en 1964, l'agence 4A, dirigée par 7 associés dont Mathieu Pétauad-Létang, compte 30 experts multidisciplinaires. Avec plus de 2000 projets dans 16 pays, elle a marqué la Métropole Bordelaise en concevant des réalisations notables tout en plaçant l'humain au coeur de ses créations, dans le respect de l'environnement et du patrimoine.

“

LE MOT DU PAYSAGISTE

En résonance avec la **Forêt du Bourgaillh** et les jardins, le projet proposé assure un dialogue sensible avec ces **composantes naturelles**.

Comme une **balade dans le bois**, les allées piétonnes sont désarticulées et accompagnées par des plantations arborees.

Sur l'ensemble de la parcelle, la **végétation existante** sera **conservée** autant que possible et confortée par le projet paysager.

Une strate arborée élancée, dense, dispersée sur un plateau enherbé et des massifs arbustifs en limite des jardins privatifs occupent les surfaces en pleine terre. La plantation est dense, strate arborée, arbustive et herbacée s'enchevêtrent dans un camæu de vert.

L'idée est de créer des **îlots de fraîcheur** avec des zones d'ombrages et des zones de confort, tout en limitant les nuisances sonores et les vues directes.

Des plantations arbustives en limite des jardins privatifs intimisent les RDC tout en créant une mise à distance.

Les surfaces de pleine terre libres de toute occupation deviennent l'occasion pour créer des **zones de rencontre** accueillant du mobilier ludique, du mobilier assise et un espace potager."

Sabine HARISTOV

”







LES PRESTATIONS

Bâtir avec des matériaux de qualité

Villa

Appartement

Effet parquet bois dans toutes les pièces des appartements⁽¹⁾

Sol stratifié chanfreiné dans les chambres des villas

Carrelage 60x60 cm dans les pièces humides et pièces de vie des villas

3 Faïence toute hauteur⁽²⁾ dans les salles de bains et salles d'eau

4 Cuisine meublée et équipée en option, Fournie dans les T2 et T3

5 Garage pour les villas

6 Volets roulants électriques dans le séjour

7 Larges baies vitrées

8 Chambre parentale avec salle d'eau

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 pour les villas, chaudière gaz pour les appartements

12 Terrasse en lames bois. Balcon en béton finition bouchardée ou balayé

- **Prestations de tous nos logements**
- **Prestations spécifiques**
- **Prestations en option⁽³⁾**

La résidence **Les Jardins Étoilés** bénéficie d'une consommation énergétique optimisée.

Logement performant	
A	Consommation énergie primaire entre 51 et 150 kWeP/m ² /an ⁽⁴⁾
B	
C	
D	
E	
F	
G	Logement énergivore

Prix, détails et conditions indiqués dans le contrat de réservation. ⁽¹⁾Détails dans la notice descriptive commerciale. ⁽²⁾ Au droit de la douche et/ou de la baignoire. ⁽³⁾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 villa T4 type et d'un appartement T3 type. ⁽⁴⁾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**.

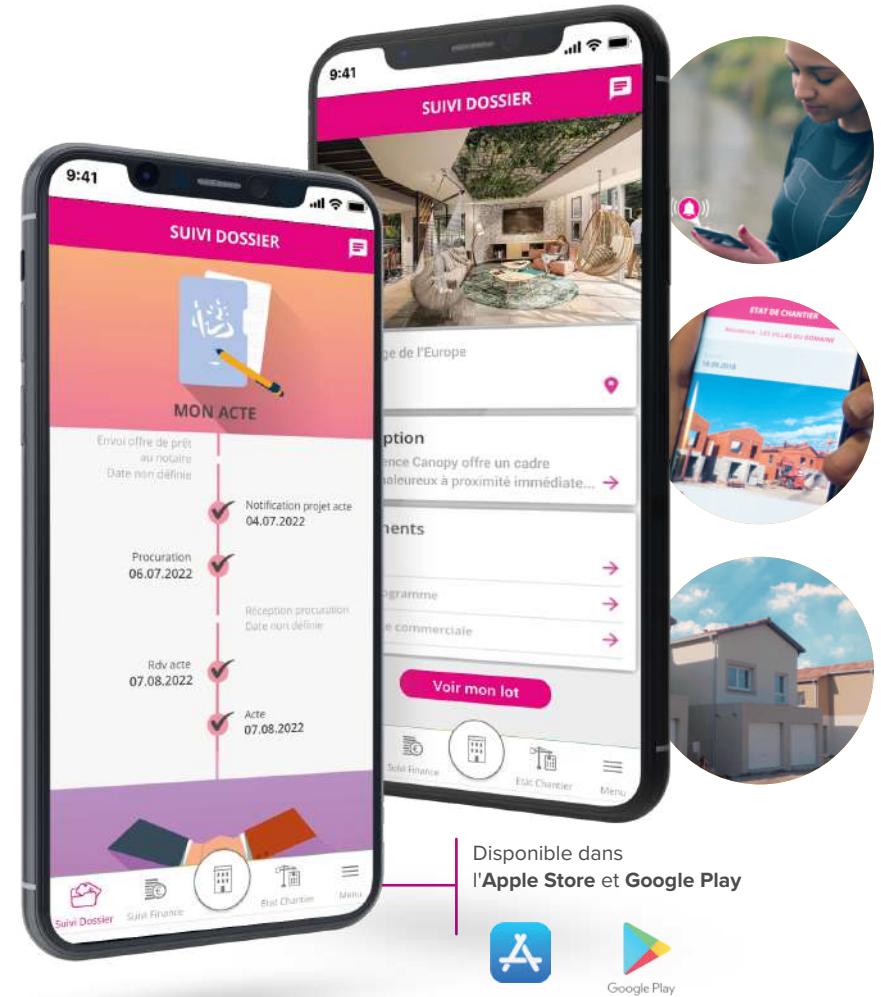


Personnaliser son logement

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-les** 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.

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

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

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

BAS CARBONE

RÉSIDENCE THÉODORA
FPI Occitanie Toulouse Métropole

IMPACT SOCIÉTAL

I-ART
FPI Nouvelle-Aquitaine



RÉFÉRENCES



Document et illustrations non contractuels.

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

Illustrations 3D : Visiolab, DEL-F Images.

Sources : ville de Pessac, bordeaux-tourisme.com, Bordeaux Métropole, Région Aquitaine, INSEE, Google Map, linternaute.com.

Service Communication et Marketing LP Promotion. Avril 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

0 805 804 803 ➤ Service gratuit
+ prix appel

www.lp-promotion.com

**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