

LES VILLAS
SEYSSIA
Cessy



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.

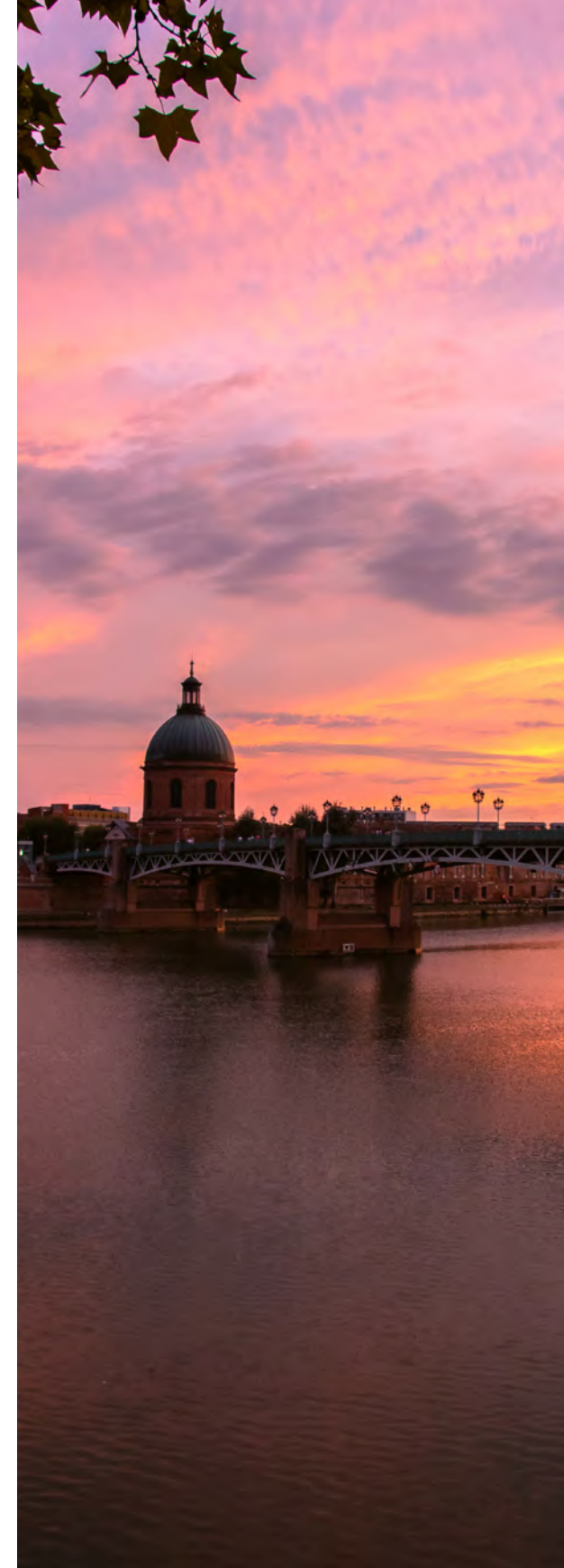
L'**innovation**, la **satisfaction client** et la prise en compte de tous les paramètres du « **mieux-vivre** » sont les pierres angulaires de tous nos projets.



Pierre AOUN
Directeur Général

Laurent PONSOT
Président

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

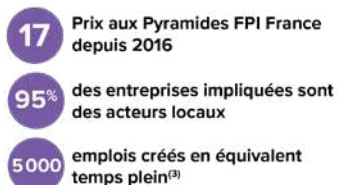


NOS VALEURS

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 50 associations (sportives, culturelles et caritatives), il nous semble indispensable de participer activement à la vie des communes dans lesquelles nous construisons pour ne pas rester simple bâtisseur mais véritable **acteur de la vie locale**.

Honnêteté,
Implication,
Esprit d'équipe



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

Bâtir les solutions immobilières de demain

La croissance régulière du groupe **LP Promotion** en fait aujourd'hui le premier promoteur non coté sur **Toulouse** et le second sur **Bordeaux**. Notre Groupe bénéficie d'une forte implantation régionale.

Cette parfaite **connaissance du marché** nous permet de répondre au mieux aux attentes des accédants à la propriété et des investisseurs.

Parce que nous souhaitons mettre nos clients au centre de nos préoccupations, nous avons développé des **solutions digitales** permettant de répondre au mieux à leurs attentes et leurs besoins.

PROMOTEUR ENGAGÉ

Société à mission

S'appuyant sur sa Raison d'être "**conjuguer habitat et services durablement pour contribuer à la fabrique d'une ville accessible, dynamique et sereine**", LP Promotion ouvre un nouveau chapitre et devient **Société à Mission** en 2023. Le Groupe inscrit ainsi les cinq axes d'engagements suivants dans ses statuts :



Participer à la mutation et à la **décarbonation de l'habitat**



S'impliquer au cœur de notre écosystème local et y partager notre forte **culture du service**



Contribuer au retour de la nature en ville et créer du lien avec ses habitants



Accompagner l'évolution des modes de vie avec des logements de qualité et des comportements écologiques



Valoriser les équipes et **encourager** nos collaborateurs à **porter nos engagements**



Bâtir éthique et responsable

En 2018, LP Promotion a été le 2^{ème} promoteur national à être labélisé "Engagé RSE" selon la norme ISO 26000. En 2021, nous avons obtenu le niveau confirmé.

Nous croyons en la nécessité de mener tout projet d'habitation de manière transparente, responsable et **en accord avec les besoins des collectivités et des habitants.**



Un gage de confiance

Avec l'obtention du droit d'usage de la marque NF Habitat HQE, le Groupe s'engage à la livraison de logements de haute qualité à faible impact environnemental et à fournir un service client de qualité. Depuis 2023, 100% des programmes déposés sont certifiés NF Habitat avec pour objectif 25% en NF Habitat HQE.

Cette certification, reconnue dans le secteur immobilier, garantit aux partenaires institutionnels, propriétaires et futurs locataires des logements alliant bien-être des usagers et éco-responsabilité, avec une empreinte environnementale maîtrisée.

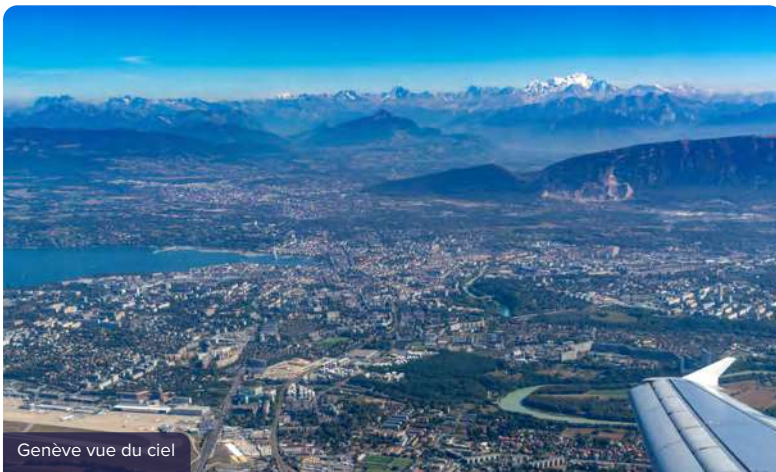


MÉTROPOLE DU GRAND GENÈVE



Quelques chiffres

- **Créée en 1973**
- **2 pays**, 2 cantons suisses, 2 départements français (Ain et Haute-Savoie), 1 région (Auvergne-Rhône-Alpes)
- **209 communes** réparties sur plus de 2 000 km²
- **1 027 000 habitants**
- **635 000 passages** aux frontières chaque jour
- **Près de 500 000 emplois**
- **140 destinations** vers 50 pays au départ de l'aéroport de Genève
- **18 millions de passagers** par an à l'aéroport de Genève



Un bassin de vie transfrontalier

Le Grand Genève prend place dans un **cadre naturel exceptionnel**, entre lacs, rivières et montagnes et constitue un **bassin d'emplois et de vie dynamique** comptant **plus d'un million d'habitants**.

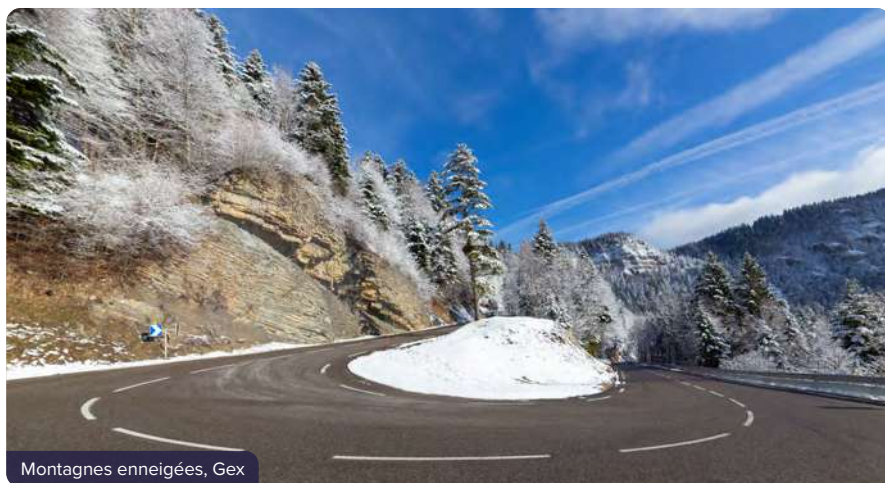
Ces derniers transitent quotidiennement par la frontière franco-suisse pour se loger, travailler ou profiter des **nombreux loisirs** dont regorge le territoire.

Les membres du Grand Genève travaillent ensemble dans les domaines de la **transition écologique**, la **mobilité** et l'**aménagement** de ce **territoire en plein essor**, afin d'**allier croissance et qualité de vie**, tout en préservant les ressources, par-delà les frontières institutionnelles.



Les grands projets

- **Léman Express** : 45 gares entre la Suisse et l'Auvergne-Rhône-Alpes, 230 km de lignes, en moyenne 70 000 voyageurs par jour
- **Voie Verte** : 38 km de piste piétons cycles, 4 000 utilisateurs quotidiens
- **770 km d'itinéraires de mobilité douce** prévus à horizon 2027
- **BHNS** : lignes de bus "à haut niveau de service" (capacité et régularité accrues)
- Déploiement de **stations de covoiturage et d'autopartage**
- Contrats "**corridors pour la faune et la flore**" pour urbaniser tout en préservant les espaces naturels
- Aides au **développement agricole**, protection de la biodiversité et réduction de la pollution lumineuse
- **Pact'Air** : 14 actions pour l'amélioration de la qualité de l'air



Montagnes enneigées, Gex

Un emplacement idéal, ouvert sur le monde

La communauté d'agglomération du **Pays de Gex** bénéficie d'une **situation idéale**, à seulement quelques minutes de **Genève**, bassin de la diplomatie internationale, des affaires et de l'innovation, offrant ainsi de **nombreuses opportunités de carrière** dans des organisations ou des centres de recherche de renommée mondiale.

Grâce à l'**aéroport international de Genève**, le territoire est facilement **accessible** et propose des **vols directs vers toute l'Europe**, la Chine et les États-Unis.



Affinage de fromage

PAYS DE GEX

Un cadre de vie hors pair

Territoire français **niché au pied des montagnes du Jura et du Lac Léman**, à quelques pas de la frontière suisse, le **Pays de Gex** offre un cadre de vie idyllique pour ceux qui recherchent l'harmonie entre la **nature préservée** et les avantages d'une **région prospère**.

Vallées verdoyantes, lacs, rivières, forêts luxuriantes, sentiers de randonnée, stations de ski, golfs, plages, bases nautiques ou encore parcs naturels sont autant d'**atouts** dont profitent les habitants tout au long de l'année.



Vallées du Jura

Quelques chiffres

- **28 communes** dont 13 intégrées au parc naturel régional du Haut-Jura
- **85 000 habitants**
- **2^{ème} région économique** de France (PIB)
- **3 domaines skiables** avec 42 km de pistes
- **1720 m d'altitude** au point culminant : Crêt de la Neige
- **12 sommets** montagneux
- **Label AOC depuis 1977** pour le bleu de Gex, fromage au lait de vache



CESSY

Ville aux multiples atouts

Cessy est une petite commune de 5000 habitants, à l'est du **Pays de Gex**, offrant un **cadre de vie paisible** entre **plaine** du Lac Léman et **montagnes** du Jura.

Située à seulement **15 km de Genève** et à **20 minutes des stations de ski**, Cessy bénéficie d'une situation **idéale**.

Les habitants profitent d'opportunités professionnelles variées grâce à la proximité avec le **pôle économique de Genève**.

La ville dispose d'**infrastructures modernes**, de **commerces**, d'installations **sportives** et d'**écoles**, nécessaires pour mener une **vie confortable**. Ses **espaces verts** et son **étang** sont un véritable havre de paix, propices à la **détente** et aux **activités de plein air**.

Évolution de la population
+26,3% en 10 ans

2010	3 992
2015	4 817
2020	5 045

Nombre d'entreprises
+87% en 10 ans

2011	146
2021	273



Un emplacement idéal



Commerces et services de proximité

- Supérette à 500 m
- Boulangerie à 650 m
- Pharmacie à 700 m
- Centre commercial à 1,7 km



Petite enfance & enseignement

- Crèche à 500 m
- École maternelle et élémentaire à 550 m
- Collège et lycée à 1,2 km



Transports & accès

- Arrêt de bus ligne 60 à 300 m
- Aéroport de Genève à 14 km
- Gare de Genève à 16 km



Autres activités & loisirs

- Institut de beauté et salon de coiffure à 500 m
- Mairie à 650 m
- Complexe sportif, bibliothèque et médecin à 700 m
- Aire de jeux à 900 m
- Restaurant à 1 km
- Centre hospitalier du Pays de Gex à 1,7 km
- Étang de Cessy à 3 km

LES VILLAS
SEYSSIA
Cessy

925 rue du Jura - 01170 CESSY

LÉGENDE 100 m



Bus ligne 60



Mairie



Banque



Enseignement



Centre Hospitalier
du Pays de Gex



Golf



Circuit de randonnée



Complexe sportif



Skatepark



Commerce



Tabac / Presse



Crèche



Médecin



Pharmacie



Supermarché



Épicerie



Bibliothèque



Marché



Restaurant



Boulangerie



Paroisse



Aire de jeux



Coiffeur

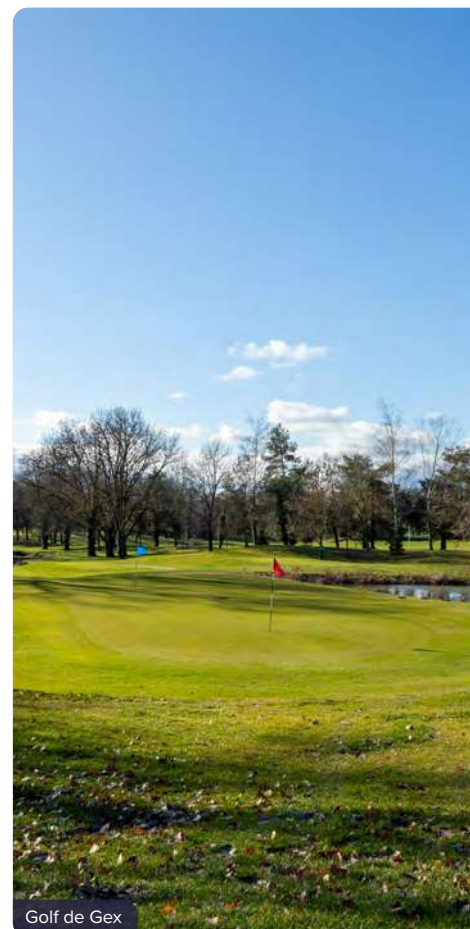
LA VIE DE QUARTIER

Un emplacement privilégié

La résidence **Les Villas Seyssia** s'implante dans un quartier **calme** et **résidentiel**, à proximité du **centre-ville** avec ses commerces, ses écoles et ses **montagnes** avoisinantes. L'arrêt de bus situé à 300 m de la résidence permet de rejoindre **directement Genève**.

L'**étang de Cessy**, véritable havre de paix, est l'un des lieux de **promenade** et de **repos** préférés des habitants.

Le quartier est idéal pour les personnes à la recherche de **sérénité**, à seulement 30 minutes en voiture de **Genève**.





LES VILLAS
SEYSSIA
Cessy

925 rue du Jura · 01170 CESSY

LA RÉSIDENCE

Un cadre de vie agréable

Les Villas Seyssia s'intègre parfaitement dans son environnement, avec son architecture inspirée des constructions avoisinantes et ses **façades** issues du **nuancier du Pays de Gex**, beige clair et beige foncé.

Le projet se compose de **29 logements**, dont **19 villas T4 et T5 duplex avec garage**, et **10 appartements**.

Toutes les villas profitent d'un **jardin privatif** bénéficiant des meilleures orientations pour profiter de belles journées ensoleillées.



LES VILLAS
SEYSSIA
Cessy

925 rue du Jura
01170 CESSY

1 Bâtiment collectif
10 appartements

2 Parking extérieur

3 Local vélos

4 19 villas duplex
avec garage

5 Jardin privatif





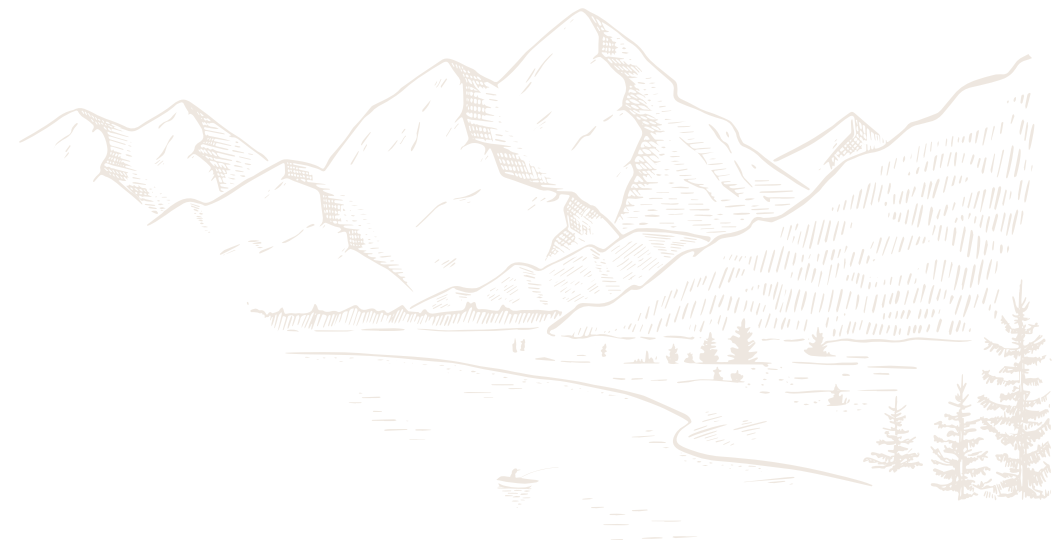
LE MOT DE L'ARCHITECTE

L'art de concevoir



Nichée au cœur d'un quartier résidentiel, la résidence Les Villas Seyssia s'inspire du bâti traditionnel gessien afin de s'intégrer parfaitement dans son environnement proche.

L'opération laisse la part belle aux espaces verts au sein desquels chaque logement a été pensé afin de bénéficier des meilleures expositions et vues sur le grand paysage jurassien. Confort, intimité, connexion à la nature ont été notre guide dans la conception architecturale de ce programme.



CAMP Architecture

Chez CAMP Architecture, la question de l'habité est au cœur de notre travail.

Sujet prégnant à travers les époques, le logement doit se réinventer constamment pour suivre les évolutions de nos sociétés, voire les devancer, que ce soit sur le plan de l'espace qu'il offre ou sur celui de son impact environnemental.

Pour nous, chaque nouveau projet est perçu comme une occasion de réinvention, guidée par le contexte, le site et son histoire.





LE MOT DU PAYSAGISTE

Les villas profitent de jardins privatifs engazonnés de dimensions généreuses. Les limites séparatives sont composées de haies champêtres, aux essences variées, florifères et mellifères, principalement persistantes. Les espaces communs accueillent des prairies libres, composées de vivaces et de graminées rustiques, dont le mélange est similaire à celui naturellement présent dans les prés : boutons d'or, myosotis, pâquerettes, pour un rendu très simple, demandant peu d'entretien, et durable.

Au nord-ouest, une haie de petits fruits et deux arbres fruitiers invitent à la gourmandise, au partage, côté ouest, l'espace est plus libre, pour accueillir les jeux, ou le repos à l'ombre des arbres. Un large ruban arbustif entoure le bâtiment collectif pour mettre à distance les façades et intimiser les logements en rez-de-chaussée.

WABI SABI



LES PRESTATIONS

Bâtir avec des matériaux de qualité



Les Villas Seyssia est certifiée NF Habitat et offre des logements plus qualitatifs bénéficiant de **performances supérieures** (confort acoustique, aménagement facilité, réduction des consommations d'énergies, d'eau et d'entretien).



1 Sol stratifié chanfreiné dans les chambres



2 Carrelage 60x60cm dans les pièces humides et pièces de vie



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

- Prestations de tous nos logements
- Prestations en option*



4 Cuisine meublée et équipée (hotte et plaque vitrocéramique)

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.

- 5 Garage
- 6 Volets roulants électriques dans le séjour
- 7 Grandes baies vitrées
- 8 Chambre parentale avec salle d'eau pour les villas T4
- 9 Placards aménagés avec penderie et étagères
- 10 Chauffage et eau chaude assurés par pompe à chaleur
- 11 Jardin privatif

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



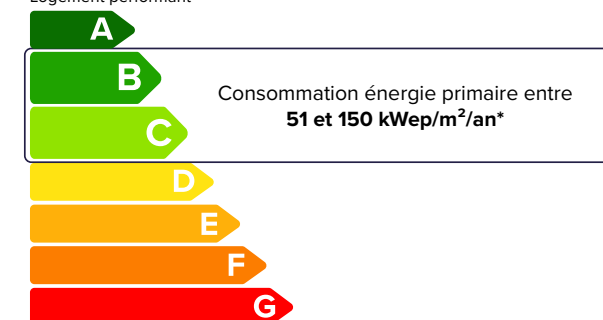
Réduire vos consommations d'énergie grâce à l'optimisation de l'isolation des logements.



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**.

Les Villas Seyssia bénéficie d'une consommation énergétique optimisée.

Logement performant



Logement énergivore

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

RELATION CLIENT

Valoriser l'expérience client

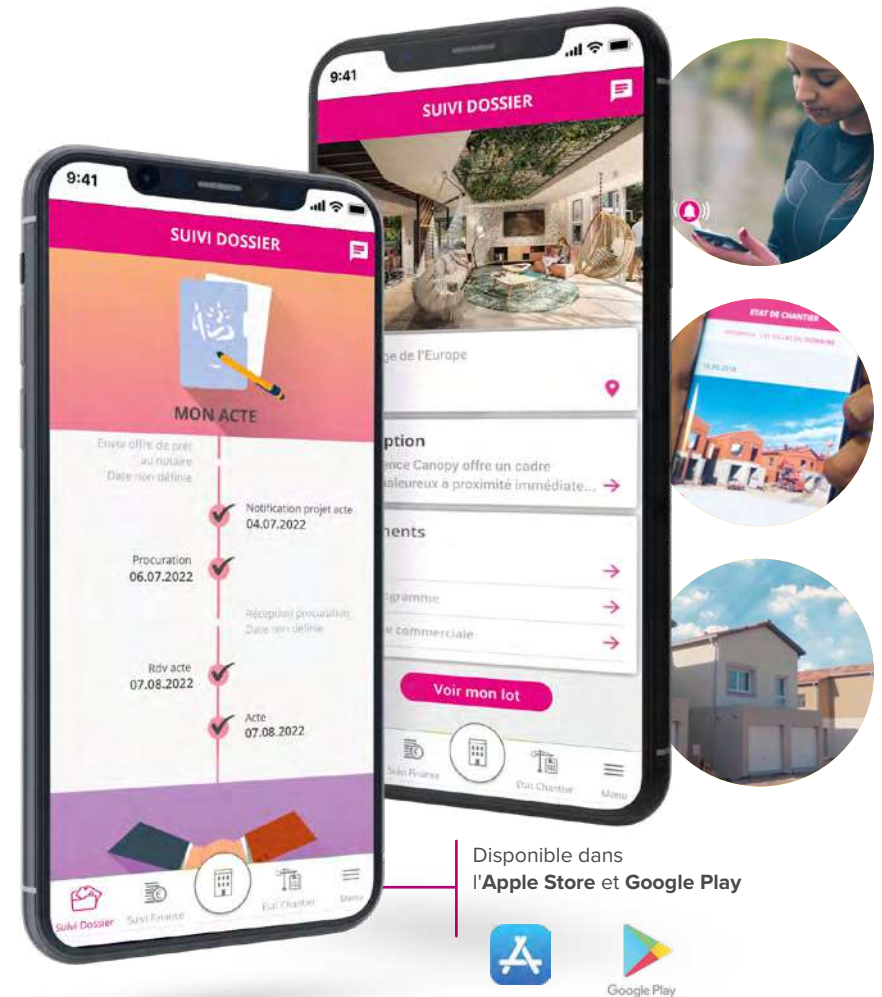
Nous plaçons la **satisfaction de nos clients** au centre de nos préoccupations. Il nous tient à cœur de tisser avec chacun d'entre eux une relation humaine fondée sur la **bienveillance** et l'**écoute** de leurs attentes pour **répondre au mieux à leurs besoins**.

Personnaliser son logement

Que ce soit à distance, ou dans l'un de nos showrooms, nous vous proposons des **outils interactifs** afin que vous puissiez **vous projeter dans votre futur "Home Sweet Home"**.

Le Showroom : à Toulouse et Bordeaux, nous vous accueillons dans un **espace de vente chaleureux** où sont exposés l'ensemble des matériaux. En complément, le **configurateur digital** et **LP Kube** (pièce avec 3 écrans reproduisant l'intérieur d'un logement), permettent une totale **immersion dans votre futur chez vous** !

Le Configurateur Digital : à distance ou dans nos showrooms, **visitez nos logements** et **personnalisez-le** avec + de 130 références.



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



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



LP Kube : l'immersion 3D



CONNECT

Suivi de la relation client

Nous avons également **LP Connect**, l'application pour suivre l'**évolution de votre projet d'achat**, de la signature du contrat de réservation à la remise des clés. Pour les **investisseurs**, le suivi continue jusqu'à l'entrée du premier locataire.

Tout investissement locatif reste soumis à des risques propres ainsi qu'aux aléas du marché immobilier, susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de l'opération. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

NOS AGENCES



GRAND PUBLIC

Pyramides d'argent

FPI Nouvelle-Aquitaine

2021

INNOVATION INDUSTRIELLE

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2019

BÂTIMENT BAS CARBONE

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2019

CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2018

IMPACT SOCIÉTAL

Pyramides d'argent

FPI Nouvelle-Aquitaine

2022

STRATÉGIE BIM & DATA

Pyramides d'or

FPI France

2020

CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2019

INNOVATION INDUSTRIELLE

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2018

CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS

Pyramides d'or

FPI France

2017

RÉFÉRENCES



Terre Littoral



Carré Ostréa



Les Jardins de Jules



Les Toits d'Ambarès



Roca



Les Terrasses d'Eugène



L'Encre et la Plume



Le Carillon

Document et illustrations non contractuels.

Crédits photographiques : Arthur Péquin, Studio Chevojon, Shutterstock, Antalice C.Picci Jérôme Kelagopian, C.Rivière.
Illustrations 3D : Hive&Co.

Sources : Grand Genève, région Auvergne Rhône Alpes, département de l'Ain, Pays de Gex, Monts de Genève, mairie de Cessy, journaldunet, linternaute, Google Maps, INSEE.

Service Communication et Marketing LP Promotion. Avril 2024. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert.



Résidence Galiléo





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