

— SOURCE —
BLEUE
— Sciez-sur-Léman —



Logement Neuf
Bâtiment Énergie Environnement
En cours de certification



Prestaterre
Certifications

LE MOT DE LA DIRECTION

“ Avec 30 ans d’expertise, nous sommes aujourd’hui un acteur de référence de l’immobilier résidentiel.

Promoteur, exploitant de résidences de services et syndic de copropriété, nous sommes présents à chaque étape, avant, pendant et après la livraison.

Cette approche intégrée constitue un véritable gage de qualité et de continuité de service, au plus près des attentes des collectivités et de nos clients.

Grâce à cette vision globale, nous couvrons l’ensemble du parcours résidentiel : accession, résidences étudiantes, coliving et seniors.

Avec Version Pierre, nous affirmons également notre savoir-faire en matière de réhabilitation d’immeubles patrimoniaux.

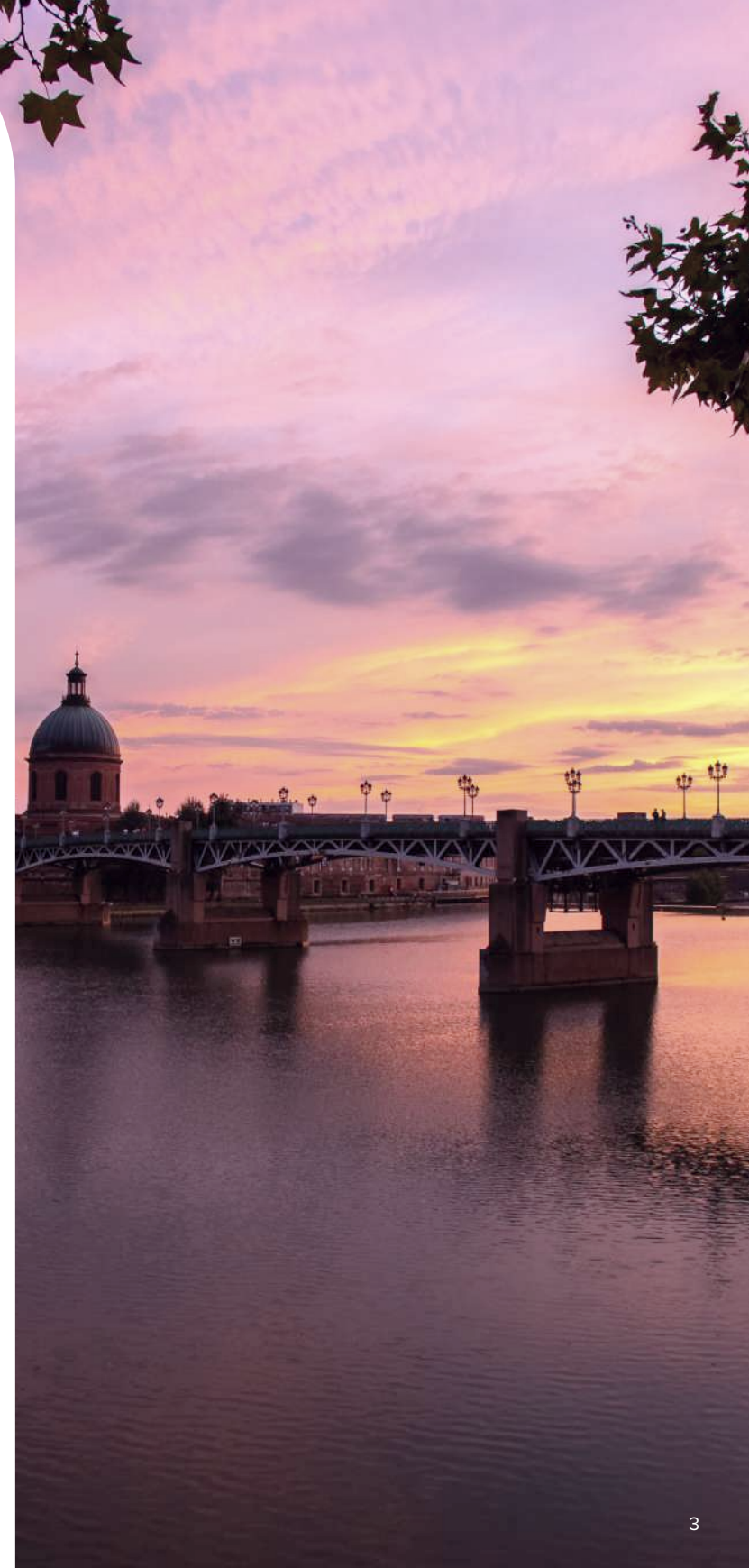
Entreprise à mission, nous plaçons la responsabilité sociétale et l’ancrage territorial au cœur de chacune de nos actions, convaincus que l’immobilier a un rôle essentiel à jouer dans la transformation durable des territoires.

”



Pierre Aoun

Président Exécutif
du groupe LP Promotion



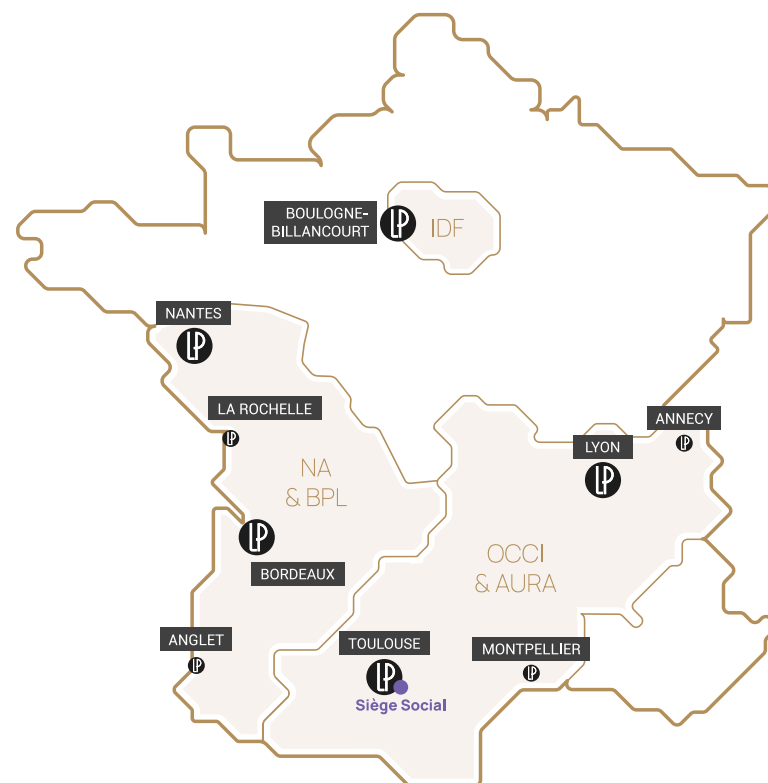


LE GROUPE

30 ans d'expertise immobilière

Fondé en 1996, **LP Promotion** s'est développé avec une conviction : concevoir des **lieux de vie durables**, en conjuguant **exigence architecturale** et **qualité d'usage**.

Notre croissance s'appuie sur des fondamentaux solides. L'entrée du fonds d'investissement **Aermont** au capital en 2021 nous a permis de donner encore plus d'élan à notre croissance sur un **territoire élargi**, en restant fidèles à nos valeurs.



+ de 340
Collaborateurs



3 Métiers :
promoteur, exploitant,
gestionnaire & syndic



20 Prix aux Pyramides
FPI France



95 % des entreprises sont
issues du tissu local*



9 Agences



+ de 20 000
Logements livrés



+ de 20 Partenariats sportifs
et associatifs



5 000 emplois créés en
équivalent temps plein*

*Évaluation de l'empreinte territoriale de LP Promotion par le Cabinet d'études Vertigo Lab.

PROMOTEUR ENGAGÉ

Société à mission

Depuis 2023, en tant que Société à mission, nous nous engageons à **construire et transformer la ville avec exigence**, en s'appuyant sur notre Raison d'être "**Conjuguer habitat et services durablement pour contribuer à la fabrique d'une ville accessible, dynamique et sereine**".

Le Groupe a inscrit au sein de ses statuts, **cinq axes d'engagement** majeurs :



1
Participer à la mutation et à la décarbonation de l'habitat



2
S'impliquer au cœur de notre écosystème local et y partager notre forte **culture du service**



3
Contribuer au retour de la nature en ville et créer du lien avec ses habitants



4
Accompagner l'évolution des modes de vie avec des logements de qualité et des comportements écologiques



5
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**.

En 3 ans, 100% des programmes déposés sont certifiés NF Habitat avec pour objectif 25% en NF Habitat HQE. Cette démarche garantit des **logements durables, confortables et respectueux de l'environnement**.



LA HAUTE-SAVOIE

Territoire dynamique aux portes de la Suisse et de l'Italie

Entre **sommets majestueux** et **lacs** d'exception, la **Haute-Savoie** s'impose comme un territoire d'excellence au **rayonnement international**.

Son **attractivité économique**, portée par sa position stratégique aux portes de la **Suisse** et de l'**Italie**, en fait un **pôle dynamique** et **ouvert sur l'Europe**. Son cadre naturel remarquable, dominé par le Mont-Blanc et le lac d'Annecy, offre un **environnement privilégié** tout au long de l'année.



Lac Léman, Genève



Massif du Mont Blanc

Les incontournables



- Proximité de la **Suisse** (Bassin d'emplois important à Genève)
- **Massif du Mont-Blanc** : sommet le plus élevé d'Europe occidentale (4808 m)
- **L'Aiguille du Midi**
- **La Mer de Glace** : plus grand glacier français
- **Stations de montagne** réputées pour le **ski** et la **randonnée** : Chamonix, Megève, La Clusaz, Les Gets...
- **Lacs** : lac d'Annecy et lac Léman
- **Villages typiques** : Yvoire, Samoens, La Clusaz, Annecy...



Yvoire



Station de ski, La Clusaz



Annecy

≈ 870 000

habitants (selon l'Insee en 2025)
réparti dans **279 communes**

+ de 2 000 km

de pistes de ski avec **37 stations**

9 réserves naturelles

2^{ème} département

le plus dynamique de la région (1,3%
de croissance démographique par an)

1^{er} RER transfrontalier

Franco/Suisse : Léman Express

+ de 350 000 emplois

SCIEZ-SUR-LÉMAN

Sur les rives du lac Léman

À proximité immédiate du **bassin d'emplois genevois**, **Sciez-sur-Léman** bénéficie d'une situation privilégiée sur la **rive sud du lac Léman**, au cœur d'un **environnement naturel** remarquable entre lac et montagnes.

À seulement **une quinzaine de kilomètres de la frontière suisse**, cette commune d'environ **6 000 habitants** séduit par son cadre de vie paisible, tout en restant parfaitement connectée aux **pôles dynamiques** de Thonon-les-Bains, d'Évian-les-Bains et du bassin genevois.

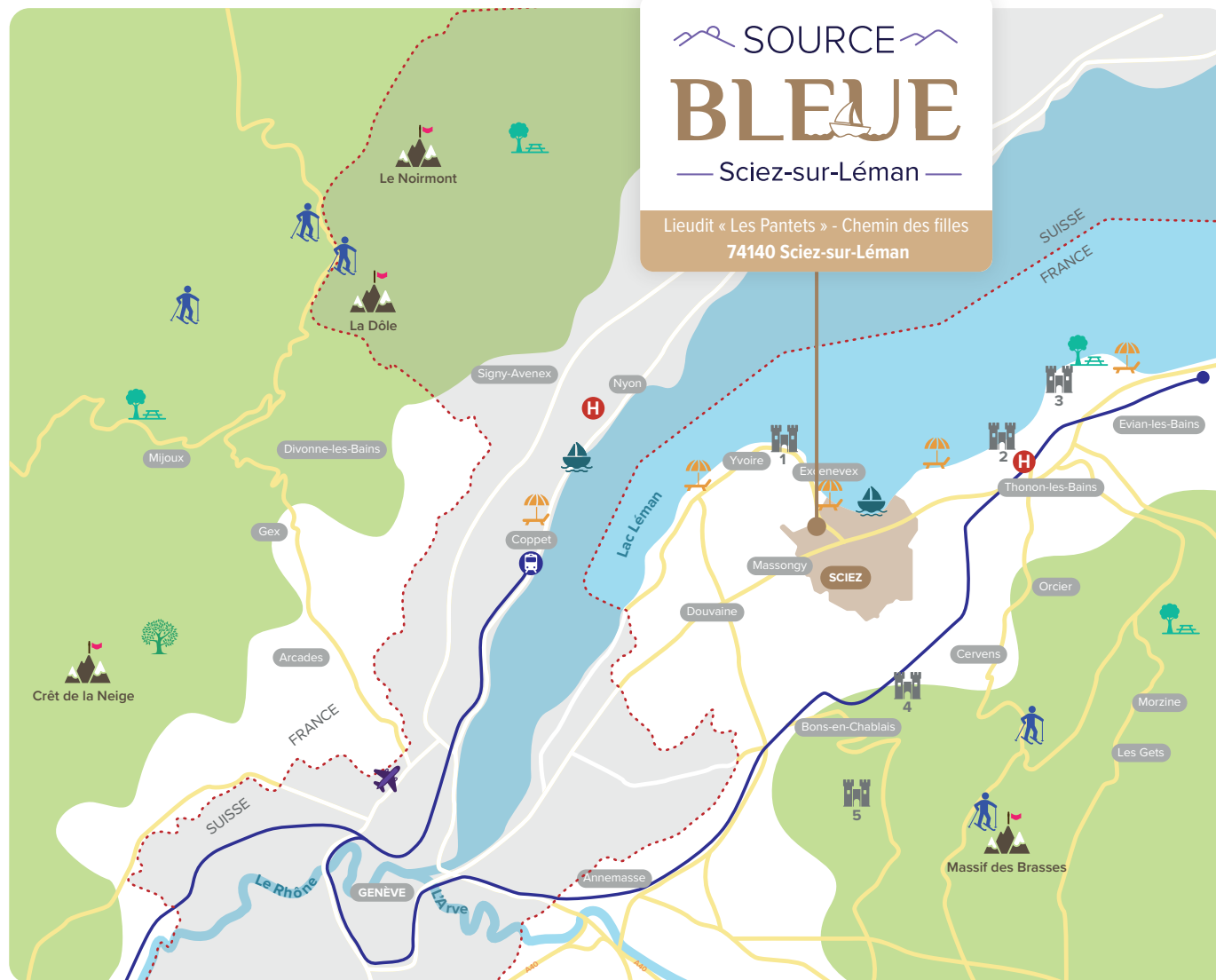


Plage de Sciez-sur-Léman

Fidèle à son identité de **village lémanique**, Sciez-sur-Léman cultive un art de vivre tourné vers le lac.

Son **port de plaisance**, ses **plages aménagées** et ses promenades en bord de lac offrent un cadre **idéal pour la détente** et les loisirs de plein air.

La proximité immédiate des **reliefs alpins** vient compléter cet environnement privilégié, avec un accès à moins d'une heure des **stations de ski**.



À seulement **30 minutes de Genève**, la commune propose l'ensemble des **équipements nécessaires** à une vie quotidienne confortable : établissements scolaires, commerces de proximité, équipements sportifs, médiathèque, et un tissu associatif riche.



LÉGENDE

2 km

- Aéroport de Genève
- Gare ligne Léman Express
- Centre Hospitalier
- Station de ski
- Port de plaisance et ferry
- Parc naturel régional

- Frontière France/Suisse
- Plage
- Réserve naturelle nationale de la Haute Chaîne du Jura
- Sommet montagneux
- 1- Château d'Yvoire
- 2- Château de Montjoux
- 3- Château de Ripaille
- 4- Château d'Avully
- 5- Château de Rocafort

LE QUARTIER

Un emplacement idéal

Commerces de proximité

- Boulangerie, pâtisserie à 300 m
- Centre commercial E.Leclerc à 450 m
- Épicerie Vival et pharmacie à 600 m

Autres services & loisirs

- Restaurant et mairie à 500 m
- Médecin à 700 m
- Médiathèque à 850 m
- Parc animalier Les Aigles du Léman à 1,6 km
- Château de Coudrée à 2,7 km
- Port de plaisance et plage à 2,8 km
- Base nautique à 3,5 km

Transports & accès

- Arrêt de bus lignes H, J, Y et 271 à 400 m
- Gare embarcadère à 3,4 km
- Gare TER de Perrignier à 7 km
- Gare SNCF de Thonon-les-Bains à 12 km
- Aéroport international de Genève à 33 km

Petite enfance & enseignement

- École maternelle et primaire à 1,8 km
- Crèche à 3,2 km
- Collège à 4,5 km

SOURCE BLEUE

— Sciez-sur-Léman —

Lieudit « Les Pantets » - Chemin des filles
74140 Sciez-sur-Léman



Vue sur les montagnes



Plage de Sciez-sur-Léman



Château de Coudrée



Port

LÉGENDE

200 m

Bus ligne J

Bus ligne 271
(Thonon-les-Bains
-Genève)

Mairie

La Poste

Banque

Salle de spectacle

Parc

Club nautique

Port

Ferme

Enseignement

Boulangerie

Commerce

Supermarché

Restaurant

Pâtisserie

Médecin

Crèche

Pharmacie

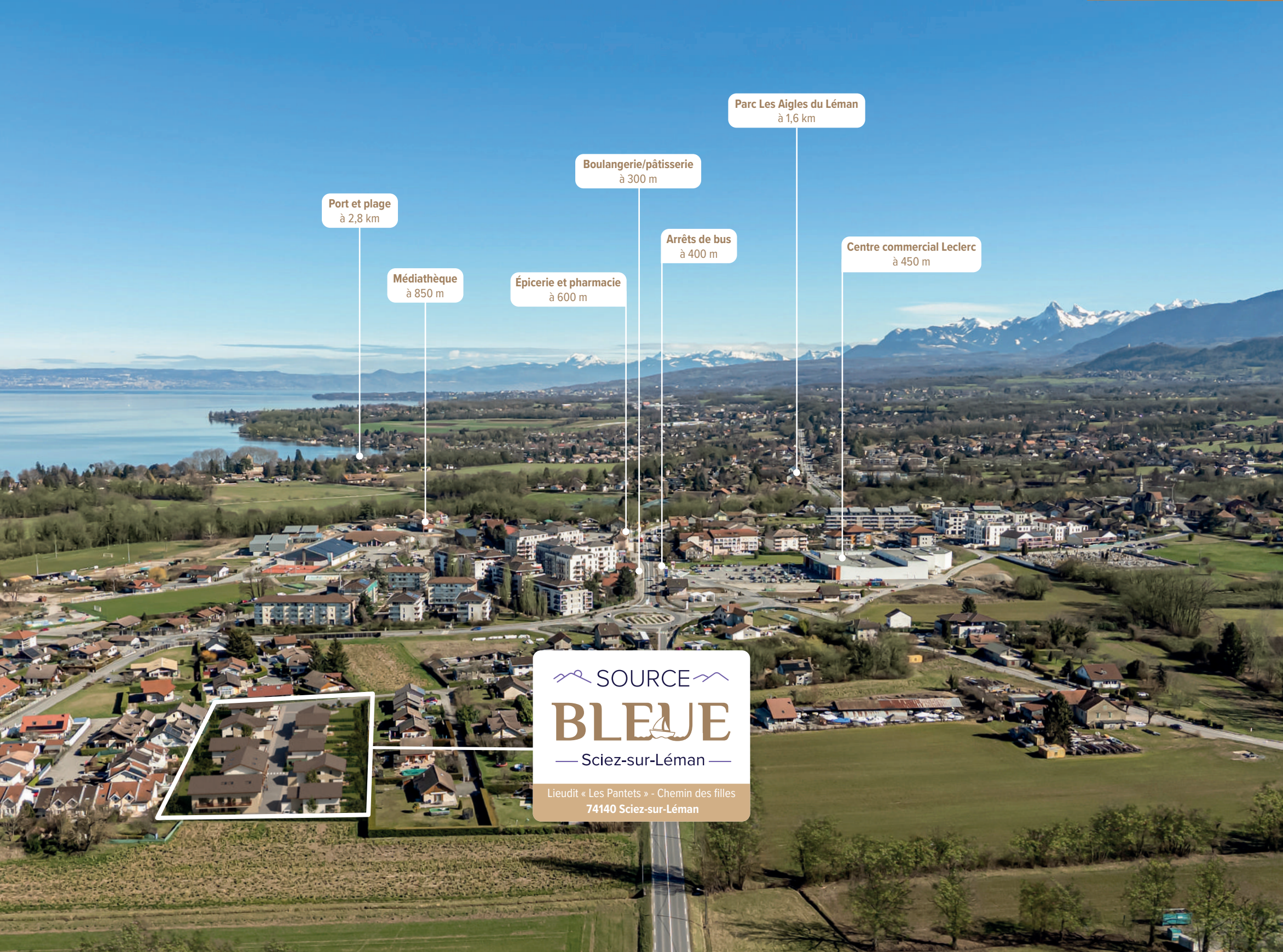
Salle de sport

Circuit de randonnée

Forêt du
Domaine de Coudrée

Parc animalier
Les Aigles du Léman

Plage



Parc Les Aigles du Léman
à 1,6 km

Boulangerie/pâtisserie
à 300 m

Port et plage
à 2,8 km

Médiathèque
à 850 m

Épicerie et pharmacie
à 600 m

Arrêts de bus
à 400 m

Centre commercial Leclerc
à 450 m

SOURCE
BLEUE
— Sciez-sur-Léman —

Lieudit « Les Pantets » - Chemin des filles
74140 Sciez-sur-Léman



LE MOT DE L'ARCHITECTE

L'art de concevoir



Au cœur de Sciez, ce projet est né de la volonté d'habiter un paysage entre lac et montagnes tout en prolongeant le caractère résidentiel du chemin des Filles.

Le jeu des faîtages, en écho aux toitures aux orientations diverses du quartier, offre à chaque volume, une identité propre au sein d'un ensemble cohérent.

Matériaux, couleurs et proportions ont été sélectionnés avec soin pour s'intégrer au caractère du hameau et à son environnement immédiat, dans une écriture architecturale à la fois discrète, contemporaine et chaleureuse.



CAMP Architecture



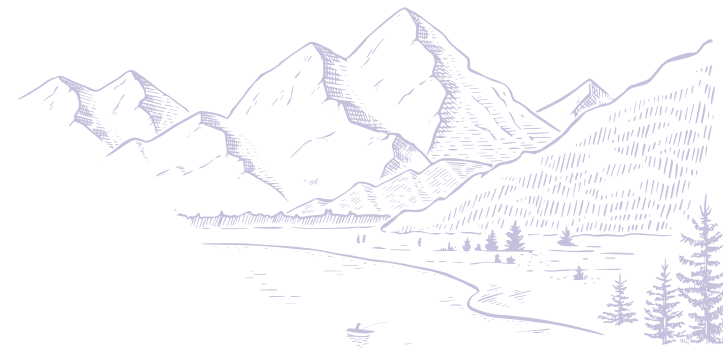
LA RÉSIDENCE

Entre lac et montagnes, une adresse rare sur les rives du lac Léman

La résidence **Source Bleue** comprend **24 logements**, dont **14 villas T4 et T5** duplex.

Son **architecture moderne et élégante**, déclinée dans des teintes de beige, d'ivoire et de brun, s'inspire des **codes architecturaux lémaniques** et offre de belles vues dégagées sur les **montagnes**. Dès l'entrée, un **espace vert commun**, s'ouvre aux résidents. Pensé comme un **lieu de détente** et de **convivialité**, il invite aux échanges et aux moments de partage.

La résidence répond aux exigences de la **certification BEE** délivrée par l'organisme **Prestaterre** en proposant des bâtiments à **faible empreinte écologique et forte qualité d'usage** (sobriété énergétique, confort acoustique, qualité de l'air intérieur, produits et équipements des logements certifiés, espaces végétalisés privés et partagés, biodiversité...).



SOURCE
BLEUE
— Sciez-sur-Léman —

Lieudit "Les Pantets" - Chemin des filles
74140 Sciez-sur-Léman

Espaces communs

- 1 Accès véhicules
- 2 Accès piétons
- 3 Containers ordures ménagères
- 4 Espace vert commun avec bancs



Espaces privés

14 villas T4 & T5
5 10 appartements

- 6 Garage
- 7 Parking extérieur
- 8 Terrasse avec jardin



LE MOT DU PAYSAGISTE



Dès l'entrée du projet, un espace commun offre une grande qualité d'usage à tous les résidents.

On y accède par un cheminement et une placette invitant les habitants à la détente, au partage et aux jeux. Des assises en grumes de bois viennent compléter les usages de cet espace.

Elles invitent les résidents à la détente et à la contemplation du jardin sous les arbres, ou à partager un moment de convivialité.

La composition paysagère se poursuit par une prairie, évoquant une clairière entourée d'une lisière dense, composée de nombreux arbres et cépées et d'un ourlet arbustif généreux.



Wabi Sabi







LES PRESTATIONS

Bâtir avec des matériaux de qualité



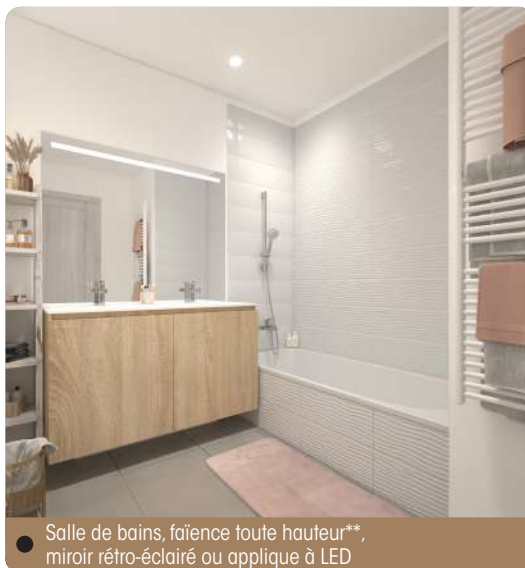
- Parquet chêne contrecollé dans les séjours, dégagements et chambres

- Barre de douche thermostatique

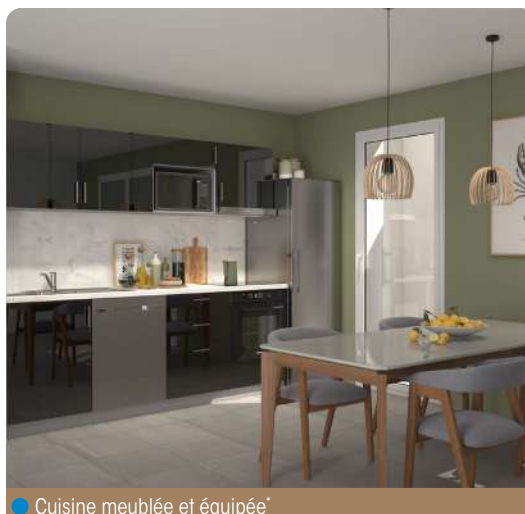


- WC suspendu

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



- Salle de bains, faïence toute hauteur**, miroir rétro-éclairé ou applique à LED

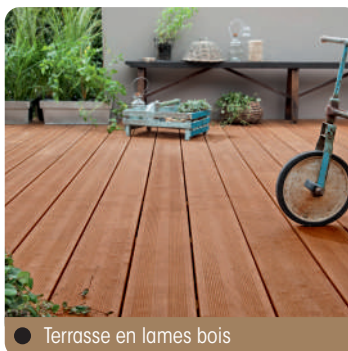


- Cuisine meublée et équipée*

- Placards aménagés avec penderie et étagères



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



- Terrasse en lames bois

- Prestations de toutes nos villas
- Prestation 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.

** Au droit de la douche et/ou de la baignoire.

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



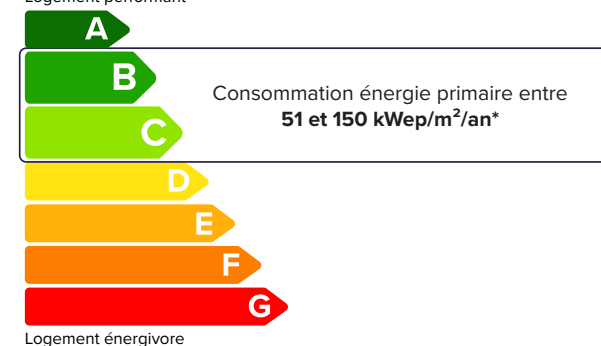
Réduire vos consommations d'énergie grâce à l'optimisation de l'isolation des logements.



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**.

Source Bleue bénéficie d'une consommation énergétique optimisée.

Logement performant



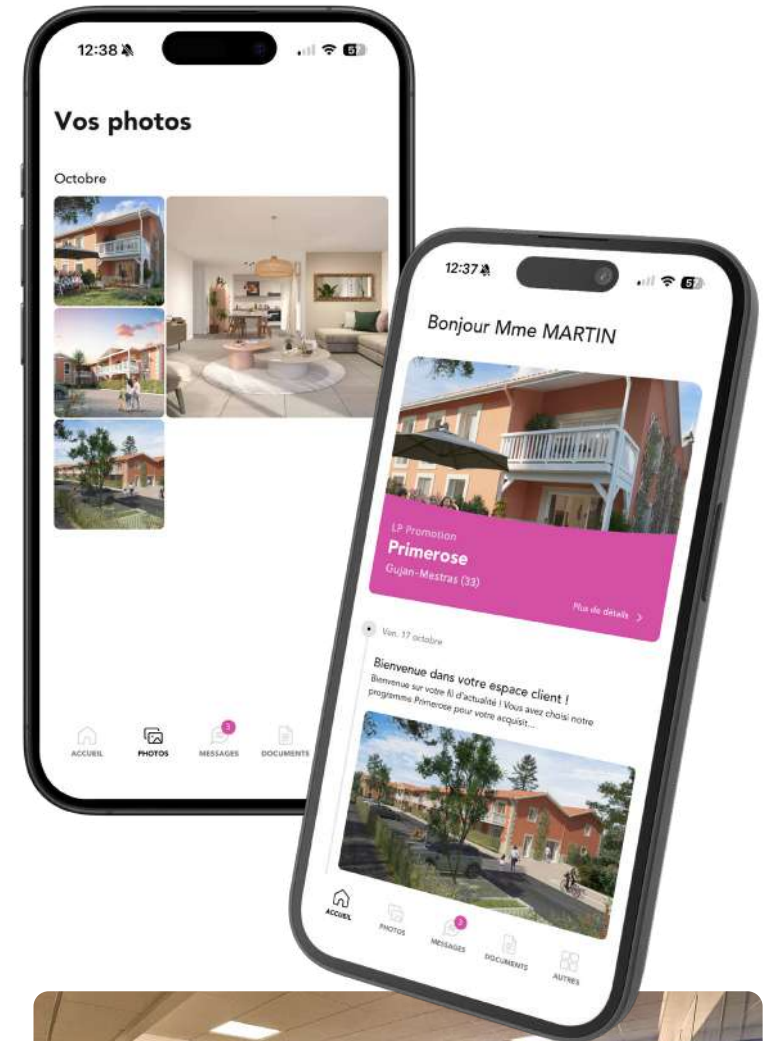
*Prévision de classement énergétique non contractuelle basée sur un estimatif en phase conception du projet au regard de la réglementation thermique en vigueur.

RELATION CLIENT

Valoriser l'expérience client

Avec notre application dédiée, vous **suivez facilement chaque étape de votre projet immobilier**. Documents, rendez-vous, échanges... tout est centralisé pour vous simplifier la vie.

Vous restez informé en temps réel, tout en profitant d'un **suivi personnalisé** à chaque étape. Un **accompagnement** clair, humain et connecté, pensé pour votre **tranquillité d'esprit**.



Personnaliser son logement

+ de
150
références
de matériaux

Un showroom dans chacune de nos agences

Nous vous accueillons dans un **espace de vente chaleureux** où sont exposés l'ensemble des matériaux, carrelage, parquet, faïence, cuisine, salle de bains...

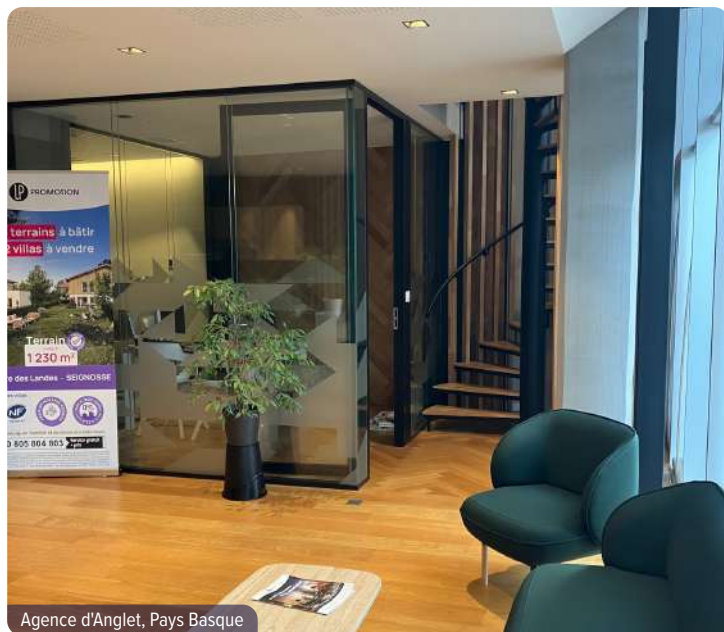
Vous pouvez découvrir, toucher les matériaux et **vous projeter** dans **votre futur chez vous !**



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



Agence d'Anglet, Pays Basque



Agence LP Loft de Toulouse, Occitanie



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

RÉHABILITATION

STUDENTLY SAINT-CYPIRIEN
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

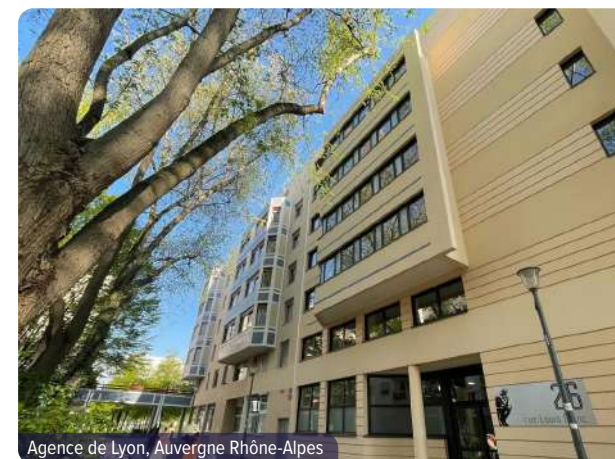
RÉSIDENCE THÉODORA
FPI Occitanie Toulouse Métropole

IMPACT SOCIÉTAL

I-ART
FPI Nouvelle-Aquitaine



Agence de Bordeaux, Nouvelle-Aquitaine



Agence de Lyon, Auvergne Rhône-Alpes



Océana à Saint-Julien-en-Born (40)



Côté Saline à Gujan-Mestras (33)



L'Écrin du Bassin, Audenge (33)



Vergers de Saône à Saint-Laurent-sur-Saône (01)

RÉFÉRENCES



Les Jardins de Jules à Toulouse (31)



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



Terra Sylva à Montfermeil (93)



Pavillon Garnier à Châtenay-Malabry (92)



Villas Akoya à Andernos-les-Bains (33)



Les Villas Joan à Saint-Jean (31)

Document et illustrations non contractuels.

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

Illustrations 3D : Visiolab.

Sources : ville de Sciez, Grand Genève, région Auvergne Rhône Alpes, hautesavoie.fr, mairie de Sciez, l'interneute, Google Maps, INSEE.

Service Communication et Marketing LP Promotion. Avril 2026. 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 / AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

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

AGENCE LYON

Immeuble Le Rodin
26 rue Louis Blanc (4^{ème} étage)
69006 Lyon

AGENCE ANNECY

1-3 chemin de la Croix Rouge
74000 Annecy

DIRECTION RÉGIONALE NOUVELLE-AQUITAINE / BRETAGNE-PAYS DE LA LOIRE

AGENCE BORDEAUX

1 rue Achard
33300 Bordeaux

AGENCE ANGLET

1bis avenue de Maignon
64600 Anglet

AGENCE NANTES

36 boulevard Gabriel Guist'Hau (4^{ème} étage)
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

