

# LEDA

PROMOTION IMMOBILIÈRE





LE

« Habiter c'est trouver  
sa place dans le monde »

D

A

---

HEIDEGGER, 1951

# ÉDITO

## “Le rendement n’est pas créé par le marché, il est structuré dès l’origine.”

Pendant des années, j’ai vu des investisseurs raisonner en rendement, en pourcentage, en produit.

Mais rarement en qualité d’actif.  
Et pourtant, la réalité est simple :  
un actif mal conçu aujourd’hui devient un coût demain.

Le marché immobilier s’est progressivement éloigné de sa fonction première.

- ▶ Loger durablement.
- ▶ Protéger le patrimoine.
- ▶ Créer de la valeur dans le temps.

À la place, il est devenu un objet financier.  
Une logique de prix.  
Une mécanique de rendement.

Avec une omission majeure :  
l’énergie, l’usage... et le futur.

### Nous entrons aujourd’hui dans une nouvelle phase.

La réglementation évolue.  
Le coût de l’énergie se transforme.  
Les équilibres économiques se redéfinissent.

Et avec eux, la valeur des actifs.  
Ce que nous vivons n’est pas un cycle.  
C’est une transformation structurelle.

Dans ce contexte, une question simple se pose :  
que vaut réellement un actif immobilier ?

Chez LEDA, nous avons fait un choix clair.

Construire dès aujourd’hui les actifs que le marché valorisera demain.

- ▶ Des logements capables de produire leur propre énergie.
- ▶ Des actifs conçus sans travaux futurs.
- ▶ Des espaces pensés pour durer, dans leur usage comme dans leur performance.

### Nous ne suivons pas le marché. Nous l’anticipons.

Cette approche implique de changer de regard.  
Nous ne sommes pas des promoteurs au sens classique.

Nous sommes des producteurs d’actifs structurés.

Chaque projet est pensé comme un ensemble cohérent :

- ▶ Un actif financier.
- ▶ Un outil patrimonial.
- ▶ Une réponse économique.

Avec une exigence simple :  
Créer de la valeur réelle, et non perçue.  
Là où le marché continue de vendre des mètres carrés, un prix, un rendement,  
nous travaillons sur la structure.

La résilience.  
La lisibilité à long terme.

**C'est une approche plus exigeante.  
Mais aussi plus juste.**

Au-delà de l'actif lui-même, il y a une responsabilité.  
Aujourd'hui, une part significative de l'épargne ne finance plus  
l'économie réelle.  
Elle circule, sans produire.

**Chez LEDA, nous faisons un choix différent.**  
Transformer cette épargne en actifs utiles.

- Des logements.
- De l'énergie.
- De l'activité.
- Des emplois.

### **INVESTIR REDEVIENT UN ACTE PRODUCTIF.**

Créer un actif, ce n'est pas seulement répondre à une demande.  
C'est aussi créer de la stabilité.  
Pour l'investisseur.  
Pour l'occupant.  
Pour le territoire.

Notre ambition n'est pas de multiplier les opérations.  
Elle est de construire un portefeuille cohérent d'actifs résidentiels bas  
carbone,  
capable d'être structuré, consolidé et institutionnalisé à l'échelle  
européenne.

Le marché regarde encore le prix.  
Nous regardons la valeur.  
Je ne construis pas des programmes.  
Je structure des actifs.  
Et aujourd'hui, la valeur d'un actif ne réside plus dans son prix,  
mais dans sa capacité à ne pas devenir un problème demain.

# SOMMAIRE

## 8 GÉOTHERMIE

## 14 CARNET DE DÉTAILS

Baie Vitrée	p.17
Douche	p.18
Bureau	p.23
Lumière	p.29
Dressing	p.31
Cuisine	p.33
Habitat augmenté	p.41

## 57 Nos programmes

The 8'	p.57
Toi & Moi	
Villa Auguste	
Q1 Quantum	p.67
Idylle	p.73

## 79 MAJORDOME

## 91 HABITAT FRUGAL

« AGIS DANS TON LIEU, PENSE AVEC LE MONDE (...). CE QUE TU PERÇOIS DE LA BEAUTÉ DU MONDE T'ENGAGE DANS TON LIEU. CE QUE TU ESTIMES DE LA BEAUTÉ MENACÉE DU MONDE, DONNE DIRECTION À TON GESTE ET À TA VOIX »

ÉDOUARD GLISSANT, PHILOSOPHIE DE LA RELATION

### La RE2020 au seuil 2025 définit le logement de demain

Non plus comme une **simple norme**, mais pour de vivre mieux et bien.

Des espaces justes, **sans gaspillage**, conçus pour rester agréables à vivre à tout âge.

Des **charges réduites** grâce aux **énergies renouvelables**, pour habiter mieux en dépensant moins.

Un quotidien facilité par des lieux pensés, sans perte de place, agencés pour faciliter le quotidien et la mobilité.

Avec **pédagogie** et douceur vous inciter à prendre votre vélo, réduire vos consommations d'eau, des pièces de vie lumineuses, prolongées par des espaces verts apaisants, commencer par cultiver ses herbes aromatiques ..

Le **confort** ne s'oppose plus à la **responsabilité** : il la sublime et la **valorise**.



## AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE

Respectueux de la qualité architecturale et environnementale, nous avons fait de la **créativité et de l'innovation, des moteurs de croissance.**

Nous réécrivons un habitat urbain en lien avec la nature et vertueux pour améliorer la vie quotidienne. Ce nouveau modèle réduit drastiquement les charges financières d'usage.

# GÉOTHERMIE

**Réduire son empreinte carbone** est devenu une **priorité** évidente. La géoénergie, ou **géothermie** de surface, est une source **d'énergie naturelle** et continue provenant du sous-sol de la Terre, à moins de 200 mètres de profondeur. Elle est disponible localement sur **95% du territoire**, sans intermittence et exploitable avec une faible emprise au sol. Concrètement, cela consiste à aller puiser dans le sol, la **fraîcheur en été** ou la **chaleur en hiver**, ce qui sécurise l'approvisionnement énergétique.



## Écologique

Énergie renouvelable  
Jusqu'à -95 % d'émission de CO<sub>2</sub>  
Ne participe pas aux îlots de chaleur



## Stable et non-intermittente

Protège de la volatilité des prix des énergies fossiles



## Disponible

+95 % du territoire



## Locale

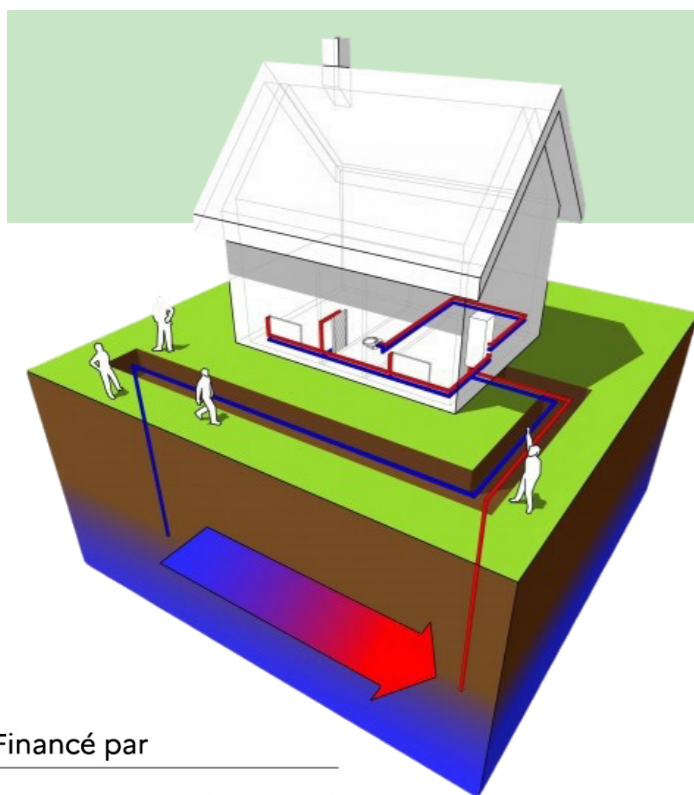
70 % des besoins énergétiques d'un bâtiment se trouve sous ses fondations



## Économique

Une énergie gratuite = baisse de vos coûts énergétiques

# LA GÉOTHERMIE : UNE ÉNERGIE LOCALE, PROPRE ET DURABLE



La géothermie est une source d'énergie renouvelable qui exploite la chaleur stockée dans le sous-sol de la Terre. Cette chaleur naturelle vient de la radioactivité dans les roches.

Elle peut être utilisée pour produire de l'électricité ou pour des applications de chauffage et de refroidissement. Il existe plusieurs types de géothermie, chacun adapté à des conditions géologiques et des besoins énergétiques spécifiques. Le gradient de température augmente avec la profondeur. En France, la température monte de 3 à 4°C tous les 100 mètres.

Financé par



## GÉOTHERMIE

notre programme sous convention  
de l'ADEME



### Valorisez votre patrimoine immobilier

Grâce à la géoénergie, vos actifs deviennent durables et attractifs et assurent une rentabilité à long terme.



### Garantissez une production énergétique constante

La géoénergie est une énergie renouvelable locale qui vous garantit une production énergétique constante et vous protège de la volatilité des prix des énergies fossiles.



### Réduisez votre empreinte carbone et vos coûts énergétiques

**Jusqu'à -95% d'émissions de CO<sub>2</sub>**  
**Jusqu'à -75% de consommation énergétique.**  
**50% et + d'économie sur votre facture énergétique.**  
**Vos coûts d'exploitation et de maintenance réduits.**

PÉRENNE  
ÉCONOMIQUE

COMPACTE  
OPTIMISÉE

RÉPLICABLE  
ÉCOLOGIQUE

# NE PAS RENONCER AU CONFORT EN ÉTÉ

## CONFORT THERMIQUE

Une isolation performante et une conception bioclimatique garantissent une température intérieure agréable toute l'année. La **géothermie** permet de **garantir un confort d'été optimal par rafraîchissement**.



## QUALITÉ DE L'AIR AMÉLIORÉE

La qualité de l'air est un **enjeu majeur de santé publique**. La géothermie par plancher chauffant réversible assure non seulement un confort thermique très uniforme mais également un **air intérieur plus sain**. La diffusion de la chaleur par plancher chauffant basse température ralentit le développement des virus et bactéries. La gestion du taux d'humidité par VMC hygroréglable permet de **fixer les particules allergènes en suspension au sol** pour une meilleure qualité d'air intérieur.

# Carnet de détails

**ENTREZ DANS UN MONDE SUR-MESURE**

**Les normes deviennent des opportunités**, celles de choisir le beau pour retrouver le plaisir d'habiter.

**Changer pour vivre mieux.**

Nous croyons que l'avenir de l'immobilier ne se mesure pas seulement en mètres carrés, mais en mètres de vie.

Nous sommes une entreprise à mission avec la responsabilité et les engagements induits qui : nos logements doivent participer à **améliorer la santé physique et mentale** des occupants.

Des lieux qui facilitent le quotidien, qui allègent l'esprit et qui offrent la liberté de se réinventer. Nous plaçons nos clients et leurs usages au cœur de notre démarche : écouter, comprendre, co-créer.

Parce que chaque habitant est **unique**, chaque appartement doit être une **réponse sur mesure**, un cocon qui reflète vos valeurs et votre façon d'habiter le monde.

Car habiter mieux, c'est aussi protéger la planète que nous partageons. Nous créons des sanctuaires urbains, où beauté, sérénité et durabilité s'unissent pour vous offrir un logement qui prend soin de vous – et de demain.

Intégrer à la conception les fonctions et certains usages, permet de **gagner 20 à 35 %** de surface nette, mobilier meublant posé.

L'absence des critères PMR, dévoyés aujourd'hui, seraient un recul sociétal et éthique, nous en faisons une opportunité d'amélioration de votre logement.

Votre appartement, vous ressemble, il devient votre art de vivre

**L'évidence est un effort invisible**

À travers ce choix, il s'agit moins d'introduire un confort ostentatoire que d'assurer une qualité de vie discrète mais constante, à la mesure des exigences contemporaines en matière de bien-être, de pérennité et de sobriété technologique.

**Une philosophie : repenser l'immobilier pour mieux habiter**

Chez Leda, ce que nous proposons n'est jamais le fruit du hasard.

Nous remettons en question les habitudes de l'immobilier classique, les réflexes du neuf, les logiques de standardisation.

Notre différence n'est pas esthétique : elle est **structurelle**.

Nous pensons autrement. Nous dessinons autrement. Nous livrons autrement.

Car notre ambition n'est pas d'en faire plus, mais de faire mieux.

Et cela commence par cette conviction :

**le vrai luxe, c'est quand chaque détail paraît évident... mais qu'il est le fruit d'un travail rigoureux.**

**Une approche globale, cohérente, engagée**

Penser autrement c'est aussi apaiser le processus immobilier dans son ensemble.

En intégrant dès la conception l'ensembles des usages et fonctions du logement d'aujourd'hui et de demain ce qui sera forcément nécessaire, Nous répondons aux enjeux de demain, nous créons de la valeur

*Ce que nous appelons "détail", c'est souvent ce que nos clients attendent sans le dire. C'est aussi ce qui, une fois livré, fait toute la différence.*

**Concevoir avec justesse**

Ce qui est bien conçu ne s'impose pas : il s'efface.

Facilite le quotidien sans encombrer l'espace.

Elle répond à une nécessité, avec discrétion, élégance et efficience.

**L'architecture qui s'efface au service de votre nouvelle de vie**

Lorsque le confort s'intègre entièrement dans la structure même du logement, l'espace se libère.

Grâce à un système de chauffage invisible, sans radiateurs ni éléments techniques apparents, les murs redeviennent disponibles, les volumes s'épurent, et l'habitat respire. Cette discrétion technique permet une totale liberté d'aménagement, tout en valorisant chaque ligne, chaque matériau, chaque transition entre les pièces.

Imaginez votre vie sans gaspiller les m<sup>2</sup> vos ressources et les ressources de la terre.

A l'extrême - même dans un T1 je peux avoir les mêmes usages. Dans un même lieu, plusieurs fonctions coexistent naturellement. Le jour, l'espace permet de travailler ou de recevoir; le soir venu, il devient chambre, lieu de repos, sans rien céder au confort. Il ne s'agit pas ici de compromis, mais d'intelligence d'usage : chaque fonction s'intègre avec discrétion, chaque geste est facilité. Cette souplesse d'usage — rare dans le logement neuf — permet une adaptation immédiate aux rythmes de chacun, tout en anticipant les besoins de demain.

Car ce que nous proposons ici, ce n'est pas seulement un espace habité : c'est un investissement dans une manière d'habiter. Un logement pensé pour aujourd'hui, mais aligné sur les attentes de demain.

C'est précisément cela qui crée de la valeur. La rareté, la pertinence, la capacité à répondre aux usages réels — et non supposés — transforment l'appartement en actif pérenne.

Dans un marché en tension, où les mètres carrés ne suffisent plus à garantir la qualité, l'agencement intelligent, les matériaux choisis et la capacité d'un logement à faire plus avec moins, deviennent les véritables moteurs de la valorisation.

C'est aussi cela, la pierre comme valeur refuge : une pierre qui répond à un besoin immédiat tout en portant une vision durable.

Habiter mieux, c'est déjà vivre mieux. Mais c'est aussi, silencieusement, faire le choix d'un patrimoine plus juste, plus rare, plus résilient.

**Provoquer l'évidence**

Ce moment rare où tout s'aligne, sans que l'on ait besoin de l'expliquer.

**Un sentiment immédiat, mais profond.**

Il ne s'agit pas simplement d'un effet de surprise. Ce que l'on ressent, en entrant, c'est autre chose : une évidence silencieuse.

C'est cet appartement.

Celui qu'on avait imaginé, parfois sans le savoir.

Celui qui répond à tous les usages essentiels, sans compromis, sans friction.

*« C'est ce que j'ai toujours voulu, sans jamais l'avoir trouvé. »*

**L'exception sans le parcours du combattant.**

Jusqu'à présent, pour parvenir à ce niveau de justesse, il fallait partir en quête : repérer le bon bien, faire appel à un architecte d'intérieur, réunir les bons artisans, assumer les délais, le coût, les compromis.

Chez Leda, cette exigence est anticipée.

Rien n'est à rajouter.

Tout est déjà intégré — dans sa fonction, dans sa place, dans son élégance.

**Un lieu qui nous comprend avant même qu'on s'y installe.**

Chaque élément, chaque volume, chaque agencement porte la marque d'un travail sur mesure.

Ce n'est pas un décor.

C'est une architecture intérieure qui comprend les rythmes d'une vie, les attentes d'un quotidien, le besoin d'un ancrage.

On ne visite pas ce lieu. On s'y installe, mentalement, en quelques secondes.

*« Enfin, un espace qui ne me demande rien. Il est prêt. Il est pour moi. »*

**Une rupture assumée avec la standardisation du neuf.**

Dans un paysage immobilier encore largement contraint par des formats répétitifs, cette sensation d'unicité n'est pas anodine.

Elle est rare.

Et c'est ce qui lui donne de la valeur. Cet appartement est singulier, mais il n'est pas inaccessible. Il ne dépend pas du hasard, ni de la chance. Il est le fruit d'une méthode, d'une vision, d'un engagement à faire autrement.

**Un bien pensé, c'est un bien durable.**

Parce qu'il répond à un besoin sincère et profond, cet appartement a du sens — aujourd'hui et demain. Il a été conçu pour accueillir la vie, dans toutes ses transitions.

Et c'est en cela qu'il constitue un véritable actif patrimonial :

*« Ce que je ressens, c'est une cohérence.  
Une évidence. Comme si ce lieu attendait ma nouvelle vie. »*



## BAIE VITRÉE À GALANDAGE AVEC SEUIL ENCASTRÉ



### Intérieur extérieur, sans limite

Toutes les pièces de vie de nos appartements se prolongent **sans différence de niveau**, sur des balcons ou terrasses, très largement ouverts par des baies vitrées à galandage.

Une esthétique épurée, sans rupture visuelle. Une sensation d'espace supplémentaire. Un confort d'usage et une **accessibilité renforcés**.

Plus de lumière, plus de confort, une autre idée de luxe.

Les normes deviennent des opportunités, celles de choisir le beau pour **retrouver le plaisir d'habiter**.

C'est la référence RE2025 : des lieux de vie adaptés à toutes les étapes de la vie et à tout âge.

## DOUCHE À L'ITALIENNE OU BAC ULTRA-MINCE

### La salle de bain selon Leda : un moment à soi, une vision de demain

Chez Leda, la salle de bain ne relève pas d'un simple choix d'aménagement. Elle incarne un véritable **espace de transition** entre l'intime et l'intentionnel. Car s'il est un moment de la journée qui nous appartient encore, c'est bien celui que nous passons seul, dans la salle d'eau. Il peut être bref, mais il doit être intense. C'est un moment pour soi, pour se réveiller ou pour se délester, un sas entre l'agitation du monde et la qualité de son propre souffle.

### Le choix de la douche : esthétique, conscience et accessibilité



Chez Leda, nous avons fait le choix assumé de **ne plus installer de baignoires** dans nos programmes. Ce n'est ni une concession, ni une mode, **c'est une conviction :**

- **Esthétiquement**, une cabine de douche toute carrelée, avec parois en verre sécurit, sublime l'espace. Elle s'intègre avec fluidité, sans rupture visuelle.
- **Écologiquement**, la douche favorise une consommation d'eau raisonnée. Avec l'usage d'un adoucisseur collectif, on rince mieux, on nettoie plus efficacement, et l'on prend soin de sa peau comme de la planète.
- **Techniquement**, les douches à l'italienne permettent de répondre aux exigences PMR sans compromis esthétique. L'accessibilité devient naturelle. Les bacs ultra mince (2,3 - 2,6 cm) quant à eux ne le sont pas du point de vue de la norme mais offre aussi un excellent compromis.

Ce choix est donc triple : il allie **usage, conscience, et beauté.**

Parce que nous croyons au pouvoir régénérant des **rituels**, chaque salle d'eau est **conçue** comme un **spa personnel :**

**Des teintes minérales douces (gris clair, pierre, argile),**

**Un traitement texturé différencié entre les parois pour créer une richesse visuelle subtile,**

**Un éclairage doux, bien dirigé, qui respecte les visages et sublime les matières,**

**De très grands miroirs,**

**Un plancher chauffant** prolonge le confort jusque sous les pieds.

Tout ici est pensé pour vous envelopper – sans surcharge. L'eau coule avec douceur, les parois ne la retiennent pas. La lumière se réfléchit, jamais ne sature. Le silence est préservé. C'est une **expérience sensorielle, sobre mais profonde.**



## ADOUCCISSEUR D'EAU

Tous les programmes LEDA intègrent un adoucisseur d'eau : une exigence silencieuse au service du confort durable.

Dans la région lyonnaise, l'eau présente naturellement une forte teneur en calcaire. Cette caractéristique, bien qu'ordinaire, n'est pas sans conséquences sur les équipements domestiques comme sur le confort d'usage.

L'installation d'un **adoucisseur d'eau** constitue, dans ce contexte, une réponse à la fois technique et qualitative. Elle permet de **limiter** significativement **l'entartrage** des appareils électroménagers, ce qui en **prolonge** la durée de **vie**, tout en maintenant leurs performances énergétiques à un niveau optimal. Elle contribue également à la préservation des installations sanitaires : canalisations, robinetterie, systèmes de production d'eau chaude ou équipements thermiques bénéficient ainsi d'un environnement moins agressif, plus stable dans le temps, et donc plus durable.

Les avantages ne se limitent pas à l'infrastructure. L'eau adoucie offre une expérience d'usage sensiblement plus agréable : elle **respecte davantage l'épiderme**, préserve la **douceur des textiles**, et améliore la **netteté de la vaisselle** sans recours excessif aux produits chimiques. De surcroît, un adoucisseur d'eau permet de gaspiller moins d'eau pour se rincer.

À travers ce choix, il s'agit moins d'introduire un confort ostentatoire que d'assurer une qualité de vie discrète mais constante, à la mesure des **exigences contemporaines** en matière de **bien-être**, de **pérennité** et de **sobriété**.



*Eau adoucie, pas de trace*

*« Et c'est tant mieux car, Je f'rais pas ça tous les jours »*

**Marie-Pierre Casey en 1984**

## LAVE-MAINS

*Parce que se laver les mains c'est important. Et, je n'aime pas que mes invités aillent en chaussures dans ma salle de bain.*

## WC SUSPENDU



## LE BUREAU INTÉGRÉ :

### QUAND L'AGENCEMENT ÉPOUSE LES NOUVEAUX MODES DE VIE

Chez Leda, nous considérons que l'habitat doit **refléter les exigences** contemporaines **sans jamais en trahir l'élégance**. L'essor du télétravail et des activités à domicile n'est pas un simple effet conjoncturel : c'est une transformation structurelle de nos modes de vie. C'est pourquoi nous avons **intégré, dans la conception** même de nos appartements, une **réponse simple, fonctionnelle et esthétique** : des espaces de travail intégrés, pensés avec exigence, et conçus pour disparaître avec la même discrétion qu'ils apparaissent.



*« Travailler chez soi ne doit pas être un compromis. Il faut pouvoir le faire sans encombre, sans renoncer au calme, ni au beau. »*

Plutôt que d'en faire une pièce à part entière – luxe spatial devenu rare en milieu urbain – nous avons choisi de créer des zones spécifiques, placées dans des espaces de liaison. Ces alcôves, ces paliers, ces angles oubliés deviennent alors des lieux d'efficacité silencieuse, à distance des chambres – qui restent des espaces de repos – mais également du séjour, qui demeure lieu de vie.

**Le bureau** Leda n'a rien d'un meuble rapporté. C'est une **création sur-mesure, intégrée** à l'architecture intérieure, conçue comme un meuble de facture artisanale. Il se présente comme une console en bois massif, dont la façade épurée – sans poignées – dissimule un plateau repliable. Grâce à un système de lanières de cuir souple, le plateau se déploie en un seul geste, offrant un véritable plan de travail de 110 centimètres, avec une profondeur modulable allant jusqu'à 60 centimètres. Un éclairage LED intégré vient parfaire l'ensemble, assurant confort et concentration.

*« Un geste simple, une fonction essentielle : le bureau se révèle, puis s'efface. »*

L'objectif est double : **offrir un lieu de travail** digne de ce nom, sans jamais empiéter sur la qualité de vie au quotidien. Lorsqu'il est replié, le bureau devient console, niche, surface d'appui, voire coin lecture. Il s'intègre à la composition de l'espace comme un détail d'architecture. Il libère plus qu'il n'occupe.

Ce soin apporté à l'agencement reflète notre conviction : un logement n'est pas qu'un assemblage de pièces. C'est **une écriture des usages**. À chacun **sa manière d'habiter**, à nous de proposer des solutions élégantes, adaptables, cohérentes.

**Car ce sont les détails invisibles qui transforment un lieu en confort durable.**

*« Le vrai luxe, c'est de n'avoir jamais besoin d'y penser. »*

## MEUBLES D'ENTRÉE

L'élégance fonctionnelle d'un espace souvent oublié.

Chez Leda, nous considérons que **l'expérience d'un appartement commence dès le seuil**. C'est pourquoi l'entrée n'est pas un espace neutre, mais un lieu d'accueil pensé avec soin.

**Un banc** discret pour **retirer ses chaussures** sans effort. Un **miroir** pour se redécouvrir, le matin comme le soir. Des **rangements** intégrés pour les manteaux, sacs et effets du quotidien. Et, à proximité, un cabinet d'aisance bien situé — parce que le corps, lui aussi, marque l'arrivée.

Ce que la médecine appelle le « réflexe gastro-colique d'anticipation », nous le traduisons en architecture par une distribution fluide des fonctions : à plusieurs, chacun peut trouver sa place, sans attente, sans conflit d'usages.

Ce que l'on nomme ici « entrée » n'est pas un lieu de passage. C'est **un sas d'apaisement, une transition maîtrisée** entre le dehors et l'intime.



## BUANDERIE INTÉGRÉE

L'art discret de répondre aux usages.

Parce que l'exigence environnementale impose de ne **concevoir** que ce qui est **utile** — **sans gaspiller** l'espace, les ressources ni les matériaux — chaque usage trouve, dans nos logements, sa juste place.

La buanderie, souvent reléguée ou négligée, mérite une implantation pensée avec rigueur : un emplacement précis, **invisible, mais accessible**, des arrivées techniques optimisées, une VMC dimensionnée pour éviter toute stagnation d'humidité, et une intégration fluide du lave-linge et du sèche-linge.

Conçue ainsi, la buanderie ne s'impose pas : elle s'efface. Elle facilite le quotidien sans encombrer l'espace. Elle répond à une nécessité, avec discrétion, élégance et efficacité.



*Elle est là.*

*Tout est prévu, sauf qui doit sortir le linge de la machine ...*

## PORTE TOUTE HAUTEUR (2,5M)

Les portes toute hauteur : quand l'élégance structurelle redéfinit l'espace

Chez Leda, chaque élément a une fonction, **une raison d'être**, une portée esthétique et sensorielle. La porte toute hauteur en est l'illustration parfaite : loin d'un simple choix décoratif, elle structure les volumes, **magnifie les perspectives**, et affirme une nouvelle idée du confort.

Ce que l'on ne voit pas : une architecture plus juste, plus fluide

L'absence d'imposte et l'alignement parfait avec les plafonds apportent une cohérence visuelle rare. Tout paraît plus haut, plus ample, plus naturel. La lumière circule mieux, les parois s'effacent, les seuils s'estompent.

*« Une porte toute hauteur, c'est l'élégance du silence : elle s'efface pour magnifier l'espace. »*

**C'est un geste d'architecte** que l'on retrouve habituellement dans les villas haut de gamme ou les hôtels 5 étoiles — et que Leda démocratise avec exigence.

**L'inertie maîtrisée, signature du confort absolu.**

**Ouvrir une porte toute hauteur chez Leda**, c'est éprouver un geste singulier. Dès la main posée sur



**l'engravure invisible**, le corps perçoit quelque chose d'inhabituel : **une densité rassurante**, un équilibre parfait.

Car derrière **l'élégance minimaliste** se cache un phénomène physique subtil. Plus lourde, plus pleine, la porte s'anime avec une fluidité paradoxale : une légère résistance initiale, puis un mouvement ample, continu, précis. Cette inertie maîtrisée — que l'on retrouve dans les montres de précision ou les coffres de grandes berlines — donne à l'utilisateur un sentiment de stabilité, de confort, de justesse.

*« Ce paradoxe — une masse dense qui se meut avec douceur — est la marque d'un élément bien conçu. »*

Cette **qualité de mouvement**, imperceptible dans les logements standards, devient chez Leda une évidence sensorielle. Non seulement la porte participe à la lisibilité des volumes (absence d'imposte, hauteur majestueuse, alignement parfait), mais elle renforce aussi l'isolation phonique et thermique, tout en structurant le geste quotidien.

*« Une porte bien pensée ne se contente pas de séparer. Elle articule l'espace avec grâce. »*

La porte toute hauteur n'est pas un ajout. Elle est pensée dès la genèse du plan. Elle s'intègre à l'ossature du logement, participe à sa cohérence, et s'inscrit dans une logique de valeur durable. Son impact sur la perception de l'espace et sur la qualité d'usage est immédiat. Et comme tout ce qui est structurel, elle devient un **critère de valorisation** à la revente.

Chez Leda, ce détail est une norme. Parce que le vrai luxe ne s'ajoute pas : il se construit.

**Un atout de valorisation dès la conception.**



## LA LUMIÈRE JUSTE : SUBLIMER L'ARCHITECTURE, RÉVÉLER LES MATIÈRES

Dans l'immobilier classique, le plafond est souvent relégué au rang de simple surface à peindre.

Chez LEDA, nous refusons cette banalité. Pour nous, chaque détail compte — jusqu'au ciel de votre pièce.

C'est pourquoi nous intégrons **dès la conception un éclairage encastré par spots LED**, directement intégrés dans le plafond, jamais collé en sous-face. Cette approche, rare dans le neuf, offre un raffinement invisible mais essentiel.

*« Ce n'est pas un simple plafond. C'est un écrin de lumière, un geste d'architecte. »*

### La lumière, révélatrice d'espace et de matière.

L'éclairage n'a pas vocation à être simplement fonctionnel.

Lorsqu'il est bien pensé, il devient un **révélateur**.

Il **met en scène** les **volumes**, sculpte les **perspectives**, sublime les **matières**.

Dans nos logements aux lignes pures, aux agencements fluides, aux matériaux nobles — bois naturel, pierre naturelle, peinture mate satinée — la lumière ne se contente pas d'éclairer : elle magnifie.

Elle épouse les textures, accentue la profondeur, valorise les circulations, intensifie les sensations.

### Un confort sensoriel et durable.

### Ce choix n'est pas uniquement esthétique. Il est aussi ergonomique et environnemental :

Les spots LED, à faible consommation, répondent aux exigences contemporaines de sobriété énergétique, tout en garantissant un confort lumineux optimal.

*« La lumière devient une matière à part entière. Une complice silencieuse du bien-être. »*

## LE DRESSING : L'ULTIME SOPHISTICATION FONCTIONNELLE



Chez Leda, le luxe se vit au quotidien, dans ces gestes silencieux que la main reconnaît.

C'est dans cette logique que nous avons **repensé l'aménagement des chambres**, et en particulier les **dressings**, en les concevant non plus comme de simples annexes, mais comme des éléments structurants de l'expérience résidentielle.

Nos dressings sont désormais **intégrés en pleine hauteur**, avec **portes ouvrantes** au confort fluide, **éclairage automatique intégré**, et **rangements intérieurs pensés comme un mobilier de haute facture**. Chaque penderie est conçue pour offrir de la visibilité, de la clarté, de l'accessibilité – sans jamais nuire à la fluidité des circulations.

Aucune poignée apparente : le système d'ouverture se fait par **engravure invisible**, pour une façade lisse, continue, élégante.

Les surfaces sont réalisées en **bois véritable**, recouvert d'une **peinture minérale satinée**, à la fois douce au toucher et profondément mate à l'œil – une finition inspirée de l'univers des grandes maisons de couture. Le choix des teintes, leur intensité minérale, leur capacité à dialoguer avec la lumière naturelle, tout concourt à faire de cet espace un lieu à la fois intime et structurant.

« Un dressing pensé comme un écrin.



### Une interface entre l'habit et l'habiter. »

Mais l'essentiel est ailleurs : cet agencement sur-mesure permet une **optimisation maximale de la surface utile**. Rien ne dépasse, rien ne perturbe la lisibilité des volumes. Le dressing, parfaitement intégré, **n'empiète pas** sur la surface nette de la chambre. Il la **valorise**, en lui donnant fonction et présence.

Et c'est là tout le paradoxe d'un vrai luxe : **il libère au lieu d'encombrer**. Il rend évident ce qui, ailleurs, semble accessoire.

En intégrant ces éléments dès la conception, nous offrons à nos acquéreurs **un logement réellement prêt à vivre**, sans ajustements ni travaux post-livraison. Ce souci du détail – se valorise et constitue **notre signature** : une architecture de l'usage, une matérialité de la durée.

*sur-mesure*

# CUISINE



## La cuisine selon Leda : là où l'usage devient art de vivre

Chez Leda Promotion, la cuisine n'est pas une simple zone technique.

Elle est **le cœur battant de la maison**, le théâtre silencieux des rituels quotidiens, le lieu des partages vrais.

Elle concentre à elle seule une philosophie : celle d'un luxe discret, **ancré dans l'usage**, dédié à la joie d'habiter.

*« Il n'y a pas de grand appartement sans une grande cuisine. »*

## L'épicurisme comme socle culturel

Nous sommes en France.

Manger, recevoir, cuisiner, réunir ne sont pas des fonctions, mais des plaisirs.

Nos acquéreurs le savent : ils aiment la vie, le beau, le bon. Ils prennent soin d'eux, de leur corps, de leurs proches.

Alors oui, la cuisine mérite qu'on y mette de l'argent.

Non pour la montrer, mais pour qu'elle soit à **la hauteur de cette culture de l'art de vivre à la française.**

Une cuisine de magazine ? Oui. Mais habitable. Durable. Sincère.

## Le design au service du geste

Chaque cuisine Leda est une œuvre de précision, conçue comme un meuble d'architecture intégré à l'espace de vie.

Plans en **Pierre naturelle** véritable, veinée, profonde, tactile.

Meubles **laqués mat**, à la douceur satinée.

**Poignées dissimulées**, lignes continues,

piétement invisible.

Électroménager de haute facture, intégré pour ne rien troubler de la lisibilité des volumes.

*« Le luxe n'est pas dans l'accumulation. Il est dans la justesse. »*

## Un îlot central, pour une vie ouverte

Dès que les volumes le permettent, l'îlot central devient l'épicentre du quotidien.

On y cuisine, on y converse, on y goûte, on y écrit, on y rit.

C'est le lieu du vivant, du lien, du partage — cette **convivialité** silencieuse que seules les maisons bien nées savent accueillir.

Mais derrière l'évidence, une technicité maîtrisée :

Aucun percement du plancher chauffant,

Circuits anticipés pour éviter tout risque technique,

**Ergonomie totale** pour que tout tombe naturellement sous la main.

*« Ce que vous voyez, c'est un îlot. Ce que vous ressentez, c'est un art de vivre. »*

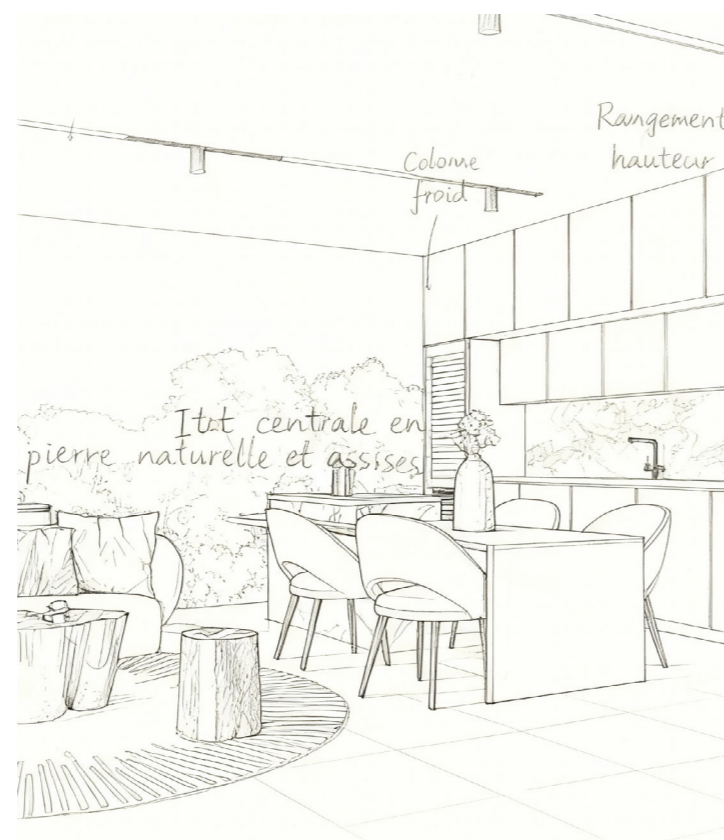
Un logement réellement prêt à vivre

Parce qu'un logement d'exception ne se rêve pas, il se vit, nos cuisines sont livrées posées, réglées, prêtes.

Pas d'ajustements. Pas de retards. Pas de compromis.

Tout est là.  
Tout est à sa place.

*« On n'a rien à ajouter. Sauf un dîner entre amis. »*



## PIERRE NATURELLE

Lorsque la nature façonne le luxe, **chaque détail devient une signature.**

Les plans de travail sont réalisés en pierres naturelles d'exception, sélectionnées une à une pour la profondeur de leurs nuances et la puissance de leurs veines.

On ne parle pas ici de marbre, mais d'un matériau plus résistant, plus durable, plus exigeant : un quartz premium, **protégé** par des finitions techniques et des **verniss spécifiques**, conçu pour traverser la vie sans perdre sa beauté.

La nature ne duplique jamais sa perfection.

Chaque pièce est une œuvre unique : une trame minérale, une vibration de couleur, une histoire géologique vieille de millions d'années.

Des couleurs claires Calacatta Oro au plus chaudes variations profondes et texturées, c'est une œuvre unique par essence, aussi exceptionnelle que celles des magazines qui nous inspirent tant.

Associées à des couleurs d'une intensité profonde - la laque minérale, - cette matière contemporaine, mate, veloutée, d'une intensité chromatique rare - les pierres révèlent un dialogue subtil entre lumière et matière, une élégance intemporelle.

**Une beauté façonnée par la nature et révélée par le savoir-faire.**

## FENIX



- | Surface mate |
- | Toucher soyeux |
- | Anti-traces de doigts |
- | Réparabilité thermique  
des micro-rayures superficielles |

Dans les cuisines et dressings LEDA, la couleur ne se contente pas d'apparaître : elle vous incarne, elle crée **votre univers**.

Le matériau FENIX, développé à partir de bois habillé d'une poudre minérale ultra-fine, offre à nos agencements une **densité visuelle** et **tactile** inédite. Cette laque mate profonde capte la lumière sans la refléter : elle révèle une intensité chromatique rare, presque **veloutée**, qui transforme chaque façade en surface d'émotion.

Le luxe devient une sensation : un toucher entre soie et velours, qui respire, appelle au geste, et donne envie d'habiter pleinement la matière. Anti-traces, anti-rayures, **hygiénique** par faible porosité, FENIX résiste à la vie qui se déploie autour de lui. Mieux : de micro-rayures peuvent disparaître sous l'action de la chaleur, prouesse silencieuse de cette technologie d'excellence.

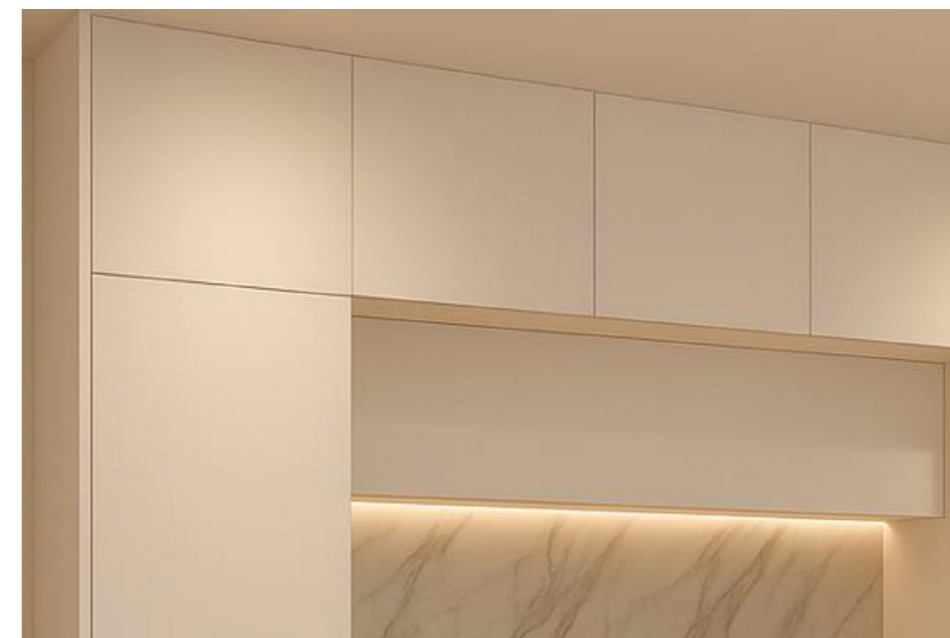
Une palette chromatique presque infinie ouvre un horizon créatif inédit : du beige poudré aux noirs les plus profonds, des nuances minérales aux tons confidentiels. Il ne s'agit plus de choisir une couleur : il s'agit d'exprimer un art de vivre — le vôtre.

Associée à la noblesse des pierres naturelles — la minéralité des quartz d'un côté, le velours de FENIX de l'autre —, la cuisine devient un paysage intérieur, graphique, contemporain, profondément personnel. Une harmonie qui se prolonge dans les dressings, où les éclairages LED soulignent les teintes, sculptent la matière et magnifient chaque texture.

Choisir FENIX, c'est choisir la beauté qui dure :

Une matière haute performance,  
Une couleur qui garde sa profondeur,  
Un plaisir qui traverse le temps.

LEDA signe un **luxe** sincère : discret, tactile, indispensable.  
Un luxe qui sublime l'espace, **enrichit le quotidien et protège la valeur du patrimoine**.





# HABITAT AUGMENTÉ

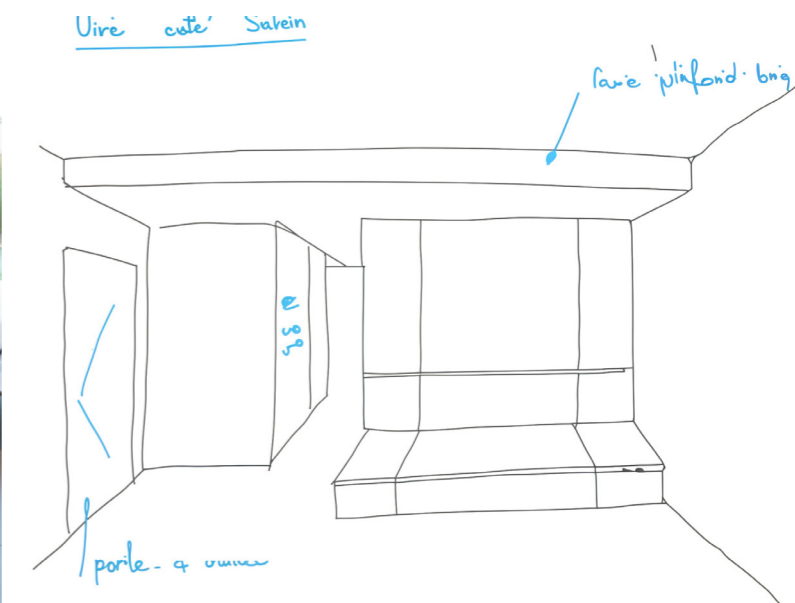


Pour optimiser les surfaces, limiter l'emprise au sol du mobilier, créer des usages et des fonctions quand j'en ai besoin.

Ne plus gaspiller des mètres carrés.

Gagner en fluidité des usages

N'acheter que ce dont j'ai besoin



## POUR ALLER PLUS LOIN. UNE PRISE ÉLECTRIQUE.



Toujours pour **faciliter** votre quotidien. Vos garages boxés ont tous une prise électrique renforcée reliée à votre compteur individuel

Vous pourrez ainsi recharger votre véhicule électrique ou hybride dès la réception de votre logement ; sans attendre les délais de la copropriété ni les délais de mise en service.

La loi Climat et Résilience ne prévoit que l'obligation de gaines techniques en attente ...

Installation de bornes de recharge en copropriété : cadre technique et décisionnel:

L'installation de bornes de recharge rapides (puissance supérieure à 22kW) nécessite :

- un raccordement en triphasé,
- et une alimentation électrique dédiée, indépendante du réseau commun de la copropriété.

Les bornes rapides (22 kW, 50 kW, voire davantage) requièrent une intensité de courant très élevée, incompatible avec les lignes en monophasé équipant la majorité

des copropriétés. Le passage en triphasé devient donc obligatoire pour assurer une distribution équilibrée des phases et éviter toute surcharge du tableau général basse tension (TGBT).

Cette adaptation suppose :

- une demande spécifique auprès d'Enedis, (délais de raccordement)
- la création d'un point de livraison distinct,
- et la mise en place d'une colonne technique ou d'un sous-tableau dédié au réseau IRVE (Infrastructures de Recharge de Véhicules Électriques).

Procédure en copropriété:

Cette décision doit être soumise à l'assemblée générale des copropriétaires, qui statue à la majorité simple, conformément à la législation en vigueur. Cependant, dans la pratique, la procédure s'avère longue :

Le choix de l'opérateur IRVE ne peut en général pas intervenir dès la première assemblée, car il ne figure pas parmi les objets prévus par ordonnance. Il fera donc l'objet d'une assemblée ultérieure, impliquant des délais supplémentaires. Une fois l'opérateur choisi, celui-ci devra à son tour :

1. vérifier la faisabilité du passage en triphasé dans le secteur ;
2. déposer une demande de raccordement auprès d'Enedis ;
3. faire valider par la copropriété le tarif de raccordement proposé.

Fort heureusement, ces aspects techniques sont généralement délégués à l'opérateur IRVE, qui prend en charge la majorité des démarches. Toutefois, il faut garder à l'esprit que :

- le triphasé est plus coûteux que le monophasé ;
- et que l'opérateur, en tant que revendeur d'électricité, appliquera souvent un tarif au kWh significativement supérieur à celui d'un abonnement individuel classique (notamment en heures creuses ou en énergie verte). Les prises **ne sont toujours pas obligatoires...**

### **Mais nous avons choisi d'aller plus loin.**

Chaque box de garage est déjà équipé d'une prise électrique renforcée, directement reliée à votre compteur individuel.

**Résultat : vous pouvez recharger votre véhicule électrique ou hybride dès la remise des clés,** sans attendre les démarches de la copropriété ni les délais de raccordement.

Une solution clé en main pour un logement prêt pour la mobilité de demain.

Faciliter votre quotidien, c'est notre engagement.

## BOX DE LIVRAISON INTELLIGENTE

Et toujours pour vous faciliter le quotidien, et parce que 60 % de la pollution des grandes villes peut être évitée si le colis est livré le jour prévu.

*Parce que c'est cool et que j'ai hâte d'ouvrir mon paquet.*



*Parce que je veux rester discret et anonyme pour certaines livraisons.*

### Discretion et sécurité des résidents

Une mesure de discrétion, une liberté retrouvée

Ce geste, apparemment anodin, transforme la relation à son logement. Lorsque vous recevez un colis, une livraison, un invité, il suffit désormais de donner un prénom, et un numéro d'appartement. Aucun nom n'apparaît, aucune donnée personnelle ne circule. Et chacun peut conserver la maîtrise de son identité au quotidien.

*« Livraison pour Camille, appartement 102. »  
« Repas du soir pour Paul, 102. »  
« Intervention technique chez Alexandre, 104 »*

Cette simplicité participe à **réconcilier confort, sécurité et intimité** — trois notions que le logement doit aujourd'hui conjuguer sans compromis.

### Le numérique nous y aide. Mais l'intention précède la technologie.

Les systèmes de boîtes de livraison Intelligente, d'interphones intelligents ou de gestion d'accès à distance permettent aujourd'hui de tout simplifier. Mais encore faut-il **les concevoir dans le bon esprit.**

La technologie ne doit pas imposer la transparence. Elle doit **laisser le choix.** Et ce choix, nous le donnons à nos résidents — sans que cela ne leur coûte quoi que ce soit en confort ou en service.

# LOCAL VÉLO VITRÉ

*Le local de la tentation*



*Je passais dans le hall tous les jours*

*J'ai craqué*

*J'ai pris mon vélo*

*Je me suis rendu compte que c'est plus facile qu'une étape du tour de France... sauf la croix rousse*

Ou comment **une contrainte** peut devenir une évidence...

Lorsqu'un promoteur conçoit un immeuble, il le fait dans un cadre normatif exigeant. Certaines obligations s'imposent : nombre de stationnements, accessibilité, ventilation, performance énergétique... et désormais, implantation systématique d'un local vélo en rez-de-chaussée.

Ce local, que la réglementation nous demande de rendre visible, accessible depuis le hall, et doté de plusieurs accès, occupe de l'espace précieux. Il vient parfois empiéter sur des mètres carrés que l'on aurait pu dédier à un logement, un jardin privatif, ou une pièce en plus.

Et pourtant...

## Un changement de regard:

Longtemps perçu comme une annexe peu valorisante, le local vélo a souvent été vécu par les acquéreurs comme

un espace négligé, mal rangé, difficile à utiliser. Il faut le reconnaître : ni les usagers, ni nous, n'y ont cru tout de suite.

Mais si l'on prend le temps de comprendre l'esprit de cette réglementation, une autre lecture s'ouvre. Ce que la loi propose, ce n'est pas simplement un lieu de stockage. C'est un geste urbain, une invitation à la mobilité douce, une incitation discrète mais puissante à **changer nos habitudes.**

*«Si je le vois tous les jours en rentrant chez moi... alors peut-être qu'un jour, je l'utiliserai.»*

## L'évidence, parfois, vient de l'usage :

Un local vélo bien conçu, lumineux, soigné, facile d'accès, donne envie. Il devient un espace partagé qui structure l'immeuble, une porte ouverte sur un mode de vie plus fluide. Il ne remplace pas la voiture. Il ne nie pas les besoins individuels. Mais il offre une possibilité, et parfois, il suffit d'une possibilité concrète pour qu'une habitude se transforme.

Provoquer l'usage par le cadre :

Chez LEDA, nous avons fait le choix de ne pas subir cette contrainte, mais de l'intégrer dans notre logique d'habitat intelligent. Nous concevons nos locaux vélos comme des lieux à part entière, visibles, bien éclairés, bien ventilés, sécurisés, et surtout, simples à utiliser.

Car ce que l'on rend visible devient pensable, et ce que l'on **rend accessible devient possible.**

Vers une ville plus douce, sans l'imposer :

Nous ne cherchons pas à convaincre chacun de renoncer à sa voiture. Nous ne portons aucun jugement sur les choix de mobilité de chacun. Mais en tant qu'acteur du logement en ville, nous avons un rôle à jouer : celui d'ouvrir des alternatives. Et de le faire avec les codes de la qualité, du confort et de la modernité.

# LES EXTERIEURS



CO2 NEUTRE

RECYCLE / RECYCLABLE

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Le spa la plus SILENCIEUX du marché.

Un Spa Plug & Play du spa.

› Une prise classique 220V / 6A suffisent.

› La plus faible consommation du marché : 800 W.

Le spa Softub® consomme 3 à 5 fois moins d'énergie que tous ses concurrents.



## TERRASSE, BALCON, LOGGIA

L'art de prolonger l'intérieur : les extérieurs Leda

Dans un logement Leda, les **espaces extérieurs** sont des **pièces à vivre** à part entière, pensée avec la même exigence, la même précision et la même générosité que les espaces intérieurs.

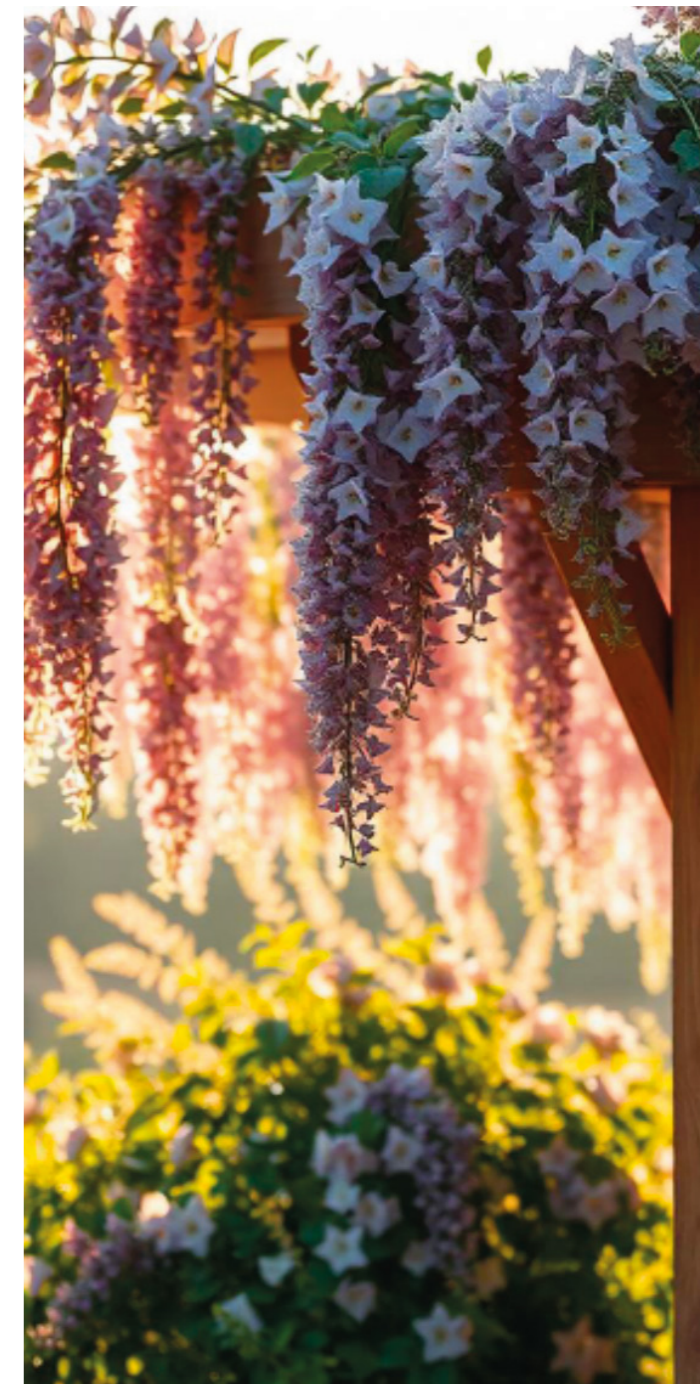
Car la manière dont on habite dehors dit tout de notre rapport au confort, à la lumière, au climat, et à ce temps précieux que l'on souhaite consacrer à soi.

*« Ce qu'il y a de fou, c'est que nous sommes en plein cœur de la ville... et pourtant, la vie sauvage est là, à portée de regard. »*

À Monplaisir, par exemple, il suffit de s'arrêter, de faire silence quelques minutes, pour que tout reprenne vie. Les mésanges s'approchent, les rouges-gorges s'ébrouent dans les branches, les hirondelles tournoient dès que la saison les ramène. On ne les voit pas tout de suite. Mais elles sont là. Et lorsqu'on prend le temps d'habiter vraiment, elles réapparaissent — comme une récompense offerte à ceux qui regardent sans déranger.

*« Ce sont de petits bonheurs simples, discrets, mais profonds. Ils disent que la nature n'a pas quitté la ville. Elle attendait juste qu'on lui fasse un peu de place. »*

Et c'est précisément ce que permettent les programmes Leda. Grâce à une architecture qui respecte la pleine terre, à une gestion douce des eaux pluviales, à un usage raisonné des matériaux



minéraux, les sols retrouvent leur fonction d'éponge, les arbres prennent racine, et la biodiversité s'invite.

*« La norme RE2020 au seuil 2025, lorsqu'elle est bien interprétée, ne bride pas. Elle révèle. Elle permet d'inventer des îlots de respiration où la nature retrouve ses droits. »*

### Des surfaces généreuses, pour vivre vraiment dehors

Chaque appartement bénéficie d'un extérieur conçu selon un principe simple : **pouvoir s'y installer, y circuler, y recevoir.**

Table, chaises, plantes, fauteuils... rien n'est symbolique. Les dimensions ne sont jamais minimalistes ; elles sont **nécessaires**, car un extérieur trop étroit limite l'usage, et donc le plaisir.

Cette générosité ouvre un espace où l'on peut déjeuner au soleil, travailler dans la douceur de l'air, ou simplement laisser la journée ralentir.

À Lyon, où le climat permet de profiter longuement des mi-saisons, cet espace devient naturellement **une quatrième, voire une cinquième pièce.**

Aujourd'hui, le mobilier d'extérieur n'est plus une simple déclinaison "résistante".

Il est devenu aussi beau, **aussi raffiné, aussi tactile** que le mobilier d'intérieur.

Matériaux nobles, lignes épurées, textures douces au toucher, palettes contemporaines : tout concourt à brouiller délicieusement les frontières entre dedans et dehors.

Les assises invitent à s'installer, les tables à partager, les textiles résistent sans s'endurcir, et l'ensemble compose une atmosphère où la fluidité s'impose comme une évidence. On passe de la pièce de vie à la terrasse comme on change de respiration, sans rupture, sans compromis.

Ce choix du beau — même dehors — s'accorde parfaitement à la philosophie Leda : **proposer un habitat où l'usage, l'esthétique et le confort se mêlent en un seul mouvement.**

### Une continuité dedans–dehors sans rupture

Les **baies à galandage** et leurs **seuils encastrés** effacent la limite entre intérieur et extérieur.

Un geste, et le salon glisse vers la terrasse. L'air circule. La lumière devient matière.

Cette continuité crée une **profondeur supplémentaire**, une sorte d'élan spatial qui agrandit la perception de chaque mètre carré.

L'architecture s'efface pour laisser place au paysage, au ciel, à la douceur d'un soir d'été.

### Une ouverture rare sur la nature en milieu urbain

Beaucoup de programmes Leda s'ouvrent sur des parcs, des cœurs d'îlot en pleine terre, ou des compositions végétales imaginées avec soin.

Voir des arbres, entendre un feuillage, apercevoir un massif de vivaces... cela apaise, cela recentre.

C'est une chance en ville, et une volonté programmatique forte : **créer des respirations, même au cœur des quartiers vivants.**

### Réensauvager et réconcilier comme cohérence d'usage



Pas de pergolas bioclimatiques en aluminium — matière énergivore, incompatible avec une démarche réellement vertueuse.

À la place :

- **des brise-soleil en bois,**
- **des essences végétales choisies pour dialoguer avec le climat** lyonnais : glycines qui laissent passer la lumière en hiver, plumbagos aux feuillages denses, grimpantes souples qui protègent, ombrent, filtrent.

Le végétal devient une architecture vivante, qui crée ombre, intimité, fraîcheur, qui participe à nourrir et accueillir la faune endémique et celle à faire revenir.

### Une maîtrise technique intégrée dès l'origine

L'isolation et l'étanchéité des bâtiments RE2020 au delà du seuil 2025 exigent d'anticiper. C'est pourquoi Leda intègre dès la conception :

- **des prises électriques extérieures** (jamais en option),
- **un éclairage LED discret et sobre,**
- **des points techniques parfaitement intégrés,**
- **les contraintes d'accessibilité PMR** pour que chacun — quel que soit son âge ou sa mobilité — puisse profiter de cet espace en autonomie.

Ainsi, l'extérieur devient un lieu où l'on peut lire, cuisiner, jardiner, jouer avec ses enfants, recevoir ses amis, ou simplement s'étendre au soleil. Un espace pensé, pas improvisé.

### Une pièce pour soi — et pour les autres

C'est un lieu de solitude douce, de détente, de silence. C'est aussi un lieu de convivialité, d'été qui s'étire, de petits-déjeuners paresseux.

Un espace protégé des regards, enveloppé par le végétal, où chacun peut retrouver un fragment de nature, même en ville.

### Un choix programmatique fort : l'extérieur comme valeur

Dans l'immobilier contemporain, l'extérieur est devenu essentiel.

Le marché du mobilier outdoor témoigne de son importance : on veut vraiment vivre dehors, pas simplement ouvrir une fenêtre.

Chez Leda, ce n'est pas un supplément.

C'est un parti-pris, **une signature, une manière d'habiter :**

prolonger la vie, prolonger le confort, réconcilier, vivre en harmonie

Aujourd'hui, le mobilier d'extérieur n'est plus une simple déclinaison "résistante".

Il est devenu aussi **beau, aussi raffiné, aussi tactile** que le mobilier d'intérieur.

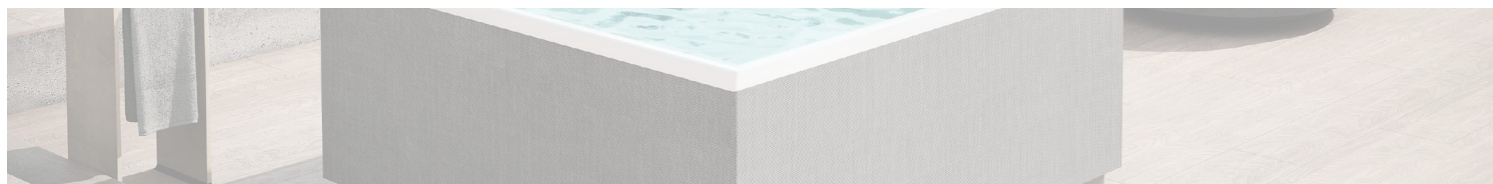
Matériaux nobles, lignes épurées, textures douces au toucher, palettes contemporaines : tout concourt à brouiller délicieusement les frontières entre dedans et dehors.

Les assises invitent à s'installer, les tables à partager, les textiles résistent sans s'endurcir, et l'ensemble compose une atmosphère où la fluidité s'impose comme une évidence. On passe de la pièce de vie à la terrasse comme on change de respiration, sans rupture, sans compromis.

Ce choix du beau — même dehors — s'accorde parfaitement à la philosophie Leda :

**proposer un habitat où l'usage, l'esthétique et le confort se mêlent en un seul mouvement.**

**- UN BIEN-ÊTRE SANS LIMITE -**



*Jacuzzi ou Couloir de nage*<sup>(5x2)</sup>  
Du plus traditionnel au plus frugal





**N°2**

**INVITATION À MONPLAISIR**



## «UNE RÉSIDENCE EXCLUSIVE AU COEUR DE MONPLAISIR À 1 MINUTE DE LA PLACE AMBROISE COURTOIS »

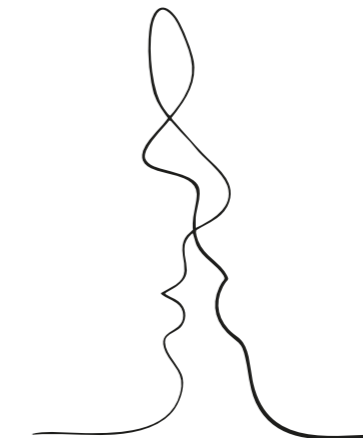
Au cœur du parc, à **Monplaisir, THE 8'** incarne un art de vivre rare : celui où tout est pensé, tout est fluide, tout semble évident.

Monplaisir la vie s'épanouit: **écoles, commerces, services** et ce plaisir gourmand qui fait battre le cœur du quartier — **quatre marchés par semaine** et les plus **belles adresses de bouche lyonnaises**.

Habiter autrement, dans la beauté du quotidien et l'évidence de vivre mieux.



# N°3



- NOTRE MAISON -

*au coeur de Monplaisir*

**Pensée avec l'exigence du raffinement et de la responsabilité.**

*Réécrire l'essentiel*

*Pure*

*Le soin apporté aux détails, transforment chaque instant en expérience unique.*

Un jardin, des espaces de vie ouverts, sublimés par une hauteur sous plafond de 3 mètres, pour se sentir libre, se sentir bien.

Les baies vitrées sans seuil, s'effacent - le patio, telle une oasis végétale protectrice, l'eau vous apaise - une immersion totale pour se régénérer.

Le choix responsable de la géothermie pour un confort thermique en hiver comme en été, sans égal - des températures optimales et douces grâce au plancher chauffant réversible.

**Le beau est vertueux,**

**Les savoir-faire rendent invisible l'évidence de votre art de vivre**





# N°4

## Villa Auguste — L'élégance d'hier, le luxe d'aujourd'hui

Au cœur du quartier des Frères Lumière, Villa Auguste offre une vie de village en plein Lyon : marchés, commerces de bouche, métro et services sont à quelques pas. Tout se fait à pied, avec une facilité rare.

On y habite une **maison de maître de 1870**, mais avec le confort contemporain : géothermie, absence de charges énergétiques, prestations haut de gamme. Les volumes sont spectaculaires — plus de 3,45 m de hauteur sous plafond, de grandes fenêtres à toutes les expositions, une lumière qui circule, respire et magnifie chaque pièce. Le tout niché dans un écrin végétal où mésanges, rouges-gorges et hirondelles rythment les saisons.

**Pour y vivre ou y investir, Villa Auguste réunit le meilleur : la beauté de l'ancien, le luxe discret du neuf, et une qualité de vie absolument unique.**



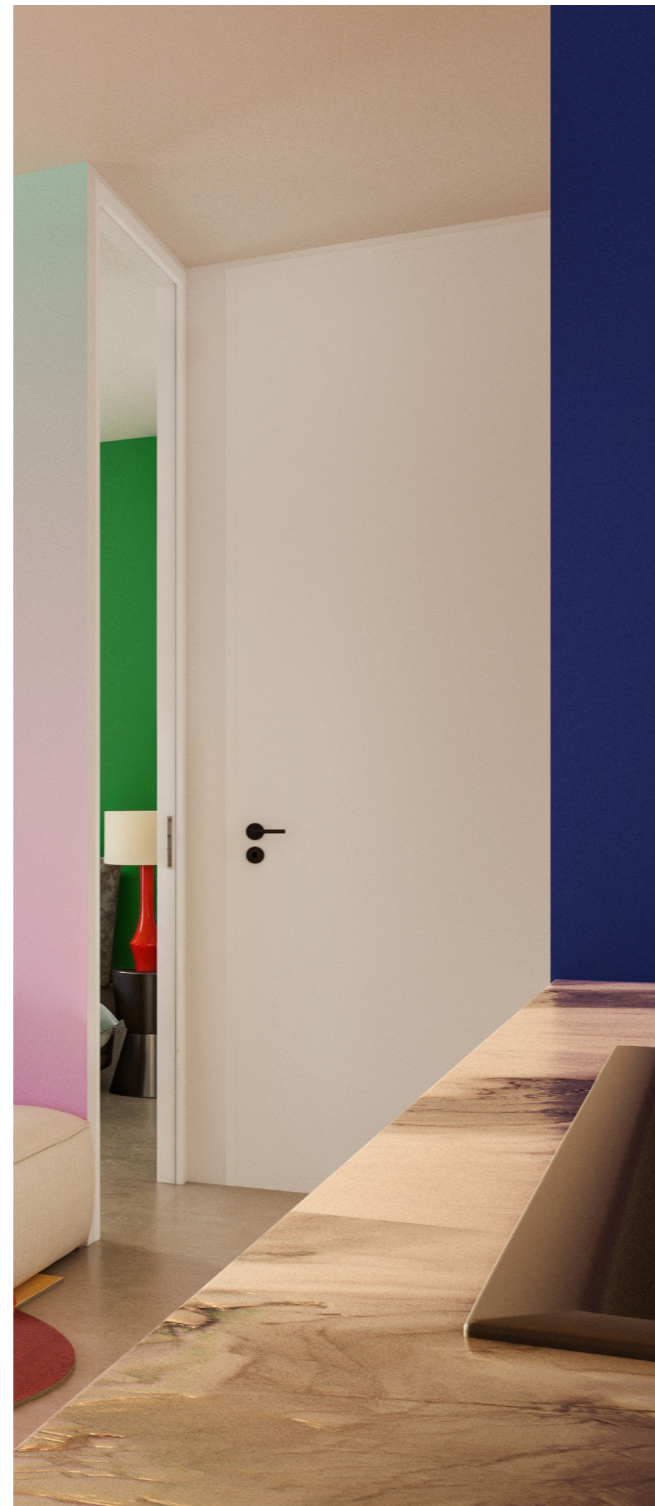
Villa Auguste  
•1870•



N°5



QI  
QUANTUM



## LYON GERLAND, BERCEAU DE LA CONNAISSANCE ET DE L'INNOVATION

### **Lyon Gerland,**

Berceau de la connaissance et de l'innovation. Un nouveau Gerland ouvert sur le monde et l'avenir. Au cœur des grandes écoles et de la recherche mondiale avec Biodistrict Lyon-Gerland. Un quartier, en pleine effervescence, parfaitement connecté et à fort potentiel.

Tout est proche et facile d'accès, écoles et grandes écoles, commerces, culture et services. Vous avez le choix à pied, en tram, en métro...

**Une adresse stratégique pour vivre pleinement à Gerland.**



## « L'ÉQUILIBRE PARFAIT : L'ÉNERGIE DE LYON, LA QUIÉTUDE D'IDYLLE. »

### INVITATION IDYLLE

Au cœur de l'avenue Félix Faure et du nouvel axe Garibaldi apaisé et végétalisée la ville s'anime, mais votre quotidien s'apaise.

Un quartier, ses commerces de bouche et de proximité, les écoles, les services...  
Tout est là, accessible en un instant.

Une centralité et une accessibilité rare.  
À pied en vélo en tram et métro C ET D en quelques minutes.  
Idylle incarne l'équilibre rare entre énergie urbaine et sérénité intime.

Un art de vivre , pensé pour aujourd'hui et demain.  
Bienvenue dans votre nouvelle vie.





# Majordome

## Majordome

*Parce qu'un achat immobilier ne se résume jamais à une surface.*

Derrière chaque projet immobilier, il y a une trajectoire de vie.

Des convictions, des doutes, des contraintes, des opportunités — et parfois, la sensation de ne pas savoir par où commencer.

Chez Leda Promotion Immobilière, nous avons choisi de ne jamais réduire nos clients à des profils.

**Nous les accompagnons comme des personnes**, dans leur singularité, leur histoire, leur ambition.

C'est tout le sens du **Service Majordome** que nous avons conçu : une approche sur-mesure, humaine, exigeante — pour donner à chacun les moyens de prendre la bonne décision, dans les meilleures conditions.

### **Le Service Majordome : accompagner, sans lâcher la main**

Notre mission ne s'arrête pas à proposer un bien.

Nous prenons nos clients dans la main — et nous **les accompagnons, pas à pas, jusqu'à ce que les choses soient vraiment faites.**

Nous ne livrons pas nos clients "en pâture" à un réseau impersonnel.

Nous les mettons en relation avec **des professionnels choisis, en qui nous avons confiance, et qui sauront respecter leur situation, leur rythme, leur vie.**

Et à chaque étape, **nous restons leur interlocuteur privilégié.**

*« Le plus grand luxe, c'est peut-être de ne jamais avoir à affronter seul les choses importantes. »*

### **Agir au bon moment**

Anticiper n'est jamais urgent... jusqu'au jour où il est trop tard.

Or la stratégie patrimoniale ne s'improvise pas en situation de crise.

*Nous ne laissons jamais nos clients seuls face à ces démarches.*

### **Un accompagnement éclairé, pas à pas**

Tout commence par une question simple :

*Quel est votre objectif ?*

Habiter, investir, anticiper un changement de vie, sécuriser un patrimoine, préparer une transmission ?

Chaque réponse appelle une stratégie différente.

Et c'est précisément là que le Service Majordome prend tout son sens : **il s'agit de guider, sans orienter ; d'écouter, avant de proposer.**

Avec l'appui de partenaires de confiance — courtiers, conseillers en patrimoine, experts immobiliers — nous posons un cadre clair et réaliste.

**Nous parlons des peurs, pas seulement des projets.**

Car c'est souvent en écoutant les craintes qu'émergent les meilleures solutions.

### **Estimer, sans illusions. Décider, en confiance.**

Dans la majorité des cas, l'acquisition d'un nouveau bien est liée à la vente d'un autre.

Or le marché actuel exige lucidité, précision, et



parfois un ajustement des représentations.

C'est pourquoi nous proposons à nos clients de bénéficier d'estimations objectives, justifiées, pédagogiques.

**Pas pour dévaloriser un bien. Mais pour redonner du sens à un projet.**

Car un logement ne vaut pas seulement ce qu'on en espère : il vaut ce que le marché est prêt à reconnaître — ici, maintenant, et demain.

Et cela aussi, c'est notre rôle : **transformer un capital existant en un actif qui prend de la valeur, et non en un héritage figé.**

**Faire des choix cohérents, durables, transmissibles**

Aujourd'hui, la valeur d'un bien ne se joue plus uniquement sur sa localisation ou son esthétique.

Elle **se joue sur sa capacité à traverser le temps**, à rester performant, confortable, aligné avec les normes à venir — notamment en matière carbone.

Le logement devient un élément central de la transition environnementale.

Et cela modifie profondément la notion même de valeur patrimoniale.

C'est pourquoi nous aidons nos clients à repositionner leur stratégie :

non pas en fonction d'un marché incertain, mais en fonction de **biens capables de résister à l'avenir, parce qu'ils l'intègrent déjà.**

**De l'achat immobilier... à l'acte de transmission**

Chez Leda, nous croyons que le vrai luxe, aujourd'hui, c'est d'avoir le choix.

Et que ce choix doit être **éclairé, aligné, intelligemment construit.**

Le Service Majordome n'est pas un service commercial.

C'est un dispositif de confiance, conçu pour faire du temps, du capital et des convictions de nos clients une stratégie de vie.

Habiter mieux, transmettre mieux, investir mieux — avec la conscience d'un monde en transition.

Nous sommes acteur de cette économie est en transparence nous devons accompagner nos clients dans cette transition qui change nos habitudes et modifie les paramètres. Nous accompagnons nos clients : permettre de sécuriser aujourd'hui ce qui fera sens demain.

## LE SERVICE MAJORDOME EST DÉDIÉ À NOS CLIENTS

Nos services ont été développés pour alléger votre quotidien et répondre à vos attentes en matière de gestion patrimoniale.

Nous savons que la complexité de la vie quotidienne et l'opacité relative des aspects financiers, fiscaux et immobiliers peuvent vous freiner dans vos projets.

Majordome vous propose un accès rapide aux informations nécessaires à la prise de décision. Nous savons que chaque projet immobilier mérite un accompagnement personnalisé pour offrir les meilleurs rendements financiers. Nous mettons notre expertise à votre service.

Le service Majordome, vous donne un accès rapide et prioritaire à nos experts et à nos partenaires dont nous nous faisons le relais. Nous vous communiquons l'ensemble des informations et des outils nécessaires à la bonne réalisation de votre projet. Ainsi, vous pourrez vous concentrer sur l'essentiel avec sérénité.

## PERFORMER

**L'attentisme qui est à l'œuvre aujourd'hui raréfie les intentions d'investissement ou d'acquisition dans la pierre.**

**Ce qui rend la pierre encore plus élitiste qu'elle ne l'était auparavant.**

Cette situation tendue rappelle le principe d'investissement énoncé par Warren BUFFET:  
*«Soyez craintif quand les autres sont avides. Soyez avide quand les autres sont craintifs.»*

La transition énergétique est une aubaine pour le marché de l'immobilier et les investisseurs. Nous avons conscience que la vie quotidienne peut être complexe et qu'il est plus facile de reporter ses projets d'achat ou d'investissement. C'est pourquoi nous sommes là pour échanger et vous accompagner pour franchir le cap et vous aider à agir pour valoriser et accroître la rentabilité de vos projets d'acquisition. Nous mettons l'ensemble de nos experts et partenaires à votre disposition pour vous apporter des réponses claires et rapides.

Entreprendre, investir est intimement lié à son parcours de vie, une histoire humaine. C'est pourquoi nous prenons en considération la dimension personnelle et émotionnelle de nos clients pour mieux vous guider.

Les enjeux et la période nécessitent plus que jamais de saisir l'opportunité d'être bien accompagné. Une approche pluridisciplinaire est indispensable pour aller chercher la performance financière.

## GARDER LE CONTRÔLE

Nous vous permettons de gagner un temps précieux..

Dans le cadre d'une stratégie patrimoniale préalablement définie, nous vous accompagnons dans la structuration de vos investissements immobiliers pour assurer des rendements supérieurs plus sereinement.



## ESTIMATION

Il est parfois difficile de trouver le bon interlocuteur, de surcroit un interlocuteur de confiance. Afin de vous permettre d'avancer dans vos projets, nous sommes à vos cotés.

Nous sommes réunis en pôles de compétences et serons ravis de vous mettre en relation avec des acteurs reconnus de la transaction immobilière pour gagner en efficacité.



# REVENTE

**Investissez dans l'immobilier en toute confiance, sans craindre l'avenir**

**Garantie Revente**  
**La Sécurité et la Simplicité de votre Investissement Immobilier**

**Une solution simple pour vous offrir flexibilité et tranquillité**

S'engager dans un projet immobilier peut susciter des doutes, surtout lorsqu'il s'agit de prévoir l'avenir.

Et si vous deviez revendre rapidement en raison d'un changement de situation ?

C'est pour vous permettre d'investir sans crainte que nous avons développé notre **Garantie Revente**. Vous ne devriez pas avoir à vous soucier de la revente de votre bien, et c'est exactement ce que nous vous proposons : la possibilité de revendre votre appartement.

La **Garantie Revente Leda Promotion** devient votre alliée pour investir sereinement et vous engager en toute simplicité.

Nous nous engageons à revendre votre bien au prix d'achat.

La flexibilité et la sécurité sont les fondements de ce services.

**Votre tranquillité d'esprit, notre engagement**

**Un service conçu pour vous faciliter la vie**

Les aléas de la vie peuvent parfois exiger une revente rapide d'un bien immobilier, qu'il s'agisse de se rapprocher de ses proches, d'un besoin soudain de liquidités, ou d'un déménagement imprévu.

Avec notre Garantie Revente, nous nous occupons de tout. Ce qui pourrait être un obstacle pour d'autres devient un levier de sécurité et de tranquillité d'esprit avec Leda Promotion.

**Pourquoi Choisir la Garantie Revente de Leda Promotion ?**

**Une Liquidité Exceptionnelle sur le Marché**

Nos logements sont conçus pour offrir une valeur durable et une performance patrimoniale inégalée. Grâce à des emplacements premium et des prestations haut de gamme, nos biens bénéficient d'une forte demande sur le marché immobilier.

Cela leur confère une liquidité exceptionnelle, facilitant leur revente à tout moment.

Avec la Garantie Revente, vous êtes assuré de pouvoir revendre sereinement.

**Investissez Sans Contraintes**

Lorsque vous investissez dans une résidence Leda Promotion, vous n'avez plus à vous inquiéter de savoir si vous pourrez revendre votre bien au moment où vous en aurez besoin. Que ce soit pour un changement de vie ou un besoin de liquidités, nous nous engageons à racheter votre bien au prix d'achat initial.

**Des Logements qui Attirent les Acheteurs**

La qualité exceptionnelle de nos logements, allée à leur performance énergétique et à leur localisation stratégique, garantit une attractivité permanente. Nos biens sont prisés sur le marché, ce qui renforce leur liquidité et facilite la revente, même dans des contextes imprévus. La Garantie Revente amplifie cette sécurité, en vous offrant la certitude que votre bien sera racheté rapidement et à son juste prix.

**Investissez en toute sécurité avec la Garantie Revente**

Ne laissez plus les imprévus de la vie vous inquiéter lorsque vous investissez.

Avec la Garantie Revente de Leda Promotion, vous bénéficiez d'une **liquidité exceptionnelle** et de la certitude de revendre votre bien sans perte.

Que vous ayez besoin de vous rapprocher de votre famille, de réorienter vos finances ou de déménager pour de nouvelles opportunités, nous vous accompagnons à chaque étape pour garantir la revente de votre bien au prix d'achat initial.

**Contactez-nous dès aujourd'hui pour découvrir comment la Garantie Revente va vous offrir une sécurité supplémentaire dans votre investissement immobilier.**



## NOTAIRE

### Anticiper l'essentiel : le notaire, un allié trop souvent oublié

*Et si préparer, c'était déjà transmettre ?*

Dans la vie patrimoniale de nos clients, **le notaire devrait être un acteur central.**

Et pourtant, trop souvent, il arrive trop tard ou sur des solutions trop évidentes sans la performance d'une solution dédiée anticipée et structurée.

Beaucoup ont l'intuition qu'il faudrait « préparer les choses », penser à la succession, à la transmission, à l'optimisation de leur bien...

Mais très peu osent poser les questions.

Et presque personne ne sait **par où commencer.**

« On se plaint du coût des successions... mais on n'ose pas anticiper. »

### Ce que nous observons, chez Leda Promotion

Nous accompagnons des clients exigeants, souvent déjà propriétaires, parfois investisseurs aguerris.

Et pourtant, nous constatons que les sujets patrimoniaux de fond sont rarement traités en amont :

« Le notaire n'est pas un "passage obligé", c'est un levier patrimonial puissant. »

### Le notaire, mais pas uniquement

Bien sûr, **le notaire est incontournable** : il est garant de la légalité, de la cohérence, et de la pérennité des

choix patrimoniaux.

Mais dans des contextes plus complexes — SCI, démembrement, transmissions croisées, valorisation de parts, clauses spécifiques —, **le notaire ne peut pas tout faire seul.**

C'est pourquoi **nous travaillons main dans la main avec des avocats, fiscalistes, experts indépendants**, que nous connaissons, que nous avons testés, et qui partagent notre exigence.

Nous savons les faire intervenir au bon moment.

Et surtout, nous ne laissons jamais nos clients seuls face à ces démarches.

### Le Service Majordome : accompagner, sans lâcher la main

Notre mission ne s'arrête pas à proposer un bien.

Nous prenons nos clients dans la main — et nous **les accompagnons, pas à pas, jusqu'à ce que les choses soient vraiment faites.**

Nous ne livrons pas nos clients "en pâture" à un réseau impersonnel.

Nous les mettons en relation avec **des professionnels choisis, en qui nous avons confiance, et qui sauront respecter leur situation, leur rythme, leur vie.**

Et à chaque étape, **nous restons leur interlocuteur privilégié.**

*« Le plus grand luxe, c'est peut-être de ne jamais avoir à affronter seul les choses importantes. »*

### Agir au bon moment

Anticiper n'est jamais urgent... jusqu'au jour où il est trop tard.

Or la stratégie patrimoniale ne s'improvise pas en situation de crise.

Il existe aujourd'hui des outils puissants pour structurer un patrimoine, protéger sa famille, transmettre intelligemment, optimiser fiscalement — **mais ils ne sont efficaces que lorsqu'ils sont déclenchés à temps.**

« Les meilleures décisions se prennent dans les périodes de calme. »

### Saisir ce que les autres ignorent

Nous pensons que **le luxe, ce n'est pas d'en faire plus. C'est de faire mieux, au bon moment, avec les bonnes personnes.**

Et c'est aussi cela, le rôle du Service Majordome chez Leda :

**rendre accessibles des solutions patrimoniales que beaucoup n'osent même pas envisager.**

Parce que notre responsabilité ne s'arrête pas à la porte d'un appartement.

Elle commence là où **la vie réelle de nos clients** reprend le dessus :

dans leurs projets, leurs craintes, leurs transmissions, leur avenir.

*« Ne restez pas sans réponse.*

*N'attendez pas l'urgence.*

*Agissez, pendant que tout va bien. »*



---

**VOUS AVEZ ENCORE LE CHOIX DE...**

**TRANSFORMER VOS FACTURES ÉNERGÉTIQUES EN  
PATRIMOINE**

C'est tout l'enjeu vivre mieux et dépenser moins  
Acquérir en RE2025 c'est valoriser votre patrimoine  
Ce que vous ne payez plus en factures énergétiques augmente votre  
patrimoine.

Comprendre pour comparer

*Parlons-en*

**HABITAT FRUGAL**

La consommation énergétique et l'émission de GES des bâtiments sont toutes deux traduites par le diagnostic DPE, désormais obligatoire et particulièrement impactant pour la valeur des biens.

De manière générale, c'est toute une politique de l'État français qui vise à encadrer la performance environnementale des biens immobiliers.

En effet, la performance énergétique permet au locataire de profiter d'un confort thermique supérieur et de payer moins de charges. Une gestion conforme aux critères ESG est également l'opportunité, pour les investisseurs, de faire progresser leur portefeuille immobilier. L'achat d'actifs immobiliers durables, contribuent au gain de valeur (valeur locative ou à la revente) Notre méthode de conception innovante vous assurent une réduction drastique de vos coûts d'usage.

Le choix de la géothermie avec diffusion par plancher réversible vous assure un confort thermique optimal, y compris en confort d'été. Son coût d'usage n'est que d'environ 5€/m2/an et inclu l'entretien annuel, la production de chauffage, l'eau chaude sanitaire et le rafraîchissement d'été. Ainsi, ce bénéfice écologique vous apporte une valeur supplémentaire.

Exemple : un appartement T3 de 65m2 revient à 65X5 = 325€/an soit 12 mois 27€/mois

La réglementation RE2020 au seuil 2025 nous permet enfin de mettre en évidence que la conscience environnementale et la rentabilité financière convergent et sont désormais les nouveaux moteurs de la croissance de l'immobilier notamment par:

- Des économies opérationnelles significatives de -70% sur les coûts énergétiques grâce à la géothermie.
- Une valorisation accrue du bien par sa performance dite « VALEUR VERTE » : L'ADEME (Agence nationale pour la Transition énergétique) constate une valeur complémentaire de 15 à 35 % notamment dans les zone dites en tension immobilière.
- Résilience face aux changements de réglementations. Notre avance sur la norme est le gage d'une valeur additionnelle pérenne qui assure une liquidité nettement supérieure sur le marché.

**A compter du 1er janvier 2025 la valeur d'un bien est déterminée par son DPE mais également par une nouvelle donnée encore plus importante le GES : Les émissions de GAZ à EFFET de SERRE.**

## COMPARONS LES COÛTS SI NOUS N'ÉTIONS PAS EN GÉOTHERMIE :

Comparatif RE2020 et DPE: **Comparatif pour un même bâtiment**

	Gaz collectif	Gaz collectif ECS élec.	Gaz individuel ECS solaire	PAC Air Eau	GÉOTHERMIE
Énergie	Chaudière collective gaz + radiateurs	Chaudière collective gaz + radiateurs + ballon sanitaire électrique	Chaudière individuelle gaz + radiateurs + chauffe eau solaire	Pompe à chaleur air eau + diffusion par air	Pompe à chaleur eau eau sur géothermie, plancher chauffant rafraichissant
Chauffage	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Eau chaude	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Rafraichissement	NON	NON	NON	NON	OUI
RE 2020	Seuil 2022	Seuil 2022	Seuil 2022	Seuil 2022	Seuil 2031
DPE	C	B	B	B	A
GES (CO2)	D	C	C	A	A
	Consommation, abonnements, entretien, maintenance	Consommation, abonnements, entretien, maintenance	Consommation, abonnements, entretien, maintenance	Consommation, abonnements, entretien, maintenance	Consommation, abonnements, entretien, maintenance
Émissions CO2 Kg/m2.an	25	17	13	3	1
kWh/m2.an	100	72	54	76	59
kWh/m2.anuel	47 857	34 264	25 684	36 609	17 800
€ TTC / an	27 060,00 €	25 368,00 €	29 833,00 €	26 610,00 €	2 776,55 €
€ TTC / m2 / an	53,58 €	50,23 €	59,08 €	52,69 €	5,50 €

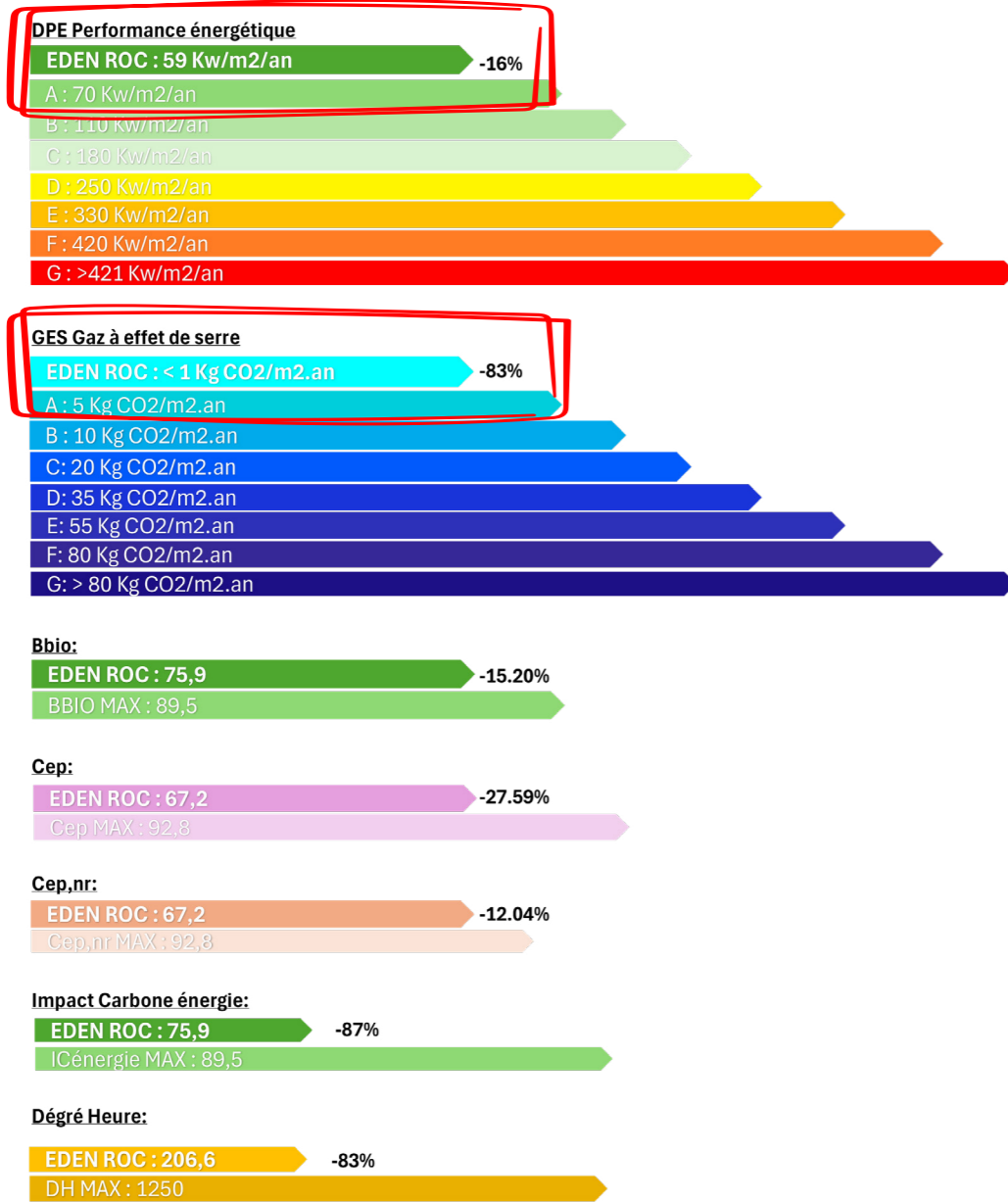
Notre indépendance nous permet d'être réactifs et de proposer un nouveau modèle de logements plus agréables à vivre, mieux pensés et dont les coûts d'usages sont réduits drastiquement.

La géothermie réduit drastiquement les charges et confère aux acquéreurs une capacité d'emprunt supérieure.

La géothermie à 5€/m2 comparée à la moyenne des autres solutions à 50€/m2, vous offre une économie de:  
45€ X 65 m2 = 2925€ / an soit 58 500€ sur 20 ans.

**TRANSFORMEZ VOS CHARGES EN PATRIMOINE.**

# Seuil RE2020 : Seuil 2031



## DPE Performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émissions de gaz à effet de serre

## GES Gaz à effet de serre

La classe GES c'est une « note » qui est attribuée à un logement, après le calcul quantitatif de ses émissions de gaz à effet de serre (GES). Le GES est exprimé en kg eq CO2/m2.an. La classe GES dépend donc du poids «d'équivalent CO2 » émis chaque année par le logement

## Bbio

Le coefficient Bbio traduit le besoin en chauffage, refroidissement et éclairage d'un bâtiment pour rester à une température confortable indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre.

Il dépend de la conception architecturale du bâtiment (compacité, orientation des baies, accès à l'éclairage naturel, logement traversants ou non..) et de la qualité de son enveloppe en termes d'isolation, d'étanchéité à l'air ou d'inertie.

## Cep

Le Cep traduit la consommation d'énergie primaire d'un bâtiment sur toute l'année. Il englobe la totalité des consommations avec le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaud sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires (ventilation)

## Cep,nr

Le Cep,nr traduit la consommation conventionnelle du bâtiment pour les mêmes usages que le Cep, en ne concernant que la part non renouvelable. C'est l'indicateur principal et le plus contraignant pour les consommations d'énergie.

## Impact Carbone énergie

L'icenergie traduit l'Impact Carbone sur le changement climatique des consommations d'énergie primaire sur la vie du bâtiment. Cet indicateur incite au recours aux sources d'énergie à faibles émissions de CO2 (décarbonées).

## Degrés Heures

Un indicateur de confort d'été qui mesure la durée cumulée pendant laquelle les occupants d'un bâtiment sont exposés à une température supérieure à un seuil de confort prédéfini. Il prend en compte la durée pendant laquelle la température dépasse un seuil de confort défini. Il permet ainsi de mieux évaluer la qualité de vie à l'intérieur des bâtiments pendant les périodes chaudes.



Accueil : 75 rue Delandine, 69002 Lyon

#### COMMUNICATIONS :

Direction Générale & Commercialisation :  
Alexandre Senelar – [alexandresenelar@ledapromotion.fr](mailto:alexandresenelar@ledapromotion.fr)  
06 22 23 25 45 - 07 49 07 58 87

Marketing digital :  
Maud Bricaud – [maudbricaud@ledapromotion.fr](mailto:maudbricaud@ledapromotion.fr)

Financé par



## PARLONS LIBREMENT DE L'INVESTISSEMENT DANS LA PIERRE



### La pierre ESG, valeur refuge, un actif de croissance

En l'absence de signal fort pour guider les acquéreurs et les investisseurs. Pourtant, ce seul éclairage bénéficierait à la croissance, au PIB, et au moral des Français.

Dans le même temps, nous sommes les champions de l'épargne, il faut s'en féliciter. Mais pour quelle rentabilité et sécurité ? Quel impact économique ?

La croissance est portée par les secteurs de l'économie de demain en apportant une réponse concrète aux besoins des Français. Ce changement de paradigme, responsable, transparent, sur le modèle gagnant-gagnant, crée de la valeur pour les investisseurs et pour notre économie.

**L'immobilier ESG est rentable et n'a pas besoin de subvention.** Il n'est donc plus seulement **une valeur refuge**, mais un changement radical de paradigme : **un actif de croissance, transparent**, et au service des **familles** comme de **l'économie nationale**.

Ces ateliers ont donc une seule vocation : montrer les vraies opportunités en transparence.



*Alexandre Senelar*

