

# La RÉSERVE

Périgueux



VERSION PIERRE

# Présentation VERSION PIERRE

**LP Promotion** a créé en 2024 sa nouvelle filiale de réhabilitation : **Version Pierre**.

La naissance de cette filiale s'inscrit dans la continuité de la **démarche RSE** du groupe LP Promotion ainsi que son engagement en faveur de la décarbonation de ses projets.

Version Pierre est pleinement engagé dans la valorisation de l'existant avant tout acte de démolition-reconstruction. Cette démarche vise trois objectifs :



**Faire avec l'existant** en améliorant la performance énergétique ;

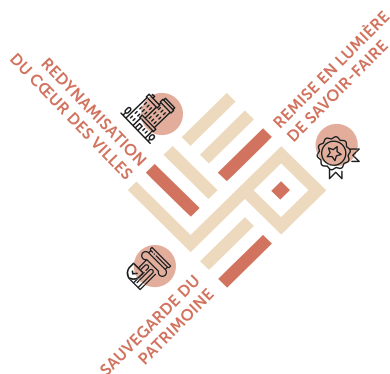


**Répondre à une forte demande locative** en centre-ville ;



**Développer une approche circulaire** et réduire l'empreinte carbone.

Actuellement, nous avons une vingtaine de projets en réhabilitation, en cours mais aussi livrés, portant sur la réhabilitation d'anciennes infrastructures : hôtel, Crous, commissariat, clinique, hôtel dieu, maison de retraite...



## Chiffres clés



**30 ans** d'existence



**268 M d'euros** de CA consolidé en 2024



**9 agences** sur toute la France



**30 associations** sportives, culturelles et caritatives soutenues



Depuis sa création en 1996, LP Promotion s'est affirmé comme un acteur majeur de l'immobilier résidentiel, couvrant l'ensemble des étapes du parcours résidentiel, de la promotion à la gestion de biens en passant par l'exploitation et le syndicat de copropriété. Le Groupe intervient dans divers segments : accession à la propriété, résidences de services pour étudiants, jeunes actifs, et seniors, ainsi que des espaces de coworking.

Avec 20 000 logements livrés, 268 collaborateurs et un chiffre d'affaires de 268 millions d'euros en 2024, LP Promotion joue un rôle clé dans le secteur de l'immobilier en France. Présent dans cinq régions (Occitanie, Nouvelle-Aquitaine, Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes, et Bretagne-Pays de la Loire), il s'implique activement dans la transformation durable des villes à travers ses 9 agences locales.



## Redynamiser...

...le cœur des villes, redonner vie aux bâtiments oubliés, restaurer nos monuments chargés d'histoire sont des convictions qui m'animent.

Habiter mieux tout en limitant l'incidence de l'acte de construire est devenu crucial.

Avec Version Pierre, nous respectons notre patrimoine et bâtissons un avenir durable.

**Pierre Aoun** - Directeur Général du groupe LP Promotion





# Nos AMBITIONS



## S'ENGAGER

Nous sélectionnons des emplacements privilégiés avec un **fort potentiel économique**, proches des commerces, **transports** et **infrastructures**.



## EMBELLIR

Nous **restaurons le patrimoine** et le **valorisons** grâce à des prestations de **qualité** et l'**expertise** d'architectes et de bureaux d'études.



## SATISFAIRE

Nous répondons aux **besoins locatifs** dans les **coeurs de villes** de taille moyenne où les **tensions** sont les **plus fortes**.



## TRANSFORMER

Nous améliorons l'**étiquette énergétique** des bâtiments pour un **habitat plus responsable** et **performant**.



## ACCOMPAGNER

Nous **guidons les investisseurs** sur les dispositifs fiscaux en partenariat avec le **Cabinet Rivière Avocats Associés**.

## Société à MISSION

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



**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



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



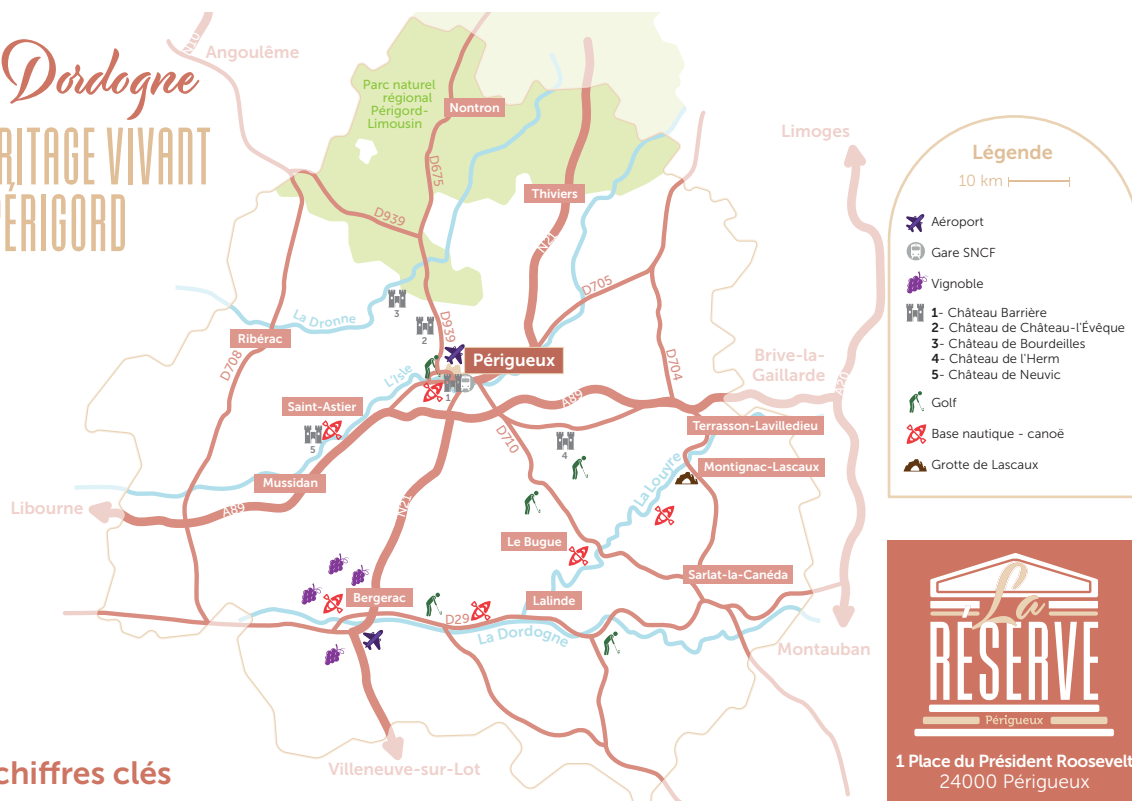
**3** Contribuer au retour de la nature en ville et créer du lien avec ses habitants



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

# La Dordogne

## L'HÉRITAGE VIVANT DU PÉRIGORD



### Les chiffres clés

- ◆ **3<sup>ème</sup> plus vaste département** de France : 9 060 km<sup>2</sup> ;
- ◆ **520 communes** ;
- ◆ **4 vallées principales** : Dordogne, Vézère, Isle et Dronne ;
- ◆ **4 pôles urbains** : Périgueux, Bergerac, Sarlat et Nontron ;
- ◆ **31,9 %** de la population a 60 ans ou plus ;
- ◆ **Près de 4 000 étudiants** ;
- ◆ **15 établissements d'enseignement supérieur** dont le **Campus Périgord à Périgueux** qui regroupe 3 composantes de l'Université de Bordeaux avec plus de 700 étudiants.



### Un territoire préservé et attrayant

- ◆ **Plus de 416 000 habitants** en 2022 et plus de 1 400 nouveaux arrivants par an ;
- ◆ **3<sup>ème</sup> département le plus boisé de France** : 45% de son territoire est composé de la forêt périgourdine ;
- ◆ **La Dordogne** (rivière) reconnue réserve mondiale biosphère par l'UNESCO depuis 2012 ;
- ◆ **Plus de 1 000 châteaux, manoirs et gentilhommières** à visiter, près de **30 sites classés**.

### Lieux incontournables

- ◆ **10 villages labellisés** Plus Beaux Villages de France ;
- ◆ **Les Abbayes** de Cadouin et de Saint-Avit-Sénieur labellisées "Site majeur d'Aquitaine" et également classées par l'UNESCO au "Patrimoine Mondial de l'Humanité" ;
- ◆ **Les Jardins** du manoir d'Eyrignac, de Marqueyssac et les **parcs** Le Bournat et du Thot ;
- ◆ **Les grottes de Lascaux** et de **Rouffignac** ;
- ◆ **Les châteaux** de Castelnaud, de Beynac, de Biron, des Milandes et la **maison forte** de Reignac ;
- ◆ **Le Gouffre** de Proumeyssac ;
- ◆ **La Roque Saint-Christophe** et **La Roque-Gageac**.





# Périgueux

## ENTRE PATRIMOINE & ART DE VIVRE



Centre-ville médiéval

### Authentique cité d'art et d'histoire au cœur de la Dordogne

Capitale historique du **Périgord Blanc**, Périgueux compte près de **30 000 habitants** et incarne à merveille l'art de vivre du Sud-Ouest. Elle séduit par son **patrimoine remarquable**, ses **ruelles médiévales animées**, ainsi que par son **dynamisme culturel** et **économique**.



### Accès facile



- ◆ Bergerac à 50 min
- ◆ Bordeaux et Angoulême à 1h30



- ◆ Limoges à 1h10
- ◆ Bordeaux à 1h25
- ◆ Paris à 3h45



L'Isle



Cathédrale Saint-Front

Ville labellisée **"Cité d'art et d'histoire"**, Périgueux conserve un centre ancien pittoresque dominé par la cathédrale Saint-Front, inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO.

L'**économie locale** repose sur des secteurs essentiels : l'**administration**, l'**artisanat**, la **transformation alimentaire** et un **tourisme culturel** qui s'appuie sur un patrimoine exceptionnel. Par ailleurs, la santé occupe une place importante avec notamment l'**Hôpital Privé Francheville**, l'un des plus grands employeurs de la région, fort de plus de **2 700 salariés**.

Périgueux offre une **qualité de vie** remarquable. Ses **espaces verts**, tels que le **Parc Gamenson** et les **berges aménagées** de l'Isle, invitent à la détente et aux promenades.

Facile d'accès, la ville bénéficie d'une **gare SNCF** reliant **Bordeaux** en seulement 1h25 et **Paris** en 3h45, et de la proximité de l'**autoroute A89**, facilitant les déplacements vers Bordeaux, Brive ou Lyon.

### Un patrimoine remarquable

- ◆ **Cathédrale Saint-Front** : chef-d'œuvre roman-byzantin, inscrite au Patrimoine mondial au titre des chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle ;
- ◆ **Vestiges gallo-romains** : Tour de Vésone, amphithéâtre antique, remparts du III<sup>ème</sup> siècle ;
- ◆ **Quartiers médiévaux** aux ruelles pittoresques ;
- ◆ **Maisons à colombages** et **hôtels particuliers** Renaissance ;
- ◆ **Musée d'Art et d'Archéologie du Périgord** (l'un des plus anciens musées de France).



Tour de Vésone

## Un Quartier PRESTIGIEUX ET ANIMÉ

Nichée sur la **place du Président Roosevelt**, en plein cœur administratif et résidentiel de Périgueux, la résidence **La Réserve** s'imprègne du **caractère unique** d'un lieu **chargé d'histoire**, puisqu'elle occupe les murs de l'**ancienne Banque de France**.

Ce quartier se distingue par son **atmosphère élégante** et **raffinée**, à deux pas des Allées de Tourny, promenade emblématique bordée d'arbres majestueux et d'hôtels particuliers du XIX<sup>ème</sup> siècle.



Place Saint-Louis



Centre-ville



Bords de l'Isle



Château Barrière



Gare SNCF

La **gare SNCF** relie Périgueux à Paris, Bordeaux et d'autres grandes villes. Le réseau de bus PériBus dessert quant à lui l'ensemble de l'agglomération.

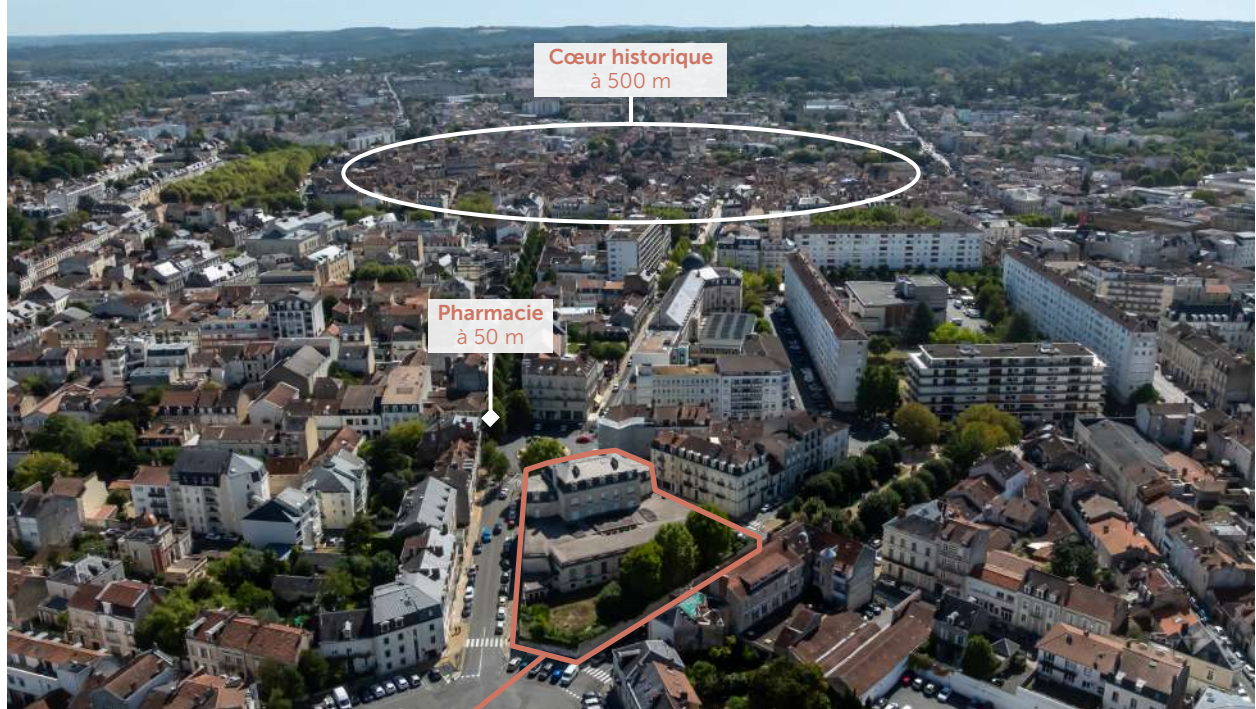
Le **cœur historique**, articulé autour de la cathédrale Saint-Front, se situe à seulement 10 minutes à pied. Les petites ruelles pavées, les **maisons à colombages**, les placettes animées et les commerces traditionnels composent un **décor pittoresque** qui rappelle toute la **richesse historique** et **culturelle** de la ville.

Périgueux accueille environ **3 000 étudiants**, répartis entre les différentes structures d'enseignement supérieur. Le **Campus Périgord**, rattaché à l'Université de Bordeaux, compte plus de 700 étudiants répartis dans des filières variées, allant du droit et de l'économie aux sciences humaines ou encore aux formations techniques de l'IUT.



Place de la Clautre





### Emplacement idéal

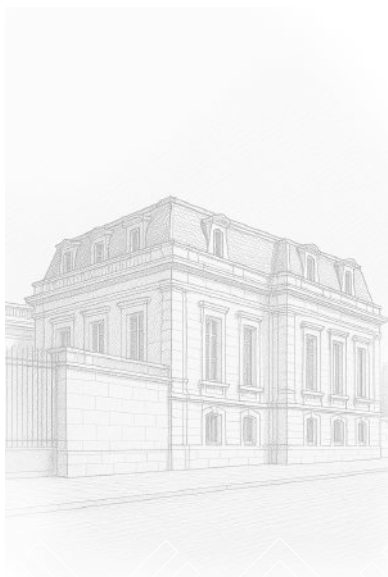
- ◆ À 50 m de la **pharmacie**
- ◆ À 100 m du **centre médical**
- ◆ À 350 m du **Carrefour City**
- ◆ À 500 m du **centre historique** (commerces, pharmacie, restaurants, marché, cinéma), du **supermarché** E. Leclerc, de la **crèche** et de l'**école primaire**
- ◆ À 700 m de l'**hôpital**, de la **gare SNCF** et des **arrêts de bus** lignes 310,311,312,313,321...
- ◆ À 800 m de l'**école maternelle** et du **château Barrière**
- ◆ À 1 km du **parc Gamenson** et des **berges de l'Isle**
- ◆ À 1,5 km du **Campus Périgord** (IUT, INSPÉ, IFMS...) + de 700 étudiants

### Légende

Gare SNCF	Centre Hospitalier	Restaurant	Banque
Mairie	Médecin	Marché	Crèche
Place du Président Roosevelt	Pharmacie	Pâtisserie	Enseignement
Cathédrale Saint-Front	Commerces	Boulangerie	Médiathèque
Château Barrière	Supermarché	Épicerie	Salle fitness
1- Musée Militaire du Périgord	Espace Culturel	Cinéma	Théâtre
2- Musée Gallo-Romain Vesunna	Salle de spectacle	Complexe sportif	La Poste

100 m







## La résidence UN LIEU EMPREINT D'HISTOIRE

Située sur la place du Président Roosevelt, **La Réserve** est née de la **restauration de l'ancienne Banque de France**, édifice emblématique de la ville, construit en 1878 puis agrandi en 1925.

L'immeuble conserve un style architectural à la fois **néoclassique** et inspiré de l'**architecture bancaire** de l'époque. Pensé autrefois pour incarner solidité et sécurité, attributs essentiels d'une institution financière, il se réinvente aujourd'hui en une résidence d'exception, composée de **43 appartements du T1 au T3 duplex**, répartis sur 3 étages.

La façade conserve l'inscription "**Banque de France**", symbole immuable de l'histoire du bâtiment. Sa **symétrie parfaite** et sa **rigueur géométrique** reflètent l'esprit **néoclassique**. Construite en pierre, enrichie de décors sculptés et de ferronneries, elle affirme la **robustesse** et le **caractère solennel** de l'édifice.

Le projet respecte la morphologie du bâtiment en y intégrant des interventions sobres et adaptées. Les anciennes salles des coffres et archives, en rez-de-jardin, se transforment en **cours anglaises** ou celliers, tandis que d'autres, conservées en l'état, perpétuent le témoignage de la vocation originelle des lieux.

Le **hall d'entrée**, vaste et imposant, a été préservé dans toute sa splendeur. Ses **mosaïques**, sa **verrière centrale** et sa **hauteur sous plafond** en font un lieu de passage grandiose et baigné de lumière.



1 Place du Président Roosevelt  
24000 Périgueux

- 1 Accès véhicules sécurisé
- 2 Accès piétons sécurisé
- 3 Local vélo
- 4 Parking extérieur
- 5 Jardin privatif avec cour anglaise
- 6 Résidence clôturée et sécurisée





*Avant*



*Après*





## Le mot DE L'ARCHITECTE

Le bâtiment restauré, de style architectural néoclassique, est l'ancienne Banque de France de Périgueux. Ce bâtiment historique construit en 1878 et agrandi en 1925 se distingue par son hall d'accueil majestueux, ses appartements de fonction et ses impressionnantes salles des coffres.

La restauration de cet ensemble immobilier s'est attaché à respecter l'identité architecturale du lieu, tout en conservant les caractéristiques du bâtiment.



Patrick BOUSSIER  
Architecte DPLG



Place du Président Roosevelt



# RESTAURER







Après

Rue Thiers



# TRANSFORMER



*Avant*



*Après*





Jardin privatif avec cour anglaise







# Nos PRESTATIONS

## À l'intérieur

**Peinture lisse** couleur blanche sur les murs et les plafonds

**Carillon** et **microviseur** grand angle



**Corniches, moulures, rosaces** conservées dans certains logements, selon état



**Cheminée** conservée dans certains logements, selon état



**Cuisine équipée et meublée** Selon les typologies

**Radiateur et chauffe-eau** électrique

**Sèche-serviette** électrique dans les salles de bains et salles d'eau

Cuisines, salles d'eau et salles de bains

**Carrelage** antidérapant grès cérame 45x45 cm, et/ou sol souple PVC en dalles ou en lames



Pièces de vie, chambres et dégagements

**Parquet** bois massif conservé, finition vitrifiée ou huilée, et/ou sol souple et restauré



**Salle d'eau**, faïence hauteur d'huissier, miroir rétro-éclairé à LED

## À l'extérieur

**Menuiseries** en alu

**Volets** bois intérieurs et extérieurs ou volets roulants extérieurs en alu

**Double vitrage** à isolation thermique et acoustique renforcée

**Terrasse** et **cour anglaise** en dalles sur plots ou béton ou bois

**Contrôle d'accès** avec système intratone, platine aux entrées de la résidence

## Isolation & Performance énergétique

### Amélioration énergétique



**Doublage des murs**



**Isolation de la toiture**



**Changement des menuiseries**



Travaux validés et certifiés par le Bureau d'Études NRGYS.

# Dispositif DENORMANDIE

Le dispositif « Denormandie » est un **avantage fiscal** accordé dans le cadre d'un **investissement immobilier locatif**.

Il est destiné à **encourager la restauration** de logements anciens en cœur de ville. Ce dispositif permet de bénéficier d'une **réduction d'impôt** sur le revenu pouvant aller jusqu'à 21 % en fonction de la durée de l'engagement de location.

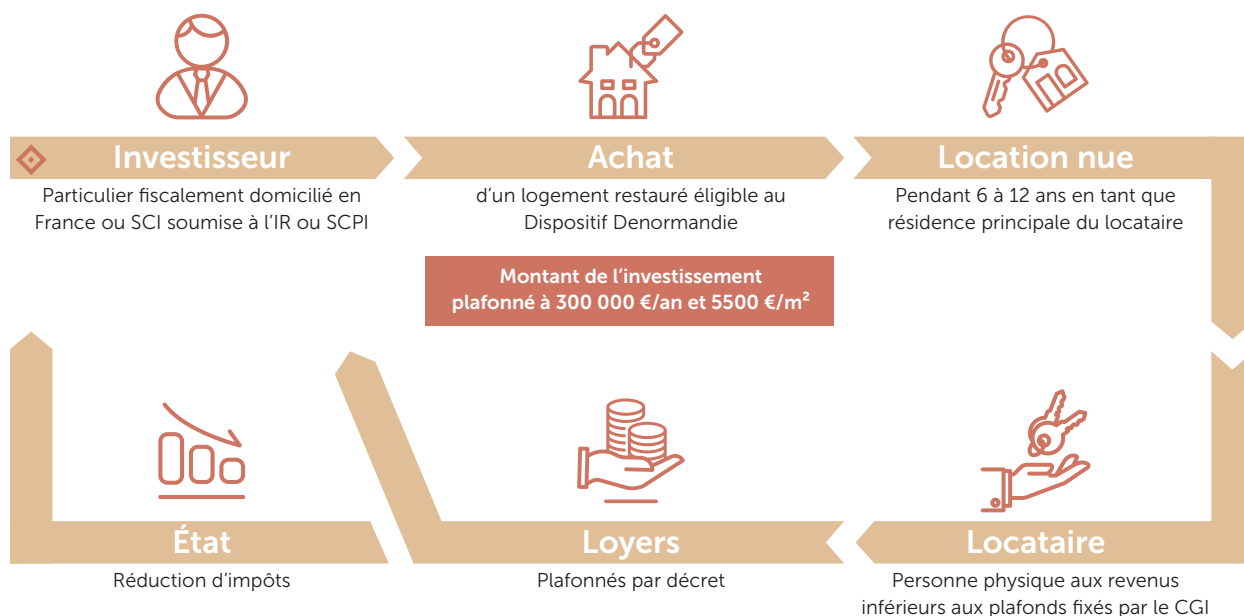


## Réduction D'IMPÔTS

Jusqu'à **63 000 €**

- ♦ **6 ans : 12%** du prix de revient
- ♦ **9 ans : 18%** du prix de revient
- ♦ **12 ans : 21%** du prix de revient

## Les Conditions

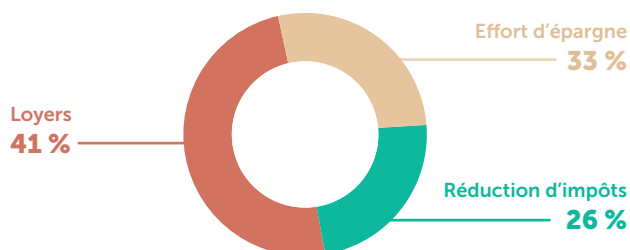


## Pourquoi INVESTIR?

- ♦ **Prix de l'appartement : 183 900 €**
- ♦ **Bien loué pendant : 12 ans**

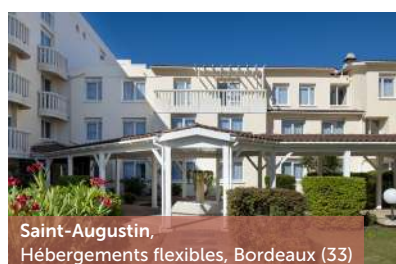
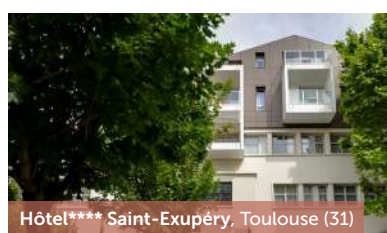
**Réduction d'impôts : jusqu'à 42 273 €**

## Exemple d'un appartement T2



\*Lot A0.08 Frais de Notaire inclus dans la réduction d'impôt. <sup>(1)</sup> Selon étude patrimoniale réalisée sur Topinvest le 15/10/2025. Possibilité de louer à un ascendant ou descendant sous conditions : ne pas dépendre du foyer fiscal de l'investisseur et avoir des revenus inférieurs aux plafonds. **Denormandie** : Dispositif fiscal (article 199 novovicies CGI) qui permet une réduction d'impôt si vous réalisez un investissement locatif via l'acquisition d'un logement ancien faisant l'objet de travaux d'amélioration. Ce logement doit se situer dans une commune éligible. 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 prévus par le dispositif entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. L'investissement est ouvert pour les acquisitions régularisées jusqu'au 31 décembre 2027.





**Contactez-  
NOUS**

**0 805 804 803** Service gratuit  
+ prix appel

[www.lp-promotion.com](http://www.lp-promotion.com)  
[www.versionpierre.com](http://www.versionpierre.com)








VERSION PIERRE

Réhabilitation durable, patrimoine valorisé.

