

# Pavillon VALOIS

Cognac



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 ;

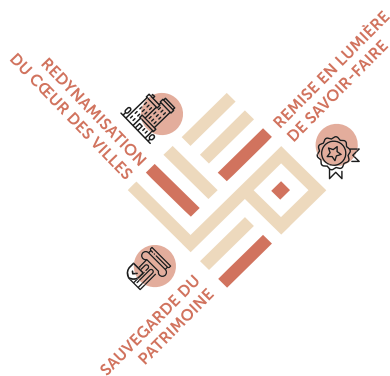


**Répondre à une forte demande locative** en centre-ville ;



**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 syndic 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 **cœurs 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 :



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



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



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



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



Valoriser les équipes et encourager nos collaborateurs à porter nos engagements



# La Charente

## UN ECRIN DE NATURE ET D'HISTOIRE



### Accès

- ♦ **Par la route :** autoroute A10 et RN10
- ♦ **Gare TGV à Angoulême :** liaison directe avec Paris en environ 2h
- ♦ **Proximité de grandes villes** comme **Bordeaux, Poitiers, ou La Rochelle**



Château de la Rochefoucauld



Verteuil-sur-Charente

### Dynamisme & nature préservée

La **Charente** est un département situé dans le **sud-ouest** de la France, en région **Nouvelle-Aquitaine**, comptant environ **350 000 habitants**.

C'est un territoire rural, avec des **collines douces**, des **vignobles**, et de nombreuses **rivières**. Riche de son patrimoine culturel, de ses paysages variés et de son dynamisme économique, la Charente offre de nombreux atouts.

- ♦ **Angoulême**, connue comme la capitale de la bande dessinée. Festival international de la bande dessinée, remparts, cathédrale Saint-Pierre ;
- ♦ **Aubeterre-sur-Dronne** : classé parmi les «Plus Beaux Villages de France», avec son église monolithe ;
- ♦ **Villebois-Lavalette, Cognac, Barbezieux** : villes chargées d'histoire et de charme ;
- ♦ **Viticulture** : célèbre pour le cognac, spiritueux mondialement reconnu ;
- ♦ **Industrie du papier et de l'image** : particulièrement à Angoulême.



Angoulême

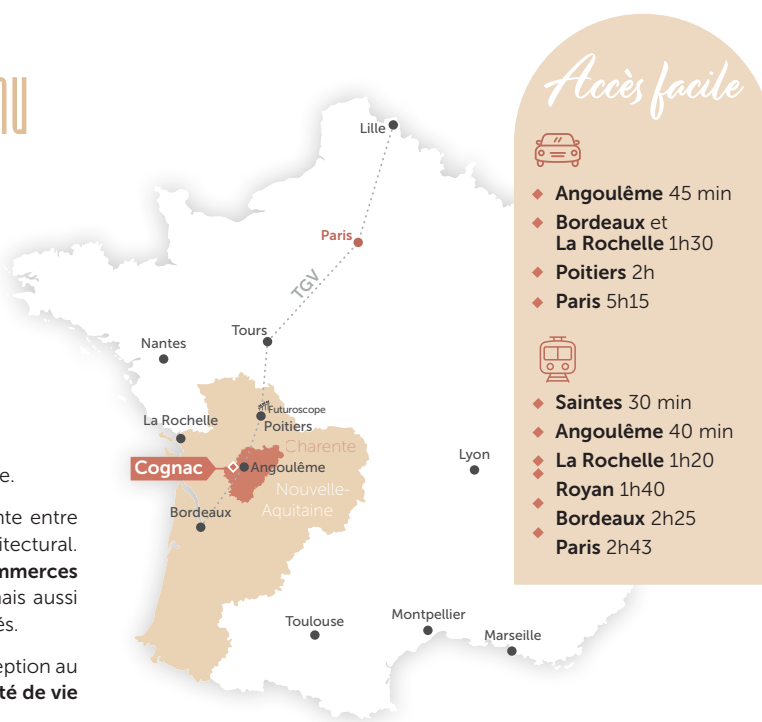
# Cognac

## UN NOM MONDIALEMENT CONNU

**Cognac** n'est pas seulement une ville de 18 500 habitants, c'est une marque internationale synonyme de **prestige** et de **savoir-faire français**. Elle possède un riche passé historique et attire chaque année des milliers de visiteurs avec ses **grandes maisons** (Hennessy, Martell, Remy Martin). Cognac est aussi connue pour être la ville natale de **François I<sup>er</sup>**, roi de France au XVI<sup>e</sup> siècle.

Elle offre un **climat doux**, une nature omniprésente entre vignobles, bords de Charente et patrimoine architectural. Son centre-ville possède tous les **services et commerces de proximité** essentiels à la vie quotidienne, mais aussi écoles, infrastructures sportives, zones d'activités.

Investir à Cognac, c'est miser sur une ville d'exception au rayonnement mondial, où **authenticité** et **qualité de vie** forment un duo gagnant.



## Un riche patrimoine

- ◆ Ville touristique labellisé "Ville d'Art et d'Histoire" ;
- ◆ **Architecture ancienne** : vieille ville avec les rues pavées, hôtels particuliers, maisons à colombages et églises anciennes ;
- ◆ **Château de Cognac** : ancienne résidence des Valois et lieu de naissance de François I<sup>er</sup> ;
- ◆ **Musée des arts du cognac** : retrace l'histoire et les techniques de fabrication du cognac ;
- ◆ **Jardin Public** : ce jardin à l'anglaise de 7 hectares abrite l'hôtel de ville et le musée d'Art et d'Histoire. Il est l'un des rares jardins à l'anglaise ouvert au public en France. Il offre un cadre verdoyant avec des plans d'eau agrémentés de cascades, une orangerie et des grottes artificielles ;
- ◆ **De nombreux événements culturels** ont lieu tout au long de l'année, comme le Cognac Blues Passions, le festival du film policier...



## Le bassin économique

- ◆ **La filière du cognac est un moteur économique majeur**. Elle emploie directement près de 14 500 personnes et fait vivre environ 72 500 personnes dans la région ;
- ◆ **Le tourisme** joue un rôle important, avec de nombreux circuits œnologiques et visites de maisons de cognac ;
- ◆ **Economie locale diversifiée** : activité industrielle, agricole et artisanale stable, tissu de PME dynamique et engagement fort pour la transition écologique. La ville mise aussi sur l'innovation (technologies vertes, rénovation urbaine...).





## Un quartier prisé AU CŒUR DU CENTRE HISTORIQUE

La résidence **Pavillon Valois** est idéalement située, en plein **cœur du centre historique** avec la place d'Armes, dans un **quartier dynamique** et riche en **patrimoine**.

Le centre-ville est animé par une diversité de commerces, Les Halles, des restaurants et services. Il est réputé pour ses **maisons de caractère** et son **patrimoine architectural**.

La résidence se situe également à deux pas du **Jardin Public**, un parc à l'anglaise classé, abritant l'hôtel de ville et le Musée d'Art et d'Histoire. Ce **cadre verdoyant** offre un lieu de détente et de promenade, contribuant à la qualité de vie et au charme de la ville.



Mairie



Les Halles

Le quartier est bien desservi par les **transports en commun**. Les arrêts de bus des lignes B et D, situés au pied de la résidence permettent de rejoindre les autres quartiers et points stratégiques de la ville, notamment la gare SCNF.

De plus, la **gare** de Cognac, située non loin, offre des liaisons vers d'autres villes de la région comme Angoulême, La Rochelle, Saintes, Royan.

Vivre dans ce quartier, c'est bénéficier d'un environnement où le patrimoine historique se mêle à une **vie urbaine dynamique**, le tout dans un **cadre agréable et verdoyant**.



Jardin public

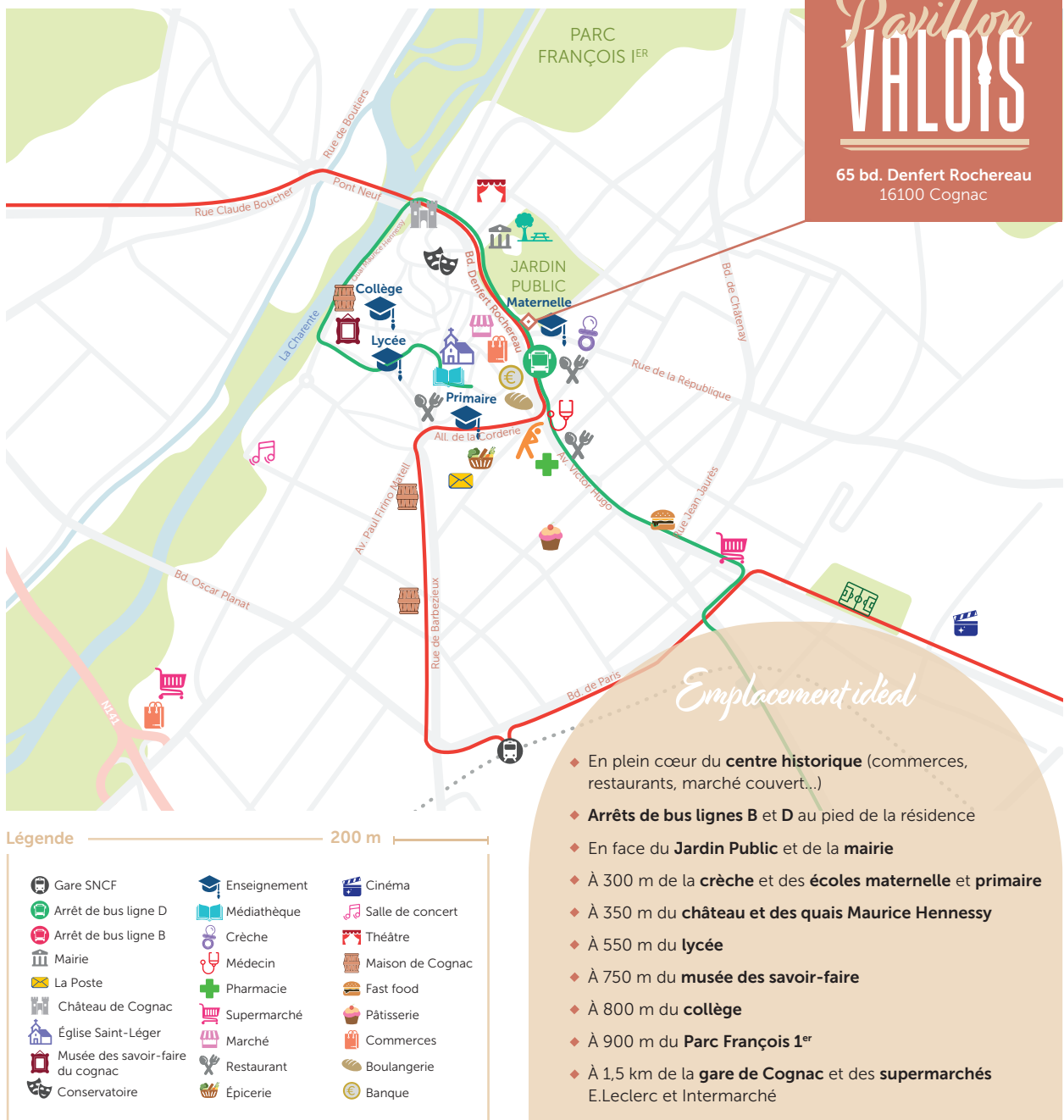


Cœur historique

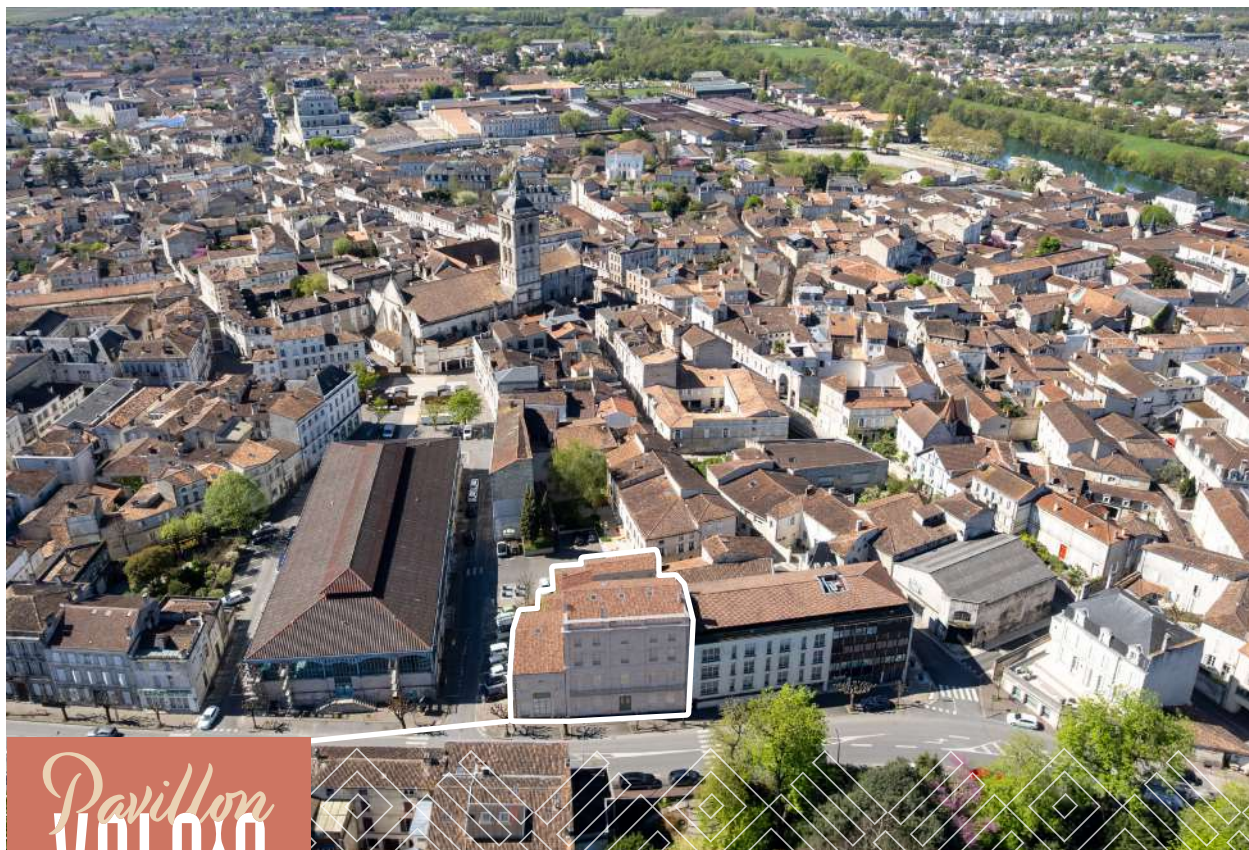


Hôtel François 1<sup>er</sup>









# *Pavillon* VALOIS

65 bd. Denfert Rochereau  
16100 Cognac





## La résidence UN PATRIMOINE SUBLIMÉ

Située à l'angle du boulevard Denfert Rochereau, au cœur de Cognac, **Pavillon Valois** est le résultat d'une restauration complète d'un **ancien hôtel particulier**, héritier d'une architecture bourgeoise du XIX<sup>ème</sup> siècle, et des locaux d'assurance. L'immeuble renaît avec noblesse et caractère. Il se transforme en une résidence de **23 logements** du **T1 au T3** duplex, répartis sur 3 étages avec combles, complétée par un **local commercial**.

Façonnée dans une pierre calcaire blonde, typique de la région, la façade principale retrouve tout son éclat originel. **Corniches sculptées, fenêtres aux encadrements moulurés, garde-corps en ferronnerie fine** : chaque détail témoigne du soin apporté à la restauration, dans le respect des **codes architecturaux d'époque**.

Le majestueux balcon filant du premier étage, suspendu sur ses consoles en pierre, souligne la **noblesse** de la composition, tandis que les baies cintrées du rez-de-chaussée redonnent vie à un rez-de-chaussée animé et accueillant.

**Pavillon Valois** offre un cadre de vie **intimiste**, conjuguant le prestige du bâti ancien à des **prestations modernes et confortables**. Aux étages, certains logements conservent des parquets en bois massif, des cheminées en marbre, des moulures ou encore des rosaces.

Derrière la majestueuse façade, une **jolie cour intérieure** se dévoile, pensée comme une respiration au cœur de la ville. Véritable havre de paix, ce **jardin à la française**, dessiné avec symétrie et raffinement, invite à la contemplation et au calme.



La résidence **Pavillon Valois** représente une opportunité rare pour habiter ou investir dans un cadre **patrimonial d'exception**.





Avant



Après





## *Le mot* DE L'ARCHITECTE

Pavillon Valois s'inscrit dans le renouvellement urbain du centre historique de la ville de Cognac avec à proximité de nombreux bâtiments inscrits ou classés, l'artère commerciale (rue Aristide Briand), les Halles et le Jardin Public.

Pavillon Valois est composé de plusieurs constructions d'époques différentes, un majestueux hôtel particulier aux prestations anciennes conservées, son extension plus récente et modernisée, des constructions en retour et en fond de parcelle encadrant un jardin central ordonné et paysagé dans l'esprit du XVIIIème siècle. La restauration des différentes constructions met en avant leurs qualités respectives, propose des logements qualitatifs souvent traversants ou en duplex.



B<sup>2</sup>D Architectes



Bd. Denfert Rochereau



# RESTAURER



Avant



Après







# TRANSFORMER



*Avant*



*Après*





*Cour intérieure*







# Nos PRESTATIONS

## À l'intérieur

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

**Carillon et microviseur** grand angle



**Corniches, moulures, rosaces et cheminées en marbre** conservées selon état dans certains logements



**Cuisine équipée et meublée** Selon les typologies

**Radiateur et chauffe-eau** électrique

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

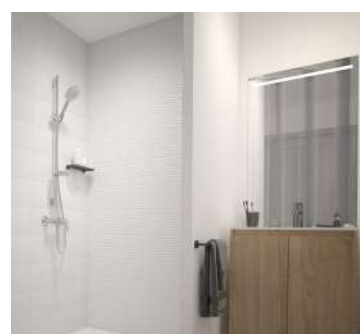
Cuisines, salles d'eau et salles de bains

**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 stratifié, et/ou sol souple



**Salle de bain**, faïence toute hauteur\*\*, miroir rétro-éclairé à LED

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

## À l'extérieur

**Menuiseries** en bois

**Volets** intérieurs en médium ou volets bois extérieurs

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

**Contrôle d'accès** avec système intratone, platine à l'entrée du bâtiment

## Isolation & Performance énergétique

### Amélioration énergétique



**Doublage des murs**



**Changement des menuiseries**



**Isolation de la toiture**



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.

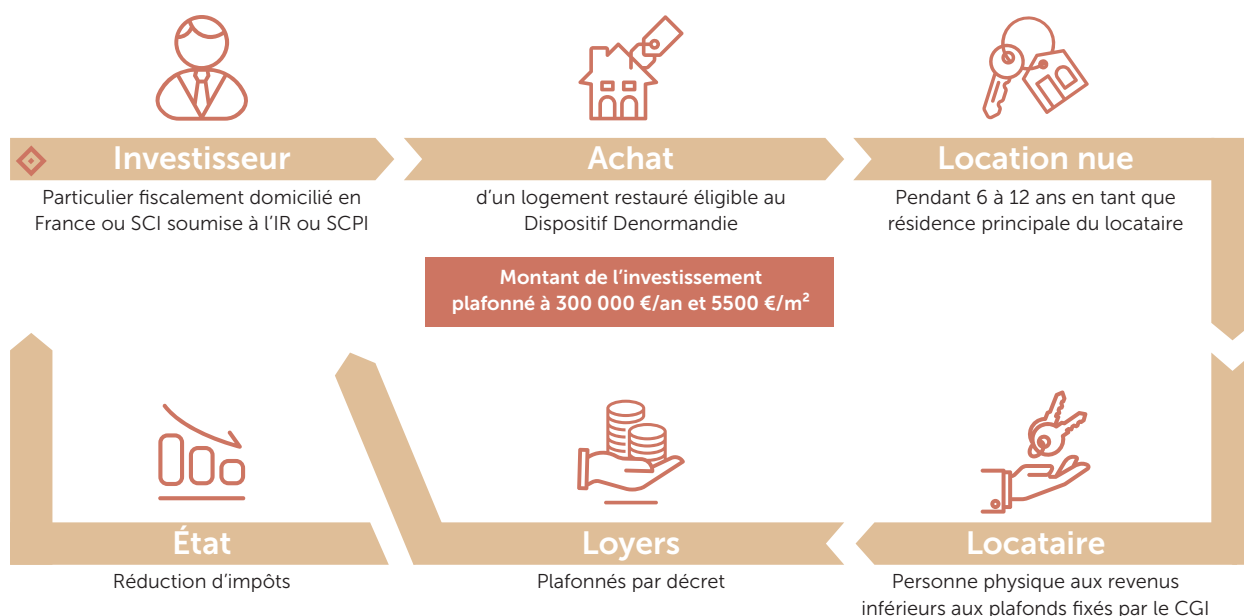


## Réduction D'IMPÔTS

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

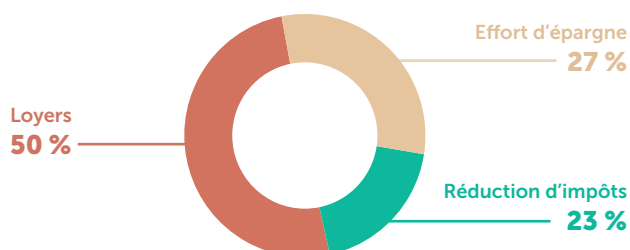


## Pourquoi INVESTIR?

- ♦ **Prix de l'appartement : 179 900€**
- ♦ **Bien loué pendant : 12 ans**

**Réduction d'impôts : jusqu'à 41 587 €**

## Exemple d'un appartement T2<sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup>Selon étude patrimoniale réalisée sur Topinvest le 20/05/2025. 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. Tout investissement locatif reste soumis à des risques propres ainsi qu'aux aléas du marché immobilier, susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de l'opération. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



## Nos RÉFÉRENCES



Le Parvis des Halles, Toulouse (31)



Agence LP Promotion, Bordeaux (33)



Racine², résidence étudiante,  
Villenave-d'Ornon (33)



Le Five Seas Hôtel, Cannes (06)



Hôtel\*\*\*\* Saint-Exupéry, Toulouse (31)



Le Domaine de Californie, Cannes (06)



Cour Duplex, Châtelleraut (86)



Saint-Augustin,  
Hébergements flexibles, Bordeaux (33)



Campus des Carmes,  
Résidence étudiante, Toulouse (31)



Hôtel\*\*\* Mermoz, Toulouse (31)



Siège LP Promotion, Toulouse (31)

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.

