



studently

LA ROCHE-SUR-YON



Groupe LP Promotion

Le mot de la Direction

Fondé en 1996, le groupe LP Promotion s'est imposé en tant qu'acteur incontournable sur le marché de l'immobilier résidentiel.

En avril 2021, le Groupe a procédé à la réorganisation de son capital accueillant le fonds d'investissement **Aermont** comme nouvel actionnaire. Cette réorganisation permet de soutenir les ambitions du Groupe et ainsi accélérer la mise en oeuvre de nouvelles réalisations sur un territoire élargi.

Aujourd'hui, LP Promotion se positionne comme 14^{ème} promoteur national en résidentiel, résultat de près de 30 ans de progression constante, marquée par la livraison de 20 000 logements.

Le Groupe est implanté dans 5 régions : **Occitanie, Nouvelle-Aquitaine, Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes et Bretagne-Pays de la Loire**. Promoteur et exploitant de résidences de services, il propose une offre complète qui couvre l'ensemble du parcours résidentiel : **accession à la propriété, résidences de services étudiantes, hébergements flexibles et seniors**.

En 2024, le Groupe développe une nouvelle filiale, **Version Pierre**, dédiée à la réhabilitation.

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

Pierre AOUN
Directeur Général



Laurent PONSOT
Président

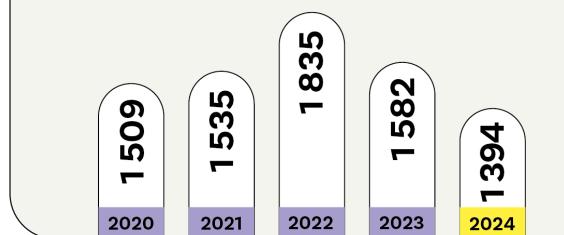


*34^{ème} édition du classement des promoteurs immobiliers
Innovapresse 2022.

Chiffres clés



Nombre de lots actés



Un ancrage local fort



⁽¹⁾En 2024 ⁽²⁾Au 31/12/2023 ⁽³⁾En 2022

Promoteur engagé

Société à mission

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

- **1**
Participer à la mutation et à la décarbonation de l'habitat
- **2**
S'impliquer au cœur de notre écosystème local et y partager notre forte culture du service
- **3**
Contribuer au retour de la nature en ville et créer du lien avec ses habitants
- **4**
Accompagner l'évolution des modes de vie avec des logements de qualité et des comportements écologiques
- **5**
Valoriser les équipes et encourager nos collaborateurs à porter nos engagements



NF HQE®[®]
HABITAT

Avec l'obtention du droit d'usage de la marque NF Habitat HQE, le Groupe s'engage à la livraison de logements de haute qualité à faible impact environnemental et à fournir un service client de qualité.

Depuis 2023, 100% des programmes déposés sont certifiés NF Habitat avec pour objectif 25% en NF Habitat HQE.

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

SERENDIP



Filiale d'exploitation et de gestion du groupe LP Promotion

Créée en 2008, elle permet de penser, concevoir et gérer des résidences de services **adaptées à tous les parcours résidentiels : étudiants, jeunes actifs, seniors**. Entre espaces privés et espaces communs, c'est dans un cadre collaboratif que le Groupe développe également un concept de lieu de travail inspirant, le coworking.

Cette réponse globale et intégrée conduit le Groupe à la réalisation de **résidences sans cesse plus novatrices, adaptées aux attentes des usagers ainsi que des collectivités territoriales**.

Disposant d'une expérience incontestable et de bases financières solides, le Groupe souhaite apporter toute la sécurité que les acquéreurs sont en droit d'attendre lorsqu'ils deviennent propriétaires en résidences de services.

Pour leur gestion, LP Services s'appuie sur une équipe spécialiste de la gestion locative. Avec près de 5 000 lits gérés et l'expertise d'architectes décorateurs d'intérieur, les espaces communs et privatifs sont **idéalement conçus et répondent aux besoins et aux attentes d'une clientèle exigeante**.

Nos 4 concepts

studently

Résidences étudiantes

sweetly

Hébergements flexibles

serenly

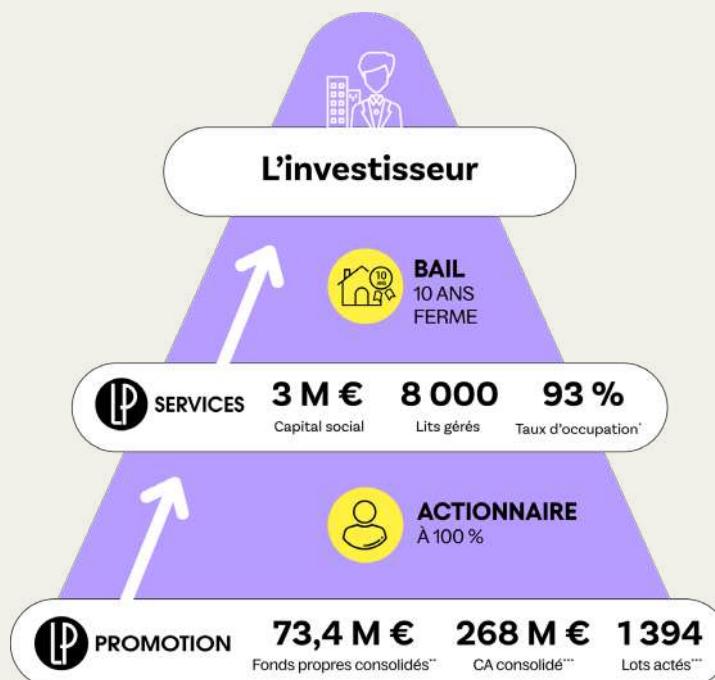
Résidences seniors

Villa serenly

Résidences seniors premium

Des bases solides

Pour investir en résidence de services



Les + du LMNP by LP



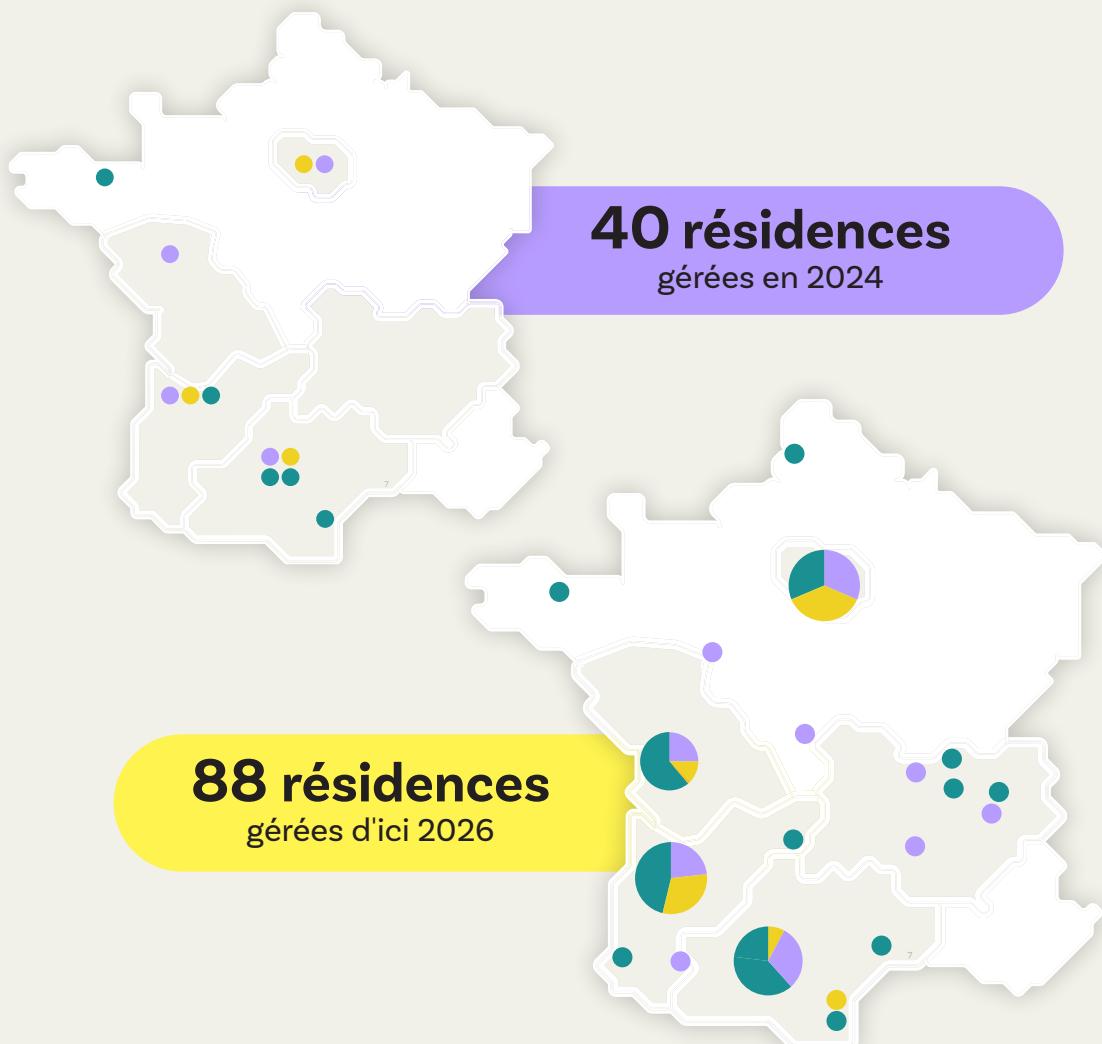
Portage de TVA



L'assurance "Propriétaire non occupant" LP Services couvre les investisseurs par extension

Un développement

en forte croissance



studently

sweetly

serenly

Villa serenly

La Vendée

Un territoire attractif pour les étudiants



Marais Poitevin



Ile de Noirmoutier

Située sur la façade atlantique, la **Vendée** séduit par son **dynamisme**, son **cadre de vie agréable** et son **ouverture** sur l'avenir. Ce département, à la fois tourné vers l'océan et ancré dans un riche terroir, offre aux jeunes un **environnement idéal pour étudier**, s'épanouir et bâtir leur avenir.

Avec près de **707 000 habitants**, la Vendée affiche une croissance démographique constante, signe de son attractivité. Elle se distingue par un **coût de la vie modérée**, des **infrastructures modernes**, ainsi qu'un réseau de **formations supérieures** en plein essor, qui attire chaque année de nombreux étudiants.

La Vendée allie **qualité de vie, sécurité et accessibilité**, dans un cadre naturel propice à l'épanouissement personnel.



Les Sables-d'Olonne

En bref

- **+ de 250 km de littoral**, jalonnés de stations balnéaires réputées comme Les Sables-d'Olonne, Saint-Gilles-Croix-de-Vie ou La Tranche-sur-Mer...
- **Un patrimoine remarquable** : abbayes, châteaux, villages de caractère
- **Le Puy du Fou** : parc à thème classé parmi les meilleurs au monde
- **Le Vendée Globe** : célèbre course de voile autour du monde, départ des Sables d'Olonne
- **Universités et Grandes Écoles** : Université de Nantes, IUT La Roche-sur-Yon, EGC Vendée...
- **Un réseau de transports développé** : grandes gares SNCF (Nantes, La Roche-sur-Yon, Challans, Montaigu, Luçon), aéroport Nantes Atlantique, de nombreuses lignes de bus, pistes cyclables, vélos en libre-service



Ile d'Yeu



Puy du Fou

La Roche-sur-Yon

Une ville étudiante à taille humaine

La Roche-sur-Yon est une **ville jeune, innovante** et tournée vers l'avenir. Fondée par Napoléon, elle conjugue **patrimoine historique, modernité urbaine et qualité de vie**, dans un environnement sécurisé et convivial. Avec plus de **8 000 étudiants** répartis sur une trentaine d'établissements d'enseignement supérieur, la ville affirme pleinement sa vocation universitaire.

Sa célèbre **Place Napoléon**, réaménagée au XXI^e siècle, constitue le cœur battant de la ville. Bordée de commerces, de terrasses et animée tout au long de l'année, elle est célèbre pour ses **animaux mécaniques**, une œuvre artistique ludique et poétique unique en France. La ville est aussi riche de parcs, de jardins et d'équipements publics de qualité, témoignant d'un **aménagement urbain harmonieux**.



La Roche-sur-Yon dispose d'une **offre culturelle dense** : théâtre, musées, médiathèques, cinéma, conservatoire, salles de concerts, mais aussi de nombreux événements qui rythment les saisons, renforçant l'**attractivité** et la **convivialité** de la commune.

La ville est facilement accessible grâce à sa **gare SNCF** (liaisons directes avec Nantes et Paris) mais aussi avec ses nombreuses lignes de bus. Les déplacements à pied ou à vélo sont facilités par un réseau de pistes cyclables. La Roche-sur-Yon séduit autant par son **cadre de vie agréable** que par sa capacité à allier **tradition et modernité**.



En bref

- Environ 55 000 habitants
- + de 8 000 étudiants répartis sur près de 30 établissements d'enseignement supérieur
- Pôle de formation de référence grâce à l'Université, l'IUT et les grandes écoles
- + de 180 formations, du BTS aux masters, dans des domaines variés : commerce, droit, ingénierie, sciences humaines, arts ou encore numérique
- Centre-ville animé : bars, boutiques, restaurants, cinémas, discothèques...
- Lieux emblématiques : Place Napoléon, Quai M, musée municipal ou encore les nombreux parcs et médiathèques
- Réseau de transports développé : réseau de bus Impulsyon avec 7 lignes régulières, vélos et trottinettes en libre-service

Le marché de la résidence étudiante à La Roche-sur-Yon



En France, en moyenne

68% des étudiants

quittent le domicile familial pour leurs études⁽¹⁾



+ de **8 000⁽²⁾** étudiants



7 résidences étudiantes

+ de **250 lots⁽³⁾**

= marché locatif tendu

studently

LA ROCHE-SUR-YON

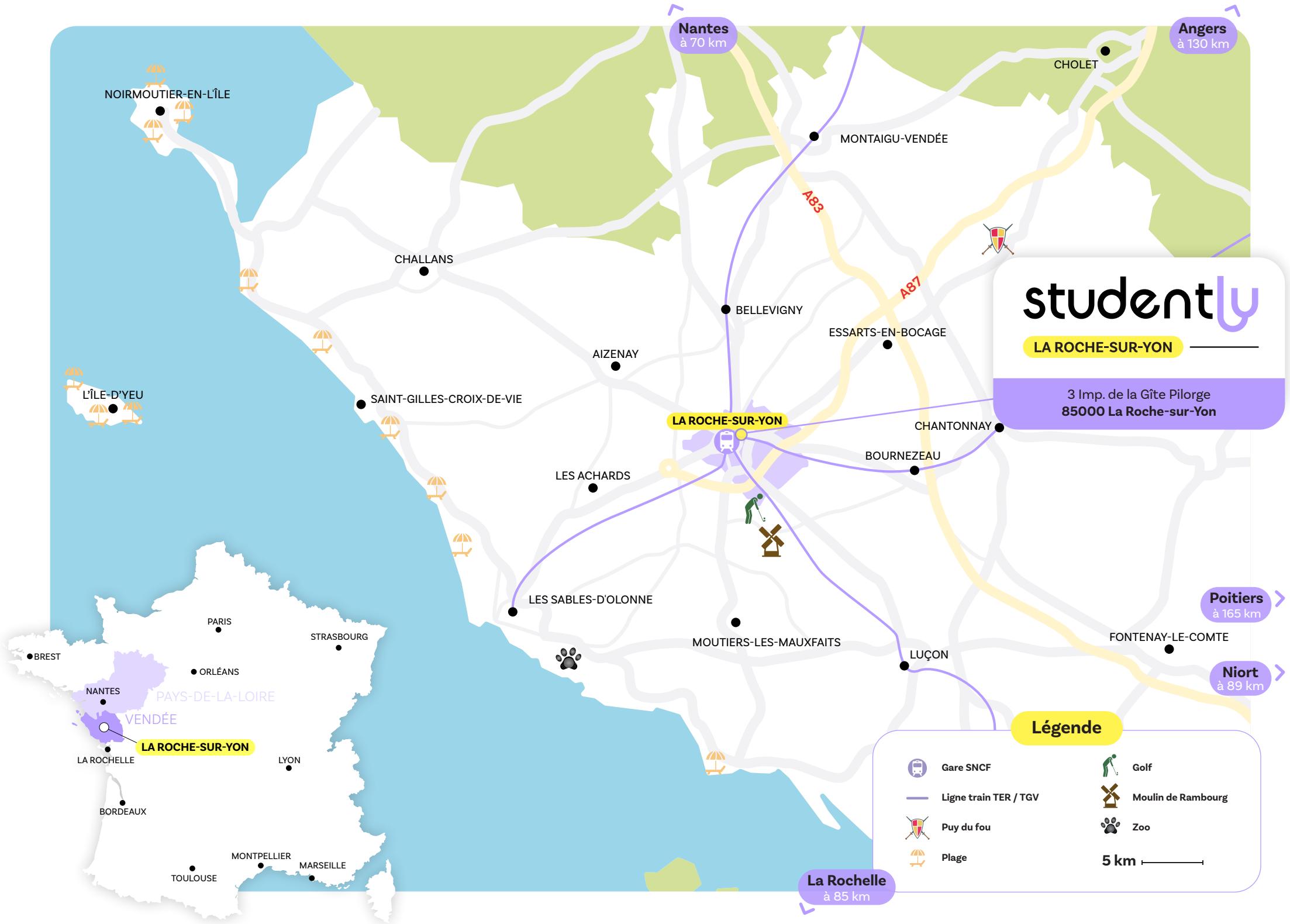
Création de

138 lots

⁽¹⁾Source : Ministère de l'Enseignement Supérieur de la Recherche et de l'Innovation

⁽²⁾Source : www.linternaute.com

⁽³⁾Recensé en juillet 2025 et potentiellement non exhaustif





Un emplacement privilégié



Commerces de proximité

- Pharmacie à 700 m
- Supermarché E.Leclerc 1 km
- Centre-ville (commerces, restaurants, bars, cinéma...) à 2 km



Transports & accès

- Arrêt de bus (lignes 4, 11, 13 et 15) à 400 m
- Gare SNCF à 4 km



Autres services & loisirs

- Cabinet paramédical à 100 m
- Restaurant à 650 m
- Parc Expo Les Oudairies à 1 km
- Parc Rivoli et centre hospitalier à 1,4 km
- Restaurant à 850 m
- Complexe sportif à 1,5 km
- Lac du Moulin Papon à 7 km

Légende

Centre Culturel

Musée

Parc

La Poste

Supermarché

Commerces

Pharmacie

Médecin

Bar

Mairie

Club de foot

Complexe sportif

Supermarché

Boulangerie

Complexe aquatique

Hôpital

Salle de spectacles

Restaurant

Parc Expo Les Oudairies

Château des Oudairies esplanade Paul Caillaud

Marché

Banque

Enseignement supérieur

Médiathèque

Caserne de pompiers

200 m

studently

LA ROCHE-SUR-YON

3 Imp. de la Gîte Pilorge
85000 La Roche-sur-Yon



La vie de quartier

À deux pas du pôle universitaire

Située au nord-est de **La Roche-sur-Yon**, la résidence profite d'un **emplacement stratégique** pour les étudiants à la recherche de **tranquillité**, d'**accessibilité**, et d'un **équilibre** idéal entre études, confort et vie sociale. Ce quartier, bien desservi par les transports en commun, permet de rejoindre rapidement les principaux **pôles d'enseignement supérieur** et le **centre-ville**.

La **proximité immédiate du pôle universitaire**, avec l'Université de Nantes Campus de La Roche-sur-Yon, l'IUT, mais aussi l'IFPS (Institut de Formations aux Professionnels de Santé), représente un véritable atout pour les jeunes en quête de praticité et de confort au quotidien.

La résidence **Studently La Roche-sur-Yon** profite également de la présence d'un centre paramédical, de commerces de proximité, de structures sportives et de services indispensables à la vie courante. L'accès rapide au **centre-ville** grâce aux lignes de bus permet de profiter facilement de la vie culturelle et associative yonnaise, avec ses médiathèques, son cinéma, ses bars étudiants et ses scènes culturelles comme le Quai M ou le Grand R.



Centre-ville



ICAM Vendée



Nantes Université



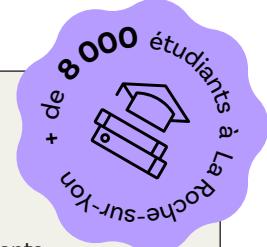
IUT



Place Napoléon

Universités & grandes écoles

- **Nantes Université Campus La Roche-sur-Yon** - 2 500 étudiants et **IFPS** (Institut de Formations aux Professionnels de Santé)
 - 600 étudiants à proximité immédiate
- **IUT La Roche-sur-Yon** - 750 étudiants et **Politech Nantes** à 500 m
- **Fab'Academy** - pôle de formation à 850 m
- **ICES** (Institut Catholique de Vendée) - 1800 étudiants à 2 km
- **ICAM** (Ecole d'ingénieurs) - 400 étudiants et **EGC** (École de Gestion et de Commerce) à 3 km





La résidence

Partage et convivialité

La résidence **Studently La Roche-sur-Yon** s'intègre harmonieusement dans son quartier tout en affirmant une **architecture contemporaine et soignée**. Elle se compose de **138 appartements**, T1, T1 bis et T2, répartis dans **1 bâtiment** en R+4+attique.

Son style épuré, rehaussé par des **lignes verticales végétalisées** et des matériaux de qualité, reflète une conception tournée vers le confort, la durabilité et l'esthétique.

Pensée pour répondre aux besoins des étudiants, cette résidence propose un cadre de vie **sécurisé et agréable**, avec des **espaces communs intérieurs conviviaux** (salon détente, salle de coworking, salle fitness, cafétéria...), mais aussi une terrasse commune où les étudiants peuvent se retrouver pour échanger.

La résidence compte un **parking** en **sous-sol** abritant des places de stationnement pour les voitures, une zone pour les 2 roues et également un local vélos.

Grâce à sa **situation stratégique**, ses **lignes contemporaines** et ses volumes généreux, cette résidence constitue un **lieu de vie idéal** pour conjuguer **études, confort et bien-être**.



studently

LA ROCHE-SUR-YON

3 Imp. de la Gîte Pilorge
85000 La Roche-sur-Yon

1 Accès parking sous-sol sécurisé

2 Accès piétons sécurisé

3 Parking sous-sol

4 Espaces communs :

- Espace détente avec canapés, fauteuils, TV
- Cuisine collaborative
- Salle de coworking
- Salle fitness
- Laverie connectée

5 Terrasse commune

6 local vélos



Nantes
Université



Le mot de l'architecte

L'art de concevoir

“

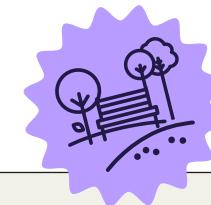
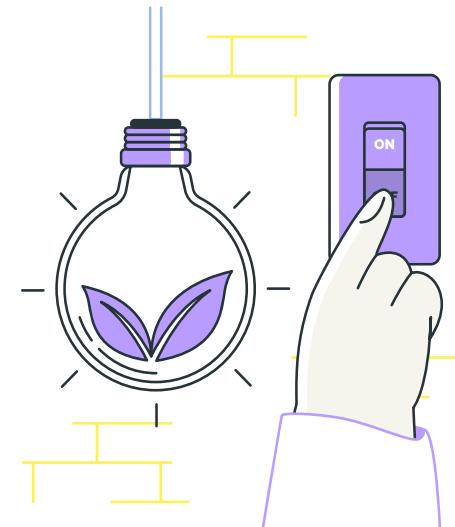
La résidence étudiante propose **138 logements** modernes et fonctionnels, situés à proximité des établissements d'enseignements supérieurs.

Elle met à disposition des **espaces partagés** : une laverie, une salle de coworking, une salle de sport, un espace détente et un jardin avec une terrasse commune.

La façade nord, végétalisée, participe à l'intégration du projet dans son environnement et à l'amélioration du confort thermique.

Ce projet vise à offrir aux étudiants un cadre de vie **confortable, sécurisé** et propice à leurs études.

”



Agnès
MALKA /
BAROKEL


Le Cabinet d'Architecture Malka Barokel, implanté à Bordeaux, est dirigé par Agnès Barokel, architecte DPLG & architecte d'intérieur.

Depuis sa fondation en 1996, le cabinet accompagne les particuliers et entreprises dans tous types de projets : constructions neuves, extensions, surélévations, rénovations (intérieures & extérieures), et aménagements haut de gamme. Les projets sont variés : résidence étudiante, séniors, logements collectifs, bureaux, chais...

Grâce à une écoute attentive, une forte exigence dans le choix des matériaux et une optimisation des volumes, chaque projet est conçu sur-mesure pour répondre aux besoins, envies et budget de nos clients, tout en affirmant une identité propre au lieu. De la conception à la livraison, le cabinet assure une prestation complète, y compris la gestion des artisans et la décoration intérieure.



Spinden, Le Roche sur Yon



Terrasse commune · Libre interprétation de l'illustrateur pour la décoration



Espace détente · Libre interprétation de l'architecte d'intérieur pour la décoration

Le régisseur

Présent au quotidien, le régisseur est un véritable **animateur de la résidence**. Il coordonne les **activités** proposées au sein de la résidence, avec l'envie permanente de concilier convivialité et bien-être.

À l'écoute, il **répond aux besoins de chacun** et les accompagne dans les démarches quotidiennes.



Des espaces de vie chaleureux



La résidence offre des **espaces communs chaleureux et conviviaux** :

- Une salle de **coworking**
- Un espace détente, avec canapés, TV, fauteuils...
- Un espace gaming
- Une **cuisine collaborative**
- Une **épicerie**
- Une salle **fitness**
- Une **laverie connectée**



Une résidence sécurisée



Les accès de la résidence sont protégés par une **platine Intratone** (contrôle et ouverture via le mobile) avec **caméra et badge Vigik**.

Les espaces communs sont équipés de **vidéo-surveillance**. Ainsi, le régisseur veille sur les résidents.

Une résidence connectée



- C'est être **au courant** des horaires des transports en commun, de la météo et de l'actualité grâce aux **panneaux interactifs**

- C'est aussi profiter des **boîtes à colis** et d'une **laverie connectée**



Construire au service de l'art



L'**art** participe à l'**embellissement de l'habitat** et à l'**enrichissement des échanges**. Nous avons souhaité, généraliser la mise en place d'œuvres d'art au sein de chacune de nos résidences services.

Le but est de donner au plus grand nombre l'opportunité de vivre, ou de travailler, au contact d'une œuvre d'art.

Des espaces communs





Coworking · Libre interprétation de l'architecte d'intérieur pour la décoration



Cuisine collaborative · Libre interprétation de l'architecte d'intérieur pour la décoration

Pour se dépenser.
Pour se dépenser.



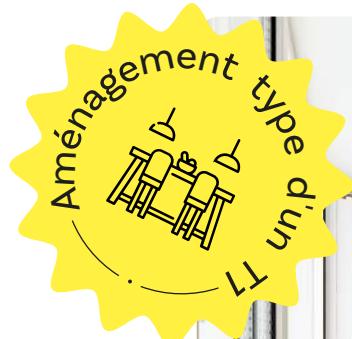
Salle fitness · Libre interprétation de l'architecte d'intérieur pour la décoration

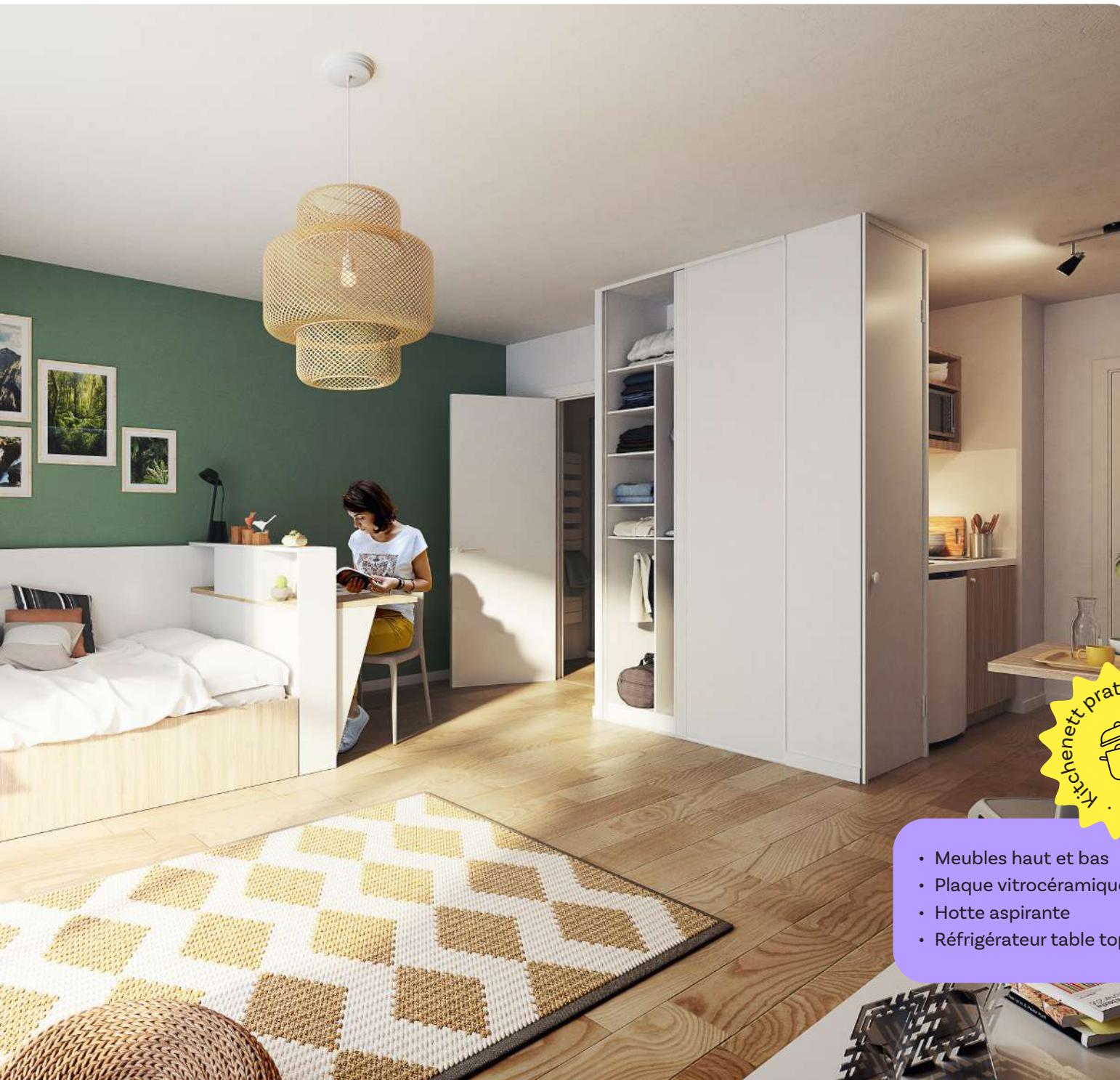
Les prestations

Aménagements de qualité



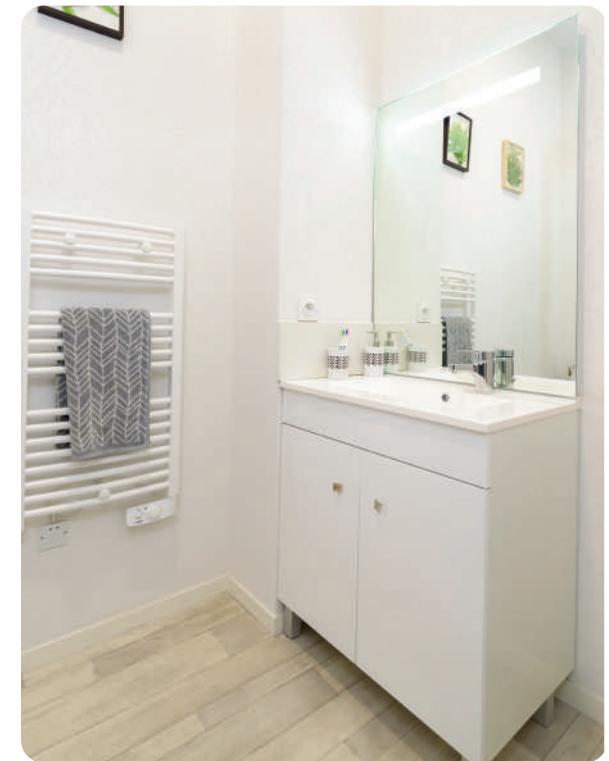
De multiples rangements et un aménagement bien pensé





- Meubles haut et bas
- Plaque vitrocéramique
- Hotte aspirante
- Réfrigérateur table top

Kitchenet pratique et fonctionnelle



Références



Document et illustrations non contractuels.

Crédits photographiques : Unsplash, Pixabay, Arthur Péquin, Shutterstock, C.Picci, Studio Chevojon, Lionel Ruhier Photographe, E. Passeleu agence CAD.

Illustrations 3D : Hive, agence CAD.

Sources : Mairie de La Roche-sur-Yon, Vendée-tourisme.com, INSEE, liinteraute.fr, Google Maps.

Service Communication et Marketing LP Promotion. Octobre 2025. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert.

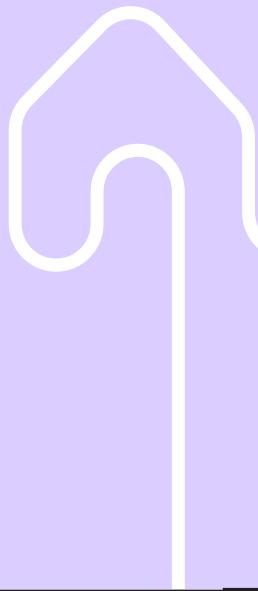




PROMOTION

SIÈGE SOCIAL LP PROMOTION

25 rue de Bayard
CS 71348
31069 Toulouse Cedex 6



0 805 804 803

Service gratuit
+ prix appel

www.lp-promotion.com



DIRECTION RÉGIONALE OCCITANIE

AGENCE TOULOUSE

6 place du Président Wilson
31000 Toulouse

LP LOFT

37 boulevard Lazare-Carnot
31000 Toulouse

AGENCE MONTPELLIER

21 rue Marcel Carné
ZAC des Commandeurs
34970 Lattes

DIRECTION RÉGIONALE NOUVELLE-AQUITAINE

AGENCE BORDEAUX

1 rue Achard
33300 Bordeaux

AGENCE ANGLET

1bis avenue de Maignon
64600 Anglet

DIRECTION RÉGIONALE BRETAGNE - PAYS DE LA LOIRE

AGENCE NANTES

36 boulevard Gabriel Guist'Hau (4^{ème} étage)
44000 Nantes

AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guiton
17000 La Rochelle

DIRECTION RÉGIONALE ÎLE-DE-FRANCE

AGENCE BOULOGNE-BILLANCOURT

47-49 avenue Édouard Vaillant
92100 Boulogne-Billancourt

DIRECTION RÉGIONALE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

AGENCE LYON

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

AGENCE ANNECY

1-3 chemin de la Croix Rouge
74000 Annecy



CONJUGUER HABITAT
· PROMOTION

DURABLEMENT · Services