

serenly

LA ROCHELLE



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 **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, logements premium, résidences de services étudiantes, hébergements flexibles et seniors. De plus, il développe une activité tertiaire (bureaux) autour d'un concept novateur, le coworking.

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



1996

Création de LP Promotion



256 M€

Chiffre d'affaires consolidé*



73,4 M€

Fonds propres consolidés**

*En 2023 **Au 31 décembre 2022



près
de 300

Collaborateurs



+ de 30

Partenariats sportifs
et associatifs



+ de 50

Programmes à la vente

UN ANCRAGE LOCAL FORT

19

Prix aux
Pyramides FPI
France

95%

Des entreprises
impliquées sont
des acteurs
locaux.

5 000*

Emplois créés
en équivalent
temps plein

*En 2022

NOMBRE DE LOTS ACTÉS

1 601

2019

1 509

2020

1 535

2021

1 835

2022

1 582

2023

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 :



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



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



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



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



Bâtir éthique et responsable

En 2018, LP Promotion a été le 2^{ème} promoteur national à être labélisé "Engagé RSE" selon la norme ISO 26000. En 2021, nous avons obtenu le niveau confirmé.

Nous croyons en la nécessité de mener tout projet d'habitation de manière transparente, responsable et **en accord avec les besoins des collectivités et des habitants.**



Un gage de confiance

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

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.





filiale 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 3 concepts

studently

Résidences étudiantes

sweetly

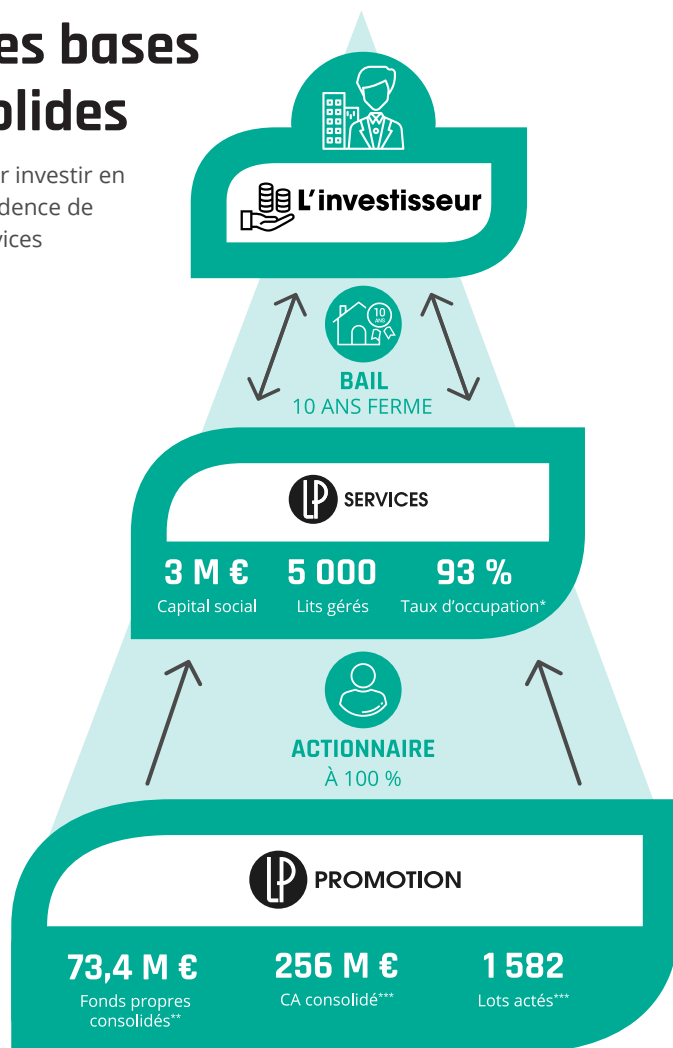
Hébergements flexibles

serenly

Résidences seniors

Des bases solides

pour investir en résidence de services



*Cumulé au 31 octobre 2024 sur l'ensemble de nos résidences de services

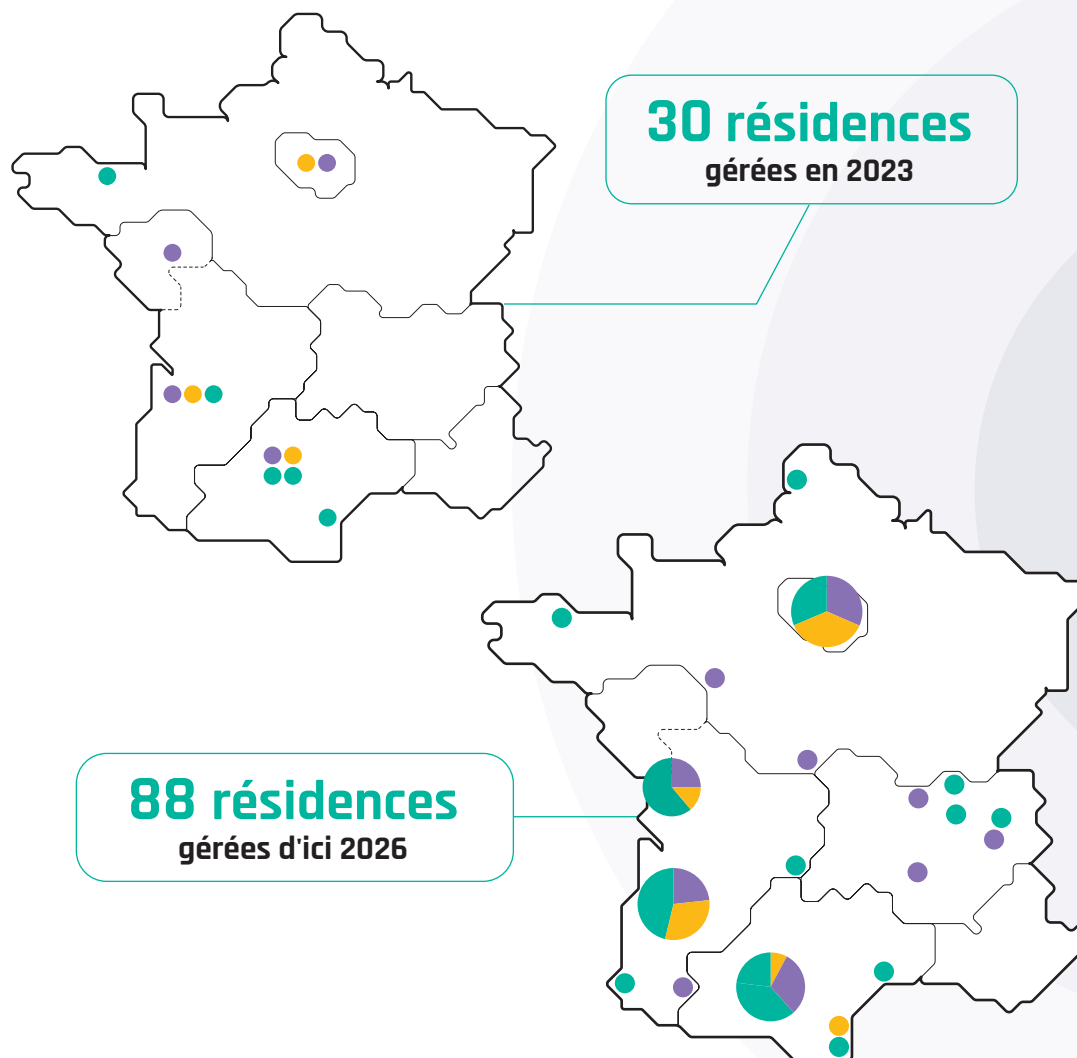
Au 31 décembre 2022 *Au 31 décembre 2023

Les **+** du LMNP by **LP**

Portage de TVA

PNO Includ : L'assurance LP Services couvre les investisseurs par extension

Un développement en forte croissance



● STUDENTLY

● SWEETLY

● SERENLY

La Charente-Maritime

Authentique

La **Charente-Maritime** est un département du Sud-Ouest de la France, idéalement situé entre **Nantes** et **Bordeaux**.

Entre **paysages remarquables** au bord de l'océan ou dans les terres, vie insulaire, mais aussi **patrimoine historique**, la Charente-Maritime regorge de lieux à découvrir et de moments à vivre.



Saint-Martin-de-Ré

En bref

- **Près de 668 000** habitants
- **463** communes
- **1^{ère}** destination touristique de France métropolitaine (hors Paris), 3 millions de visiteurs par an
- **470 km** de côtes et **170 km** de plages
- **Plus de 9 000 km** de chemins de randonnée



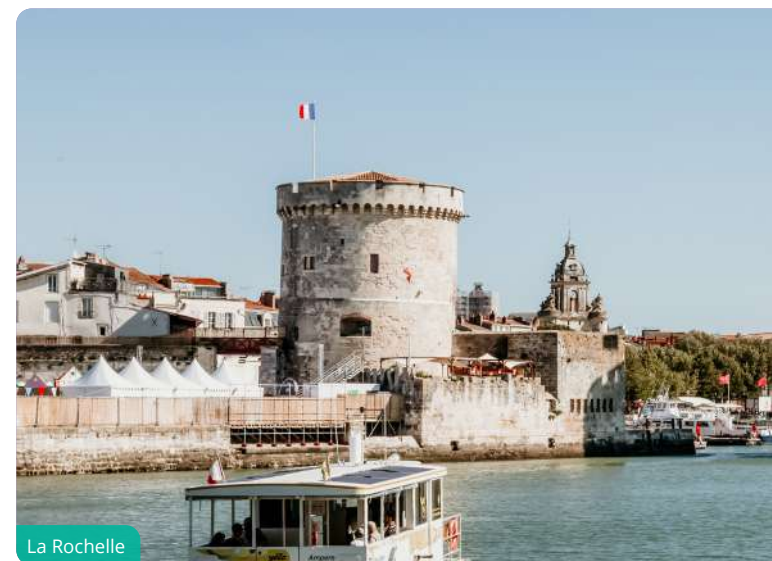
Marais Salant - Île de Ré



Le Fort Boyard

Les incontournables

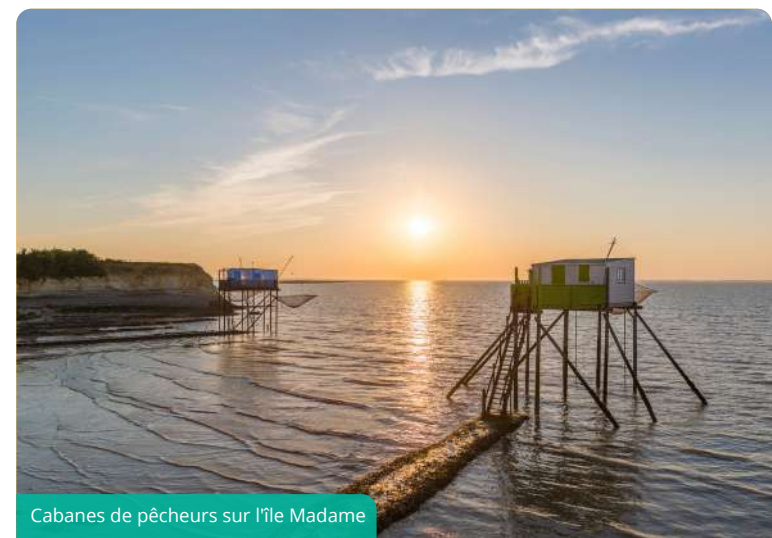
- **Un archipel de 4 îles préservées** : l'Île de Ré, l'Île d'Oléron, l'Île d'Aix et l'Île Madame
- **La Rochelle** : historique avec ses célèbres **3 tours**, agréable avec son **cœur de ville** où l'on aime flâner et dynamique avec ses **festivals** et animations tout au long de l'année
- **Fort Boyard** : la célèbre fortification en pleine mer, au large de l'Île d'Aix
- **Les grottes de Régulus**, perchées le long de la falaise et surplombant l'estuaire de la Gironde
- **Le château de la Roche-Courbon** et ses jardins à la française



La Rochelle



Phare de la Coubre



Cabanes de pêcheurs sur l'Île Madame

La Rochelle

Douceur de vivre

Capitale de la **Charente-Maritime**, La Rochelle jouit d'un **cadre de vie exceptionnel** entre ville historique et océan. C'est une ville de tradition maritime qui allie **douceur** et **joie de vivre**, grâce à ses rues à arcades, ses maisons à colombages dans le quartier du **Vieux-Port**, ses célèbres tours ainsi que son **marché central** qui se tient tous les jours sous les halles du 19^{ème} siècle.



Tour Saint-Nicolas

Entourée de **belles plages** et de **petites îles**, comme l'île de Ré, elle offre aussi la possibilité de se détendre et de profiter de loisirs en plein air.



Rues animées du centre-ville

En bref

- **Près de 80 000** habitants en 2023
- **Ville accessible** : une gare TGV, un aéroport international, un port de plaisance et un port de croisière, de nombreuses pistes cyclables et lignes de bus
- **4 ports** : pêche, commerce, plaisance et tourisme
- **Ville culturelle** : musées, cinémas, aquarium, festivals de musique, de films...



Place de la Fourche

Des lieux remarquables

- **Les Tours de La Rochelle** : les tours de la Chaîne, de la Lanterne et Saint-Nicolas gardent l'entrée du vieux port et sont des symboles emblématiques de la ville
- **Le Vieux Port** : port historique entouré de quais animés, de restaurants et de cafés
- **Les Arcades** : la vieille ville est célèbre pour ses rues à arcades, abritant de nombreuses boutiques et commerces
- **L'Aquarium de La Rochelle** : l'un des plus grands aquariums privés d'Europe



Parvis et Porte de la Grosse Horloge





Un emplacement privilégié



Commerces de proximité

- Picard à 450 m
- Boulangerie à 600 m
- Carrefour City à 1 km
- Intermarché à 3,3 km



Transports & accès

- Piste cyclable à 80 m
- Station de vélo libre-service à 300 m
- Arrêt de bus ligne 07 à 400 m
- Arrêt de bus ligne 540 à 600 m
- Arrêt de bus lignes 17-18-19 et 20 à 700 m
- Gare de La Rochelle à 900 m
- Aéroport à 8 km



Autres services & loisirs

- Café-Théâtre & concert à 350 m
- Banque à 500 m
- Restaurant à 600 m
- Pharmacie, cabinet médical et hôpital à 650 m
- Aquarium à 1,2 km
- Centre-ville à 1,4 km
- Parc des expositions à 1,7 km
- Les Francofolies à 2 km
- Musée maritime à 2,3 km
- Cinéma et plage à 2,5 km
- Port de plaisance à 4 km
- Plage des Minimes à 5 km



serenly

LA ROCHELLE

34-40 rue des Sauniers
17000 LA ROCHELLE

LÉGENDE

200 m

- | | | |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------|
| Aéroport de La Rochelle-Ile de Ré | La Poste | Épicerie |
| Gare SNCF et voie ferrée | Commerce | Banque |
| Bus ligne 07 | Médecin | Tour de la Lanterne |
| Bus ligne 18 | Hôpital | Plage des Minimes |
| 1 - Vieux Port | Pharmacie | Bowling |
| 2 - Ferry | Boulangerie | Complexe sportif |
| 3 - Port de La Rochelle | Supermarché | Aquarium |
| Station de vélo libre-service | Restaurant | Casino |
| Mairie | Vieux Marché | Cinéma |
| 1 Marais de Tasdon | Picard | Parc des Expositions |
| 2 Parc des Pères | Cathédrale Saint-Louis | Grosse Horloge |
| 3 Parc Charruyer | Médiathèque | Musée |

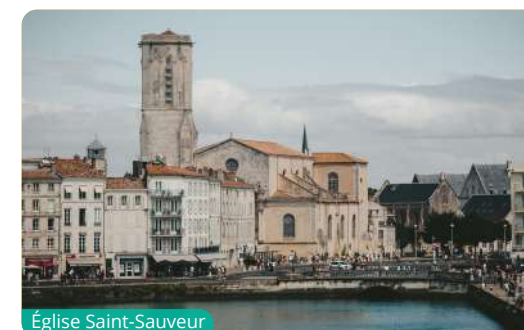
La vie de quartier

À proximité du centre-ville historique

La résidence **Serenly La Rochelle** vient s'implanter dans le quartier **Joffre-Rompsay**, connu pour le **canal de Rompsay**, long de 24 kilomètres, s'étendant de La Rochelle à Marans.

Les bords du canal de Rompsay, aménagés de **pistes cyclables** et de bancs sont appréciés pour les **balades à pied**, à **vélo** ou en **canoë**, et permettent de rejoindre l'hypercentre en toute sécurité, en moins de 10 minutes.

Le **centre historique** avec ses nombreux commerces, restaurants et le Vieux-Port se situe à seulement 1,5 km de la résidence. Il est accessible en seulement 10 minutes grâce aux **nombreuses lignes de bus** qui desservent la résidence.





serenly

LA ROCHELLE

34-40 rue des Sauniers
17000 LA ROCHELLE

La résidence

Sérénité et convivialité

Serenly La Rochelle est composée de **70 appartements** de 2 et 3 pièces, répartis dans **2 bâtiments en R+4** (bâtiment A) et **R+2** (bâtiment B).

De beaux **espaces de vie conviviaux** et **chaleureux** sont proposés aux résidents dans le bâtiment A, comme un coin détente, une salle de fitness, une cuisine collaborative, un salon de beauté...

Meublés et équipés, les appartements sont pensés pour garantir une **autonomie totale** et **simplifier le quotidien** des résidents (cuisines entièrement équipées avec de nombreux rangements, salles d'eau adaptées, prises à 1m10 de hauteur...).

Pour partager des moments de **convivialité** et de **détente**, la résidence dispose d'une grande **terrasse commune**, d'un **boulodrome** et de **jardins potagers partagés**.

serenly

LA ROCHELLE

34-40 rue des Sauniers
17000 LA ROCHELLE

- 1 Accès véhicules au parking sous-sol
- 2 Accès piétons bâtiment A
- 3 Accès piétons bâtiment B
- 4 Carrés potagers partagés
- 5 Boulodrome
- 6 Terrasse commune
- 7 **Espaces communs intérieurs :**
 - espace détente, coin TV
 - cuisine collaborative
 - espace beauté
 - salle de fitness
 - espace télémedecine
- 8 Résidence clôturée et sécurisée





Le mot de l'architecte

L'art de concevoir



La résidence **Serenly La Rochelle** mélange à la fois une **architecture contemporaine** avec une composition classique issue d'un mélange d'un style vertical, et d'une **volonté d'horizontalité** marquée par des balcons et des terrasses accompagnés d'une nappe verte sur l'ensemble des niveaux.

Cette **composition hybride** répond à la fois à une exigence d'insertion dans un tissu urbain assez varié et aussi à une envie de prendre de la hauteur pour profiter de ce poumon vert.

Des **espaces verts** aux multiples usages permettent aux appartements de s'insérer à un quartier en devenir, celui du **canal de Romsay**.



Architecte S.Mart

La Rochelle Cabinet d'architecture DPLG

Situé à La Rochelle, S.Mart Architecture est un cabinet d'architecture DPLG dirigé par Stéphane Martinez, architecte spécialiste en logement collectif, individuel de tous types (Etudiant, Accessoires, etc..). Exerçant sa profession depuis 1997, Stéphane Martinez a pris l'initiative de créer sa propre entreprise en 2005. A la tête d'une équipe d'experts en matière d'architecture, Stéphane Martinez intervient autour des villes comme La Rochelle, Nantes, Poitiers, Niort, Rochefort ou encore Bordeaux.

L'entreprise est composée de quatre architectes et de deux techniciens tous aussi professionnels les uns que les autres. Spécialisé dans l'architecture de logement collectif ou individuel, nos architectes sont diplômés par le gouvernement. Nos inspirations architecturales sont diverses et se veulent volontairement variées puisque réfléchi par rapport à vos différents désirs.

La philosophie de S. Mart Architecture privilégie principalement l'écologie, les logements BBC, les logements passifs ou à énergie positive.





“ Le mot du paysagiste

L'aménagement paysager s'organise en **deux jardins**. Le plus au sud, cadré par les bâtiments, offre un cadre apaisé et ombragé où la détente et le **jeu de pétanque** s'associent en harmonie, les appropriations de la **terrasse** permettront de profiter des après-midi à l'ombre dans la fraîcheur d'un **jardin arboré**. Le jardin nord-est quant à lui dédié à la pratique maraîchère par un **potager** qui favorise l'activité physique et le plaisir de voir fleurir et produire les plantations printanières.

Les balcons sont généreusement plantés avec une flore adaptée au climat océanique et à l'exposition sud, avec un minimum d'arrosage. L'ensemble offre un **cadre verdoyant** et **généreux**, ouvert à l'est et à l'ouest afin de profiter de l'ensoleillement matinal et des soirs d'été.





serenly

L'Animateur



L'animateur de la résidence est le **garant** de la **convivialité**, du **bien-être** et de la **sécurité**.

Il coordonne les animations et les activités au sein de la résidence. Il **accompagne** et **conseille** les résidents dans de nombreux domaines, dont la santé avec, par exemple, la mise en place de services d'assistance médicale.



Cuisine collaborative, Violette & Parme à Saint-Alban (31)

Des services à la carte

La résidence propose des **services à la carte** pour l'ensemble de ses résidents, comme par exemple :

- séances de **cinéma**
- cours de **yoga**
- **marché** itinérant



Ces animations et activités sont proposées **gratuitement** ou avec des **tarifs raisonnables** et **encadrés**. Les résidents sont ainsi libres d'y participer au gré de leurs envies, de leurs besoins et de leurs moyens.



Des espaces de vie chaleureux

La résidence offre des **espaces de vie communs conviviaux** :

- Terrasse commune
- Boulodrome
- Potagers partagés
- Cuisine collaborative
- Espace détente avec canapés, coin lecture et TV
- Salle de télémedecine (tablette, chariot de télémedecine)
- Salle de fitness
- Salon de coiffure et de beauté

Ils sont à disposition des résidents pour favoriser la convivialité et leur permettre de profiter pleinement d'une retraite à la fois **sereine** et **active**.



Terrasse et espaces verts communs, Violette & Parme à Saint-Alban (31)

Une résidence sécurisée



Les accès de la résidence sont sécurisés par une **platine Intratone** avec caméra, **visiophone** et **Vigik**.

Les espaces communs sont équipés de **vidéo-surveillance**, permettant à l'animateur de veiller au quotidien et de préserver le **calme** et la **tranquillité** dans la résidence.



Bibliothèque, Le Parc d'Aurélié à Villenave-d'Ornon (33)

La construction 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 de 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 intérieurs...



...pour se détendre



Pour cuisiner



Pour se dépenser





Les prestations

Des appartements pensés pour les seniors



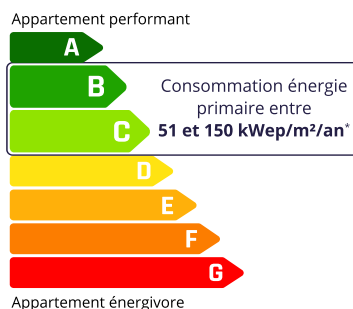
Le label Haute Sécurité Santé HS2

Serenly La Rochelle est en cours de labellisation HS2®. Elle offrira à ses résidents des **espaces de vie privés et communs de qualité, sécurisés et confortables** (bac à douche antidérapant, meubles de salle d'eau amovibles, prises à 1m10 de hauteur, espace de télémedecine...) et la **proximité de certaines commodités et services** (transports, commerces, établissements de santé, etc.).

Serenly La Rochelle

bénéficie d'une consommation énergétique optimisée.

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



Serenly La Rochelle est **certifiée NF Habitat** et offre des appartements plus qualitatifs bénéficiant de **performances supérieures** (confort acoustique, aménagement facilité, réduction des consommations d'énergies, d'eau et d'entretien).



1 Sol PVC imitation parquet bois clair dans toutes les pièces

- 2** Prises de courant à 1,10 m de hauteur
- 3** Volets roulants électriques
- 4** En carrelage ou en dalles gravillonnées
- 5** Placards intégrés et aménagés

Seul le descriptif des prestations joint à l'acte de vente sera contractuel. Ici exemple d'un appartement T2 type. *Image non contractuelle.



6 Salle d'eau avec douche, WC surélevés, barre de maintien, meuble lavabo amovible*



7 Cuisine équipée et aménagée (nombreux rangements bas)



Le Clos des Orangers, Saint-Orens-de-Gameville (31)



Canopy, Pau (64)

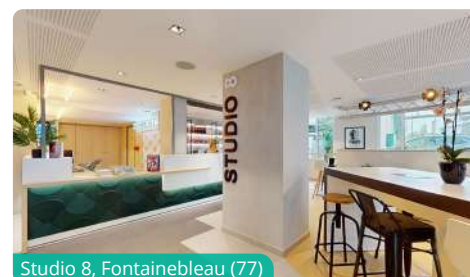


Liberty, Toulouse (31)



Liberty, Toulouse (31)

Références



Studio 8, Fontainebleau (77)



Violette & Parme, Saint-Alban (31)



Violette & Parme, Saint-Alban (31)

Document et illustrations non contractuels.

Crédits photographiques : Unsplash, Arthur Péquin, Shutterstock, AdobeStock, C.Picci, Studio Chevojon, Lionel Ruhier Photographe, Emmanuel Passeleu.
Illustrations 3D : Hive&Co, d+b Interior Design.

Sources : Mairie de La Rochelle, la.charente-maritime.fr, INSEE, Wikipédia, Google Maps.

Service Communication et Marketing LP Promotion.
 Novembre 2024. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert.



Résidence Saint-Augustin, Bordeaux (33)





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

28 allées de Tourny
33001 Bordeaux Cedex

AGENCE ANGLET

1 bis avenue de Maignon
64600 Anglet

AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guiton
17000 La Rochelle

DIRECTION RÉGIONALE PAYS DE LA LOIRE

AGENCE NANTES

9 Rue du Chapeau Rouge – Odelta Carré Boileau
44000 Nantes

DIRECTION RÉGIONALE ÎLE-DE-FRANCE

AGENCE BOULOGNE-BILLANCOURT

47-49 avenue Édouard Vaillant
92100 Boulogne-Billancourt

DIRECTION RÉGIONALE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

AGENCE LYON

63 quai Charles de Gaulle
69006 Lyon

AGENCE ANNECY

1-3 chemin de la Croix Rouge
74000 Annecy