

# studently

NANTES

---



# 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> édition du classement des promoteurs immobiliers -  
Innovapresse 2022.

## Chiffres clés



\*En 2023 \*\*Au 31 décembre 2022



### UN ANCRAGE LOCAL FORT



\*En 2022

### NOMBRE DE LOTS ACTÉS



# 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<sup>ème</sup> promoteur national à être labellisé "Engagé RSE" selon la norme ISO 26000. En 2021, nous avons obtenu le niveau confirmé.

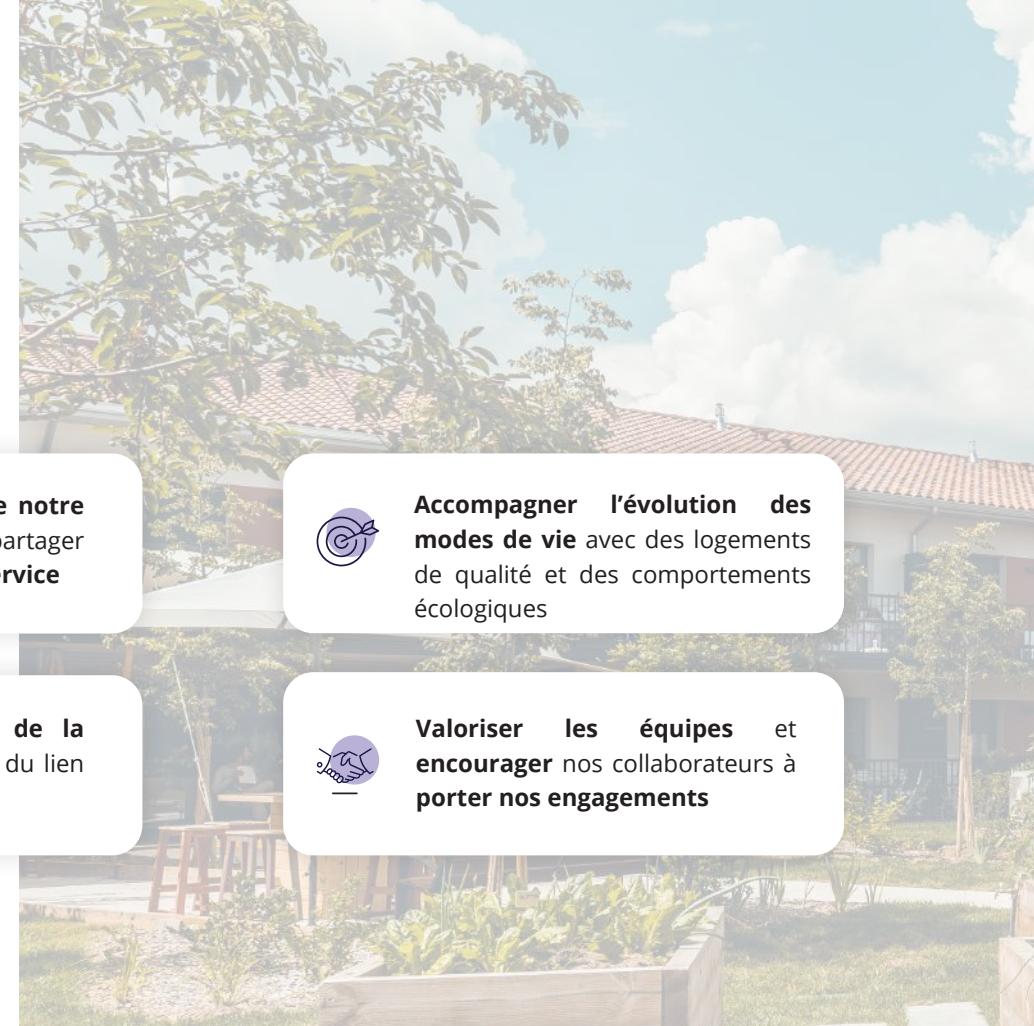
Nous croyons en la nécessité de mener tout projet d'habitation de manière transparente, responsable et **en accord avec les besoins des collectivités et des habitants**.

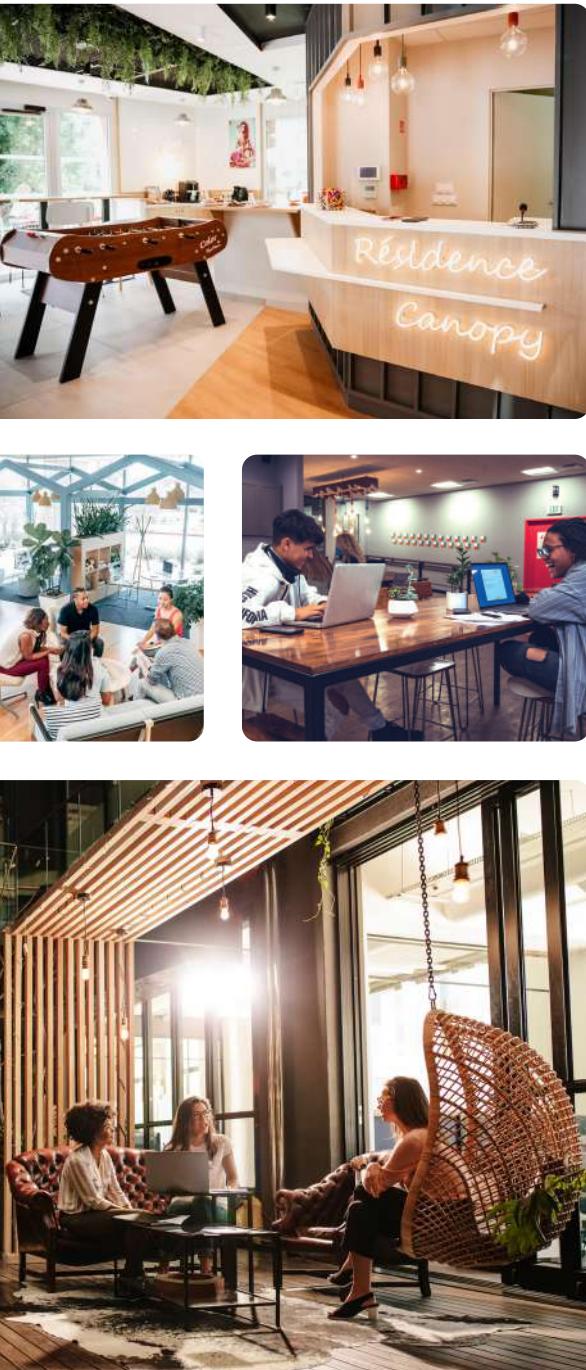


## NF Habitat HQE Un gage de confiance

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.





# LP Services, 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**

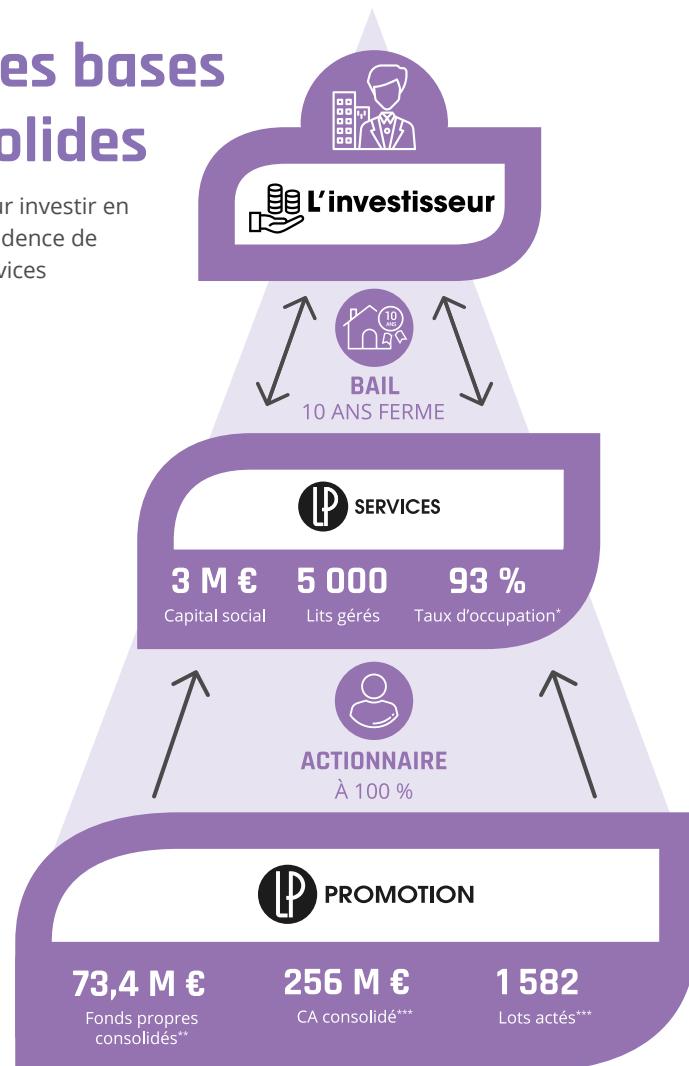
Hébergements flexibles

**serenly**

Résidences seniors

## Des bases solides

pour investir en résidence de services



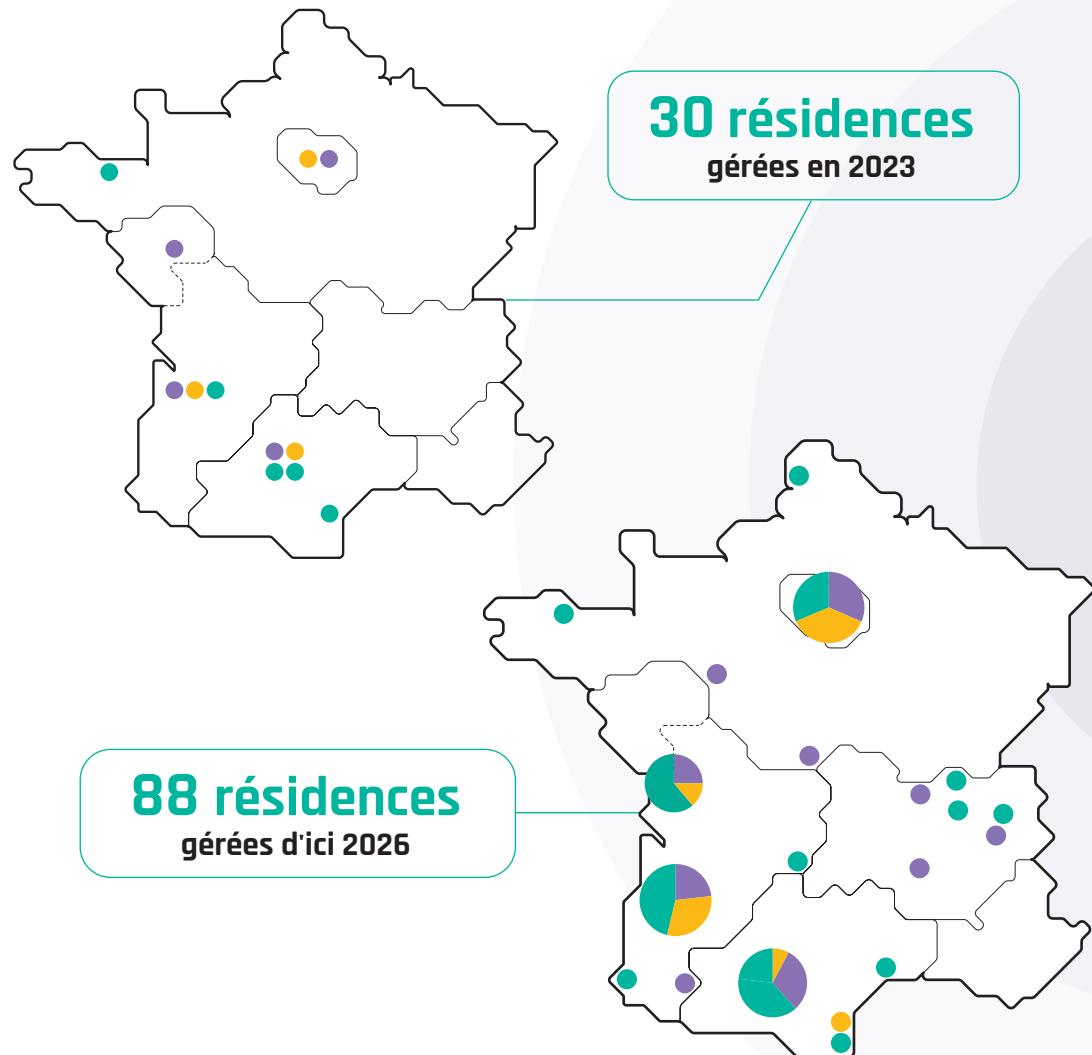
\*Cumulé au 31 octobre 2024 sur l'ensemble de nos résidences de services  
\*\*Au 31 décembre 2022 \*\*\*Au 31 décembre 2023

Les + du LMNP by LP

Portage de TVA

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

## Un développement en forte croissance



# Loire-Atlantique

## Une mosaïque de territoires

Située dans la région des **Pays de la Loire**, la Loire-Atlantique est l'un des départements les **plus dynamiques** de France en termes de **croissance démographique et économique**. Elle profite d'une grande **diversité de paysages** allant des marais salants aux forêts, en passant par des vignobles réputés. Elle compte de nombreuses **entreprises innovantes** dans les secteurs de la technologie et de l'industrie.

Territoire attractif, sa croissance démographique est soutenue, tirée par la **métropole nantaise**. Avec un marché de l'**emploi dynamique**, le département attire de **nombreux étudiants** et de **jeunes actifs**.

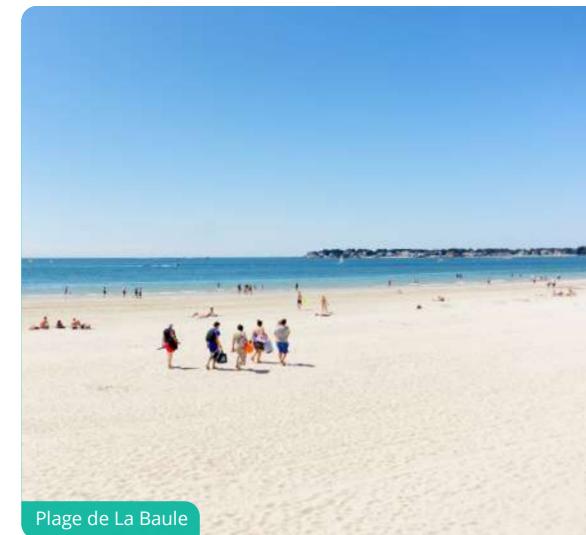
La Loire-Atlantique combine **richesse culturelle, dynamisme économique** et **qualité de vie**, rendant ainsi le **département attractif** tant pour les résidents que pour les visiteurs.



Marais salants de Guérande



Port de Pornic



Plage de La Baule



Château des Ducs de Bretagne

## De nombreux sites touristiques

- Château des Ducs de Bretagne à Nantes
- Machines de l'Île à Nantes
- Marais salants de Guérande
- Parc Naturel Régional de Brière
- Plages de La Baule et Pornichet

# Nantes

## Ville dynamique & attractive

Nantes, située sur les **rives de la Loire**, est une **ville dynamique** du Grand Ouest. Avec plus de 330 000 habitants, elle est la **6<sup>ème</sup> plus grande ville** de France. En **plein essor**, souvent classée parmi les villes les plus attractives pour les entreprises, elle attire de **nombreuses startups et entreprises innovantes**.

Nantes est classée **Ville d'Art et d'Histoire**. Elle se distingue par son **patrimoine historique**, notamment le Château des ducs de Bretagne, la cathédrale Saint-Pierre et Saint-Paul, et ses **nombreux espaces verts** comme le Jardin des Plantes.

C'est une ville très prisée par les étudiants pour sa **qualité de vie**, son **dynamisme économique**, son réseau des transports en commun, et sa **proximité des plages de l'océan**.



Centre-ville



Gare de Nantes



Île de Nantes

## Ville jeune & étudiante

- **8<sup>ème</sup>** au classement 2022-2023 des villes étudiantes de France
- **45 %** de la population a moins de 30 ans
- **Pôle universitaire** majeur qui attire plus de **66 000 étudiants** (Université de Nantes compte à elle seule 37 000 étudiants)
- **Nombreuses Grandes écoles avec des formations riches et variées** : commerce, management, ingénierie, Beaux-Arts, santé, finance...
- **Centre-ville animé** : bars, boutiques, restaurants, cinémas, discothèques...



Passage Pommeraye

- **Lieux branchés avec concerts et expositions** : Musée d'histoire du Château des ducs de Bretagne, Stereolux (complexe spécialisé dans les musiques actuelles et les arts numériques) Chat Noir (bar et scène ouverte musicale), le Hangar à Bananes...
- **Activités culturelles** : 9 musées (musée Jules Verne, Planétarium, musée d'Histoire naturelle...), + de 30 bibliothèques, expositions, concerts, festivals (festival des Machines de l'Ile...)
- **Réseau de transports développé** : 3 lignes de tramway, + de 50 lignes de bus, 1 gare, 1 aéroport, vélos en libre-service (Bicloo)



Place Graslin

## Le marché de la résidence étudiante à Nantes



+ de **66 000<sup>(1)</sup>** étudiants



En France, en moyenne  
**68% des étudiants**  
quittent le domicile familial  
pour leurs études<sup>(2)</sup>



**Près 1000 lots étudiants**  
répartis dans  
**8 résidences privées<sup>(3)</sup>**

**studently**

NANTES

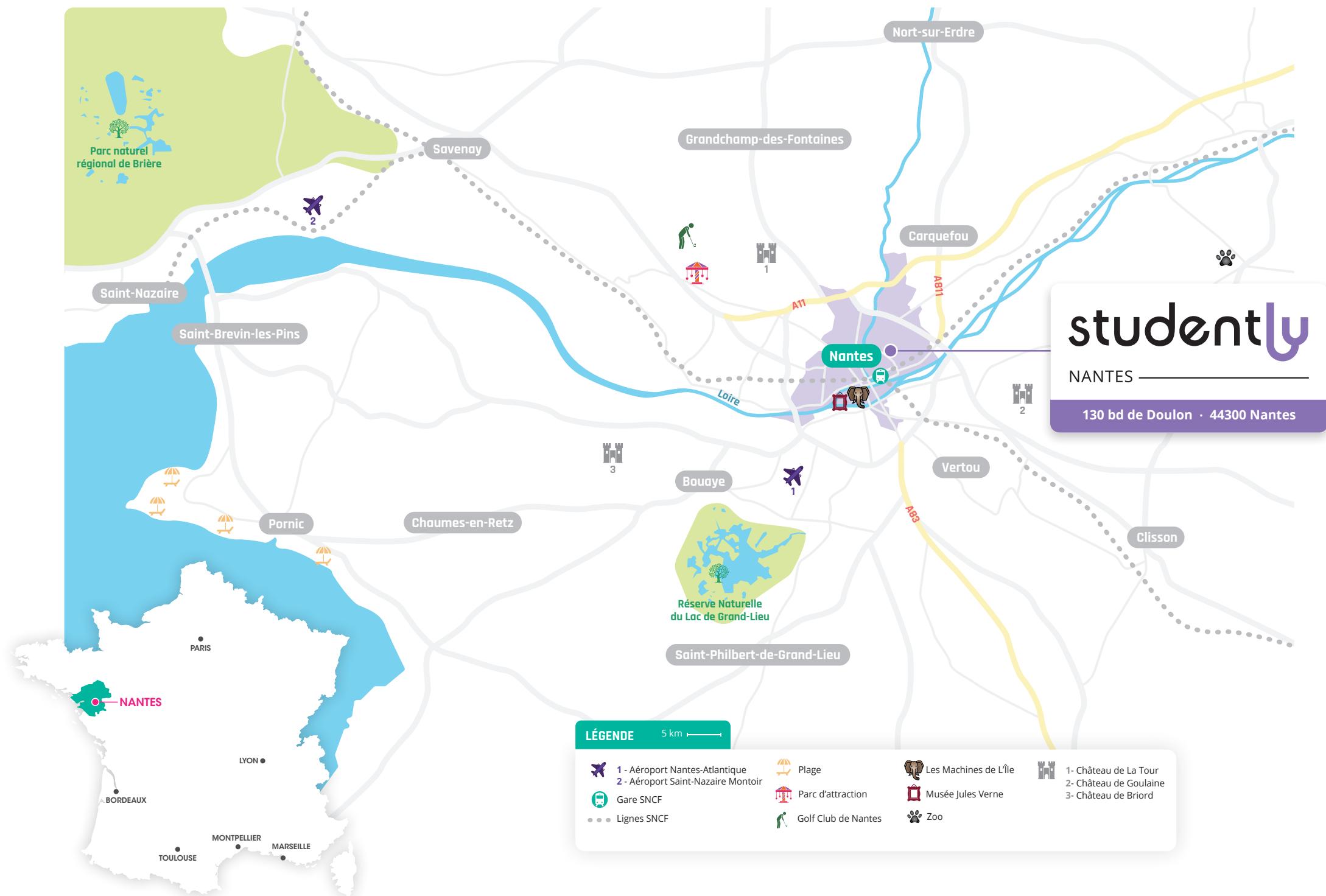
Création de

**109 lots étudiants**

<sup>(1)</sup> Rentrée 2022

<sup>(2)</sup> Source : Ministère de l'Enseignement Supérieur de la Recherche et de l'Innovation

<sup>(3)</sup> Recensé en novembre 2024 et potentiellement non exhaustif





## Un emplacement privilégié



### Commerces de proximité

- Carrefour Express à 210 m
- Boulangerie à 400 m
- Aldi à 700 m
- Super U et place commerçante à 800 m
- Primeur à 1,8 km



### Transports & accès

- Arrêt de bus (lignes 10, 11 et 12) au pied de la résidence
- Station de vélos libre-service à 130 m
- Station de tramway (ligne 1) à 600 m
- Gare SNCF à 2 km
- Aéroport Nantes Atlantique à 15 km

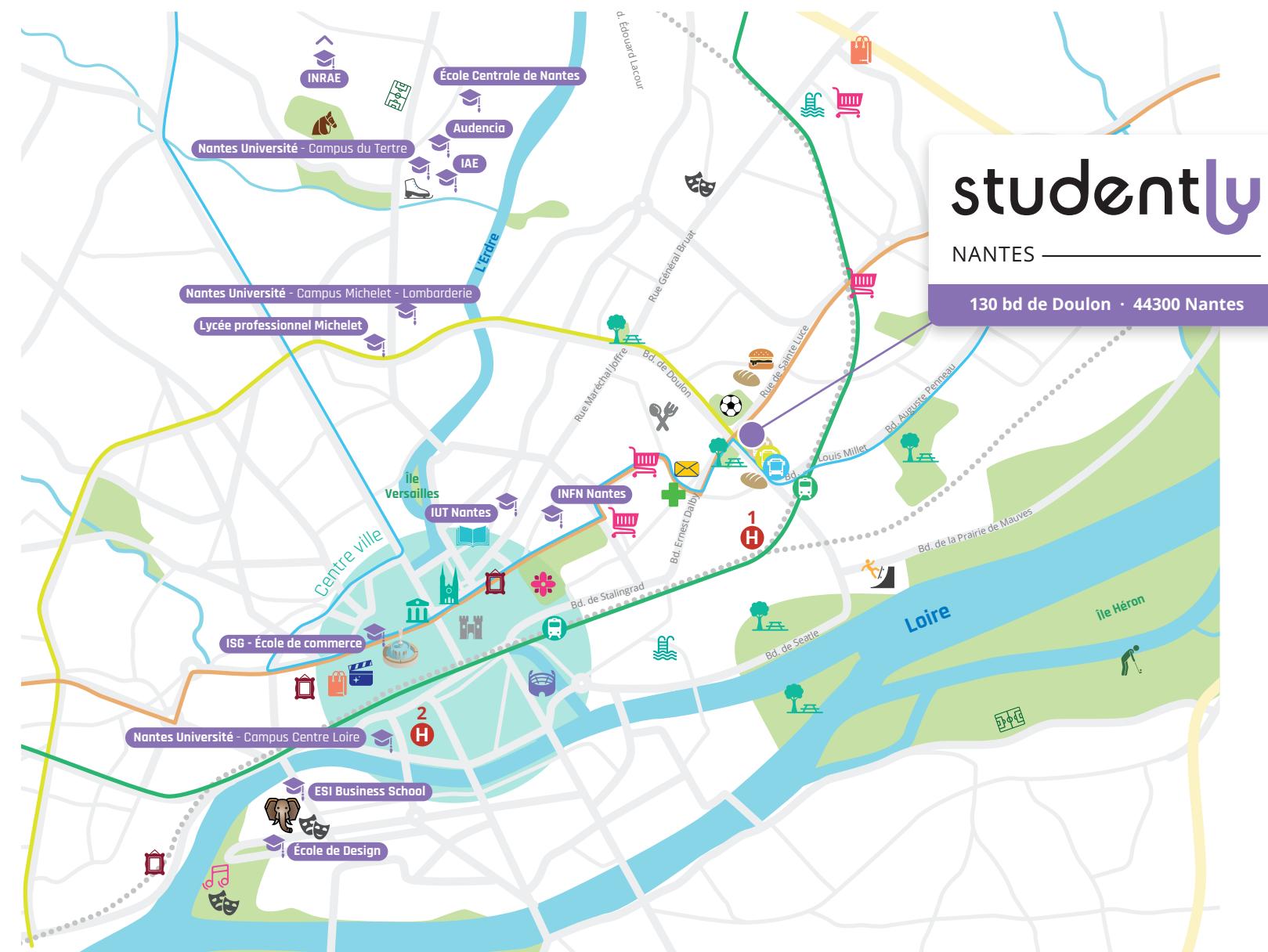


### Autres services & loisirs

- Parc de la Noë Mitrie en face
- Médecin à 170 m
- Complexe sportif à 400 m
- Banque à 600 m
- Hôpital à 800 m
- Restaurant à 850 m
- Théâtre Le Grand T et parc du Grand Blottereau à 1,4 km
- Jardin des Plantes à 2 km
- Château des Ducs de Bretagne à 2,7 km
- Centre-ville (cinéma, restaurants, magasins...) à 3 km
- Les Machines de l'Île à 5 km

### LÉGENDE

500 m



**studently**

NANTES

130 bd de Doulon · 44300 Nantes

Gare SNCF

Mairie

Bus ligne 10

Les Machines de l'île de Nantes

Bus ligne 11

Tramway ligne 1

Cathédrale Saint-Pierre et Saint-Paul

Château des ducs de Bretagne

Jardin des Plantes

Palais des Congrès

Salle de spectacle

Salle de concert

Fast-food

Musée

Cinéma

Parc

La Poste

Piscine

Stade

Football club

Golf

Patinoire

Hippodrome

Skatepark

Pharmacie

Boulangerie

Supermarché

Restaurant

Commerce

1 - Hôpital Bellier  
2 - Hôtel-Dieu - CHU

Place Royale

# La vie de quartier

## Doulon-Bottière, un quartier apprécié des étudiants

La résidence **Studently Nantes** se situe dans le quartier **Doulon-Bottière**, à l'est de Nantes, à environ **15 minutes du centre-ville** en transport en commun. Traversé par le **tramway** et extrêmement bien desservi par les lignes de **bus**, le quartier se démarque par son **accessibilité**, mais aussi par ses **infrastructures sportives** et de **loisirs** facilitant le quotidien des résidents.

Les 3 lignes de bus qui s'arrêtent **au pied de la résidence** permettent de rejoindre rapidement les **lieux d'étude**, mais aussi le **centre-ville** et la **gare**. Les résidents peuvent facilement se **déplacer à vélo** grâce aux nombreuses **pistes cyclables** et aux stations de vélos en **libre-service** autour de la résidence.

Le quartier est réputé pour ses nombreux **espaces verts**, offrant aux habitants un cadre de vie agréable et propice à la détente. On y trouve notamment le **parc du Grand Blottereau**, l'un des plus grands parcs de Nantes, mais aussi le **parc de la Noë Mitrie**, juste en face de la résidence.

Il conserve un esprit "**village**", avec ses commerces de proximité et ses maisons type "**bourgeoise**", favorisant un **cadre de vie agréable**, proche de la **nature**, du **centre-ville** mais aussi des **lieux d'études**.



## Universités & Grandes Écoles

- Institut National des Formations Notariales (INFN - 4770 étudiants) à 1,6 km
- IUT Nantes (700 étudiants) à 2 km
- Université de Nantes (43 000 étudiants)
  - Campus Michelet - Lombarderie à 2,8 km
  - Campus Centre Loire à 3,4 km
  - Campus du Tertre à 5 km
- ESI Business School (3500 étudiants) à 4,1 km
- École Supérieure de Commerce Audencia (6 000 étudiants) à 5 km
- École Centrale de Nantes (2500 étudiants) et Lycée Professionnel Michelet (570 étudiants) à 5,5 km
- École de commerce - ISG (4500 étudiants), École de Design (1800 étudiants), et IAE (2600 étudiants) à 6 km

+ de  
66 000  
étudiants





# La résidence

## Partage et convivialité

La résidence **Studently Nantes** est située à l'angle de la rue Charles Bataille et du Boulevard Doulon, dans un quartier animé.

Elle se compose de **109 appartements**, T1 et T2, répartis dans 2 bâtiments : le bâtiment A en R+5+attique et le bâtiment B en R+2. Elle offre des **espaces communs conviviaux** au rez-de-chaussée du **bâtiment A** (espace détente, salle de coworking, salle fitness, cuisine collaborative...).

Le bâtiment A présente une volumétrie en retrait à partir du R+3, permettant ainsi d'ouvrir la façade et d'animer le boulevard. Il surplombe le **parc Noë de la Mitrie**, situé en face de la résidence, offrant ainsi des vues dégagées sur cet espace vert.

La résidence comprend deux **locaux vélos** au sous-sol du bâtiment A.

**studently**

NANTES

130 bd de Doulon  
44300 Nantes

- 1 Accès piétons bâtiment A
- 2 Accès hall bâtiment A
- 3 Accès locaux vélos sous-sol
- 4 Résidence sécurisée

- 5 **Espaces communs intérieurs :**
  - Espace détente
  - Cuisine collaborative
  - Salle de coworking
  - Salle de fitness







# Le mot de l'architecte

## L'art de concevoir

“

La résidence **Studently Nantes** s'inscrit à la fois dans une relecture des codes architecturaux caractérisant les immeubles de boulevard et dans l'expression d'une **écriture contemporaine** assumée au sein d'un quartier essentiellement résidentiel.

Elle présente une **volumétrie en retraits**. Cette architecture permet d'ouvrir la façade et de ménager les maisons voisines. Marquant l'angle de la rue Charles Bataille et écrivant une proue, la résidence surplombe le **parc Noe de la Mitré** situé en face et offre ainsi des **vues qualitatives** aux logements.

”

## JBA

Créée en 2000, Jba entreprend et construit sur des principes de réalisme architectural. Ils se traduisent dans sa gestion et sa production par une sobriété mesurée et un sens de la rigueur.

Après des débuts placés sous le signe de la commande publique - avec la réalisation d'équipements sportifs, tertiaires ou culturels - Jba se tourne vers le logement. Son expérience polyvalente et son ouverture instinctive lui permettent aujourd'hui d'évoluer naturellement dans des projets urbains complexes.

Précursor des projets ANRU au début des années 2000, Jba tient de son expérience de la réhabilitation la créativité constructive et spatiale nécessaire à tout projet de transformation par l'usage. En découle aussi son attachement à la dimension urbaine de chaque projet.

Jba s'empare des problématiques contemporaines du renouvellement de la ville sur elle-même. Elle poursuit son engagement pour des modes constructifs maîtrisant leur impact carbone. Elle se forme en continu à la conception bio-climatique et aux filières respectueuses des ressources.

Fondée à Nantes, présente en Ile de France, conduisant des chantiers dans le Grand-Ouest, à Lille et à Marseille, Jba développe aujourd'hui son rayonnement national.





Pensée pour vivre de belles années étudiantes





## 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.



Espace cafétéria - Résidence Isatis

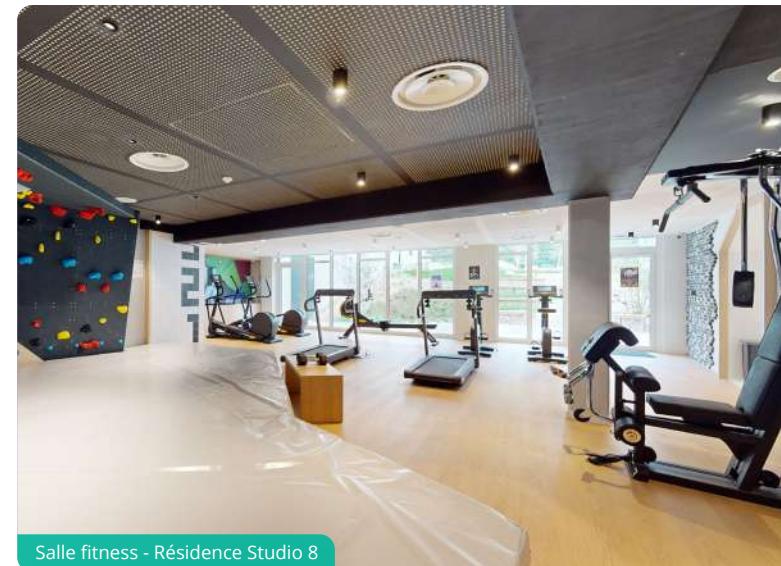


Accueil, espace cafétéria - Résidence Canopy

## Des espaces de vie chaleureux

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

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



Salle fitness - Résidence Studio 8

## Une résidence sécurisée



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

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



Laverie connectée - Résidence Studio 8

## 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**.

## 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 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 pour se détendre



Pour étudier



## Pour cuisiner

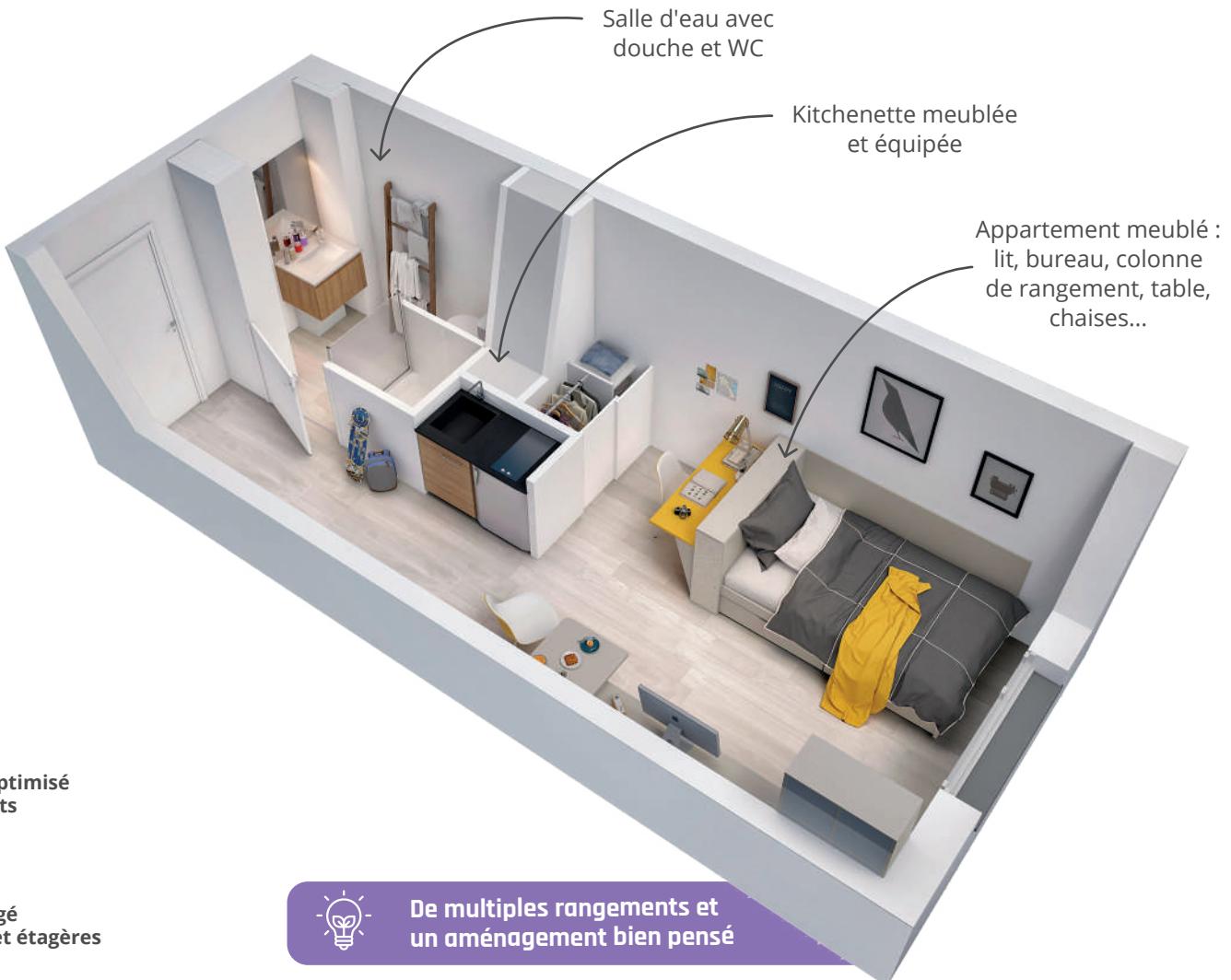


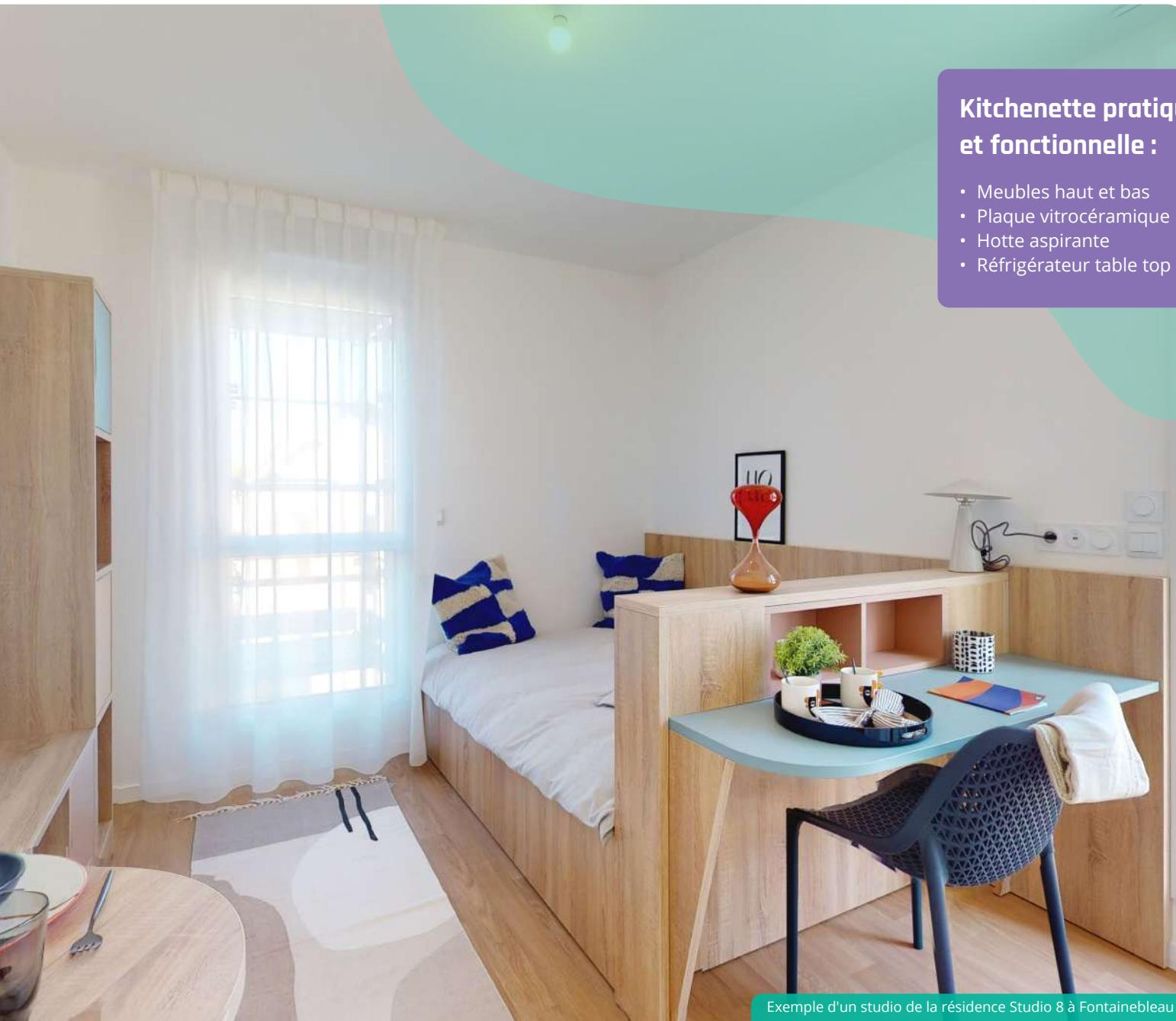
Pour se dépenser



# Les prestations

## Des matériaux de qualité





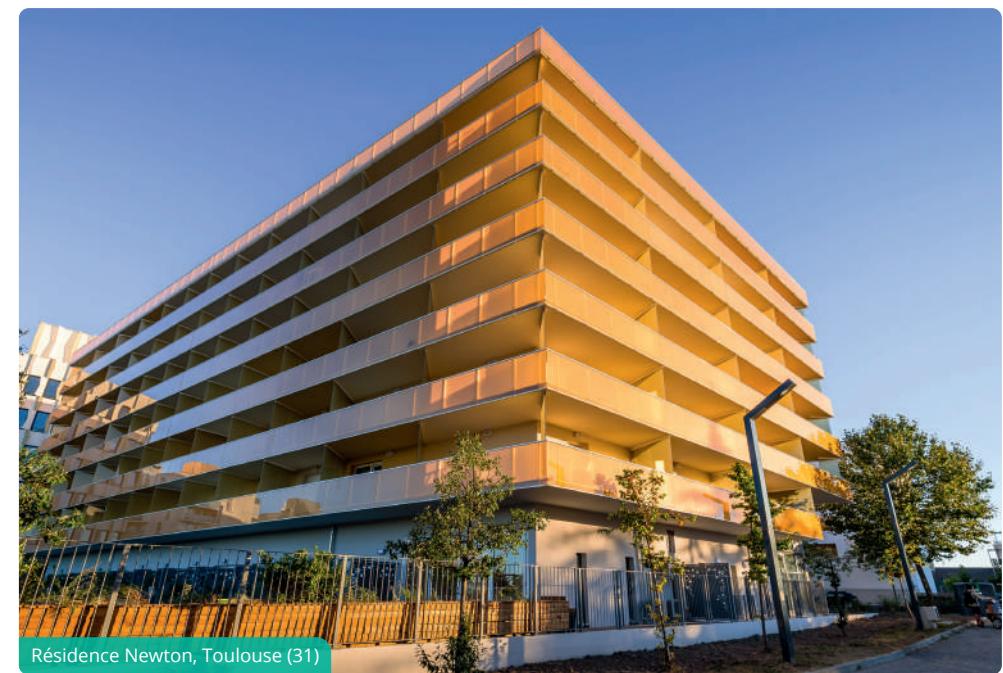
### Kitchenette pratique et fonctionnelle :

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





# Références



Document et illustrations non contractuels.

**Crédits photographiques :** Unsplash, AdobeStock, Shutterstock, Shutterstock, C.Picci, Studio Chevojon, Lionel Ruhier Photographe, E. Passeleu, M. Panaget, Arthur Péquin.

**Illustrations 3D :** Hive&Co, D+B interior Design.

**Sources :** Mairie de Nantes, Loire-atlantique.fr, INSEE, l'internaute.fr, Google Maps.

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



DURABLE  
EMENT  
CONJUGER  
HABITAT  
SERVICES  
ET



PROMOTION



#### SIÈGE SOCIAL LP PROMOTION

25 rue de Bayard  
CS 71348  
31069 Toulouse Cedex 6

#### 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

1bis 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

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

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



#### 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