

Armonia

— DRANCY

serenly



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

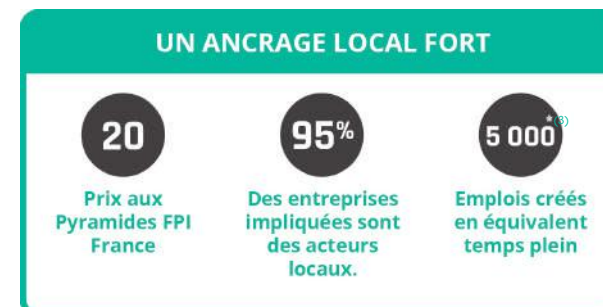
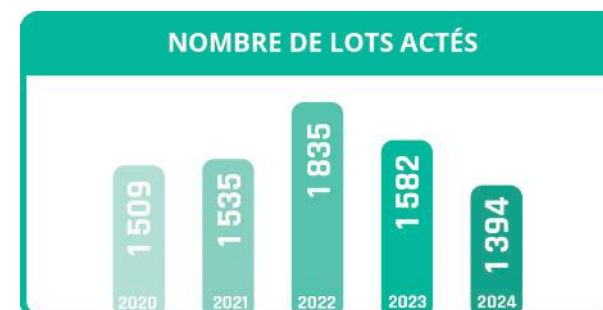


Laurent PONSOT
Président



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

Chiffres clés



⁽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



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 d'exploitation et de services 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

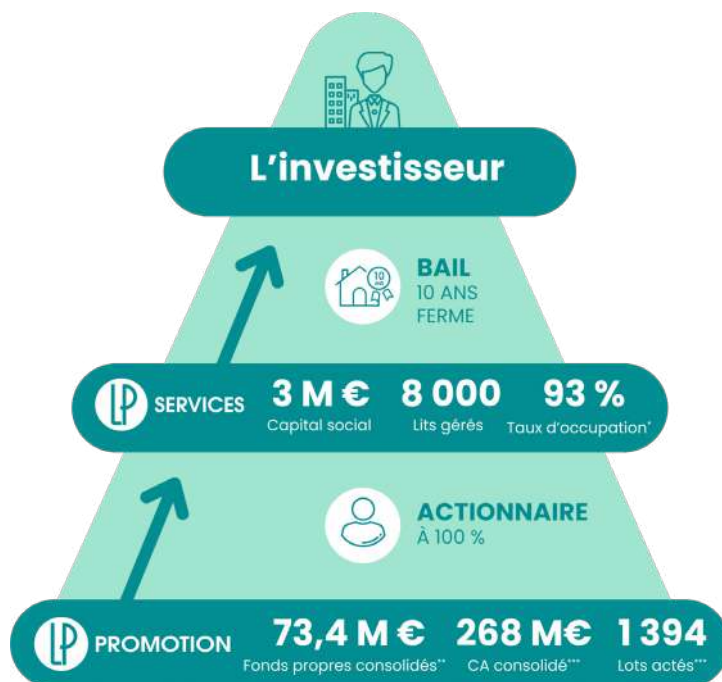
Résidences seniors

Villa serenly

Résidences seniors premium

Des bases solides

Pour investir en résidence
de services



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

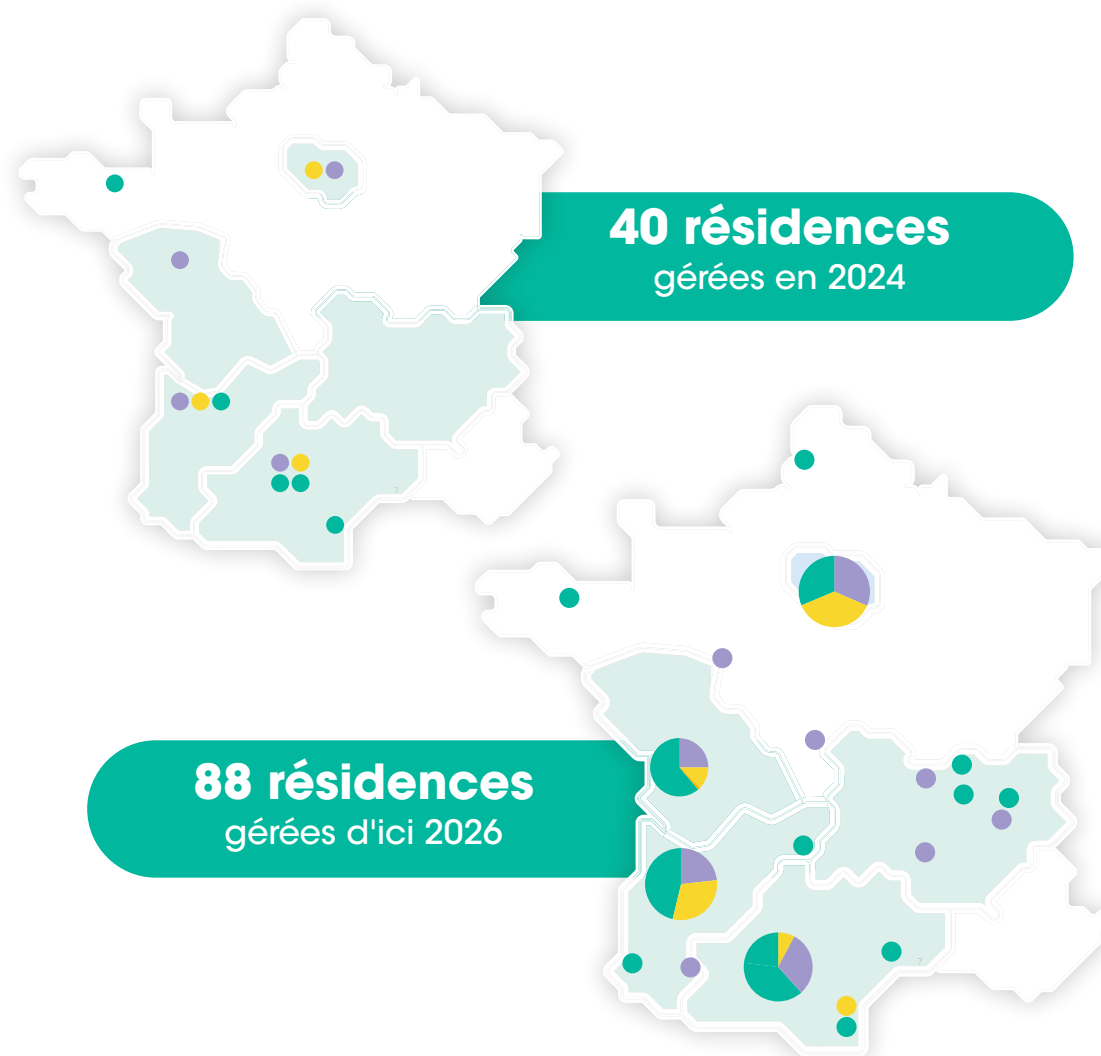
Les **+** du LMNP b **LP**

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

Paris

Terres d'Envol

Paris Terres d'Envol est un **territoire du Grand Paris** regroupant 8 communes du nord-est parisien. **Dynamique**, le territoire se constitue comme la porte d'entrée sur Paris et la France via les **deux aéroports Paris-Charles de Gaulle et Paris-Le Bourget**. Avec l'arrivée de **9 gares et 3 lignes de métro**, ainsi que les **Jeux Olympiques et Paralympiques**, le territoire ne cesse d'évoluer.



Paris



JO Paris 2024

Des lieux à découvrir aux alentours du territoire

- Musée de l'Air et de l'Espace
- Le parc des expositions de Villepinte
- Marché aux puces de Paris Saint-Ouen
- Cité des sciences et de l'industrie
- La Géode
- Philharmonie de Paris et Cité de la Musique
- Parc et Grande Halle de La Villette



Métro parisien

En bref

- 8 villes
- 366 709 habitants
- 1 760 associations
- De nombreux parcs et espaces verts : parc forestier de la Poudrerie, parc Georges Valbon (3^{ème} plus grand parc de la région Île-de-France), parc urbain de Tremblay-en-France, etc.
- 5 centres commerciaux : Aéroville, O'Parinor, Beausevrin, Avenir, Plein Air
- 9 gares du futur métro Grand Paris Express, dont Le Bourget et Drancy-Bobigny



Philharmonie Paris

Un territoire qui bouge :

- Création de l'espace culturel du Baillet (2 000 places) à Drancy – livraison prévue en 2024
- Village des médias (Jeux Olympiques et Paralympiques 2024) à Dugny
- Le Colisée : création d'une nouvelle Arena (9 500 places pour le sport et les spectacles) au sein du futur quartier d'affaire à Tremblay-en-France – livraison prévue en 2024

Drancy

Ville de passé et d'avenir



Parc de Ladoucette

En bref

- **72 376 habitants en 2019**
- **Ville culturelle** : création d'un nouveau centre culturel avec 3 salles de cinéma, un théâtre et une salle des fêtes
- **Ville dynamique** : création d'un quartier vivant (le Baillet) et d'un nouveau cœur de ville, végétalisation de la ville...



Château de Ladoucette



Mairie

Située à seulement 10 km du centre-ville de Paris, Drancy est une commune de plus de 72 000 habitants. Ville tournée vers la **culture**, le **sport** et la **solidarité**, elle s'oriente également vers l'avenir avec de nombreux projets, comme la création d'un **nouveau cœur de ville** et d'un **grand espace culturel**.

Le **parc de Ladoucette**, véritable poumon vert de la ville offre 6,5 hectares d'**écran de verdure**. C'est un **lieu vivant** où de nombreux événements sont organisés (fête de la ville, de la musique, le 14 juillet...).



Château de Ladoucette

Le marché de la résidence seniors à Paris Terres d'Envol



+ de 60 000
personnes sont âgées de
60 ans et +



92%
des français pensent que les
résidences seniors doivent être
développées

83%
en ont une bonne opinion

*Enquête Ifop pour Synerpa "Grand âge
et enjeux du vieillissement" avril 2017*

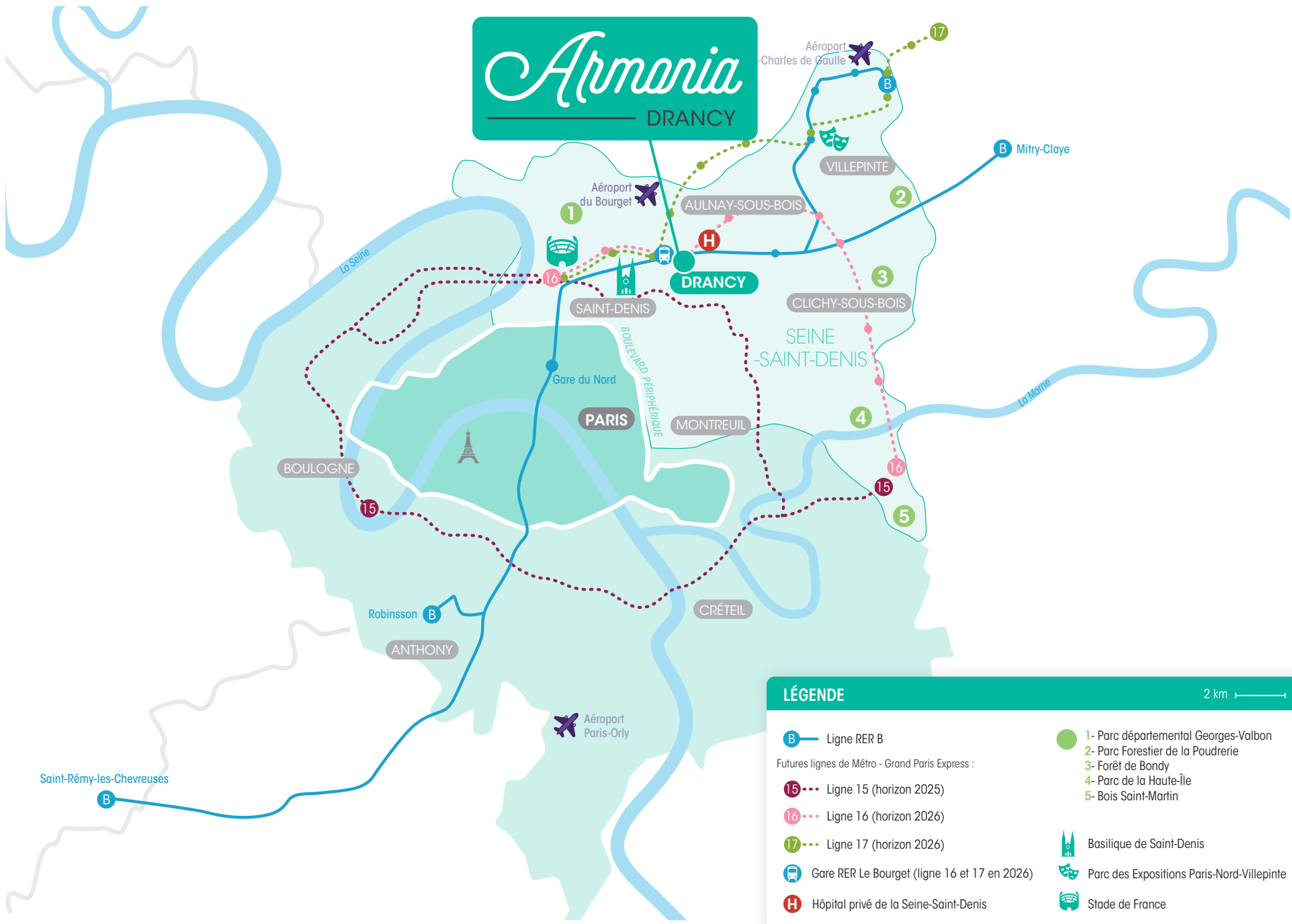


209*
lots seniors

**Recensés en octobre 2022
et potentiellement non exhaustif*

Armonia
DRANCY

121
lots seniors





Armaria

DRANCY



18 Rue Philippe Lalouette - 93700 DRANCY

10

Un emplacement privilégié



Commerces de proximité

- Boulangerie à 550 m
- Épicerie à 650 m
- Lidl et Franprix à 1,4 km
- Marché du Bourget à 1,6 km
- Les Marchés de Drancy à 2,3 km



Transports & accès

- Arrêt de bus (lignes 143, 146 et N42) à 1 km
- Gare RER B (lignes 16 et 17 en 2026) Le Bourget à 1,1 km
- Aéroport Paris-Charles de Gaulle à 13,6 km



Autres services & loisirs

- Médiathèque, pharmacie, cabinet infirmier et centre ophtalmologique et dentaire à 600 m
- Restaurants à 650 m
- Espace culturel et médecin à 1 km
- Château et parc de Ladoucette à 1,4 km
- Mairie à 1,7 km
- Stade nautique à 2 km
- Musée de l'Air et de l'Espace et parc des expositions à 3,5 km
- Parc départemental Georges-Valbon à 4,4 km

LÉGENDE

100 m

Futures lignes de Métro - Grand Paris Express :

--- Ligne 16 (horizon 2026)

--- Ligne 17 (horizon 2026)

— Ligne RER B

— Ligne de bus 143

Château de Ladoucette

Mémorial de la Shoah

Espace Culturel

Mairie

Parc

Banque

Bibliothèque

Enseignement

La Poste

Commerce

Supermarché

Marché

Boulangerie

Cinéma

Complexe sportif

Pharmacie

Centre médical

Vétérinaire

Crèche

Marchand de journaux

Coiffeur

Gendarmerie

Pompier

Restaurant

La vie de quartier

Le Baillet

La résidence **Armonia** est située dans le nouveau **quartier Le Baillet**.

Résidentiel, il a également pour vocation de devenir un lieu incontournable de Drancy avec notamment la **création d'un centre culturel, d'un pôle commercial** et d'un **groupe scolaire**.

Proche du centre-ville, son **accès** est **facilité** avec la mise en place d'une nouvelle voirie et d'une **piste cyclable**. Aussi, la station **RER B du Bourget**, qui accueillera en 2026 les **lignes 16 et 17 du Grand Paris Express**, se situe à **15 min à pied**.



Square public



Parc de Ladoucette



Commerces du centre-ville



Place de l'Hôtel de ville



Centre culturel actuel de Drancy



Future résidence de
logements

Future résidence étudiante
et jeunes actifs

Parc de Ladoucette
à 1,4 m

Centre-ville
à 1,7 m

Futur groupe scolaire

Future résidence de
logements

Armania
— DRANCY

Quartier du Baillet
(nouveau centre culturel,
pôle commercial...)

La résidence

Vivre sereinement sa retraite

La résidence **Armonia** se compose de **121 appartements du T1 au T3**. Elle propose des **espaces de vie** intérieurs et extérieurs **conviviaux et chaleureux**. À l'extérieur, des carrés potagers partagés et une terrasse commune offrent aux résidents des moments de détente.

À l'intérieur, des **espaces communs cosy** favorisent le lien social. Ainsi, les résidents ont à leur disposition un espace détente, une cuisine collaborative, une salle de fitness, un salon de coiffure et de beauté et une salle de télémedecine.

Armonia
— DRANCY

18 Rue Philippe Lalouette - 93700 DRANCY

- 1 Entrée résidence
- 2 Espaces communs intérieurs
(espace détente, cuisine collaborative, salle de fitness, salon de coiffure et de beauté et salle de télémedecine)
- 3 Terrasse commune
- 4 Carrés potagers partagés
- 5 Parking extérieur





Le mot de l'architecte

L'art de concevoir

“

La résidence s'inscrit dans la nouvelle identité du quartier et vient animer la nouvelle rue créée. Son implantation a été pensée pour offrir le **maximum de lumière naturelle** à chacun des appartements, prolongés pour la plupart de **balcons généreux**.

Le jeu des matériaux et des couleurs, les balcons et les encadrements saillants, sont autant d'éléments qui animent et particularisent les façades.

Les appartements sont complétés par de vastes **espaces communs** au rez-de-chaussée offrant des services et des usages innovants pour le quotidien. Ces **espaces collectifs** s'ouvrent sur un jardin préservé et au calme, au cœur de la résidence.

”



INTERNATIONAL D'ARCHITECTURE

Créée en 2001 par Julian Rincon, INTERNATIONAL D'ARCHITECTURE bénéficie d'une image soigneusement cultivée grâce aux nombreuses opérations de Logements, Bureaux, Hôtels, Equipements publics et autres aménagements urbains déjà réalisés.

L'agence regroupe une équipe hautement qualifiée d'architectes de nationalités différentes et possède une expérience pluridisciplinaire. Notre approche fondamentale est d'être spécifique au site et d'exprimer l'esprit du lieu. L'harmonie est toujours le fondement de notre architecture. I.d.A. s'efforce d'éviter une esthétique trop personnelle, lui préférant une analyse approfondie de chaque nouveau projet dans son contexte et ses contraintes de programmation.





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.



Terrasse Le Clos des Orangers, à Saint-Orens (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



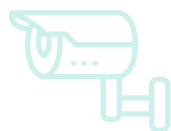
La résidence offre des **espaces de vie communs conviviaux** :

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

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**.



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, Villenave d'Omon (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.



Terrasse commune









Pièce de vie
"Le mobilier représenté sur l'illustration n'est pas fourni afin de laisser libre cours à la personnalisation de l'appartement par son occupant"

Les prestations

Des appartements pensés pour les seniors

Le label Haute Sécurité Santé HS2

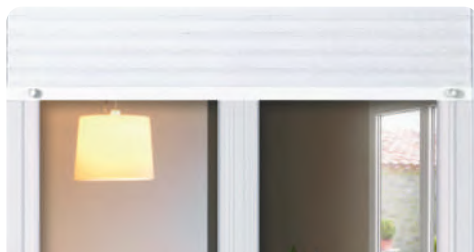
La résidence **Armonia** est en cours de labellisation HS2®. Elle offrira à ses résidents des **espaces de vie privés et communs de qualité, sécurisés et confortables** (bac à douche antidérapant, meubles de salle d'eau amovibles, prises à 1m10 de hauteur, espace de télé-médecine...) et la **proximité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



1 Prises de courant à 1,10 m de hauteur



2 Carrelage 45x45 cm



3 Volets roulants électriques



4 Dalles sur plots



5 Sol stratifié imitation bois

6 Placards intégrés et aménagés



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



8 Cuisine équipée et aménagée (nombreux rangements bas)

Seul le descriptif des prestations joint à l'acte de vente sera contractuel. Ici exemple d'un logement T2 type. *Image non contractuelle. Illustration du meuble TIDY de chez Chêne Vert.



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



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

Références



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



Les Chemins du Parc, Aucamville (31)



Le Parc d'Aurélié, Villenave d'Ornon (33)



Violette et Parme, Saint-Alban (31)



Le Parc d'Aurélié, Villenave d'Ornon (33)

Document et illustrations non contractuels.

Crédits photographiques : Unsplash, Joëlle Moreau de Pixabay, Arthur Péquin, Shutterstock, Antalice Pix'air, Studio Chevojon, Lionel Ruhier Photographe.

Illustrations 3D : Virtual Building, Agence CAD.

Sources : Ville de Drancy, Paris Terres d'Envol, Métropole du Grand Paris, Société du Grand Paris, INSEE, Le Parisien, L'Internaute, Le Journal du Net, Google Maps.

Service Marketing Groupe LP Promotion - Mars 2023. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert.

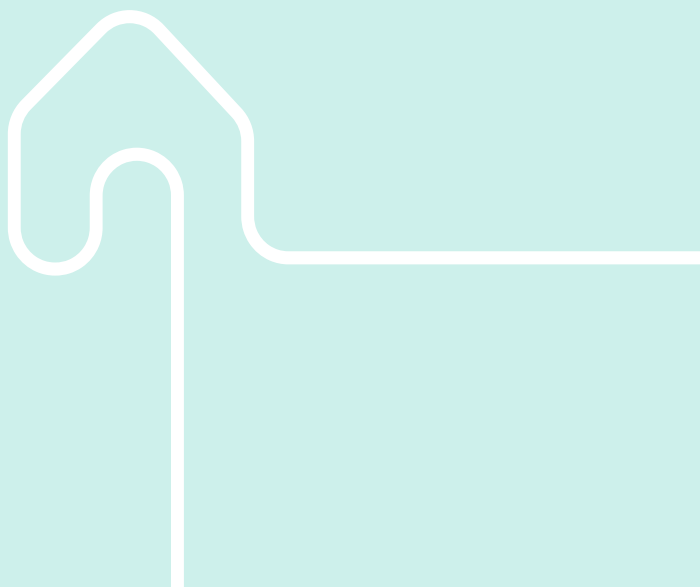


Le Parc d'Aurélié, Villenave d'Ornon (33)



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

1 rue Achard
33300 Bordeaux

AGENCE ANGLET

1 bis 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 Guifon
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

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
ET SERVICES
DURABLEMENT



PROMOTION