

sweetly

BRY-SUR-MARNE



Le mot de la direction

“
A

vec 30 ans d'expertise, nous sommes aujourd'hui un acteur de référence de l'immobilier résidentiel.

Promoteur, exploitant de résidences de services et syndic de copropriété, nous sommes présents à chaque étape, avant, pendant et après la livraison.

Cette approche intégrée constitue un véritable gage de qualité et de continuité de service, au plus près des attentes des collectivités et de nos clients.

Grâce à cette vision globale, nous couvrons l'ensemble du parcours résidentiel : accession, résidences étudiantes, coliving et seniors.

Avec Version Pierre, nous affirmons également notre savoir-faire en matière de réhabilitation d'immeubles patrimoniaux.

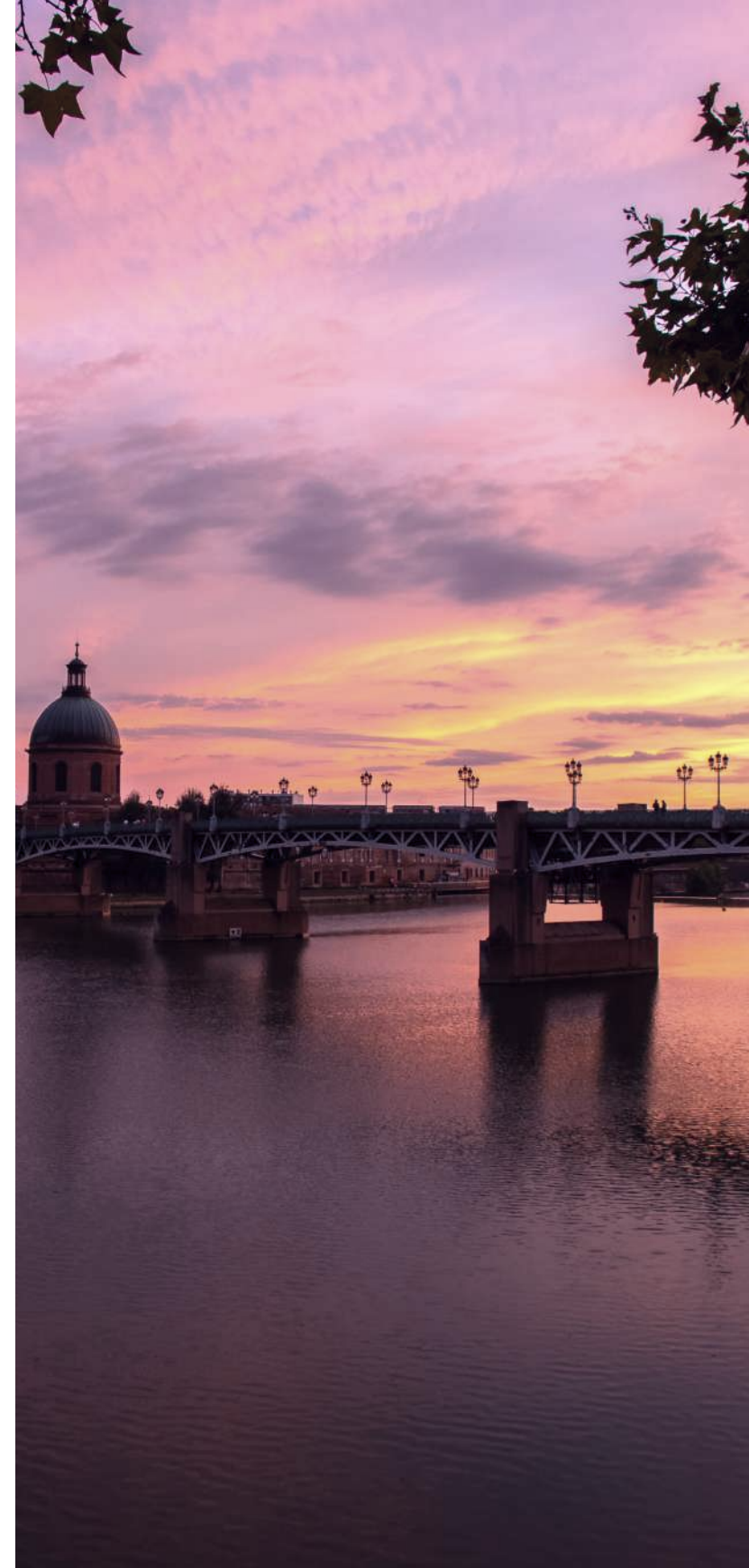
Entreprise à mission, nous plaçons la responsabilité sociétale et l'ancrage territorial au cœur de chacune de nos actions, convaincus que l'immobilier a un rôle essentiel à jouer dans la transformation durable des territoires.

”



Pierre Aoun

Président Exécutif
du groupe LP Promotion



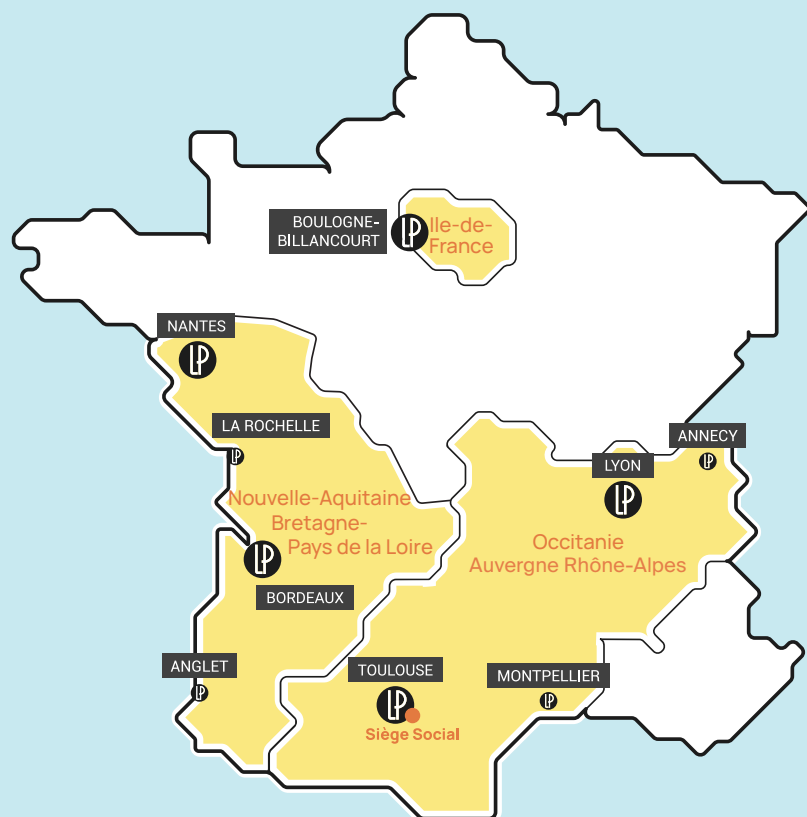
Le Groupe

30 ans d'expertise immobilière



Fondé en 1996, **LP Promotion** s'est développé avec une conviction : concevoir des **lieux de vie durables**, en conjuguant **exigence architecturale** et **qualité d'usage**.

Notre croissance s'appuie sur des fondamentaux solides. L'entrée du fonds d'investissement **Aermont** au capital en 2021 nous a permis de donner encore plus d'élan à notre croissance, sur un **territoire élargi**, en restant fidèles à nos valeurs.



Top of the Rose, résidence Sweetly à Fontenay-aux-Roses (92)



+ de 340

Collaborateurs



9 agences



3 métiers

**Promoteur, exploitant,
gestionnaire & syndic**



+ de 20 000

Logements livrés



20 pyramides



+ de 20 partenariats

Sportifs et associatifs



95 % des entreprises

sont issues du tissu local*



5 000 emplois créés

en équivalent temps plein*

*Évaluation de l'empreinte territoriale de LP Promotion par le Cabinet d'études Vertigo Lab.

Promoteur engagé

Société à mission

Depuis 2023, en tant que Société à mission, nous nous engageons à **construire et transformer la ville avec exigence**, en s'appuyant sur notre Raison d'être "**Conjuguer habitat et services durablement pour contribuer à la fabrique d'une ville accessible, dynamique et sereine**".

Le Groupe a inscrit au sein de ses statuts, **cinq axes d'engagement** majeurs :





Filiale d'exploitation

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 innovante, 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 6 000 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

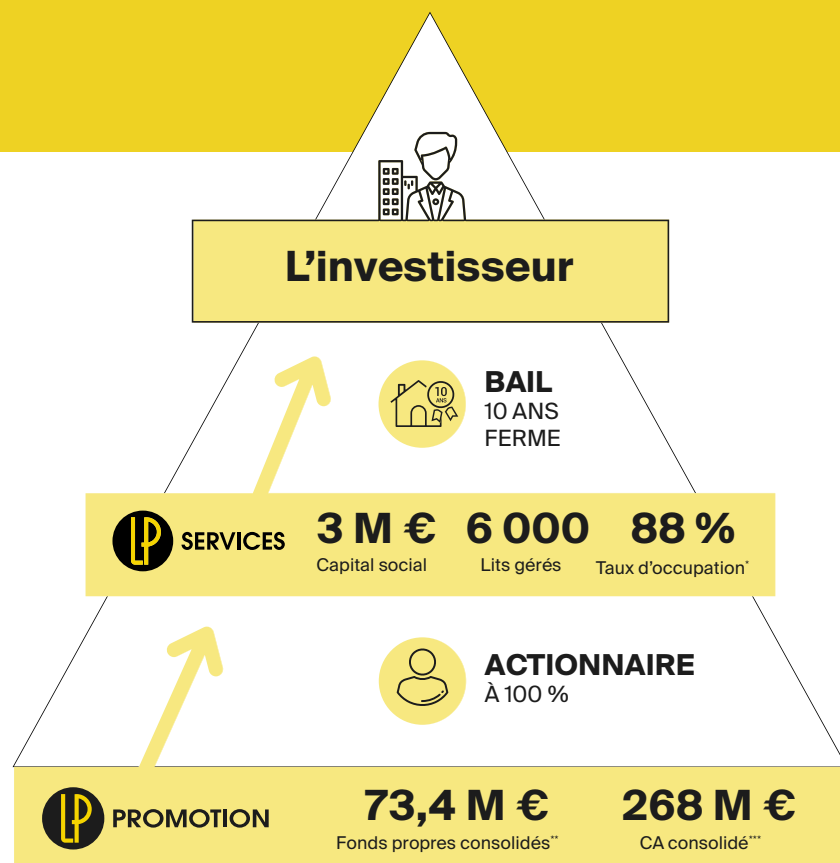
Résidences seniors

Villa serenly

Résidences seniors premium

Des bases solides

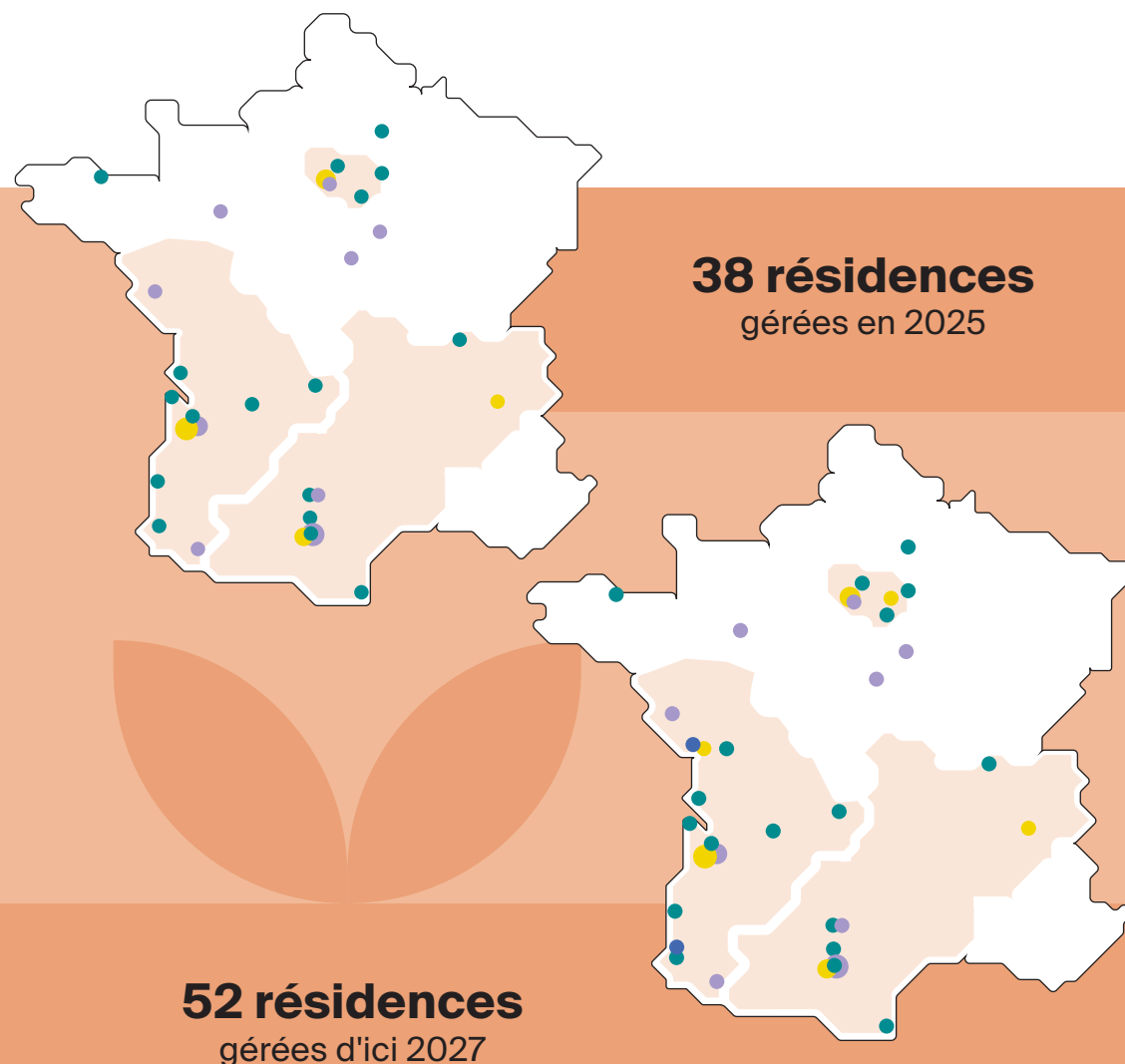
Pour *investir* en résidence de *services*



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

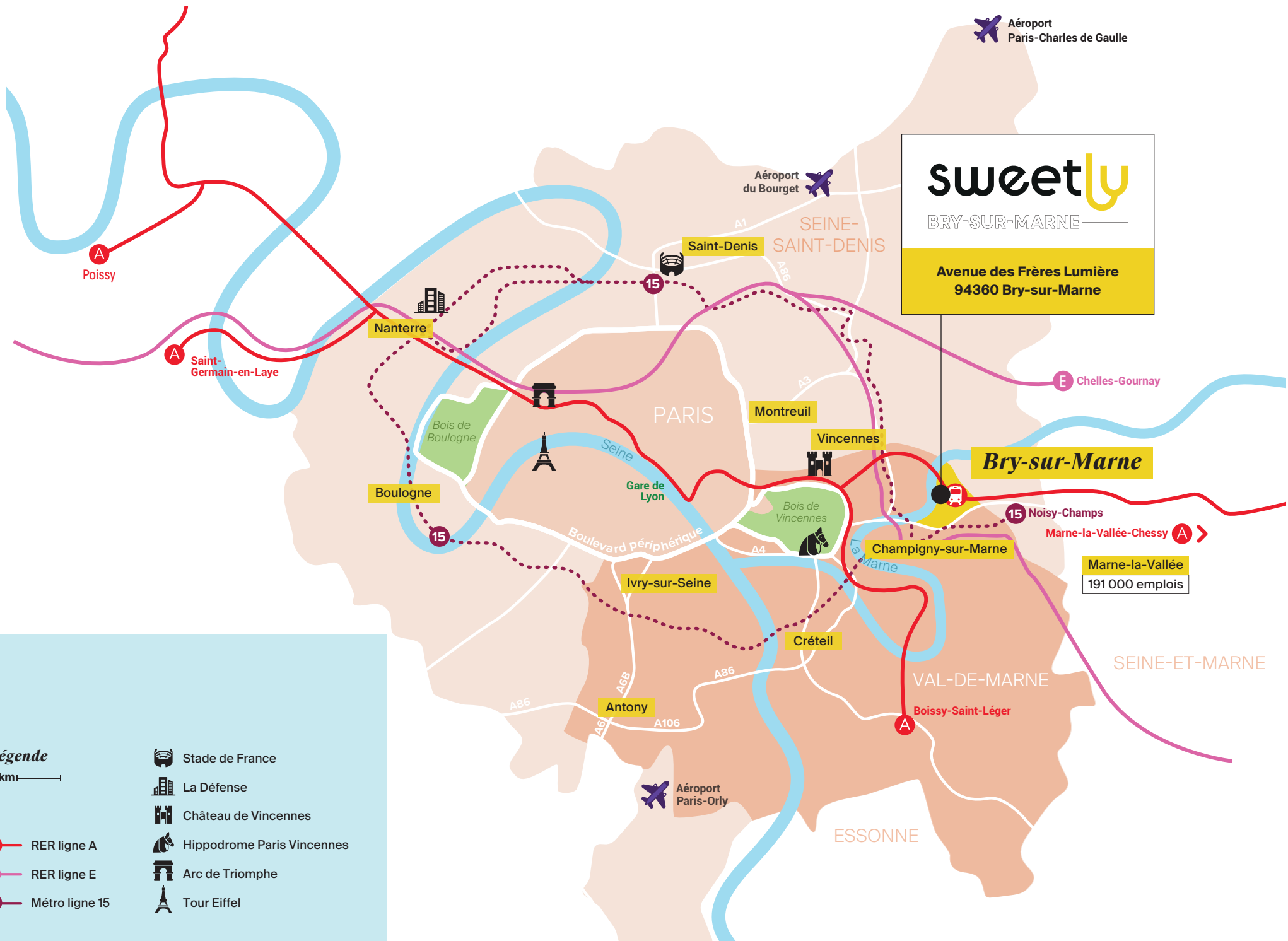
Un développement

en forte *croissance*



• studently • sweetly • serenly • Villa serenly

► Portage de TVA ► L'assurance "propriétaire non occupant"
LP Services couvre les investisseurs par extension



Bry-sur-Marne

Au cœur de la Métropole du Grand Paris



La Marne



RER A

Quelques *chiffres*

- Environ **18 100** habitants en 2025
- Près de **3000** entreprises, **+ 7000** emplois salariés sur la commune
- **3,2 km** de berges aménagées le long de la Marne
- À **30 minutes** du centre de Paris en RER



Hôtel de Ville

Située dans le **Val-de-Marne**, à seulement 15 kilomètres de **Paris**, **Bry-sur-Marne** bénéficie d'un emplacement privilégié à l'est de la capitale. Bordée par la Marne, la commune offre un cadre de vie agréable, mêlant **ambiance résidentielle**, nature et animation locale, avec ses commerces de proximité, son marché et ses promenades le long de l'eau.

Déjà très bien desservie par le **RER A**, qui permet de rejoindre rapidement le cœur de Paris, La Défense, Marne-la-Vallée, et les grands pôles économiques franciliens, Bry-sur-Marne verra prochainement son accessibilité renforcée avec l'**arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express** à proximité.

Ville vivante et attractive, elle séduit autant les **étudiants** que les **jeunes actifs** par son équilibre entre accessibilité, qualité de vie et opportunités professionnelles, notamment grâce à la présence des **studios de tournage** et de l'institut National de l'Audiovisuel.



Conservatoire Hector Berlioz

Le marché de l'hébergement flexible à Bry-sur-Marne



+ de 7 000 emplois
+ de 50 000 étudiants
(dans un rayon de 15 km)



+ de 130 lits étudiants et
hébergements flexibles*

sweetly

BRY-SUR-MARNE

Création de

200 lots

* Recensé en janvier 2026 et potentiellement non exhaustif

Un emplacement privilégié



Commerces de proximité

- Boulangerie et épicerie à 400 m
- Carrefour City à 450 m
- Supermarché Franprix à 1,3 km



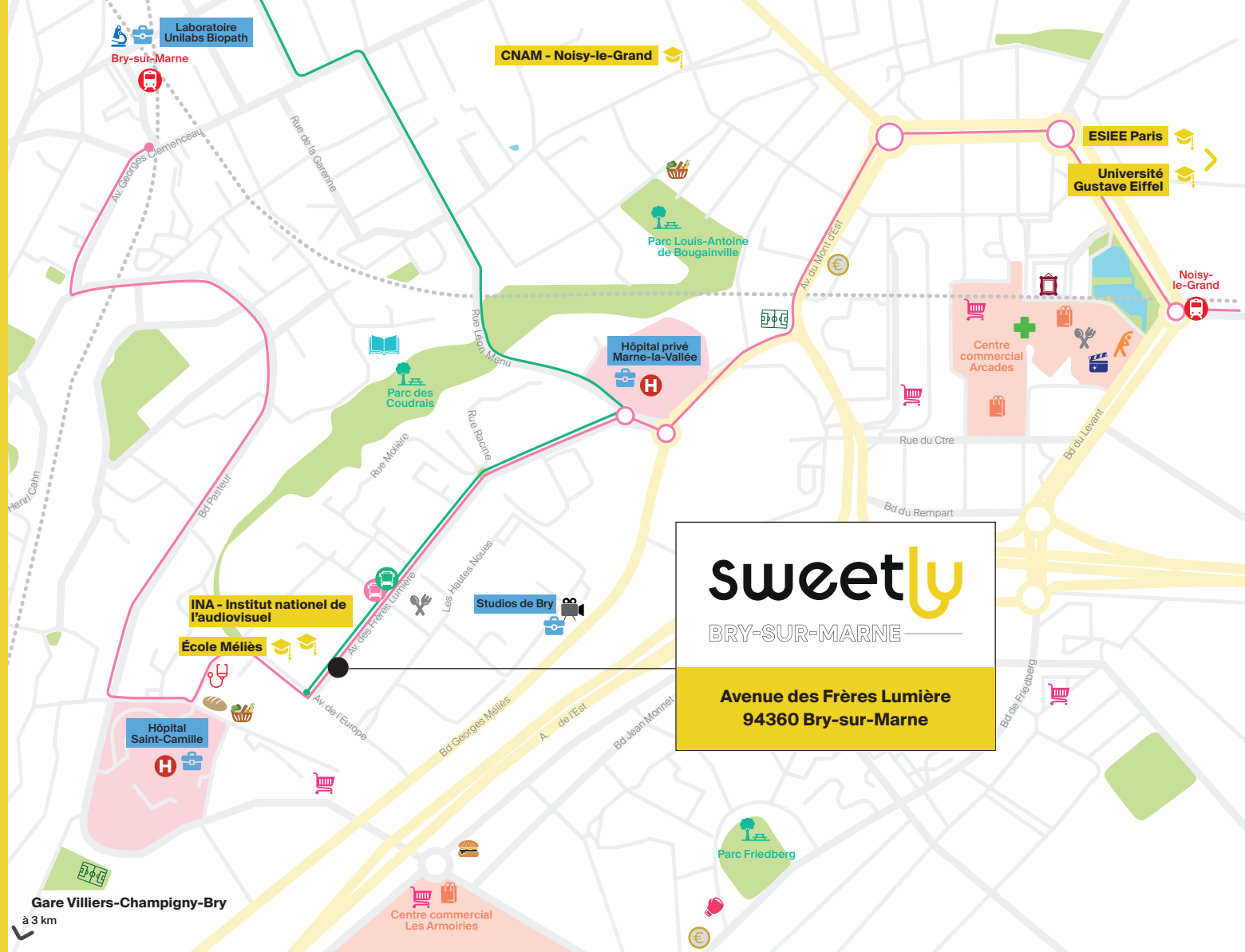
Transports & accès

- Arrêt de bus (lignes 120 et 520) en face
- Gare RER A à 1,7 km
- Gare RER E-Villiers sur Marne à 2 km
- Future Gare GPE (Grand Paris Express) Villiers-Champigny-Bry à 3 km
- Gare de Lyon à 15 km
- Aéroport Paris-Orly à 23 km



Autres services & loisirs

- Restaurant et café à 230 m
- Médecin à 400 m
- Parc des Coudrais à 650 m
- Médiathèque à 700 m
- Centre Commercial Les Armoiries (40 magasins) à 750 m
- Mairie à 1,4 km
- Centre Commercial Arcades (127 magasins, 16 restaurants, 1 cinéma) à 2 km



Légende 100 m



Gare RER A



Bus ligne 120



Bus ligne 520



Banque



Hôpital



Pharmacie



Galerie street Art



Bibliothèque municipale



Studios de Bry



Complexe sportif



Laboratoire



Médecin



Club de boxe



Supermarché



Commerces



Restaurant



Boulangerie



Salle de sport



Fast-food



Épicerie



Parc



Cinéma



Emploi



Enseignement

La vie de quartier

Un pôle majeur de la création audiovisuelle

La résidence se situe à proximité immédiate des **studios de tournage** et du **campus de l'INA**, formant un écosystème audiovisuel particulièrement rare en Île-de-France, où la création, la formation et la production se côtoient au quotidien.

Les studios de tournage accueillent films, séries et productions audiovisuelles d'envergure. À quelques pas, l'INA forme les **futurs talents de l'audiovisuel**, dans des domaines aussi variés que la réalisation, la production, le son ou le numérique.

Les **studios et l'INA** participent pleinement au **rayonnement culturel et économique de la ville**, affirmant Bry-sur-Marne comme une véritable **ville de l'image**, tournée vers la création, l'innovation et les métiers de demain.

La résidence se situe à environ **20 minutes à pied du centre-ville** avec ses commerces, ses restaurants. La proximité de la gare du RER A permet de rejoindre rapidement le centre de Paris. Les **rives aménagées** invitent à la détente au bord de la **Marne**, pour des promenades à pied ou à vélo.

À proximité des *universités*, *grandes écoles*...

- **INA - Institut National de l'Audiovisuel** (400 étudiants) et **École Méliès** (ouverture 2026) en face de la résidence
- **CNAM Noisy-le-Grand** (500 étudiants) à 1,5 km
- **ESIEE Paris** (3 000 étudiants) à 5,4 km
- **IFIS (Institut Francilien d'Ingénierie des Services)** (1 300 étudiants) et **Université Gustave Eiffel-Champs-sur-Marne** (16 000 étudiants) à 6 km
- **Université Paris-Est Créteil - UPEC** (32 000 étudiants) à 11 km


**+ de 50 000
étudiants**

dans un rayon de 15 km



Studios de Bry Source : www.brysurmarne.fr

INA

... et des *bassins d'emplois*

- **Studios de tournage de Bry** (≈ 1000 emplois) à proximité immédiate
- **Hôpital Saint Camille** (1500 emplois) et **Hopital privé de Marne-la-Vallée** (250 emplois) à 700 m
- **Laboratoire Unilabs Biopath** (entre 250 et 500 emplois) à 1,7 km
- **Zone d'Activités de Noisy-le-Grand** (≈ 10 000 emplois) à 4 km
- **Zone d'emplois de Marne-la-Vallée** (191 000 emplois : Chessy, Disneyland Paris, Val d'Europe) à 20 km


**+ de 7 000
emplois**



Bords de Marne



Parc des Coudrais
à 650 m

INA et École Méliès

Arrêts de bus lignes
120 et 520

Restaurant et café

CNAM Noisy-le-Grand
à 1,5 km

Hôpital Marne-la-Vallée
à 700 m

Centre commercial Arcades
à 2 km

Studios de Bry

sweetly
BRY-SUR-MARNE

Avenue des Frères Lumière
94360 Bry-sur-Marne

La résidence

Partage et convivialité



Au cœur du quartier des **studios de cinéma**, face au **campus de l'INA**



Nouveau lieu de vie **convivial** et **confortable** pour les **étudiants** et **jeunes actifs**



200 appartements meublés
199 T1 et 1 T2
répartis sur 6 étages



1 commerce en RDC



Style architectural « **Art Déco** »



Espaces communs chaleureux (espace de détente, coworking, espace cinéma, terrasse commune, salle de fitness, boulodrome, potagers...)



sweetly
BRY-SUR-MARNE

Avenue des Frères Lumière
94360 Bry-sur-Marne

1 Accès véhicules sécurisé

2 Entrée de la résidence sécurisé

3 Accès commerce

4 Parking extérieur

5 **Espaces communs :**

- Espace détente avec canapés, TV et fauteuils, espace gaming
- Cuisine collaborative
- Espace cinéma
- Cafétéria
- Salle de coworking
- Salle fitness
- Laverie connectée

6 Locaux vélos

7 Terrasse commune

8 Potager partagé

9 Boulodrome

Le mot de l'architecte

L'art de concevoir



Située sur l'avenue des Frères Lumière, entre l'école Méliès et les Studios de Bry-sur-Marne, la résidence s'inscrit dans l'**environnement onirique du cinéma**.

S'élevant de 6 étages sur rez-de-chaussée, le bâtiment déploie un vocabulaire **Art Déco**, évoquant l'époque de l'explosion du cinéma, avec courbes de façades, céramiques turquoises sur ton pierre, entre corniches délicatement travaillées.

Entourée de **verdure**, et insérant une **terrasse** d'agrément, la résidence laisse voir des bas-reliefs en cartouches verticaux s'inspirant de ceux des Folies Bergère - Salle pionnière pour deux films avec Joséphine Baker et Lila Nikolska (1927).

En arborant les regards partagés de Jean Gabin et Michèle Morgan, du mythique « **Le Quai des brumes** » tourné aux studios de Joinville tout proches, la façade sud se fige, envoûtée par le 7^{ème} art.



Haour
ARCHITECTURE





L'hébergement *flexible*

L'hébergement **flexible** est fondé sur des valeurs fortes telles que la **souplesse**, le **partage** et la **convivialité**.

Il répond ainsi parfaitement aux besoins des **jeunes actifs**, des **étudiants en fin de cursus universitaire**, des **salariés en mission courte ou moyenne durée**, d'une **clientèle d'affaires**...



Sweet Manager



Présent au quotidien, le manager 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.

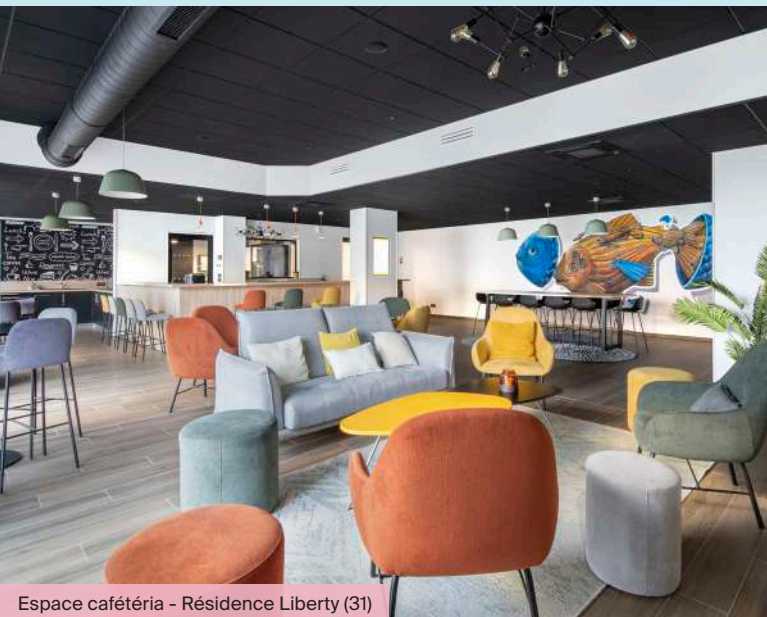


Espace gaming - Résidence Studio 8 (77)

Sweet Connect



- C'est profiter d'une **résidence connectée**.
- C'est être au courant des prochains **bus**, de la **météo** et de l'**actualité** grâce aux **écrans connectés**.
- C'est aussi profiter de la **laverie** et des **boîtes à colis connectées**.



Espace cafétéria - Résidence Liberty (31)

Des espaces de vie chaleureux

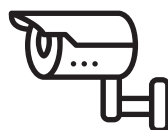
La résidence offre des **espaces communs chaleureux et conviviaux** :

- Un **espace détente** ;
- Une **salle de coworking** ;
- Un **espace cinéma** ;
- Une **cuisine collaborative** ;
- Une **salle de fitness** ;
- Une **laverie connectée** ;
- Une **terrasse commune** ;
- Un **potager partagé** ;
- Un **boulodrome**.



Salle de fitness - Résidence L'Alexandrin (31)

Sweet Safe



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 sweet manager veille sur le bien-être des résidents.



Laverie connectée - Résidence Archimède (78)

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 pour *se détendre*



Inspirés de l'*univers* du *cinéma*

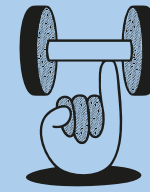




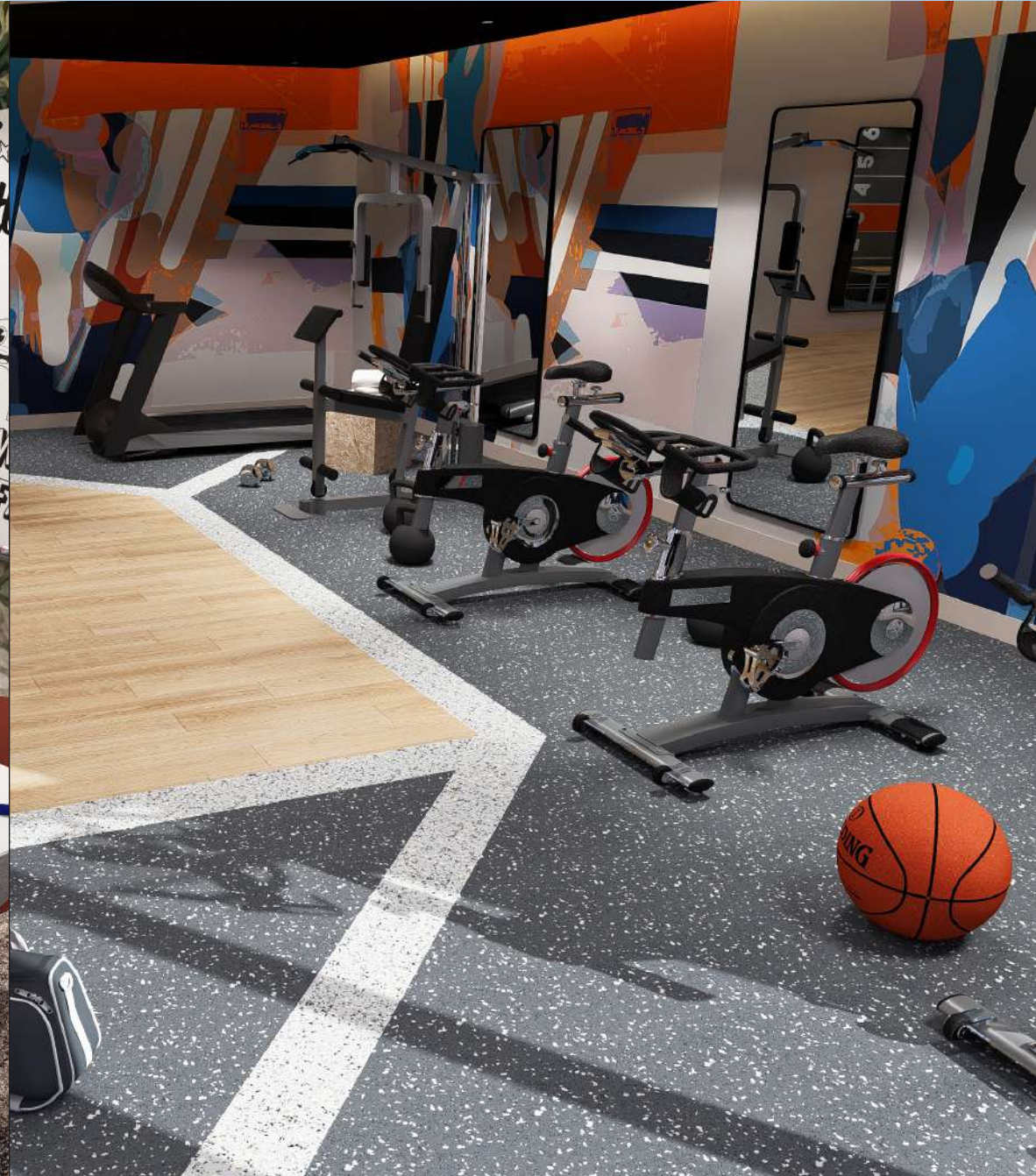
Pour étudier



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



Pour se dépenser



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

Les prestations

Des matériaux de qualité

Salle d'eau avec
douche et WC

Kitchenette
meublée et équipée

Appartement meublé :
lit, bureau, colonne
de rangement, table,
chaises...

Volet roulant
électrique

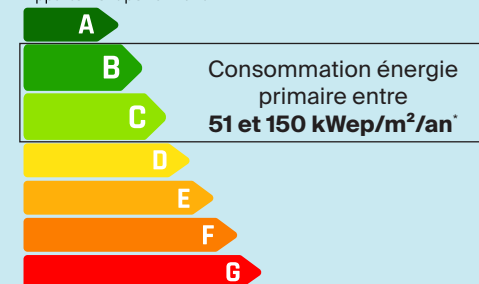
Studio meublé

De multiples *rangements*
et un *aménagement* bien pensé



Sweetly Bry-sur-Marne bénéficie d'une
consommation énergétique optimisée.

Appartement performant



Appartement énergivore

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

Aménagement type d'un appartement T1 non contractuel.



Exemple d'un studio de la Résidence Studently Tarbes



Placard aménagé avec
penderie et étagères



Espace de vie *optimisé*
avec rangements

Kitchenette *pratique* et *fonctionnelle* :



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



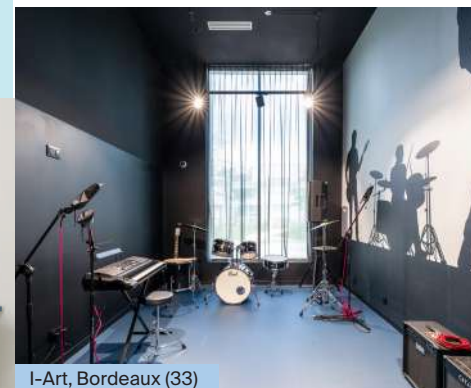
RÉFÉRENCES



I-Art, Bordeaux (33)



L'Alexandrin, Toulouse (31)



I-Art, Bordeaux (33)



Canopy, Pau (64)



Campus Bel Air Bègles (33)



Résidence Top of the Rose, Fontenay-aux-Roses (92)



Le 315, Mérignac (33)



Résidence Top of the Rose, Fontenay-aux-Roses (92)



Upsilon, Gif-sur-Yvette (91)



Studio 8, Fontainebleau (77)

Document et illustrations non contractuels.

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

Illustrations 3D : atelier David LLAMATA Architecte, agence CAD.

Sources : Mairie de Bry-sur-Marne, Tourisme Val-de-Marne, INSEE, linternaute.fr, lejournaldu.net.fr, letudiant.fr, Google Maps.

Service Communication et Marketing LP Promotion. Février 2026. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert.

**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 / AUVERGNE-RHÔNE-ALPES****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

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

DIRECTION RÉGIONALE NOUVELLE-AQUITAINE / BRETAGNE - PAYS DE LA LOIRE**AGENCE BORDEAUX**

1 rue Achard
33300 Bordeaux

AGENCE ANGLET

1bis avenue de Maignon
64600 Anglet

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

