

— CAP —
CHARLIE
— Les Sables-d'Olonne —



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, flexliving et seniors.

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

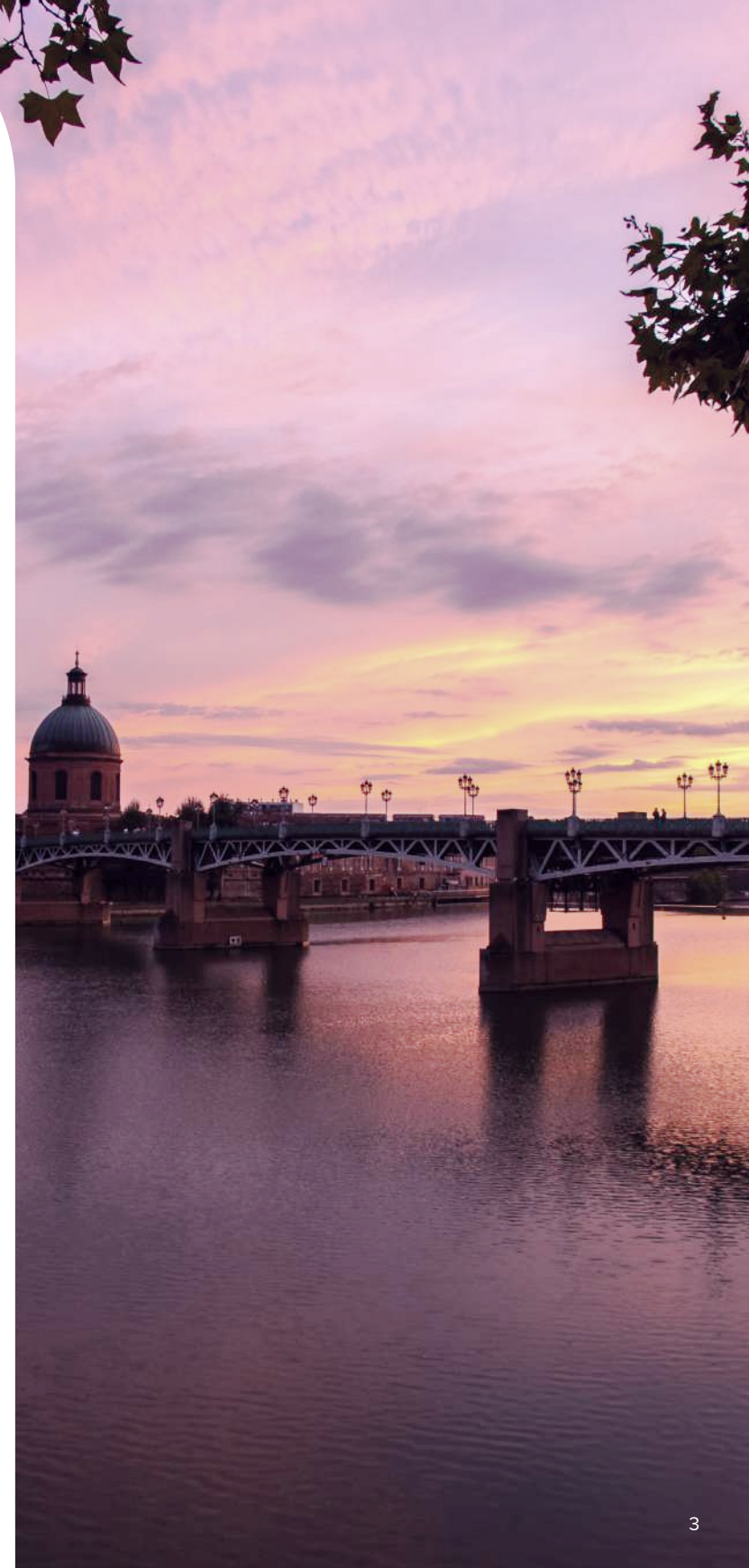
Entreprise à mission, nous plaçons la responsabilité sociétale et l'ancrage territorial au cœur de chacune de nos actions, convaincus que l'immobilier a un rôle essentiel à jouer dans la transformation durable des territoires.

”



Pierre Aoun

Président Exécutif
du groupe LP Promotion



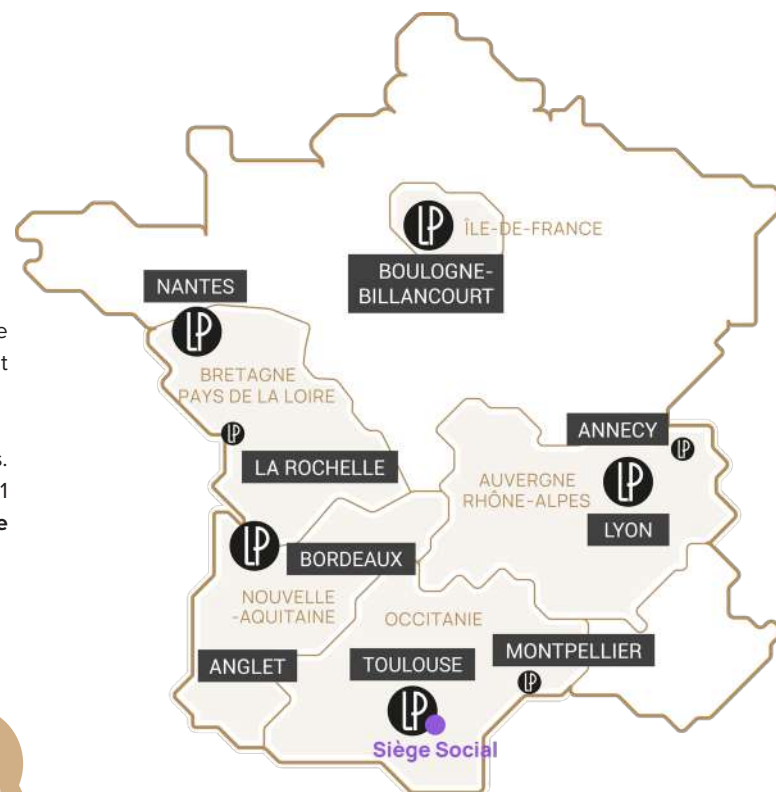


LE GROUPE

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 développement s'appuie sur des fondamentaux solides. L'entrée du fonds d'investissement **Aermont** au capital en 2021 nous a permis d'**accélérer notre croissance**, et d'**élargir notre présence territoriale**, tout en restant **fidèle à nos valeurs**.



+ de 340
collaborateurs



3 métiers :
promoteur, exploitant
& syndic de copropriété



20 prix aux Pyramides
FPI France



95 % des entreprises sont
issues du tissu local*



9 agences



+ de 22 000
logements livrés



+ de 20 partenariats sportifs
et associatifs



5 000 emplois créés
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, **quatre axes d'engagement** majeurs :



1
Participer à la mutation et à la décarbonation de l'habitat



2
Allier économie locale et qualité d'usage au service des territoires, de nos clients et de nos partenaires



3
Contribuer au retour de la nature en ville et créer du lien avec ses habitants



4
Construire une entreprise où chacun peut s'épanouir et être acteur de notre mission

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**.

Au cours des 3 dernières années, 100% de nos programmes ont été certifiés NF Habitat. Notre objectif est d'atteindre 25% de programmes certifiés NF Habitat HQE. Cette démarche garantit des logements durables, confortables et respectueux de l'environnement.



LA VENDÉE

L'art de vivre sur la côte Atlantique

Entre **océan Atlantique**, **nature préservée** et **dynamisme économique**, la **Vendée** offre un cadre de vie particulièrement recherché. Réputée pour ses longues **plages de sable fin**, ses **stations balnéaires**, ses **marais**, ses **forêts** et ses **îles emblématiques** comme Noirmoutier et l'Île d'Yeu, elle se distingue par la **richesse de ses paysages** et la **qualité de son art de vivre**.

Avec près de **710 000 habitants**, la Vendée affiche une **croissance démographique constante**, reflet de son **attractivité**.

Son **économie**, portée par un tissu dynamique de PME et d'entreprises innovantes, s'illustre dans des secteurs d'excellence tels que l'industrie, l'agroalimentaire, la construction nautique et le numérique, contribuant au **rayonnement du département**.

Première destination touristique de la façade atlantique, la Vendée séduit par son littoral d'exception et ses sites emblématiques comme le Puy du Fou. Entre **patrimoine**, **nature** et **dynamisme**, elle confirme son statut de **territoire attractif** où il fait bon vivre.



Ile de Noirmoutier

710 000
habitants (selon l'Insee en 2025)

250 km de côtes
et de plages de sable fin

+ de 1 800 km
de pistes cyclables

2,8 millions de visiteurs

accueillis au **Puy du Fou**, ce qui en fait l'un des parcs de loisirs les plus fréquentés de France

1^{ère} destination touristique

de la façade atlantique



Ile d'Yeu

Les incontournables

-  • **Les stations balnéaires** des Sables-d'Olonne, Saint-Jean-de-Monts, Saint-Gilles-Croix-de-Vie et La Tranche-sur-Mer
-  • **Les marais bretons** et le **Marais poitevin** ("la Venise Verte")
-  • **La forêt domaniale** de Mervent-Vouvant
-  • **Le village médiéval de Vouvant**, classé parmi Les Plus Beaux Villages de France
-  • **Le Puy du Fou**, parc à thème classé parmi les meilleurs au monde
-  • **L'Île de Noirmoutier** et le célèbre **Passage du Gois**
-  • **L'Île d'Yeu**, réputée pour ses criques, son port et son patrimoine naturel
- • **Le Vendée Globe**, course en solitaire autour du monde, dont le départ est donné aux Sables-d'Olonne tous les quatre ans



Port des Sables-d'Olonne



Puy du Fou

LES SABLES- D'OLONNE

Une adresse entre mer et nature

Station balnéaire emblématique de la **côte vendéenne**, **Les Sables-d'Olonne** séduit par son cadre de vie privilégié entre **océan**, **port de plaisance** et **nature préservée**.

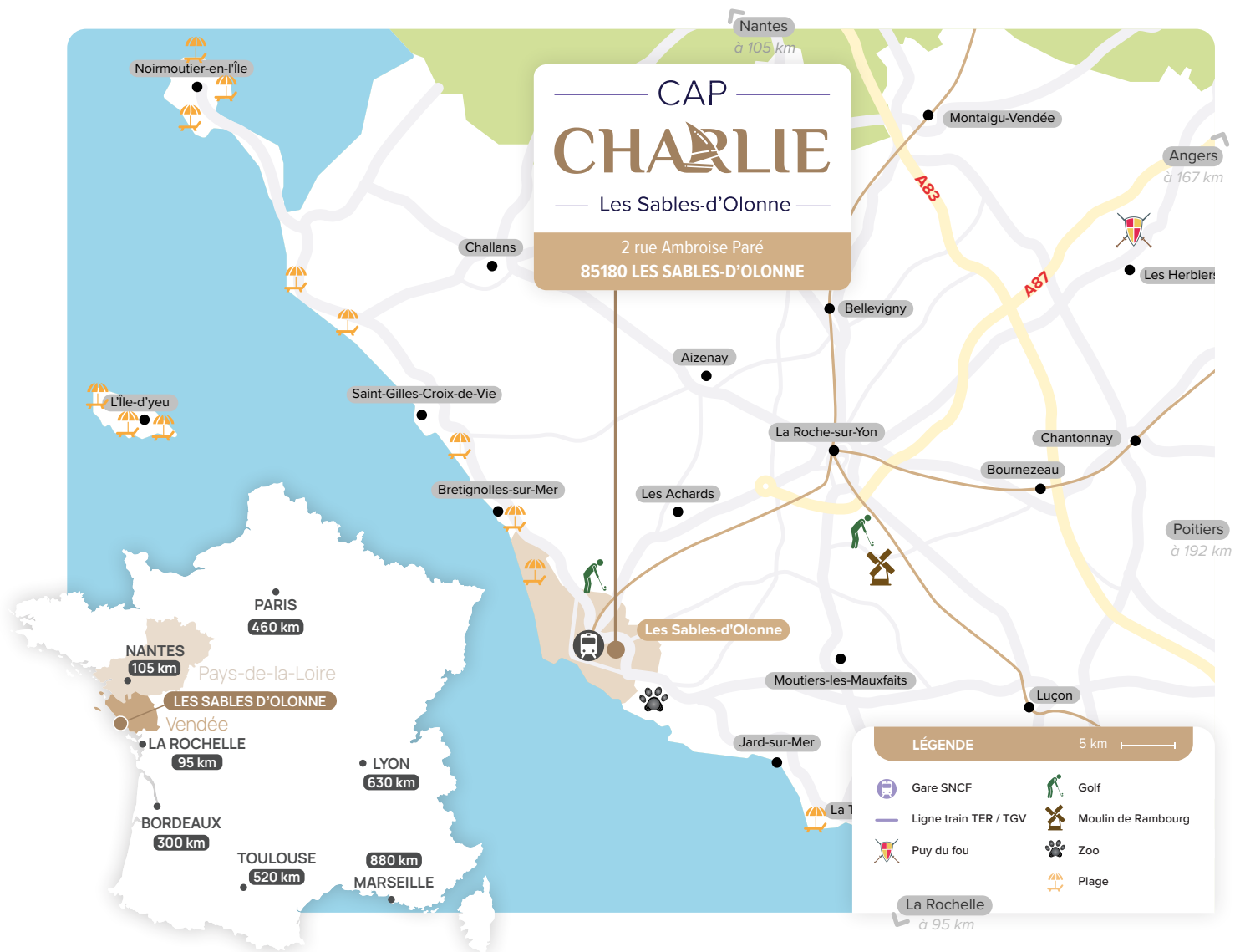
Réputée pour sa **grande plage** de sable fin, son célèbre Remblai et son **port de pêche** parmi les plus importants de la façade atlantique, la ville est également le port de départ et d'arrivée du **Vendée Globe**, course mythique qui lui confère une renommée internationale.

Avec près de 49 000 habitants, Les Sables-d'Olonne allient **attractivité économique**, commerces ouverts toute l'année, **infrastructures** de qualité et une **vie culturelle riche et animée**.



Son environnement naturel, entre **plages**, **marais**, **forêts**, **pistes cyclables** et **activités nautiques**, invite à profiter pleinement d'un art de vivre tourné vers le grand air.

À seulement **35 minutes de La Roche-sur-Yon** et **1h15 de Nantes**, la ville séduit autant par sa **qualité de vie** que par son **accessibilité**, faisant d'elle une adresse particulièrement recherchée pour **habiter** comme pour **investir**.



LE QUARTIER

Un emplacement idéal

Commerces de proximité

- Pharmacie à 500 m
- Boulangerie à 1 km
- Intermarché à 1,3 km
- Centre-ville à 2 km

Transports & accès

- Arrêt de bus ligne E à 240 m
- Gare SNCF à 2,5 km
- Ferry à 4 km

Petite enfance & enseignement

- Crèche à 550 m
- École maternelle et élémentaire à 1 km
- Collège à 2,5 km
- Lycée à 3 km

Autres services & loisirs

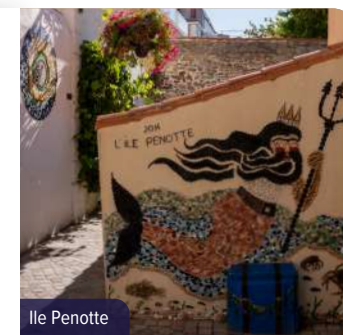
- Médecins à 500 m
- Jardin le Pré Sausseureau à 700 m
- Salle de spectacles à 2 km
- Marché à 2,2 km
- Zoo à 2,5 km
- Plage à 3 km
- Centre commercial E. Leclerc à 3,5 km
- Port et golf à 4,5 km



LÉGENDE

200 m

Bus ligne E	Parc	Restaurant	Phare
Mairie	Port / Ferry	Casino	Cinéma
La Poste	Enseignement	Médecin	Muséum du Coquillage
Banque	Boulangerie	Crèche	Salle de sport
Piscine	Commerce	Pharmacie	Marché couvert
Terrain de sport	Supermarché	Hôpital	Épicerie
Plage			





Pharmacie et médecins
à 500 m

Gare SNCF
à 2,5 km

Plage et port Olona
à 3 km

Centre-ville
à 2 km

Crèche
à 550 m

← Arrêt de bus ligne E
à 240 m

CAP
CHARLIE
— Les Sables-d'Olonne —
2 rue Ambroise Paré
85180 LES SABLES-D'OLONNE

LE MOT DE L'ARCHITECTE

“ L'art de concevoir

Cap Charlie s'inscrit avec douceur dans son environnement résidentiel grâce à une architecture inspirée des codes locaux. Les volumes harmonieux, les teintes naturelles et délicates ainsi que le soin apporté aux détails composent une résidence élégante et intemporelle.

Jardins arborés et espaces paysagers viennent prolonger cette architecture pour offrir un cadre de vie paisible, à proximité de l'océan.



LS Architectes



LA RÉSIDENCE

Cap sur l'avenir

La résidence **Cap Charlie** bénéficie d'un **emplacement privilégié** au cœur d'un **quartier résidentiel calme et recherché**.

Ce secteur offre un **cadre de vie agréable**, à proximité immédiate des commerces, des établissements scolaires, des équipements sportifs et des services de santé, facilitant le quotidien de ses habitants.

Les nombreuses **pistes cyclables**, les promenades vers l'océan et les **espaces naturels** environnants invitent à profiter pleinement d'un mode de vie tourné vers le bien-être et les loisirs en plein air.

La résidence propose **32 logements** : **18 appartements du T2 au T3** et **14 villas du T3 au T5 duplex**. Tous bénéficient d'un **espace extérieur** privatif, véritable prolongement des pièces de vie.

Les appartements situés en rez-de-chaussée, ainsi que les villas, s'ouvrent sur une agréable **terrasse** avec un **jardin privatif**, tandis que les logements en étage profitent d'un **balcon**, offrant un cadre idéal pour savourer les beaux jours et la **douceur du climat vendéen**.



CAP
CHARLIE

Les Sables-d'Olonne

2 rue Ambroise Paré
85180 LES SABLES-D'OLONNE

 **18**
Appartements

+

 **14**
villas

Espaces communs

- 1** Accès véhicules
- 2** Accès piétons
- 3** Espace vert commun
- 4** Parking extérieur



Espaces privatifs

- 5** Jardin, terrasse et balcon



RE 2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

LE MOT DU PAYSAGISTE

“

Un écrin verdoyant

Le projet s'inscrit dans la mémoire du bocage vendéen, en préservant les arbres structurants du site, dont le chêne vert qui marque l'entrée de la résidence.

Une trame végétale généreuse associe arbres, haies diversifiées et prairies fleuries pour offrir un cadre de vie verdoyant et préserver l'intimité des logements.

Le choix d'une flore riche et adaptée au contexte local favorise également la biodiversité au cœur de la résidence.

”

QLAADF-Sébastien RIQUOIS







LES PRESTATIONS

Bâtir avec des matériaux de qualité

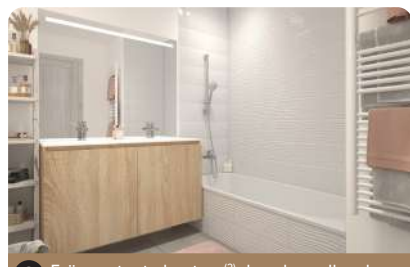
Villa



1 Sol stratifié chanfreiné dans les séjours, cuisines et chambres



2 Carrelage 45x45 cm dans les pièces humides des appartements et 60x60 cm pour les villas



3 Faïence toute hauteur⁽²⁾ dans les salles de bains et salles d'eau



4 Cuisine meublée et équipée⁽³⁾
Fournie dans les T2

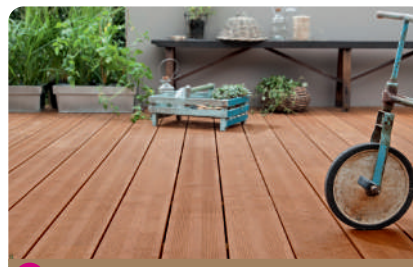
- 5 Garage
- 6 Volets roulants électriques dans toutes les pièces
- 7 Grandes baies vitrées
- 8 Chambre parentale avec salle d'eau
- 9 Placards aménagés avec penderie et étagères
- 10 Peinture lisse sur les murs et plafonds

Appartement



- Prestations spécifiques
- Prestations en option⁽³⁾
- Prestations de tous nos logements

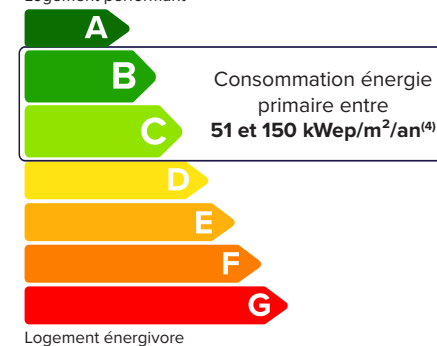
11 Chauffage et eau chaude assurés par pompe à chaleur pour les villas, chauffe-eau thermodynamique individuel pour les appartements



12 Terrasse en lames bois. Balcon en béton finition bouchardée

La résidence **Cap Charlie** bénéficie d'une consommation énergétique optimisée.

Logement performant



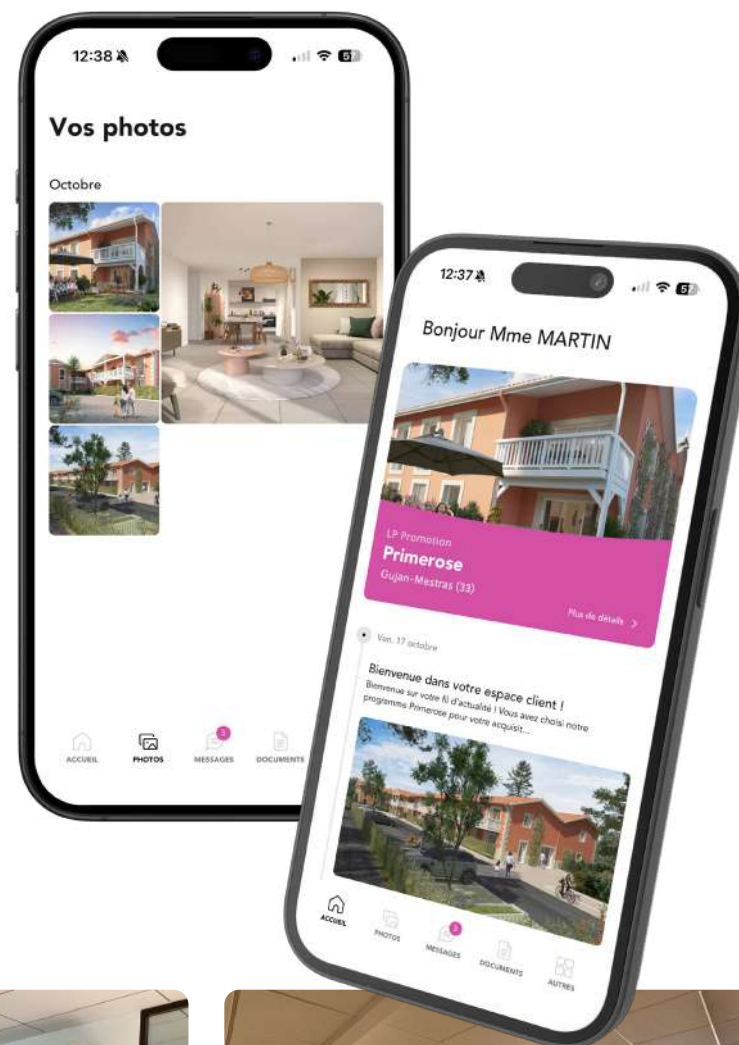
Prix, détails et conditions indiqués dans le contrat de réservation. ⁽¹⁾Détails dans la notice descriptive commerciale. ⁽²⁾ Au droit de la douche et/ou de la baignoire. ⁽³⁾ Les prestations en option sont soumises à des plus-values. Seul le descriptif des prestations joint à l'acte de vente sera contractuel. Ici exemple d'une villa T4 type et d'un appartement T3 type. ⁽⁴⁾ Prévission de classement énergétique non contractuelle basée sur un estimatif en phase conception du projet au regard de la réglementation thermique en vigueur.

RELATION CLIENT

Valoriser l'expérience client

Avec notre application dédiée, vous **suivez facilement chaque étape de votre projet immobilier**. Documents, rendez-vous, échanges... tout est centralisé pour vous simplifier la vie.

Vous restez informé en temps réel, tout en profitant d'un **suivi personnalisé** à chaque étape. Un **accompagnement** clair, humain et connecté, pensé pour votre **tranquillité d'esprit**.



Personnaliser son logement

+ de
150
références
de matériaux

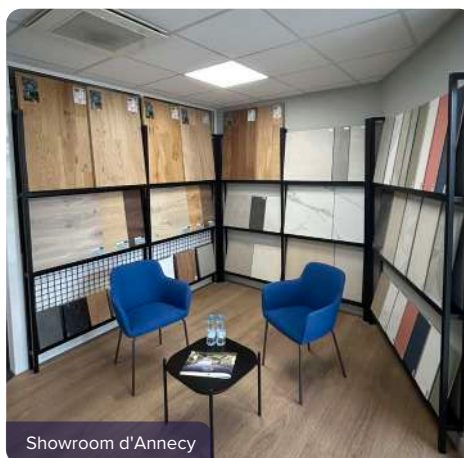
Un showroom dans chacune de nos agences

Nous vous accueillons dans un **espace de vente chaleureux** où sont exposés l'ensemble des matériaux, carrelage, parquet, faïence, cuisine, salle de bains...

Vous pouvez découvrir, toucher les matériaux et **vous projeter** dans **votre futur chez vous !**



Showroom de Toulouse



Showroom d'Annecy



Showroom de Bordeaux



Showroom de Boulogne-Billancourt

Tout investissement locatif reste soumis à des risques propres ainsi qu'aux aléas du marché immobilier, susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de l'opération. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

NOS AGENCES

& récompenses



PYRAMIDES D'OR

2 PRIX

CONDUITE RESPONSABLE
DES OPÉRATIONS

PRIX

STRATÉGIE BIM ET DATA

PYRAMIDES D'ARGENT

3 PRIX - FPI Nouvelle-Aquitaine
2 PRIX - FPI Occitanie Toulouse
Métropole

GRAND PUBLIC

PRIX - FPI Occitanie Toulouse
Métropole

BÂTIMENT CONNECTÉ

PRIX - FPI Nouvelle-Aquitaine
3 PRIX - FPI Occitanie Toulouse
Métropole

CONDUITE RESPONSABLE
DES OPÉRATIONS

PRIX - FPI Occitanie Toulouse
Métropole

RÉHABILITATION

PRIX - FPI Occitanie Toulouse
Métropole

STRATÉGIE BIM ET DATA

3 PRIX - FPI Occitanie Toulouse
Métropole

INNOVATION INDUSTRIELLE

PRIX - FPI Occitanie Toulouse
Métropole

BAS CARBONE

PRIX - FPI Occitanie Toulouse
Métropole

IMPACT SOCIÉTAL

1^{ER} PRIX VIOLLET-LE-DUC

RÉHABILITATION
Catégorie Emblématique

PRIX

DÉFI TOULOUSE + VERTE
Catégorie biodiversité

TROPHÉE

ÉCONOMIE CIRCULAIRE BTP
Waste 2 Build

2 RÉSIDENCES LABÉLISÉES

HABITAT ÉTUDIANT PREMIUM
Association des villes
universitaires de France



Hibiscus à Benesse Marenne (40)



Côte Saline à Gujan-Mestras (33)



L'Écrin du Bassin à Audenge (33)



Résidence flexliving Sweetly à La Rochelle (17)

RÉFÉRENCES



Oceana à Saint-Julien-en-Born (40)



Les Jardins de La Bastide à Quint-Fonsegrives (31)



L'Osmose à Toulouse (31)



Pavillon Garnier à Châtenay-Malabry (92)



Aldapan à Mouguerre (64)



Solaire à Floirac (33)

Document et illustrations non contractuels.

Crédits photographiques : Arthur Péquin, Studio Chevojon, Adobe Stock, Unsplash, C.Picci, Jérôme Kelagopian, C.Rivière, M. Panaget, E. Passeleu.

Illustrations 3D : Hive. Certains visuels d'illustration ont été générés par intelligence artificielle.

Sources : ville des Sables d'Olonne, Vendée-tourisme.com, INSEE, Google Map, linternaute.com.

Service Communication et Marketing LP Promotion. Septembre 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
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
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

