



Résidence
Isatis
Mérignac



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 œuvre de nouvelles réalisations sur un territoire élargi.

Aujourd'hui, LP Promotion se positionne comme **14^{ème} promoteur national en résidentiel**, résultat de vingt-cinq années de progression constante, marquées par la livraison de près de 15 000 logements.

Le Groupe est implanté en **Occitanie**, en **Nouvelle Aquitaine** et en **Île-de-France**, via ses directions régionales. Il poursuit aujourd'hui son développement en région **Auvergne-Rhône-Alpes**. Promoteur et exploitant de résidences de services, il propose une **offre complète** qui couvre l'ensemble du parcours résidentiel : résidence principale, accession à la propriété, logements premium, résidences de services étudiantes, en coliving, intergénérationnelles 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 de logements neufs.

Pierre AOUN
Directeur Général



Laurent PONSOT
Président



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

Chiffres clés

1996 Création de LP Promotion

250 M€ Chiffre d'affaires consolidé*

83,8 M€ Fonds propres consolidés**

3 Cotation Banque de France
*Prévisionnel 2022 **Au 31 décembre 2021

Près de 270 Collaborateurs

+ de 70 Partenariats sportifs et associatifs

+ de 50 Programmes à la vente

UN ANCRAGE LOCAL FORT

17

Prix aux
Pyramides FPI
France depuis
2016.

95%

Des entreprises
impliquées sont
des acteurs
locaux.

5 000*

Emplois créés
en équivalent
temps plein

*2022

NOMBRE DE LOTS ACTÉS



LP Services

Notre Gestionnaire

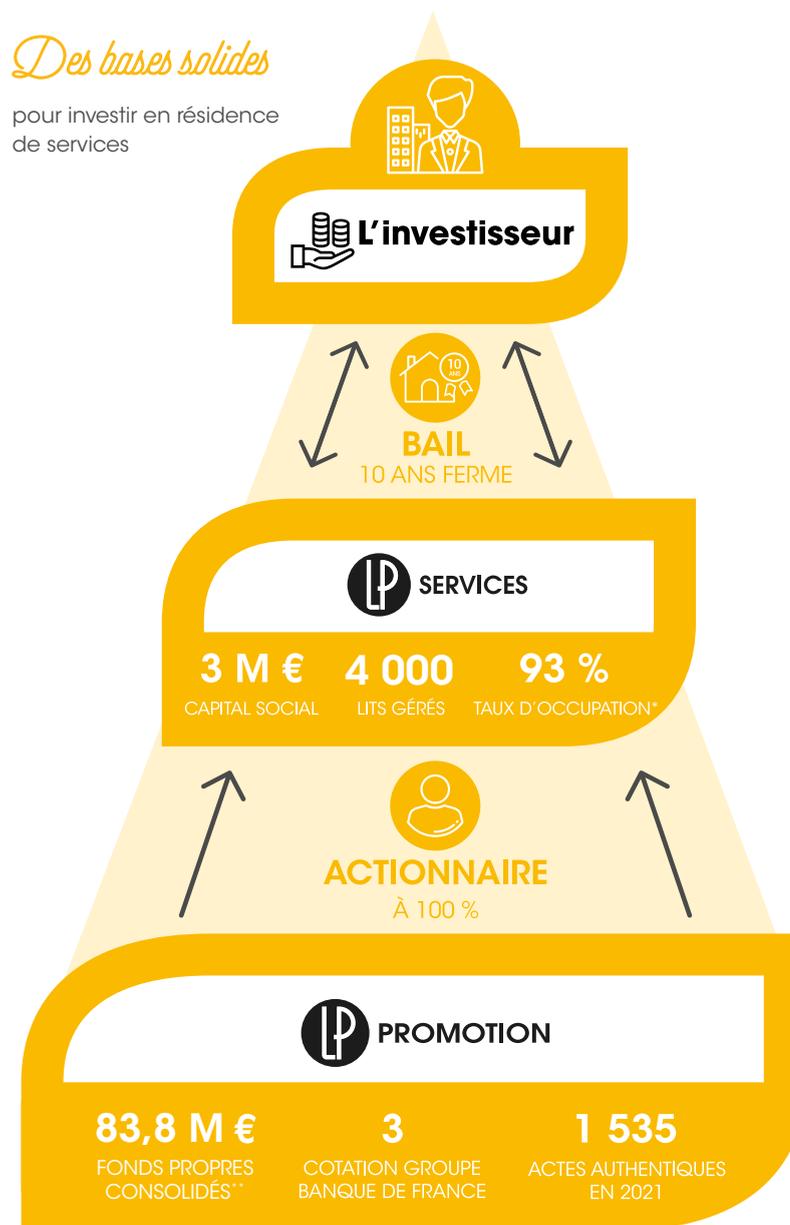
Le Groupe LP Promotion a créé la filiale LP Services, déclinée en plusieurs concepts :

- Résidence Coliving — **swøetly**
- Résidence Seniors — **serøny**
- Résidence Étudiante — **studently**



Des bases solides

pour investir en résidence de services



* Taux d'occupation moyen en 2021 sur l'ensemble de nos résidences de services ** Au 31 décembre 2021

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

▶ **Portage de TVA sur les VEFA**

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

Bordeaux et sa région

Le Sud-Ouest tient ses promesses

L'aire urbaine de Bordeaux

- **252 communes**, plus de 1,2 million d'habitants.
- Plus de **14 000 nouveaux arrivants** par an.
- **3^{ème} agglomération** pour le nombre de créations d'entreprises.



Les chiffres de Bordeaux Métropole

- **28 communes**, 791 958 habitants.
- **Ville préférée** des Français en 2016.
- **1^{ère} ville où il fait bon travailler** en 2018.
- **2^{ème} ville où il faut investir** en 2017.
- **409 000 emplois** sur la zone d'emploi de Bordeaux.
- **150 parcs et espaces naturels**.
- **88 parcs d'activités, 6 pôles technologiques**.



Les moteurs de l'économie bordelaise

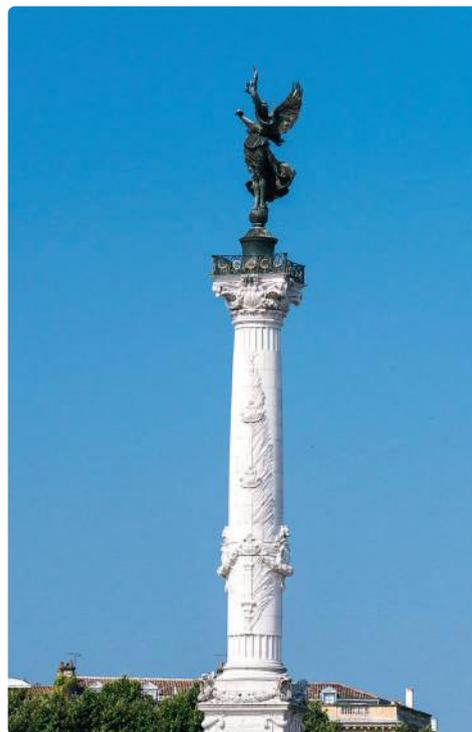
- **Ligne LGV**, Bordeaux-Paris en **2h04**.
- **Capitale mondiale du vin et des spiritueux**, 1^{er} producteur mondial de vins fins.
- **1^{ère} place française sur l'informatique de santé**.
- **3^{ème} bassin aéronautique et spatial français** : 310 entreprises, 20 000 emplois.
- **3^{ème} région française pour le nombre d'établissements tertiaires** (hors IDF).
- **4^{ème} région française pour les TIC (Technologies de l'Information et de la Communication)** : 2 600 entreprises, 20 150 emplois.
- **4^{ème} place bancaire française**.





Bordeaux, ville jeune et étudiante

- **24%** de la population Bordeaux Métropole a entre **15 et 29** ans.
- Plus de **102 000 étudiants**, 6^{ème} ville étudiante de France.
- L'Université de Bordeaux : 4 collèges de formation, 3 instituts (IUT, INSPE et l'ISVV), **57 400 étudiants**.
- Plus de 40 écoles supérieures dont Kedge Business School, INP Bordeaux, INSEEC...
- Campus de Pessac, Talence et Gradignan **2^{ème} plus grand campus** de France.
- Ville **jeune et dynamique** : 11 musées, 15 festivals, 37 salles de concerts et cafés concerts, 17 cinémas et 101 parcs et jardins



Des projets prometteurs

- **OIM Bordeaux Aeroparc** : projet d'aménagement du quartier de l'aéroport avec à terme la création de 10 000 emplois et le développement du secteur de l'Aéronautique Spatial Défense (ASD).
- **OIM Bordeaux Inno Campus** : aménagement et valorisation des campus et sites hospitaliers. 66 000 étudiants, 48 500 emplois et création de 10 000 emplois d'ici 2030 dans les domaines de la santé, de la recherche et de l'innovation.
- **Création du stade nautique à Mérignac**, pour concilier sport de haut niveau et loisirs (bassins olympique, ludique, nordique, waterjump, espace de remise en forme et restaurant) - livraison 2022.
- **OIN Bordeaux Euratlantique** : plus grand projet urbain de France, hors région parisienne, s'étendant sur 740 hectares sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. Création de 30 000 emplois d'ici 2030.



Les universités et grandes écoles

Étudiants

Université de Bordeaux :	57 400
Université de Bordeaux Montaigne :	16 000
Kedge Business School :	4 000
INP Bordeaux :	3 400
Sciences Po Bordeaux :	+ 2 000

Les plus grandes entreprises

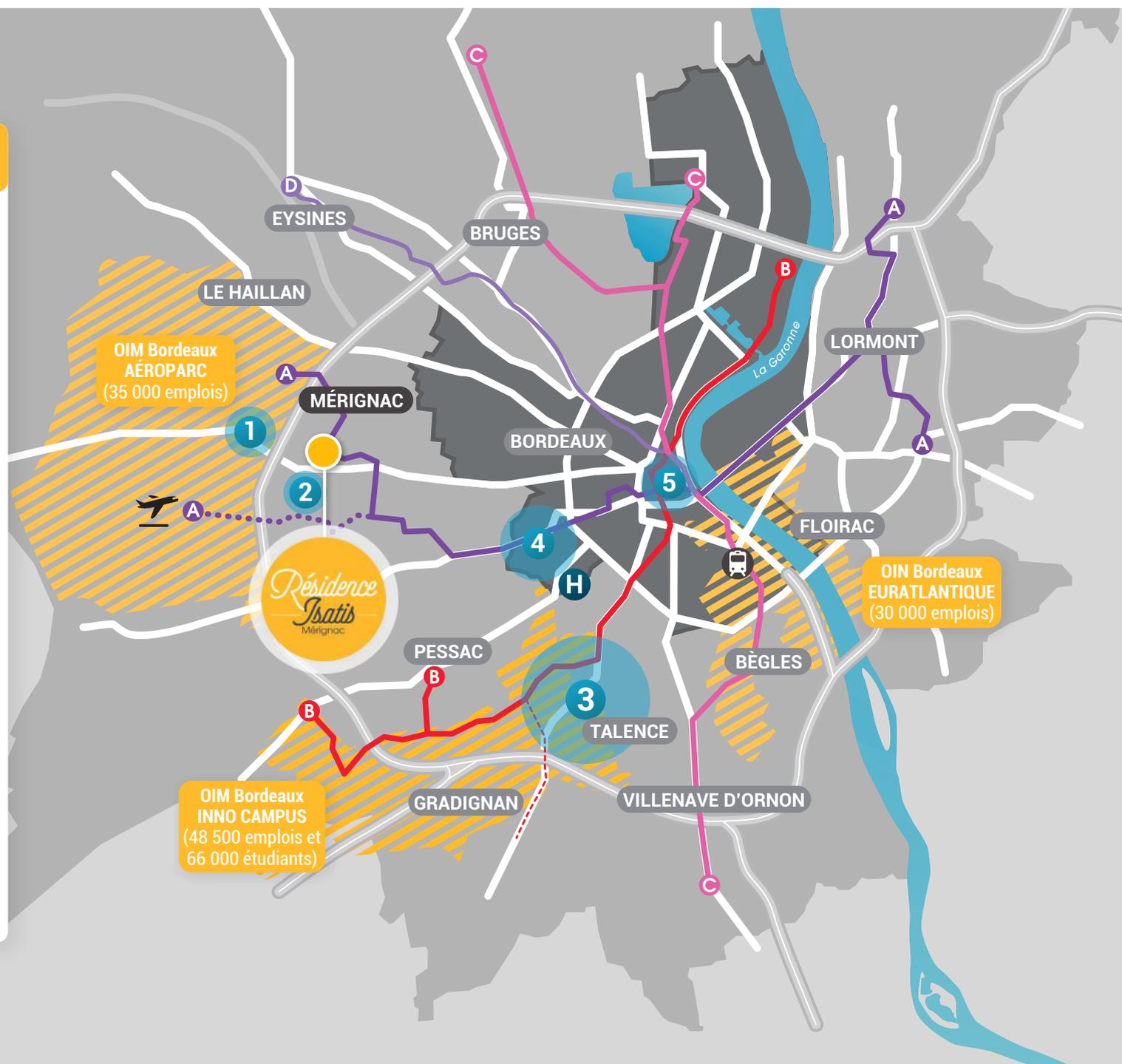
Salariés

ArianeGroup :	3 500
Crédit Agricole :	2 600
Thalès :	2 300
Cdiscount :	1 737
Dassault :	1 350
Groupe Sud-Ouest :	1 200

LÉGENDE

1 km

- Tramway Ligne A
 - Tramway Ligne B --- Extension Ligne B
 - Tramway Ligne C 🚊 Gare SNCF
 - Tramway Ligne D
- 1 Institut Evering (IMA) Université de Bordeaux (350 étudiants)
 - 2 Altéa Business School (300 étudiants)
 - 3 Campus Pessac, Talence, Gradignan
 - Université de Bordeaux
 - INP
 - Arts & Métiers
 - ENSCBP
 - Sciences PO
 - Université Bordeaux Montaigne
 - Kedge Business School
 - STAPS
 - Sciences Agro
 - ENSAP Bordeaux
 - IUT
 - Institut des Sciences de la Vigne et du Vin
 - 4 Campus Carreire (8 200 étudiants)
 - 5 Campus Victoire (4 500 étudiants)
 - H CHU Pellegrin



Proche des campus universitaires et zones d'emplois :

- À 2,5 km de Altéa Business School - 300 étudiants.
- À 3 km de l'OIM Bordeaux Aéroparc - 35 000 emplois, entreprises internationales (Thalès, Dassault, ArianeGroup) - À 5 arrêts de bus.
- À 4,8 km de l'OIM Bordeaux Inno Campus - 48 500 emplois, 66 000 étudiants et 4 200 chercheurs.
- À 5,9 km de l'Université de Bordeaux Campus Carreire - 8 200 étudiants.
- À 6,2 km de l'Institut Evinger Bordeaux - 350 étudiants - À 11 arrêts de bus.
- À 8,6 km de Kedge Business School - 4 000 étudiants.
- À 8,8 km de l'Université de Bordeaux, Campus Talence Pessac Gradignan - 65 000 étudiants.

Résidence Isatis
1 Allée des Isatis
33700 Mérignac



LÉGENDE Ech. 200 m

	Mairie		Piscine
	La Poste		Complexe sportif
	Enseignement		Salle de sport
	Commerce		Salle de spectacle
	Pharmacie		Cinéma
	Supermarché		Banque
	Restaurant		Ligne 1
	Médecin		Ligne 11
			Tramway Ligne A

Mérignac

Ville attractive...

Située à l'Ouest de Bordeaux, Mérignac est la **deuxième plus grande ville** de Gironde avec 70 127 habitants. **Dynamique, culturelle et durable**, la ville a tout pour plaire.

Capitale régionale de l'aérospatial avec de grandes entreprises telles que Thalès, ArianeGroup ou Dassault, la ville attire également des **entreprises technologiques** des

secteurs de la santé et de **la science**, ainsi que de la grande distribution.

En plus d'être dynamique au niveau de son économie, Mérignac est une **ville attractive**, qui concilie **loisirs, culture, études et environnement**.

Elle offre de nombreux événements et investit dans de nouvelles infrastructures comme le futur **centre aquatique métropolitain** qui conciliera sport de haut niveau et loisirs. Côté **études supérieures**, la ville propose des formations dans l'aéronautique et le management. Elle est également

à proximité des **campus bordelais** grâce aux lignes de bus et à la **ligne A du tramway** qui permet de rejoindre Bordeaux-Centre en moins de 30 minutes. Enfin, Mérignac se distingue en étant une ville verte qui s'investit dans la protection de l'environnement et qui propose des lieux de **nature en ville**, pour le **bien-être** de ses habitants.



1 Allée des Isatis
33700 Mérignac



La vie de quartier

Un emplacement idéal

Située en **centre-ville de Mérignac**, la Résidence Isatis profite d'un emplacement idéal. Quartier **bien desservi** et en intra-rocade, le tramway n'est qu'à 7 minutes à pied de la résidence. L'arrêt de bus se trouve à 4 minutes à pied et dessert l'aéroport, la zone d'activités Aéroparc et le Campus Carreire.

Côté loisirs, le **grand complexe sportif** de Mérignac et la salle de spectacles Le **Pin Galant** ne sont qu'à 1 km.

L'hypercentre de Mérignac, composé de commerces, cinéma et restaurants se situe à 1,6 km et est accessible en un arrêt de tramway. Le quartier offre un **cadre de vie agréable** et **propice à la détente**, avec le parc de la mairie **situé à 900 m**.



Campus Thalès Bordeaux



Tramway à 600 m



Médiathèque de Mérignac



Mairie de Mérignac



Centre-ville de Mérignac



Alléa Business School - Capgemini



Complexe sportif

Salle de spectacles Le Pin Galant

Supermarché Auchan

Parc de la Mairie

Mairie

Tramway ligne A

Station vélos libre service

Résidence
Isatis
Mérignac

Les Ateliers Saint-Joseph

1 Allée des Isatis
33700 Mérignac



- Depuis la résidence :**
- À 350 m des arrêts de bus lignes 1, 11, 82 et 88.
 - À 400 m des commerces.
 - À 400 m des restaurants.
 - À 550 m de la station vélos libre-service.
 - À 600 m du tramway - ligne A.
 - À 750 m du supermarché Auchan.
 - À 850 m du complexe sportif et du futur stade nautique.
 - À 900 m du parc de la Mairie.
 - À 1,6 km du cinéma et de l'hypercentre de Mérignac - 1 arrêt de tramway.
 - À 2,2 km du centre commercial Mérignac Soleil - 4 arrêts de bus.
 - À 4,3 km de l'aéroport de Bordeaux - 8 arrêts de bus.
 - À 7 km du centre de Bordeaux - 17 arrêts de tramway.

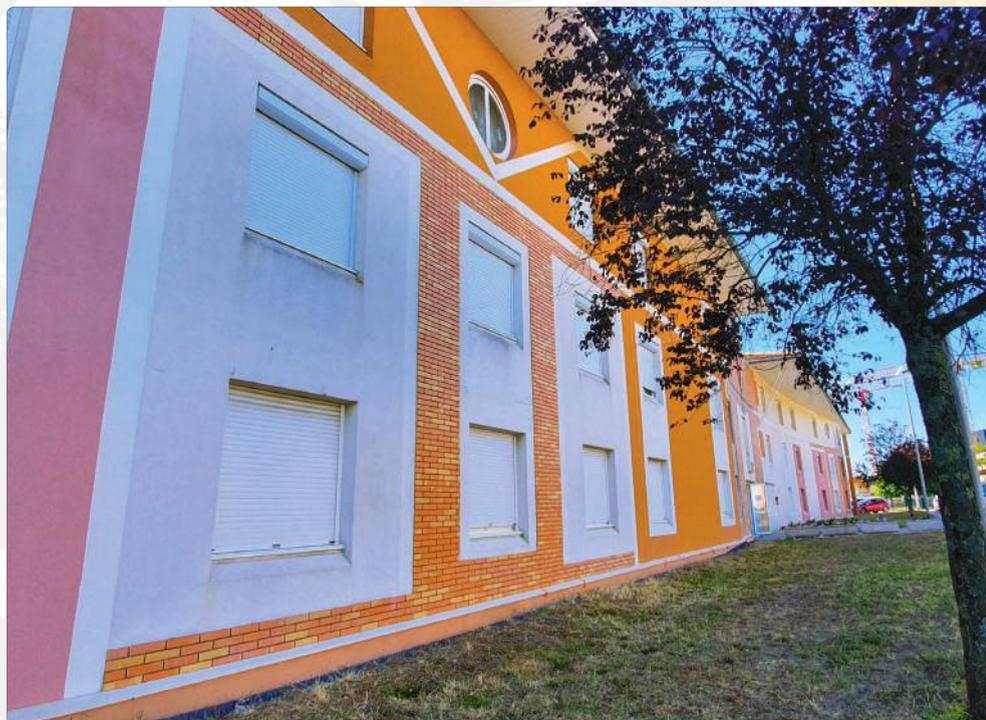
La résidence

Se sentir bien chez soi

Anciennement résidence hôtelière, la Résidence Isatis trouvera une seconde vie, suite à sa rénovation, en devenant une **résidence coliving** avec services. Composée de 121 lots meublés T1 et T2, elle offre des **lieux de vie chaleureux et confortables**.

La résidence propose des espaces communs propices à la détente avec accueil, espace TV, tables de coworking, **salle de fitness** et une **laverie connectée**.

Elle saura faciliter le quotidien de ses résidents grâce à son emplacement en **centre-ville de Mérignac**, à proximité des écoles et formations de l'enseignement supérieur, ainsi que des **pôles d'emplois**.





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 Théodora



Des espaces de vie chaleureux

Les espaces communs intérieurs sont **innovants et conviviaux**. Ils permettent de travailler, de se distraire et de se dépenser.

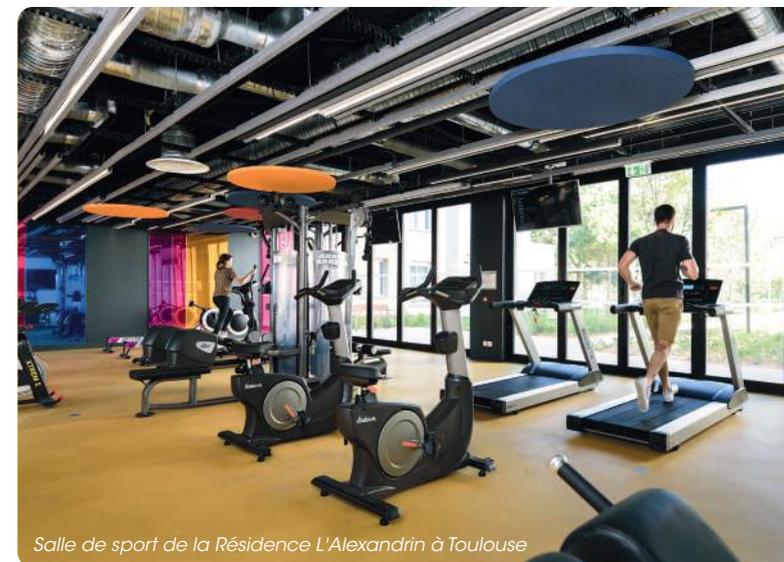


Laverie connectée de la Résidence Newton à Toulouse

Une résidence connectée



- C'est profiter à la fois d'un **hébergement** et d'une **résidence connectée**.
- C'est **gérer son chez soi** du bout des doigts grâce à la **domotique**.
- C'est **être au courant** des prochains bus, de la météo et de l'actualité grâce aux **panneaux interactifs**.
- C'est aussi profiter des boîtes à colis et de la laverie connectées.



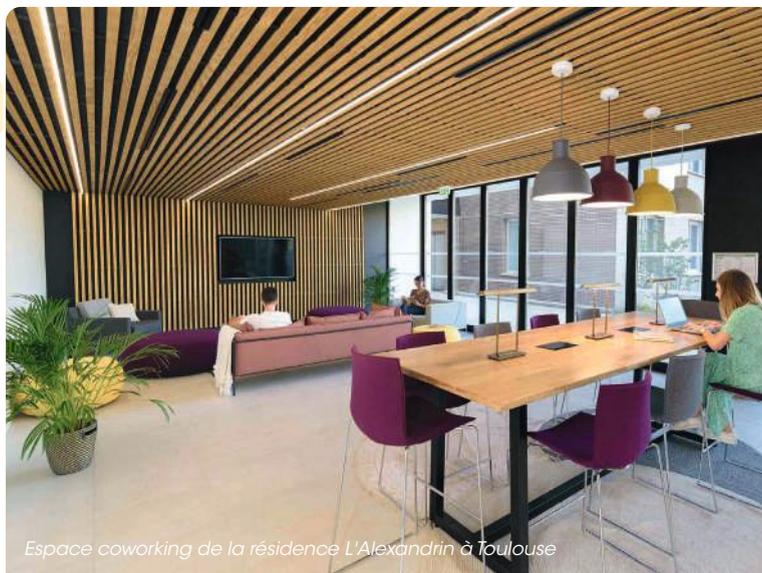
Salle de sport de la Résidence L'Alexandrin à Toulouse

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.



Espace coworking de la résidence L'Alexandrin à Toulouse

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.



Les prestations

Des matériaux de qualité



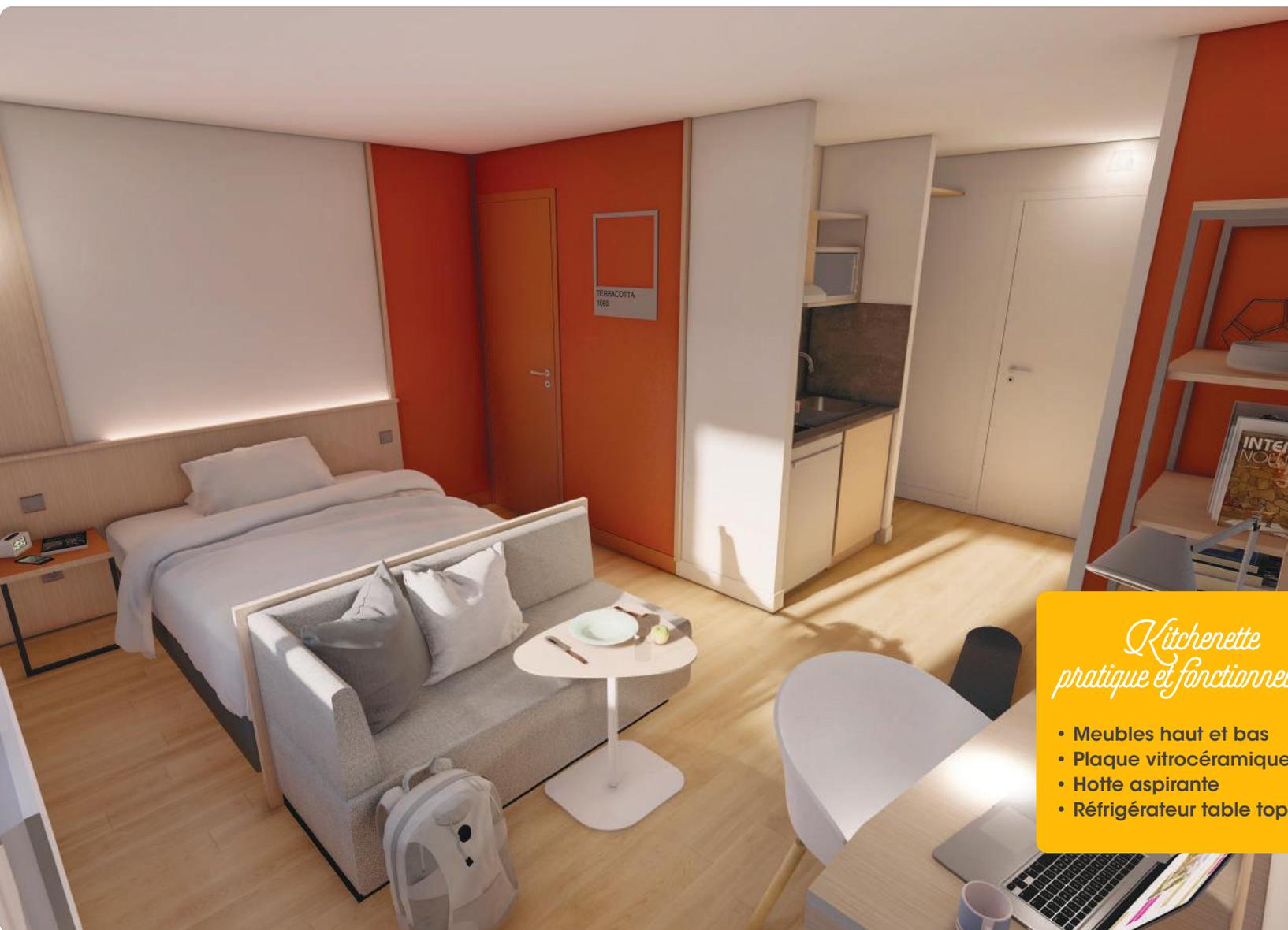
Espace de vie optimisé
avec rangements



Meubles fabriqués
en France



Placard aménagé
avec penderie et étagères



*Kitchenette
pratique et fonctionnelle :*

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



LP Connect

Pour suivre son achat de A à Z

« LP Connect » est l'application de suivi de la relation client.

Accessible pour le client dès la signature de son contrat de réservation, l'application va lui permettre de **suivre son projet d'achat** sur les volets administratifs, financiers et techniques jusqu'à la remise des clés.

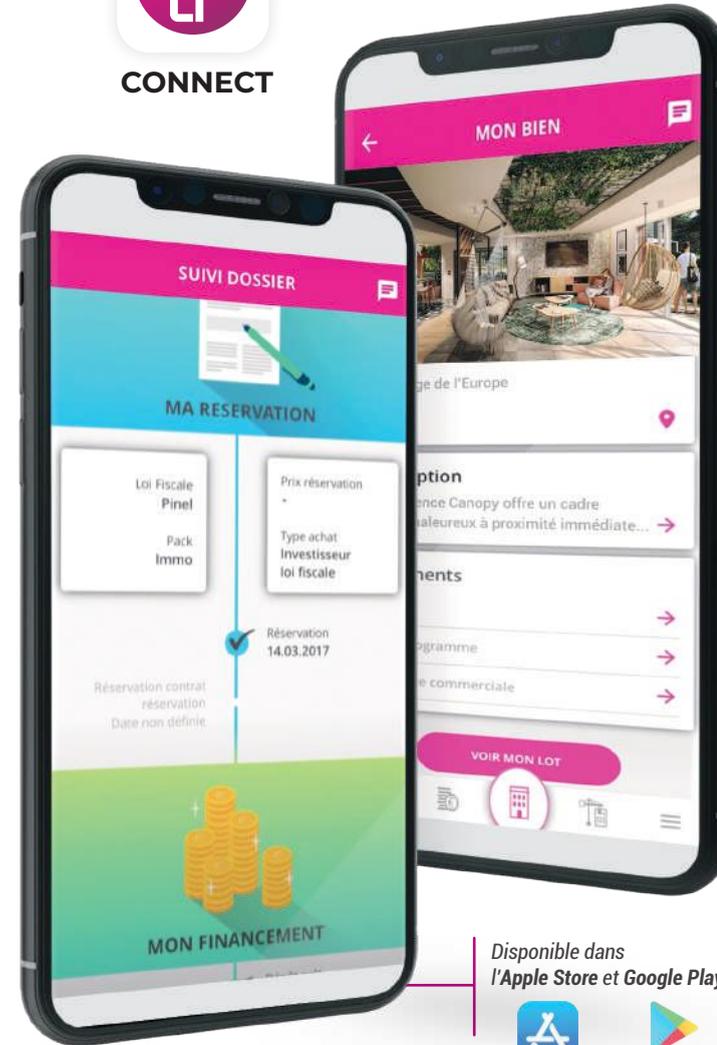
L'application fournit de **précieuses informations** : descriptifs détaillés de la résidence et du logement choisi, devis en instance ou signés, suivi des appels de fonds et des travaux modificatifs, avancement du dossier administratif, boîte mails intégrée... Un **fil d'actualité** informe le client des dernières nouveautés associées à son projet.

RÉSUMÉ DU PARCOURS CLIENT

-  Récapitulatif de la réservation client
-  Financement
-  Signature de l'acte (dates clés, notifications...)
-  Appels de fonds
-  Livraison (date, rendez-vous...)



CONNECT



Disponible dans
l'Apple Store et Google Play



Nos Prix

LAURÉAT 2018
PRIX DU
GRAND PUBLIC
PYRAMIDES D'ARGENT
FPI OCCITANIE -
TOULOUSE MÉTROPOLE



LAURÉAT 2019
PRIX DU
GRAND PUBLIC
PYRAMIDES D'ARGENT
FPI NOUVELLE AQUITAINE



LAURÉAT 2017
PRIX DE LA CONDUITE
RESPONSABLE
DES OPÉRATIONS
PYRAMIDES D'OR
FPI FRANCE



Donner du sens à votre achat

Bâtir éthique et responsable



En tant que premier promoteur régional et second national à être labellisé « Engagé RSE » dans le cadre de la norme ISO 26000, notre Groupe mène au quotidien une politique RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) ambitieuse. Nous considérons que tout projet d'habitation doit être mené dans le cadre de pratiques transparentes, responsables et **en phase avec les besoins des collectivités et des citoyens**. Nous prenons en compte les impacts sociaux et environnementaux générés par notre activité afin d'intégrer les enjeux du développement durable au sein de notre Groupe et dans nos interactions avec nos parties prenantes (partenaires, fournisseurs, clients, collaborateurs...), le tout autour de 7 axes principaux :

- La gouvernance de l'organisation,
- Les droits de l'Homme,
- Les relations et conditions de travail,
- L'environnement,
- La loyauté des pratiques,
- Les questions relatives aux consommateurs,
- Le développement local.

Premier promoteur signataire de la charte Ethibat, nous nous engageons à favoriser l'emploi local et à lutter contre le travail illégal.

Innovier pour construire la ville de demain

Afin de proposer des logements de qualité et de répondre au mieux aux attentes de ses acheteurs, notre Groupe innove au quotidien. Nous nous sommes ainsi distingués à travers le lancement de produits novateurs et des prises d'initiatives empreintes d'une réelle volonté de co-construire la ville de demain :

- Le développement du concept de logements modulables,
- La réflexion autour de la fonction « vivre ensemble » de l'habitat collectif,
- L'habitat intelligent : programmes 100% connectés, gestion du logement par domotique et suivi des consommations en temps réel, e-conciergerie, bornes de recharge pour véhicules électriques...

Pour les années à venir, l'ambition du Groupe LP Promotion est de poursuivre le développement de projets innovants, portés par notre département Recherche & Développement, à l'image de nos 15 projets primés aux Pyramides d'Argent depuis 2016.

Ensemble, préservons le patrimoine local

Le saviez-vous ? Choisir LP Promotion, c'est choisir un promoteur responsable qui s'engage pour le territoire local : le Canal du Midi ! Les platanes qui bordent ses berges sont décimés par une maladie, le chancre coloré, provoquée par un champignon microscopique.

En soutenant la Mission Mécénat de Voies Navigables de France pour une durée de 3 ans, nous participons à la replantation de 200 arbres en bord de canal. Avec vous, nous contribuons ainsi à la sauvegarde d'un patrimoine riche auquel les habitants sont profondément attachés.



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.



Résidence Théodora, Castanet-Tolosan (31)



Campus Bel Air, Bègles (33)

Références



Résidence L'Alexandrin, Toulouse (31)



Résidence Newton, Toulouse (31)



Résidence Saint-Augustin, Bordeaux (33)



Résidence Newton, Toulouse (31)



Résidence L'Alexandrin, Toulouse (31)

Document et illustrations non contractuels.

Crédits photographiques : Axel Feris, Arthur Péquin, Studio Chevojon, Adobe Stock, Antalice Pix'Air, Jérôme Kelagopian, Lionel Ruhier.
Illustrations 3D : Agence CAD.

Sources : Mairie de Mérignac, Bordeaux Métropole, Bordeaux.fr, INSEE, Pages Jaunes, Google Map, Explorimmo, Infofbc, L'étudiant, internaute.com, vousfinancer.com, salairemoyen.com, Metronews, SNCF, Bordeaux 2030.

Service communication & marketing Groupe LP Promotion - Mai 2021.
Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement.
Imprimeur labellisé Imprim'Vert et certifié ISO 14001.



La Colline des Sciences, Toulouse (31)



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 BASSIN D'ARCACHON

36 avenue de la Côte d'Argent
33380 Biganos

AGENCE PAYS BASQUE-LANDES

Esplanade de Montauray
64600 Anglet

AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guiton
17000 La Rochelle

AGENCE NANTES

Now Coworking
61 boulevard de la Prairie au Duc
44200 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

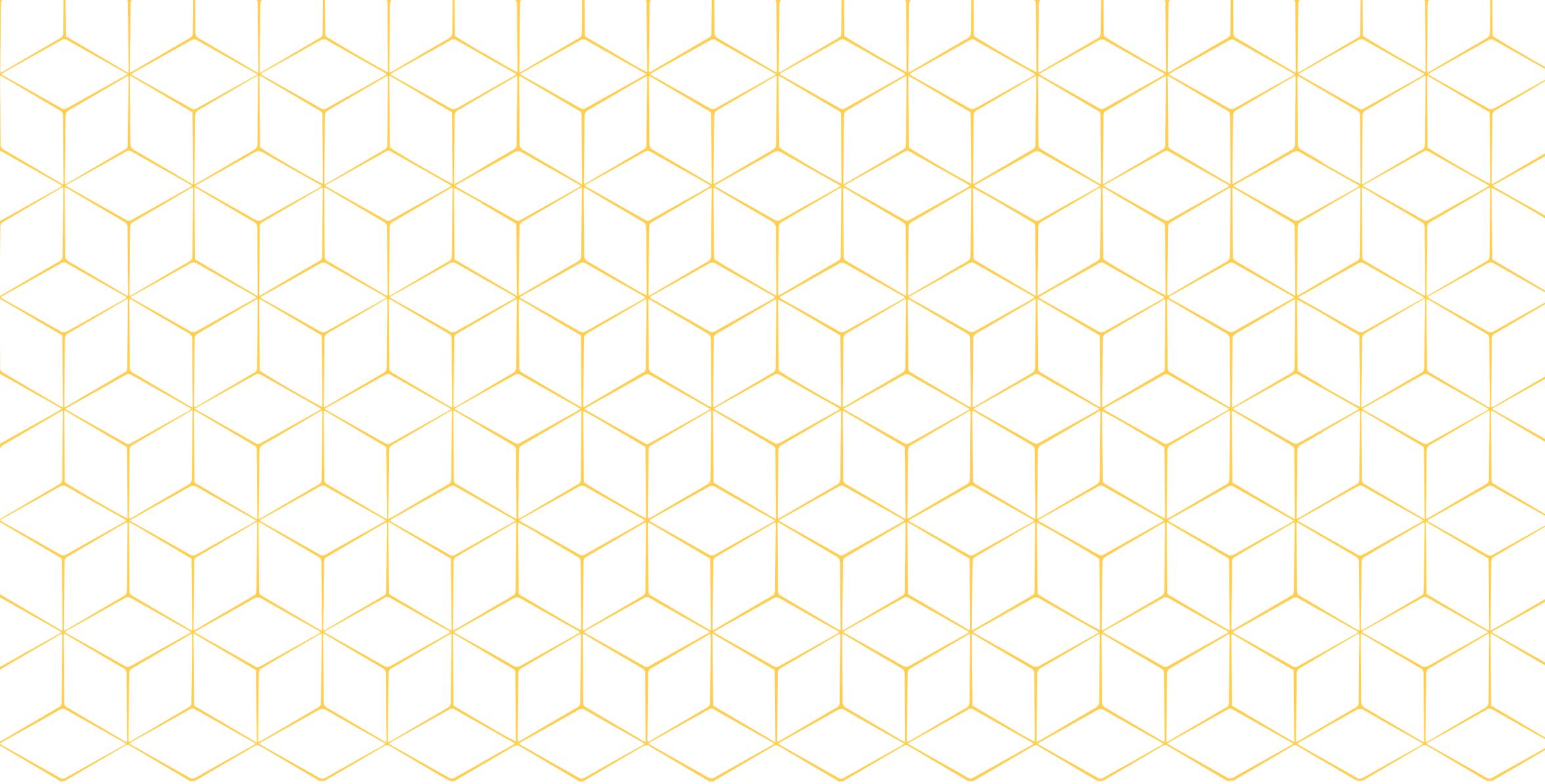
AGENCE ANNECY

1-3 chemin de la Croix Rouge
74000 Annecy

0 805 804 803 Service gratuit
+ prix appel

www.lp-promotion.com





Nous réinventer durablement au service de l'habitat