



La Fabrik
— BOURGES



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

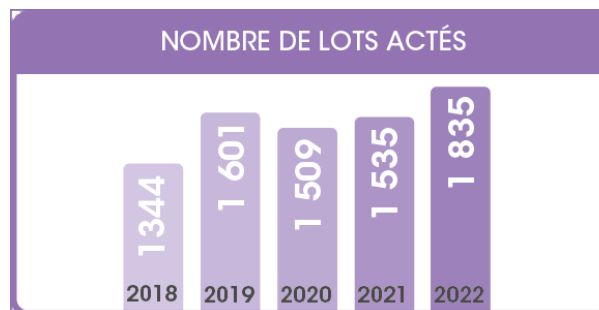
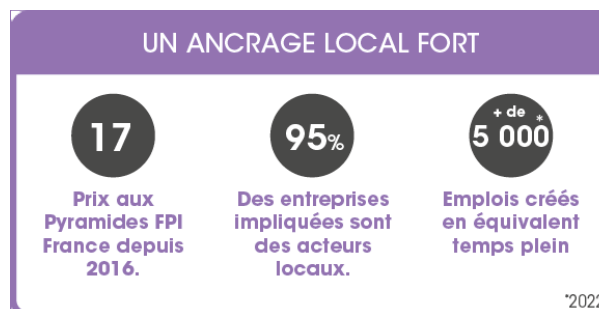


Laurent PONSOT
Président



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

Chiffres clés



LP Services

Notre Gestionnaire

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

 Résidence Coliving — **sweetly**

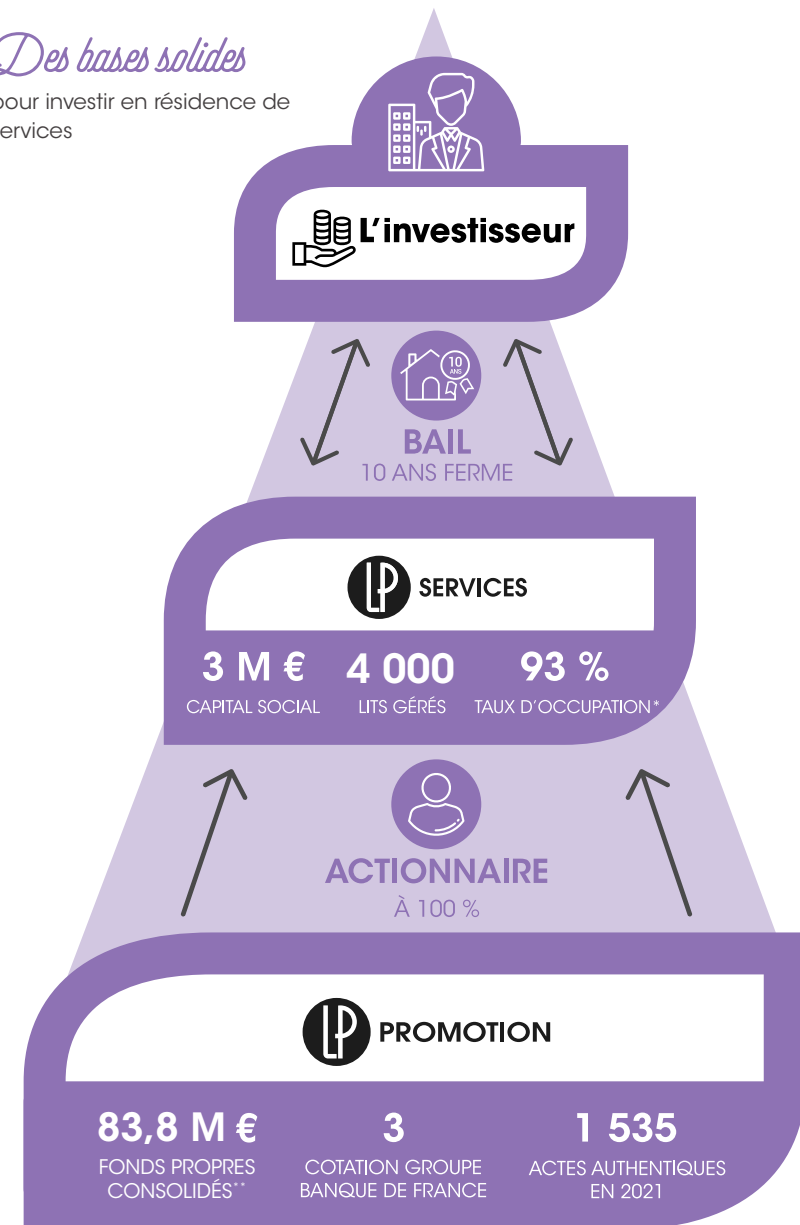
 Résidence Seniors — **serenly**

 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 

Portage de TVA

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



Plage au bord de l'Auron



Skatepark Arthur Noyer



Bourges est un pôle d'enseignement supérieur dans la Région Centre - Val de Loire.

Les 22 établissements berruyers, publics ou privés, dispensent des **formations supérieures du BAC+2 au BAC+5**. Au total, **près de 6 000 étudiants** sont accueillis dans les établissements secondaires de la ville.

En formation initiale ou en apprentissage, les domaines sont nombreux : agriculture, commerce, communication marketing, hôtellerie-restauration, ingénierie, management, professorat, santé, sciences appliquées, social, STAPS, travaux publics... L'ENSA (École Nationale Supérieure d'Art) et l'INSA (Institut National des Sciences Appliquées) rayonnent à l'international.



Bourges, Vie Nouvelle - www.bourges-vienouvelle.fr



Jardin des Marais de Bourges



Bourges

Une ville pleine de surprises



Ville d'art et d'histoire

Avec le **Palais Jacques Cœur** et la **Cathédrale Saint-Étienne** (classée au patrimoine mondial de l'UNESCO), la **vieille ville** et les **maisons à colombages**, Bourges regorge de lieux à visiter et où il fait bon flâner.

Ville verte

Avec ses **marais**, sa **rocade verte** constituée de liaisons douces permettant d'**accéder à tous les principaux quartiers** et ses **nombreux jardins**, la ville offre un cadre de vie agréable.



Ville étudiante et vivante

- Près de **6000 étudiants**
- **22 établissements publics et privés**, du BAC+2 au BAC+5 dont l'ENSA et l'INSA
- **De nombreux événements et festivals** : Le Printemps de Bourges, Les Nuits des Lumières, La Fête des Marais, La Descente Infernale...
- **Un centre-ville convivial et animé** avec de nombreux restaurants, bars et commerces
- **Un réseau de bus important** qui deviendra **gratuit** en 2023



Bourges
Près de **6 000 étudiants***



En France, en moyenne
68% des étudiants
quittent le domicile familial pour
leurs études**



Bourges
654 lits étudiants

La
Fabrik
BOURGES












174 lits

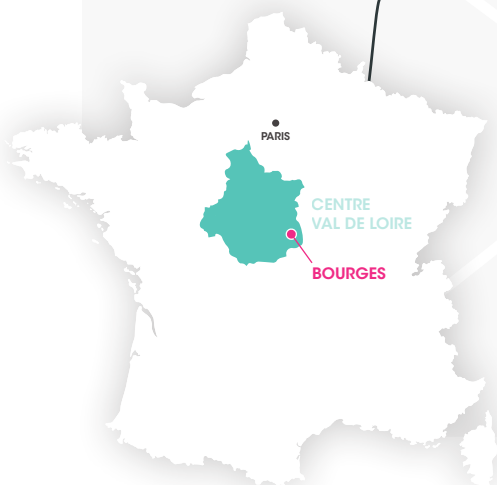
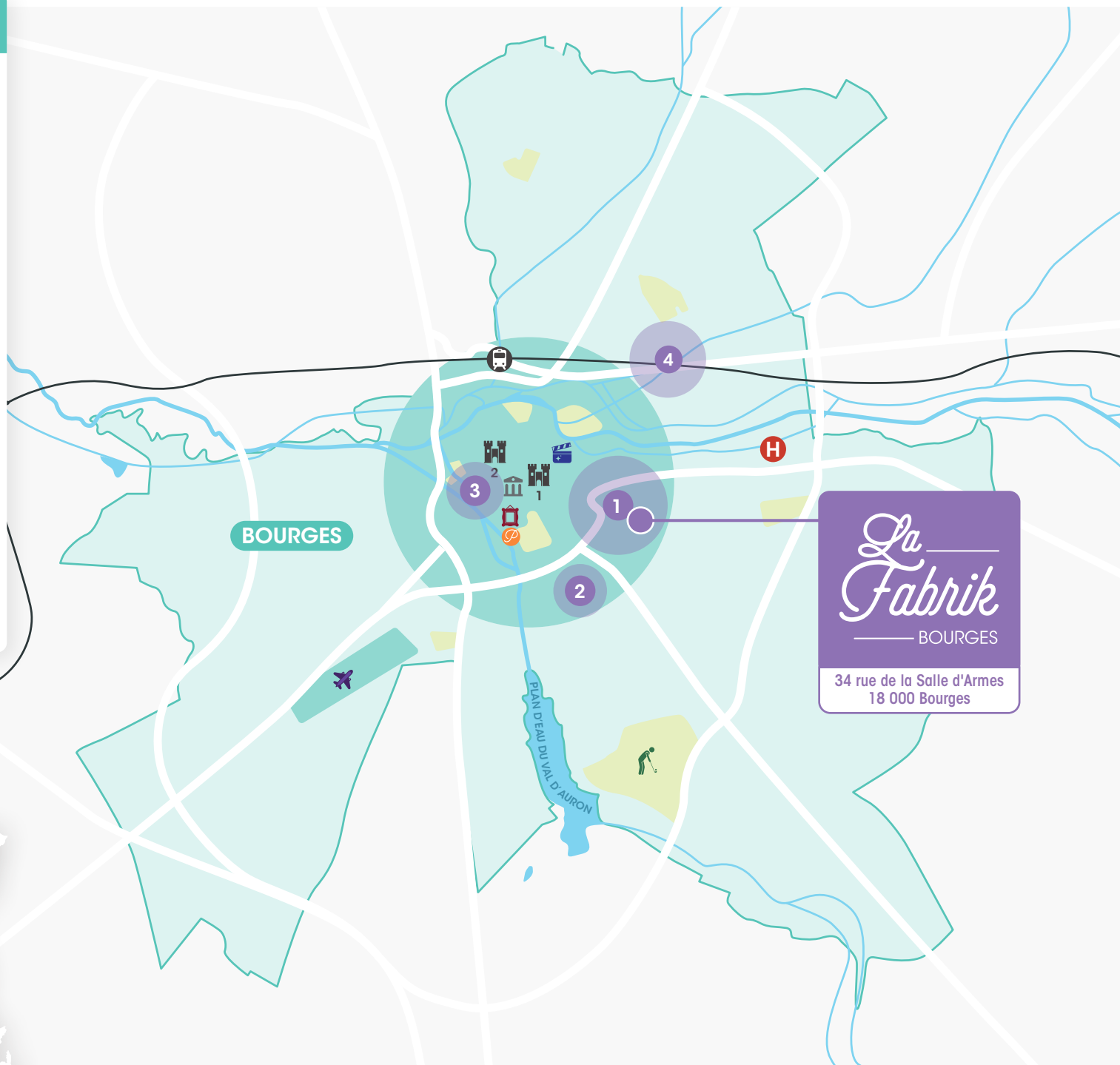
* Source : Bourges, Vie Nouvelle – www.bourges-vienouvelle.fr

** Source : Ministère de l'Enseignement Supérieur de la Recherche et de l'Innovation

LÉGENDE

1 km

-  Gare et ligne SNCF
-  Aéroport
-  Mairie
-  Hôpital
-  **Enseignement**
 - 1 - INSA, INSPE, Faculté de Droit...
(près de 2000 étudiants d'ici 2026)
 - 2 - Lycée Jacques-Coeur - 8 BTS
(430 étudiants)
 - 3 - ENSA, CFSA... (500 étudiants)
 - 4 - IUT, IRFSS, STAPS...
(plus de 1500 étudiants)
-  1 - Cathédrale Saint-Étienne
-  2 - Palais Jacques Cœur
-  Musée d'Histoire Naturelle
-  Cinéma CGR
-  Golf de Bourges
-  Printemps de Bourges





Musée, Maison de la Culture,
Printemps de Bourges
à 1,8 km

Cathédrale Saint-Étienne
à 1,6 km

Centre-ville
à 1,5 km

Centre de formation des Armées
à 1 km

ECEMA
55 étudiants

Faculté de Droit
250 étudiants à 450 m

INSA - Centre Val de Loire
880 étudiants à 750 m

Jardin des Marais
à 1,8 km

Arrêt de bus
à 200 m

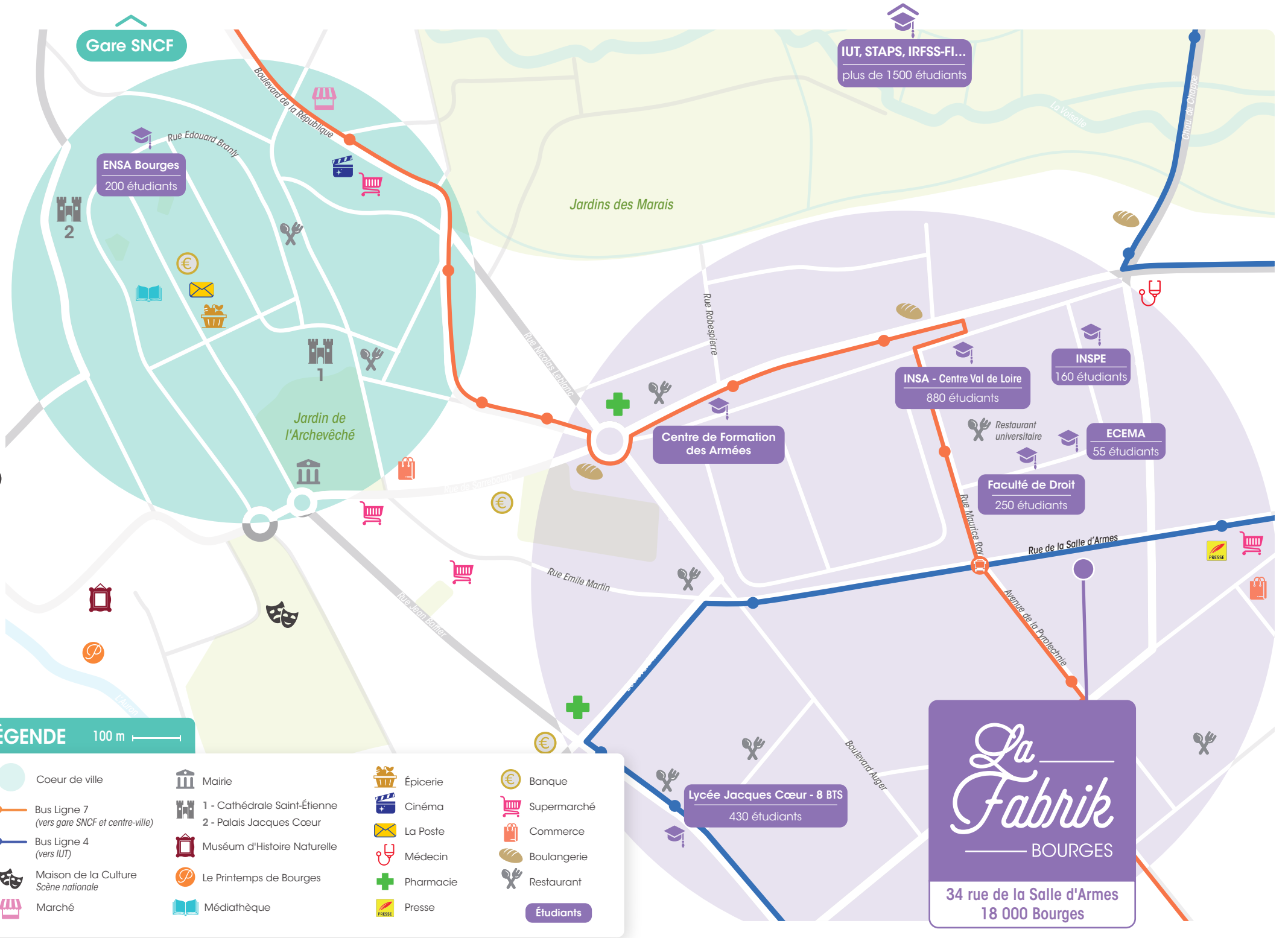
INSPE
160 étudiants à 750 m

Commerces
à 550 m



La Fabrik
BOURGES

34 rue de la Salle d'Armes
18 000 Bourges



Gare SNCF

ENSA Bourges
200 étudiants

IUT, STAPS, IRFSS-FI...
plus de 1500 étudiants

Jardins des Marais

Jardin de l'Archevêché

Centre de Formation des Armées

INSA - Centre Val de Loire
880 étudiants

INSPE
160 étudiants

ECEMA
55 étudiants

Faculté de Droit
250 étudiants

Lycée Jacques Cœur - 8 BTS
430 étudiants

La Fabrik
— BOURGES —
34 rue de la Salle d'Armes
18 000 Bourges

LÉGENDE 100 m

- Coeur de ville
- Bus Ligne 7 (vers gare SNCF et centre-ville)
- Bus Ligne 4 (vers IUT)
- Maison de la Culture Scène nationale
- Marché
- Mairie
- 1 - Cathédrale Saint-Étienne
2 - Palais Jacques Cœur
- Muséum d'Histoire Naturelle
- Le Printemps de Bourges
- Médiathèque
- Épicerie
- Cinéma
- La Poste
- Médecin
- Pharmacie
- Presse
- Banque
- Supermarché
- Commerce
- Boulangerie
- Restaurant
- Étudiants

La vie de quartier

Vivre au cœur du campus étudiant de Bourges

La résidence **La Fabrik** se situe dans le **quartier Lahitolle**, une ancienne friche militaire devenue aujourd'hui un **pôle universitaire de Bourges** avec notamment la **Faculté de Droit** qui se situe en face, ainsi que **l'INSA**, quelques mètres plus loin.

Le quartier dispose d'un **restaurant universitaire**, ainsi que des commodités nécessaires pour **bien vivre sa vie étudiante** (bus, superettes, commerces et restaurants...)



Jardins des Marais



Centre commercial



INSA



Faculté de Droit



Place Simone Veil

Un emplacement idéal



- À 200 m de l'arrêt de **bus - lignes 4 et 7**
- À 500 m des **commerces de proximité** (boulangerie, boucherie, presse...)
- À 600 m de la **supérette**
- À 700 m de la **pharmacie**
- À 900 m de la **brasserie**
- À 1,2 km du **supermarché**
- À 1,5 km du **centre-ville**
- À 1,6 km de la **Cathédrale Saint-Etienne de Bourges**
- À 1,8 km du **cinéma** et des **jardins des Marais**
- À 3 km de la **gare de Bourges**

Universités et Ecoles Supérieures



- À 450 m de la **Faculté de Droit** : 250 étudiants
- À 450 m de **l'ECEMA** : 55 étudiants
- À 750 m de **l'INSA** : 880 étudiants
- À 750 m de **l'INSPE** : 160 étudiants
- À 1,2 km du **Lycée Jacques Cœur (post-Bac) - 8 formations BTS** : 430 étudiants
- À 2,2 km de **l'ENSA** : 200 étudiants
- À 2,7 km de **l'ESTACOM** : 200 étudiants
- À 2,8 km de **l'IUT** : 1 100 étudiants
- À 2,9 km du **CFSA Hubert Curien** : 230 étudiants
- À 3,7 km de **l'IRFSS-FI** : 263 étudiants
- À 4,3 km du **STAPS** : 360 étudiants



+ de 1 300 étudiants
dans un rayon de 800 m

Les Marais
de Bourges

Restaurant
universitaire

ECEMA
55 étudiants

INSA - Centre Val de Loire
880 étudiants

Faculté de Droit
250 étudiants

IUT
1100 étudiants

STAPS
360 étudiants

IRFSS - FI
263 étudiants

INSPE
160 étudiants

Arrêt de bus

La
Fabrik

BOURGES

34 rue de la Salle d'Armes
18 000 Bourges

La résidence

*Respectueuse de l'environnement
et idéale pour les étudiants*

La Fabrik est une **résidence étudiante** proposant **174 lots T1, T1 bis et T2**. La volonté de la résidence est d'offrir un cadre de vie agréable et convivial à l'ensemble de ses résidents.

Face à la **Faculté de Droit**, l'entrée de la résidence se constitue d'une **belle esplanade** permettant d'accéder aux espaces communs intérieurs et extérieurs de la résidence.

À l'intérieur, les **espaces chaleureux** sont constitués de **lieux de détente, coworking et game**, ainsi que d'une **cuisine collaborative**. À l'extérieur, un **parc urbain** est aménagé offrant des **espaces de repos et de loisirs**, avec **table de ping-pong, barbecue, potagers** et **bains de soleil**.

La résidence **La Fabrik** a été pensée dans un souci de limiter **notre impact sur l'environnement**.

Des **panneaux photovoltaïques** seront installés afin de couvrir en partie les besoins énergétiques des parties communes.

Les résidents seront sensibilisés sur la gestion des déchets via la mise en place

de **composteurs** et de **bio-seaux** pour l'ensemble des résidents. Les matériaux de construction et d'équipements ont également été pensés afin d'être les plus responsables possibles.

Par exemple, le mobilier extérieur sera en bois labellisé et issu de forêts bien gérées et l'isolation du projet sera faite avec des **matériaux biosourcés**.



174 LOTS T1, T1 BIS ET T2

- 1 Rue de la Salle d'Armes
- 2 Accès parking sous-sol sécurisé
- 3 Hall d'entrée
- 4 Entrée résidence par les espaces verts communs
- 5 Espaces communs :
 - Accueil
 - Espace game
 - Cuisine collaborative
 - Espaces détente
 - Salles de coworking
 - Salle fitness
 - Laveries connectées
- 6 Espace vert avec carrés potagers partagés
- 7 Panneaux photovoltaïques
- 8 Terrasse commune
- 9 Table de ping-pong
- 10 Barbecue et bains de soleil



+ de 3 000 m²
d'espaces verts

Pour passer des moments conviviaux





Espaces verts, carrés potagers partagés de la résidence La Fabrik

Le mot de l'architecte

L'art de concevoir



Pour ce projet, nous avons cherché une réponse, à la fois **sobre et contemporaine**, à concevoir une architecture imprégnée de l'histoire du site.

Les bâtiments s'implantent de part et d'autre d'une **esplanade**, dans la continuité de la liaison piétonne menant à la faculté de droit.

Cette esplanade vient en miroir de celle existante, devant la **faculté de droit** à laquelle le projet fait face.

Les volumes sont traités en 2 grandes typologies en fonction de leur environnement et de leur relation avec le contexte, soit avec l'**espace public** ou **ouvert sur le cœur d'îlot**.



Patrick Boussier



Patrick Boussier et son agence propose une lecture architecturale originale où chaque projet est conçu comme un parcours, avec son identité et sa propre dynamique.

Nous nous consacrons tout particulièrement aux nouveaux enjeux architecturaux et urbains du développement durable.

Notre architecture est contextuelle et s'appuie sur certains principes : une économie du projet, une conception d'architectures contemporaines, simples, fonctionnelles, pérennes et intégrées à son environnement, une optimisation des structures et des matériaux contre tout gaspillage.

+ de 300 m² d'espaces
communs intérieurs

Pour se détendre



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 détente et coworking - Résidence L'Alexandrin

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 des laveries connectées.



Espace cafétéria, Résidence Théodora

Des espaces de vie chaleureux



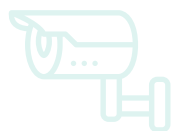
La résidence offre des **espaces communs chaleureux et conviviaux** :

- Des espaces **coworking**.
- Un espace **détente**, avec canapés, TV, bornes d'arcades...
- Une salle de **fitness**.
- Des **laveries connectées**.
- Des **espaces verts** agréables composés de **carrés potager** partagés, **barbecue**, **tables**, **bains de soleil** et **table de ping-pong**.



Salle Fitness - Résidence L'Alexandrin

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 Newton

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.

Les prestations

Des matériaux de qualité



Espace de vie optimisé
avec rangements

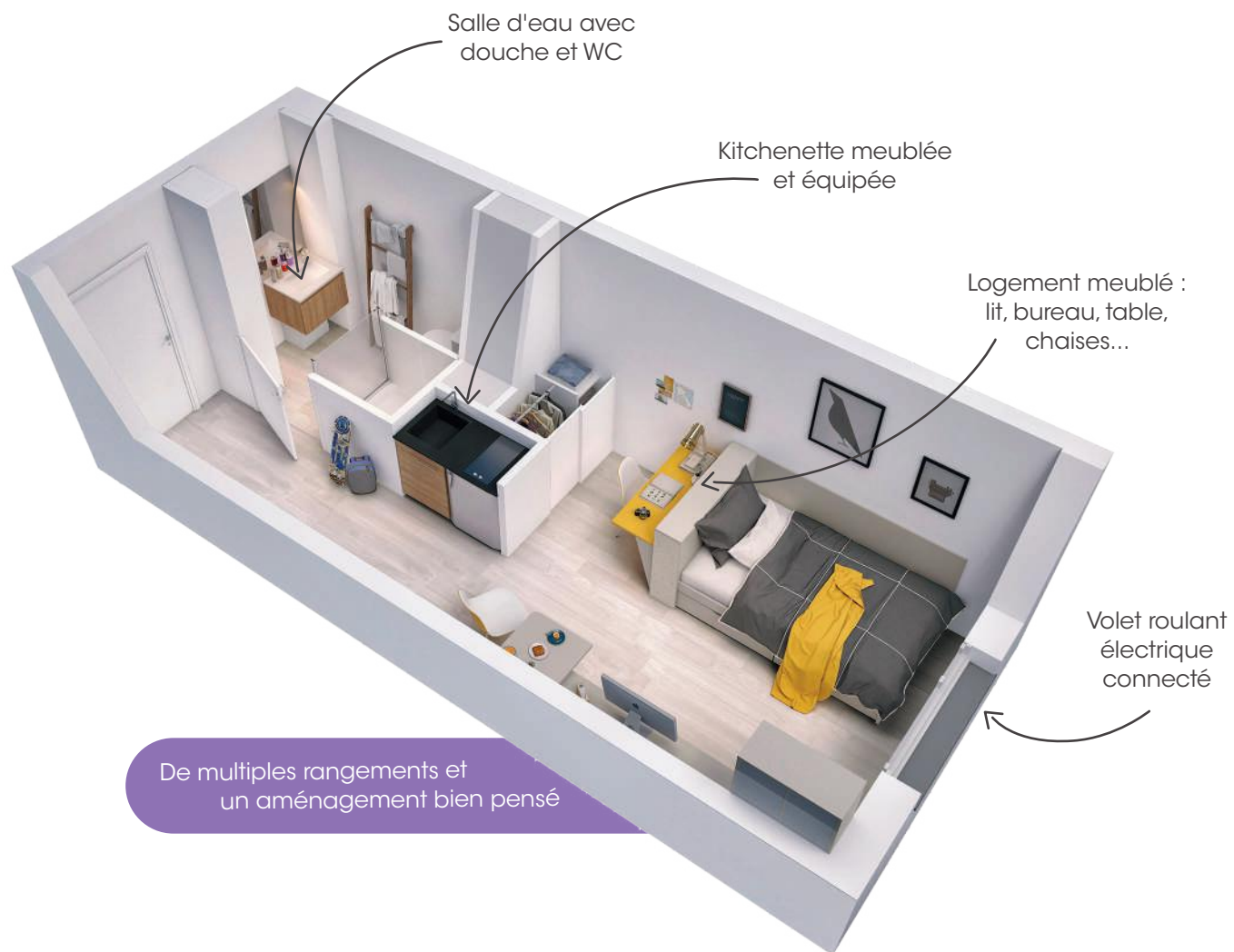


Meubles fabriqués
en France



Placard aménagé
avec penderie et étagères

18





*Kitchenette pratique
et fonctionnelle :*

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

Exemple d'un studio de la Résidence Canopy à Pau

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.

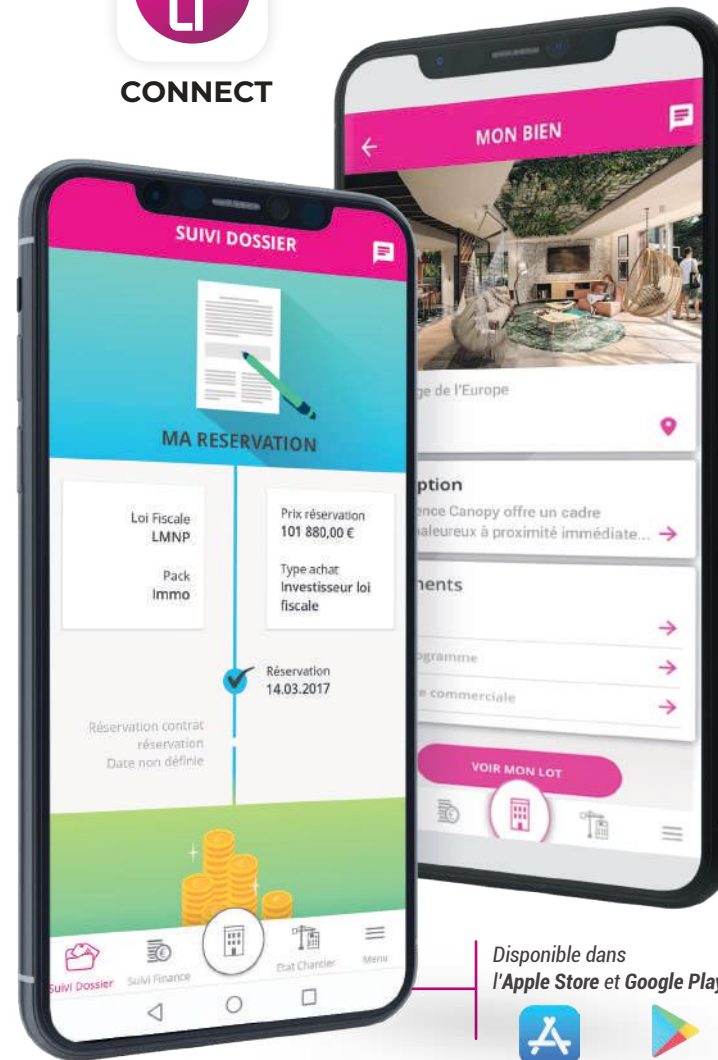
L'application fournit de **précieuses informations** : descriptifs détaillés de la résidence et du lot choisi, devis en instance ou signés, suivi des appels de fonds et des travaux modificatifs, avancement du dossier administratif, boîte mails intégrée... Un **fil d'actualité** informe le client des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



Nox Prix

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



LAURÉAT 2018
PRIX DE LA CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS
PYRAMIDES D'ARGENT
FPI OCCITANIE - TOULOUSE MÉTROPOLE



LAURÉAT 2018
PRIX DE L'INNOVATION INDUSTRIELLE
PYRAMIDES D'ARGENT
FPI OCCITANIE - TOULOUSE MÉTROPOLE



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



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, préserons 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



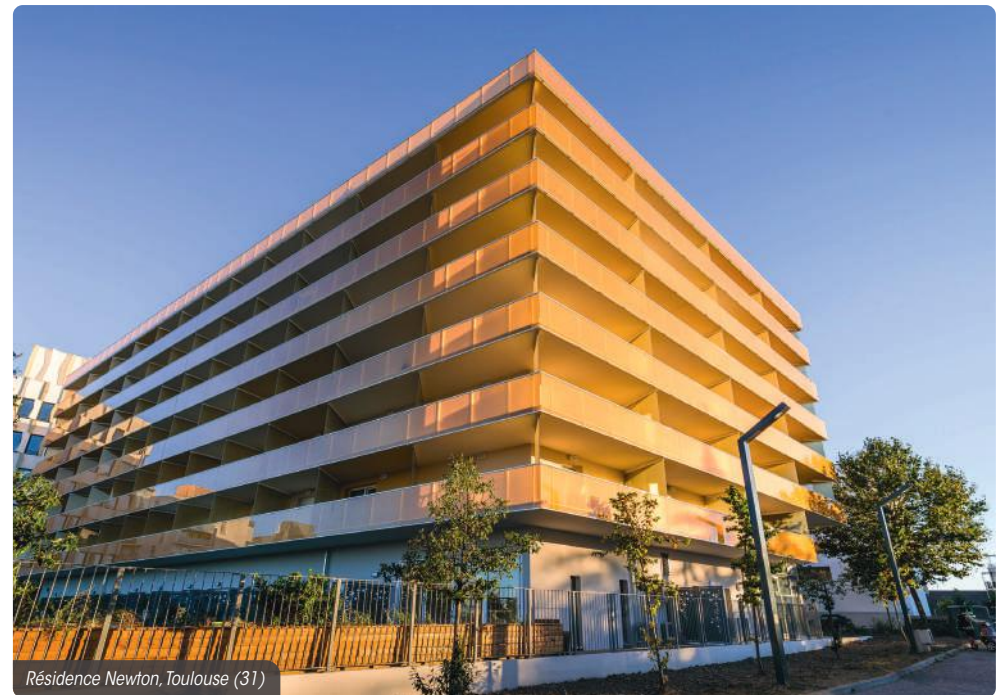
L'Alexandrin, Toulouse (31)



Résidence Newton, Toulouse (31)



Résidence Saint-Augustin, Bordeaux (33)



Résidence Newton, Toulouse (31)



L'Alexandrin, Toulouse (31)

Document et illustrations non contractuels.

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

Illustrations 3D : Harrubana, Agence CAD, Kréaction, Infime.
Sources : Mairie de Bourges, Studyrama, INSEE, Google Map, Le Berry, Wikipédia, l'Echo du Berry, Agglo bus, L'Internaute.

Service marketing Groupe LP Promotion - Octobre 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'ARCAÇON

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





Conjuguer habitat et services durablement.



L'ART DE BATIR VOTRE AVENIR