

An architectural rendering of a modern, multi-story residential building with a mix of light and dark facades, balconies, and large windows. The building is set in a lush, green environment with trees and a paved walkway. The text 'Studio Fontainebleau' is overlaid on the image.

Studio
Fontainebleau

 LP PROMOTION

studently

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.

+ de
5 000

Emplois créés
en équivalent
temps plein

*2022

NOMBRE DE LOTS ACTÉS

1 344

2018

1 601

2019

1 509

2020

1 535

2021

1 835

2022



LP Services

Notre Gestionnaire

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

 Résidence Coliving — **sweetly**

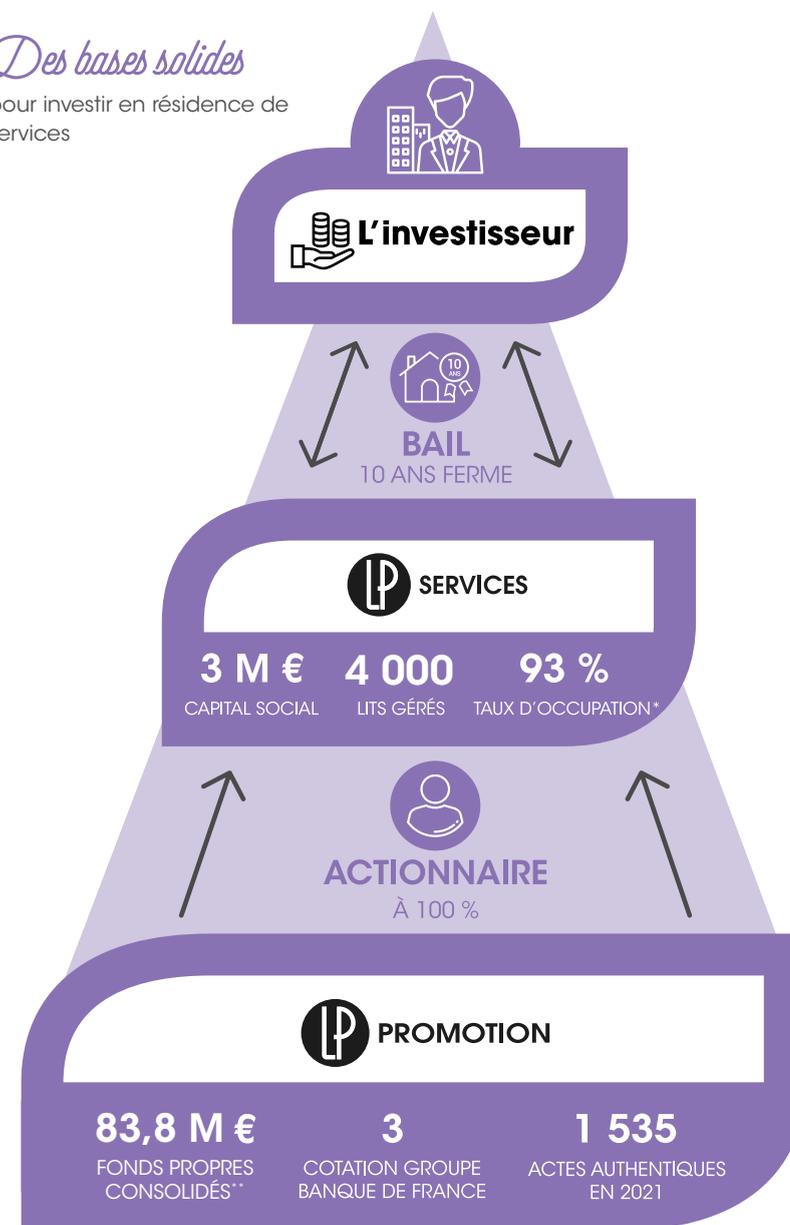
 Résidence Seniors — **serenly**

 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

La Seine- et-Marne

*Un département
qui tient ses promesses*



CHIFFRES-CLÉS

- **1,4** million d'habitants.
- **+ 13 000** nouveaux habitants chaque année.
- **34,2%** de la population a moins de 25 ans.
- **44 600** hectares d'espaces boisés : **poumon vert** de l'Île-de-France.
- **Grands pôles universitaires** : UPEC, Université Gustave Eiffel, Antenne de Melun de l'université de Paris II Panthéon Assas, Institut français d'urbanisme de l'Université de Paris 8.
- **26 300** étudiants.
- **2 IUT, 3 IUP** et **11** grandes écoles dont **l'INSEAD** et l'École des Ponts ParisTech.
- Projet d'un **campus universitaire** à **Fontainebleau** (ouverture septembre 2021).



Le département de la Seine-et-Marne, où vient s'implanter Fontainebleau, est un des **plus vastes** et **verts** d'Île-de-France.

Il attire chaque année plus de **13 000 habitants** et a l'ambition de devenir un territoire majeur de **l'enseignement supérieur**. Sa proximité avec Paris, son accessibilité et ses nombreuses zones vertes lui confère un cadre de **vie agréable**.



UNE RENOMMÉE MONDIALE

La Seine-et-Marne regorge de **lieux à découvrir**, entre ses parcs, ses forêts, ses châteaux prestigieux et ses sites classés à l'Unesco :

- Deux sites classés au **patrimoine mondial** de l'Unesco : **Fontainebleau** et Provins.
- Un parc d'**attraction international** : Disneyland Paris
- De nombreux **châteaux** : Fontainebleau, Vaux-le-Vicomte, Blandy-les-Tours, Champs-sur-Marne...
- Des **forêts remarquables** : forêt de Fontainebleau, forêt de Nemours...

Fontainebleau

*Ville d'histoire
et de nature*



VILLE CULTURELLE ET DE LOISIRS

Fontainebleau propose de nombreuses activités culturelles tout au long de l'année :

- Institutions culturelles : **musées**, conservatoire de musique, **théâtre** et art dramatique, château...
- Festivals : Festival Django Reinhardt, Festival **Série Series**...
- Sport : **Grands Prix** et concours internationaux d'**équitation**, concours RedBull d'Escalade...



VILLE ÉTUDIANTE

- **2 000** : nombre d'étudiants à Fontainebleau.
- Des écoles et **formations d'excellence** : INSEAD, IUT UPEC, **ISIGE Mines ParisTech**, Lycées PostBac CPGE, Ecole Militaire d'Equitation, Maison de Santé Universitaire...
- INSEAD : **3^{ème} meilleur MBA du monde**.
- **Création du Campus de l'Université Paris Est Créteil (UPEC)** : + 2 000 étudiants à partir de 2021.
- Un centre-ville **animé et convivial** : nombreux restaurants, bars et commerces.



CRÉATION DU CAMPUS DE
L'UNIVERSITÉ PARIS EST CRÉTEIL
(UPEC) : **+ 2 000 ÉTUDIANTS**
À PARTIR DE 2021.



4 000 ÉTUDIANTS
À FONTAINEBLEAU
À PARTIR DE 2021.



EN FRANCE, EN MOYENNE
68% DES ÉTUDIANTS
QUITTENT LE DOMICILE
FAMILIAL POUR
LEURS ÉTUDES.*

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



NOMBRE DE LITS PRIVÉS :
105
NOMBRE DE LITS CROUS :
118



332 LITS



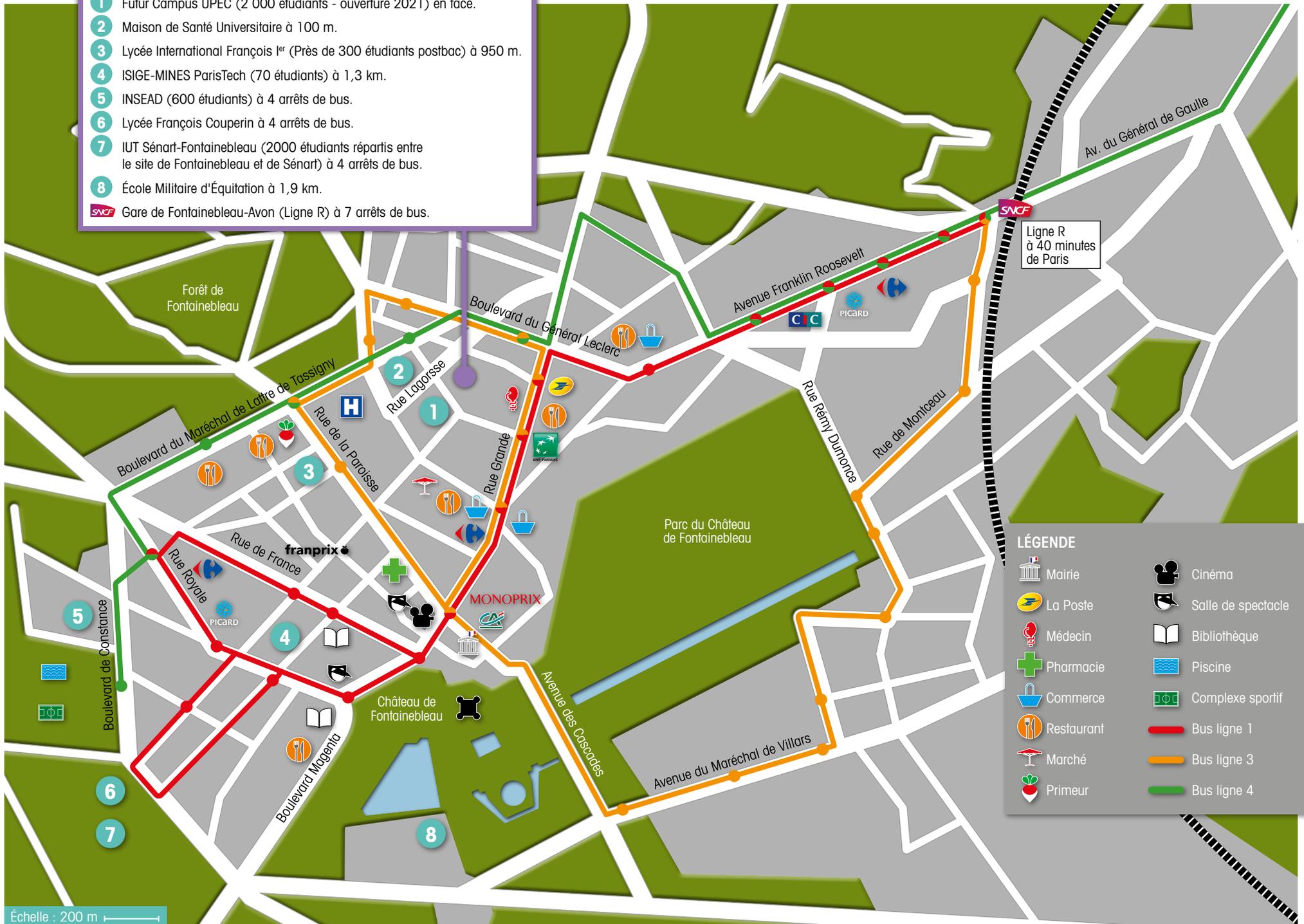
STUDIO 8 : 4 rue Lagorsse, 77300 FONTAINEBLEAU

- Arrêt de bus - Ligne 4 (direction INSEAD - Gare Fontainebleau) à 175 m.
- Forêt de Fontainebleau à 450 m.
- Restaurants à 600 m.
- Marché à 1 km.
- Carrefour City à 1 km.
- Centre-ville et Place de la République à 1 km.
- Franprix à 1 km.
- Château de Fontainebleau à 1,5 km.



STUDIO 8 : 4 rue Lagorsse, 77300 FONTAINEBLEAU

- 1 Futur Campus UPEC (2 000 étudiants - ouverture 2021) en face.
 - 2 Maison de Santé Universitaire à 100 m.
 - 3 Lycée International François 1^{er} (Près de 300 étudiants postbac) à 950 m.
 - 4 ISIGE-MINES ParisTech (70 étudiants) à 1,3 km.
 - 5 INSEAD (600 étudiants) à 4 arrêts de bus.
 - 6 Lycée François Couperin à 4 arrêts de bus.
 - 7 IUT Sénart-Fontainebleau (2000 étudiants répartis entre le site de Fontainebleau et de Sénart) à 4 arrêts de bus.
 - 8 École Militaire d'Équitation à 1,9 km.
-  Gare de Fontainebleau-Avon (Ligne R) à 7 arrêts de bus.



LÉGENDE

	Mairie		Cinéma
	La Poste		Salle de spectacle
	Médecin		Bibliothèque
	Pharmacie		Piscine
	Commerce		Complexe sportif
	Restaurant		Bus ligne 1
	Marché		Bus ligne 3
	Primeur		Bus ligne 4

Échelle : 200 m

La vie de quartier

En cœur de ville

Situé proche de l'**hypercentre de Fontainebleau**, la résidence profite du **dynamisme** et de la **convivialité** de la ville. Avec son centre-ville **animé** par ses nombreux restaurants et petits commerces, Fontainebleau est une ville dynamique où il fait bon **vivre, sortir** et **étudier**.

Trois fois par semaine, la place de la République accueille un **marché d'exception**, un des plus réputés de la Seine-et-Marne. Côté événements, un **festival de séries** est organisé chaque année, tout comme un **festival de jazz**, des concours d'équitation et d'escalades, etc. Des **rendez-vous à ne pas manquer** et **proche de Studio 8** !



ISIGE - Mines ParisTech



Les cafés de la Place de la République



Rue Montebello



Château de Fontainebleau



IUT Sénart Fontainebleau



Forêt de Fontainebleau



La résidence

Idéalement conçue pour les jeunes

Située face au **futur campus étudiant** de Fontainebleau, la résidence Studio 8 se développe au sein d'un **environnement privilégié** : entre histoire, culture, vie étudiante et nature.

La résidence se décompose en trois bâtiments, dont le bâtiment C qui sera **renové et réhabilité** en logements meublés et cabinet médical.

Composée de 332 appartements T1, T1 bis et T2 meublés, la résidence offre un **cadre de vie chaleureux**. Ses **450 m²** d'espaces communs ont été pensés autour du cinéma, afin de faire référence à un des événements phares de Fontainebleau, le festival Série Series.

En rez-de-chaussée, la résidence propose deux espaces invitants à la détente, **au travail et au partage**. En effet, une salle de cinéma sera à disposition des résidents, ainsi qu'une **épicerie**, une **cafétéria**, un espace Game et des **espaces de coworking**.

Ces espaces conviviaux s'ouvrent sur une **grande terrasse immergée** dans un espace vert boisé de **760 m²**, en référence à la forêt de Fontainebleau.

Au sous-sol, la **salle fitness** de près de **100 m²** fait face aux arbres et à une seconde terrasse, offrant un cadre unique à ses résidents pour leurs séances de sport.



332 APPARTEMENTS T1, T1 BIS ET T2 MEUBLÉS

- 1 Rue Lagorsse
- 2 Accès parking visiteurs cabinet médical
- 3 Entrée portillon piéton
- 4 Accès parking sous-sol sécurisé
- 5 Bâtiment C (rénovation) cabinet médical et 23 logements
- 6 Bâtiment A : 152 appartements
- 7 450 m² d'espaces communs chaleureux : salle de détente, épicerie, cinéma, espace game, coworking,...
- 8 Terrasse commune
- 9 760 m² d'espaces verts communs avec seconde terrasse donnant sur la salle fitness
- 10 Bâtiment B : 157 appartements
- 11 Terrasse privative pour certains appartements
- 12 Cheminement paysager / Parcours sportif
- 13 Résidence clôturée et sécurisée



450 m²
d'espaces communs



Le responsable de site

Présent au quotidien, le responsable de site est plus qu'un simple gestionnaire. Il est aussi et surtout le garant de la convivialité, du bien-être et de la sécurité. Il coordonne les animations et les activités au sein de la résidence Studio 8. À l'écoute, il répond aux besoins de chacun, accompagne les jeunes dans leurs démarches quotidiennes, renseigne sur la vie du quartier. Afin d'établir une relation chaleureuse et de tisser des liens entre les résidents, il met régulièrement en œuvre différents projets (pots de bienvenue, tournois sportifs, cours d'initiation à la danse...).



Laverie connectée, Résidence Newton à Toulouse

Des espaces de vie chaleureux

Afin de favoriser la convivialité et de permettre aux résidents de travailler, développer des projets et étudier, un espace de coworking sera à leur disposition. Des espaces communs extérieurs, une salle fitness et des espaces de détente avec TV, bornes d'Arcades, salle de cinéma, cuisine et épicerie complètent l'offre de la résidence. Tous les espaces de vie sont meublés « Fabriqué en France » et allient confort et design. En plus d'être robustes, de qualité, bien pensés et bien réalisés, nos meubles sont fabriqués avec du bois issu de forêts françaises gérées durablement.



Accueil de la résidence Studio 8

Une résidence connectée

La résidence Studio 8 est entièrement connectée ! Que ce soit dans les parties privatives ou communes, la résidence dispose de la domotique et d'équipements intelligents (écrans, ascenseurs, laverie, boîtes à colis...). Le plus ? Une application collaborative destinée à animer la résidence. Modéré par le responsable de site, ce réseau social offre aux résidents l'opportunité de créer bénévolement des événements et mettre à profit de tous les talents et compétences de chacun (cours de guitare, soutien en mathématiques, soirées à thème, ateliers créatifs, bons plans, prêt de matériel...) pour faire vivre la communauté !



Salle de sport de la résidence Studio 8

Résidence sécurisée

Parce que la sécurité des étudiants de la résidence est primordiale, les halls du bâtiment sont protégés par une platine Intratone (contrôle et ouverture via le mobile) avec caméra, digicode et Vigik. Grâce à la vidéosurveillance dans les espaces communs, notre responsable de site veille sur les résidents.



Espace Game, Studio 8

La construction au service de l'art

Intimement persuadés que l'art participe à l'embellissement de l'habitat et à l'enrichissement des échanges, nous avons souhaité, depuis 2016, généraliser la mise en place d'œuvres d'art au sein de chacune de nos résidences services nouvellement construites. Le but est de donner au plus grand nombre de personnes l'opportunité de vivre ou de travailler au contact d'une œuvre d'art.



Premier espace commun, épicerie, cafétéria, cinéma et accueil de la résidence Studio 8.



Salle de cinéma de la résidence Studio 8.



Second espace commun, détente et game de la résidence Studio 8.



Salle de sport de la résidence Studio 8.

Les prestations

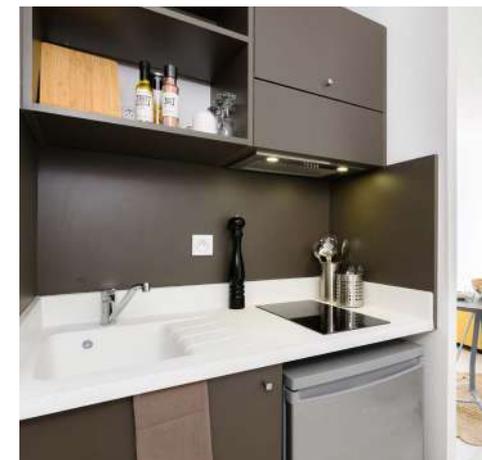
Des matériaux de qualité



Exemple d'aménagement d'un appartement de la Résidence Studio 8.

Espace de vie optimisé avec rangements.
Chauffage individuel électrique.

Meubles fabriqués en France.
Placard aménagé avec penderie et étagères.



Kitchenette meublée et équipée, plaque vitrocéramique, hotte aspirante et réfrigérateur table top.





Exemple d'une terrasse privée d'un appartement de la résidence Studio 8.



Terrasse commune de la résidence Studio 8.

Le mot de l'architecte

Un projet convivial

L'architecture décrite par le projet se veut ici **contemporaine** par l'agencement des volumes, et **harmonieuse** dans l'utilisation de matériaux aux teintes communes à l'Île-de-France. Sa localisation dans le quartier donne à la fois une visibilité à la résidence mais permet également la distinction entre une façade tournée vers la ville et une façade tournée vers le jardin. La volumétrie de l'opération s'organise autour d'une **cour intérieure aménagée et paysagée** ouvrant sur le bois de la parcelle voisine. Cette cour intérieure à l'usage des étudiants prend appui sur la déclivité de l'aménagement du terrain pour faire entrer le **paysage à l'intérieur du site**. L'espace paysager proposé par le projet, doté d'un **parcours sportif**, rappelle les éléments de la forêt de Fontainebleau toute proche et offre la possibilité d'un cheminement alternatif à l'intérieur de l'opération.

Le paysagiste

L'aménagement paysager de cette résidence a été conçu dans le but de donner un **cadre de vie de qualité** aux étudiants. Inspirés par la **forêt de Fontainebleau**, nous souhaitons créer sur cette parcelle un univers **unique**, qui accompagnera les étudiants à la fois dans leur scolarité et dans leurs loisirs. En cela, le jardin s'inscrit dans une **vraie continuité** du bâtiment. Dédié à la fois à la méditation et au sport, nous y aménagerons un morceau de forêt à l'aide de **grosses roches** issues de carrières locales, du sable siliceux blanc sur les sols, réputé le plus pur d'Europe et nous planterons des **chênes**, des **hêtres** et des **pins sylvestres** en abondance pour retrouver ces belles ambiances de forêt.

Ingénieurs & Paysages

POSTO²⁹

L'agence Posto29

De la conception à la réalisation, Posto29 accompagne chaque porteur de projet pour l'emmener autant que possible au-delà de ses ambitions. Notre agence considère le processus de conception comme la construction d'un projet partagé et nous nous efforçons d'apporter la réponse la plus juste à la question posée tant sur le plan architectural que sur les plans économiques et constructifs.

Au-delà des seules phases de conception, la précision du dessin, le souci du détail et l'exigence dans le suivi de la mise en œuvre sont pour l'agence Posto29 les clefs d'un projet abouti et d'une satisfaction partagée.







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.

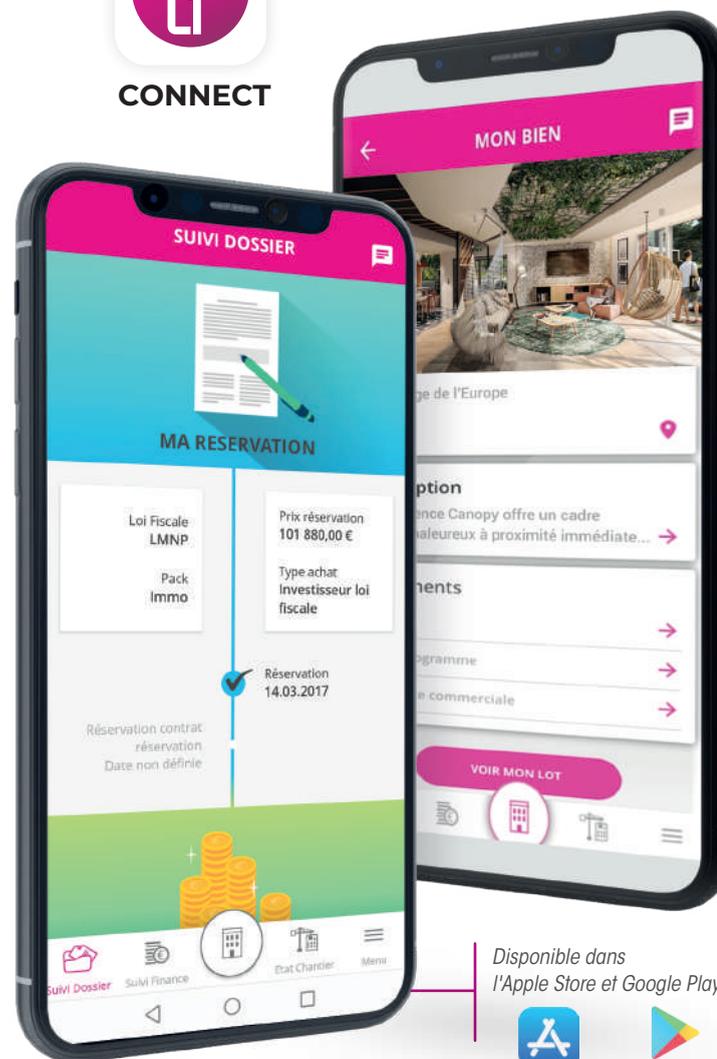
L'application fournit de **précieuses informations** : descriptifs détaillés de la résidence et du lot choisi, devis en instance ou signés, suivi des appels de fonds et des travaux modificatifs, avancement du dossier administratif, boîte mails intégrée... Un **fil d'actualité** informe le client des 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 17 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 Saint-Augustin, Bordeaux (33)



Campus Bel Air, Bègles (33)



Canopy, Pau (31)



Résidence Théodora, Castanet-Tolosan (31)

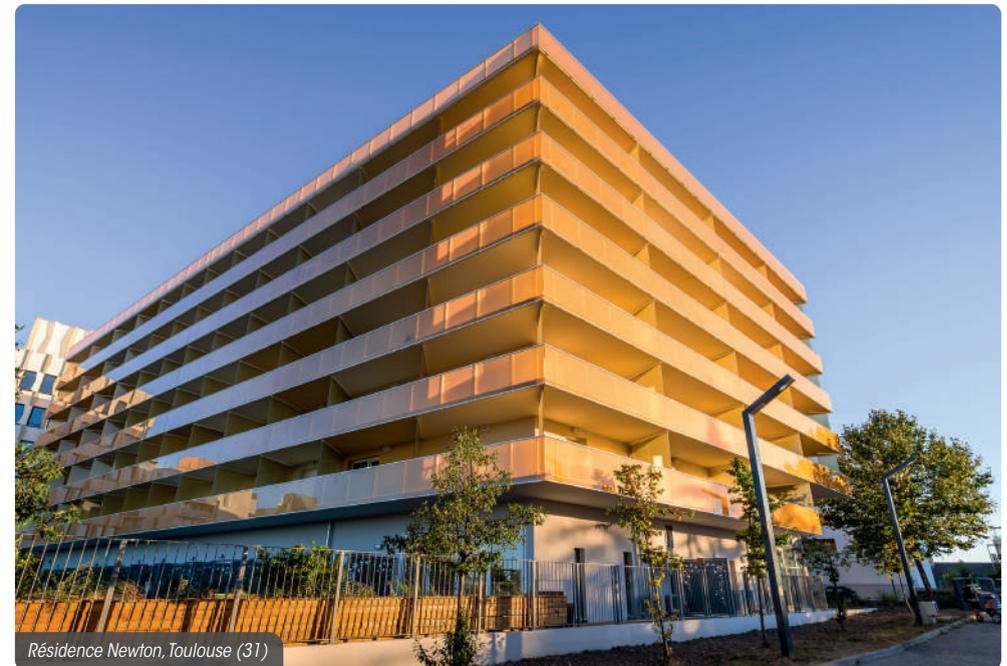
Références



L'Alexandrin, Toulouse (31)



Liberty, Toulouse (31)



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 : Infine, Agence CAD. Sources : Mairie de Fontainebleau, INSEE, L'Internaute, Transdev, UPEC, Le Parisien, INSEAD, Google Maps, RATP, L'étudiant.

Service communication & marketing Groupe LP Promotion - Octobre 2020. 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





Conjuguer habitat et services durablement.