



*Confluence*

MONTEREAU-FAULT-YONNE



serenly

# 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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\*\*

**Banque de France** **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

1 344

2018

1 601

2019

1 509

2020

1 535

2021

1 835

2022



# LP Services

## Notre Gestionnaire

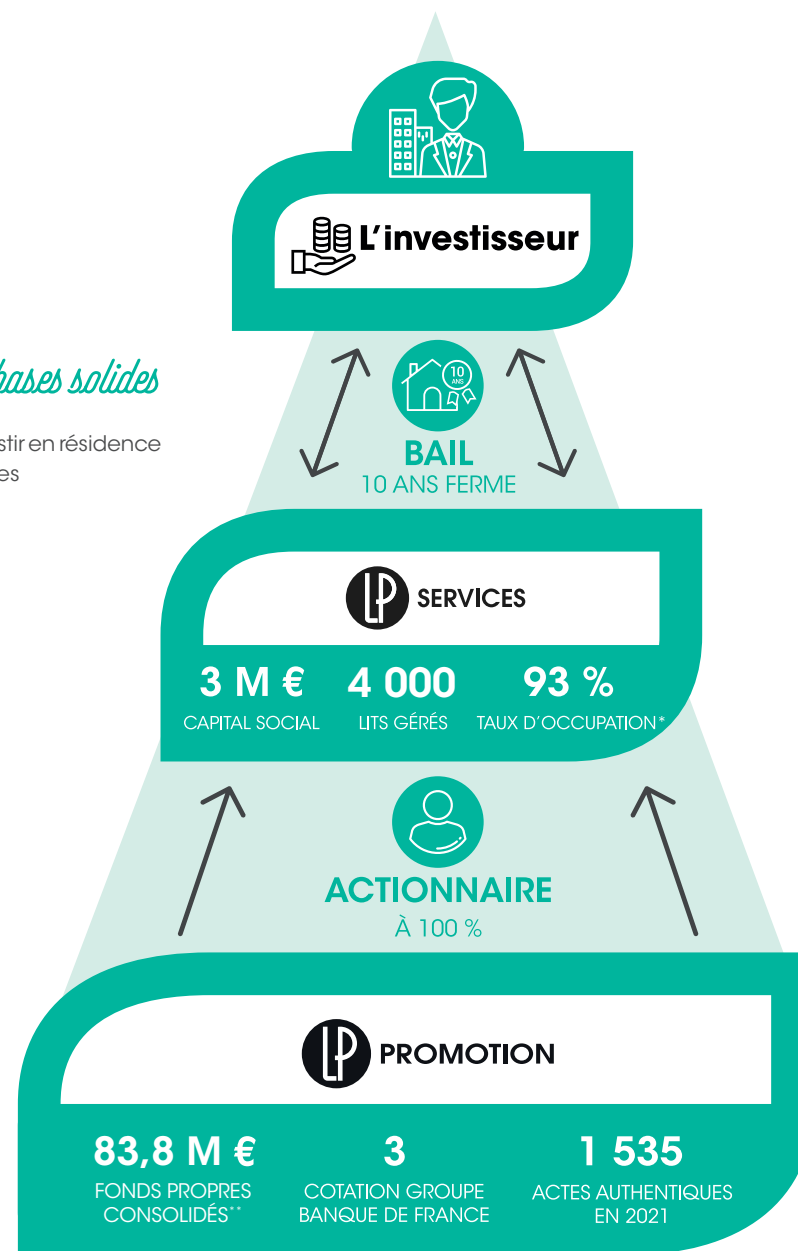
Le Groupe LP Promotion a créé la filiale LP Services, déclinée en plusieurs concepts :

- 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

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

Portage de TVA

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

# La Seine et Marne



Château de Fontainebleau



Disneyland Paris

## Vaste & verte

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

Dynamique, il attire chaque année plus de 13 000 habitants. Sa **proximité** avec Paris, son **accessibilité** et ses nombreuses zones vertes lui confèrent un **cadre de vie agréable**.

Riche d'histoire, de **paysages naturels**, de **châteaux** et de **villages d'artistes**, la **Seine-et-Marne** est attrayante.



Montereau-Fault-Yonne

## Chiffres clés

- **1,4 million d'habitants**, + 13 000 nouveaux habitants chaque année
- **510 communes**, dont 2 villes nouvelles : Marne-la-Vallée et Sénart
- **1<sup>er</sup> département francilien** pour sa **croissance démographique**
- **1<sup>ère</sup> destination touristique après Paris** : 15 millions de touristes par an
- Département accessible :
  - **3 autoroutes**
  - **2 gares TGV**
  - **1 aéroport international**



Tansilien parisien

## 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
- **640 monuments patrimoniaux** protégés
- **94 Parcs d'attractions et de loisirs**, dont un parc d'attraction international : Disneyland Paris
- **De nombreux châteaux** : Fontainebleau, Vaux-le-Vicomte, Blandy-les-Tours, Champs-sur-Marne...
- **130 000 hectares de forêts** : forêt de Fontainebleau, forêt de Nemours...

# Montereau-Fault-Yonne



## Cité historique au confluent de la Seine et de l'Yonne

Montereau est une commune de plus de **20 000 habitants** de la Seine-et-Marne située au confluent de la Seine et de l'Yonne.

C'est une **ville historique**, connue notamment pour la dernière **bataille et victoire de Napoléon en 1814**, ainsi que pour sa **faïence**.

Aujourd'hui, les rues animées de Montereau proposent de **nombreuses animations, marchés et activités**. De plus, la ville bénéficie de la **ligne R du transilien**, permettant de rejoindre le centre de Paris en 7 stations.



### En bref

- **20 712** habitants
- **À 7 arrêts de Paris** (ligne R)
- **1 hôpital**
- **4 marchés** hebdomadaires
- **Ville culturelle** : conservatoire, médiathèque et musées
- **Ouverture du Grand Théâtre - Le Majestic** en 2022
- **Ville sportive** : natation, gymnastique, pétanque, golf, yoga...



Grand-Théâtre - Le Majestic (ouverture 2022)

### À découvrir

- **Au fil de l'eau** : croisières pour découvrir le Pays de Montereau
- **En marchant** : GR2 de Montereau à Paris de 131 km
- **Le musée de la Faïence**, fleuron de Montereau
- **Les journées Napoléon** au Parc des Nouses
- **Ses alentours** : Fontainebleau, sa forêt et son château ; le parc de la Sauvagerie ; les villages de charme tels que Barbizon, Flagy, Donnemarie-Dontilly, Saint-Mammès...



Pays de Montereau :

**9 423**  
personnes sont âgées de  
**60 ans et +**



**92%**

des français pensent que les résidences seniors  
doivent être développées

**83%**

en ont une bonne opinion

Enquête Ifop pour Synerpa " Grand âge et enjeux du  
vieillessement" avril 2017



Pays de Montereau :

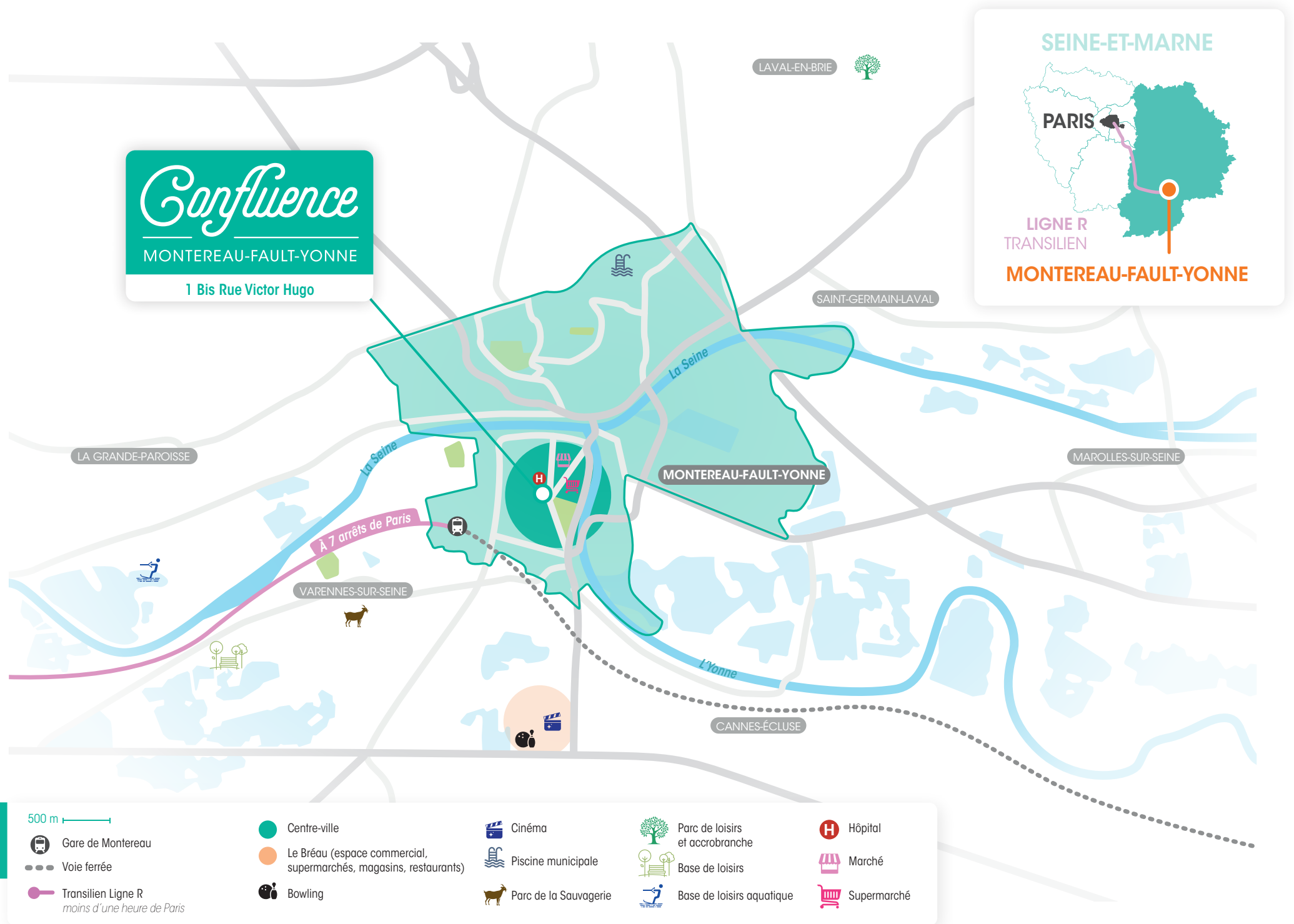
**75\***  
lots seniors

\*Recensés en novembre 2021  
et potentiellement non exhaustif

## Confluence

MONTEREAU-FAULT-YONNE

**125**  
lots seniors





Théâtre Le Majestic  
(ouverture 2022)  
à 400 m

Musée de la Faïence  
à 600 m

Église Notre-Dame-et-Saint-Loup  
à 750 m

Rue commerçante (pharmacie,  
restaurants, commerces...)  
à 40 m

Arrêt de bus  
à 70 m

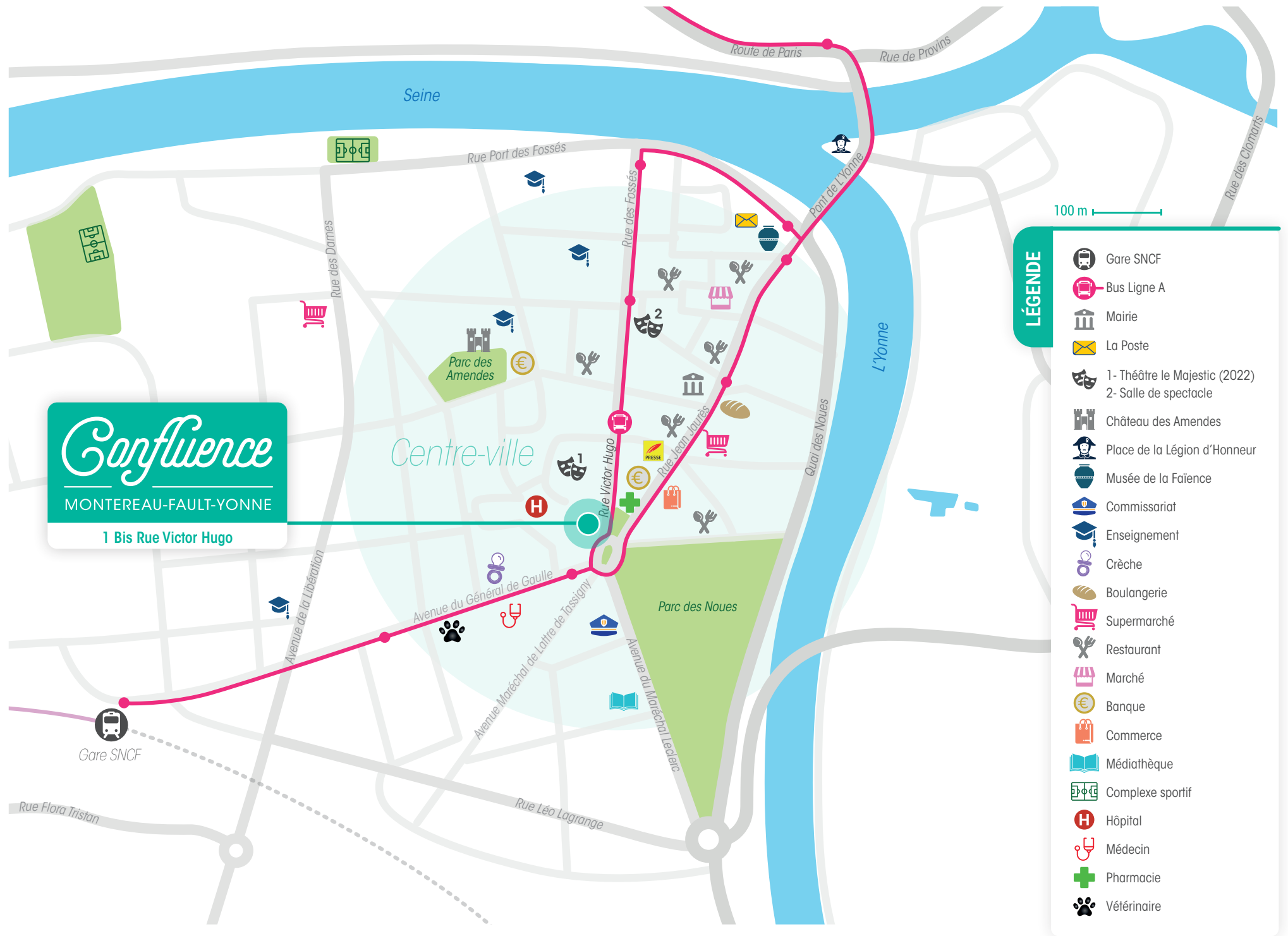
Parc des Noues  
à 100 m

Hôpital

*Confluence*

MONTEREAU-FAULT-YONNE

1 Bis rue Victor Hugo





# La vie de quartier

*Vivre en centre-ville*

La résidence **Confluence** se situe dans le **centre-ville de Montereau-Fault-Yonne**.

Entre le **dynamisme** des commodités environnantes (commerces, marchés, transports en commun...) et la **tranquillité** du parc des Noues, la résidence propose un **emplacement privilégié**.



## Commerces

- À 64 m de la pharmacie
- À 120 m de la banque
- À 280 m du Carrefour Market
- À 300 m de la boulangerie

## Loisirs

- À 100 m du parc des Noues
- À 300 m des restaurants
- À 400 m du futur Grand Théâtre
- À 600 m du musée de la Faïence
- À 9,9 km du golf

## Transports

- À 70 m de l'arrêt de bus (lignes 19, A, C...)
- À 950 m de la gare

## Autres

- À côté du centre hospitalier
- À 250 m du commissariat de Police
- À 400 m du conservatoire
- À 450 m de l'école primaire

Parc des Noues  
à 100 m

*Confluence*

MONTEREAU-FAULT-YONNE

1 Bis rue Victor Hugo

# La résidence

*Vivre pleinement sa retraite*

La résidence **Confluence** se distingue par son architecture mêlant un patrimoine précieux, l'**Hôtel-Dieu**, qui sera **entièrement réhabilité**, et de nouvelles constructions venant s'intégrer discrètement dans l'environnement. Composée de **125 lots du T1 au T3**, la résidence seniors propose des **espaces de vie conviviaux et chaleureux**.

En extérieur, des **espaces de repos** sont installés afin de profiter d'un moment de détente ou de promenade. Un **jardin potager partagé** prend place à l'arrière de la résidence et offre aux habitants la possibilité de jardiner, de garder ou d'apprendre à avoir la main verte, seul ou à plusieurs.

À l'intérieur, les **espaces communs** se développent principalement dans l'Hôtel Dieu, offrant un cachet particulier à cette résidence. Ainsi, les résidents ont à leur disposition un **espace salon**, une **cuisine collaborative**, une **bibliothèque**, une **salle fitness**, un **salon de beauté** et une **salle de télé-médecine**.



## 125 lots T1, T2 et T3

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| 1 | Entrée véhicules et piétons sécurisée   | 5 | Bâtiments A et B : Hôtel-Dieu rénové   |
| 2 | Parking extérieur   | 6 | Bâtiment C   |
| 3 | Accueil résidence et accès aux espaces communs  | 7 | Carrés potagers partagés   |
| 4 | <b>Espaces communs conviviaux</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Espace détente</li><li>• Cuisine collaborative</li><li>• Bibliothèque</li></ul> |   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Salle fitness</li><li>• Salon de beauté</li><li>• Salle de télé-médecine</li></ul> |

*Entrée résidence*



*Hôtel-Dieu rénové*



*Espace vert  
commun*



# Le mot de l'architecte

*L'art de concevoir*

“

La résidence **Confluence**, située au 1 bis rue Victor Hugo à Montereau-Fault-Yonne abrite **125 logements** pour seniors ainsi que de **vastes espaces communs** et **divers services**. Ce projet en cœur de ville s'insère dans un tissu urbain riche côtoyant l'hôpital de Montereau, le parc des Noues et l'EPHAD entièrement neuf. Le projet se compose de deux bâtiments contigus articulés autour d'un **jardin arboré**.

**Le premier, l'ancien Hôtel-Dieu de Montereau et sa chapelle** entièrement remis à neuf accueille **41 logements** et divers **espaces communs lumineux**.

**Le second**, un bâtiment neuf de cinq niveaux abrite **84 logements** et autant de **généreux balcons** habillant élégamment la façade. Les teintes claires des différents matériaux de façade participent à un **environnement calme et serein** centré sur le jardin et protégé des nuisances extérieures.

”

## POSTO 29

### L'agence Posto 29

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.

# Le mot du paysagiste

“

Les aménagements paysagers de la résidence sont diversifiés :

- un **écrin de verdure** est prévu au nord de l'opération
- dans l'axe de l'entrée, un **bassin et sa végétation fleurie** anime la perspective
- une **zone de potager** créera un espace de convivialité et permettra à chacun de s'exercer aux joies du jardinage
- les **parkings** sont paysagés et ombragés

L'ensemble des zones plantées sont agrémentées d'une belle diversité végétale.

”

Artemise, Atelier de Paysage

serenly

Des espaces  
communs conviviaux

*Carrés potagers partagés*





## L'Animateur



L'animateur de la résidence est le **garant** de la **convivialité**, du **bien-être** et de la **sécurité**.

Il coordonne les animations et les activités au sein de la résidence. Il **accompagne** et **conseille** les résidents dans de nombreux domaines, dont la santé avec, par exemple, la mise en place de services d'assistance médicale.



Terrasse Le Clos des Orangers, à Saint-Orens

## Des services à la carte



La résidence propose des **services à la carte** pour l'ensemble de ses résidents, comme par exemple :

- séances de **cinéma**
- cours de **yoga**
- **marché** itinérant

Ces animations et activités sont proposées **gratuitement** ou avec des **tarifs raisonnables** et **encadrés**. Les résidents sont ainsi libres d'y participer au gré de leurs envies, de leurs besoins et de leurs moyens.



## Des espaces de vie chaleureux

La résidence offre des **espaces de vie communs conviviaux** :

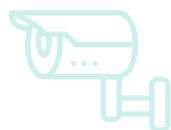
- Cuisine collaborative
- Bibliothèque/coin lecture
- Espace détente avec canapés et TV
- Salle de fitness
- Salon de beauté
- Salle de télémédecine (tablette, chariot de télémédecine)
- Terrasse commune
- Carrés potagers partagés



Ils sont à disposition des résidents pour favoriser la convivialité et leur permettre de profiter pleinement d'une retraite à la fois **sereine** et **active**.



## Une résidence sécurisée



Les accès de la résidence sont sécurisés par une **platine Intratone** avec caméra, **visiophone** et porte d'entrée avec œilleton.

Les espaces communs sont équipés de **vidéo-surveillance**, permettant à l'animateur de veiller à tout instant à préserver le calme et la tranquillité dans la résidence.



Bibliothèque, Le Parc d'Aurèle, Villenave d'Ornon

## 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.

# Espace salon



*Cuisine collaborative*



# *Espace cafétéria*







Pièce à vivre d'un logement Serenly

# Les prestations

*Des logements pensés pour les seniors*

## Le label Haute Sécurité Santé

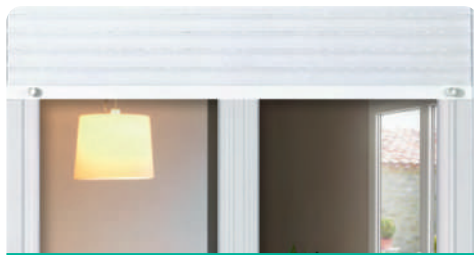
La **résidence Confluence** est en cours de labellisation HS2®. Elle offrira à ses résidents des **espaces de vie privés et communs de qualité, sécurisés et confortables** (bac à douche antidérapant, meubles de salle d'eau amovibles, prises à 1m10 de hauteur, espace de télé-médecine...) et la **proximité de certaines commodités et services** (transports, commerces, établissements de santé, etc.).



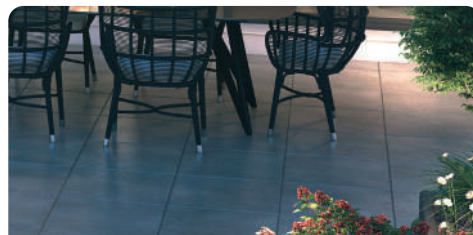
1 Prises de courant à 1,10 m de hauteur



2 Carrelage 45x45 cm



3 Volets roulants électriques



4 Carrelage ou dalles sur plots sur les balcons et les terrasses



5 Sol stratifié imitation bois

6 Placards intégrés et aménagés



7 Salle d'eau avec douche, WC surélevés, barre de maintien, meuble lavabo amovible\*



8 Cuisine équipée et aménagée (nombreux rangements bas)

Seul le descriptif des prestations joint à l'acte de vente sera contractuel. Ici exemple d'un logement T2 type.  
\*Image non contractuelle. Illustration du meuble TIDY de chez Chêne Vert.






# 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.

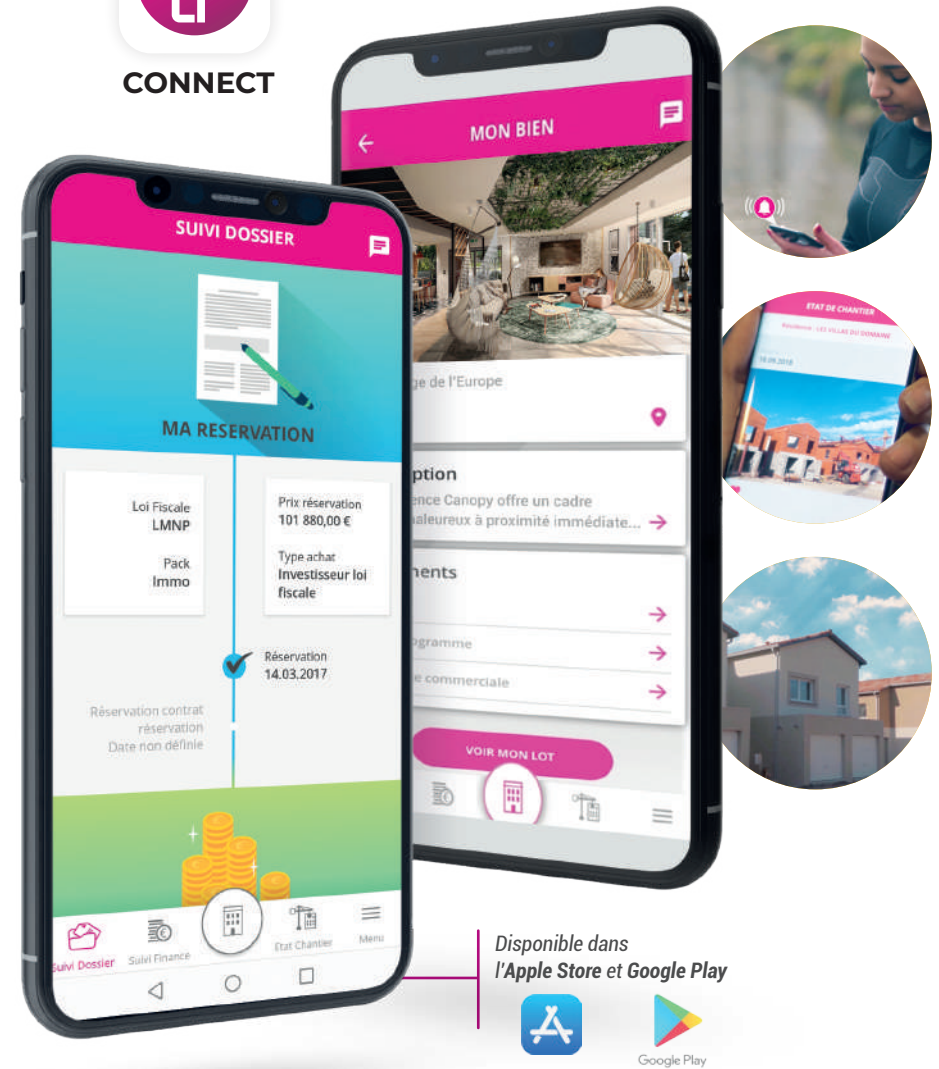
L'application fournit de **précieuses informations** : descriptifs détaillés de la résidence et du lot choisi, devis en instance ou signés, suivi des appels de fonds et des travaux modificatifs, avancement du dossier administratif, boîte mails intégrée... Un **fil d'actualité** informe le client des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



## Nos Prix





# 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.



Le Clos des Orangers, Saint-Orens de Gameville (31)



Le Clos des Orangers, Saint-Orens de Gameville (31)

# Références



Le Clos des Orangers, Saint-Orens de Gameville (31)



Les Chemins du Parc, Aucamville (31)



Le Parc d'Aurélie, Villenave d'Ornon (33)



Bel Canto, Saint-Geniès Bellevue (31)



Le Parc d'Aurélie, Villenave d'Ornon (33)

Document et illustrations non contractuels.

**Crédits photographiques** : Arthur Péquin, Studio Chevojon, Shutterstock, Antalice Pix'Air, Jérôme Kelagopian, C.Rivière.

**Illustrations 3D** : La Fabrique à Image, Visiolab., VOR Immobilier Atelier Novembre et Agence CAD.

**Sources** : Ville de Montereau-Fault-Yonne, Pays de Montereau, Seine-et-Marne Attractivité, Office de Tourisme des deux fleuves, INSEE, Google Maps, le Journal du Net, l'Internaute, Transdev île-de-France.

Service communication & marketing Groupe LP Promotion. Mars 2022. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert et certifié ISO 14001.



Le Parc d'Aurélie, Villenave d'Ornon (33)



### 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](http://www.lp-promotion.com)





PROMOTION

Conjuguer habitat et services durablement.



S.A.S  
MEDICIS