

*Jardin
Victoire*

MEAUX



PROMOTION

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^{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**

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

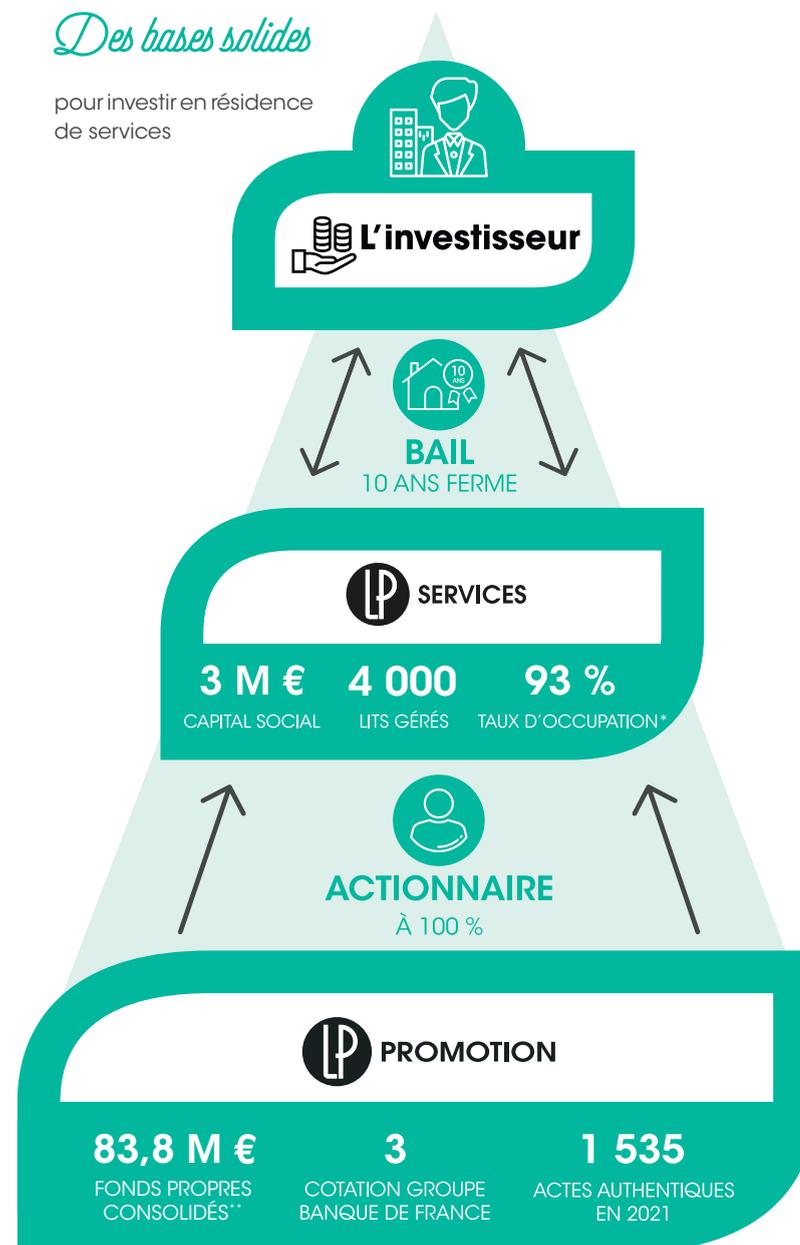
Le Groupe LP Promotion a créé la filiale LP Services, déclinée en plusieurs concepts :

- 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 **Au 31 décembre 2021

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

Portage de TVA

PNO Include : 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 Meaux, est **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** ne manque pas d'attrait.



Forêt de Fontainebleau

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^{er} département francilien** pour sa **croissance démographique**
- **1^{ère} 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.
- **Disneyland Paris** : parc d'attraction à renommée internationale
- **De nombreux châteaux** : Fontainebleau, Vaux-le-Vicomte, Blandy-les-Tours, Champs-sur-Marne...
- **130 000 hectares de forêts** : forêt de Fontainebleau, forêt de Nemours...

Le Pays de Meaux



Un territoire d'exception

La communauté d'agglomération du **Pays de Meaux** regroupe 26 communes de la Seine-et-Marne. Elle met en œuvre de grands **projets**, tant sur le **plan économique**, que **social**, notamment par l'amélioration de la vie quotidienne des habitants (emploi, sauvegarde de l'environnement, équipements culturels...).



En bref

- **26 communes** dont Meaux qui en est le siège
- **Plus de 96 000 habitants**, 6,9 % de la population de la Seine-et-Marne
- **Un territoire touristique** avec notamment Meaux, son centre historique, sa cité épiscopale et ses remparts.



Des activités diversifiées

- **Passage du GRI**, surnommé le « Tour de Paris » (540 km)
- **Golf** de Meaux-Boutigny
- **Club d'aviron, club de kayak et location de bateaux** au bord de la Marne
- **Le Parc naturel du Pâtis** : poumon vert de Meaux, avec sa plage, sa faune et sa flore riche, ses sentiers de balade...
- **Activités culturelles** : cinéma en plein air, Cité de la musique (salle de concert, auditorium, espaces pour pratiquer la musique... ouverture 2024), théâtre...



Pays de Meaux :

8 721
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 Meaux :

192*
lots seniors

*Recensés en novembre 2021
et potentiellement non exhaustif

Jardin Victoire

MEAUX

121
lots seniors



MEAUX

Ville d'art et d'histoire

Meaux, est une ville de plus de 55 000 habitants qui se situe à 35 min en transport en commun de Paris.

Classée ville d'art et d'histoire, son centre, ancien, est composé de nombreux monuments, comme la fameuse **Cathédrale Saint-Etienne** au sein de la **cité épiscopale**. En plus de ses nombreux **commerces**, des **marchés** de producteurs régionaux prennent place 6 jours sur 7 à différents endroits de la ville.

Côté vie culturelle en 2024, la Cité de la Musique offrira un espace dédié à la musique : salle de concert, auditorium, espace pour pratiquer la musique...

À quelques pas du centre, se trouve le **Parc Naturel du Pâtis**, et la **plage de Meaux**, au bord de la Marne, permettant de s'offrir un air de vacances tout en restant proche de chez soi.



200 m

LÉGENDE

 Gare SNCF	 Gendarmerie	 Commerce
 Transilien Ligne P <i>35 min de Paris</i>	 Enseignement	 Piscine
 Bus Ligne A	 Crèche	 Complexe sportif
 Mairie	 Boulangerie	 Salle de sport
 Cathédrale Saint-Étienne de Meaux	 Supermarché	 Hôpital
 Salle de spectacle	 Restaurant	 Médecin
 Cinéma	 Marché	 Pharmacie
 Plage de Meaux	 Primeur	 Vétérinaire

Jardin Victoire

MEAUX

Avenue de l'Appel du 18 Juin 1940 - 77100 Meaux

Un emplacement idéal

- En face du futur groupe scolaire
- À 130 m de l'arrêt de bus (ligne A)
- À 220 m du parc Chenonceau
- À 260 m de la médiathèque
- À 300 m de l'école primaire et de la place commerçante (presse/ tabac, pharmacie, restaurants, épicerie...)
- À 450 m de l'école maternelle
- À 500 m de la crèche
- À 600 m du complexe sportif (piscine, tennis, stade...)



La vie de quartier

Beauval, la renaissance

Situé à proximité du **centre-ville de Meaux**, le quartier Beauval poursuit sa **rénovation** et fait place à un **quartier convivial, intergénérationnel et familial**.

Dynamique, le quartier propose **deux marchés** différents les vendredis et dimanches matin. L'ensemble des commodités se trouve à quelques pas de la résidence, comme le **bus**, les **commerces** (épicerie, boucherie, primeur...), les **écoles** et des **complexes sportifs**.

Côté détente, le **Canal de l'Ourcq** est un lieu verdoyant, qui permet de se balader, faire du vélo ou du roller.

Le **grand Parc du Pâtis**, situé au bord de la Marne, se trouve à 15 min à pied et offre de **grands espaces** pour les **promenades** ou le **sport** parmi une faune et flore importante, pour le bonheur des plus petits et des plus grands.



Parc Chenonceau



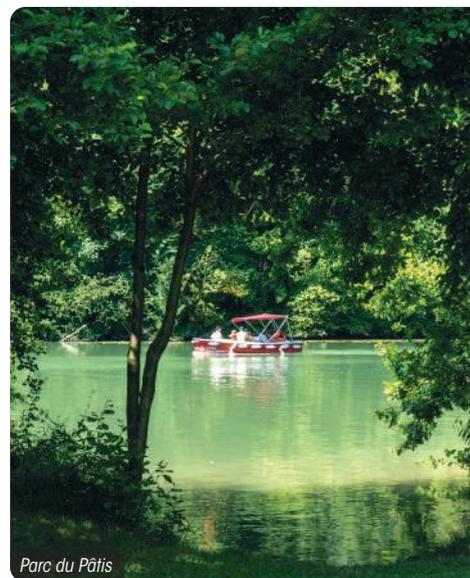
Marché de Meaux



Future Cité de la Musique (Crédit AA Group)



Rues commerçantes de Meaux



Parc du Pâtis



Plage de Meaux

Un quartier qui se réinvente

OBJECTIF 2025

- **Création d'un point de rencontre pour la jeunesse avec :**
 - Un pôle animation
 - Un pôle des arts vivants
 - Un pôle des arts visuels (street-art, ateliers numériques, photo, robotique...)
- **Création d'un nouvel espace multi-accueil petite enfance**
- **Création de nouvelles infrastructures pour les seniors**





Parc du Pâtis
à 1,5 km

Commerces (pharmacie,
épicerie, restaurants...)
à 300 m

Parc Chenonceau
à 220 m

Marché
à 300 m

Groupe scolaire
à 300 m

Arrêt de bus

*Jardin
Victoire*

MEAUX

Avenue de l'Appel du 18 Juin 1940 - 77100 Meaux

EKO
Natura
MEAUX

La résidence

Vivre une retraite sereine



Jardin Victoire est une résidence de services seniors composée de **121 lots T2 et T3**.

Située dans un quartier résidentiel à **quelques mètres du Parc Chenonceau**, la résidence profite de toutes les commodités à proximité : commerces, marchés, bus, centre médical, pharmacie...

La résidence offre des **espaces conviviaux** avec une **terrasse commune** et un **jardin potager suspendu au dernier étage**. Ce lieu sera composé de **carrés potagers à cultiver**, d'espaces végétalisés et de banquettes, propice aux rencontres, à la détente ou à des ateliers.

À l'intérieur, la résidence offre un **cadre de vie chaleureux et convivial** grâce à ses vastes espaces communs décorés avec soins. Ils sont composés d'une grande salle commune avec **espace détente, cuisine collaborative, coin lecture et accueil**.

Pour garder la forme, une **salle fitness** est à la disposition des résidents, ainsi qu'une salle de **télémédecine** (tablette, chariot de télémédecine) et un **salon de beauté** pour réaliser les prestations proposées par la résidence.

121 lots T2 et T3

- | | |
|--|---|
| 1 Entrées résidence | 6 Ascenseurs |
| 2 Accès parking sous-sol | 7 Espaces verts communs |
| 3 Local vélo | 8 Placette conviviale |
| 4 Carrés potagers partagés | 9 Résidence clôturée et sécurisée |
| 5 Espaces communs <ul style="list-style-type: none">• Accueil• Espace détente• Cuisine collaborative | <ul style="list-style-type: none">• Salle fitness• Salon de beauté• Salle de télémédecine |

Entrée de la résidence



Le mot de l'architecte

L'art de concevoir

“

Pour concevoir ce **programme mixte** - qui s'intègre dans une vaste opération de **renouvellement urbain** et de requalification du **quartier Beauval** - notre démarche de conception a été guidée par le dialogue équilibré entre l'architecture et le paysage.

La résidence séniors borde l'**avenue de l'Appel du 18 juin 1940** et sa **façade ouverte vers le rond-point** forme un signal qui donne une identité renouvelée au quartier. Elle comporte de **beaux espaces communs** en rez-de-chaussée et dispose d'un **jardin partagé collectif « suspendu » sur le toit**. Pour former un ensemble harmonieux, le traitement de toutes les façades est conçu selon un même registre **contemporain et doux**.

La **composition sobre et soignée** se décompose suivant trois séquences verticales pour donner tout son caractère à la nouvelle résidence.

”

Martin ARMINGEAT

L'agence 2AD Architecture

Conduite par **Martin ARMINGEAT, 2AD Architecture** est une agence d'architecture française, fondée il y a 48 ans. Elle a acquis une solide expérience dans de nombreux domaines et plus particulièrement dans le secteur du logement collectif.

Ses projets sont imaginés et mis en œuvre par une équipe dynamique et polyvalente d'une dizaine de collaborateurs. Cette équipe pose un regard spécifique sur chaque projet en fonction du contexte, du programme et de sa sensibilité.

Convaincus que l'architecture se vit autant à l'extérieur qu'à l'intérieur, notre agence accorde une place aussi importante à l'intégration urbaine des projets dans leur contexte qu'à la qualité d'organisation et de réalisation des espaces intérieurs pour le confort des futurs usagers.

Le mot du paysagiste

Un jardin, au naturel

“

Le jardin donne une image très apaisée et plantée dans le prolongement de l'esprit d'une promenade. La vue principale depuis les espaces communs traverse l'ensemble du jardin pour offrir une perspective profonde. Les îlots de végétation et leur lisières créent des seuils ombragés rythmant les circulations et les points-de-vue.

La qualité de l'espace bâti est ainsi mise en valeur par la qualité des aménagements paysagers qui tirent parti de chaque situation pour créer une atmosphère quotidienne adaptée.

”

Artemise, Atelier de Paysage

serenly

*Des espaces
communs conviviaux*

Terrasse commune



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
- Coin lecture
- Espace détente avec canapés et TV
- Salle de fitness
- Salon de beauté
- Salle de télé-médecine (tablette, chariot de télé-médecine)
- Terrasse commune
- Jardins potagers partagés

Tous ces espaces 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 du logement 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.

Rooftop



Rooftop avec jardin potager suspendus



Salon, espace détente



Coin lecture



Cuisine collaborative



Salle fitness





Les prestations

Des logements pensés pour les seniors

Le label Haute Sécurité Santé

La résidence **Jardin Victoire** 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 Dalles sur plots gravillonnées sur les balcons et les terrasses



5 Sol stratifié imitation bois

6 Placards intégrés et aménagés

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.



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



8 Cuisine équipée et aménagée (nombreux rangements bas)

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.

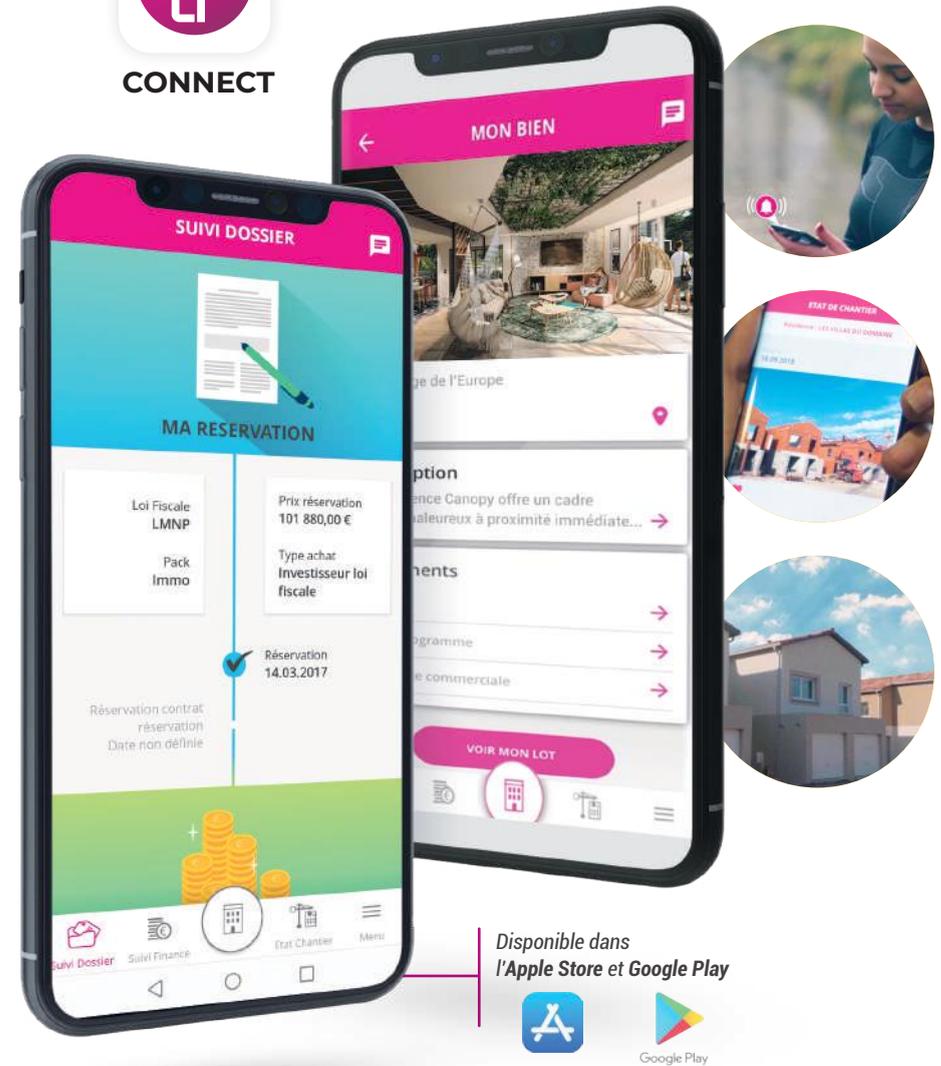
L'application fournit de **précieuses informations** : descriptifs détaillés de la résidence et du lot choisi, devis en instance ou signés, suivi des appels de fonds et des travaux modificatifs, avancement du dossier administratif, boîte mails intégrée... Un **fil d'actualité** informe le client des 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, 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 : AA Group, Arthur Péquin, Studio Chevojon, Shutterstock, Antalice Pix'Air, Jérôme Kelagopian, C.Rivière.

Illustrations 3D : INUI, Harrubana, Visiolab, Agence CAD.

Sources : Ville de Meaux, Meaux Marne Ourcq Tourisme, RATP, INSEE, Google Maps, le Journal du Net, l'Internaute, Transdev Île-de-France, Agglomération Pays de Meaux.

Service communication & marketing Groupe LP Promotion.
Février 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





Conjuguer habitat et services durablement.