

SOLEA

Poitiers



LE MOT DE LA DIRECTION

du groupe LP Promotion

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 oeuvre de nouvelles réalisations sur un territoire élargi.

Aujourd'hui, LP Promotion se positionne comme 14^{ème} promoteur national en résidentiel*, résultat de 25 ans 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, hébergements flexibles 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.

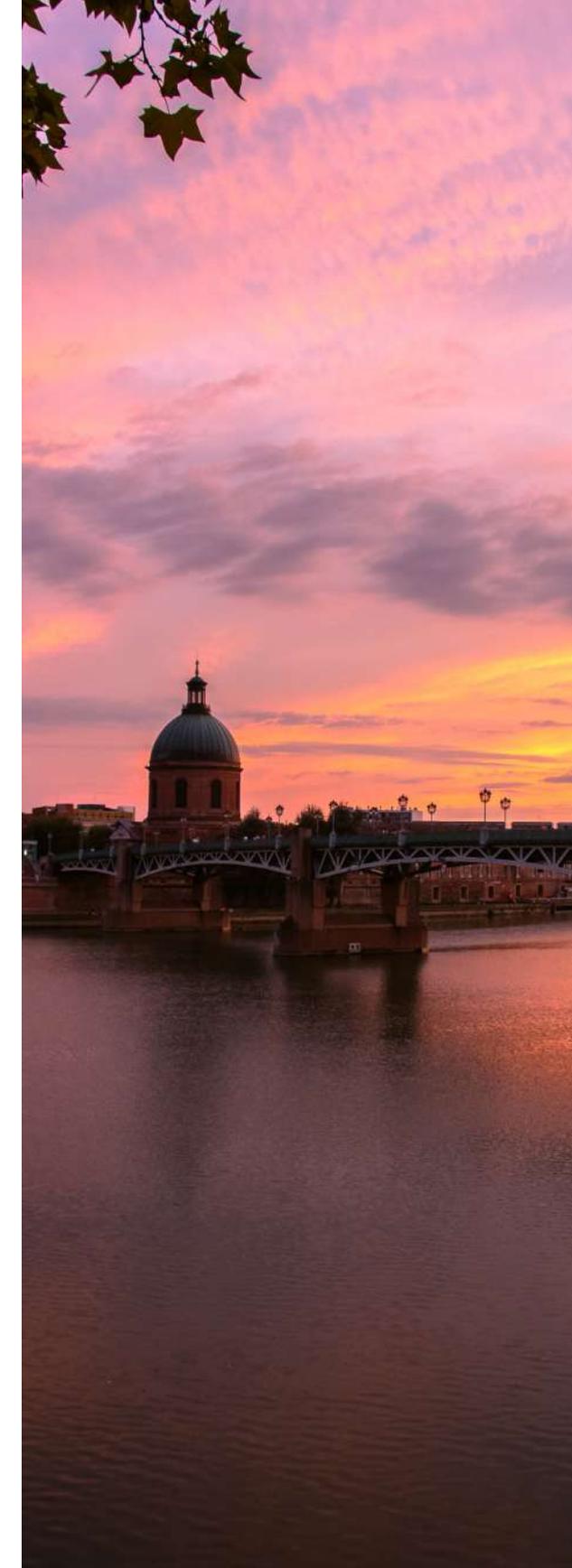
Pierre AOUN
Directeur Général



Laurent PONSOT
Président



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



NOS VALEURS

L'honnêteté, l'implication et l'esprit d'équipe sont les valeurs qui nous animent et nous permettent depuis plus de 25 ans de vous proposer une **solution immobilière globale**.

Partenaire de plus de 70 associations (sportives, culturelles et caritatives), il nous semble indispensable de participer activement à la vie des communes dans lesquelles nous construisons pour ne pas rester simple bâtisseur mais véritable **acteur de la vie locale**.

Honnêteté,
Implication,
Esprit d'équipe



CHIFFRES-CLÉS

Bâtir les solutions immobilières de demain

La croissance régulière du groupe **LP Promotion** en fait aujourd'hui le premier promoteur non coté sur **Toulouse** et le second sur **Bordeaux**. Notre Groupe bénéficie d'une forte implantation régionale.

Cette parfaite **connaissance du marché** nous permet de répondre au mieux aux attentes des accédants à la propriété et des investisseurs.

Parce que nous souhaitons mettre nos clients au centre de nos préoccupations, nous avons développé des **solutions digitales** permettant de répondre au mieux à leurs attentes et leurs besoins.



⁽¹⁾Prévisionnel 2022 ⁽²⁾Au 31 décembre 2021 ⁽³⁾2022



POITOU-CHARENTES

Patrimoine et merveilles en héritage

Le **Poitou-Charentes** est rattaché à la **Nouvelle-Aquitaine** et se compose de 4 départements : la Vienne, les Deux-Sèvres, la Charente et la Charente-Maritime. Il conjugue attraits **naturels et culturels**.

C'est un territoire riche d'un **patrimoine historique unique** et de spécificités locales réputées. Il offre de nombreux **lieux à découvrir**, comme le Marais Poitevin, La Rochelle, le Futuroscope, les plages charentaises...



Le Futuroscope

En bref

- **1,7** million d'habitants, **1462** communes
- La Charente-Maritime : **2^{ème}** destination touristique de France
- De nombreux **lieux attractifs** : le Marais Poitevin, le Futuroscope, la vallée de la Charente, Angoulême, les nombreuses églises romanes, les châteaux et les grottes de l'Angoumois.
- **Territoire culturel et dynamique** : les Francofolies et le Grand Pavois à La Rochelle, le festival international de la bande dessinée et le festival culinaire des Gastronomades à Angoulême, Blues Passion et le festival du film policier à Cognac
- **Territoire gastronomique** : les huîtres de Marennes d'Oléron, les moules de Bouchot, vin de pays et melon Charentais, vieux Cognac...



Le Marais poitevin



Angoulême



Port de La Rochelle

GRAND POITIERS

Un trait d'union entre la ville & la nature

Grand Poitiers est une communauté urbaine regroupant **40 communes** ayant choisi de relever ensemble les grands **défis économiques, écologiques et sociaux** du 21^{ème} siècle.

À moins d'1h30 de Paris, de Bordeaux et de la côte atlantique, c'est un **territoire innovant** comptant environ **200 000 habitants**.



Un territoire de patrimoine et de nature

C'est un **territoire** fier de sa **richesse patrimoniale**, de la renommée de son **université** et de son **CHU**, ainsi que de la diversité dans sa **programmation culturelle, artistique, sportive** et de **loisirs**. Grand Poitiers offre les services d'une **métropole**, sans ses inconvénients.

En **ville** ou à la **campagne**, la nature est toujours proche. On y accède à pied et à vélo par les centaines de kilomètres de sentiers.



Les grandes entreprises et leurs effectifs

- Le Futuroscope _____ 6 840 emplois
- Sefi _____ 581 emplois
- Groupe Soregies _____ 500 emplois
- CHU _____ 430 emplois
- Polyclinique de Poitiers _____ 420 emplois
- Eiffage Energie Systemes _____ 317 emplois
- Schneider Electric _____ 300 emplois
- Dassault Aviation _____ 135 emplois

Poitou-Charente



LÉGENDE

1 km

- Gare SNCF - TGV
- Aéroport de Poitiers-Biard
- CHU
- Cathédrale Saint-Pierre
- 1 - Parc floral La Roseaie
2 - Jardin Botanique Universitaire
- Golf
- 1 - Université de Poitiers
2 - IAE
3 - Science Po Paris, Campus de Poitiers
- 1 Technopole du Futuroscope (10 600 emplois)
2 Pôle République (390 entreprises)
3 ZAC Saint-Éloi (280 entreprises)
4 CHU (430 emplois)
5 Polyclinique (420 emplois)



POITIERS

Ville d'Art & d'Histoire

Située dans le département de la Vienne, Poitiers est nommée "**La ville aux cent clochers**" et possède de nombreux édifices remarquables (l'Église Notre-Dame-la-Grande, la Cathédrale Saint-Pierre, le Baptistère Saint-Jean...).

Poitiers est une **ville en pleine expansion** qui accueille chaque année de nouvelles entreprises et **modernise ses infrastructures** pour attirer de nouveaux habitants.

Évolution de la population



Nombre d'entreprises



EN BREF



• **Près de 90 000 habitants** (1^{ère} commune de Poitou-Charentes)



• **À moins de 1h30 en TGV** de Paris, Bordeaux et La Rochelle



• **Liaison directe** avec Londres, Barcelone et Edimbourg



• **Technopole du Futuroscope** :
- 4^{ème} parc de loisirs français
- 1^{er} site touristique de la Nouvelle-Aquitaine
- Plus de 10 000 emplois générés
• **Pôle République** (390 entreprises)

• **Zac Saint-Éloi** (280 entreprises)
• **CHU de Poitiers** (430 emplois)
• **Polyclinique de Poitiers** (420 emplois)



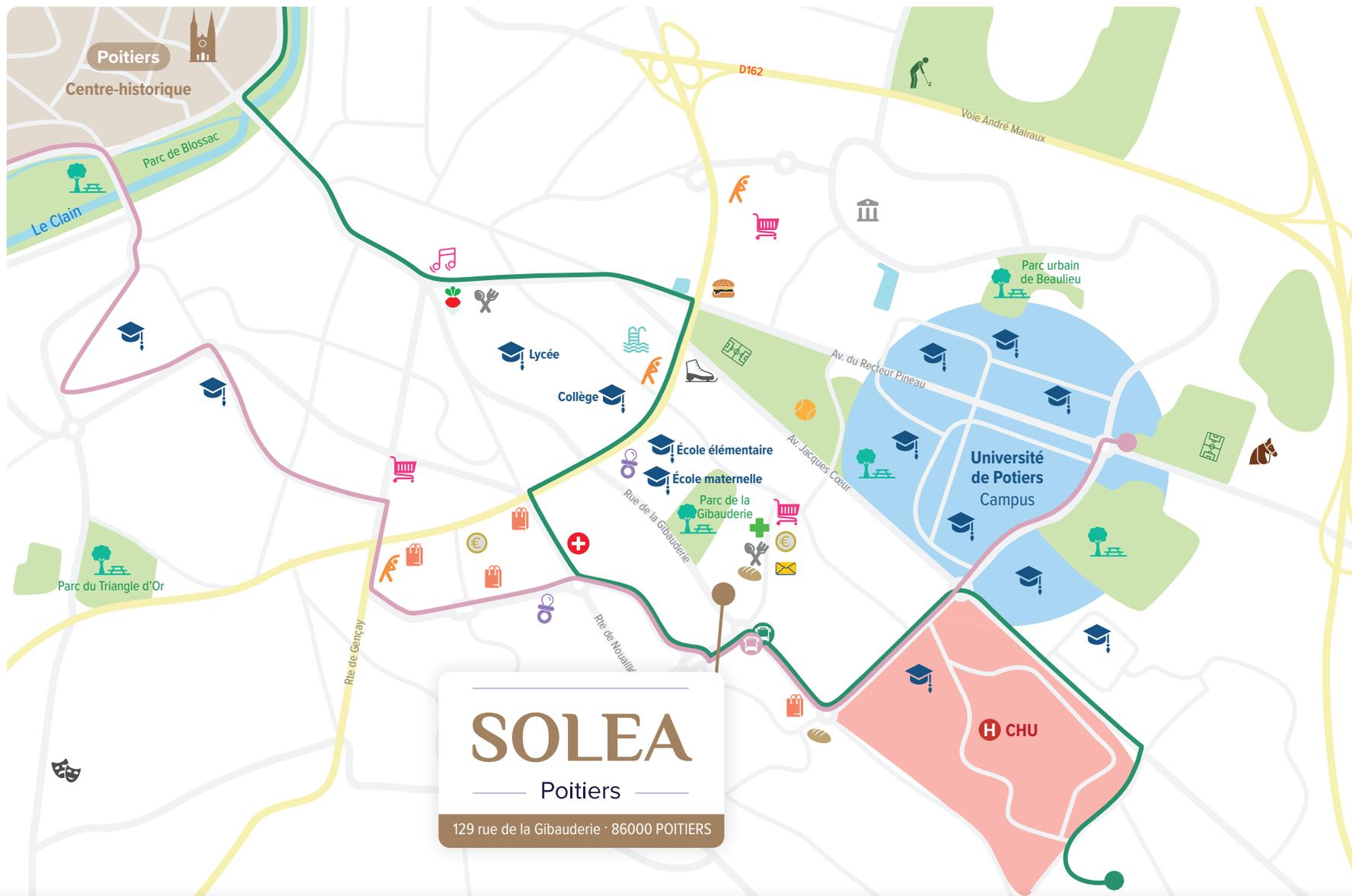
• **+ de 27 000 étudiants**
• **1^{ère} grande ville étudiante de France** (L'Étudiant 2022)



• **Près de 214 hectares de jardins et parcs** (Parc de Blossac, Parc Foral la Roseraie, Jardin des Plantes...)

LÉGENDE 200 m

- Arrêt de bus ligne C
- Arrêt de bus ligne 13
- Mairie
- Cathédrale Saint-Pierre
- La Poste
- Banque
- Enseignement et pôle universitaire
- Crèche
- Pharmacie
- CHU de Poitiers et pôle médical
- Polyclinique
- Commerce
- Supermarché
- Primeur
- Boulangerie
- Restaurant
- Fast-food
- Salle de sport
- Club de tennis
- Complexe sportif
- Piscine
- Patinoire
- Golf de Poitiers-Châlon
- Salle de spectacle La Hune
- Salle de concert Le Confort Moderne
- Parc
- Centre équestre



SOLEA
Poitiers
129 rue de la Gibauderie · 86000 POITIERS

Un emplacement idéal



Transports & accès

- Arrêts de bus lignes 13 et C à 170 m
- Gare SNCF à 5,5 km
- Aéroport de Poitiers-Biard à 10,5 km



Commerces de proximité

- Boulangerie, pharmacie et supérette à 400 m
- Centre commercial E.Leclerc à 1,6 km
- Supermarché Géant Casino à 2,8 km
- Centre historique (commerces, restaurants, cathédrale...) à 3 km



Petite enfance & enseignement

- Collège et lycée à 850 m
- Crèche, école maternelle et élémentaire à 600 m
- Université de Poitiers – Campus et IUT à 1,5 km



Autres services & loisirs

- La Poste, banque, médecin, restaurant à 350 m
- Parc de la Gibauderie à 400 m
- Gymnase à 550 m
- Polyclinique à 700 m
- Piscine et patinoire à 1 km
- CHU à 1,3 km
- Salle de concert à 1,9 km
- Parc Floral La Roseraie à 3 km
- Golf à 4,3 km
- Jardin des Plantes à 4,4 km

LA VIE DE QUARTIER

La Gibauderie

La résidence **Solea** se situe dans le quartier la **Gibauderie**, un quartier en **pleine expansion**, alliant la **tranquillité** d'un environnement **résidentiel** avec la **proximité des commodités** essentielles au quotidien (commerces, supermarchés, restaurants...).

Les nombreux **parcs et jardins** aux alentours (Parc de la Gibauderie, Jardin des Plantes, Parc de Blossac) offrent des oasis de détente permettant ainsi de se ressourcer. Les **pistes cyclables** et les **sentiers pédestres** à proximité invitent à des promenades paisibles et des activités en plein air.

Ce quartier bénéficie également d'une excellente accessibilité. Les **transports en commun** sont facilement accessibles, avec des arrêts de bus à proximité permettant de rejoindre rapidement le **centre-ville historique**, l'**Université** et le **CHU**.

Il offre ainsi une qualité de vie exceptionnelle, alliant le **confort moderne à l'authenticité** d'un quartier historique à seulement 3 km.



Parc de la Gibauderie
à 400 m

Pharmacie, supérette,
boulangerie, restaurant,
la Poste, banque
à 350 m

Université de Poitiers
à 1,5 km

SOLEA

Poitiers

129 rue de la Gibauderie · 86000 POITIERS



LA RÉSIDENCE

Un cadre de vie agréable

Située au cœur d'un **quartier résidentiel**, la résidence **Solea** est composée de **19 appartements du T2 au T4** en R+2+attique. Tous les logements profitent d'un **extérieur** : balcon, terrasse ou jardin.

Côté pratique, la résidence possède un **parking extérieur** et un **parking couvert** avec des **stationnements vélos**. Son architecture, à la fois **moderne et traditionnelle** s'intègre parfaitement dans son environnement.

SOLEA
Poitiers

129 rue de la Gibauderie
86000 POITIERS

- | | |
|----------------------------|---|
| 1 Accès véhicules sécurisé | 5 Terrasse privative |
| 2 Accès piétons sécurisé | 6 Parking couvert et stationnements vélos |
| 3 Local ordures ménagères | 7 Jardin privatif |
| 4 Parking extérieur | 8 Résidence clôturée et sécurisée |







LE MOT DE L'ARCHITECTE

L'art de concevoir



Le projet s'inscrit dans la continuité des bâtis situés au nord de la parcelle afin de ménager un large espace entre la rue et le bâtiment permettant de **conserver les arbres en place** qui créent un premier filtre avec l'espace public.

Le projet propose une **architecture alliant simplicité et élégance**, par le choix d'une **forme pure, identifiable**.

Le dessin des **ouvertures en façades** définit une architecture rigoureuse clairement identifiable, associé à des **teintes chaleureuses** en cohérence avec le camaïeu chromatique présent sur le site.



VINCENT GEOFFROY ARCHITECTURE

Vincent Geoffroy, architecte diplômé de l'École Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux en 2006 fonde en 2019 Vincent Geoffroy Architecture après un parcours de maîtrise d'œuvre en son nom propre.

Défenseurs de la qualité architecturale du projet, et de son environnement, affirmant des valeurs d'échange de connaissances et de transmission des savoirs et des idées, l'agence travaille en étroite collaboration avec l'ensemble des différents intervenants du projet.

Couvrant toutes les échelles, la démarche au sein de l'atelier est de développer une approche particulière et située pour chaque projet.

Cette démarche nous engage à répondre avec une attention bienveillante aux problématiques du projet, ses spécificités, son économie, son identité, quelle que soit son échelle et sa complexité. Convaincu d'une démarche rigoureuse dans la maîtrise de la conception, l'atelier veille à la qualité d'usage, au respect réglementaire et à l'adéquation financière.







LES PRESTATIONS

Bâtir avec des matériaux de qualité



- Prestations spécifiques
- Prestations de tous nos logements



1 Sol stratifié chanfreiné dans les chambres



2 Carrelage 45x45 cm



3 Salle de bains / Salle d'eau, faïence toute hauteur



4 Cuisine meublée et équipée (hotte et plaque vitrocéramique)

5 Réfrigérateur table top et lave-linge fournis dans les T2

Seul le descriptif des prestations joint à l'acte de vente sera contractuel. Ici exemple d'un appartement T3 type.
* Au droit de la douche et/ou de la baignoire.

- 6 Grandes baies vitrées
- 7 Placards aménagés avec penderie et étagères
- 8 Volets roulants



9 Terrasse en dalles gravillonnées 50x50 cm ou en lames bois / Balcon en dalles gravillonnées 50x50 cm ou résine époxy

RE 2020

RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Une réglementation environnementale

En **2022**, la France passe d'une réglementation thermique à une **réglementation environnementale**, la RE2020, plus **ambitieuse** et **exigeante** pour la filière construction.

Son objectif est de poursuivre l'amélioration de la **performance énergétique** et du **confort** de l'habitat, tout en diminuant leur **impact carbone**.

Les avantages pour vous



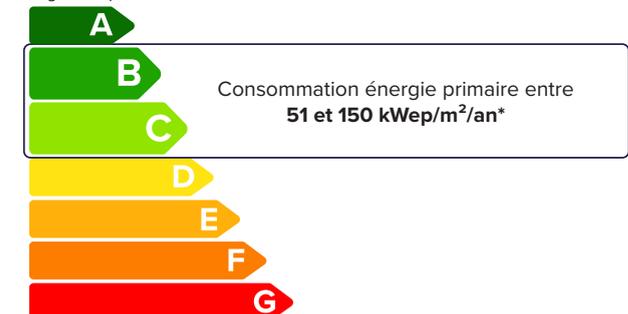
Réduire vos consommations d'énergie grâce à l'optimisation de l'isolation des logements.



Vivre dans des logements plus agréables grâce à des **températures plus confortables** en été comme en hiver et à l'**amélioration de la qualité de l'air**.

Solea bénéficie d'une consommation énergétique optimisée.

Logement performant



*Prévision de classement énergétique non contractuelle basée sur un estimatif en phase conception du projet au regard de la réglementation thermique en vigueur.

RELATION CLIENTS

Valoriser l'expérience client

Nous plaçons la **satisfaction de nos clients** au centre de nos préoccupations. Il nous tient à cœur de tisser avec chacun d'entre eux une relation humaine fondée sur la **bienveillance** et l'**écoute** de leurs attentes pour **répondre au mieux à leurs besoins**.

Personnaliser son logement

Que ce soit à distance, ou dans l'un de nos showrooms, nous vous proposons des **outils interactifs** afin que vous puissiez **vous projeter dans votre futur "Home Sweet Home"**.

Le Showroom : à Toulouse et Bordeaux, nous vous accueillons dans un **espace de vente chaleureux** où sont exposés l'ensemble des matériaux. En complément, le **configurateur digital** et **LP Kube** (pièce avec 3 écrans), permettent une totale **immersion dans votre futur logement**.

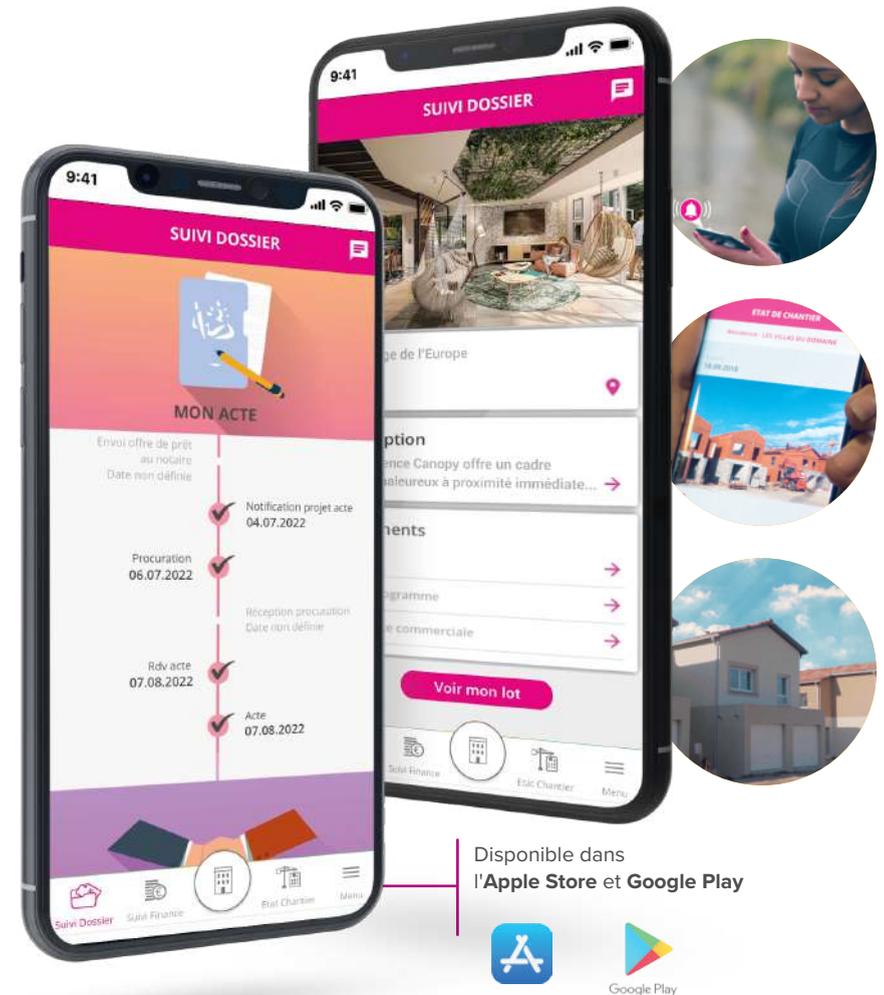
Le Configurateur Digital : à distance ou dans nos showrooms, **visitez un de nos logements types** et **personnalisez-le** avec + de 130 références.



LP Loft : l'espace client de Toulouse et son configurateur de logement



LP Kube : l'immersion 3D



Disponible dans
l'**Apple Store** et **Google Play**



CONNECT

Suivi de la relation client

Nous avons également **LP Connect**, l'application pour suivre l'**évolution de votre projet d'achat**, de la signature du contrat de réservation à la remise des clés. Pour les **investisseurs**, le suivi continue jusqu'à l'entrée du premier locataire.

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**.

Innover 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.



Nos Prix

PRIX DE LA CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS

Pyramides d'or

FPI France

2017

PRIX DE LA CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2018

PRIX DU BÂTIMENT BAS CARBONNE

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2019

PRIX DE L'INNOVATION INDUSTRIELLE

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2019

PRIX DU GRAND PUBLIC

Pyramides d'argent

FPI Nouvelle-Aquitaine

2021

PRIX DE L'INNOVATION INDUSTRIELLE

Pyramides d'or

FPI France

2017

PRIX DE L'INNOVATION INDUSTRIELLE

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2018

PRIX DE LA CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS

Pyramides d'argent

FPI Occitanie - Toulouse Métropole

2019

PRIX STRATÉGIE BIM & DATA

Pyramides d'or

FPI France

2020

PRIX DE L'IMPACT SOCIÉTAL

Pyramides d'argent

FPI Nouvelle-Aquitaine

2022

RÉFÉRENCES



Terre Littoral



Carré Ostréa



Les Jardins de Jules



Les Toits d'Ambarès



Roca



Les Terrasses d'Eugène



L'Encre et la Plume



Le Carillon

Document et illustrations non contractuels.

Crédits photographiques : Arthur Péquin, Studio Chevojon, Shutterstock, Antalice Pix'Air, Jérôme Kelagopian, C.Rivière.
Illustrations 3D : Kreation.

Sources : Ville de Poitiers, INSEE, Poitou-Charente, Grand Poitiers, L'Internaute, Le Journal du Net, Google Maps.

Service Communication et Marketing LP Promotion. Juillet 2023. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert.



Résidence Galiléo



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 ANGLET

Esplanade de Montaury
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.