

sweetly

CHOISY-LE-ROI



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 oeuvre de nouvelles réalisations sur un territoire élargi.

Aujourd'hui, LP Promotion se positionne comme 14^{ème} promoteur national en résidentiel*, résultat de près de 30 ans de progression constante, marquée par la livraison de 20 000 logements.

Le Groupe est implanté dans 5 régions : **Occitanie, Nouvelle-Aquitaine, Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes** et **Pays de la Loire**. Promoteur et exploitant de résidences de services, il propose une offre complète qui couvre l'ensemble du parcours résidentiel : 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

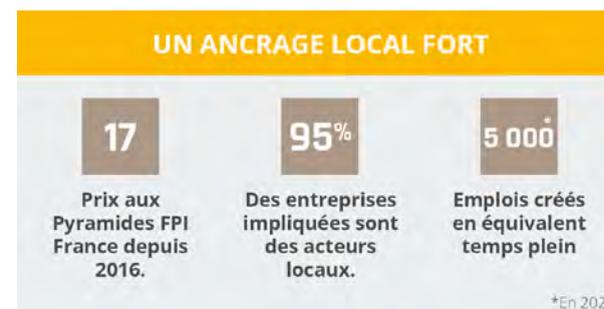


Laurent PONSOT
Président



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

Chiffres clés



Promoteur engagé

Société à mission

S'appuyant sur sa Raison d'être "**conjuguer habitat et services durablement pour contribuer à la fabrique d'une ville accessible, dynamique et sereine**", LP Promotion ouvre un nouveau chapitre et devient **Société à Mission** en 2023. Le Groupe inscrit ainsi les cinq axes d'engagements suivants dans ses statuts :



Participer à la mutation et à la **décarbonation de l'habitat**



S'impliquer au cœur de notre écosystème local et y partager notre forte **culture du service**



Accompagner l'évolution des modes de vie avec des logements de qualité et des comportements écologiques



Contribuer au retour de la nature en ville et créer du lien avec ses habitants



Valoriser les équipes et **encourager** nos collaborateurs à **porter nos engagements**



Bâtir éthique et responsable

En 2018, LP Promotion a été le 2^{ème} promoteur national à être labélisé "Engagé RSE" selon la norme ISO 26000. En 2021, nous avons obtenu le niveau confirmé.

Nous croyons en la nécessité de mener tout projet d'habitation de manière transparente, responsable et **en accord avec les besoins des collectivités et des habitants.**



Un gage de confiance

Avec l'obtention du droit d'usage de la marque NF Habitat HQE, le Groupe s'engage à la livraison de logements de haute qualité à faible impact environnemental et à fournir un service client de qualité.

Depuis 2023, 100% des programmes déposés sont certifiés NF Habitat avec pour objectif 25% en NF Habitat HQE.

Cette certification, reconnue dans le secteur immobilier, garantit aux partenaires institutionnels, propriétaires et futurs locataires des logements alliant bien-être des usagers et éco-responsabilité, avec une empreinte environnementale maîtrisée.



LP Services, filiale du groupe LP Promotion



Créée en 2008, elle permet de penser, concevoir et gérer des résidences de services **adaptées à tous les parcours résidentiels : étudiants, jeunes actifs, seniors**. Entre espaces privés et espaces communs, c'est dans un cadre collaboratif que le Groupe développe également un concept de lieu de travail inspirant, le coworking.

Cette réponse globale et intégrée conduit le Groupe à la réalisation de **résidences sans cesse plus novatrices, adaptées aux attentes des usagers ainsi que des collectivités territoriales**.

Disposant d'une expérience incontestable et de bases financières solides, le Groupe souhaite apporter toute la sécurité que les acquéreurs sont en droit d'attendre lorsqu'ils deviennent propriétaires en résidences de services.

Pour leur gestion, LP Services s'appuie sur une équipe spécialiste de la gestion locative. Avec près de 5 000 lits gérés et l'expertise d'architectes décorateurs d'intérieur, les espaces communs et privatifs sont **idéalement conçus et répondent aux besoins et aux attentes d'une clientèle exigeante**.

Nos 3 concepts

studently

Résidences étudiantes

sweetly

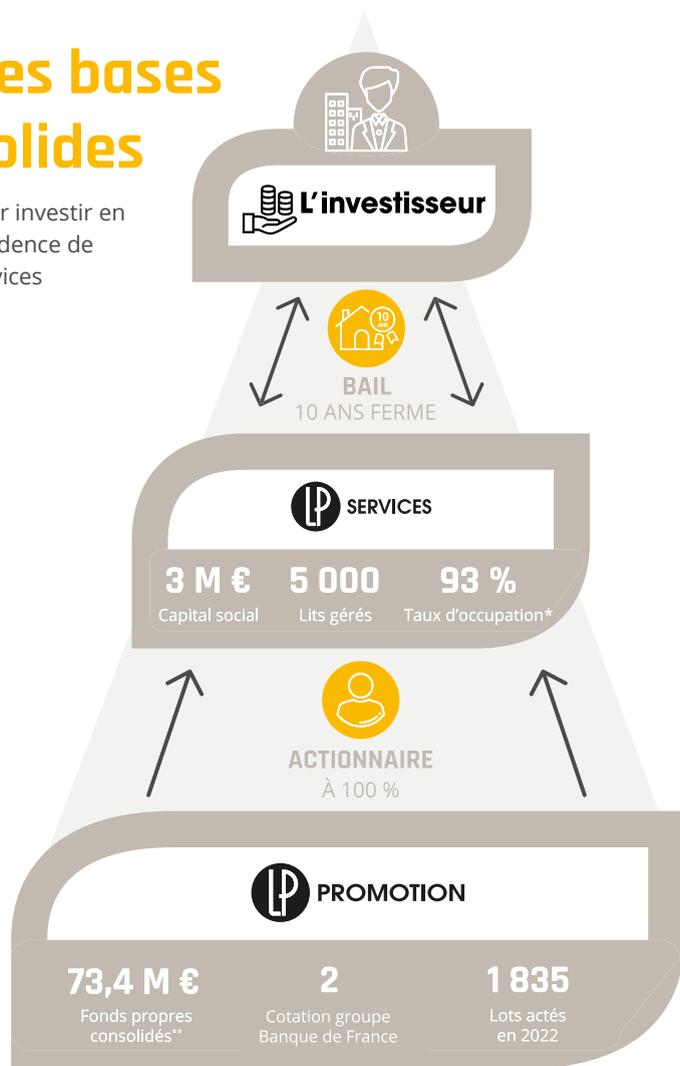
Hébergements flexibles

serenly

Résidences seniors

Des bases solides

pour investir en résidence de services

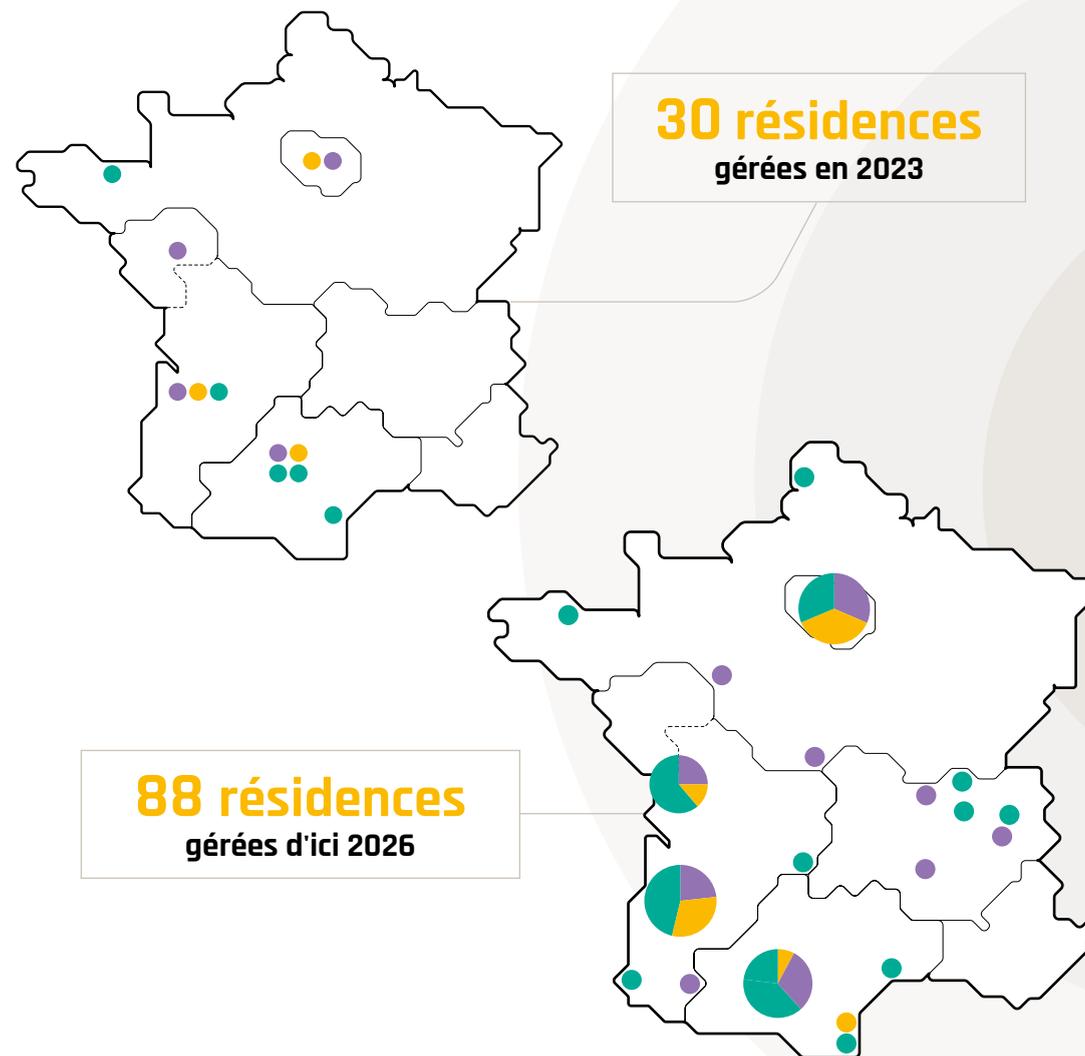


* Taux d'occupation moyen en 2021 sur l'ensemble de nos résidences de services **Au 31 décembre 2022 ***Cotation de la Banque de France sur la capacité de l'entreprise à honorer ses engagements financiers à 3 ans, de 1 (excellente) à 8 (fortement compromise)

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

▶ Portage de TVA ▶ PNO Includé : L'assurance LP Services couvre les investisseurs par extension

Un développement en forte croissance



30 résidences
gérées en 2023

88 résidences
gérées d'ici 2026

● STUDENTLY ● SWEETLY ● SERENLY

Métropole du Grand Paris

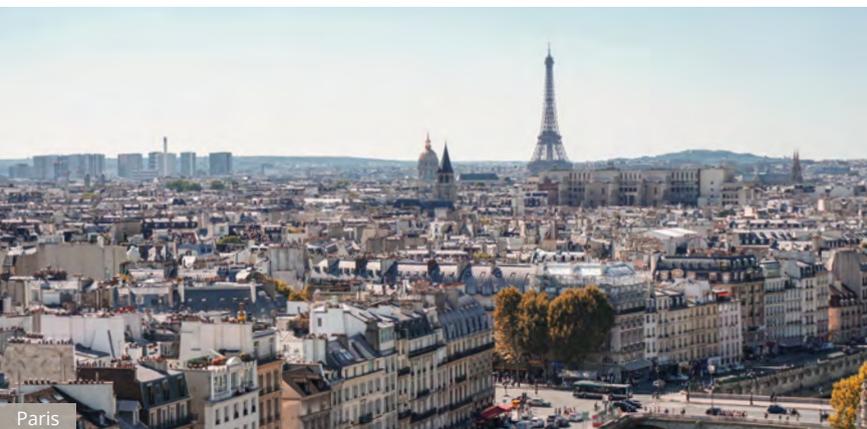
Véritable chaudron d'innovation

La Métropole du Grand Paris a été créée en 2016 et regroupe la ville de **Paris** et **130 communes**.

Elle se distingue comme le **1^{er} pôle d'emplois** et le **1^{er} parc de bureaux d'Europe** : elle est un vecteur majeur de la croissance mondiale.



Lac de Créteil



Paris

Le Val-de-Marne

C'est **au cœur du Grand Paris** que viennent s'implanter le Val-de-Marne et ses **47 communes**. Département au **patrimoine naturel exceptionnel**, avec notamment ses cours d'eau et ses forêts, il est accessible via ses **transports en commun** (métro, RER, tramway), ses autoroutes et l'aéroport d'Orly.

Du côté de l'enseignement supérieur, le Val-de-Marne dispose de l'**UPEC** (Université Paris Est Créteil), qui forme chaque année plus de 42 000 étudiants, ainsi que de **nombreuses écoles et formations**.



Domaine de Sceaux

Quelques chiffres

- **7,2 millions d'habitants**
- **+ de 670 000 étudiants**
- **131 communes, 11 territoires**
- **1^{ère} destination touristique au monde** : 46,8 millions de touristes/an
- **1^{er} pôle d'emplois d'Europe** : 4,1 millions d'emplois
- **1^{er} pôle de Recherche & Développement** en Europe et **3^{ème} mondial**
- **25%** du PIB national



Métro parisien

En bref

- **Un territoire accessible** : 1 aéroport, 5 lignes de RER, 3 lignes de métro, 137 lignes de bus, 2 lignes de tramway et prochainement la ligne 15 du métro parisien
- **Un territoire jeune** :
 - Plus de **65 000 étudiants** soit 10 % des étudiants de la métropole du Grand Paris
 - **40 %** de la population a **entre 15 et 29 ans**
 - **De nombreuses formations** dont l'UPEC et ses 42 000 étudiants, l'Université Paris-Saclay-Faculté de Médecine (9000 étudiants), l'IUT Cachan (1000 étudiants), l'IUT de Créteil-Vitry (850 étudiants)...
- **Un patrimoine naturel riche** : l'Île de Loisirs de Créteil, le parc des sports et de loisirs de Choisy-le-Roi...

CHOISY-LE-ROI

Équilibre entre ville et nature, aux portes de Paris

La ville de Choisy-le-Roi, située à **une dizaine de kilomètres au sud-est de Paris**, offre un cadre de vie exceptionnel, mêlant **urbanité** et **nature**. De **nombreux commerces et services** répondent aux besoins quotidiens des habitants. Choisy-le-Roi bénéficie d'une **excellente accessibilité** grâce à son réseau de transports en commun. La ville est desservie par plusieurs **lignes de bus**, le **tram** et le **RER C** facilitant ainsi les déplacements vers la capitale.

En ce qui concerne **l'économie** et les **emplois**, la ville abrite de **grandes entreprises** sur son territoire, telles que Lactalis, Veolia, Sanofi...

Avec ses **8 parcs**, ses belles promenades sur les **berges de la Seine**, sa **base nautique** et ses **nombreux équipements sportifs**, la ville propose un large choix d'activités pour se ressourcer entre amis.



Attractive et dynamique

- Plus de **46 000** habitants (en 2023)
- **20 %** de la population a entre 15 et 29 ans
- Plus de **3 500 étudiants**
- De nombreuses **écoles supérieures**
- Plus de **7 300 entreprises** et plus de **18 500 salariés**
- **Des entreprises leader** (Lactalis, Veolia, Sanofi...)
- **Parc interdépartemental des sports et de loisirs** (15 disciplines sportives et une base nautique)
- **Ville accessible** : RER C (à 10 min de la gare d'Austerlitz), tramway T9, nombreuses lignes de bus, 3 stations Vélib et tramway T Zen 5 (en 2025)



Le marché de l'hébergement flexible à Choisy-le-Roi



+ de **18 500** emplois
+ de **3 500** étudiants



+ de **600** lits étudiants et
hébergements flexibles*

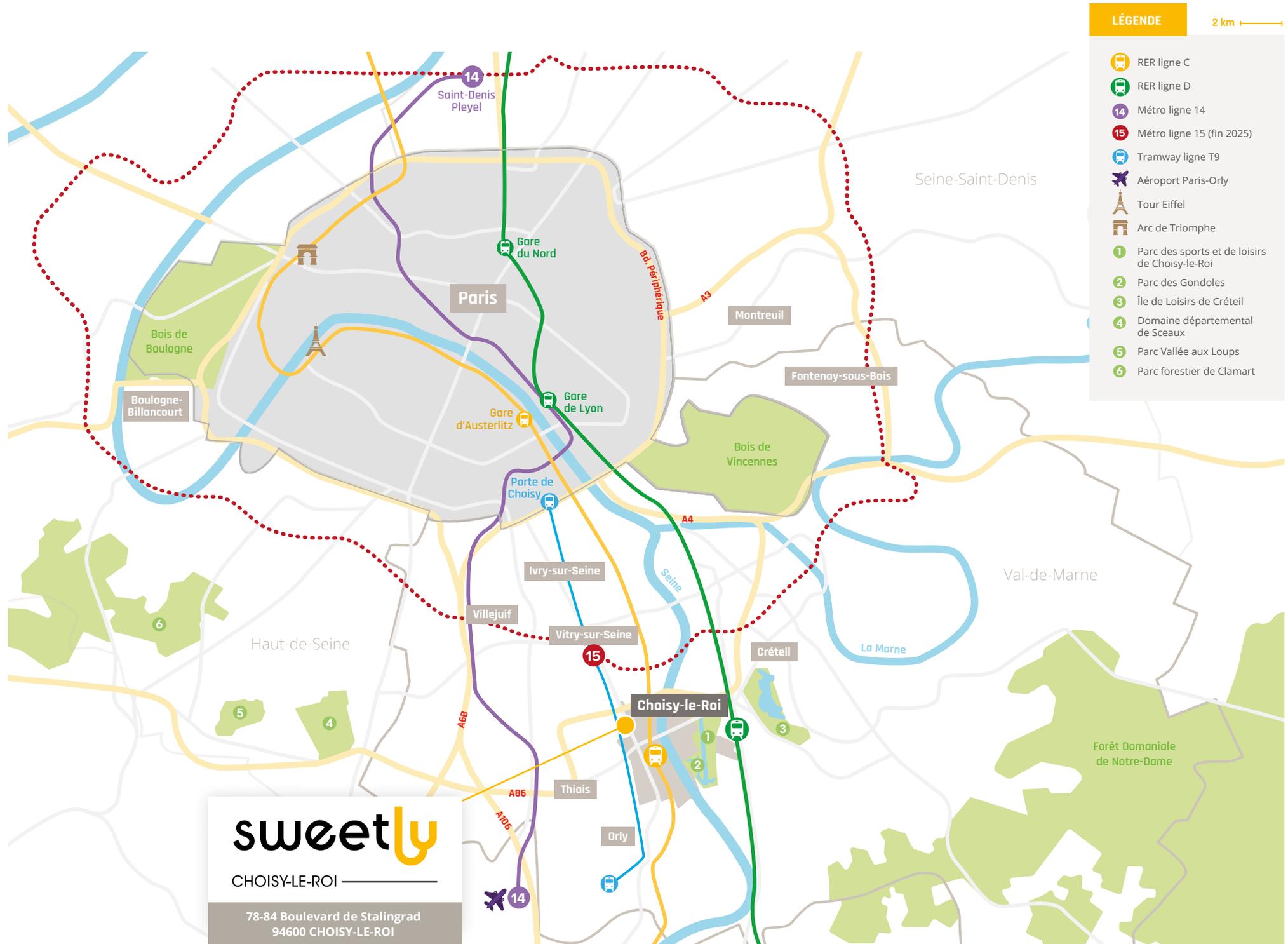
swøetly

CHOISY-LE-ROI

Création de

113 unités

* Recensé en avril 2024 et potentiellement non exhaustif





Université Paris-Est
Créteil (UPEC) et IUT
à 6 km

Sanofi
à 2 km

ITMP
à 1 km

Parc des sports
à 4,2 km

La Seine
à 1 km

Intermarché
à 800 m

Veolia
à 3 km

Arrêt RER C
à 1,4 km

Fast-food
à 850 m

Lactalis
à 900 m

Pharmacie

Franprix et
escape game

Arrêt de tram T9
à 150 m

Salle de sport
à 900 m

Arrêt de bus ligne 382
à 200 m

swæty
CHOISY-LE-ROI

78-84 Boulevard de Stalingrad
94600 CHOISY-LE-ROI



sweetly
 CHOISY-LE-ROI
 78-84 Boulevard de Stalingrad
 94600 CHOISY-LE-ROI

Un emplacement privilégié

Commerces de proximité

- Franprix et pharmacie à 50 m
- Intermarché à 750 m
- Marché de Choisy à 1,2 km
- Boulangerie à 1,3 km

Transports & accès

- Arrêt de bus (ligne Choisybus) à 100 m
- Station de tram (ligne T9) à 150 m
- Arrêt de bus (ligne 382) à 200 m
- Station de Vélib' à 350 m
- Station RER C (Choisy-Le-Roi) à 1,4 km
- Station RER D (Créteil Pompadour) à 3,5 km
- Aéroport Paris-Orly à 6 km
- Gare de Lyon à 13 km

Autres services & loisirs

- Escape game en face
- Pizzeria à 90 m
- Salle de sport et fast-food à 230 m
- Médecin à 750 m
- Gymnase et parc Maurice Thorez à 850 m
- Stade et Palais Omnisports de Thiais à 1,4 km
- Médiathèque, théâtre et cinéma à 1,6 km
- Centre aquatique de Vitry à 2 km
- Parc Interdépartemental des sports et base nautique à 4,2 km

LÉGENDE

- | | | | | | | |
|------------------|--------------------|------------------|-----------|-----------------|---------------|---------------------|
| RER ligne C | Station Vélib' | Skatepark | Banque | Commerces | Marché | Salle de spectacles |
| RER ligne D | Mairie | Club de tennis | La Poste | Supermarché | Magasin bio | Parc |
| Tramway ligne T9 | Médiathèque | Salle de sport | Hôpital | Restaurant | Pizzeria | Escape Game |
| Bus ligne 382 | Théâtre & Cinéma | Complexe sportif | Pharmacie | Fast-food | Boulangerie | Emplois |
| ChoisyBus | Piscine municipale | Base de loisirs | Médecin | Centre culturel | Enseignements | |

200 m

La vie de quartier

Dynamique, proche des écoles
et grandes entreprises

La résidence **Sweetly Choisy-le-Roi** profite d'un **emplacement stratégique**, à proximité d'un important réseau de transports en commun permettant aux **étudiants** et aux **jeunes actifs** de rejoindre facilement leurs lieux d'études ou de travail.

En effet, les résidents ont le choix entre le **bus**, le **tramway** ou encore le **train** grâce à la ligne C du RER, permettant d'accéder à la **capitale** en seulement **15 minutes**.

Côté **loisirs**, la ville est prisée pour ses multiples activités et plus particulièrement ses loisirs en plein air, avec les **berges de Seine** aménagées et les nombreux **parcs** et jardins. Le **parc Interdépartemental des sports**, avec ses 150 hectares de verdure et son plan d'eau de 30 hectares, propose près d'une vingtaine de disciplines sportives (football, tennis, athlétisme, canoë, kayak...)



À proximité des universités, des grandes écoles...

Près de 50 000
étudiants⁽¹⁾

- **Institut de Thérapie Manuelle et de Physiothérapie (ITMP)** à 1 km
- **UFA** (+ de 500 étudiants) à 2 km
- **Lycée Professionnel Jean Macé** (300 étudiants) à 3 km
- **EFREI** (3 000 étudiants) à 5 km
- **Sup' Biotech** (250 étudiants) à 5,5 km
- **IUT de Créteil-Vitry** (1 500 étudiants) et **ESIEA** (900 étudiants) à 6 km
- **Université Paris Est Créteil (UPEC)** (+ de 42 000 étudiants) à 6,2 km
- **École nationale vétérinaire** (800 étudiants) et **Université Paris-Saclay -Faculté de Médecine** (9000 étudiants) à 8 km
- **IUT de Cachan** (850 étudiants)
et **EPF- Ecole d'ingénieurs** (+ de 500 étudiants) à 12 km

(1) dans une rayon de 15 km



... et des bassins d'emplois

+ de 165 000
emplois⁽²⁾

- **Lactalis International** (200 emplois) à 900 m
- **Sanofi** (+ de 2 000 emplois) et **Clinique de Choisy** (500 emplois) à 2 km
- **Veolia** (1 500 emplois) à 3 km
- **Hôpital de Thiais** (250 emplois) à 2,8 km
- **CNRS de Thiais** (+ de 150 emplois) à 3,2 km
- **Marché international de Rungis** (+ de 13 000 emplois) et **Aéroport de Paris-Orly** (+ de 150 000 emplois) à 6 km

(2) dans une rayon de 10 km



La résidence

Partage et convivialité

La résidence **Sweetly Choisy-le-Roi** est une résidence entièrement pensée pour les **étudiants** et les **jeunes actifs**.

Composée de **113 unités d'hébergements, d'une pièce à la collocation de 2 personnes**, la résidence offre des **espaces de vie colorés et conviviaux** propices à la détente (espace détente, salle de coworking, salle de fitness, cuisine collaborative, épicerie...).

Une **grande terrasse extérieure** permet aux résidents de se retrouver pour partager des moments de convivialité.

Les appartements sont quant à eux **entièrement meublés et optimisés** grâce aux nombreux rangements. Certains disposent d'un balcon, d'une terrasse ou bien d'une loggia.

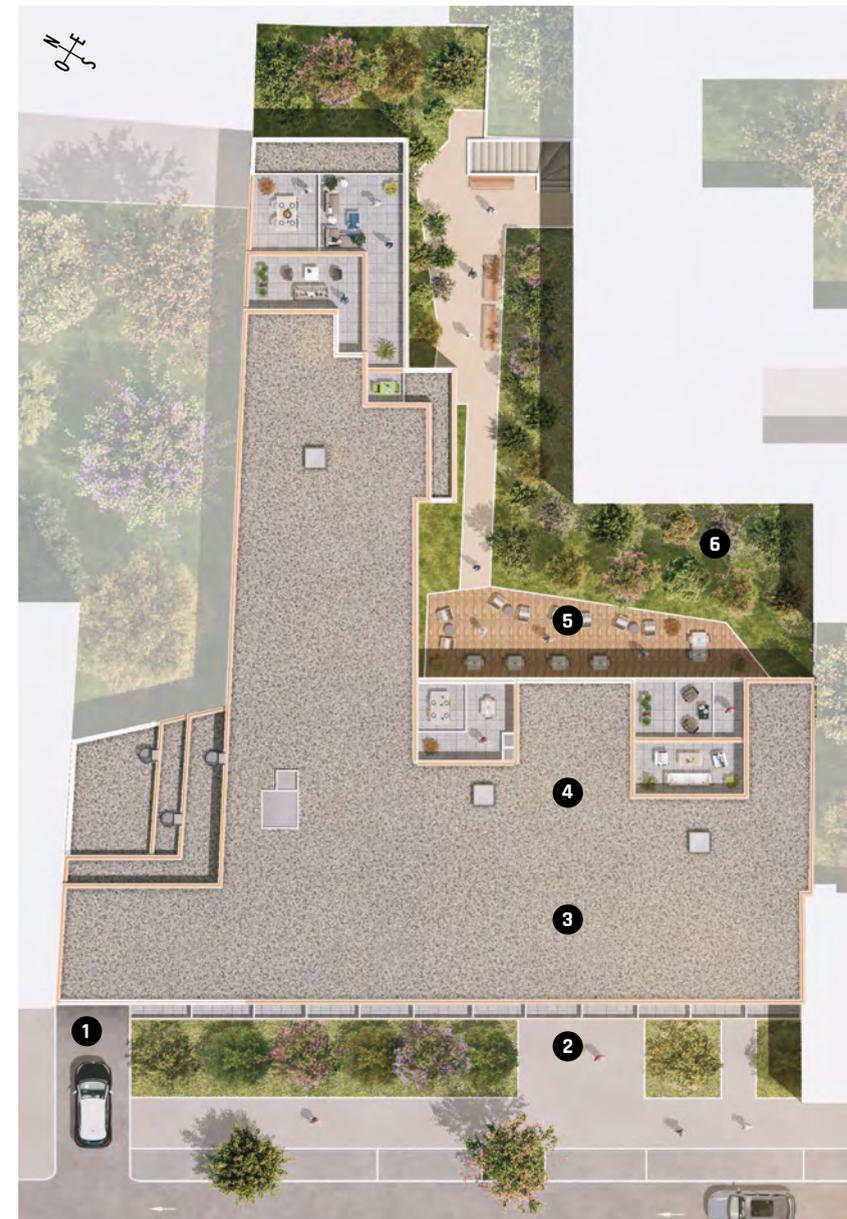
Sweetly Choisy-le-Roi est un lieu de vie idéal grâce à son **emplacement stratégique**, à proximité des grandes écoles, des universités et des bassins d'emplois.

sweetly
CHOISY-LE-ROI

78-84 Boulevard de Stalingrad
94600 CHOISY-LE-ROI

113 unités d'hébergement S, S+, S2 et M

- 1 Accès des véhicules au parking sous-sol
- 2 Entrée de la résidence sécurisée
- 3 Laverie et local vélos au sous-sol
- 4 **Espaces communs :**
 - Espace détente avec canapés, TV et fauteuils,
 - Cuisine collaborative
 - Cafétéria
 - Salle de coworking
 - Salle fitness
- 5 Terrasse commune
- 6 Espace vert commun arboré







Le mot de l'architecte

L'art de concevoir

“

Emprunt d'un environnement urbain éclectique, notre projet a du s'imposer et s'insérer sur une parcelle profonde et contrainte par sa forme en L.

Nous avons pris le parti de la rupture en façade principale afin de contrer l'aspect trop linéaire et monotone que peut générer un programme d'unités de vie identiques et répétitives.

Les matériaux sont sobres et qualitatifs et la vie prend forme pour les habitants en coeur d'ilot grace à un traitement paysager nourri et agréable à vivre.

”



Atelier Aconcept

Atelier Aconcept propose depuis 15 ans une architecture déterminée par un contexte, un client et une idée.

Chaque projet est le théâtre d'une nouvelle réflexion sur la façon d'habiter l'espace et les moyens pour le construire avec la sous-jacence d'une architecture responsable et au service du plus grand nombre.

L'hébergement flexible

swøetly

L'hébergement flexible est fondé sur des valeurs fortes telles que la **souplesse**, le **partage** et la **convivialité**.

Il répond ainsi parfaitement aux besoins des **jeunes actifs**, des **étudiants en fin de cursus universitaire**, des **salariés en mission courte ou moyenne durée**, d'une **clientèle d'affaires**...



Sweet Manager



Présent au quotidien, le manager 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.

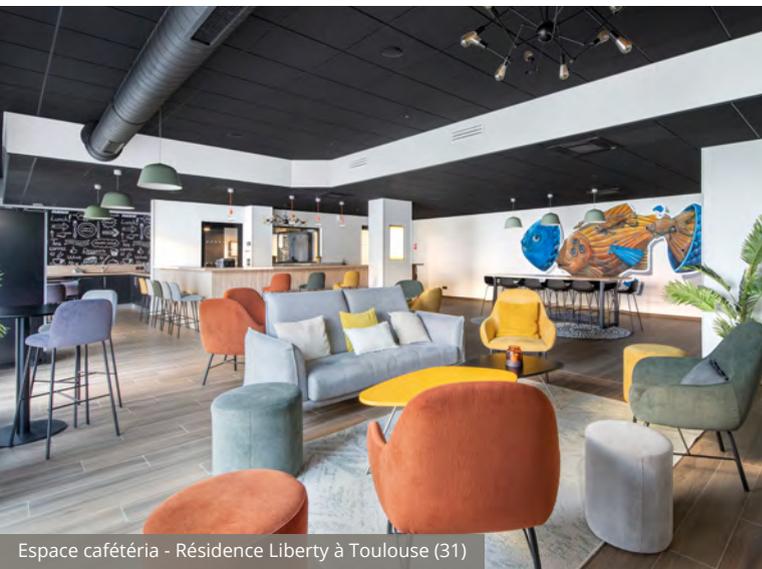


Espace gaming - Résidence Studio 8 à Fontainebleau (77)

Sweet Connect



- C'est profiter d'une **résidence connectée**.
- C'est être au courant des prochains **bus**, de la **météo** et de l'**actualité** grâce aux **écrans connectés**.
- C'est aussi profiter de la **laverie** et des **boîtes à colis connectées**.



Espace cafétéria - Résidence Liberty à Toulouse (31)

Des espaces de vie chaleureux

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

- Un **espace détente**
- Une **salle de coworking**
- Une **cuisine collaborative**
- Une **salle de fitness**
- Une **laverie connectée**
- Une **terrasse commune**
- Un **espace vert extérieur** commun



Salle de fitness - Résidence L'Alexandrin à Toulouse (31)

Sweet Safe



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 manager veille sur le bien-être des résidents.



Laverie connectée - Résidence Studio 8 à Fontainebleau (77)

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.

Des espaces communs pour se détendre



Espace détente • Libre interprétation de l'architecte d'intérieur pour la décoration



Pour étudier

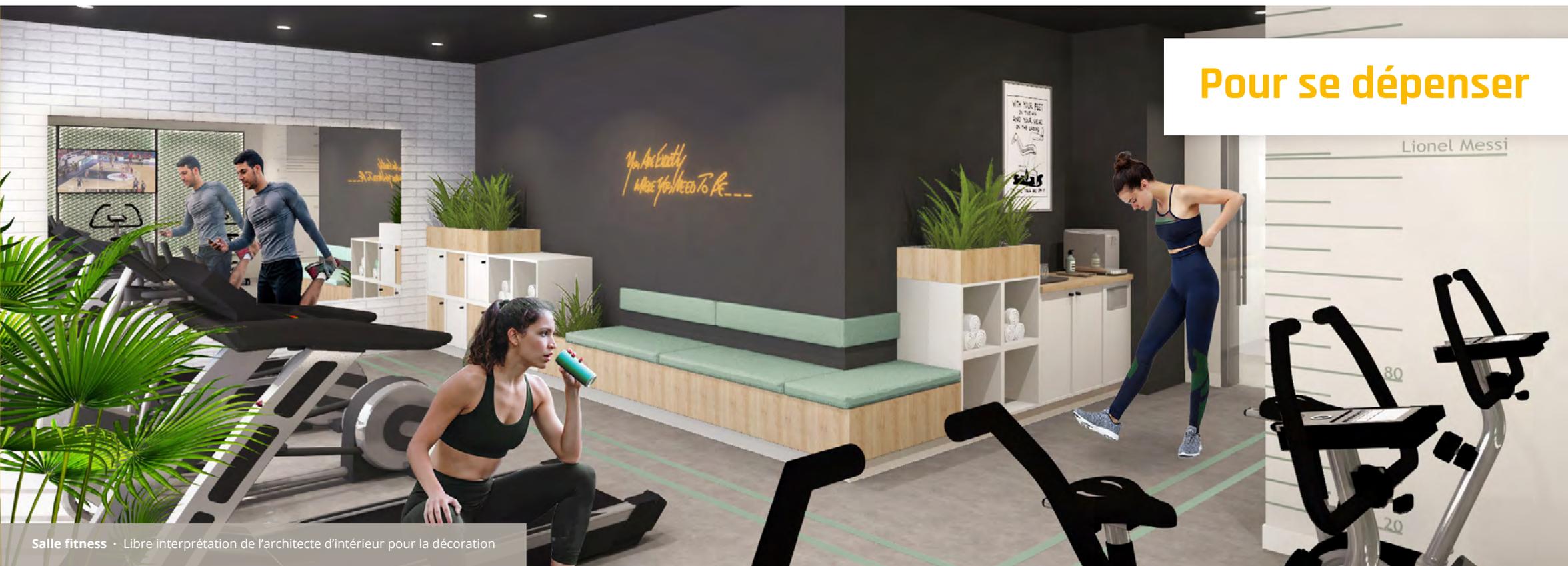
Coworking • Libre interprétation de l'architecte d'intérieur pour la décoration

Pour cuisiner



Cuisine collaborative · Libre interprétation de l'architecte d'intérieur pour la décoration

Pour se dépenser



Salle fitness · Libre interprétation de l'architecte d'intérieur pour la décoration

Les prestations

Des matériaux de qualité



Entièrement meublée et équipée

avec de multiples rangements et un aménagement bien pensé

Salle d'eau contemporaine avec douche, paroi de douche meuble-vasque et WC

Placard aménagé avec penderie et étagères

Espace salon, avec banquette-lit à tiroirs, meuble TV, colonne de rangement, table à manger

Espace de travail avec bureau et étagères

Kitchenette équipée aménagée avec plaque de cuisson, réfrigérateur table-top, micro-ondes, vaisselle...

Volets roulants électriques

Unité S

Colonne kitchenette meublée et équipée

Unité meublée individuelle

Espace partagé commun (salon, cuisine)

Unité M

RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE



Sweetly Choisy-le-Roi est certifiée **NF Habitat** et offre des appartements plus qualitatifs bénéficiant de **performances supérieures** (confort acoustique, aménagement facilité, réduction des consommations d'énergies, d'eau et d'entretien).

Une réglementation environnementale

En **2022**, la France passe d'une réglementation thermique à une **réglementation environnementale**, la RE 2020, plus **ambitieuse** et **exigente** 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 appartements.



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



Appartement type Unité S



Kitchenette



Nous proposons des **unités d'hébergements** (S, S+, S2 et M) qui s'adaptent à toutes les envies et permettent de **vivre seul ou accompagné d'un colocataire**.

Les unités **S** (T1) et **S2** (T2) garantissent une totale autonomie à leur occupant en leur offrant une chambre avec coin cuisine et une SDE/WC.

Quant aux unités **M** (T3), elles proposent des espaces partagés (séjour, cuisine) et des espaces individuels préservant l'intimité (chambre avec SDE/WC et kitchenette).



Espace de vie optimisé avec rangements



Placard aménagé avec penderie et étagères

Kitchenette pratique et fonctionnelle

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



Campus Ricci, Villenave d'Ornon (33)



Campus Bel Air, Bègles (33)

Références



Résidence L'Alexandri, Toulouse (31)



Résidence Studio 8, Fontainebleau (77)



Résidence Liberty, Toulouse (31)



Résidence Newton, Toulouse (31)



Résidence Isatis, Mérignac (33)

Document et illustrations non contractuels.

Crédits photographiques : Unsplash, Pixabay, Arthur Péquin, Shutterstock, C.Picci, Studio Chevojon, Lionel Ruhier Photographe.

Illustrations 3D : Visiolab, d+b Interior Design.

Sources : Mairie Choisy-le-Roi, tourisme Val de Marne, INSEE, Google Maps, Wikipédia, L'Internaute.

Service Communication et Marketing Groupe LP Promotion - Avril 2024. 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

0 805 804 803

Service gratuit
+ prix appel

www.lp-promotion.com



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

1 bis avenue de Maignon
64600 Anglet

AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guiton
17000 La Rochelle

DIRECTION RÉGIONALE PAYS DE LA LOIRE

AGENCE NANTES

9 rue Jean Jacques Rousseau
44000 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