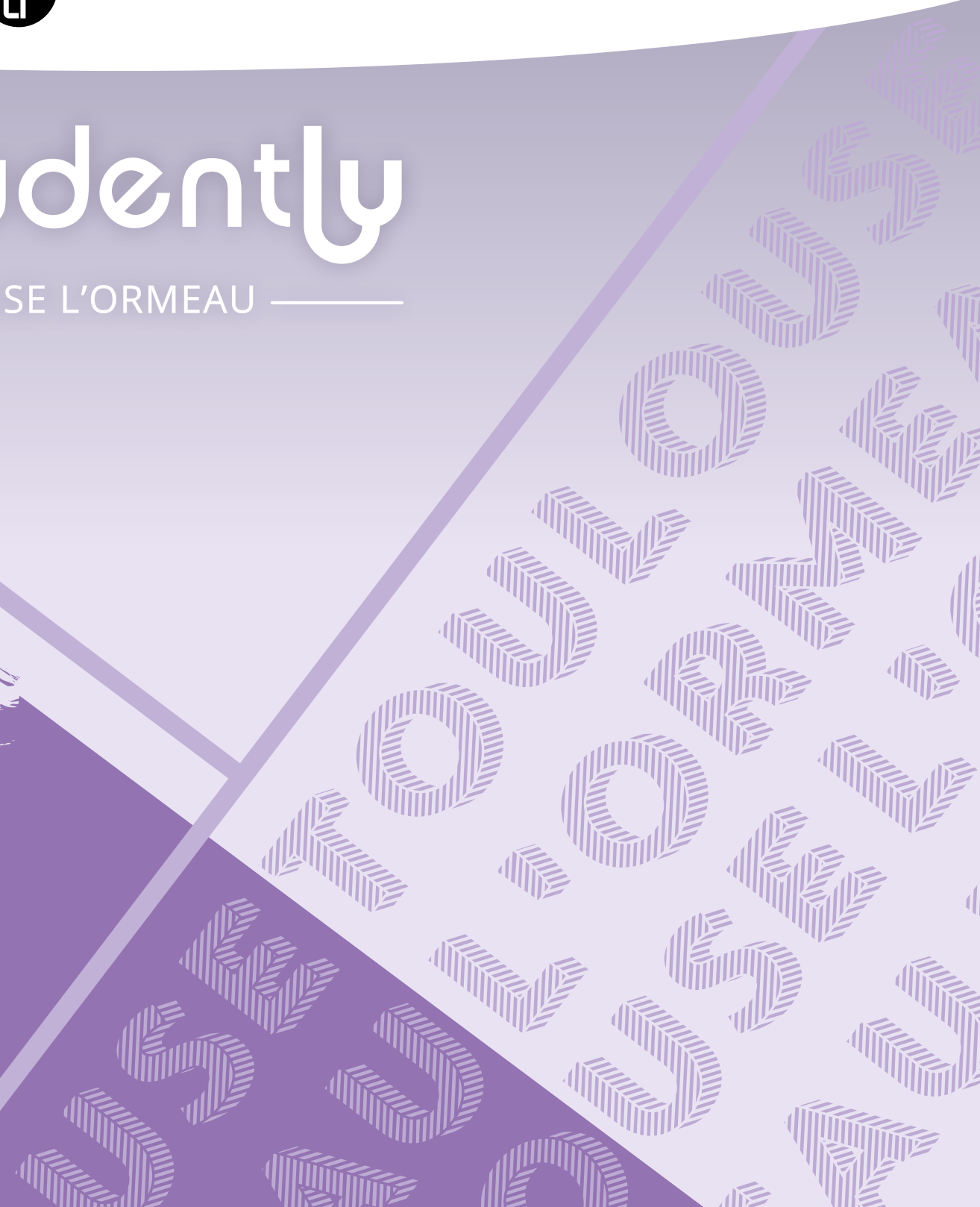


# studently

TOULOUSE L'ORMEAU ———



# 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<sup>ème</sup> 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 à 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<sup>ème</sup> 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**



**Bâtir éthique et responsable**

En 2018, LP Promotion a été le 2<sup>ème</sup> 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.**



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



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



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



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

# 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 privés sont **idéalement conçus et répondent aux besoins et aux attentes d'une clientèle exigeante**.

## Nos 3 concepts

studently

Résidences étudiantes

swæetly

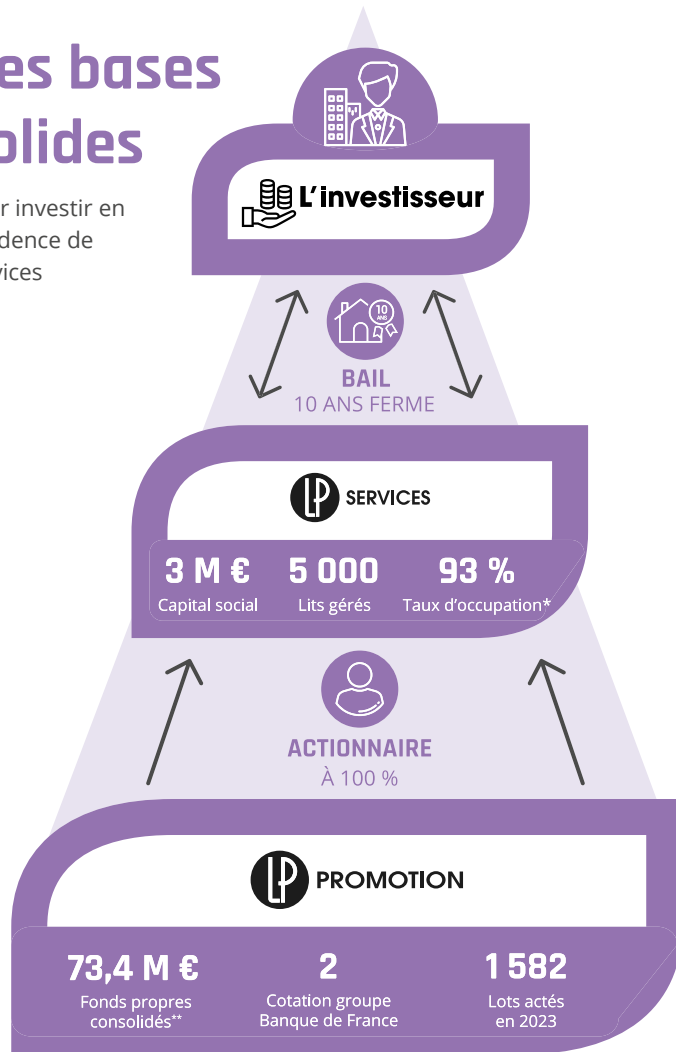
Hébergements flexibles

serenly

Résidences seniors

## Des bases solides

pour investir en résidence de services

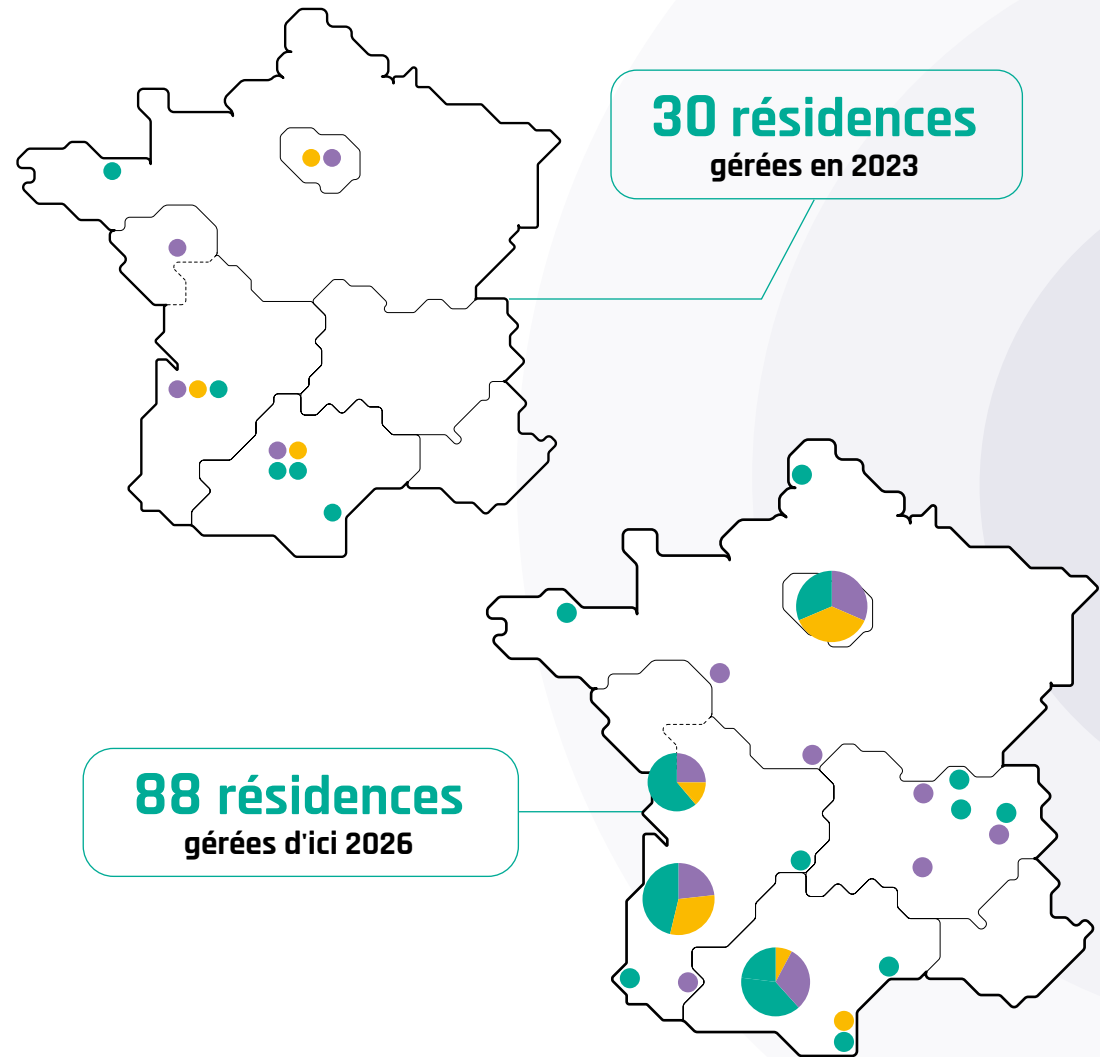


\* Taux d'occupation moyen en 2021 sur l'ensemble de nos résidences de services \*\*Au 31 décembre 2022 \*\*\*Cotation de la Banque de France sur la capacité de l'entreprise à honorer ses engagements financiers à 3 ans, de 1 (excellente) à 8 (fortement compromise)

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

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

## Un développement en forte croissance



● STUDENTLY

● SWEETLY

● SERENLY

# Toulouse et sa région

De nombreux atouts



Le Pont Neuf



Quai de la Daurade

## Une région qui a tout pour plaire

Formations, culture, emplois, sports, évènements culturels, sans oublier les transports, sont autant de critères que la région Toulousaine remplit haut la main pour proposer **la meilleure qualité de vie pour étudier\***.

Les activités et divertissements ne manquent pas sur ce territoire qui conjugue également art de vivre, patrimoine, nature, gastronomie et tourisme.

\* letudiant.fr : classement des meilleures villes étudiantes 2022-2023 16<sup>ème</sup> édition



Cité de l'espace

## Les chiffres clés de Toulouse

- **Près de 500 000 habitants**
- **1<sup>ère</sup> ville française** où il fait bon étudier pendant 5 années consécutives
- **4<sup>ème</sup> ville de France** en nombre d'étudiants et d'habitants
- **Capitale européenne** de l'aéronautique et du spatial
- **1<sup>ère</sup> région française** pour sa croissance économique
- **1<sup>ère</sup> région française** pour la création d'emplois
- **1<sup>ère</sup> capitale régionale** pour l'évolution du PIB
- **2<sup>ème</sup> métropole** la plus attractive de France en 2020
- **CHU Toulouse, 1<sup>er</sup> hôpital** de France en 2021



Le Capitole

## Ville étudiante

- **130 000 étudiants**, dont 15 000 étudiants étrangers
- **32 %** de la population a **entre 15 et 29 ans**
- **112 établissements supérieurs**
- **251 centres de formations**
- **97 CFA**

# Toulouse

## Ville jeune et attractive

La **Ville Rose**, où **plus de 130 000 étudiants** poursuivent leurs études, se démarque par la richesse de son offre de **formations** (droit, ingénieur, art, médecine, commerce...).

Métropole à **taille humaine**, Toulouse est décrite comme ville **"chaleureuse"** par ses étudiants. Elle possède de nombreux atouts culturels avec divers festivals, concerts et musées. Elle séduit par ses couleurs, son **architecture**, ses **places animées** de nombreux **bars** et **restaurants**, et son réseau de **transports en commun**.

## Un cadre de vie agréable

- **170 parcs et jardins**
- **50 monuments historiques** dont 3 sites classés
- **Nombreux festivals** : Rio loco, Les Siestes Electroniques, Festival Flamenco, Rose Festival...
- **Un réseau de transport dense** : **2 lignes de métro** (3 lignes en 2028), **2 lignes de tramway**, **+ de 100 lignes de bus**, **1 gare SNCF**, **1 aéroport** (3<sup>ème</sup> aéroport français, hors aéroports de Paris), **1500 km de pistes cyclables**.



Place Saint-Georges



Les Halles de la Cartoucherie



• À 1h30 de la **mer** et de la **montagne**



• À 50 minutes de **Barcelone**  
• À 1h10 de **Paris, Nantes, Strasbourg** et **Marseille**



• À 2h de **Bordeaux**  
• À 4h15 de **Paris**



Bords de la Garonne

## Le marché de la résidence étudiante à Toulouse



**+ de 130 000<sup>(1)</sup> étudiants**



En France, en moyenne  
**68% des étudiants** quittent le domicile familial pour leurs études<sup>(2)</sup>



**28 résidences étudiantes,**  
**+ de 4000 lots<sup>(3)</sup>**

# studently

TOULOUSE L'ORMEAU

Création de  
**112 lots**

<sup>(1)</sup> Source : L'Agence d'Attractivité de Toulouse Métropole

<sup>(2)</sup> Source : Ministère de l'Enseignement Supérieur de la Recherche et de l'Innovation

<sup>(3)</sup> Recensé en novembre 2023 et potentiellement non exhaustif

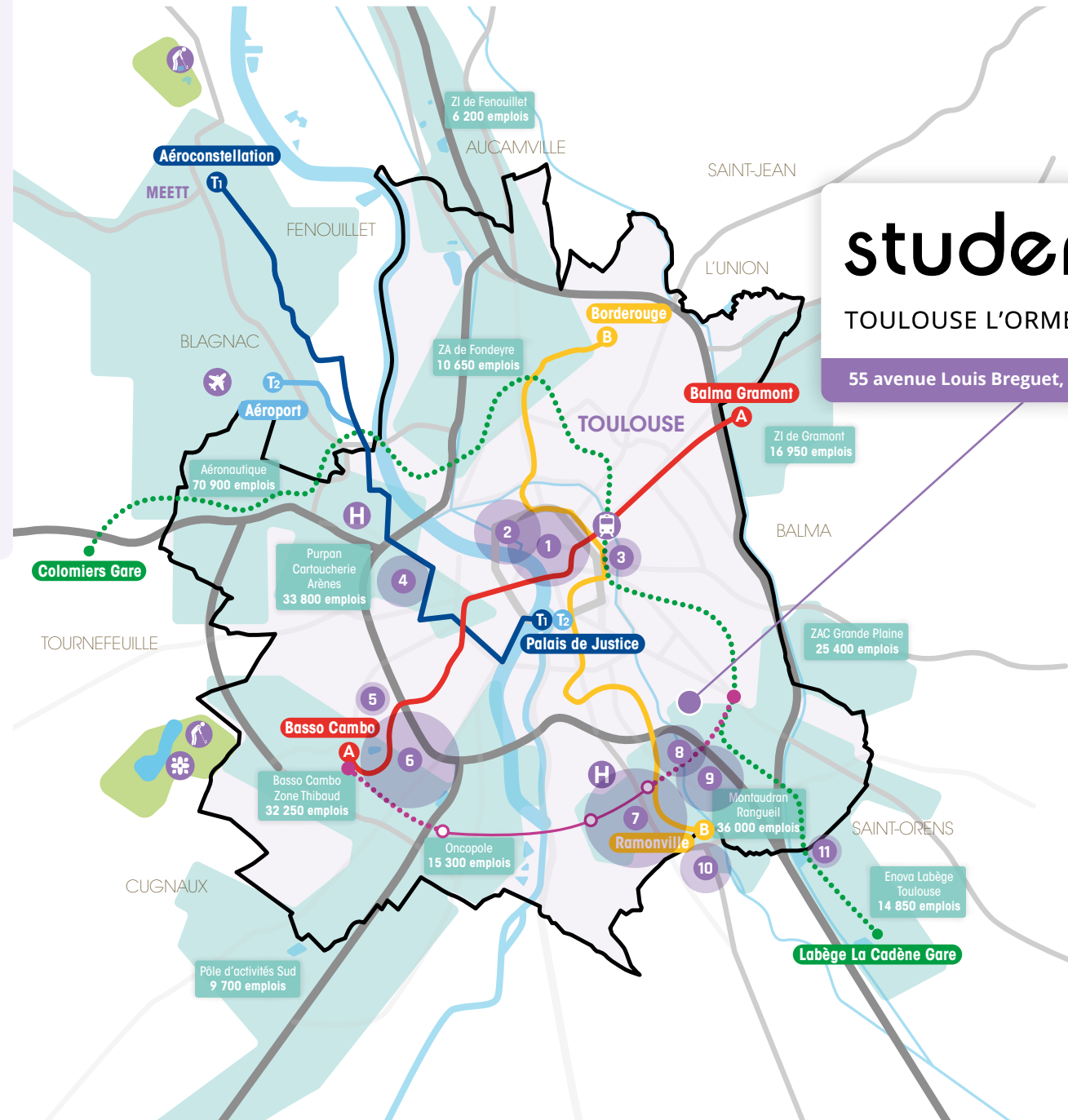
## ENSEIGNEMENTS SUPERIEURS

- 1 **Université Toulouse Capitole** (20 000 étudiants)
- 2 **Toulouse Business School** (4000 étudiants)
- 3 **ENSEEIH** (2000 étudiants)
- 4 **INP - Purpan, ICAM, ESIMODE, École Vidal, Lycée Technologique des Arènes** (4300 étudiants)
- 5 **ENSA** (près de 1000 étudiants)
- 6 **Université II Jean-Jaurès** (30 500 étudiants)
- 7 **Université Paul Sabatier Toulouse III** (37 000 étudiants)
- 8 **INSA** (3200 étudiants)
- 9 **ISAE-SUPAERO / ENAC** (près de 5000 étudiants)
- 10 **ENSFEA, ENSAT** (plus de 2600 étudiants)
- 11 **Institut National Polytechnique - ENSIACET, ESICAD, ESG Toulouse, ISCOM** (3000 étudiants)

## LÉGENDE

1 km

- Métro - ligne A
- Métro - ligne B
- ... Métro - ligne C (en 2028)
- Tramway T1
- Tramway T2
- Téléphérique urbain Téléo (Oncopole > Université Paul Sabatier)
- ... Future extension du Téléo (Basso Cambo > Montaudran)
- Aéroport Toulouse-Matabiau
- Gare SNCF Toulouse Matabiau
- CHU Purpan et CHU Rangueil
- MEETT** Parc des Expositions
- Golf
- Base de Loisirs
- Bassins d'emplois

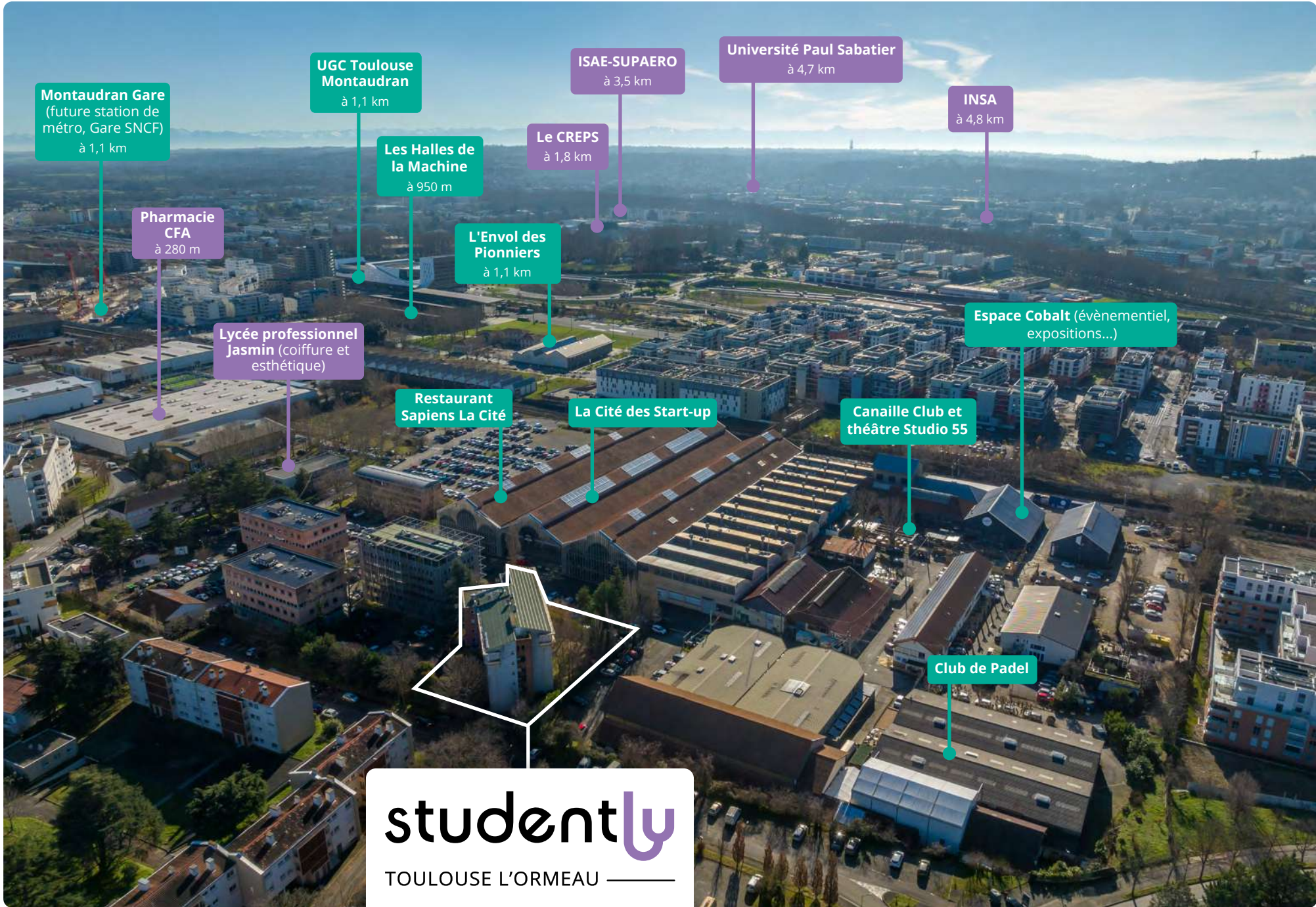


# studently

TOULOUSE L'ORMEAU

55 avenue Louis Breguet, 31400 Toulouse





Montaudran Gare  
(future station de  
métro, Gare SNCF)  
à 1,1 km

UGC Toulouse  
Montaudran  
à 1,1 km

ISAE-SUPAERO  
à 3,5 km

Université Paul Sabatier  
à 4,7 km

INSA  
à 4,8 km

Les Halles de  
la Machine  
à 950 m

Le CREPS  
à 1,8 km

L'Envol des  
Pionniers  
à 1,1 km

Pharmacie  
CFA  
à 280 m

Lycée professionnel  
Jasmin (coiffure et  
esthétique)

Espace Cobalt (événementiel,  
expositions...)

Restaurant  
Sapiens La Cité

La Cité des Start-up

Canaille Club et  
théâtre Studio 55

Club de Padel

studently

TOULOUSE L'ORMEAU

55 avenue Louis Breguet, 31400 Toulouse

# LÉGENDE

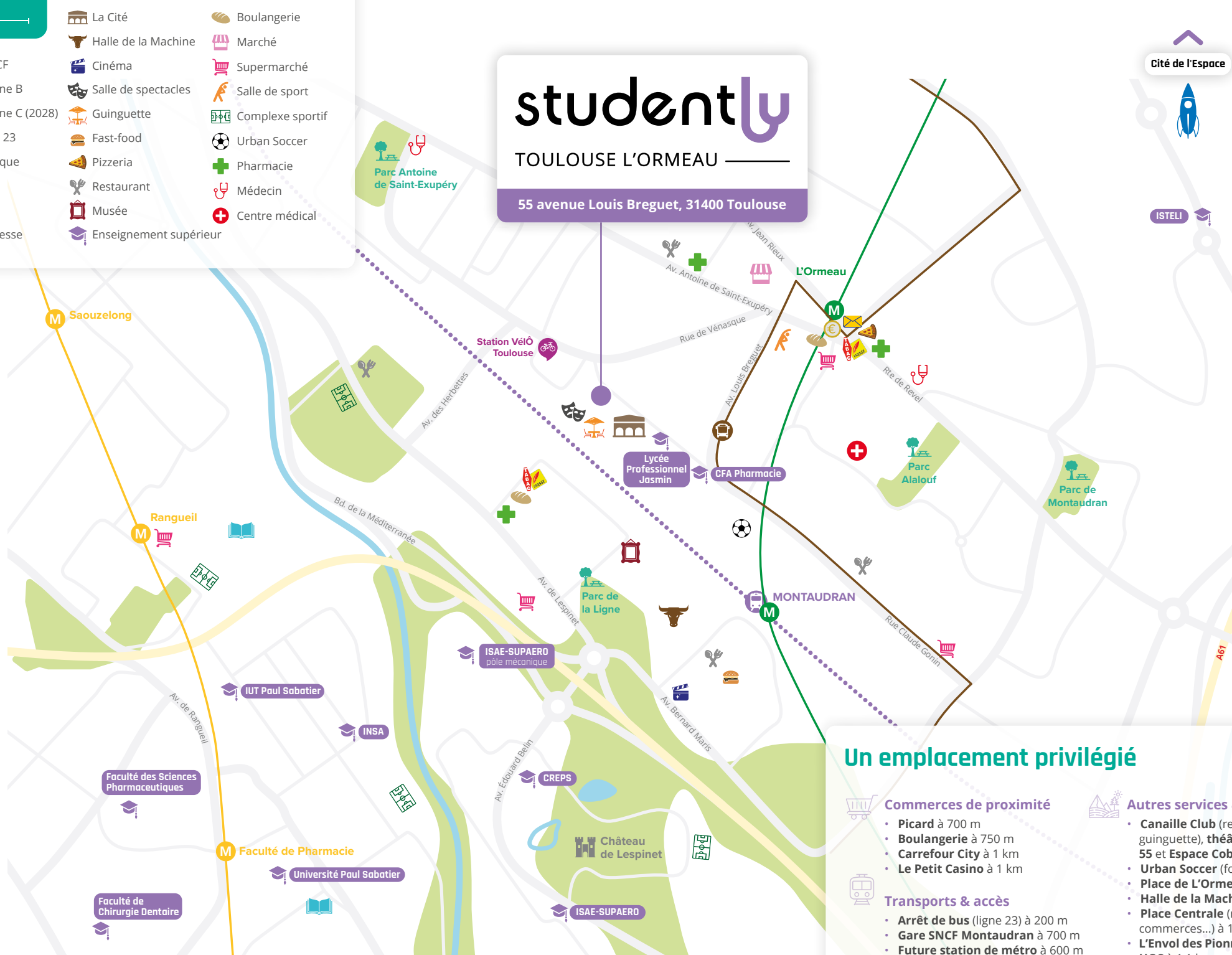
100 m

- |                      |                        |                  |
|----------------------|------------------------|------------------|
| Gare SNCF            | La Cité                | Boulangerie      |
| Métro ligne B        | Halle de la Machine    | Marché           |
| Métro ligne C (2028) | Cinéma                 | Supermarché      |
| Bus ligne 23         | Salle de spectacles    | Salle de sport   |
| Bibliothèque         | Guinguette             | Complexe sportif |
| La Poste             | Fast-food              | Urban Soccer     |
| Banque               | Pizzeria               | Pharmacie        |
| Tabac/presse         | Restaurant             | Médecin          |
|                      | Musée                  | Centre médical   |
|                      | Enseignement supérieur |                  |

# studently

## TOULOUSE L'ORMEAU

55 avenue Louis Breguet, 31400 Toulouse



## Un emplacement privilégié

### Commerces de proximité

- Picard à 700 m
- Boulangerie à 750 m
- Carrefour City à 1 km
- Le Petit Casino à 1 km

### Transports & accès

- Arrêt de bus (ligne 23) à 200 m
- Gare SNCF Montaudran à 700 m
- Future station de métro à 600 m
- Station VélôToulouse à 1 km
- Aéroport Toulouse-Blagnac à 17,4 km

### Autres services & loisirs

- Canaille Club (restaurant/ guinguette), théâtre Studio 55 et Espace Cobalt à côté
- Urban Soccer (foot S) à 450 m
- Place de L'Ormeau à 900 m
- Halle de la Machine à 950 m
- Place Centrale (restaurants, commerces...) à 1 km
- L'Envol des Pionniers et cinéma UGC à 1,1 km

# La vie de quartier

## Jeune et dynamique

Située entre le **quartier prisé de L'Ormeau** et le nouveau **quartier dynamique de Toulouse Aerospace**, la résidence prend place dans un **environnement vivant, étudiant et historique**.

Dans son passé, **berceau de l'aéronautique** avec la compagnie aérienne Aéropostale et son mythique aérodrome, le quartier est aujourd'hui tourné vers l'avenir. Il se compose de **lieux d'innovation**, tels que **la Cité**, de nombreuses **entreprises** et **start-up** ainsi que de lieux **de loisirs** (musées, cinéma, restaurants et guinguettes).

Le quartier profite également de la proximité d'un des plus gros **pôles de l'enseignement supérieur de Toulouse**, avec notamment l'Université Paul Sabatier et les écoles d'ingénieurs ISAE-SUPAERO et l'INSA, ainsi que l'ENAC.

Disposant de nombreux **transports en commun** avec le **bus** et le **train**, le quartier sera également desservi par le **métro en 2028**, permettant de rejoindre le **centre-ville** rapidement.



La Cité



B612, Toulouse Aerospace



La Cité



UGC Montaudran



Le Canaille Club



Halle de la Machine



**+ de 47 000  
étudiants**

dans un rayon  
de **6 km**

## Universités & grandes écoles

- **Lycée Professionnel Jasmin** (100 étudiants) à côté
- **CFA Pharmacie** (500 apprentis) à 280 m
- **ISTELI** (plus de 1000 étudiants) à 1,8 km
- **CREPS** (2 200 étudiants) à 3,4 km
- **ISAE-SUPAERO** (1 900 étudiants) à 3,5 km
- **ENAC** (3 000 étudiants) à 3,5 km
- **Université Paul Sabatier, dont Fac de Médecine** (37 000 étudiants) à 4,7 km
- **INSA** (3 200 étudiants) à 4,8 km
- **INP-ENSIACET et Prépa INP** (plus de 1000 étudiants) à 5,7 km
- **ENOVA Labège** (1 200 étudiants) à 6,2 km



Place de L'Ormeau ( Picard, boulangerie, supermarché, commerces...) à 750 m

Future station de métro à 600 m

**studently**  
TOULOUSE L'ORMEAU  
55 avenue Louis Breguet, 31400 Toulouse

Arrêt de bus ligne 23 à 200 m

Salle de Padel à côté

Restaurant

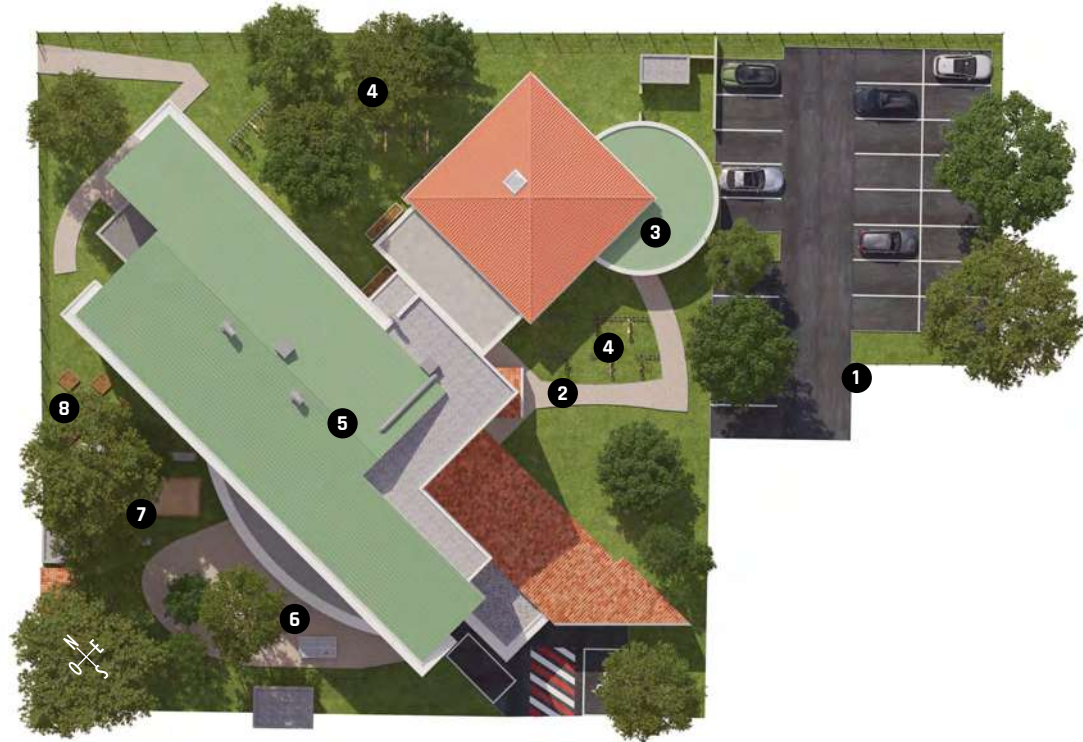
La Cité des start-up

# La résidence

## Partage et convivialité

Résidence seniors hier, la résidence **Studently Toulouse L'Ormeau** se transforme entièrement pour devenir une résidence étudiante.

Composée de **112 unités d'hébergement**, réparties dans **84 appartements du T1 au T10** (colocation pour 9 personnes), la résidence offre également des espaces communs chaleureux. À l'intérieur une salle de détente et une salle de fitness permettent aux étudiants de **se retrouver** et **partager des moments de convivialité**. À l'extérieur, les résidents pourront profiter de la terrasse commune et se détendre autour d'une partie de pétanque ou de ping-pong.



# studently

TOULOUSE L'ORMEAU

55 avenue Louis Breguet  
31400 Toulouse

- 1 Accès parking sécurisé
- 2 Entrée de la résidence
- 3 Salle de fitness
- 4 Racks à vélos

- 5 **Espaces communs** intérieurs :
  - Espace détente avec canapés, fauteuils, TV et espace gaming
  - Cuisine collaborative
  - Laverie connectée

- 6 Terrasse commune avec table de ping-pong
- 7 Boulodrome
- 8 Potager partagé



# Le mot de l'architecte

## L'art de concevoir



La réhabilitation de ce bâtiment, une ancienne maison de retraite, s'est faite dans le respect du caractère architectural de ce dernier.

Le projet vise à redonner au bâtiment une nouvelle fonctionnalité, tout en se conformant aux évolutions techniques et réglementaires pour optimiser la performance énergétique du bâti.



**Patrick Bousier** et son agence propose une lecture architecturale originale où chaque projet est conçu comme un parcours, avec son identité et sa propre dynamique.

Nous nous consacrons tout particulièrement aux nouveaux enjeux architecturaux et urbains du développement durable.

Notre architecture est contextuelle et s'appuie sur certains principes : une économie du projet, une conception d'architectures contemporaines, simples, fonctionnelles, pérennes et intégrées à son environnement, une optimisation des structures et des matériaux contre tout gaspillage.



# Pensée pour vivre de belles années étudiantes





## Le régisseur



Le régisseur 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 cafétéria - Résidence Isatis

## Des espaces de vie chaleureux

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

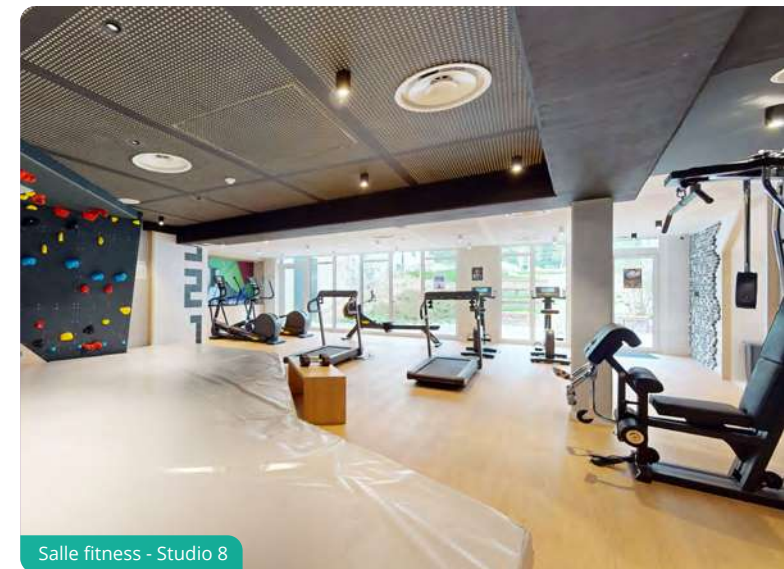
- Un espace **détente**, avec canapés, TV, fauteuils...
- Un **espace gaming**
- Une **cuisine collaborative**
- Une salle de **fitness**
- Une **laverie connectée**



Accueil, espace cafétéria - Résidence Canopy

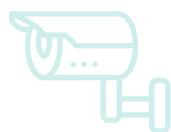


Épicerie - Résidence Studio 8



Salle fitness - Studio 8

## Une résidence sécurisée



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 régisseur veille sur le bien-être des résidents.



Laverie connectée - Résidence Studio 8

## 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.

# Pour se détendre

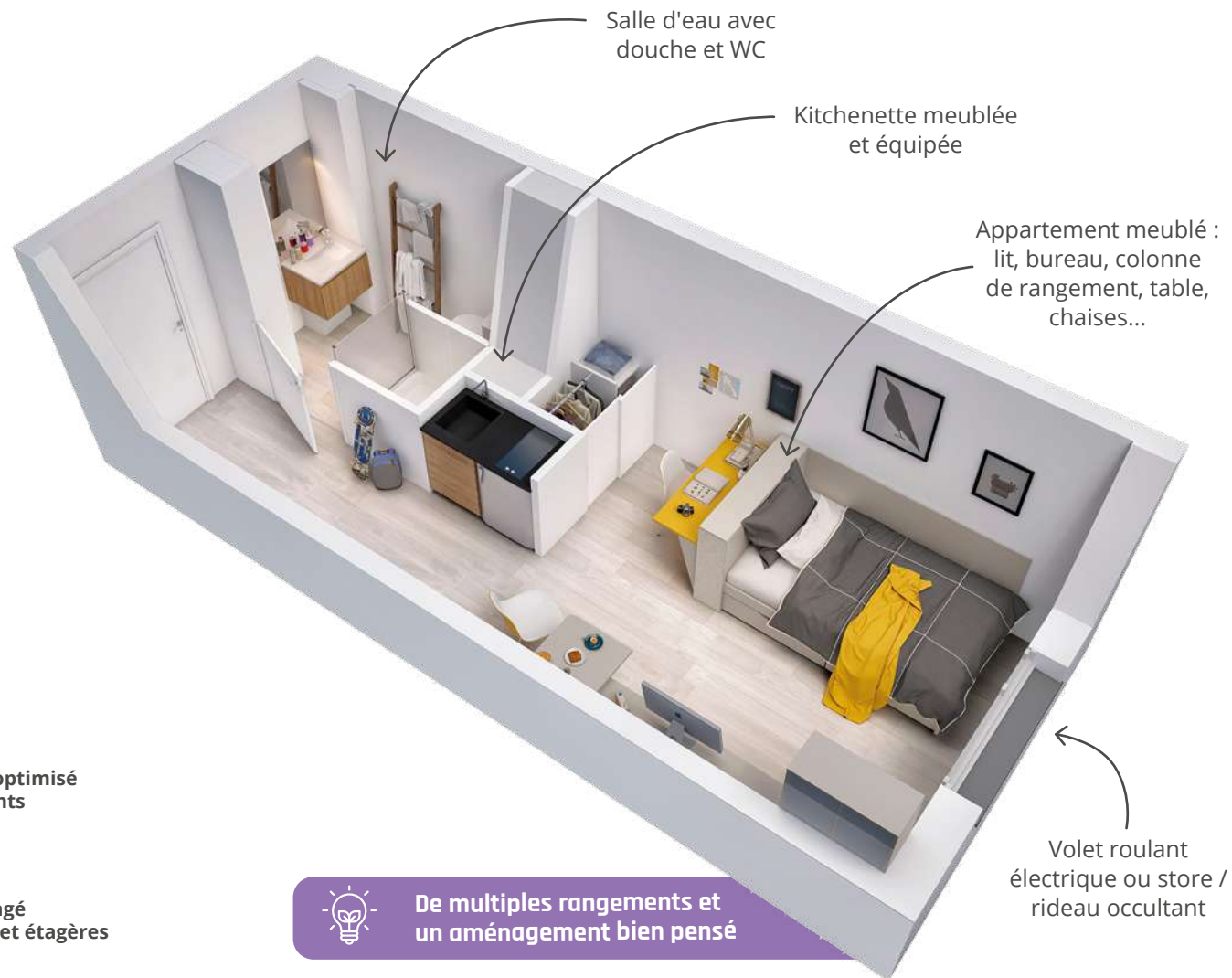


Pour se dépenser



# Les prestations

Des matériaux de qualité



Espace de vie optimisé avec rangements

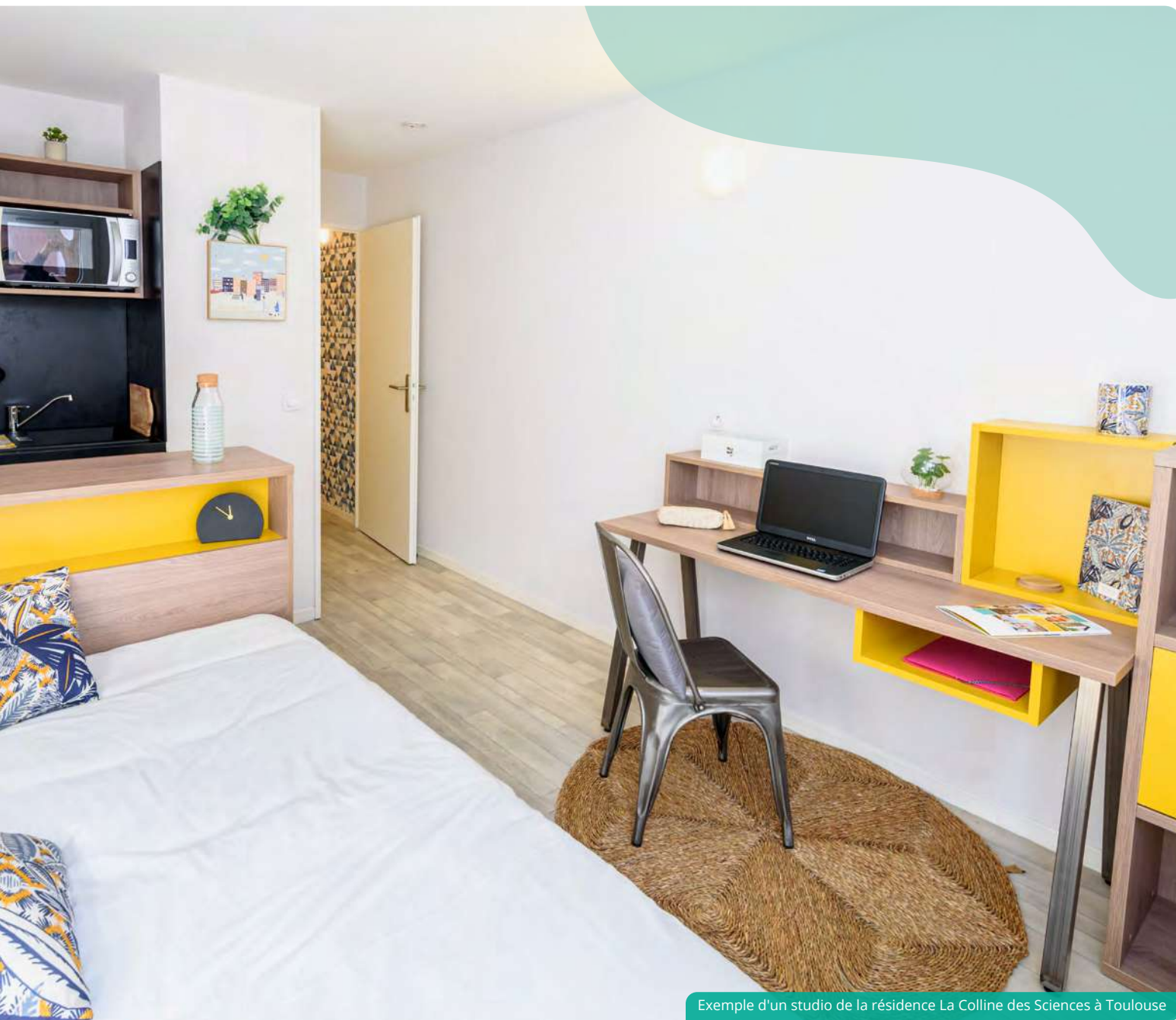


Placard aménagé avec penderie et étagères



De multiples rangements et un aménagement bien pensé





Exemple d'un studio de la résidence La Colline des Sciences à Toulouse





Résidence Saint-Augustin, Bordeaux (33)



Campus Bel Air Bègles (33)



Canopy, Pau (64)



Résidence Théodora, Castanet-Tolosan (31)

# Références



L'Alexandrin, Toulouse (31)



Liberty, Toulouse (31)



Résidence Newton, Toulouse (31)



Résidence Isatis, Mèrignac (33)

**Document et illustrations non contractuels.**  
**Crédits photographiques :** Unsplash, Pixabay, Arthur Péquin, Shutterstock, C.Picci, Studio Chevojon, Lionel Ruhier Photographe.

**Illustrations 3D :** Harrubana, Agence CAD.  
**Sources :** Toulouse Métropole, Occitanie, Université de Toulouse, immojeune.fr, INSEE, linternaute.fr, lejournaldunet.fr, letudiant.fr, Google Maps.

Service Communication et Marketing LP Promotion. Juin 2024. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert.



Studio 8, Fontainebleau (77)





#### 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](http://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