

sweetly

PESSAC



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.

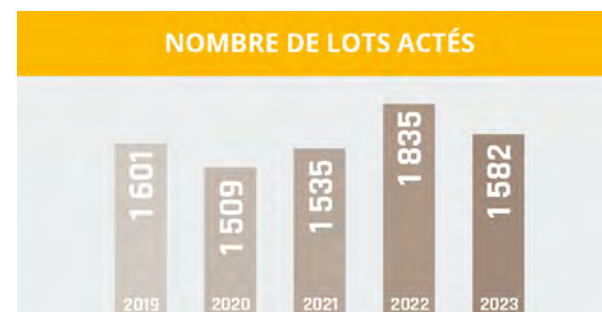
Pierre AOUN
Directeur Général



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



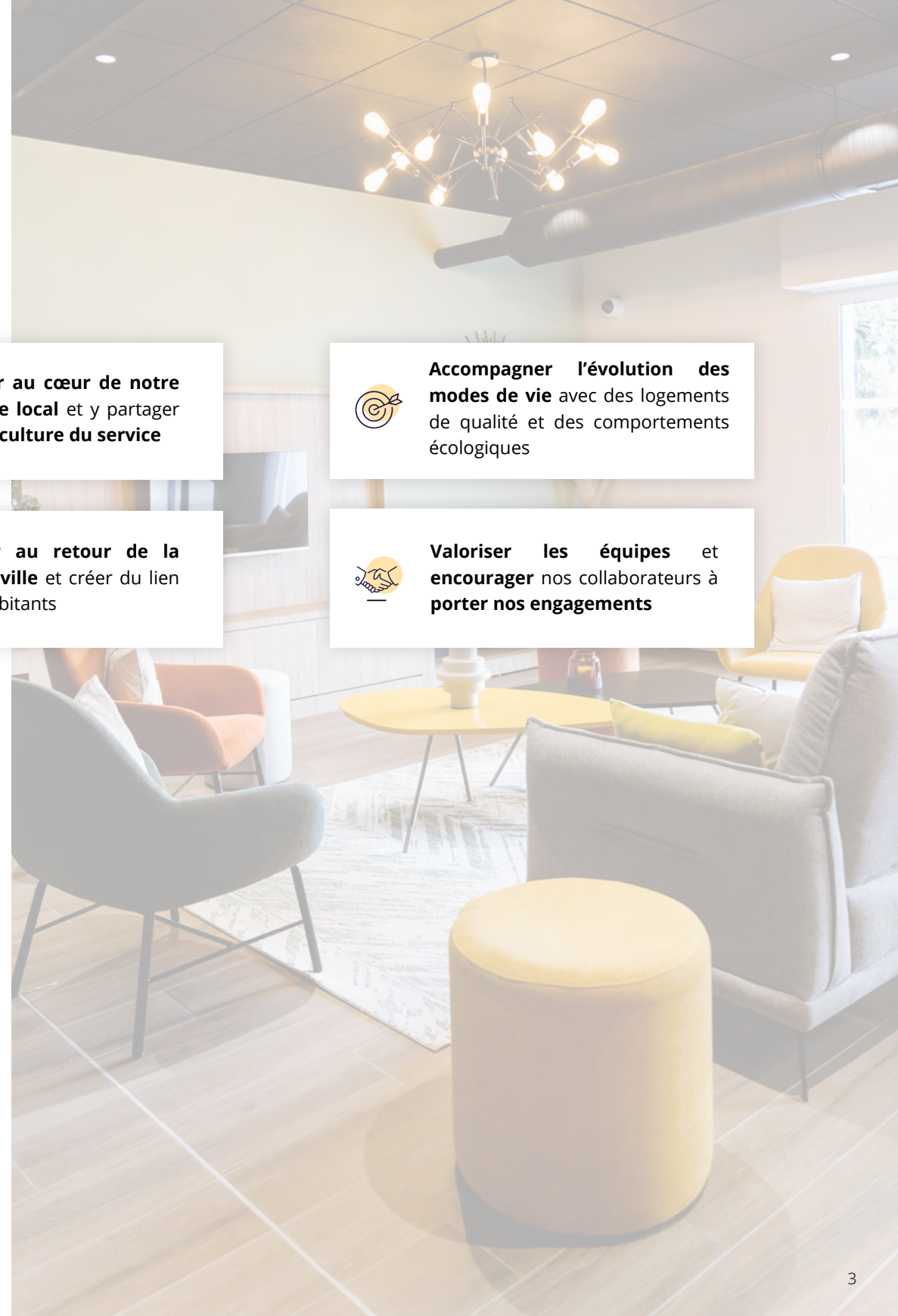
Valoriser les équipes et **encourager** nos collaborateurs à **porter nos engagements**



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.**



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

swæetly

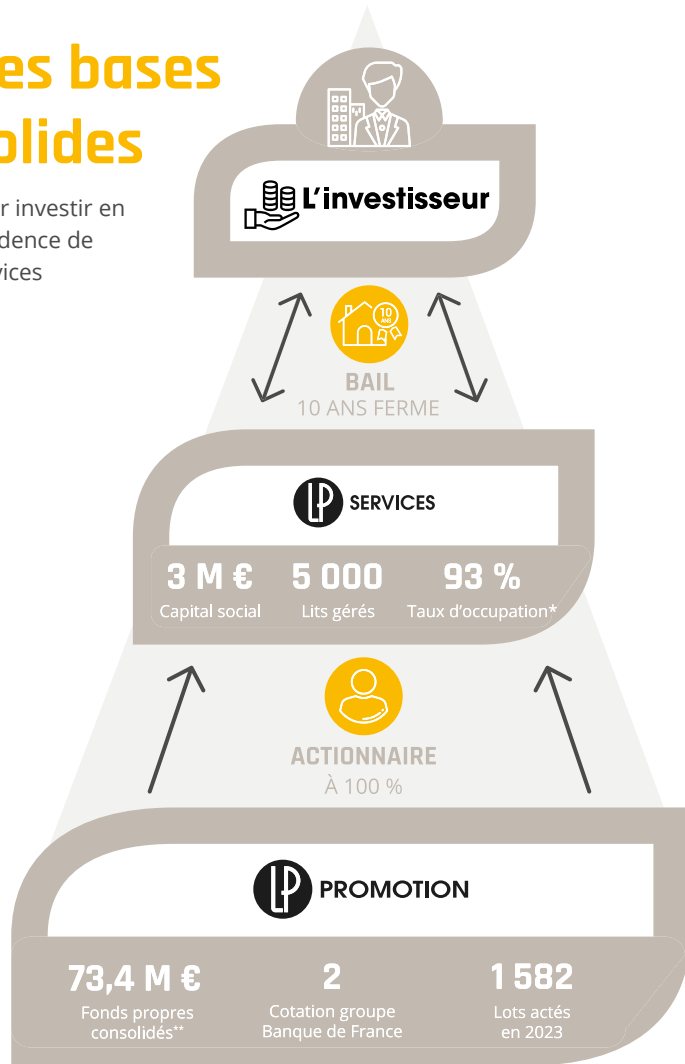
Hébergements flexibles

serenly

Résidences seniors

Des bases solides

pour investir en résidence de services

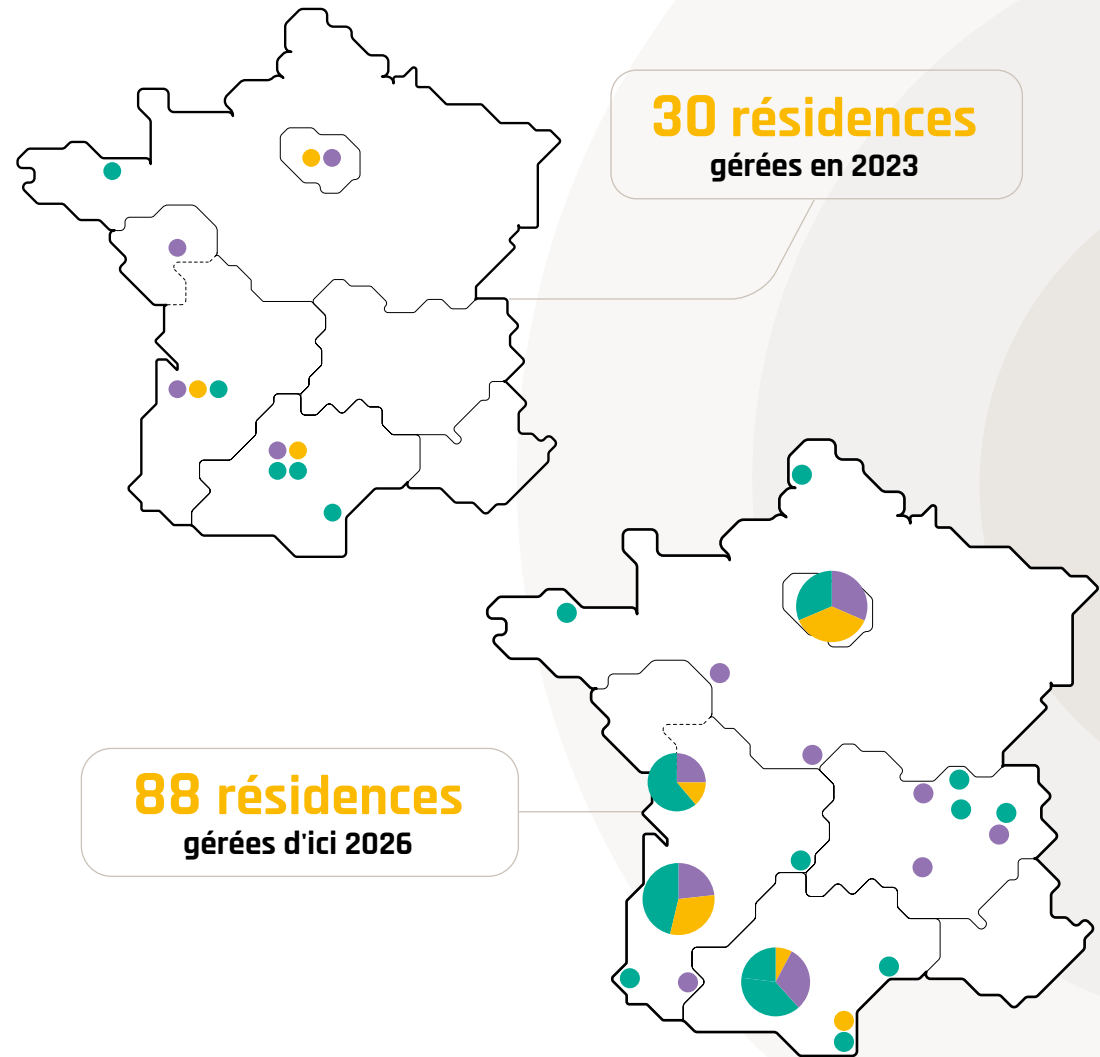


* Taux d'occupation moyen en 2021 sur l'ensemble de nos résidences de services **Au 31 décembre 2022 ***Cotation de la Banque de France sur la capacité de l'entreprise à honorer ses engagements financiers à 3 ans, de 1 (excellente) à 8 (fortement compromise)

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

▶ Portage de TVA ▶ PNO 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

Bordeaux Métropole

Le Sud-Ouest
tient ses promesses



Place de la Bourse



Place de la Comédie

Les chiffres clés

- 28 communes, plus de 815 000 habitants
- 4 pôles de compétitivité
- 450 000 emplois
- 154 parcs et espaces verts
- À 2h04 de Paris en TGV

Bordeaux, ville jeune et étudiante

- 24% de la population a entre 15 et 29 ans
- 104 000 étudiants, 11 600 chercheurs
- 7^{ème} ville étudiante de France
- Campus de Pessac, Talence et Gradignan : 3^{ème} plus grand campus de France
- 2 universités, 53 écoles supérieures
- Ville jeune et dynamique : 11 musées, 15 festivals, 37 salles de concerts et cafés concerts, 17 cinémas...

Les universités et grandes écoles

Nombre d'étudiants

• Université de Bordeaux	57 400
• Université de Bordeaux Montaigne	16 000
• Kedge Business School	6 700
• INP Bordeaux	2 500
• Sciences Po Bordeaux	2 300



Quais de Bordeaux

Les plus grandes entreprises

Nombre d'emplois

• ArianeGroup	3 500
• Dassault Aviation	3 000
• Thalès	2 800
• Keolis Bordeaux Métropole	2 800
• Crédit Agricole	2 660
• Cdiscount	2 200
• BNP Paribas	2 000

L'économie bordelaise

- Métropole la plus attractive de France
- Capitale mondiale du vin
- 1^{ère} place française sur l'informatique de santé
- 3^{ème} bassin aéronautique et spatial français : plus de 26 000 emplois
- 4^{ème} place bancaire française

Pessac

Ville agréable et dynamique

Située au sud-ouest de Bordeaux, Pessac est une ville cosmopolite et diversifiée, composée d'environ 60 000 habitants. Elle est réputée pour son cadre de vie agréable, ses espaces verts, ainsi que pour son dynamisme économique (au cœur de l'OIM Bordeaux Inno Campus). Accessible à tous, elle est desservie par la ligne B du tramway reliant le campus universitaire, le centre-ville et la gare de Pessac, mais également via ses nombreuses lignes de bus.



Mairie de Pessac

Les atouts majeurs

- **Viticulture** : une des communes viticoles les plus importantes de la région bordelaise et connue pour son AOC Pessac-Léognan.
- **Innovation et enseignement supérieur** : Pessac abrite le campus de l'Université de Bordeaux, l'une des plus grandes universités de France, ainsi que plusieurs grandes écoles et instituts de recherche.
- **Parcs technologiques et entreprises innovantes** : Parc Industriel Pessac-Bersol, Bioparc, la Cité de la Photonique...

Pessac En bref

- **Plus de 66 000 habitants** avec une population jeune (26,7% de la population a entre 15 et 29 ans)
- **4 850 entreprises**
- **Au cœur de l'OIM Bordeaux Inno Campus** (48 500 emplois, 72 000 étudiants)
- **Ville accessible** : tramway, bus, gare SNCF
- **Ville culturelle** : 1 médiathèque, 1 bibliothèque, 1 cinéma, 4 lieux de spectacles



Centre-ville



Centre-ville

Le marché de l'hébergement flexible à Pessac et ses environs



+ de **72 000** étudiants
près de **48 500** emplois



+ de **890** lits étudiants et
hébergements flexibles*

* Recensé en mars 2024 et potentiellement non exhaustif.
Dans un rayon de 5 km autour de la Sweetly Pessac.

swøetly

PESSAC

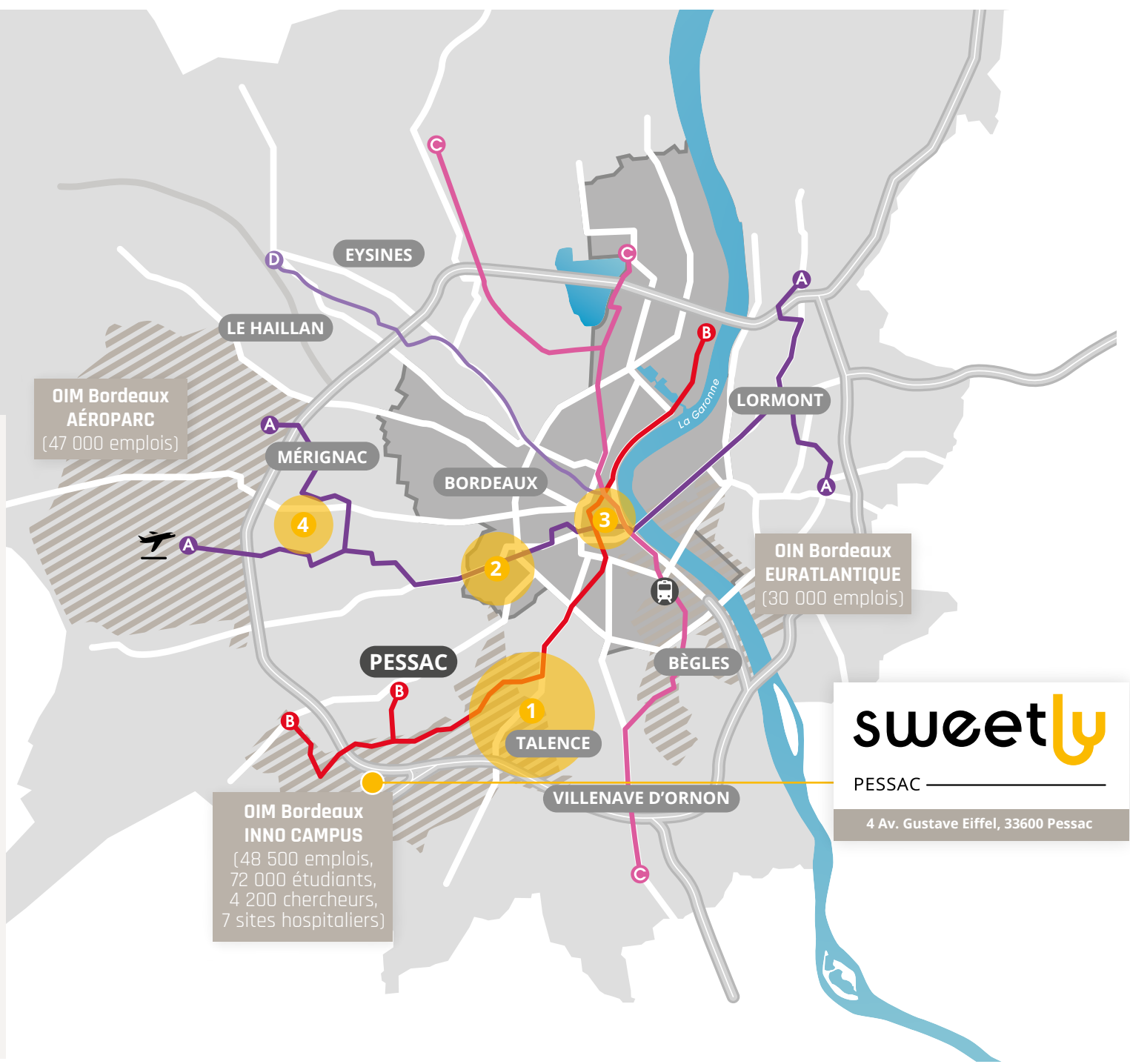
Création de

154 lots

LÉGENDE

1 km

-  Tramway Ligne A
 -  Tramway Ligne B
 -  Tramway Ligne C
 -  Tramway Ligne D
 -  Gare Saint-Jean
 -  Bassins d'emploi
 -  Aéroport Bordeaux-Mérignac
-
- 1** Campus Pessac, Talence, Gradignan
 (66 000 étudiants)
 • Université de Bordeaux
 • INP
 • Arts & Métiers
 • ENSMAC
 • Sciences PO
 • Université Bordeaux Montaigne
 • Kedge Business School
 • STAPS
 • Sciences Agro
 • ENSAP Bordeaux
 • IUT
 • Institut des Sciences de la Vigne et du Vin
 - 2** Campus Carreire (8 200 étudiants)
 - 3** Campus Victoire (4 500 étudiants)
 - 4** • Altéa Business & Digital School (370 étudiants)
 • Ynov Campus (900 étudiants)
 • NOSCHOOL (600 étudiants)



OIM Bordeaux AÉROPARC
(47 000 emplois)

OIN Bordeaux EURATLANTIQUE
(30 000 emplois)

OIM Bordeaux INNO CAMPUS
(48 500 emplois,
72 000 étudiants,
4 200 chercheurs,
7 sites hospitaliers)

swæetly

PESSAC

4 Av. Gustave Eiffel, 33600 Pessac



Université de Bordeaux
Montesquieu
à 2,9 km

École Nationale Supérieure d'Architecture
et de Paysage de Bordeaux
à 4,1 km

École Nationale Supérieure de Matériaux,
d'Agroalimentaire et de Chimie
à 3,4 km

Kedge Business School
à 6,2 km

IUT de Bordeaux
à 3,4 km

Université Bordeaux
Montaigne
à 2,5 km

Bois de Cotor
à 1,9 m

Cité de la
Photonique
à 400 m

Bar / Restaurant
à 110 m

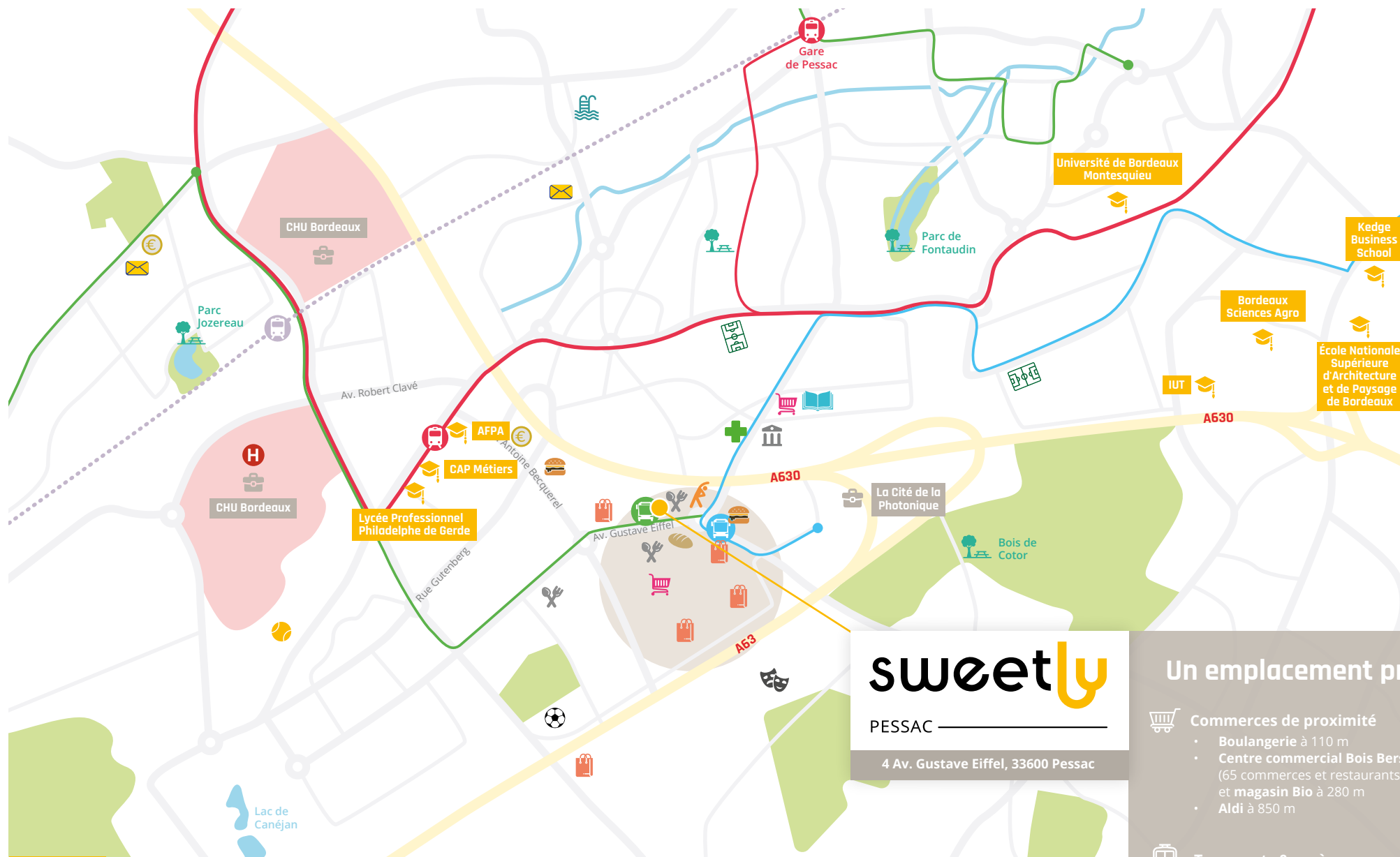
Fast-food
à 300 m

Boulangerie et
fast-food
à 150 m

Arrêt de bus
lignes 34, 39, 77

Supermarché
à 280 m

swæetly
PESSAC
4 Av. Gustave Eiffel, 33600 Pessac



LÉGENDE

200 m

- | | | | | | |
|-----------------|-------------|---------------------|-------------|-------------|------------------------|
| Tramway ligne B | Parc | Piscine municipale | Hôpital | Restaurant | Emploi |
| Bus ligne 77 | La Poste | Salle de spectacles | Pharmacie | Fast-food | Enseignement supérieur |
| Bus ligne 31 | Banque | Salle de sport | Commerce | Boulangerie | |
| Mairie | Médiathèque | Complexe sportif | Supermarché | | |

swøetly
 PESSAC
 4 Av. Gustave Eiffel, 33600 Pessac

Un emplacement privilégié

- Commerces de proximité**
- Boulangerie à 110 m
 - Centre commercial Bois Bersol (65 commerces et restaurants) et magasin Bio à 280 m
 - Aldi à 850 m

- Transports & accès**
- Arrêt de bus (lignes 34, 39, 77) à 80 m
 - Arrêt de bus (lignes 31) à 210 m
 - Arrêt de tram (ligne B) à 1,2 km

- Autres services & loisirs**
- Restaurants à 110 m
 - Fast food à 150 m
 - Salle de sport à 400 m
 - Bois de Cotor à 1,7 km
 - CHU Bordeaux à 2,8 km

La vie de quartier

Dynamique, proche des écoles
et des entreprises

La résidence **Sweetly Pessac** profite d'un **emplacement idéal**, au cœur du bassin d'emploi et universitaire **OIM Bordeaux Inno Campus**.

Plus précisément, elle est située au sein du **parc d'activités Bersol** où de nombreux commerces et entreprises prospèrent. **Accessible via des lignes de bus et la ligne B du tramway**, il est ainsi facile de rejoindre le campus universitaire, le centre-ville de Bordeaux et celui de Pessac.

Le quartier offre un **environnement dynamique**, entre vie active et étudiante.




Université de Bordeaux



Kedge Business School

À proximité des écoles supérieures et universités...


+ de 72 000
étudiants

- **AFPA** à 1,1 km - 4 min en bus
- **Cap Métiers** à 1,2 km - 6 min en bus
- **Lycée Professionnel Philadelphie de Gerde** (+ de 400 étudiants) à 1,4 km - 9 min en bus
- **Campus Talence, Pessac, Gradignan** (66 000 étudiants) à 2,5 km :
 - **Université Bordeaux Montaigne** (plus de 16 000 étudiants) à 2,5 km - 16 min en bus
 - **Université de Bordeaux Montesquieu** (26 000 étudiants) à 2,9 km - 16 min en bus
 - **IUT de Bordeaux** (4 000 étudiants) à 3,4 km - 21 min en bus
 - **ENSAP Bordeaux** (plus de 1 000 étudiants) à 4,1 km - 21 min en bus
 - **Arts et Métiers** (plus de 600 étudiants) à 5 km - 25 min en bus et tram
 - **Bordeaux Sciences Agro** (600 étudiants) à 5,2 km - 21 min en bus
 - **Kedge Business School** (6 700 étudiants) à 6,2 km - 26 min en bus



Tramway ligne B



Centre-ville

... et des bassins d'emploi


Près de 48 500
emplois

- **Au cœur de la ZI Bersol** (15 000 emplois)
Parc d'activités (dont la Cité de la Photonique) et zone commerciale
- **Au sein de Bordeaux Inno Campus** (48 500 emplois)
Secteur de la santé-recherche-innovation avec Unitec, CEA Tech, CHU Bordeaux (14 200 emplois), etc.



sweetly

PESSAC

4 Av. Gustave Eiffel, 33600 Pessac

La résidence

Conviviale et originale

Sweetly Pessac prend place au sein d'un ensemble immobilier composé de **commerces** et de **bureaux**.

Installée **entre les étages 4 et 6**, la résidence propose **154 unités d'hébergements S (T1) et S2 (T2)**. Elle offre également des **espaces communs chaleureux** propices à la détente (salon, espace coworking, gaming, terrasses communes, salle de fitness...).

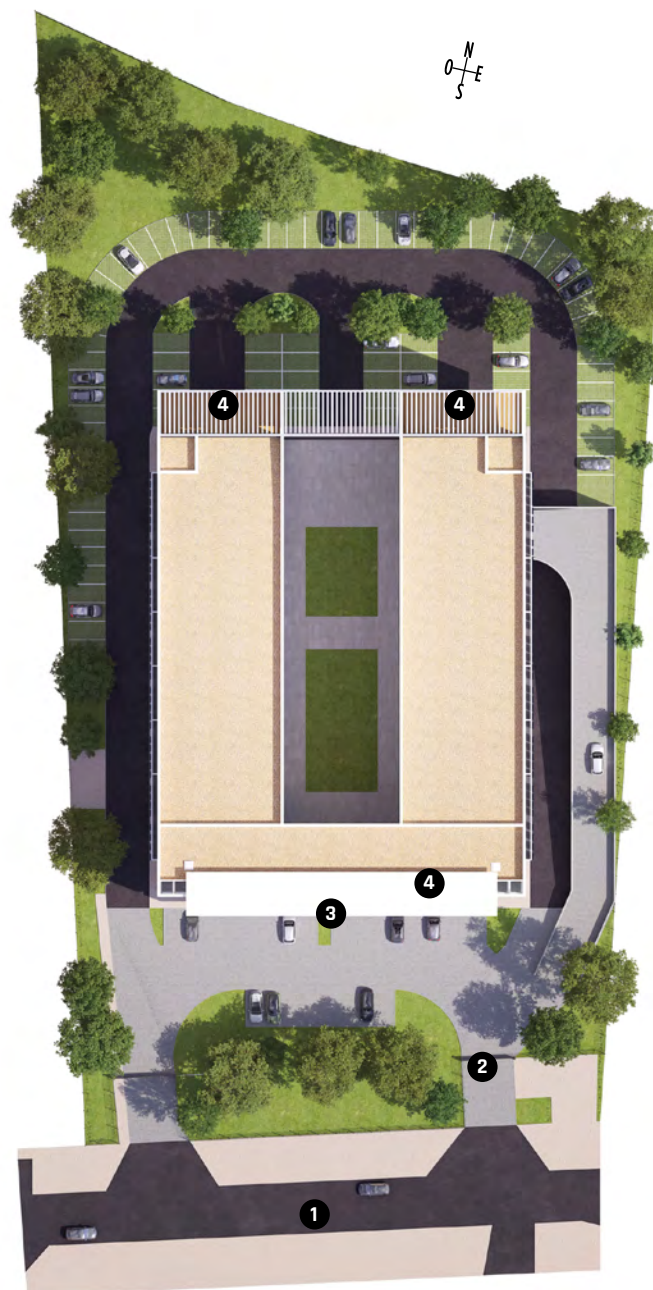
Sweetly Pessac est une résidence qui saura faciliter le quotidien de ses résidents grâce à son **emplacement stratégique**, à proximité des pôles d'emplois, des grandes écoles et universités.

sweetly

PESSAC

4 Av. Gustave Eiffel, 33600 Pessac

- 1 Avenue Gustave Eiffel
- 2 Accès véhicules et piétons
- 3 Commerces au RDC
- 4 Terrasses communes Sweetly au R+6







ÓT, une réalisation originale

Le mot de l'architecte



Le projet "GUSTAVE (ÓT)" s'inscrit sur une ancienne friche industrielle datant de 1960 et participe au renouveau du quartier de PESSAC BERSOL. Sa conception en forme de U et son emplacement central libère les espaces verts en périphérie et propose une véritable respiration.

Les parkings situés aux niveaux R-1 et R+1 réduisent l'impact visuel des véhicules et limitent considérablement l'imperméabilisation des sols. Des espaces commerciaux et artisanaux enrichissent le tissu urbain au rez-de-chaussée. Les bureaux s'élèvent du R+2 au R+4, offrant une grande terrasse-jardin au cœur du bâtiment. La résidence Sweetly Pessac occupe les étages de R+4 à R+6, proposant 154 unités d'hébergements avec des espaces communs au dernier niveau et une terrasse panoramique donnant sur l'avenue Gustave Eiffel.

JOLLY ELLIE
architectes



Basée à Bordeaux, l'agence JOLLY ET ELLIE ARCHITECTES intervient principalement dans les secteurs tertiaire et industriel. La synergie de l'agence émane d'abord de ses deux associés, qui ont initié leur collaboration durant leurs études, puis en agence, avant de fonder l'agence en mars 2022. Ils forment une équipe complémentaire, tant dans la conception que dans l'exécution, accompagnant leur maîtrise d'ouvrage dans la réalisation et la concrétisation de leurs projets.

Le constructeur

Fort de plus de 30 ans d'expérience dans le secteur de la promotion immobilière, Antoine Da Rocha réalise des bâtiments tertiaires ainsi que des résidences d'habitation.

En 2020 il livre TÓ, un immeuble tertiaire devenu le siège social régional de Suez.

Aujourd'hui, la résidence Sweetly Pessac vient s'implanter au sein du bâtiment ÓT, ayant une architecture similaire à TÓ.





L'hébergement flexible

sweetly

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



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 bénéficier d'une **laverie** et des **boîtes à colis connectées**.



Espace cafétéria - Résidence Liberty à Toulouse (31)

Des espaces de vie chaleureux

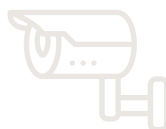
La résidence offre des **espaces communs chaleureux et conviviaux** :

- Un **espace détente**
- Une **salle de coworking**
- Un **espace gaming**
- Une **cuisine collaborative**
- Une **salle de fitness**
- Une **laverie connectée**
- Des **terrasses communes**



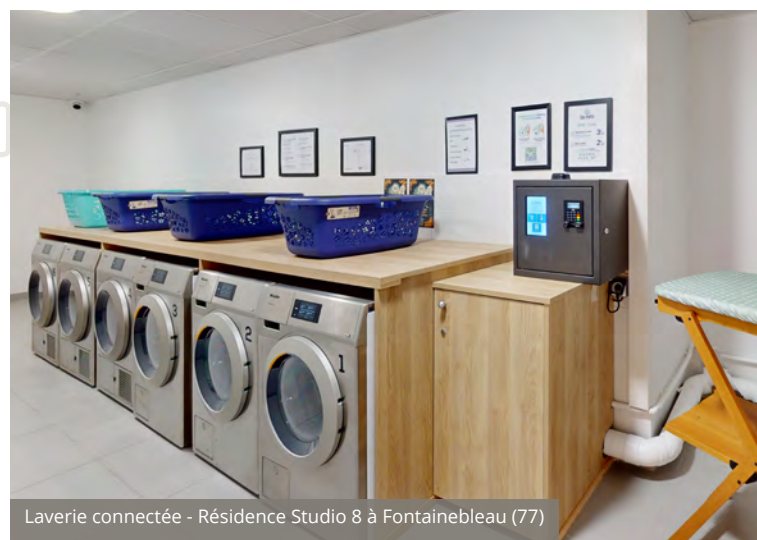
Salle de fitness - Résidence L'Alexandrin à Toulouse (31)

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 intérieurs



Pour se détendre



Pour étudier



Pour se dépenser



REMEMBER
WHY
YOU
STARTED



Les prestations

Des matériaux de qualité



Kitchenette équipée

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



Espace de vie optimisé
avec rangements



Placard aménagé
avec penderie et étagères



RE 2020

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 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.



Campus Ricci, Villenave d'Ornon (33)

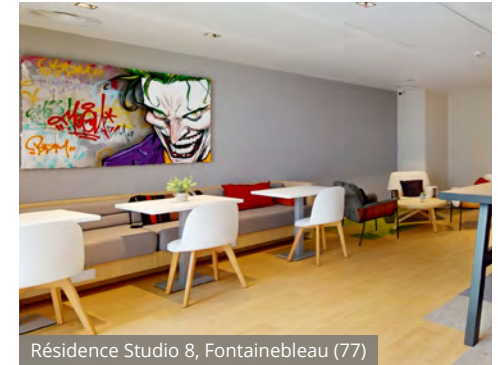


Campus Bel Air, Bègles (33)

Références



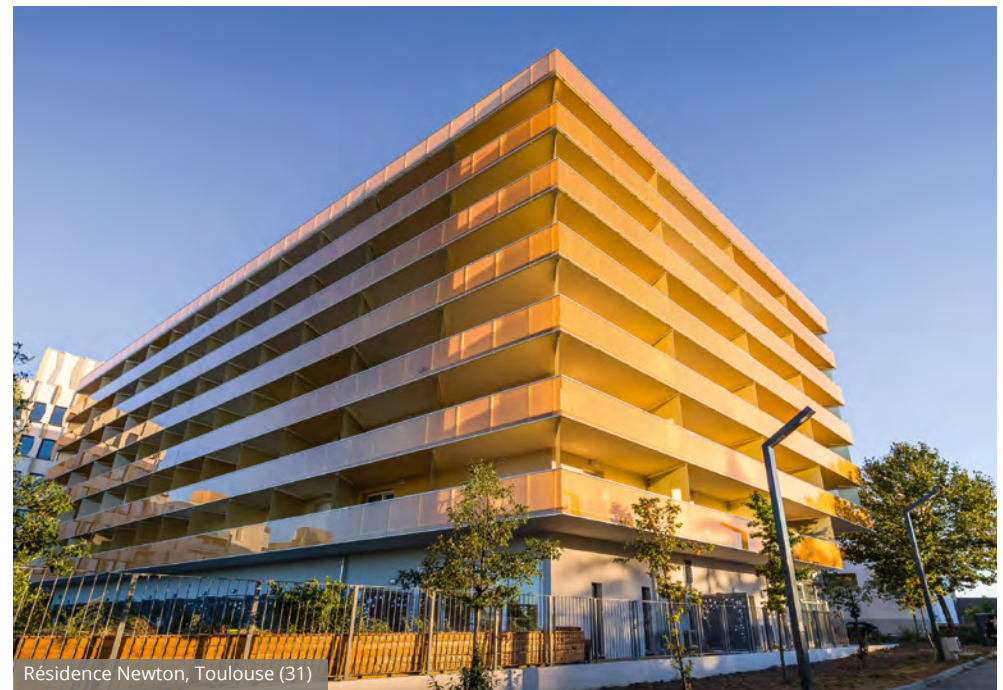
Résidence L'Alexandrin, Toulouse (31)



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 : Harrubana, d+b Interior Design.

Sources : Mairie Pessac, INSEE, Google Maps, Wikipédia, L'Internaute, TBM.

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