

serenly

MONTAUBAN —



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 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 de logements neufs.

Pierre AOUN
Directeur Général



Laurent PONSOT
Président

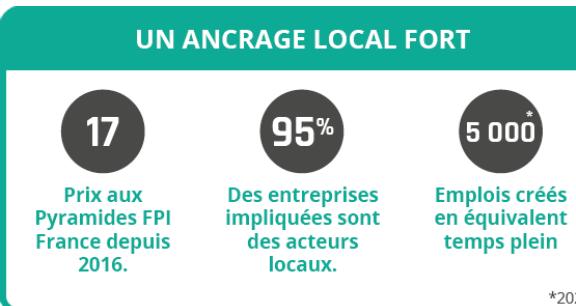


*34^{ème} édition du classement des promoteurs immobiliers
- Innovapresse 2022.

Chiffres clés



*Prévisionnel 2022 **Au 31 décembre 2021



*2022





LP Services

Notre Gestionnaire

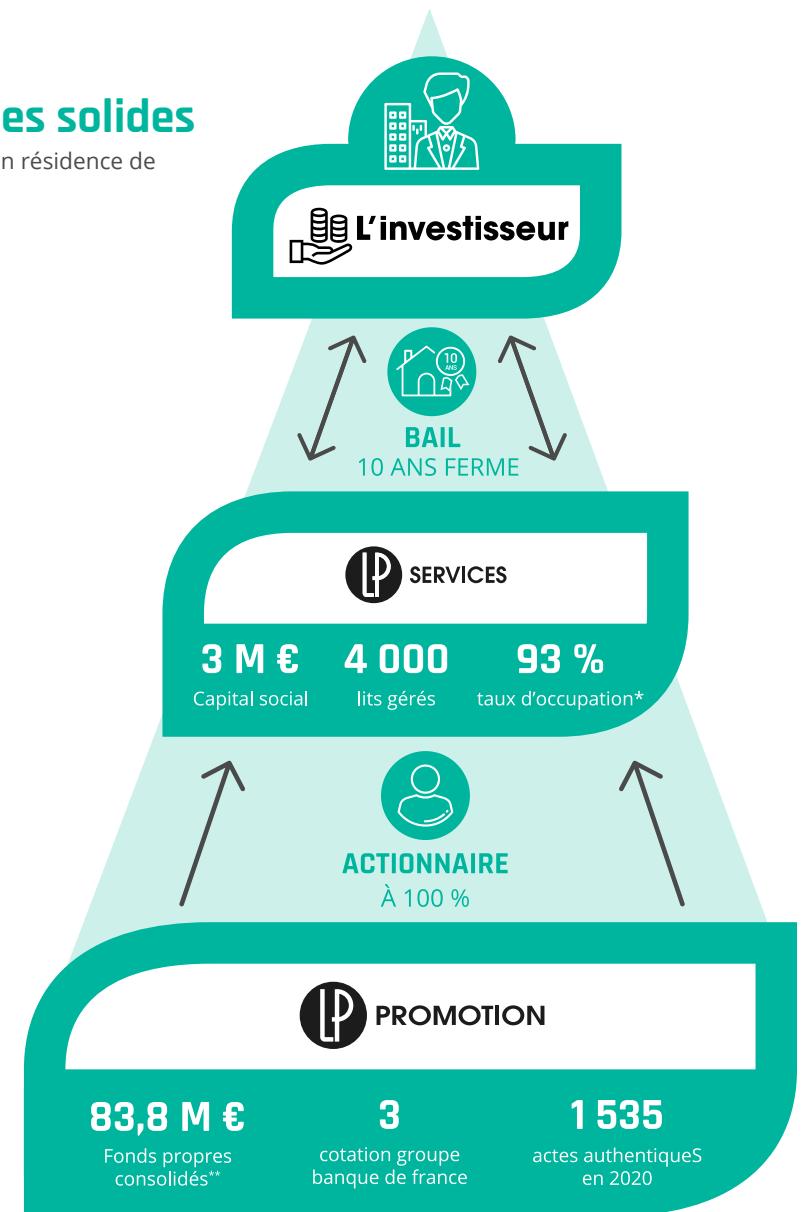
Le groupe LP Promotion a créé la filiale LP Services, déclinée en plusieurs concepts :

- Hébergement flexible — **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 Incluse : L'assurance LP Services couvre les investisseurs par extension

Toulouse et sa région

Au cœur d'une vie dynamique



Des lieux à découvrir

Entre ses lieux d'**histoire**, touristiques et ses **paysages** divers et variés, l'**Occitanie** offre de belles escapades :

- **Montagne** : Les Pyrénées avec ses lacs, ses paysages variés, ses randonnées et ses stations de ski (Pic du Midi, Cirque de Gavarnie, le lac d'Oô...)
- **Mer** : Collioure et la Côte Vermeille, Sète, la Camargue Gadoise...
- **Terre** : Carcassonne et sa cité médiévale, Albi, Toulouse, Rocamadour, Saint-Cirq-Lapopie, Cordes-sur-ciel, le Canal du Midi...



Canal de Brienne

Chiffres clés de l'Occitanie

- 2^{ème} région la plus vaste de France
- 13 départements
- 40 sites exceptionnels : Toulouse, Carcassonne, Rocamadour, le Pic du Midi, le Cirque de Gavarnie, Cordes-sur-Ciel, les Gorges du Tarn...
- Près de 6 millions d'habitants
- + 43 600 nouveaux habitants par an
- 21,6% de la population a 65 ans et plus

L'Occitanie est une **région dynamique**, regroupant quatre univers : la mer, la campagne, la ville et la Montagne. Elle regorge de **lieu à visiter, à explorer**, propice à la **détente** et aux **moments conviviaux** en famille.



Le Capitole



Albi et sa cathédrale

Montauban

La plus rose des villes roses

Parfois surnommée la « **Petite Toulouse** » de par sa proximité avec la Métropole et ses **constructions en briques**, Montauban, labellisée **Grand Site Occitanie**, n'a pourtant rien à lui envier.

Ville d'Art et d'Histoire, elle possède un patrimoine exceptionnel et de multiples facettes : terre agricole, héritage industriel, culture, sport, tourisme, gastronomie, terroir, entreprenariat ou encore loisirs fluviaux.

La ville est aussi connue depuis quelques années pour son festival « **Montauban en Scènes** », devenu un rendez-vous incontournable.



Un carrefour géographique idéal

- À 40 km de Toulouse : 32 minutes en train
- À 200 km de Bordeaux : 1h43 en train
- À 610 km de Paris : 3h55 en train (Montparnasse)



En bref

- **60 810** habitants
- **11** communes font partie du Grand Montauban
- **9** lignes de bus régulières et 18 lignes périurbaines
- **8** stations de vélos en libre-service
- **7** parcs et jardins communaux
- **3** lignes de train reliant Toulouse, Bordeaux et Paris
- **NOMBREUSES** pistes cyclables et voies vertes

Le marché de la résidence seniors à Montauban



+ de **16 000**
personnes sont âgées
de **60 ans et +**



92%
des français pensent que
les **résidences seniors doivent**
être développées

83%

en ont une **bonne opinion** ⁽¹⁾



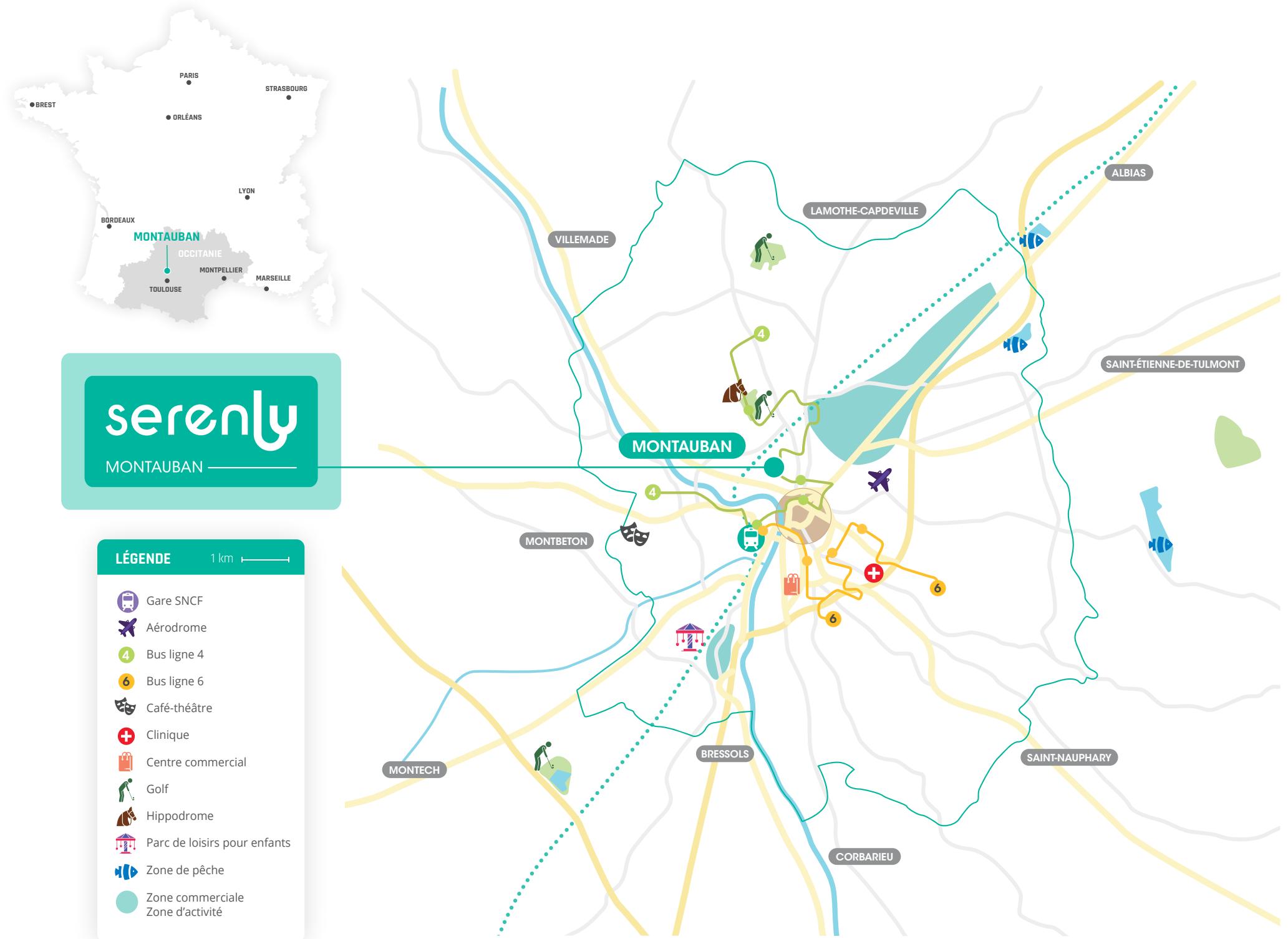
206
lots seniors ⁽²⁾
répartis dans
3 résidences
services seniors

serenly
MONTAUBAN

86 lots seniors

⁽¹⁾Enquête Ifop pour Synerpa "Grand âge et enjeux du vieillissement" avril 2017

⁽²⁾Recensés en mai 2023 et potentiellement non exhaustif







MONTAUBAN

Rue Jean Jaurès · 82000 Montauban



Un emplacement privilégié



Commerces de proximité

- Supermarché à 90 m
- Boucherie à 120 m
- Boulangerie et Tabac-Presse à 400 m
- Centre-ville (Commerce, restaurants, cinéma...) à 1,2 km
- Zone commerciale à 1,7 km



Transports & accès

- Arrêt de bus (lignes 1, 3, 4 et 6) à 160 m
- Gare à 90 m
- Autoroute A20 à 2,8 km



Autres services & loisirs

- Restaurant en face
- Café à 90 m
- Médecin à 190 m
- Vétérinaire à 350 m
- La Poste et pharmacie à 400 m
- Promenade des berges du Tarn à 450 m
- Jardin des Plantes à 800 m
- Musées (musée Ingres et musée d'Histoire Naturelle) à 900 m

LÉGENDE

100 m

- | | |
|--|-------------------------------|
| | Jardin des Plantes |
| | Théâtre |
| | Promenades des berges du Tarn |
| | Centre aquatique |
| | Cinéma |
| | Cathédrale |
| | Église |
| | Musée |
| | Marchand de journaux |
| | Café |
| | Boulangerie |
| | Médecin |
| | Vétérinaire |
- Gare SNCF
 - Bus ligne 4
 - Bus ligne 6
 - Promenade bord de Tarn avec piste cyclable
 - Mairie
 - Enseignement supérieur
 - Hôpital
 - Supermarché
 - Zone commerciale
 - Boucherie
 - Marché
 - La Poste
 - Pharmacie

La vie de quartier

**Un emplacement idéal
proche de toutes les commodités**

La résidence Serenly Montauban se situe dans le quartier de la gare, un **quartier vivant à deux pas du centre-ville**. De nombreux commerces, loisirs et activités, ainsi qu'un **marché hebdomadaire** de producteurs locaux, sont accessibles à pied en quelques minutes.

4 lignes de bus passent par la gare et permettent de rejoindre directement de nombreux lieux d'intérêt un peu plus éloignés comme le **Golf l'Estang** au nord de la ville, international 18 trous, ou encore le **centre aquatique Ingreo**, proposant une piscine olympique, divers bassins, une fosse de plongée et des activités fitness et bien être.



le Tarn et ses voies vertes



Place du marché



Restaurant proche de la résidence



Jardin des Plantes



serenly

MONTAUBAN

Rue Jean Jaurès · 82000 Montauban

studently

MONTAUBAN

102 lots

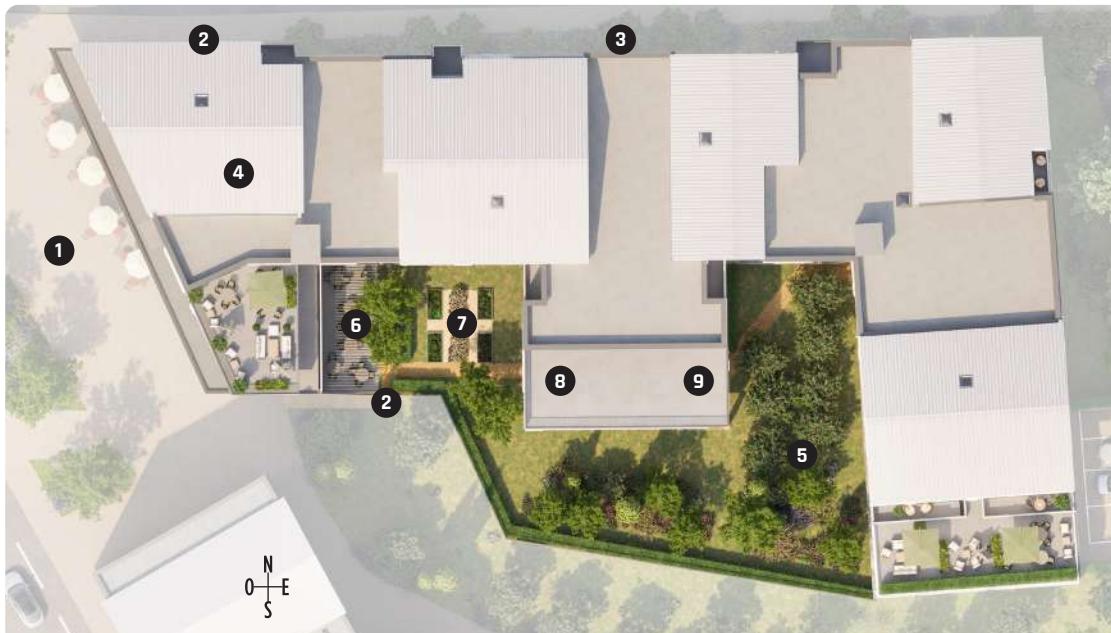
La résidence

Sérénité et convivialité

La résidence **Serenly Montauban** s'intègre parfaitement dans son environnement par son architecture moderne et élégante. Composée de **86 logements** T2 et T3, répartis dans 1 bâtiment, elle offre des **espaces de vie conviviaux et chaleureux** (coin détente, salle fitness, cuisine collaborative, salon de beauté...).

Meublés et équipés, les logements ont été pensés pour garantir une autonomie totale et **simplifier le quotidien des résidents** (cuisines entièrement équipées avec de nombreux rangements, salles d'eau adaptées, prises à 1m10 de hauteur...).

À l'extérieur, ceux-ci pourront profiter d'une **grande terrasse** et un **bel espace vert aménagé** avec boulodrome et bacs potagers surélevés.



serenly

MONTAUBAN

Rue Jean Jaurès • 82000 Montauban

1 Square

2 Accès piétons sécurisé

3 Accès véhicule sécurisé parking couvert

4 Espaces communs :

- Espace détente
- Cuisine collaborative
- Épicerie
- Salle de fitness
- Salon de coiffure et de beauté
- Salle de télémédecine

5 Espaces verts communs aménagés

6 Terrasse commune

7 Potager partagé

8 Boulodrome couvert

9 Local vélos

Le mot du paysagiste

“

Des espaces paysagers avec des usages variés

L'aménagement paysager du projet propose des **espaces de vie communs** et une **variété d'usages adaptés aux besoins des seniors**. La végétation présente dans les aménagements, crée des **espaces agréables et ombragés** : l'objectif est de concevoir des lieux propices à la **rencontre, au partage** ainsi qu'aux **activités** en extérieur. Pour accentuer les **échanges** et les rencontres, un boulodrome et une terrasse commune sont à disposition des usagers.

Un **espace potager** avec haie comestible s'implante dans le jardin afin de favoriser le jardinage, la cueillette et ainsi permettre l'organisation d'ateliers culinaires et de **valoriser l'autonomie alimentaire** des habitants. La végétation, colorée et riche avec des **arbres fruitiers**, se mêle à des prairies fleuries qui structurent les espaces extérieurs et apportent **vitalité** et **dynamisme** aux abords du bâtiment.

Dans l'objectif de **préserver la biodiversité** et les **écosystèmes**, la palette végétale est composée d'essences locales et variées, qui requièrent peu d'entretien. L'intimité de la résidence est préservée par une clôture doublée d'une haie dense.

”

Toponymy





Le mot de l'architecte

L'art de concevoir

“

L'architecture du projet est de **brique**, continuité d'un **patrimoine** inscrit dans **l'histoire de la ville**, expression d'une certaine **contemporanéité** qui défie les modes et offre une pérennité haut de gamme. Les bâtiments sont surmontés de volumes habillés de panneaux métalliques qui les dynamisent, en réduisent la hauteur et créent un **jeu de volume** décroissant vers le **œur d'ilot**.

Tous les bâtiments sont traités avec la même cohérence, les mêmes **exigences de qualité dans la conception**, l'image, le rapport aux espaces paysagers qui ne peuvent se concevoir indépendamment de l'approche **urbaine et architecturale**. Les espaces de stationnement, sont quant à eux dissimulés à la vue par des moucharabiehs.

L'équipe a l'ambition d'un projet où le vocabulaire architectural donne une **lecture urbaine cohérente et homogène**. Le choix d'une architecture contextualisée l'a conduit à une trilogie qui porte à la fois sur le traitement des **volumes** (socle, étages intermédiaires, attique) et sur les **matériaux** (moucharabieh/façades vitrées), d'où découlent plusieurs niveaux et échelles de lecture.

Les volumes de brique des étages intermédiaires déterminent l'échelle de la rue tandis que les volumes supérieurs donnent l'impression de maisons posées sur le toit dynamisant l'architecture par une **approche sculpturale de la « skyline »** (silhouette) de l'opération et des façades, à l'échelle du quartier.

”



REC Architecture

REC est une agence d'architecture créée par David RECHATIN en 2001. Associé à Olivier BESCOND, le groupe s'est patiemment construit grâce aux rencontres d'hommes et de femmes architectes et ingénieurs. REC architecture compte une cinquantaine de collaborateurs sur quatre sites : Toulouse Blagnac, Albi, Paris et Poitiers.

Non dogmatique, l'approche architecturale de REC vise à inscrire chaque projet de manière circonstanciée dans un lieu unique. L'architecture doit parler à tous, issue de formes géométriques simples, en s'appuyant sur le goût des matières et du détail. Par ailleurs, habituées aux collaborations entre cabinets, les équipes sont rompues à l'échange, aux partages de données, aux modes de communication modernes et aux déplacements.



Toponymy

Toponymy, est une agence hybride, qui réinvente notre territoire à travers l'urbanisme et le paysage. Ces deux approches n'en font plus qu'une, à l'instar de l'Atelier Atu et de Woodstock Paysage, qui fusionnent pour adopter un point de vue unique et global sur l'homme et son environnement, le bâti et la nature, l'intuition et la méthode. Nous sommes spécialisés dans l'expression des territoires.

Qu'ils soient vastes, atypiques, anciens, réhabilités, à inventer, Toponymy leur prête son langage aussi technique que poétique.





serenly



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.



Cuisine collaborative, Violette & Parme

Des espaces de vie chaleureux

La résidence offre des **espaces de vie communs conviviaux :**

- Terrasse commune
- Boulodrome
- Jardins potagers partagés.
- Cuisine collaborative
- Espace détente avec canapés, coin lecture et TV
- Salle de fitness
- Salle de télémédecine (tablette, chariot de télémédecine)
- Salon de coiffure et de beauté



Ils sont à disposition des résidents pour favoriser la convivialité et leur permettre de profiter pleinement d'une retraite à la fois **sereine et active.**



Bibliothèque, Le Parc d'Aurélie

Une résidence sécurisée



Les accès de la résidence sont sécurisés par une **platine Intratone** avec caméra, **visiophone** et **Vigik**.

Les espaces communs sont équipés de **vidéo-surveillance**, permettant à l'animateur de veiller au quotidien et de préserver le **calme** et la **tranquillité** dans la résidence.

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.



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.

Des espaces communs...



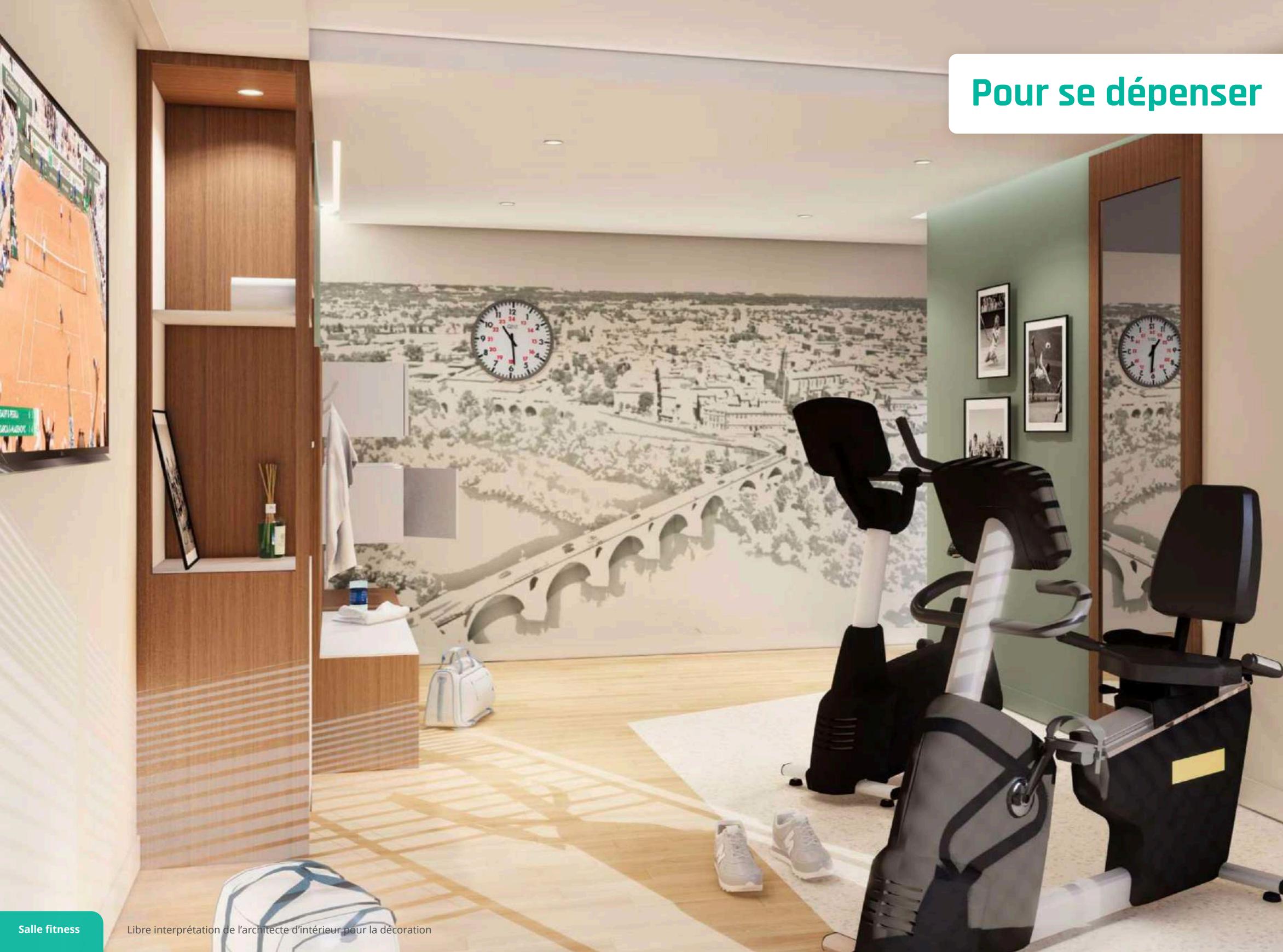
...pour se détendre



Pour cuisiner



Pour se dépenser





Les prestations

Des appartements pensés pour les seniors

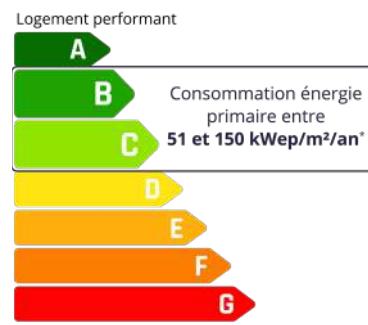
Le label Haute Sécurité Santé HS2



Serenely Montauban 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 télémédecine...) et la **proximité de certaines commodités et services** (transports, commerces, établissements de santé, etc.).

Serenely Montauban bénéficie d'une consommation énergétique optimisée.

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



1 Prises de courant à 1,10 m de hauteur



2 Carrelage 45x45 cm

3 Volets roulants électriques

4 Dalles sur plots



5 Sol stratifié imitation bois

6 Placards intégrés et aménagés



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



8 Cuisine équipée et aménagée (nombreux rangements bas)



Serenely Montauban est certifiée NF Habitat et offre des logements plus qualitatifs bénéficiant de **performances supérieures** (confort acoustique, aménagement facilité, réduction des consommations d'énergies, d'eau et d'entretien).

Seul le descriptif des prestations joint à l'acte de vente sera contractuel. Ici exemple d'un appartement T2 type. *Image non contractuelle. Illustration du meuble TIDY de chez Chêne Vert.

LP Connect

Pour suivre son achat
de A à Z

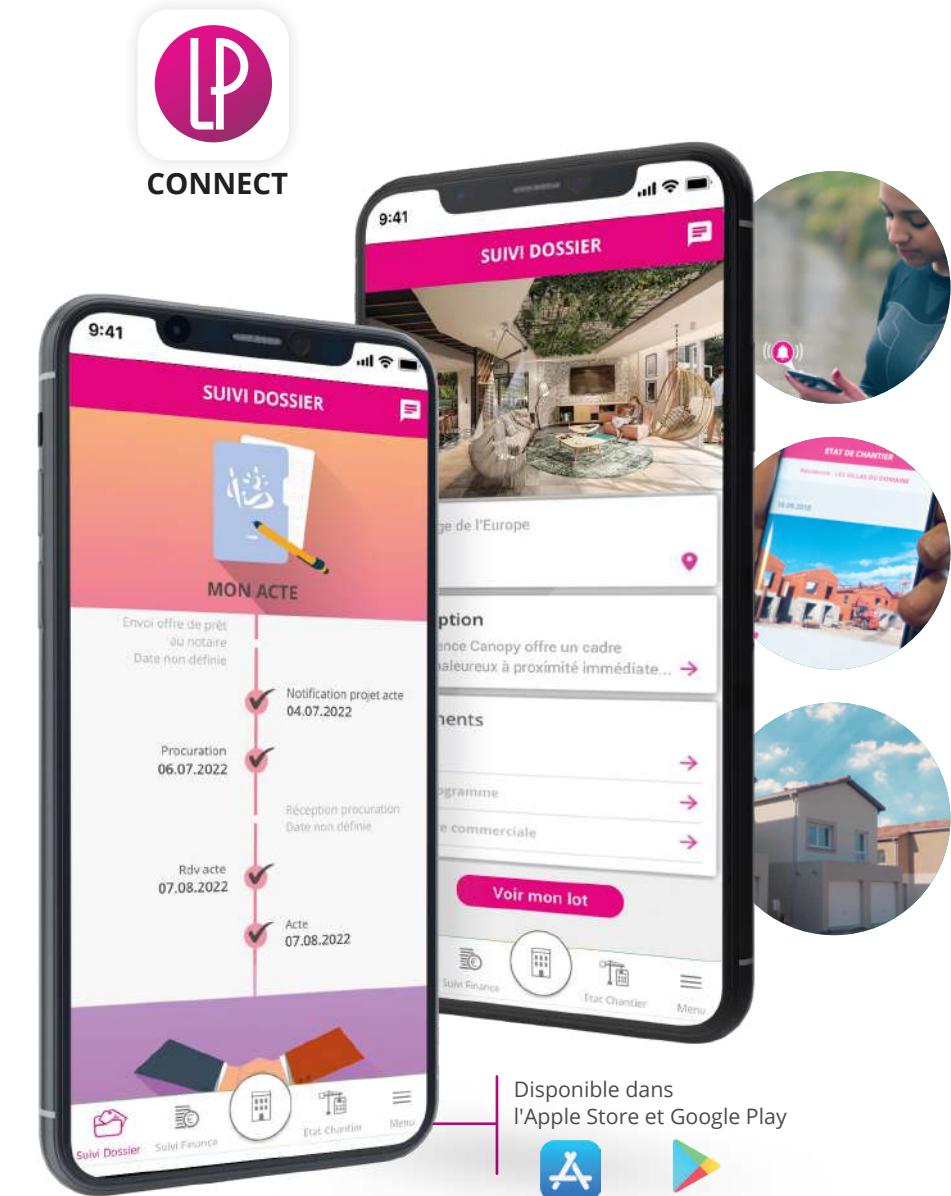
« LP Connect » est l'**application de suivi de la relation client**.

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...)



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.

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.

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 DE L'INNOVATION INDUSTRIELLE
Pyramides d'argent
FPI Occitanie - Toulouse Métropole 2018

PRIX DU BÂTIMENT BAS CARBONNE
Pyramides d'argent
FPI Occitanie - Toulouse Métropole 2019

PRIX DE LA CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS
Pyramides d'argent
FPI Occitanie - Toulouse Métropole 2019

PRIX DE L'INNOVATION INDUSTRIELLE
Pyramides d'argent
FPI Occitanie - Toulouse Métropole 2019

PRIX STRATÉGIE BIM & DATA
Pyramides d'or
FPI France 2020

PRIX DU GRAND PUBLIC
Pyramides d'argent
FPI Nouvelle-Aquitaine 2021

PRIX DE L'IMPACT SOCIÉTAL
Pyramides d'argent
FPI Nouvelle-Aquitaine 2022

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.



Références



Le Clos des Orangers



Le Clos des Orangers



Le Parc d'Aurélie



Le Parc d'Aurélie



Le Clos des Orangers



Violette & Parme



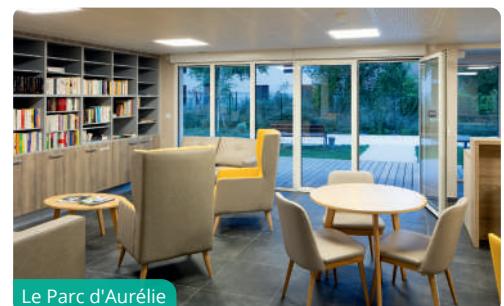
Violette et Parme

Document et illustrations non contractuels.

Crédits photographiques : Unsplash, Pixabay, Arthur Péquin, Shutterstock, Antalice Pix'air, Studio Chevillon, Lionel Ruhier Photographe.

Illustrations 3D : ImageDoing. **Sources :** Toulouse Métropole, Ville de Montauban, Montauban tourisme, Tarn et Garonne, Occitanie, montm.com, ingreo.fr, af3v.org, INSEE, internaute.fr, lejournaldunet.fr, Google Maps.

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



Le Parc d'Aurélie



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.