

Dolce Vita
BUXEROLLES



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 Bretagne -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, **résidences de services étudiantes, hébergements flexibles et seniors**.

En 2024, le Groupe développe une nouvelle filiale, **Version Pierre**, dédiée à la **réhabilitation**.

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



1996

Création de LP Promotion



268 M€

Chiffre d'affaires consolidé
En 2024

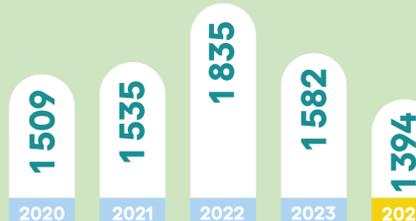


73,4 M€

Fonds propres consolidés
Au 31 décembre 2023



Nombre de lots actés



Un ancrage local fort

19

Prix aux Pyramides
FPI France

95%

Des entreprises
impliquées sont
des acteurs
locaux.

5 000*

Emplois créés en
équivalent temps
plein
*En 2022



près
de 300

Collaborateurs



de 30

Partenariats sportifs
et associatifs



+ de 20 000

Logements livrés

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**



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**



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

Nos 4 concepts

studently

Résidences étudiantes

sweetly

Hébergements flexibles

serenly

Résidences seniors

Villa serenly

Résidences seniors premium

Des bases solides

Pour investir en résidence de services



*Cumulés au 31 octobre 2024 sur l'ensemble de nos résidences de services
Au 31 décembre 2023 *Au 31 décembre 2024

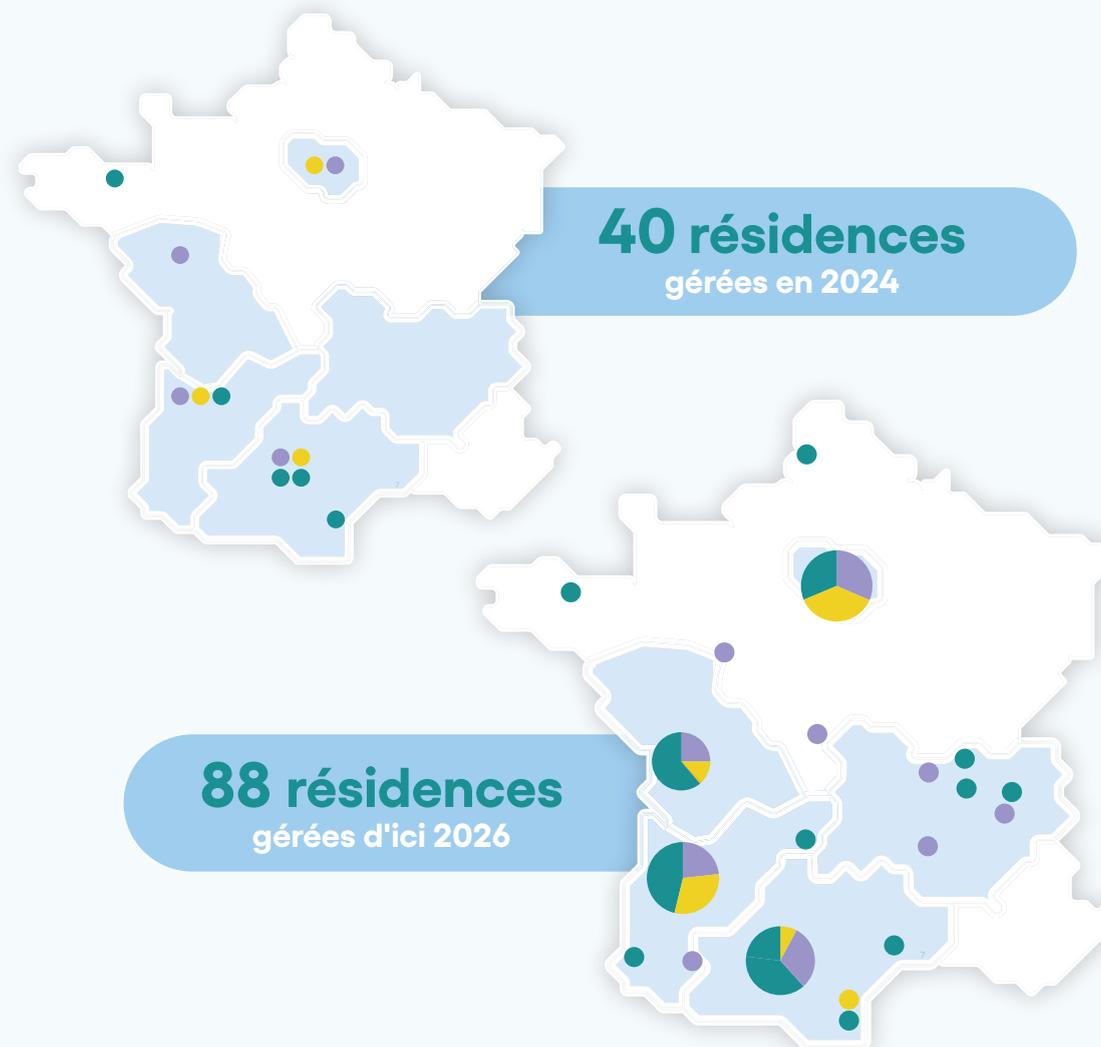
Les **+** du LMNP by **LP**

▶ Portage de TVA

▶ PNO Include : L'assurance LP Services couvre les investisseurs par extension

Un développement

en forte croissance



studently sweetly serenly Villa serenly

La Vienne

Un département naturel et dynamique

Le département de la Vienne, situé entre les Bassins parisien et aquitain, bénéficie d'une forte activité économique et touristique.

Cinquième département le plus étendu de la région Nouvelle-Aquitaine, il offre un climat océanique doux, propice au tourisme vert : 7 500 kilomètres de sentiers à découvrir dans 258 communes lors d'agréables randonnées pédestres ou cyclistes.



Poitiers

Le Grand Poitiers

Terre active à la campagne

La communauté urbaine du **Grand Poitiers** profite du dynamisme apporté par la ville universitaire et sa riche programmation culturelle ainsi que du calme de la campagne des communes alentours.



Futuroscope


196 000
HABITANTS


RÉSEAU DE BUS :
30 lignes régulières


40
COMMUNES


GARE TGV ET TER :
• Angoulême 39 min.
• Bordeaux 1h05
• Paris 1h15
• La Rochelle 1h29



Parc de Blossac, Poitiers

Elle accueille sur son territoire le **technopôle du Futuroscope**, qui compte de grandes entreprises publiques et privées, ainsi que des laboratoires de recherche de pointe.

Véritable carrefour du centre-ouest, Grand Poitiers bénéficie de nombreuses infrastructures qui favorisent son accessibilité : autoroute A10, RN11 vers Niort et La Rochelle, aéroport de Poitiers-Biard, gare TGV-TER, large réseau de transports en commun...

Buxerolles

Une "dolce vita" exceptionnelle



Elle bénéficie du calme paisible de la campagne mais aussi des nombreuses animations qui s'y organisent comme le marché hebdomadaire et les représentations de la salle de spectacle « La Rotative ». Elle profite également de toutes les commodités et équipements proposés par le coeur de ville.

À deux pas du centre-ville, le programme Dolce Vita est facilement accessible en transports en commun (arrêts de bus à moins de 200 m).



70

ASSOCIATIONS



ÉQUIPEMENTS CULTURELS :

salle de spectacle, bibliothèque, cinéma



+15

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Avec 10 000 habitants, **Buxerolles** est une commune à taille humaine tournée vers la qualité des infrastructures et services qu'elle offre.

Elle possède nombre de **lieux remarquables** tels que la Cité des Castors, les églises Saint-Philippe et Saint-Jacques, le Pas de Saint-Jacques et la nécropole découverte à proximité de ce dernier.



Église Notre-Dame la Grande, Place Charles de Gaulle, Poitiers

Le marché de la résidence seniors à Buxerolles



+ de 2 900

personnes sont **âgées**[®]

de 60 ans et +

soit **30 %** de la population



92%

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

83%

en ont une **bonne opinion**[®]



0

lots seniors[®]

Dolce Vita

BUXEROLLES

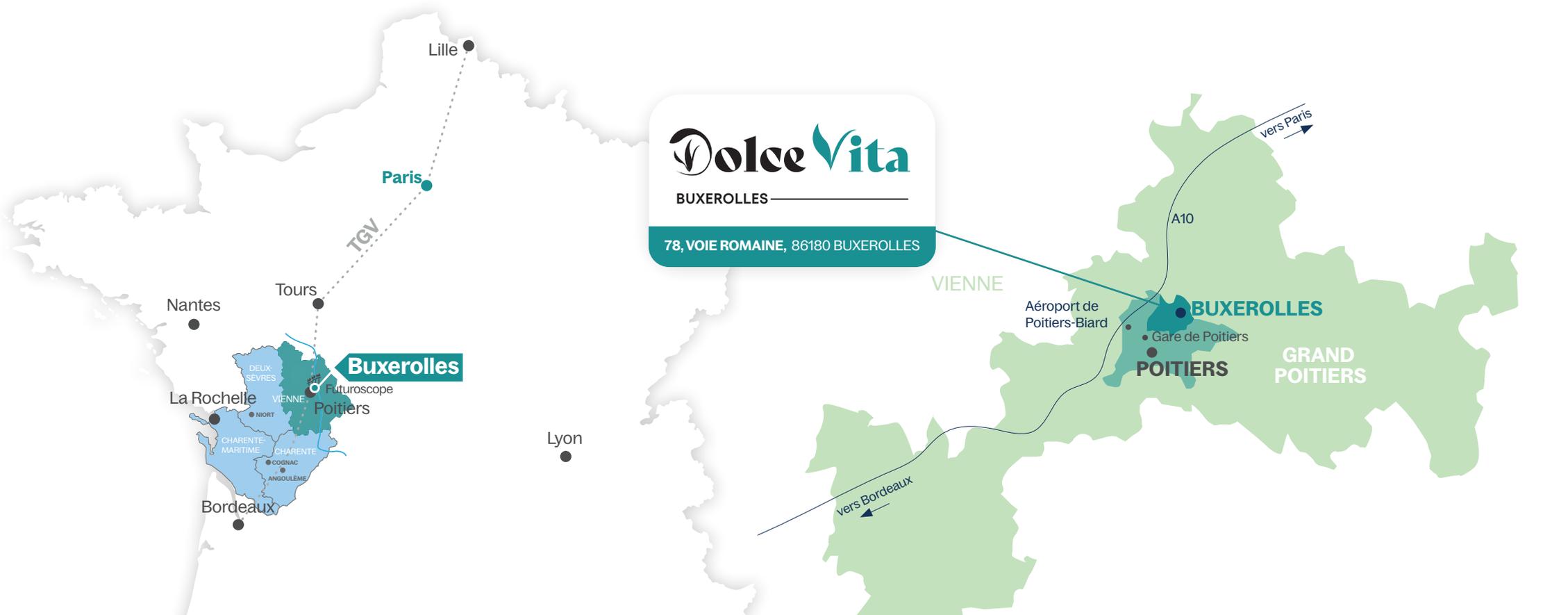
Création de

83 lots seniors

[®] Données 2021 (source l'Internaute d'après l'Insee)

[®] Enquête Ifop pour Synerpa "Grand âge et enjeux du vieillissement" avril 2017

[®] Recensés en mai 2024 et potentiellement non exhaustif



Dolce Vita
BUXEROLLES
78, VOIE ROMAINE, 86180 BUXEROLLES





Dolce Vita
 BUXEROLLES
 78, VOIE ROMAINE, 86180 BUXEROLLES

Points d'intérêt et services

- | | | | | | |
|--------------------|--------------------|-------------|-------------|-------------------------|---------------------|
| MAIRIE | MARCHÉ | BOULANGERIE | CINÉMA | PHARMACIE | GARE |
| BIBLIOTHÈQUE | ÉQUIPEMENT SPORTIF | COMMERCE | MUSÉE | MÉDECIN | RESTAURANT |
| SALLE DE SPECTACLE | CENTRE AQUATIQUE | SUPERMARCHÉ | ESPACE VERT | BUS LIGNE 3 | BUS LIGNES 10 ET 13 |
| | | | | ARRÊT CHARLES DE GAULLE | ARRÊT BERLIOZ |

Une vie tout à pied

La situation géographique de la résidence permet une vie "tout à pied" : le marché, la pharmacie ou encore la salle de spectacle sont tous à moins de dix minutes.

TRANSPORTS EN COMMUN

- Arrêt Berlioz à 1 min. à pied : Lignes 10 et 13 : Vers Faculté de Médecine / Buxerolles Bourg
- Arrêt Charles de Gaulle à 2 min. à pied : Ligne 3 : Vers Poitiers Sud / Mairie de Buxerolles

PIÉTON

- Médecin à 2 min.
- Mairie à 6 min.
- Parc à 7 min.
- Salle de spectacle La Rotative à 7 min.
- Bibliothèque à 8 min.

VÉLO

- Marché à 2 min.
- Parc à 4 min.
- Boulangerie à 4 min.
- Restaurant à 6 min.
- Parc des Expositions de Grand Poitiers à 11 min.

VOITURE

- Supermarché à 2 min.
- Pharmacie à 2 min.
- Équipement sportif à 2 min.
- Rocade à 3 min.
- Centre aquatique de la Pépinière à 3 min.
- Cinéma à 4 min.
- Gare TGV - TER de Poitiers à 7 min.
- Centre-ville de Poitiers à 10 min.
- Aéroport Poitiers-Biard à 12 min.
- CHU de Poitiers à 13 min.
- Futuroscope à 14 min.



La résidence

Sérénité et convivialité

La résidence **Dolce Vita** est pensée pour offrir une « douceur de vie » optimale aux seniors.

Son bâtiment intègre **83 appartements** uniquement composé de 2 pièces, chacun pourvu d'un espace extérieur. Les espaces verts ont été étudiés pour être **respectueux de la faune** et bordent la résidence pour servir de **lieu de détente et de rencontre**.

Dolce Vita
BUXEROLLES

78, VOIE ROMAINE, 86180 BUXEROLLES

- | | |
|--|-----------------------------------|
| 1 Accès véhicules sécurisé | 4 Terrasse commune |
| 2 Accès piétons sécurisé | 5 Boulodrome |
| 3 Espaces communs intérieurs :
- Espace détente et salon TV
- Cuisine collaborative
- Salon de coiffure et de beauté
- Salle de télé-médecine
- Salle de fitness | 6 Potagers partagés |
| | 7 Balcon, terrasse ou loggia |
| | 8 Parking extérieur |
| | 9 Résidence clôturée et sécurisée |





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.



Salle de fitness, Jardin Victoire - Meaux (77)

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.



Cuisine collaborative et espace détente, Cedrabella - Cenon (33)

Des espaces de vie chaleureux



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

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

Ils sont à disposition des résidents pour favoriser la convivialité et leur permettre de faire une multitudes d'activités.



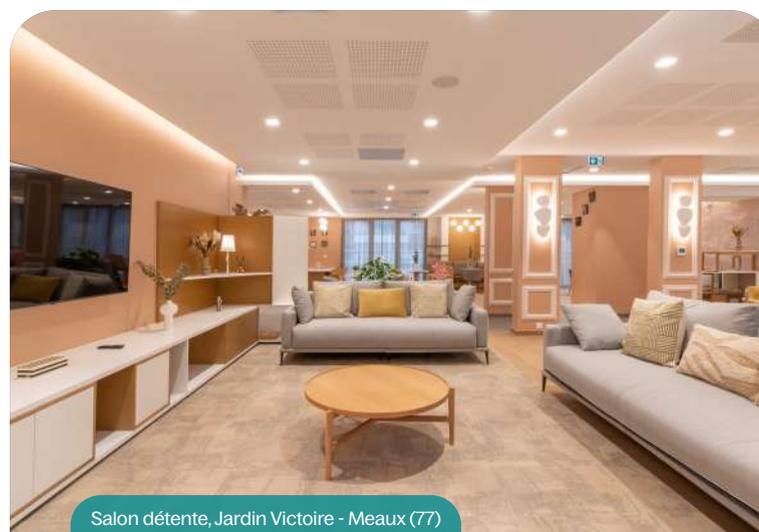
Terrasse et espaces verts communs, Violette & Parme - Toulouse (31)

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.



Salon détente, Jardin Victoire - Meaux (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 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 intérieurs...



...pour se détendre



Pour cuisiner



Pour se dépenser





Les prestations

Des appartements pensés pour les seniors

Le label Haute Sécurité Santé HS2

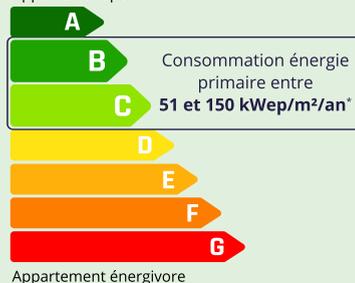


Dolce Vita est en cours de labellisation HS2®. Elle offrira à ses résidents des **espaces de vie privés et communs de qualité, sécurisés et confortables** (bac à douche antidérapant, meubles de salle d'eau amovibles, prises à 1m10 de hauteur, espace de télémedecine...) et la **proximité de certaines commodités et services** (transports, commerces, établissements de santé, etc.).

Dolce Vita 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.

Appartement performant



- 1 Prises de courant à 1,10 m de hauteur
- 2 Volets roulants électriques
- 3 Placards intégrés et aménagés
- 4 Dalles sur plots grès cérame

Seul le descriptif des prestations joint à l'acte de vente sera contractuel. Ici exemple d'un appartement T2 type.



- 5 Sol startifié dans toutes les pièces sauf salles d'eau

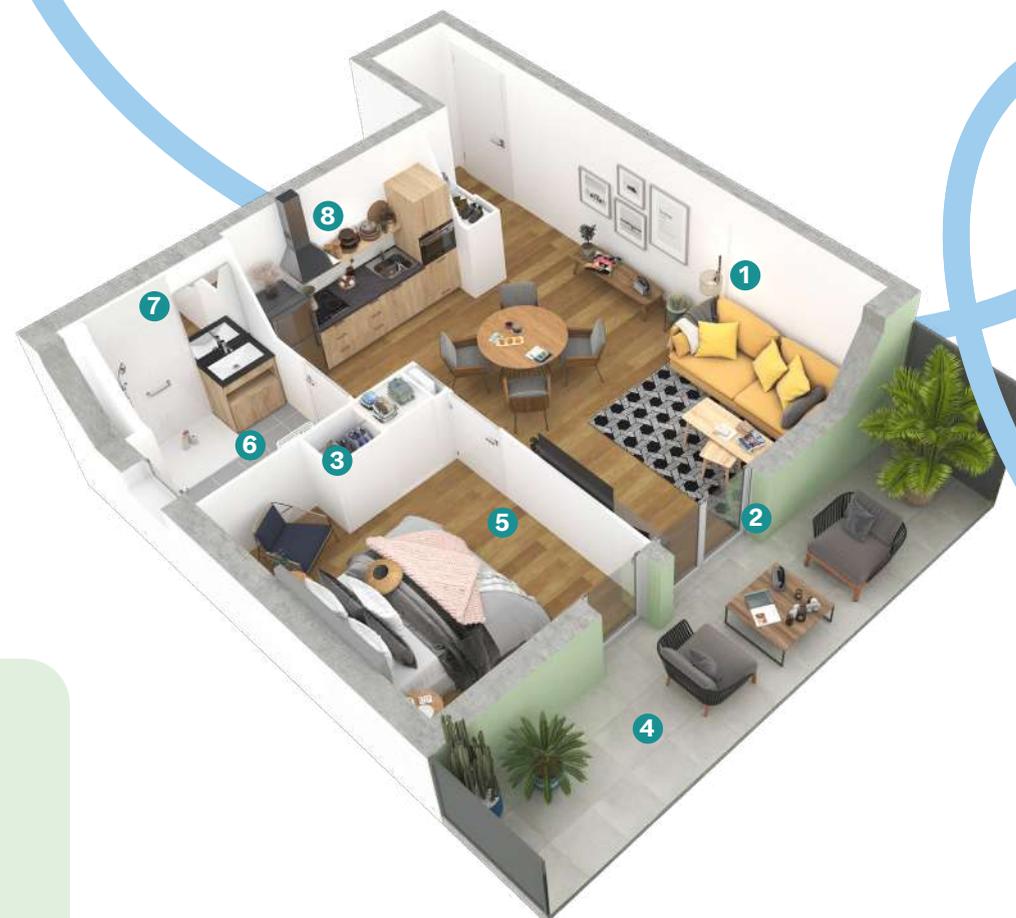
- 6 Carrelage dans les salles d'eau



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



- 8 Cuisine équipée et aménagée (nombreux rangements bas)



RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Références



Reflet Océan, Soulac (33)



Oria & Vinia, Bergerac (24)



Les Jardins de Maylis, Mimizan (40)



Violette & Parme, Saint-Alban (31)



Cedrabella, Cenon (33)



Violette & Parme, Saint-Alban (31)



Tosca Bella, Toulouse (31)

Document et illustrations non contractuels.

Crédits photographiques : Unsplash, Arthur Péquin, Shutterstock, AdobeStock, Studio Chevojon, Lionel Ruhier Photographe.

Illustrations 3D : Image Doing, Infobat 3D, agence CAD/ architecte.

Sources : Office de Tourisme, mairie de Poitiers, INSEE, L'Internaute, mairie de Buxerolles, Google Maps.

Service Communication et Marketing LP Promotion. Septembre 2025. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert.



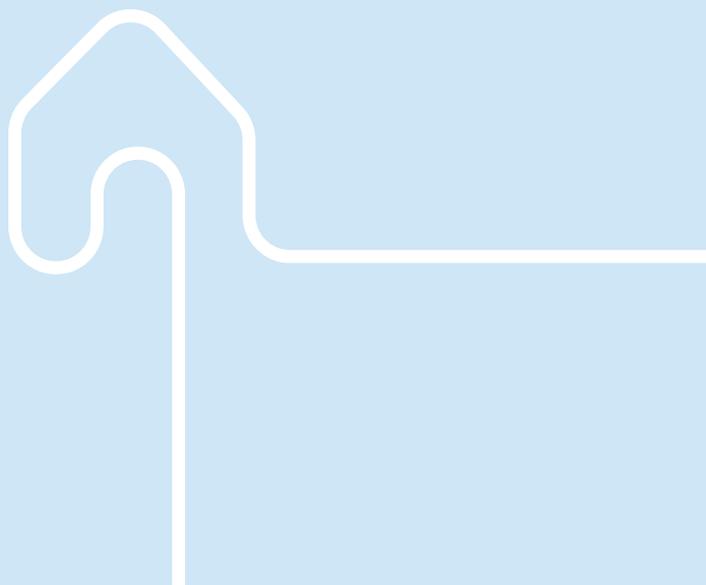
Cedrabella, Cenon (33)





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

1 rue Achard
33300 Bordeaux

AGENCE ANGLET

1bis avenue de Maignon
64600 Anglet

DIRECTION RÉGIONALE BRETAGNE - PAYS DE LA LOIRE

AGENCE NANTES

36 boulevard Gabriel Guist'Hau (4^{ème} étage)
44000 Nantes

AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guiton
17000 La Rochelle

DIRECTION RÉGIONALE ÎLE-DE-FRANCE

AGENCE BOULOGNE-BILLANCOURT

47-49 avenue Édouard Vaillant
92100 Boulogne-Billancourt

DIRECTION RÉGIONALE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

AGENCE LYON

26 rue Louis Blanc (4^{ème} étage)
69006 Lyon

AGENCE ANNECY

1-3 chemin de la Croix Rouge
74000 Annecy