

Résidence Centrabella

CENON



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 dans le grand Sud-Ouest.

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 **13^{ème} promoteur national en résidentiel**, résultat de vingt-cinq années 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 agences locales. 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, en coliving, intergénérationnelles 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



*32^{ème} classement des promoteurs immobiliers - Innovapresse 2020.

Chiffres clés

1996 Création de LP Promotion

270 M€ Chiffre d'affaires consolidé*

47,7 M€ Capital social du Groupe

3 Cotation Banque de France

* Prévisionnel 2021

+ de 220 Collaborateurs

+ de 70 Partenariats sportifs et associatifs

13^{ème} Promoteur national en résidentiel*

+ de 50 Programmes à la vente

* 32^{ème} classement des promoteurs immobiliers - Innovapresse 2020

UN ANCRAGE LOCAL FORT

16

Prix aux
Pyramides FPI
France depuis
2016.

95%

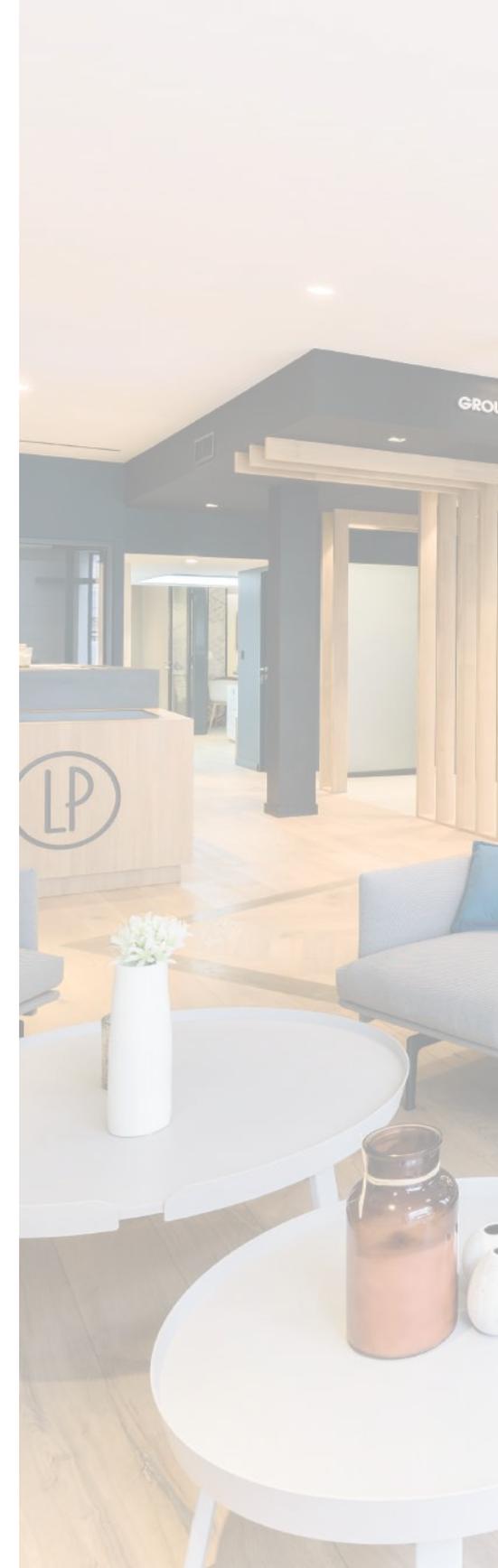
Des entreprises
impliquées sont
des acteurs
locaux.

**+ de
3 700**
*

Emplois créés
en équivalent
temps plein

* Prévisionnel 2021

NOMBRE DE LOTS ACTÉS



Privilege

Notre Gestionnaire

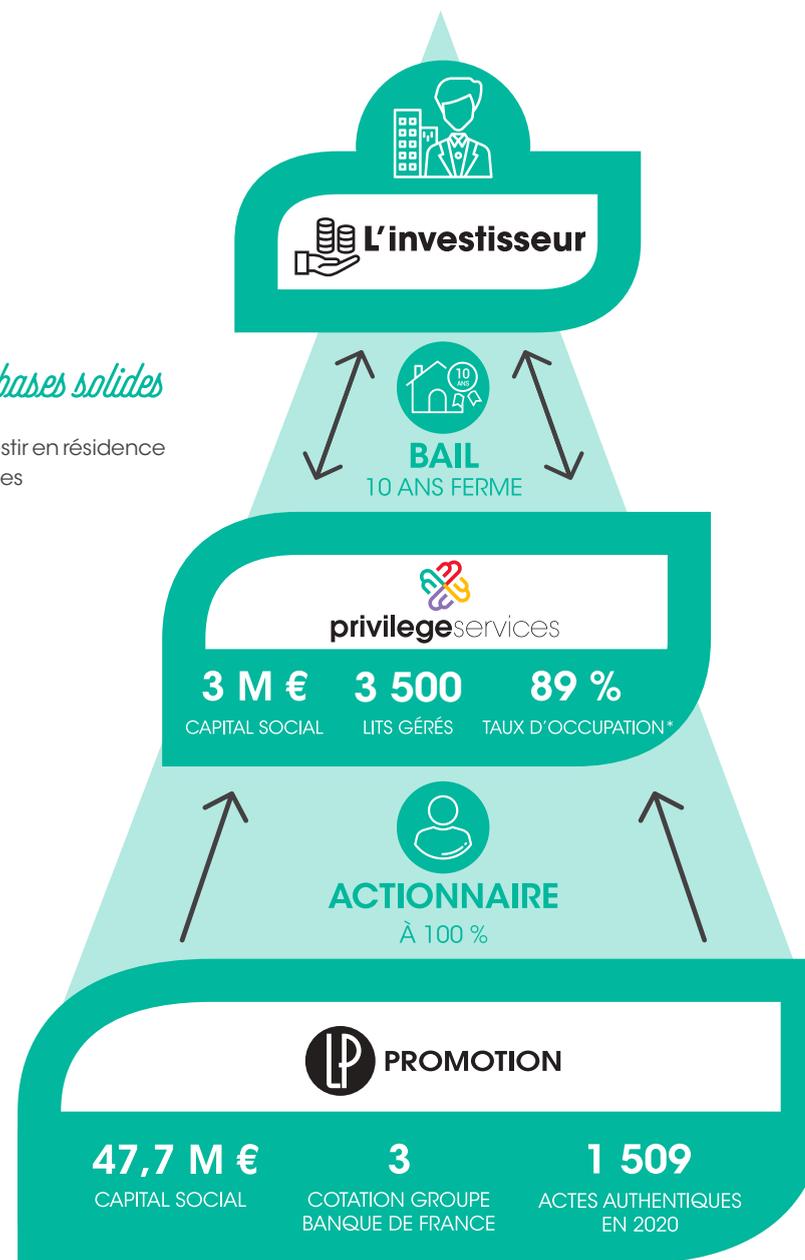
Le Groupe LP Promotion a créé en 2008 la filiale Privilege, déclinée depuis en plusieurs concepts :

- Coliving — **sweetly**
- Résidences Seniors — **serenly**
- Résidences Étudiantes — **studently**



Des bases solides

pour investir en résidence de services



*Taux d'occupation moyen en 2020 sur l'ensemble de nos résidences de services

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

Portage de TVA

PNO Inclusive : L'assurance Privilege couvre les investisseurs par extension

Bordeaux et sa région

Au cœur d'une vie dynamique

L'aire d'attraction de Bordeaux

- **275 communes**, plus de **1,3 million d'habitants**
- Plus de 15 000 nouveaux arrivants par an
- **6^{ème} aire de France**
- **1^{ère} place française** sur l'informatique de santé



Les chiffres de Bordeaux Métropole

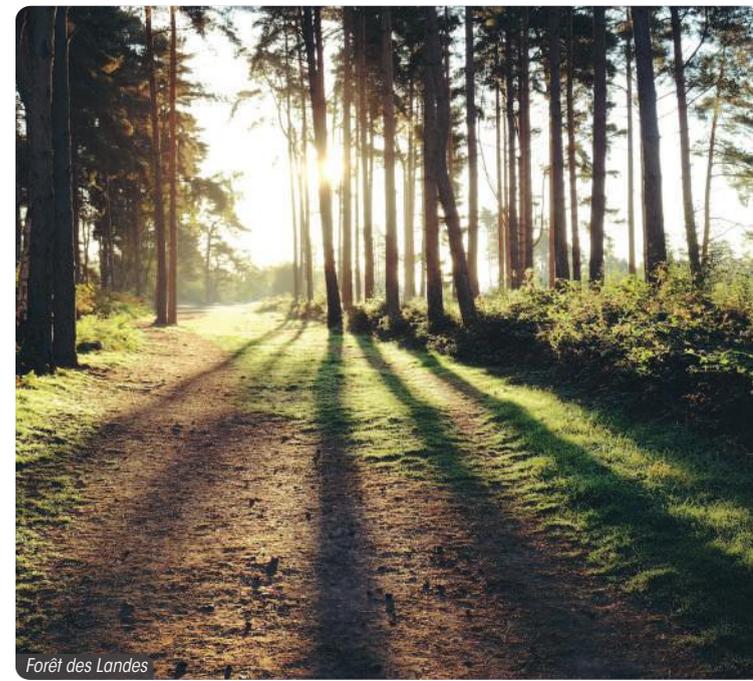
- **4^{ème}** plus grande communauté urbaine de France
- **28 communes**, **791 958 habitants**
- **Capitale mondiale** du vin
- **1^{ère}** ville où il fait bon vivre en famille en 2021
- **11 établissements de santé** (4 hôpitaux, 7 cliniques)
- **4 pôles de compétitivité** (450 000 emplois)
- **2 universités**, **16 grandes écoles**
- **140 km** de balades de la boucle verte balisées



Plage de Lacanau

Lieux incontournables — à 1h

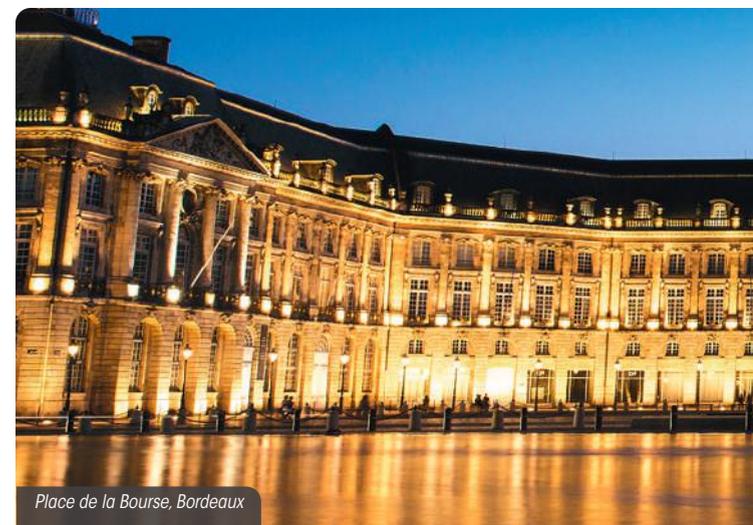
- **Le Bassin d'Arcachon** avec la Dune du Pilat, la **Réserve Naturelle Nationale du Banc d'Arguin**, les **villages et ports ostréicoles**, les **plages**
- **Nombreuses stations balnéaires** : Lège-Cap Ferret, Arcachon, Biscarosse, Lacanau
- **Le Médoc avec la route des vins et des châteaux** : vignes de Margaux, Pauillac, St Estèphe...Mazères et le château de Roquetaillade, l'estuaire et ses îles
- **La Forêt des Landes de Gascogne** : parc naturel de près d'un million d'hectares



Forêt des Landes



Sur la Route des Vins



Place de la Bourse, Bordeaux

Bordeaux Métropole

Attractive & dynamique



Bordeaux est une **métropole** où se conjugue bien vivre et bien travailler. C'est une ville au **riche patrimoine**.

Connue mondialement pour son vignoble, **Bordeaux** se classe notamment **N°1 des villes mondiales à visiter** en 2017.

En octobre 2020, le sentier de Grande Randonnée de Bordeaux Métropole a été sacré **GR Métropolitain**, une première en France.

Bordeaux offre à ses habitants un **cadre de vie épanouissant** qui leur permet de **se divertir** et de **se cultiver** dans une grande métropole incontournable de l'**Arc Atlantique**.



Culture & Loisirs

- **Inscrite depuis 2007** au patrimoine mondial de l'Unesco
- **Paysages variés** : océan, lacs, vignes et forêt
- Labellisée **ville d'art et d'histoire**
- **350** monuments historiques
- **11** musées
- **Plus de 15** festivals, **37** salles de concert et cafés-concert, **17** cinémas
- **1** Casino Théâtre, **1** Opéra
- **6^{ème}** ville la plus cyclable du monde (163 km de pistes)
- **150** parcs et espaces naturels
- **3** golfs
- **GR de Bordeaux Métropole** : 160 km sur 17 communes
- **Gastronomie bordelaise** : vin, huîtres, canelés



Ville dynamique et carrefour du Sud-Ouest



- À 45 minutes du **bassin d'Arcachon**
- À 2h20 de l'**Espagne**
- À 3h des **stations de ski des Pyrénées**



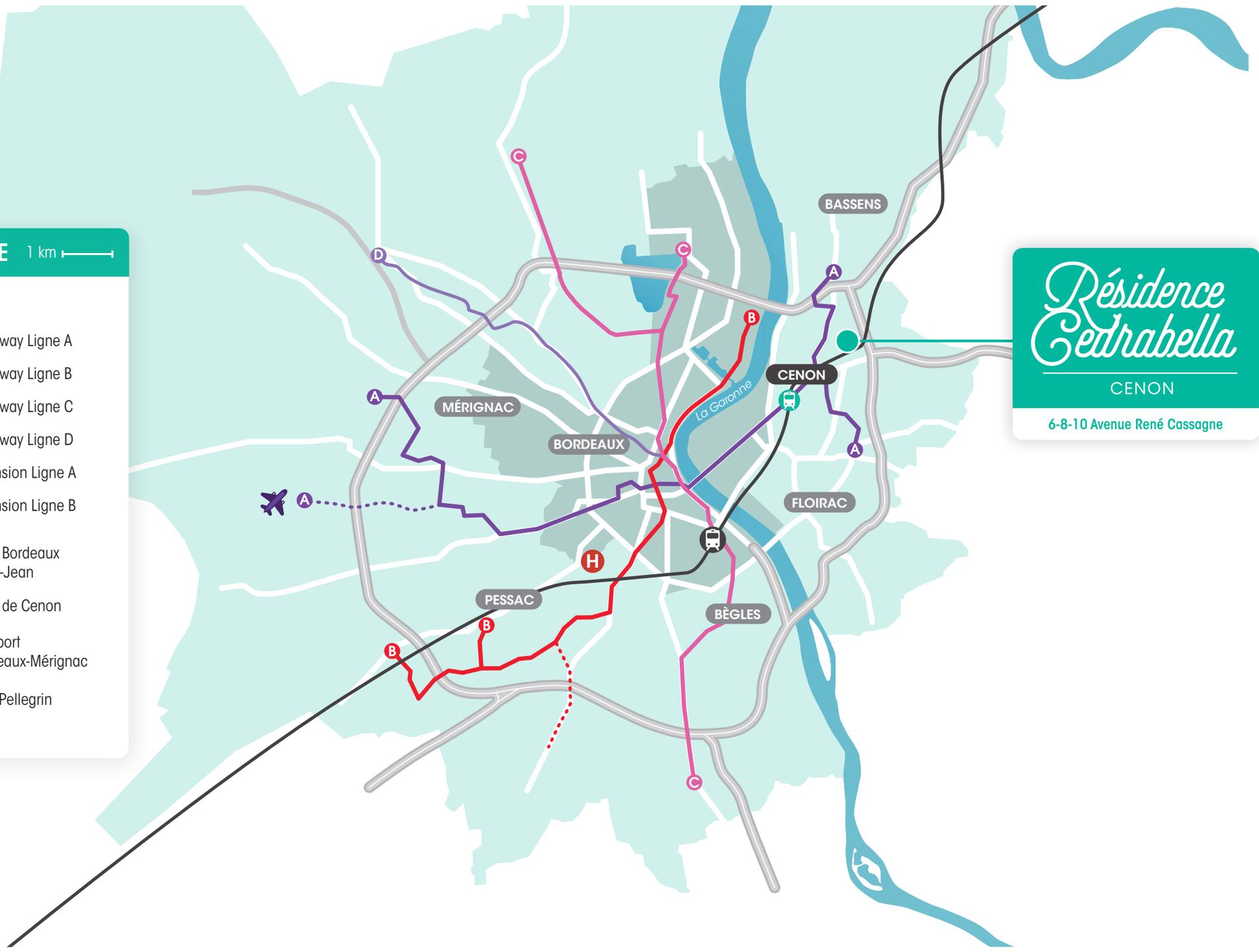
- À 2h04 de **Paris**



- À 1h30 de **Milan**
- À 1h40 de **Londres**

LÉGENDE 1 km 

-  TER
-  Tramway Ligne A
-  Tramway Ligne B
-  Tramway Ligne C
-  Tramway Ligne D
-  Extension Ligne A
-  Extension Ligne B
-  Gare Bordeaux Saint-Jean
-  Gare de Cenon
-  Aéroport Bordeaux-Mérignac
-  CHU Pellegrin



Résidence Cedrabella
 CENON
 6-8-10 Avenue René Cassagne



Résidence Cedrabella
CENON
6-8-10 Avenue René Cassagne

Parc Les 7 Beaux Cedres
à 400 m

Restaurant et coiffeur
à 100 m

Église
à 150 m

Banque
à 270 m

Médecin
à 450 m

Ophthalmologue
à 750 m

Collège
à 450 m

Centre commercial Rive Droite,
commerces et restaurants
à 400 m

Lidl

Arrêt de bus

CENON



5 295
personnes sont âgées de
60 ans et +
soit 21 % de la population



92% **83%**
des français pensent que
les résidences seniors
doivent être développées
en ont une bonne opinion
Enquête Ifop pour Synerpa "Grand âge et enjeux du vieillissement" avril 2017



152*
lots seniors
**Recensé en novembre 2021 et potentiellement non exhaustif*



90
lots seniors

Résidence Cedrabella

CENON

6-8-10 Avenue René Cassagne

Parc l'Ermitage
Sainte-Catherine

Un emplacement idéal

- À côté des restaurants et des commerces (Lidl, Picard, Biocoop, Buffalo Grill...)
- À 100 m du coiffeur
- À 120 m de l'arrêt de bus (lignes 27, 40, 64, 67 et 68)
- À 270 m de la banque
- À 300 m de la boulangerie
- À 400 m du centre commercial Rive Droite (65 boutiques, restaurants et services) et du parc
- À 450 m des médecins et du collège
- À 500 m de la pharmacie
- À 600 m de l'école maternelle
- À 750 m de l'arrêt du tramway ligne A et de la crèche
- À 800 m de la polyclinique et de la salle de sport
- À 1,1 km du Parc Palmer, du château et de la salle de concert
- À 1,3 km du marché
- À 1,5 km du Complexe Aqualudique du Loret (ouverture été 2023)
- À 3 km de la gare de Cenon

Parc Palmer

Le Rocher Palmer

Centre Commercial
Rive Droite

LÉGENDE

 Gare de Cenon	 Mairie	 Polyclinique	 Marché en plein air	 Banque	 Salle de sport
 Arrêt de Tram Ligne A	 Crèche	 Médecin	 Boulangerie	 Presse	 Club de tennis
 Arrêt de bus (Lignes 27, 40, 64, 67 et 68)	 Enseignement	 Pharmacie	 Supermarché	 Salle de spectacle	 Centre équestre
 1 - Château des Iris	 La Poste	 Vétérinaire	 Restaurant	 Commerces	 Complexe sportif
 2 - Château Palmer	 Coiffeur	 Complexe Aqualudique intercommunal du Loret			

100 m 

La vie de quartier

Un emplacement idéal

La **résidence Cedrabella** offre une situation idéale, **en cœur de ville de Cenon**, entre commerces, restaurants, écoles et transports. L'ensemble des **commodités** est **accessible à pied**. À la fois **urbain et résidentiel**, le quartier offre à ses habitants une bulle d'oxygène avec le **parc Palmer**, véritable **poumon vert** de la ville avec ses 25 hectares arborés.

Le **marché, chaque mercredi matin**, offre des produits frais et locaux aux habitants.

Les lignes de bus, situées **au pied de la résidence**, et la ligne de tramway, permettent de relier la ville au **centre de Bordeaux** en **moins de 15 minutes**, pour ainsi profiter de tous les avantages de la métropole.

Au cœur du Domaine du Loret, le **Complexe Aqualudique intercommunal du Loret** ouvrira à l'été 2023 avec un espace bien-être (sauna, hammam...) et des bassins de nage.

Les résidents apprécieront le **cadre de vie paisible** mais aussi pratique de ce quartier.



1400 m²

*d'espaces extérieurs partagés
pour se divertir*



La résidence

Vivre une retraite sereine

Cedrabella est une résidence de **services seniors** composée de **90 lots meublés T2 et T3**, répartis dans un **bâtiment en R+4** avec **2 halls d'entrée**. Elle compte **77 places de stationnement** extérieures et en sous-sol.

Meublés et équipés, les logements ont été pensés pour garantir une **autonomie totale** et **simplifier le quotidien des résidents** (cuisines entièrement équipées et meublées avec de nombreux rangements, salles d'eau adaptées, prises à 1m10 de hauteur...). Ils s'ouvrent sur un **balcon** ou une **terrasse** garantissant une **belle luminosité** au sein du logement, et pour certains sur un petit jardin. La résidence offre un **cadre de vie chaleureux** et

convivial grâce à ses vastes espaces communs. Celle-ci est gérée par un animateur qui propose des activités à la carte aux résidents (coiffeurs, séances de sport, jeux...)

Un vaste **espace paysager** sera aménagé pour le bien être des résidents. Ils pourront se retrouver autour des **jardins potagers partagés** et du **boulodrome**.

La résidence Cedrabella est le lieu idéal pour les seniors à la recherche de **convivialité** et de **sérénité**.



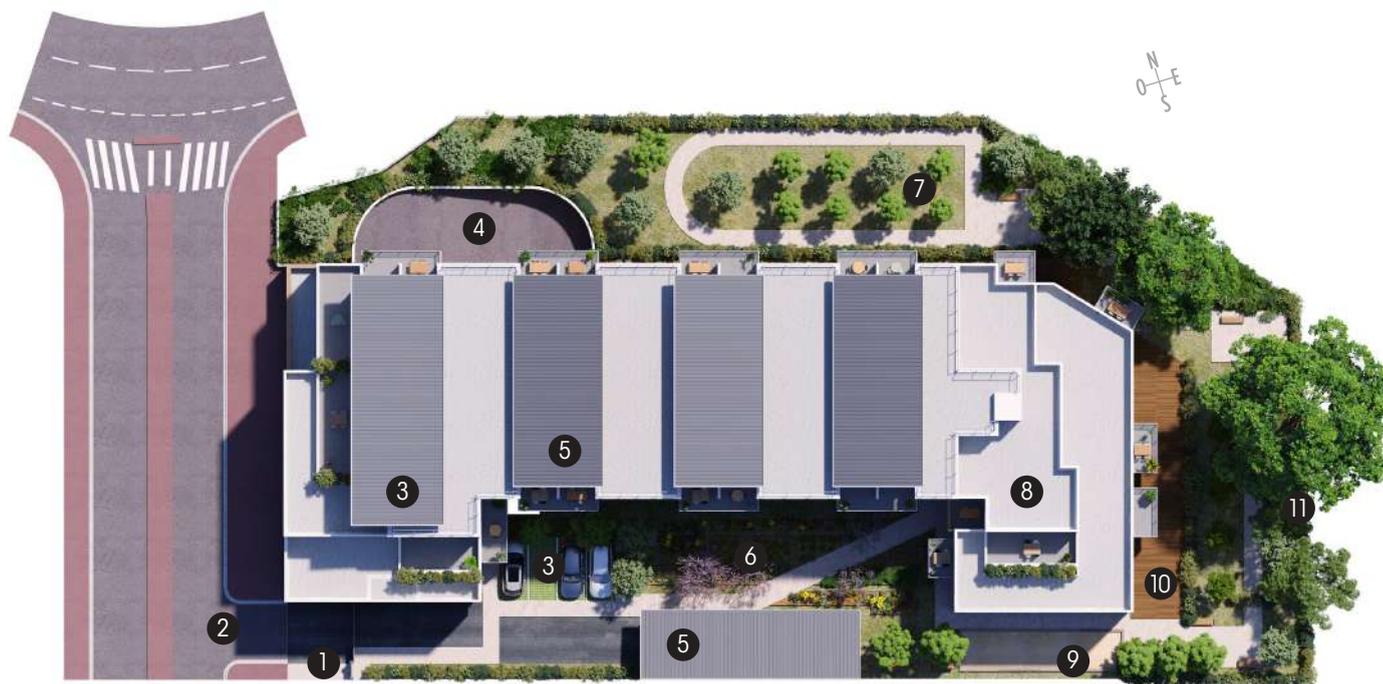
2 voitures en autopartage

La résidence **Cedrabella** bénéficie de deux places pour véhicules en autopartage.

Ce service permet aux résidents d'accéder à la **location d'un véhicule** au sein de leur résidence et de **gérer leurs déplacements en toute autonomie**.

90 LOTS T2 ET T3

- 1 Accès piétons sécurisé
- 2 Accès véhicules sécurisé
- 3 Parking rez-de-chaussée
- 4 Accès parking sous-sol
- 5 Locaux vélos
- 6 Jardins potagers partagés
- 7 Espace vert commun
- 8 Espaces communs
 - Accueil
 - Espace détente
 - Cuisine collaborative
 - Salle fitness
 - Salon de beauté
 - Salle de télé-médecine
- 9 Boulodrome
- 10 Terrasse commune
- 11 Résidence clôturée et sécurisée







L'architecte

Présentation

LS Architecture



Originaire de Bordeaux, notre agence a une activité axée principalement, depuis de nombreuses années, autour du logement sous toutes ses formes : collectifs, semicollectifs, individuels groupés, logements étudiants et seniors, tant pour des opérateurs sociaux que pour des maîtres d'ouvrage privés.

Il nous apparaît comme intentions premières de proposer une architecture qui s'intègre à l'environnement, au contexte urbain, aussi bien d'un point de vue architectural, qu'urbanistique, social, paysager, politique... Pour cela, nous souhaitons une architecture de qualité : sobre mais sans monotonie, simple mais pas pauvre !





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.



Terrasse Le Clos des Orangers, à Saint-Orens

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.



Des espaces de vie chaleureux

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

- Cuisine collaborative
- Coin lecture, bibliothèque
- Espace détente avec canapés et TV
- Salon de beauté
- Salle de télé-médecine (tablette, chariot de télé-médecine)
- Salle de fitness
- Terrasse commune
- Boulodrome
- Jardins potagers partagés

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**.



Une résidence sécurisée



Les accès de la résidence sont sécurisés par une **platine Intratone** avec caméra, **visiophone** et porte d'entrée avec œilleton.

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



Bibliothèque, Le Parc d'Aurèle, Villenave d'Ornon

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.

Boulodrome

Le mot du paysagiste



L'essence même d'un jardin est son entretien et l'équilibre qu'il apporte à ses jardiniers.

Le **jardin de la résidence Cedrabella** souhaite offrir à ses résidents ces préceptes. Ils pourront **cultiver et entretenir le jardin partagé** pour y couper les fleurs et fleurir leurs logements, pour y ramasser les fines herbes et agrémenter leurs plats cuisinés et pour y cueillir les fruits des arbres fruitiers et réaliser des tartes aux pommes... ou bien simplement pour **se détendre à l'ombre des arbres** existants ou **se musarder sur la terrasse**, le long des allées ou encore de **se divertir lors d'une partie de pétanque** entre amis.



QLAADF, Sébastien RIQUOIS



Potagers partagés



275 m²

d'espaces communs intérieurs



Cuisine collaborative



Espace détente



Salle fitness





Pièce à vivre d'un logement Serenly

Les prestations

Des logements pensés pour les seniors

Le label Haute Sécurité Santé

La résidence Cedrabella 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.).



1 Prises de courant à 1,10 m de hauteur



2 Carrelage 45x45 cm



3 Volets roulants électriques



4 Carrelage ou dalles sur plots sur les balcons et les terrasses



5 Sol stratifié imitation bois

6 Placards intégrés et aménagés

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

*Image non contractuelle. Illustration du meuble TIDY de chez Chêne Vert.



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



8 Cuisine équipée et aménagée (nombreux rangements bas)

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.

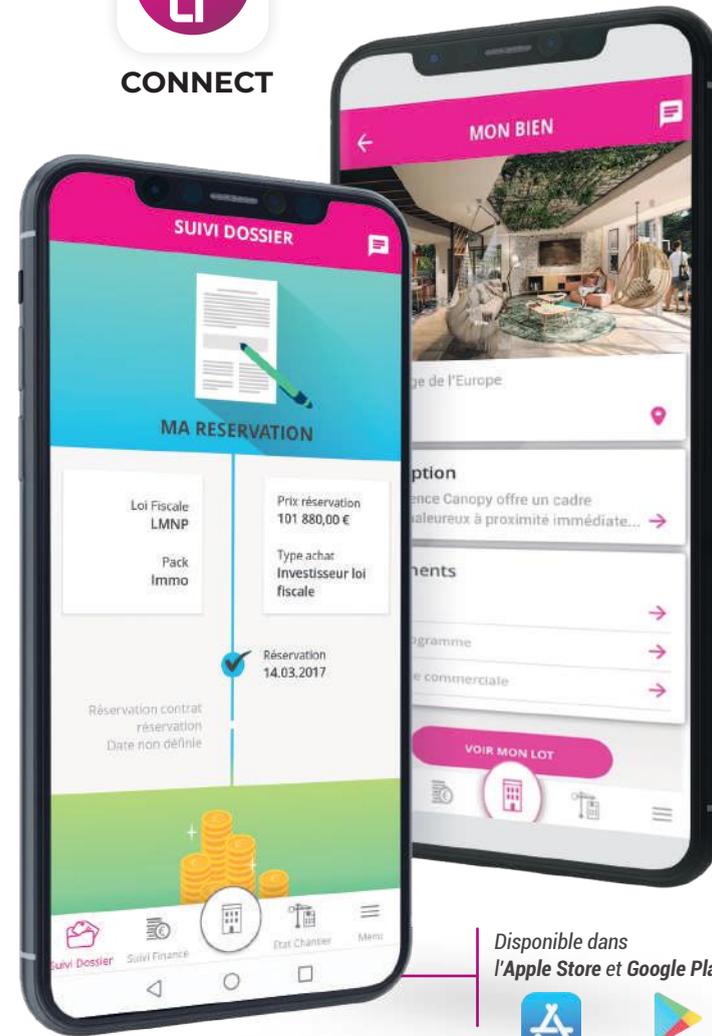
L'application fournit de **précieuses informations** : descriptifs détaillés de la résidence et du lot choisi, devis en instance ou signés, suivi des appels de fonds et des travaux modificatifs, avancement du dossier administratif, boîte mails intégrée... Un **fil d'actualité** informe le client des 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...)



CONNECT



Disponible dans l'Apple Store et Google Play



Nos Prix



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.

Innovier 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 15 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.



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.



Le Clos des Orangers, Saint-Orens de Gameville (31)



Le Clos des Orangers, Saint-Orens de Gameville (31)

Références



Le Clos des Orangers, Saint-Orens de Gameville (31)



Les Chemins du Parc, Aucamville (31)



Le Parc d'Aurélié, Villenave d'Ornon (33)



Bel Canto, Saint-Genès Bellevue (31)



Le Parc d'Aurélié, Villenave d'Ornon (33)

Document et illustrations non contractuels.

Crédits photographiques : Unsplash, Joëlle Moreau de Pixabay, Arthur Péquin, Shutterstock, Antalice Pix'air, Studio Chevojon, Lionel Ruhier Photographe.

Illustrations 3D : Harrubana, Agence CAD

Sources : Mairie de Cenon, Bordeaux Tourisme, Génération voyage, Google Maps, Google Earth, INSEE, L'Internaute, Wikipédia

Service marketing Groupe LP Promotion - Novembre 2021.
Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert et certifié ISO 14001.



Le Parc d'Aurélié, Villenave d'Ornon (33)



CENON

SIÈGE SOCIAL TOULOUSE

25, rue de Bayard
CS 71348
31069 Toulouse Cedex 6

AGENCE TOULOUSE-OCCITANIE

6, place du Président Wilson
31000 Toulouse

AGENCE LP LOFT

37, boulevard Lazare Carnot
31000 Toulouse

AGENCE NOUVELLE AQUITAINE

28, allées de Tourny
CS 92018
33001 Bordeaux Cedex

ANTENNE BASSIN D'ARCACHON

36, avenue de la Côte d'Argent
CS 20570
33380 Biganos Cedex

ANTENNE PAYS BASQUE-LANDES

Résidence Le Sextant
2, allée du Centaure
64600 Anglet

AGENCE ÎLE-DE-FRANCE

47, avenue Edouard Vaillant
CS 80227
92517 Boulogne-Billancourt Cedex

AGENCE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

132, rue Bossuet
69006 Lyon

www.lp-promotion.com





Nous réinventer durablement au service de l'habitat