



Dock
54
La Rochelle

LP PROMOTION

sweetly

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 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 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, 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

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

Chiffres clés

1996 Création de LP Promotion

250 M€ Chiffre d'affaires consolidé*

83,8 M€ Fonds propres consolidés**

Banque de France 3 Cotation Banque de France
*Prévisionnel 2022 **Au 31 décembre 2021

Près de 270 Collaborateurs

+ de 70 Partenariats sportifs et associatifs

+ de 50 Programmes à la vente

UN ANCRAGE LOCAL FORT

17

Prix aux
Pyramides FPI
France depuis
2016.

95%

Des entreprises
impliquées sont
des acteurs
locaux.

5 000*

Emplois créés
en équivalent
temps plein

*2022

NOMBRE DE LOTS ACTÉS



LP Services

Notre Gestionnaire

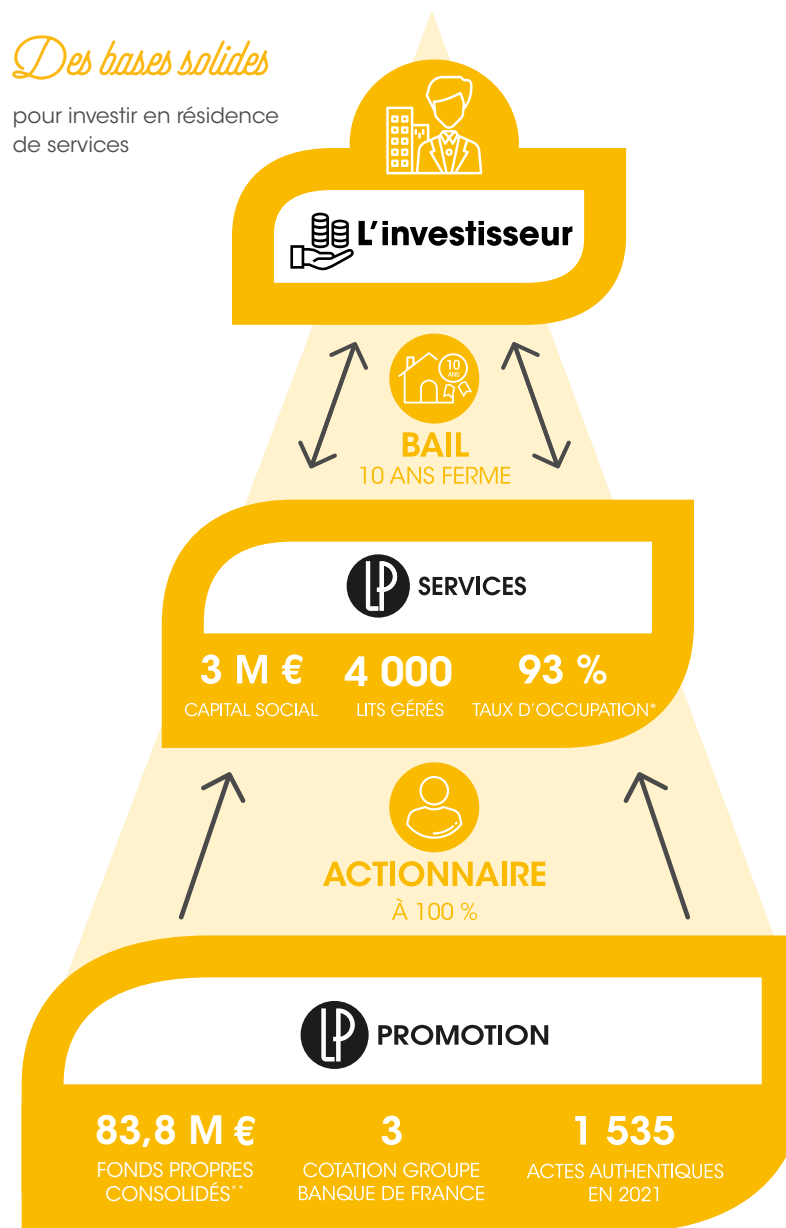
Le Groupe LP Promotion a créé la filiale LP Services, déclinée en plusieurs concepts :

-  Résidence Coliving — **sweetly**
-  Résidence Seniors — **seronly**
-  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 

 **Portage de TVA sur les VEFA**

 **PNO Incluse** : L'assurance LP Services couvre les investisseurs par extension

La Charente-Maritime

Authentique

La Charente-Maritime est un département du Sud-Ouest de la France idéalement situé entre **Nantes** et **Bordeaux**.

Entre **paysages remarquables** au bord de l'océan ou dans les terres, vie insulaire, mais aussi **patrimoine historique**, la Charente-Maritime regorge de lieux à découvrir et de moments à vivre.



Saint-Martin-de-Ré

En bref

- **667 287 habitants**
- **463 communes**
- **1^{ère} destination touristique de France** métropolitaine (hors Paris), 3 millions de visiteurs par an
- **470 km de côtes** et **170 km de plages**
- **Plus de 9 000 km de chemins de randonnée**



Marais Salan - Île de Ré



Le Fort Boyard

Les incontournables

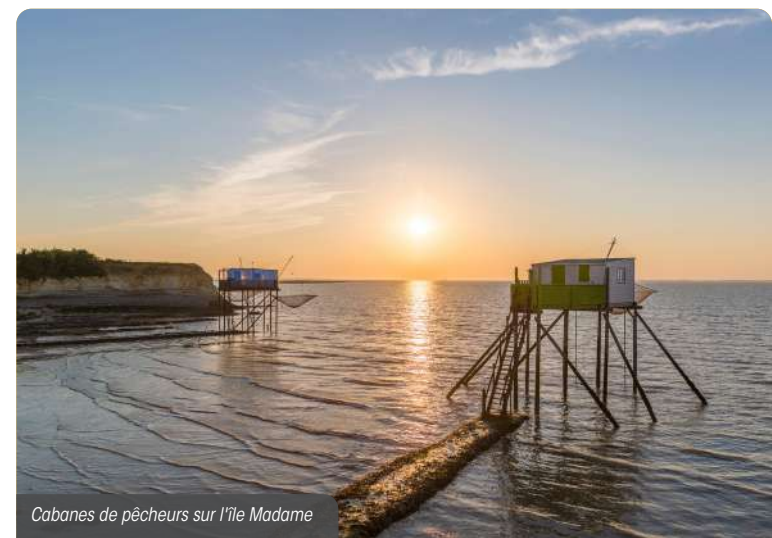
- **Un archipel de 4 îles préservées** : l'île de Ré, l'île d'Oléron, l'île d'Aix et l'île Madame
- **La Rochelle** : historique avec ses célèbres **3 tours**, **agréable** avec son cœur de ville où l'on aime flâner et dynamique avec ses **festivals** et animations tout au long de l'année
- **Fort Boyard** : la célèbre fortification en pleine mer, au large de l'île d'Aix
- **Les grottes de Régulus**, perchées le long de la falaise et surplombant l'estuaire de la Gironde
- **Le château de la Roche-Courbon** et ses jardins à la française



La Rochelle



Phare de la Coubre



Cabanes de pêcheurs sur l'île Madame

La Rochelle

Douceur de vivre

Principale ville de la Charente-Maritime, La Rochelle jouit d'un **cadre de vie exceptionnel** entre ville historique et océan. Centre de pêche et de commerce depuis le XIIe siècle, la ville reste néanmoins **turnée vers l'avenir**. Que ce soit pour le **tourisme**, pour les études ou pour y travailler, La Rochelle sait allier **douceur et joie de vivre**, grâce à ses ruelles, ses commerces, ses artisans et ses animations, comme l'incontournable festival **Les Francfolies**.



Tour Saint-Nicolas

En bref

- **76 114** habitants
- **Ville accessible** : une gare TGV, un aéroport international, un port de plaisance et un port de croisière
- **4 ports** : pêche, commerce, plaisance et tourisme
- **Ville culturelle** : musées, cinémas, aquarium, festivals de musique, de films...



Place de la Fourche

Une ville jeune

- **15 000** étudiants
- **2^{ème}** meilleure ville de France pour étudier selon les étudiants grâce au **cadre de vie exceptionnel** : campus proche du centre-ville, proche des plages et du port, ville animée...
- De nombreuses animations et **festivals**, dont l'incontournable **Les Francfolies**, le festival des Cerfs-Volants, ou encore le Grand Pavois...



Rues animées du centre-ville



Une agglomération dynamique et attractive

- + de **17 000** entreprises
- + de **76 500** salariés
- **6** pépinières d'entreprises
- **Des filières d'excellence** : le **numérique**, les éco-activités, les biotechnologies, la santé, l'agroalimentaire, le **nautisme**, le **tourisme**, l'industrie et la sous-traitance
- **Des filières traditionnelles** autour des **activités maritimes** (6^{ème} Grand Port Maritime français)
- Un taux de **chômage bas**

Le marché de la résidence coliving dans l'agglomération de La Rochelle



15 000 étudiants
+ de **76 500** emplois

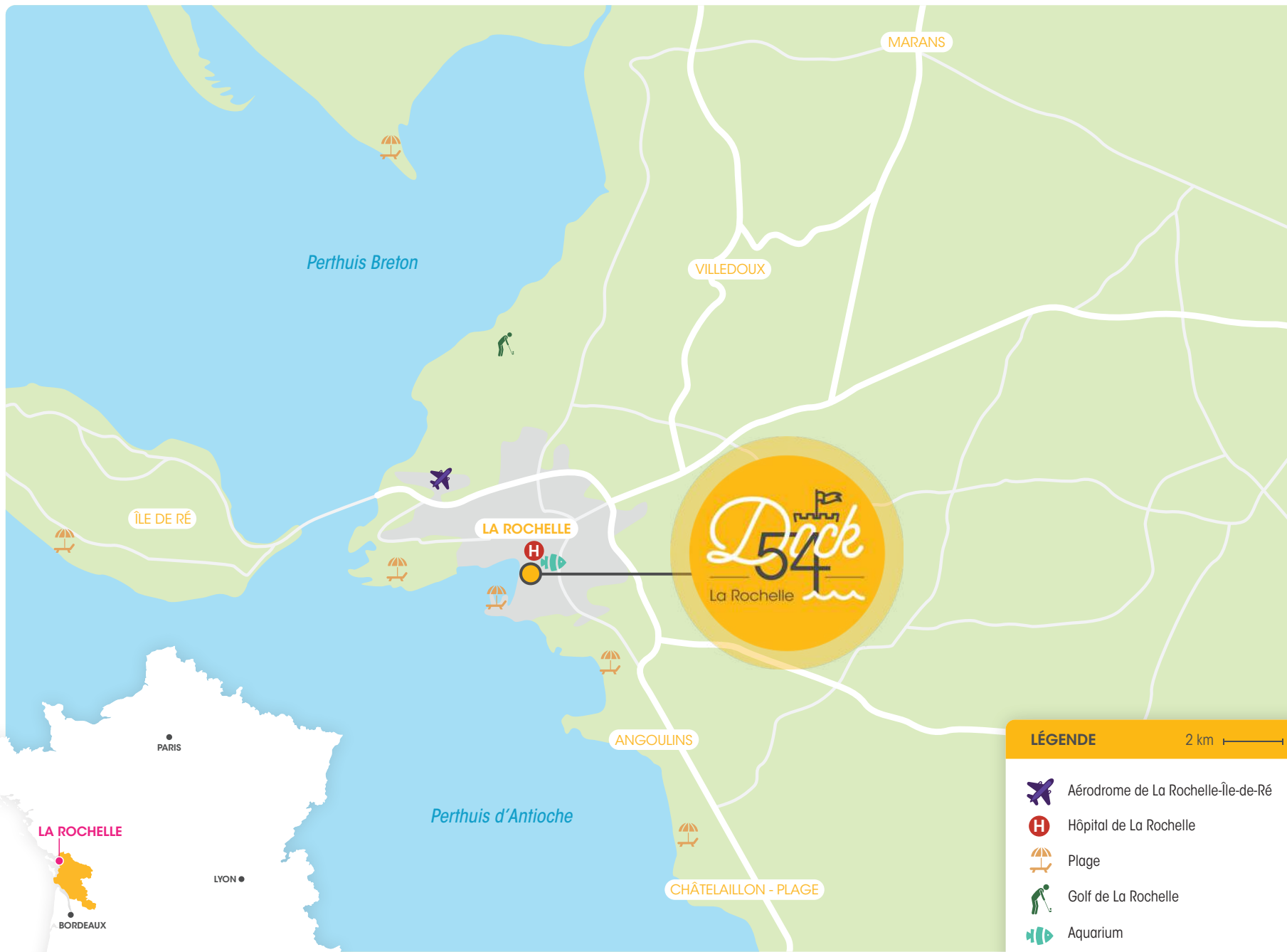


+ de **600**
lits étudiants et coliving*

*Recensé en juillet 2022
et potentiellement non exhaustif



195 lits



LÉGENDE 2 km

- Aérodrome de La Rochelle-Île-de-Ré
- Hôpital de La Rochelle
- Plage
- Golf de La Rochelle
- Aquarium





54-56 Avenue Albert Einstein,
17000 LA ROCHELLE

8

Un emplacement privilégié



Commerces de proximité

- Épicerie à 160 m
- Pharmacie à 280 m
- Carrefour City à 350 m

Transports & accès



- Arrêt de bus - lignes 3 et 4 - à 500 m
- Gare à 1,5 km
- Aéroport à 10,4 km

Autres services & loisirs



- Restaurants à 350 m
- Port de plaisance à 500 m
- Cinéma CGR à 550 m
- Bowling à 650 m
- Musée maritime à 900 m
- Aquarium à 1,1 km
- Centre-ville, plage, bars et restaurants du port ainsi que le Grand Pavois (salon nautique) à 1,4 km
- Les Francofolies à 1,8 km
- Plage des Minimes à 1,9 km
- Parc des expositions à 2 km



Entreprises

- 1 La Rochelle Technopole
- 2 Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- 3 Port de Plaisance
- 4 Zone industrielle et Port maritime (+ de 700 entreprises)

Enseignements supérieurs

- 1 Université-Technoforum
- 2 Université des Sciences et Technologies
- 3 Lycée Hôtelier
- 4 Excelia (ex Sup de Co La Rochelle)
- 5 ISFAC
- 6 EIGSI (École d'Ingénieurs)
- 7 IUT
- 8 IAE
- 9 Fac de Droit de Science Politique et Management

LÉGENDE 200 m

Gare SNCF et voie ferrée	La Poste	Épicerie
Mairie	Commerce	Banque
Médiathèque	Médecin	Tour de la Lanterne
Cinéma	Hôpital	Plage des Minimes
Parc des Expo	Pharmacie	Bowling
Musée	Boulangerie	Complexe sportif
1 Parc des Pères	Supermarché	Casino
2 Le marais de Tasdon	Restaurant	Port
3 Parc Charruyer	Centre-ville	

La vie de quartier

Dynamique et jeune

La résidence **Dock 54** vient s'implanter dans le quartier des Minimes. Célèbre pour son **port de plaisance**, le quartier est apprécié pour son dynamisme et sa modernité. Situé à proximité du centre-ville, le quartier accueille le **campus universitaire**, de nombreux **bars et restaurants** au bord de l'océan, ainsi qu'une **plage** appréciée de tous.

Côté transports et commerces, la résidence est bien desservie par **deux lignes de bus** ainsi qu'un **supermarché** à quelques pas.

Enfin, côté loisirs, le **cinéma** et le **bowling** se trouvent à quelques mètres et permettent de s'évader entre amis le temps d'une soirée ou d'une journée.



Port de La Rochelle



Cinéma et restaurants



Centre-ville



Parvis de La Rochelle



Au cœur du campus universitaire



- **La Rochelle Université** (près de 9 000 étudiants) en face
- **Lycée hôtelier** (plus de 700 étudiants) à 500 m
- **Excelia** (ex Sup de Co - 2 700 étudiants) à 1 km
- **IUT** (1 100 étudiants) à 1 km
- **ISFAC** (près de 300 étudiants) à 1 km
- **EIGSI** (1 250 étudiants) à 1,2 km

À proximité des bassins d'emploi



- **La Rochelle Technopole** (plus de 200 emplois créés depuis 2018) à 300 m
- **Port de Plaisance** (2 000 emplois) à 500 m
- **Grand Port Maritime de La Rochelle** (1 715 emplois) à 7,5 km
- **Zone Industrielle de Chef de Baie** (740 entreprises) à 5,5 km



Port de Plaisance
à 500 m

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
à 250 m

Restaurants, bars, cafés...
à 550 m

Coeur de ville
à 1,4 km

Université - Site Lettres, Langues,
Arts et Sciences Humaines
à 80 m

Aquarium
à 1,1 km

La Rochelle Technopole
à 290 m

La Rochelle Université
Technoforum
à 300 m

Musée Maritime
à 700 m

Carrefour City
à 330 m

Université - Sciences et
Technologies
à 200 m



La résidence

Vivre en coliving

Située aux abords du **port de plaisance** de La Rochelle, la résidence **Dock 54** propose un nouveau **lieu de vie innovant et convivial**.

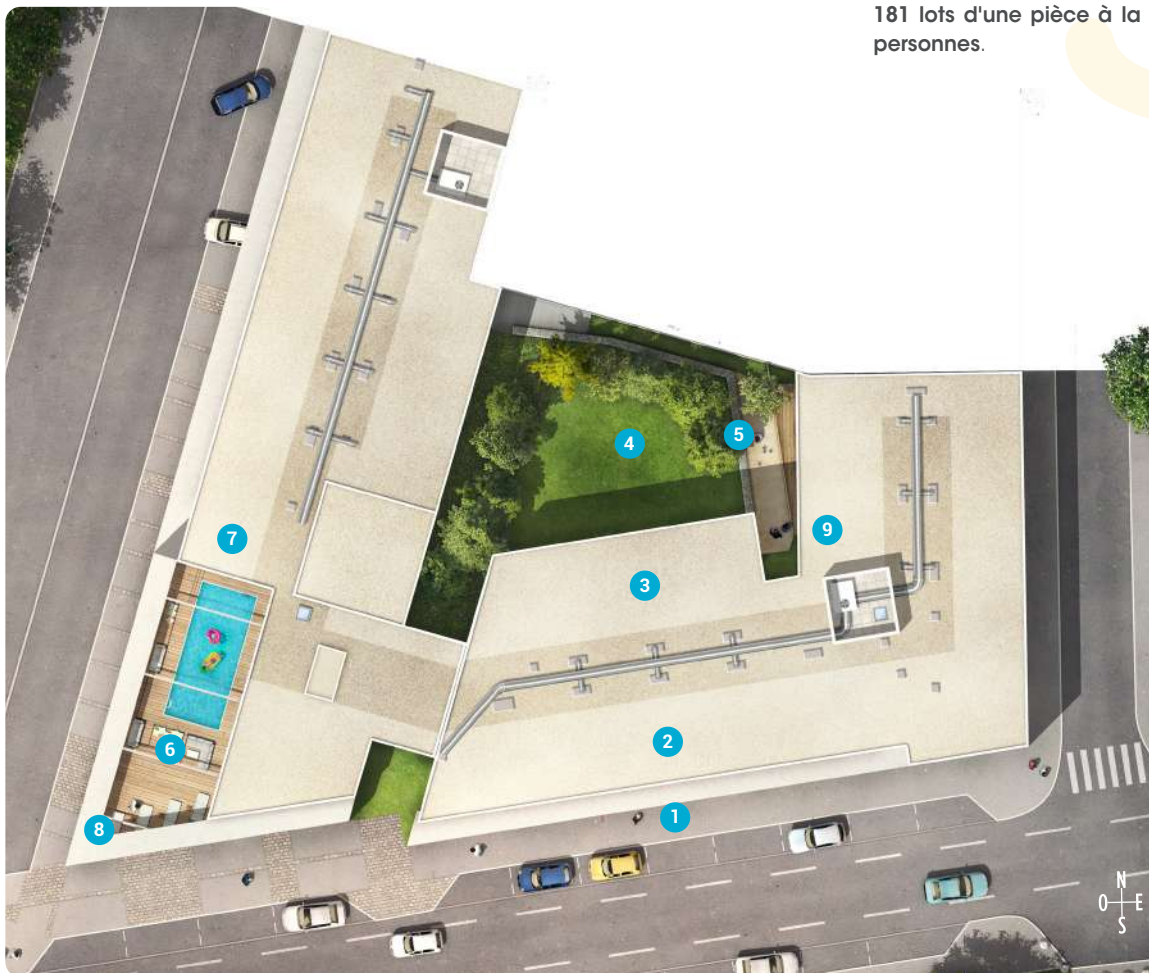
Avec son architecture moderne, tout en transparence, la résidence se compose de **181 lots d'une pièce à la collocation de 5 personnes**.

Elle offre des **espaces communs chaleureux**, aux inspirations locales et qui font référence à la douceur de vivre de la ville.

Entre rayures, couleurs pastel, esprit guinguette de plage et cabane de pêcheur, la résidence affirme son **identité rochelaise**.

En plus des **espaces communs** traditionnels (espaces de détente, **coworking**, gaming, etc.), Dock 54 se pare d'un **rooftop avec piscine, salle de fitness et sauna**.

Enfin, la résidence accueillera un **restaurant** et un lieu de coworking privés.



- 1 Entrée de la résidence
- 2 Espaces communs : espaces détente, gaming, culture
- 3 Terrasse commune en rez-de-jardin
- 4 Espace vert commun avec table de ping-pong, barbecue et potager partagé
- 5 Boulodrome
- 6 Rooftop avec piscine
- 7 Salle de fitness et sauna
- 8 Restaurant
- 9 Coworking privé

Le mot du paysagiste

“

Les aménagements paysagers de l'opération sont principalement en cœur d'îlot afin d'offrir un écrin simple et frais.

La simplicité du traitement paysager fait écho à une architecture sobre et efficace, donnant une qualité à l'espace public, et de la convivialité aux usagers. La transparence et les filtres végétaux s'entremêlent pour mettre en valeur intérieur et extérieur dans un dialogue urbain et feutré.

”

Lokal



Le mot de l'architecte

Un projet moderne et mixte

“

Le projet, situé à l'interface du **port de plaisance**, du **campus universitaire** et du **Musée Maritime** de La Rochelle, fait partie intégrante du **quartier des Minimes**.

L'architecture et les volumes sont **résolument modernes** et jouent sur les **matières**, les **reflets**, le **végétal**.

L'angle, lui, forme la « Proue » de cet édifice rappelant celle d'un bateau et accueille à son dernier étage une **piscine**, un **sauna** et une **vaste terrasse**.

Les **espaces communs intérieurs** favorisent le tissage des liens sociaux. Un restaurant et un grand espace coworking indépendants agrémenteront aussi le RDC.

Ce projet d'envergure, parés de verre et de végétaux s'inscrit parfaitement dans ce **quartier moderne et dynamique**, à deux pas du port de plaisance et à quelques minutes de la plage urbaine des Minimes.

”

Architecte S.Mart
La Rochelle Cabinet d'architecture DPLG

Source : Notice architecturale du Permis de Construire

Architecte S.Mart
La Rochelle Cabinet d'architecture DPLG

Situé à La Rochelle, S.Mart Architecture est un cabinet d'architecture DPLG dirigé par Stéphane Martinez, architecte spécialiste en logement collectif, individuel de tous types (Etudiant, Accessoires, etc...). Exerçant sa profession depuis 1997, Stéphane Martinez a pris l'initiative de créer sa propre entreprise en 2005. A la tête d'une équipe d'experts en matière d'architecture, Stéphane Martinez intervient autour des villes comme La Rochelle, Nantes, Poitiers, Niort, Rochefort ou encore Bordeaux.

L'entreprise est composée de quatre architectes et de deux techniciens tous aussi professionnels les uns que les autres. Spécialisé dans l'architecture de logement collectif ou individuel, nos architectes sont diplômés par le gouvernement. Nos inspirations architecturales sont diverses et se veulent volontairement variées puisque réfléchies par rapport à vos différents désirs. La philosophie de S. Mart Architecture privilégie principalement l'écologie, les logements BBC, les logements passifs ou à énergie positive.

Source : <https://www.s-mart-architecture.com>





Le Coliving sweetly

Le **coliving** est une nouvelle façon d'habiter fondée sur des valeurs fortes : la **souplesse**, le **partage** et la **convivialité**.

Nous proposons des unités (S, S2, M+ et L+) qui s'adaptent à toutes les envies et permettent de **vivre seul ou accompagné** d'un ou plusieurs colocataires. Les unités S garantissent une totale

autonomie à leur occupant en leur offrant une chambre avec coin cuisine et une salle d'eau avec WC. Quant aux unités M+ et L+, elles proposent des **espaces partagés** (entrée, séjour, cuisine et terrasse) et des **espaces individuels** préservant l'intimité (chambre avec SDE/WC et kitchenette aménagée).

Le Sweet Manager



Présent au quotidien, 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 leurs démarches quotidiennes.



Espace Game - Résidence Liberty

Sweet Connect



- C'est profiter à la fois d'un hébergement et d'une résidence connectés.
- C'est gérer son chez-soi du bout des doigts grâce à la domotique.
- C'est être au courant des prochains bus, tram, de la météo et de l'actualité grâce aux écrans connectés.
- C'est aussi profiter de la laverie et des boîtes à colis connectées.



Espace cafétéria - Résidence Isatis

Sweet Spaces



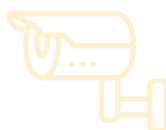
La devise de Sweetly : un esprit sain dans un corps sain. Les espaces communs intérieurs et extérieurs sont innovants et chaleureux.

Ils permettent de se détendre dans un espace dédié, dans le sauna ou encore au bord de la piscine. Mais également de travailler, de jouer aux bornes d'arcades... Ils permettent également de se dépenser dans la salle de fitness et de partager des moments conviviaux autour d'une partie de pétanque ou sur la terrasse.



Salle Fitness - Résidence L'Alexandrin

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 Newton

L'art by Sweetly



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 se divertir



Pour travailler



Pour se cultiver



Les prestations

Des matériaux de qualité

Des unités d'hébergements
du classique S au coliving L+ (5 chambres)



Unité L+

Entièrement
meublées et
équipées

22

Unité meublée
individuelle

Colonne
kitchenette
meublée et
équipée

Espace partagé commun
(salon, cuisine)

Salle d'eau et
WC individuel

Salle d'eau contemporaine
avec douche, paroi de douche
meuble-vasque et WC

Kitchenette équipée
aménagée avec plaque de cuisson,
réfrigérateur table-top, micro-ondes, vaisselle...

Placard aménagé avec
penderie et étagères

Espace de travail
avec bureau et étagères

Lot connecté
Volets roulants ou stores
électriques et contrôle du
chauffage

Espace salon
avec banquette-lit à tiroirs, meuble TV, colonne
de rangement, table à manger

Unité S



Exemple d'une unité S



Espace de vie optimisé
avec rangements



Meubles fabriqués
en France



Placard aménagé
avec penderie et étagères

*Kitchenette pratique et
fonctionnelle :*

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



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.

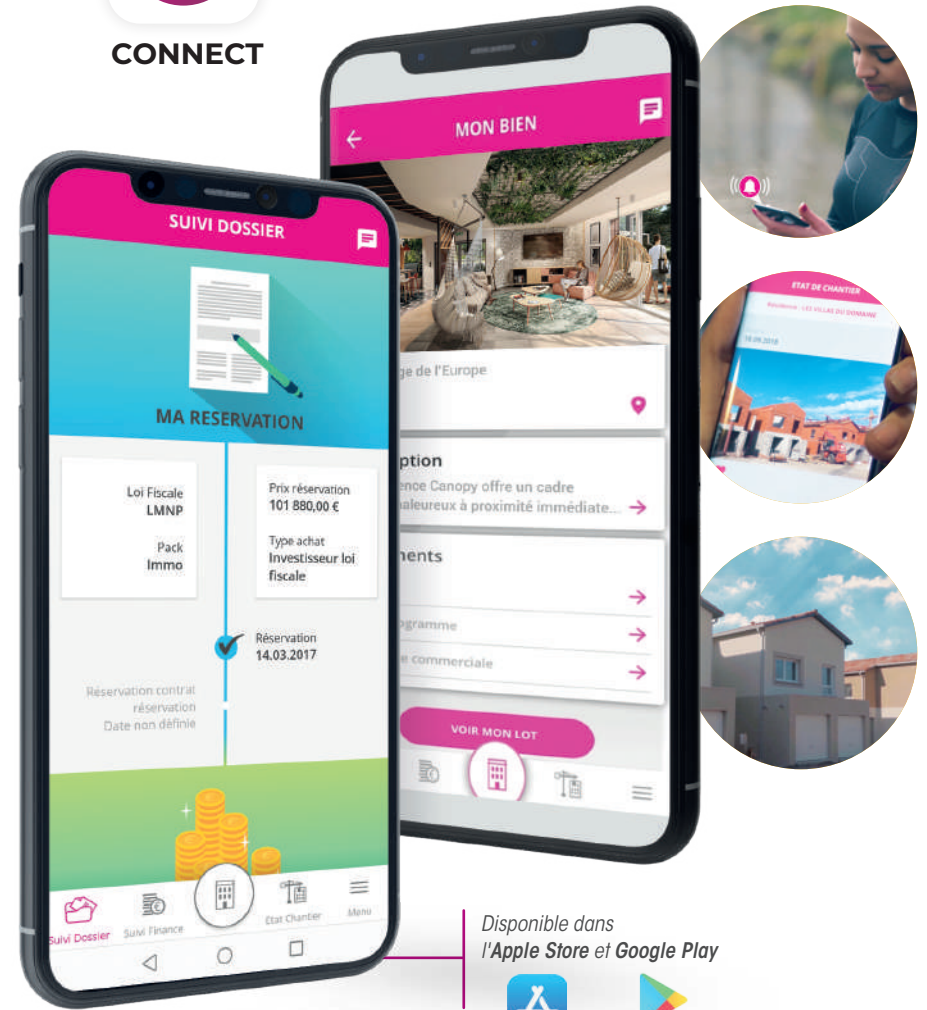
L'application fournit de **précieuses informations** : descriptifs détaillés de la résidence et du lot choisi, devis en instance ou signés, suivi des appels de fonds et des travaux modificatifs, avancement du dossier administratif, boîte mails intégrée... Un **fil d'actualité** informe le client des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

<p>LAURÉAT 2017 PRIX DE LA CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS PYRAMIDES D'OR FPI FRANCE</p> 	<p>LAURÉAT 2018 PRIX DE LA CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS PYRAMIDES D'ARGENT FPI OCCITANIE - TOULOUSE MÉTROPOLE</p> 	<p>LAURÉAT 2018 PRIX DE L'INNOVATION INDUSTRIELLE PYRAMIDES D'ARGENT FPI OCCITANIE - TOULOUSE MÉTROPOLE</p> 	<p>LAURÉAT 2019 PRIX DU GRAND PUBLIC PYRAMIDES D'ARGENT FPI NOUVELLE AQUITAINE</p> 
--	--	---	--

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 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.



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.



Campus Ricci, Villenave-d'Omon (33)



Campus Bel Air, Bègles (33)

Références



Résidence L'Alexandrin, Toulouse (31)



Résidence Isatis, Mérignac (33)



Résidence Liberty, Toulouse (31)



Résidence L'Alexandrin, Toulouse (31)



Résidence Newton, Toulouse (31)

Document et illustrations non contractuels.

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

Illustrations 3D : Kreation, Habiteo, Citti.

Sources : Mairie de La Rochelle, la.charente-maritime.fr, Université de La Rochelle, Laou, INSEE, Wikipédia, Google Maps.

Service Marketing Groupe LP Promotion - Novembre 2022. 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)



Conjuguer habitat et services durablement.