

studently

NANTES



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.

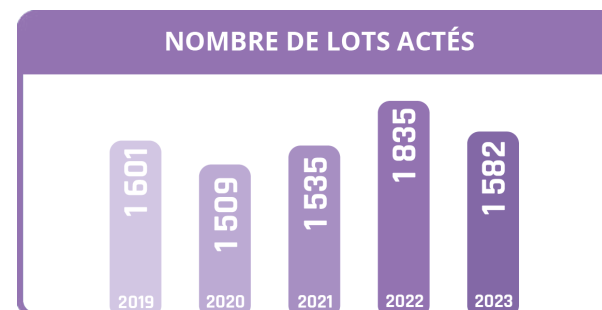
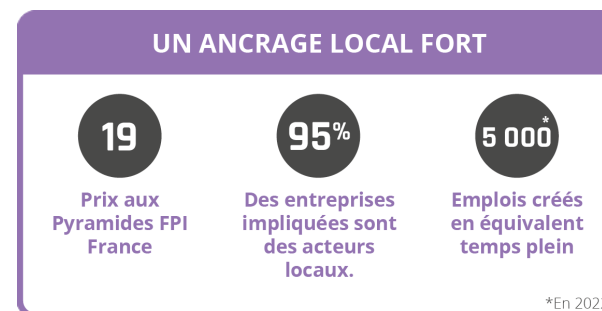
Pierre AOUN
Directeur Général



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.**



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

Nos 3 concepts

studently

Résidences étudiantes

swæetly

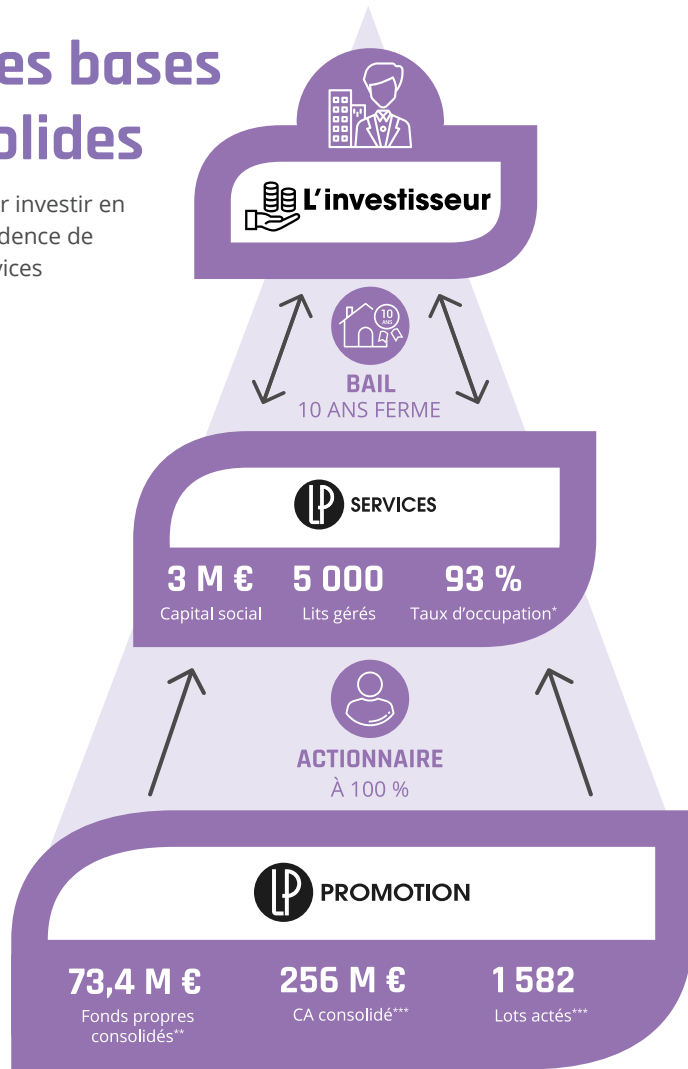
Hébergements flexibles

serenly

Résidences seniors

Des bases solides

pour investir en résidence de services

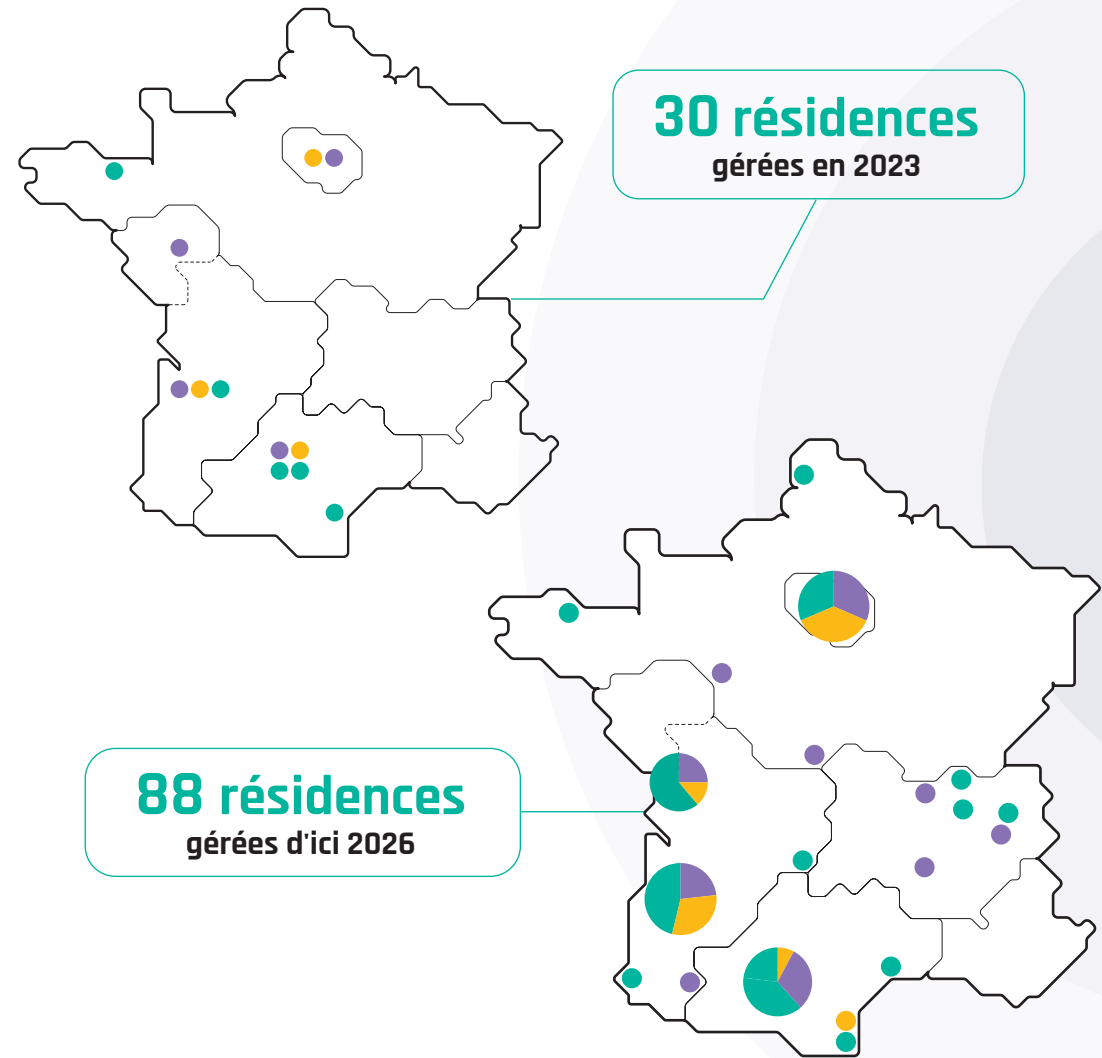


*Cumulé au 31 octobre 2024 sur l'ensemble de nos résidences de services
 Au 31 décembre 2022 *Au 31 décembre 2023

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

▶ Portage de TVA ▶ PNO Inclusive : L'assurance LP Services couvre les investisseurs par extension

Un développement en forte croissance



● STUDENTLY ● SWEETLY ● SERENLY

Loire-Atlantique

Une mosaïque de territoires

Située dans la région des **Pays de la Loire**, la Loire-Atlantique est l'un des départements les **plus dynamiques** de France en termes de **croissance démographique et économique**. Elle profite d'une grande **diversité de paysages** allant des marais salants aux forêts, en passant par des vignobles réputés. Elle compte de nombreuses **entreprises innovantes** dans les secteurs de la technologie et de l'industrie.

Territoire attractif, sa croissance démographique est soutenue, tirée par la **métropole nantaise**. Avec un marché de **l'emploi dynamique**, le département attire de **nombreux étudiants** et de **jeunes actifs**.

La Loire-Atlantique combine **richesse culturelle, dynamisme économique** et **qualité de vie**, rendant ainsi le **département attractif** tant pour les résidents que pour les visiteurs.



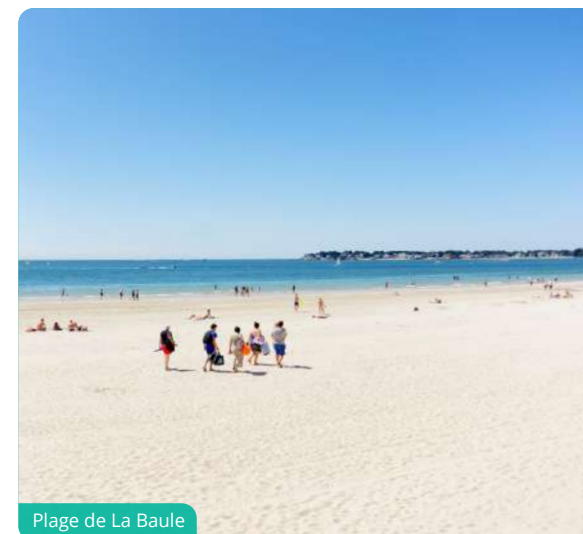
Marais salants de Guérande



Port de Pornic

Chiffres clés

- Environ **1,4 million d'habitants** (estimation 2023) répartis sur 6 815 km²
- + de **150 000 étudiants** à la rentrée 2023
- + de **130 km** de côtes le long de l'océan Atlantique (La Baule, Pornic, Le Croisic...)
- Des **paysages variés** : plages, marais salants, zones bocagères, vignobles du Muscadet
- **Pôle économique majeur** : Métropole de Nantes, 2^{ème} agglomération de l'ouest après Rennes
- **Universités et Grandes Écoles** : Université de Nantes, Centrale Nantes, Audencia Business School...
- **Un réseau de transports développé** : Gare de Nantes, desservie par le TGV Atlantique (Paris à 2h), aéroport Nantes Atlantique, de nombreuses lignes de bus et pistes cyclables



Plage de La Baule



Le Croisic



Château des Ducs de Bretagne

De nombreux sites touristiques

- Château des Ducs de Bretagne à Nantes
- Machines de l'Île à Nantes
- Marais salants de Guérande
- Parc Naturel Régional de Brière
- Plages de La Baule et Pornichet

Nantes

Ville dynamique & attractive

Nantes, située sur les rives de la Loire, est une ville dynamique du Grand Ouest. Avec plus de 330 000 habitants, elle est la 6^{ème} plus grande ville de France. En plein essor, souvent classée parmi les villes les plus attractives pour les entreprises, elle attire de nombreuses startups et entreprises innovantes.

Nantes est classée Ville d'Art et d'Histoire. Elle se distingue par son patrimoine historique, notamment le Château des ducs de Bretagne, la cathédrale Saint-Pierre et Saint-Paul, et ses nombreux espaces verts comme le Jardin des Plantes.

C'est une ville très prisée par les étudiants pour sa qualité de vie, son dynamisme économique, son réseau des transports en commun, et sa proximité des plages de l'océan.



Centre-ville



Gare de Nantes



Ile de Nantes

Ville jeune & étudiante

- 8^{ème} au classement 2022-2023 des villes étudiantes de France
- 45 % de la population a moins de 30 ans
- Pôles universitaires majeurs qui attirent plus de 66 000 étudiants (Université de Nantes compte à elle seule 37 000 étudiants)
- Nombreuses Grandes écoles avec des formations riches et variées : commerce, management, ingénierie, Beaux-Arts, santé, finance...
- Centre-ville animé : bars, boutiques, restaurants, cinémas, discothèques...

- Lieux branchés avec concerts et expositions : Musée d'histoire du Château des ducs de Bretagne, Stereolux (complexe spécialisé dans les musiques actuelles et les arts numériques) Chat Noir (bar et scène ouverte musicale), le Hangar à Bananes...
- Activités culturelles : 9 musées (musée Jules Verne, Planétarium, musée d'Histoire naturelle...), + de 30 bibliothèques, expositions, concerts, festivals (festival des Machine de l'île...)
- Réseau de transports développé : 3 lignes de tramway, + de 50 lignes de bus, 1 gare, 1 aéroport, vélos en libre-service (Bicloo)



Passage Pommeraye



Place Graslin

Le marché de la résidence étudiante à Nantes



+ de 66 000⁽¹⁾ étudiants



En France, en moyenne 68% des étudiants quittent le domicile familial pour leurs études⁽²⁾



Près 1000 lots étudiants répartis dans 8 résidences privées⁽³⁾

studently

NANTES

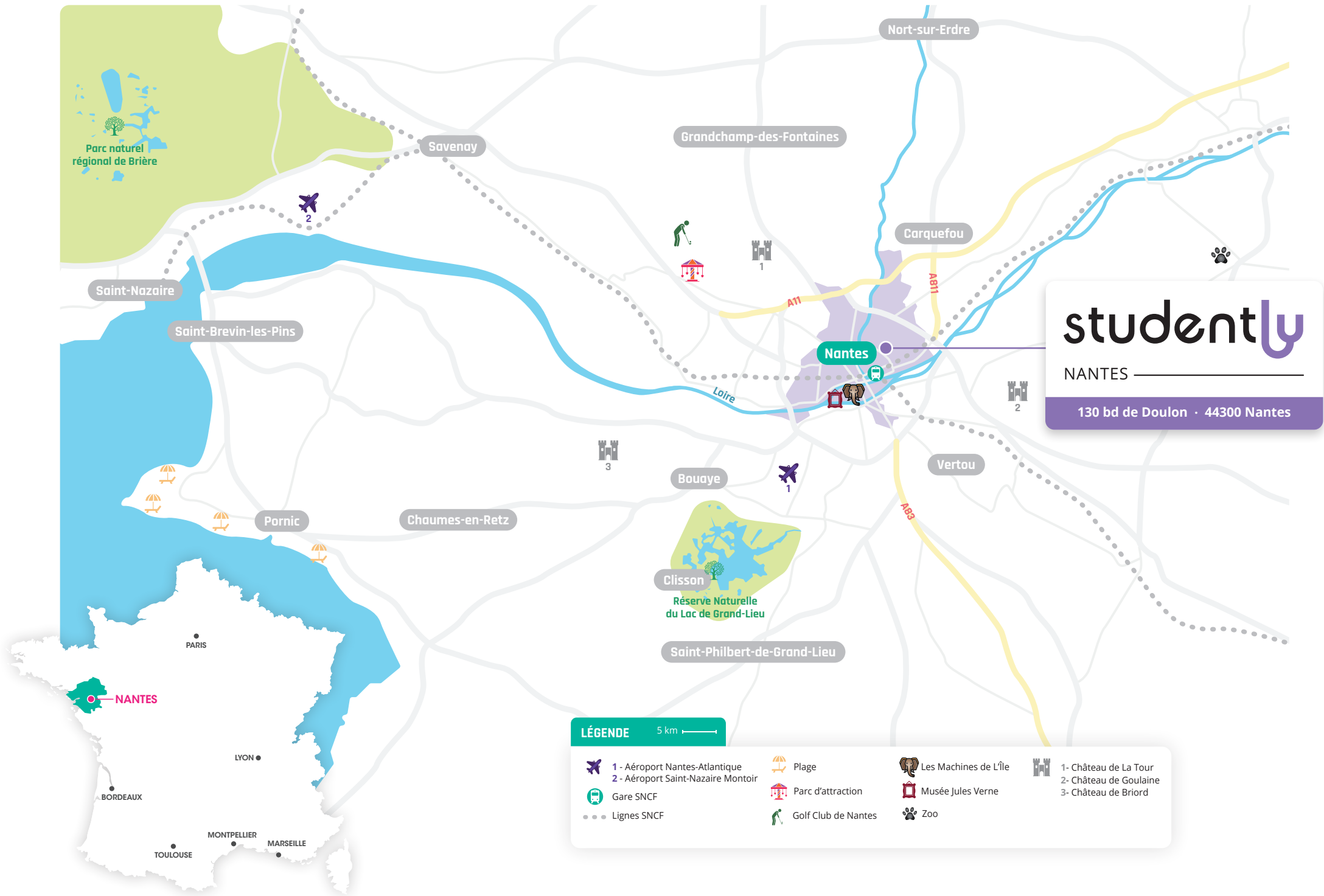
Création de

109 lots étudiants

⁽¹⁾ Rentrée 2022

⁽²⁾ Source : Ministère de l'Enseignement Supérieur de la Recherche et de l'Innovation

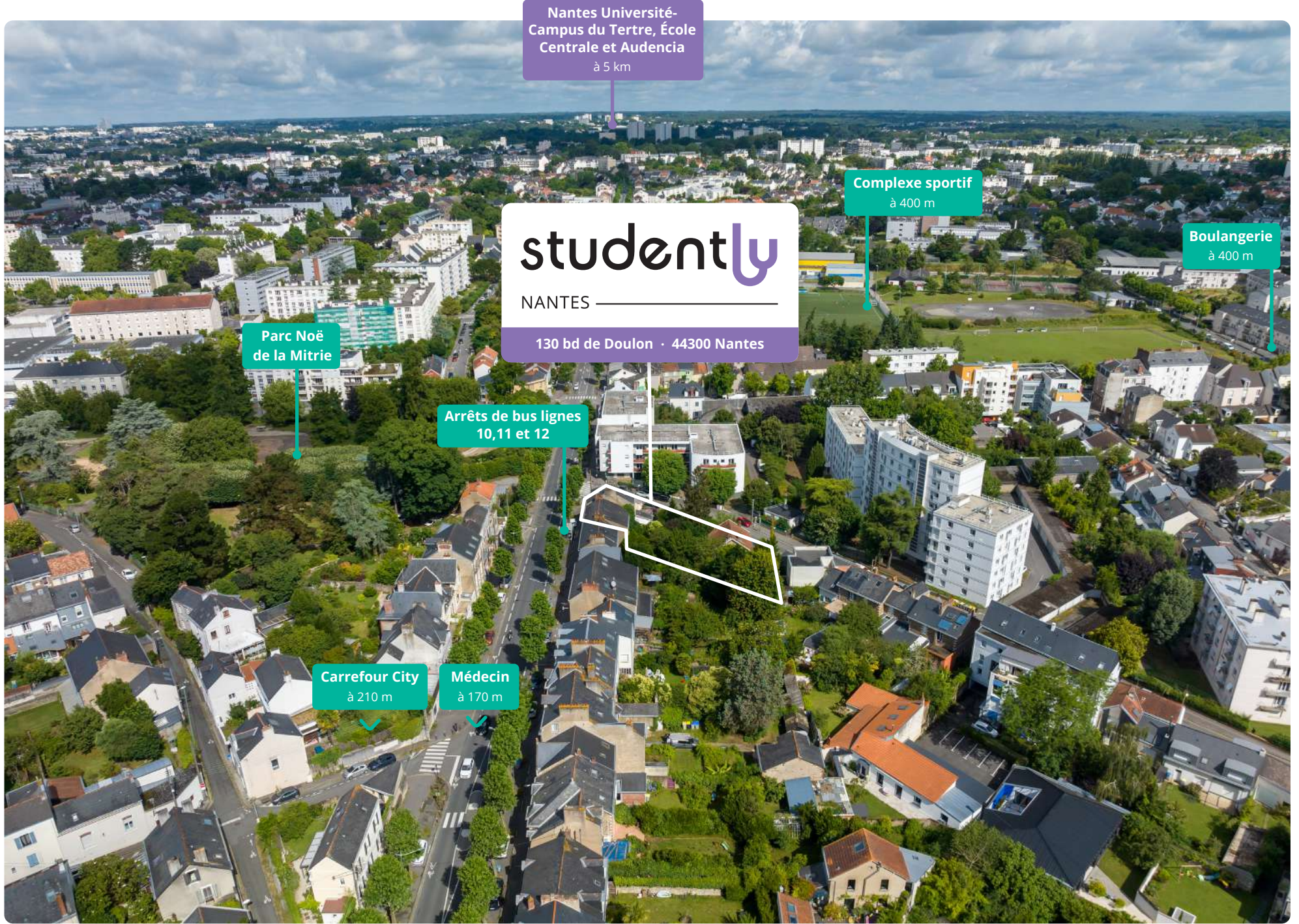
⁽³⁾ Recensé en novembre 2024 et potentiellement non exhaustif



studently
 NANTES —————
 130 bd de Doulon · 44300 Nantes

LÉGENDE 5 km

1 - Aéroport Nantes-Atlantique	Plage	Les Machines de L'île	1- Château de La Tour
2 - Aéroport Saint-Nazaire Montoir	Parc d'attraction	Musée Jules Verne	2- Château de Goulaine
Gare SNCF	Golf Club de Nantes	Zoo	3- Château de Briord
Lignes SNCF			



Nantes Université-
Campus du Tertre, École
Centrale et Audencia
à 5 km

studently
NANTES
130 bd de Doulon · 44300 Nantes

Complexe sportif
à 400 m

Boulangerie
à 400 m

Parc Noë
de la Mitrie

Arrêts de bus lignes
10, 11 et 12

Carrefour City
à 210 m

Médecin
à 170 m

Un emplacement privilégié



Commerces de proximité

- Carrefour Express à 210 m
- Boulangerie à 400 m
- Aldi à 700 m
- Super U et place commerçante à 800 m
- Primeur à 1,8 km



Transports & accès

- Arrêt de bus (lignes 10, 11 et 12) au pied de la résidence
- Station de vélos libre-service à 130 m
- Station de tramway (ligne 1) à 600 m
- Gare SNCF à 2 km
- Aéroport Nantes Atlantique à 15 km



Autres services & loisirs

- Parc de la Noë Mitrie en face
- Médecin à 170 m
- Complexe sportif à 400 m
- Banque à 600 m
- Hôpital à 800 m
- Restaurant à 850 m
- Théâtre Le Grand T et parc du Grand Blottereau à 1,4 km
- Jardin des Plantes à 2 km
- Château des Ducs de Bretagne à 2,7 km
- Centre-ville (cinéma, restaurants, magasins...) à 3 km
- Les Machines de l'Île à 5 km

LÉGENDE

500 m

- | | |
|--------------|------------------------|
| Gare SNCF | Mairie |
| Bus ligne 10 | Les Machines de Nantes |
| Bus ligne 11 | Jardin des Plantes |
| Bus ligne 12 | Tramway ligne 1 |

- | | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Cathédrale Saint-Pierre et-Saint-Paul | Palais des Congrès |
| Château des ducs de Bretagne | Salle de spectacle |
| Commerces | Salle de concert |

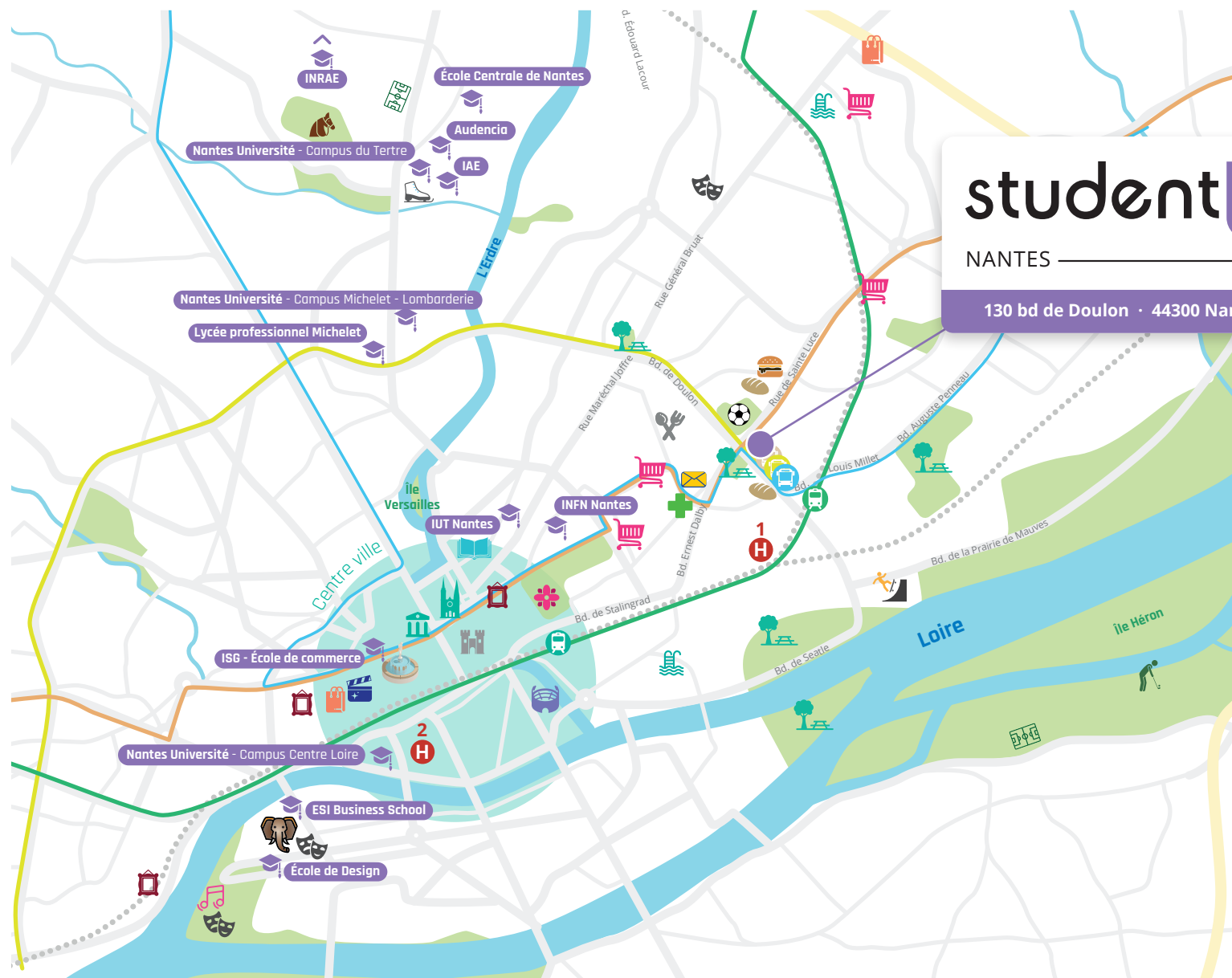
- | | |
|-------|-----------|
| Musée | Cinéma |
| Parc | Fast-food |

- | | |
|----------|------------|
| La Poste | Piscine |
| Stade | Hippodrome |

- | | |
|---------------|-----------|
| Football club | Skatepark |
| Golf | Pharmacie |

- | | |
|------------|-------------|
| Patinoire | Boulangerie |
| Restaurant | Supermarché |

- | | |
|---------------------|----------------------|
| 1 - Hôpital Bellier | 2 - Hôtel-Dieu - CHU |
| Place Royale | |



studently

NANTES

130 bd de Doulon · 44300 Nantes

La vie de quartier

Doulon-Bottière, un quartier apprécié des étudiants

La résidence **Studently Nantes** se situe dans le quartier **Doulon-Bottière**, à l'est de Nantes, à environ **15 minutes du centre-ville** en transport en commun. Traversé par le **tramway** et extrêmement bien desservi par les lignes de **bus**, le quartier se démarque par son **accessibilité**, mais aussi par ses **infrastructures sportives** et de **loisirs** facilitant le quotidien des résidents.

Les 3 lignes de bus qui s'arrêtent **au pied de la résidence** permettent de rejoindre rapidement les **lieux d'étude**, mais aussi le **centre-ville** et la **gare**. Les résidents peuvent facilement se **déplacer à vélo** grâce aux nombreuses **pistes cyclables** et aux stations de vélos en **libre-service** autour de la résidence.

Le quartier est réputé pour ses nombreux **espaces verts**, offrant aux habitants un cadre de vie agréable et propice à la détente. On y trouve notamment le **parc du Grand Blottereau**, l'un des plus grands parcs de Nantes, mais aussi le **parc de la Noë Mitrie**, juste en face de la résidence.

Il conserve un esprit "**village**", avec ses commerces de proximité et ses maisons type "bourgeoise", favorisant un **cadre de vie agréable**, proche de la **nature**, du **centre-ville** mais aussi des **lieux d'études**.



Universités & Grandes Écoles

+ de
66 000
étudiants



- **Institut National des Formations Notariales** (INFN - 4770 étudiants) à 1,6 km
- **IUT Nantes** (700 étudiants) à 2 km
- **Université de Nantes** (43 000 étudiants)
 - **Campus Michelet - Lombarderie** à 2,8 km
 - **Campus Centre Loire** à 3,4 km
 - **Campus du Tertre** à 5 km
- **ESI Business School** (3500 étudiants) à 4,1 km
- **École Supérieure de Commerce Audencia** (6 000 étudiants) à 5 km
- **École Centrale de Nantes** (2500 étudiants) et **Lycée Professionnel Michelet** (570 étudiants) à 5,5 km
- **École de commerce - ISG** (4500 étudiants), **École de Design** (1800 étudiants), et **IAE** (2600 étudiants) à 6 km



Les Machines de l'île
à 5 km

Gare SNCF
à 2 km

Centre ville et Cathédrale
Saint-Pierre et Saint-Paul
à 3 km

Place Royale et
Basilique Saint Nicolas
à 3 km

Jardin des Plantes
à 2 km

École de Design
à 6 km

Super U
à 800 m

Parc Noë
de la Mitrie

Aldi
à 700 m

IUT de Nantes
à 2 km

Arrêt de bus
lignes 10, 11 et 12

studently

NANTES

130 bd de Doulon · 44300 Nantes

La résidence

Partage et convivialité

La résidence **Studently Nantes** est située à l'angle de la rue Charles Bataille et du Boulevard Doulon, dans un quartier animé.

Elle se compose de **109 appartements**, T1 et T2, répartis dans 2 bâtiments : le bâtiment A en R+5+attique et le bâtiment B en R+2. Elle offre des **espaces communs conviviaux** au rez-de-chaussée du **bâtiment A** (espace détente, salle de coworking, salle fitness, cuisine collaborative...).

Le bâtiment A présente une volumétrie en retrait à partir du R+3, permettant ainsi d'ouvrir la façade et d'animer le boulevard. Il surplombe le **parc Noë de la Mitrie**, situé en face de la résidence, offrant ainsi des vues dégagées sur cet espace vert.

La résidence comprend deux **locaux vélos** au sous-sol du bâtiment A.



studently

NANTES

130 bd de Doulon
44300 Nantes

- 1 Accès piétons bâtiment A
- 2 Accès hall bâtiment A
- 3 Accès locaux vélos sous-sol
- 4 Résidence sécurisée
- 5 **Espaces communs intérieurs :**
 - Espace détente
 - Cuisine collaborative
 - Salle de coworking
 - Salle de fitness



Le mot de l'architecte

L'art de concevoir



La résidence **Studently Nantes** s'inscrit à la fois dans une relecture des codes architecturaux caractérisant les immeubles de boulevard et dans l'expression d'une **écriture contemporaine** assumée au sein d'un quartier essentiellement résidentiel.

Elle présente une **volumétrie en retraits**. Cette architecture permet d'ouvrir la façade et de ménager les maisons voisines. Marquant l'angle de la rue Charles Bataille et écrivant une proue, la résidence surplombe le **parc Noe de la Mitrie** situé en face et offre ainsi des **vues qualitatives** aux logements.



JBA

Créée en 2000, Jba entreprend et construit sur des principes de réalisme architectural. Ils se traduisent dans sa gestion et sa production par une sobriété mesurée et un sens de la rigueur.

Après des débuts placés sous le signe de la commande publique - avec la réalisation d'équipements sportifs, tertiaires ou culturels - Jba se tourne vers le logement. Son expérience polyvalente et son ouverture instinctive lui permettent aujourd'hui d'évoluer naturellement dans des projets urbains complexes.

Précurseur des projets ANRU au début des années 2000, Jba tient de son expérience de la réhabilitation la créativité constructive et spatiale nécessaire à tout projet de transformation par l'usage. En découle aussi son attachement à la dimension urbaine de chaque projet.

Jba s'empare des problématiques contemporaines du renouvellement de la ville sur elle-même. Elle poursuit son engagement pour des modes constructifs maîtrisant leur impact carbone. Elle se forme en continu à la conception bio-climatique et aux filières respectueuses des ressources.

Fondée à Nantes, présente en Ile de France, conduisant des chantiers dans le Grand-Ouest, à Lille et à Marseille, Jba développe aujourd'hui son rayonnement national.







Pensée pour vivre de
belles années étudiantes



Le régisseur



Présent au quotidien, le régisseur 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 cafétéria - Résidence Isatis

Une résidence connectée



C'est **être au courant** des horaires des transports en commun, de la météo et de l'actualité grâce aux **panneaux interactifs**

C'est aussi profiter des **boîtes à colis** et d'une **laverie connectée**



Accueil, espace cafétéria - Résidence Canopy

Des espaces de vie chaleureux

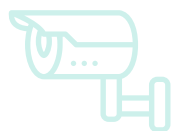
La résidence offre des **espaces communs chaleureux et conviviaux** :

- Un espace **détente**, avec canapés, TV, fauteuils...
- Une salle de **coworking**
- Une **cuisine collaborative**
- Une salle de **fitness**
- Une **laverie connectée**



Salle fitness - Résidence Studio 8

Une résidence sécurisée



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 régisseur veille sur le bien-être des résidents.



Laverie connectée - Résidence Studio 8

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 pour se détendre



Pour étudier



Pour cuisiner

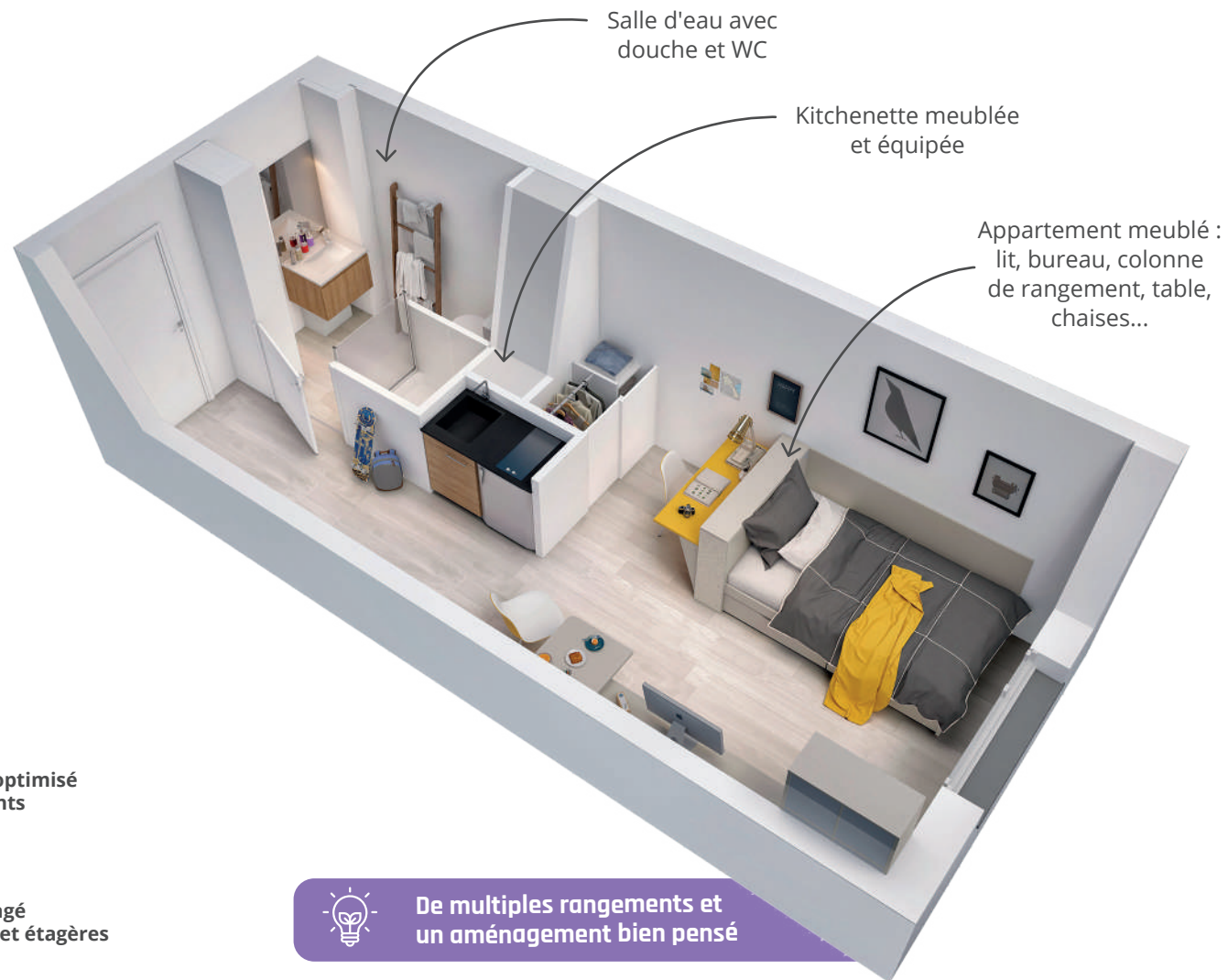


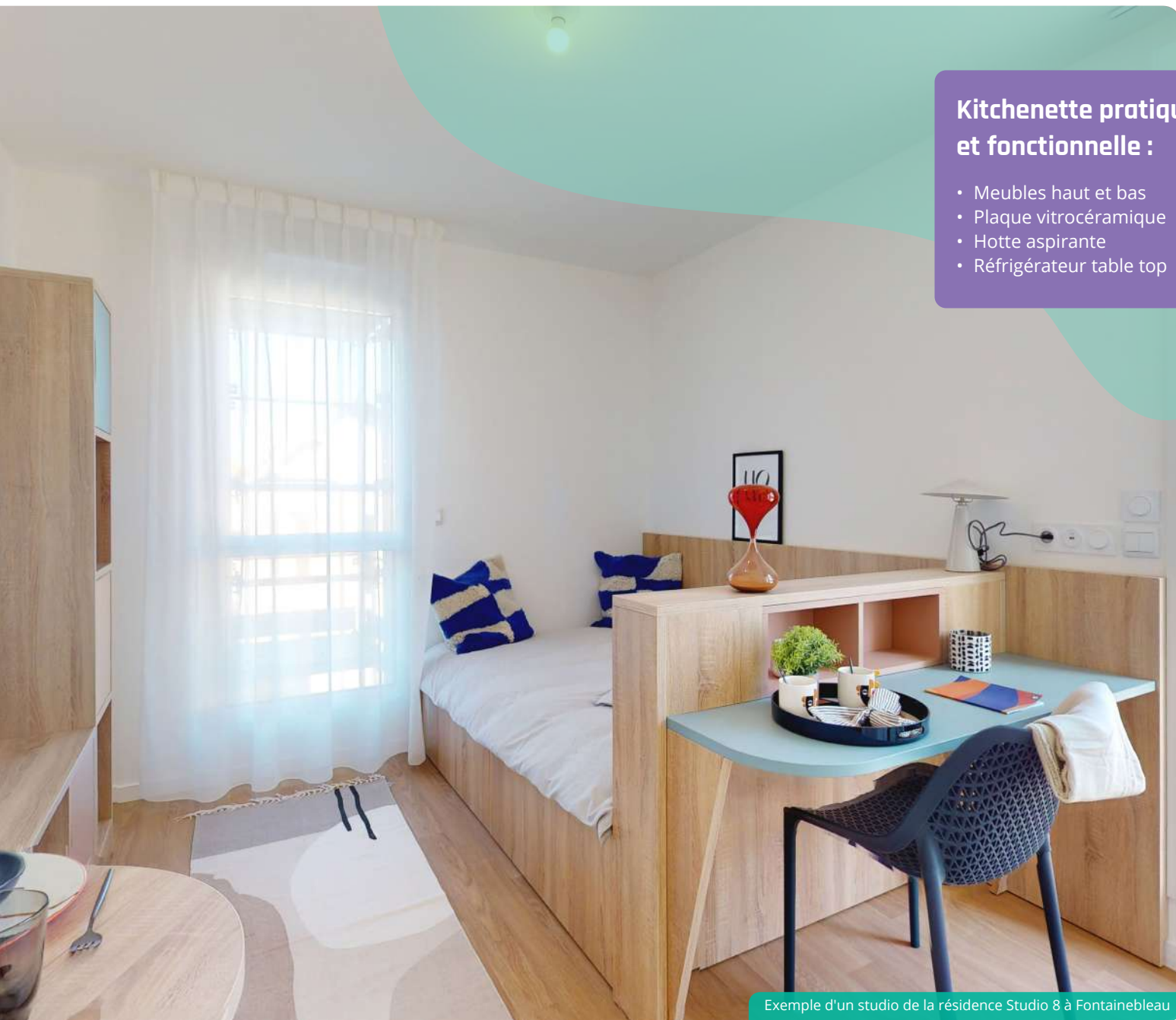
Pour se dépenser



Les prestations

Des matériaux de qualité





Kitchenette pratique et fonctionnelle :

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



Exemple d'un studio de la résidence Studio 8 à Fontainebleau



Résidence Saint-Augustin, Bordeaux (33)



Campus Bel Air Bègles (33)



Canopy, Pau (64)



Résidence Théodora, Castanet-Tolosan (31)

Références



L'Alexandrin, Toulouse (31)



Liberty, Toulouse (31)



Résidence Newton, Toulouse (31)



Résidence Isatis, Mérignac (33)



Studio 8, Fontainebleau (77)

Document et illustrations non contractuels.

Crédits photographiques : Unsplash, Adobestock, Shutterstock, Shutterstock, C.Picci, Studio Chevojon, Lionel Ruhier Photographe, E. Passeleu, M. Panaget, Arthur Péquin.

Illustrations 3D : Hive&Co, D+B interior Design.

Sources : Mairie de Nantes, Loire-atlantique.fr, INSEE, linternaute.fr, Google Maps.

Service Communication et Marketing LP Promotion. Novembre 2024. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert.





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

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 du Chapeau Rouge – Odelta Carré Boileau
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