

# studently

AGEN

---



# 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<sup>ème</sup> 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 à 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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

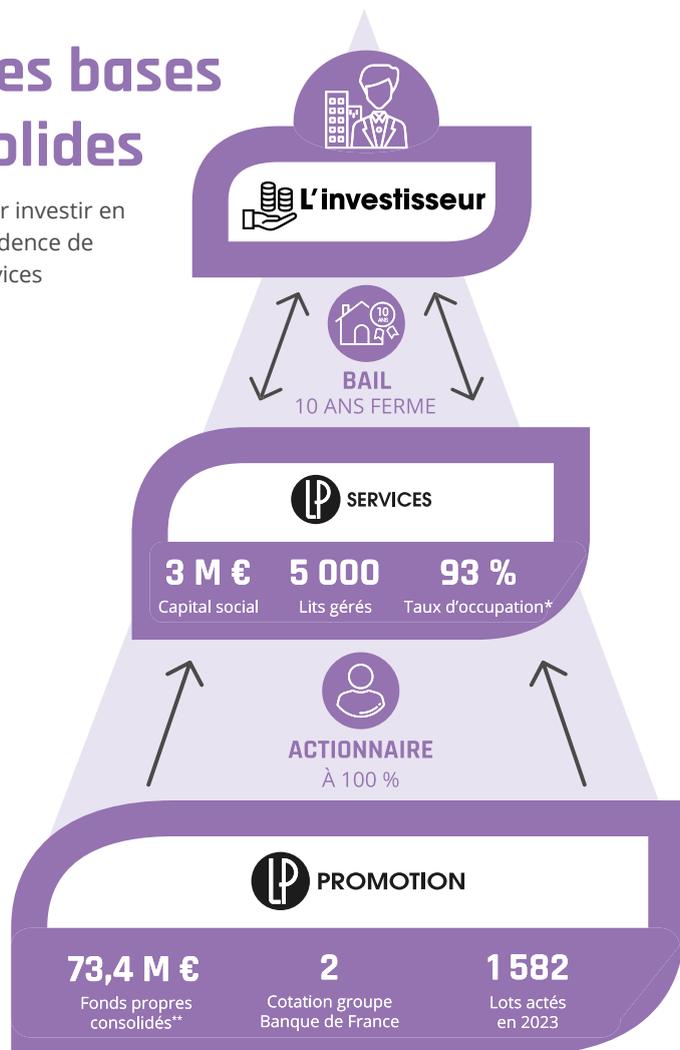
Hébergements flexibles

serenly

Résidences seniors

## Des bases solides

pour investir en résidence de services

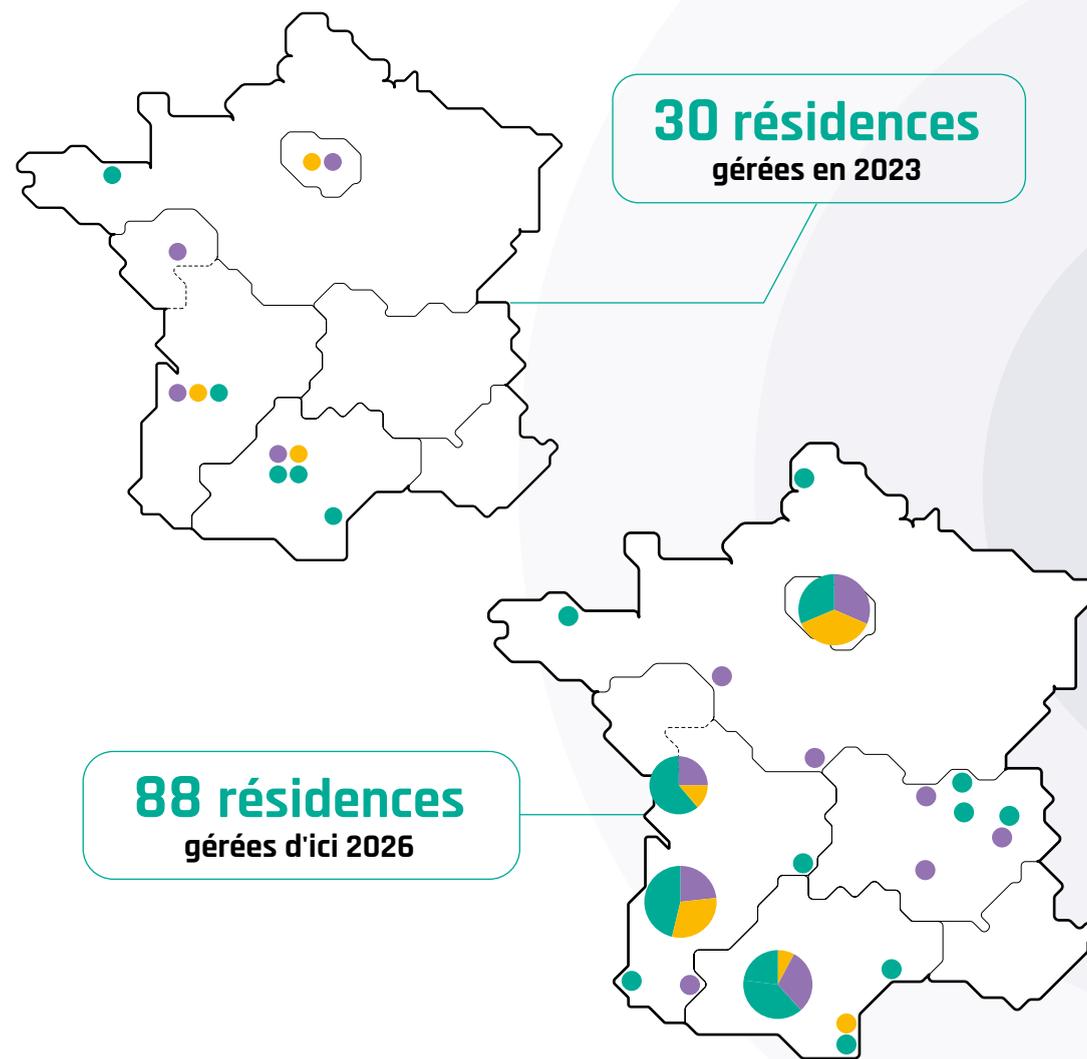


\* Taux d'occupation moyen en 2021 sur l'ensemble de nos résidences de services \*\*Au 31 décembre 2022 \*\*\*Cotation de la Banque de France sur la capacité de l'entreprise à honorer ses engagements financiers à 3 ans, de 1 (excellente) à 8 (fortement compromise)

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

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

## Un développement en forte croissance



● STUDENTLY ● SWEETLY ● SERENLY

# Le Lot-et-Garonne

Situé dans le **Sud-Ouest de la France**, dans la région de la **Nouvelle-Aquitaine**, le **Lot-et-Garonne** est un département riche en histoire, en culture et en nature. Il offre un cadre de vie paisible et agréable.

Grâce à sa nature préservée, le département offre des paysages verdoyants et pittoresques et se dévoile en un lieu idéal pour les amoureux d'activités en plein air. Côté patrimoine culturel, le département regorge de villages médiévaux, de châteaux et de sites historiques.

C'est un département également dynamique, qui propose de nombreuses festivités tout au long de l'année, comme le célèbre festival Garorock à Marmande ou encore les fêtes d'Agen.

Que ce soit pour ses paysages, ses traditions, sa gastronomie ou pour ses activités, le Lot-et-Garonne propose une qualité de vie remarquable.



Villeneuve-sur-Lot

## En bref

- Plus de **300 000 habitants**
- **319 communes**
- **Département attractif pour les jeunes :**
  - **Fêtes et festivals divers :** Garorock, Fêtes d'Agen, festivals de Jazz, le Pruneau Show...
  - **Enseignement supérieur :** 113 formations, formations universitaires rattachées à l'université de Bordeaux
  - **Patrimoine riche :** architectural (châteaux et sites remarquables), historique (villages médiévaux), culturel (gastronomie et événements), naturel (vallées de la Garonne et du Lot, réserves naturelles...)



Pujols



Monflanquin



Penne-d'Agenais

# Agen

Agen, charmante commune de plus de **32 000 habitants**, se situe dans la région Nouvelle-Aquitaine, entre **Toulouse et Bordeaux**. Nichée sur les rives de la Garonne, la ville offre un **cadre de vie agréable** grâce à son **centre-ville** à taille humaine, ses rues commerçantes animées, mais aussi ses **espaces verts**.



Agen



Théâtre municipal Ducourneau



Place des Laitiers



Place Notre Dame du Bourg



Centre universitaire



Gare d'Agen

## En bref

- Plus de **32 000** habitants
- **3 400** étudiants, **70** formations post-bac
- **1** centre hospitalier
- **1** gare SNCF (à 3h19 de Paris)
- **Ville culturelle** : théâtre, musée des Beaux-Arts, nombreux monuments historiques...
- **Ville conviviale** : 5 marchés traditionnels, des fêtes et festivals (les Fêtes d'Agen, le Grand Pruneau Show, etc.), 1 parc d'attraction (Walygator Agen)

## Le marché de la résidence étudiante à Agen



**3 400<sup>(1)</sup>**  
**étudiants**



En France, en moyenne  
**68% des étudiants**  
quittent le domicile familial  
pour leurs études<sup>(2)</sup>



**150** lots étudiants  
répartis dans  
**1** résidence<sup>(3)</sup>

**studently**  
AGEN

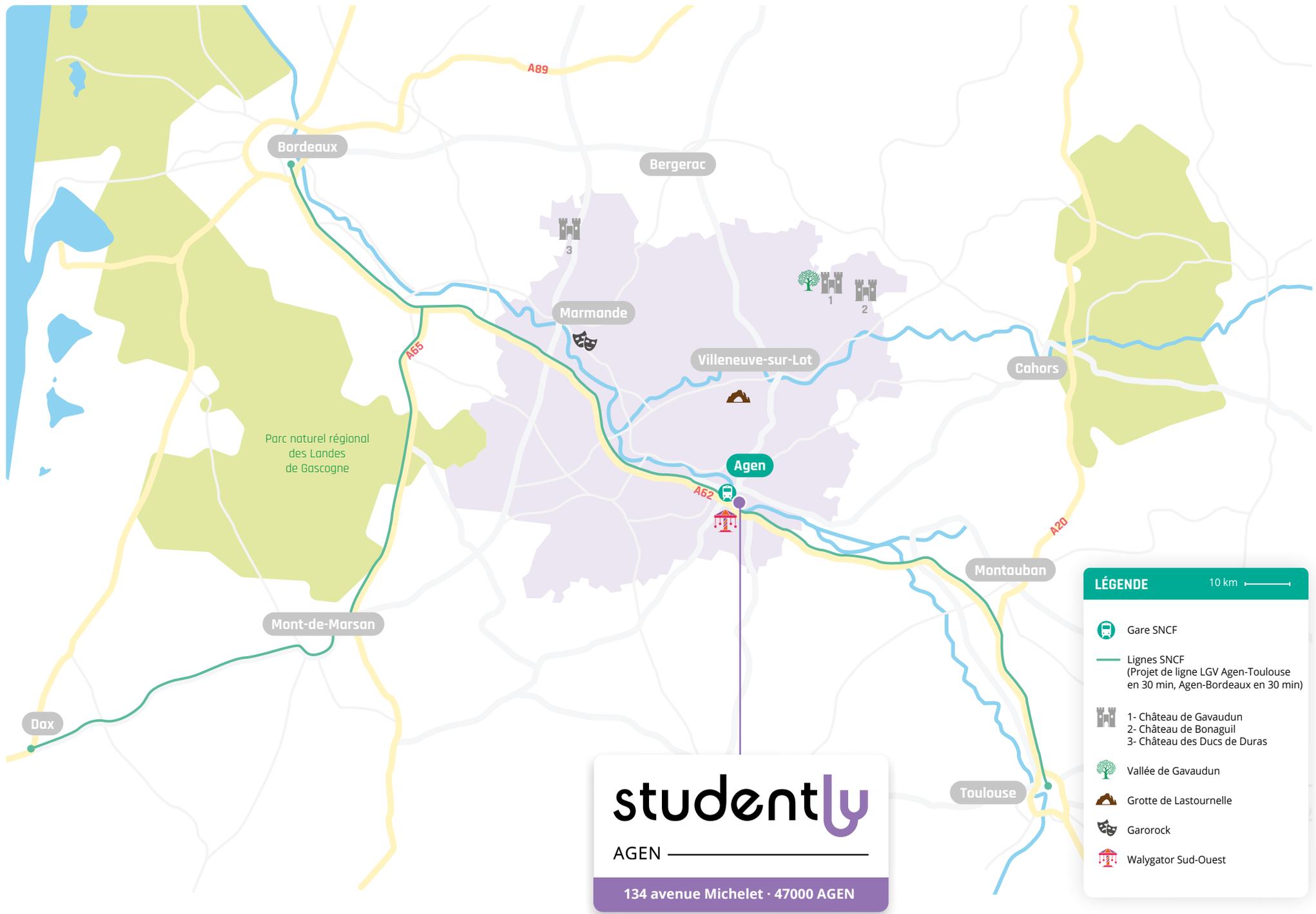
Création de

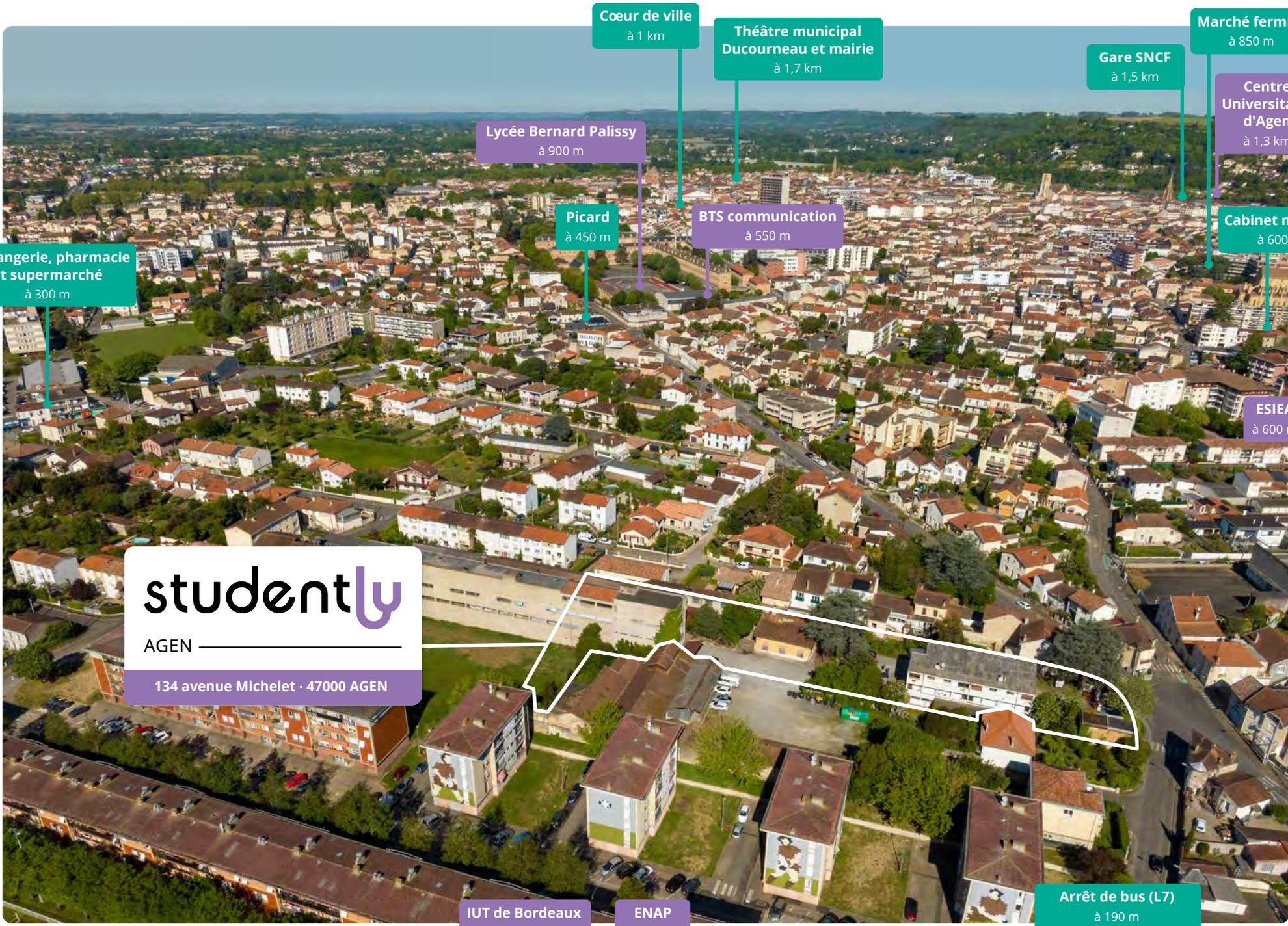
**124 lots étudiants**

<sup>(1)</sup>Source : L'Agence d'Attractivité de Toulouse Métropole

<sup>(2)</sup>Source : Ministère de l'Enseignement Supérieur de la Recherche et de l'Innovation

<sup>(3)</sup> Recensé en mai 2024 et potentiellement non exhaustif





Coeur de ville  
à 1 km

Théâtre municipal  
Ducourneau et mairie  
à 1,7 km

Gare SNCF  
à 1,5 km

Marché fermier  
à 850 m

Lycée Bernard Palissy  
à 900 m

Centre  
Universitaire  
d'Agen  
à 1,3 km

Picard  
à 450 m

BTS communication  
à 550 m

Cabinet médical  
à 600 m

Boulangerie, pharmacie  
et supermarché  
à 300 m

ESIEA  
à 600 m

studently

AGEN

134 avenue Michelet · 47000 AGEN

IUT de Bordeaux  
à 2 km

ENAP  
à 2,2 km

Arrêt de bus (L7)  
à 190 m

## Un emplacement privilégié



### Commerces de proximité

- Pâtisserie à 230 m
- Spar à 270 m
- Picard à 400 m
- Boulangerie à 450 m
- U Express et Drive à 500 m
- Carrefour City à 850 m



### Autres services & loisirs

- Pharmacie Lafayette, restaurant et pizzeria à 450 m
- Cabinet médical à 600 m
- Marché fermier à 850 m
- Parc à 950 m
- Cœur de ville à 1 km
- Cinéma CGR à 1,3 km
- Théâtre à 1,7 km
- Clinique à 2 km
- Centre hospitalier à 3,9 km



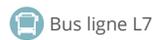
### Transports & accès

- Arrêt de bus (ligne L7) à 190 m
- Arrêt de bus (ligne L2) à 550 m
- Gare SNCF à 1,5 km

## ENSEIGNEMENTS SUPERIEURS

- 1 UFA47 - Campus Saint Caprais (BTS)
- 2 IFPS Agen
- 3 Centre Universitaire d'Agen
- 4 ESIEA
- 5 Lycée Bernard Palissy
- 6 BTS Communication
- 7 IUT Bordeaux
- 8 ENAP
- 9 Sud Management Business School

## LÉGENDE




studently

AGEN

134 avenue Michelet · 47000 AGEN

Zone commerciale  
Agen-Boé  
(La Galerie Boé)

# La vie de quartier

## Jeune et dynamique

La résidence **Studently Agen** se situe dans un **quartier résidentiel** où tout est à portée de main. À quelques pas de la résidence se trouvent les **commerces** de la vie de tous les jours, comme des **supermarchés** ou encore une **boulangerie**.

Avec la **ligne de bus L7** à proximité, les résidents peuvent aisément accéder au **cœur de ville** animé par les boutiques et restaurants.

Les **lieux d'études** sont également proches de la résidence et accessibles soit à pied, vélo ou en bus.

Ainsi le quartier offre un cadre idéal pour vivre ses belles années d'étudiant.



3 400  
étudiants



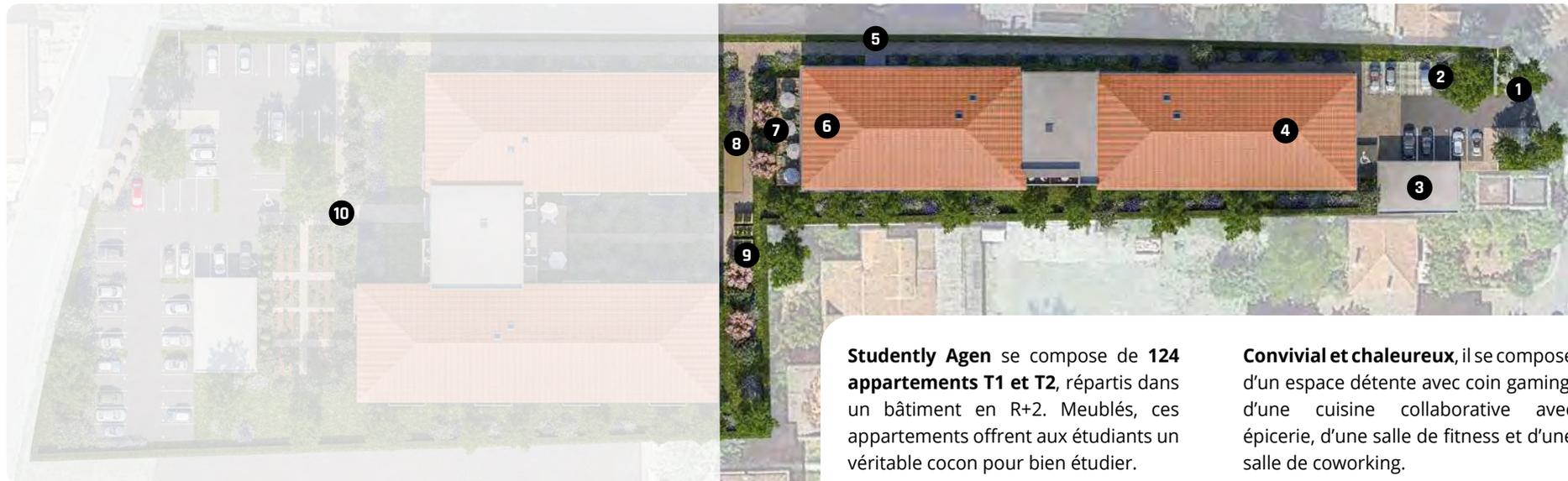
## Enseignements Supérieurs

- **BTS Communication** à 550 m
- **ESIEA** (école d'ingénieurs) à 600 m
- **Lycée Bernard Palissy** (enseignement supérieur) à 900 m
- **Centre Universitaire** à 1,3 km
- **IFPS** (Institut de Formation des Professionnels de la Santé) à 1,8 km
- **IUT Bordeaux - site Agen** à 2 km
- **ENAP** (École Nationale d'Administration Pénitentiaire) à 2,2 km
- **UFA47** (BTS) à 2,6 km
- **Campus Saint Caprais** (BTS) à 2,7 km
- **Sud Management Business School** à 6,2 km



# La résidence

## Moderne et conviviale



**Studently AGEN** se compose de **124 appartements T1 et T2**, répartis dans un bâtiment en R+2. Meublés, ces appartements offrent aux étudiants un véritable cocon pour bien étudier.

Afin de créer du lien et se détendre, un **grand espace commun** est proposé au rez-de-chaussée aux résidents.

**Convivial et chaleureux**, il se compose d'un espace détente avec coin gaming, d'une cuisine collaborative avec épicerie, d'une salle de fitness et d'une salle de coworking.

Cet espace s'ouvre sur une agréable **terrasse commune** donnant sur un **boulodrome** et un **potager partagé**.

# studently

AGEN

134 avenue Michelet · 47000 AGEN

- 1 Accès résidence avenue Michelet
- 2 Parking extérieur
- 3 Local vélos
- 4 Parking couvert
- 5 Entrée de la résidence

- 5 **Entrée et espaces communs intérieurs :**
  - Espace détente
  - Cuisine collaborative
  - Salle de coworking
  - Espace gaming
  - Salle de fitness

- 7 Terrasse commune
- 8 Boulodrome
- 9 Potager partagé
- 10 Résidence Seniors



# L'architecte

L'art de concevoir

## LS Architecture



Originaires 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 !

# Le mot du paysagiste



L'aménagement paysager proposé vise à créer un espace simple et cohérent avec le projet bâti et son environnement. L'une des clés de cet aménagement réside dans la préparation minutieuse des sols et d'un apport de terre végétale de qualité, afin de recréer un sol fertile et "vivant". Cela permettra aux végétaux de se développer correctement et de favoriser une nouvelle biodiversité à proximité des résidents.

Ces éléments de préparation contribuent à l'identité du quartier et constituent un patrimoine vivant pour la commune.

Les principales intentions de cet aménagement sont :

- Réduire les surfaces minérales imperméables
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain
- Maintenir et promouvoir la végétation en milieu urbain



Sébastien Riquois - GLAADF



Terasse commune · Libre interprétation de l'illustrateur pour la décoration



# 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**

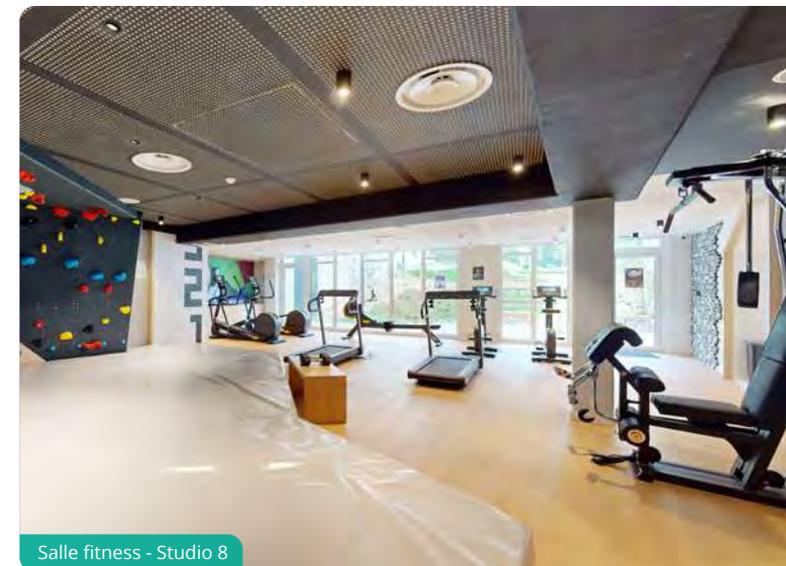


Accueil, espace cafétéria - Résidence Canopy

## 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**
- Un **espace gaming**
- Une **cuisine collaborative**
- Une **épicerie**
- Une salle de **fitness**
- Une **laverie connectée**



Salle fitness - 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.



Accueil ouvert sur l'espace détente - Libre interprétation de l'architecte d'intérieur pour la décoration

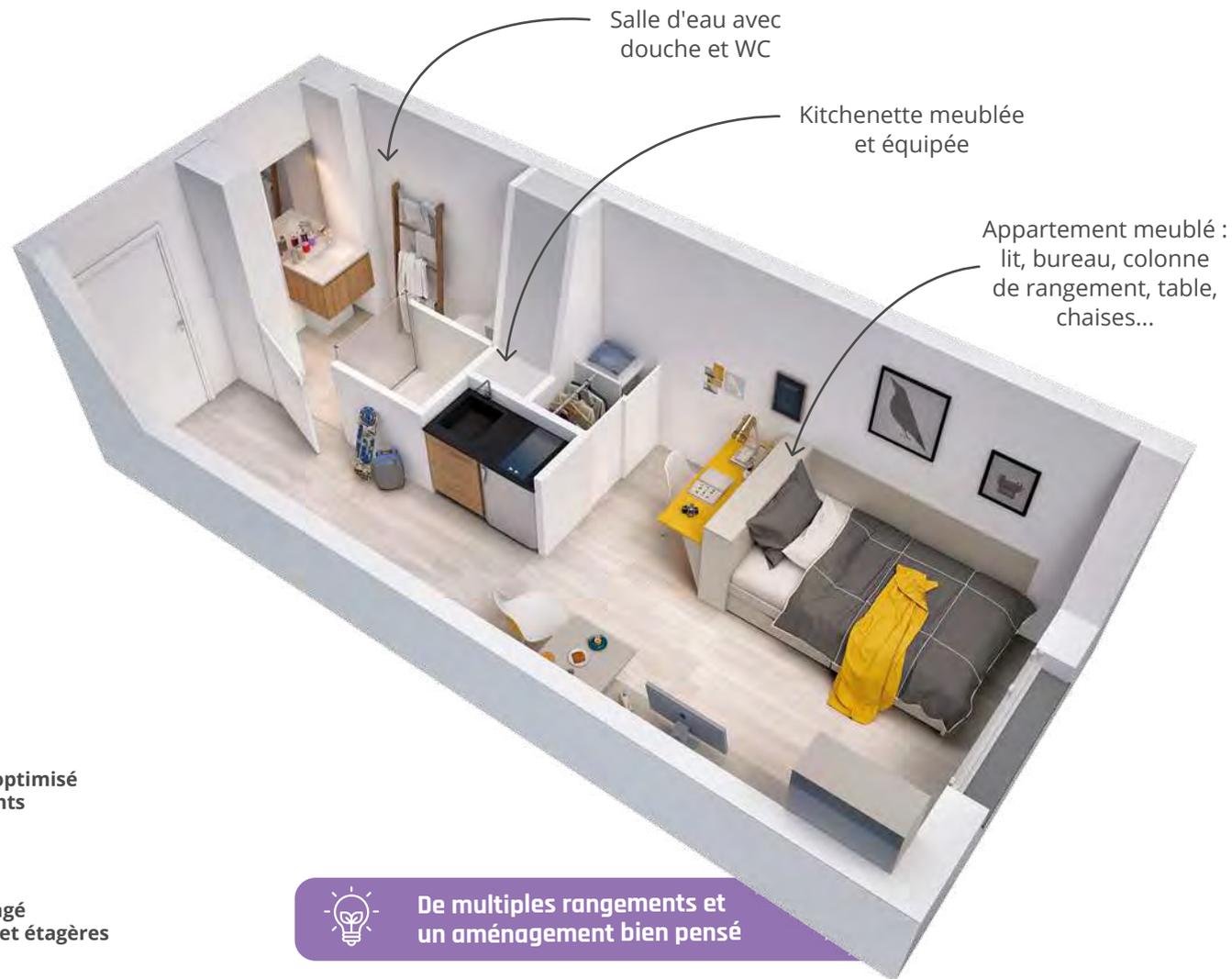






# Les prestations

Des matériaux de qualité



Espace de vie optimisé avec rangements

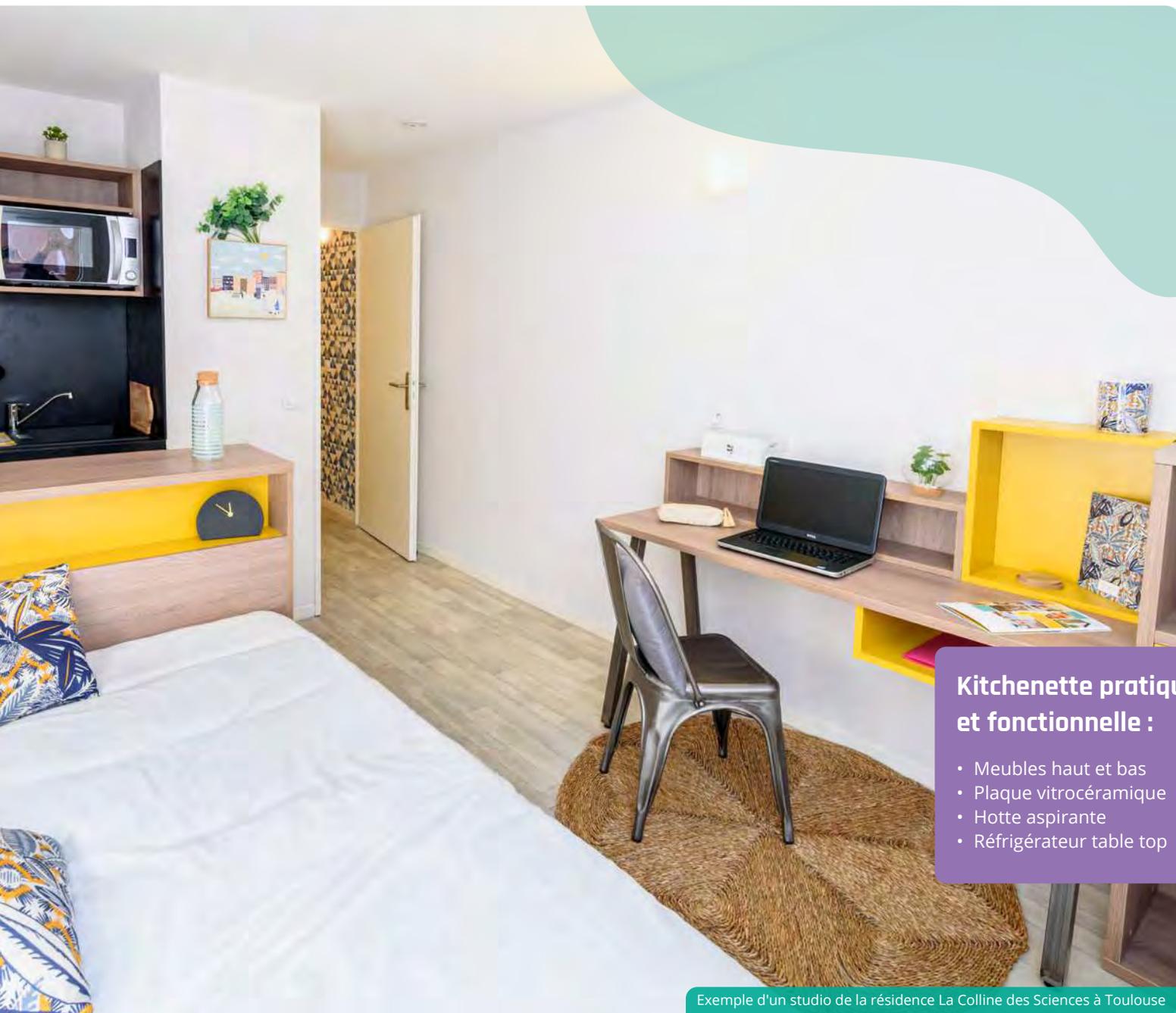


Placard aménagé avec penderie et étagères



De multiples rangements et un aménagement bien pensé





Exemple d'un studio de la résidence La Colline des Sciences à Toulouse

**Kitchenette pratique  
et fonctionnelle :**

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





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, Pixabay, Arthur Péquin, Shutterstock, C.Picci, Studio Chevojon, Lionel Ruhier Photographe.

**Illustrations 3D :** Image Doing, Mézard & Simonelli.  
**Sources :** Mairie Agen, immojeune.fr, INSEE, linternaute.fr, lejournaldunet.fr, letudiant.fr, Google Maps.

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