

# Vergers de Saône

SAINT-LAURENT-SUR-SAÔNE



# 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 **13<sup>ème</sup> 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



\*32<sup>ème</sup> classement des promoteurs immobiliers - Innovapresse 2020.

## Chiffres clés

**1996** Création de LP Promotion

**277 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 250** 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.

**+ de  
4 700**

Emplois créés  
en équivalent  
temps plein

\*Prévisionnel 2022

### NOMBRE DE LOTS ACTÉS

1 344

2018

1 601

2019

1 509

2020

1 535

2021

1 803\*

2022

\*Prévisionnel  
2022



# Privilege

## Notre Gestionnaire

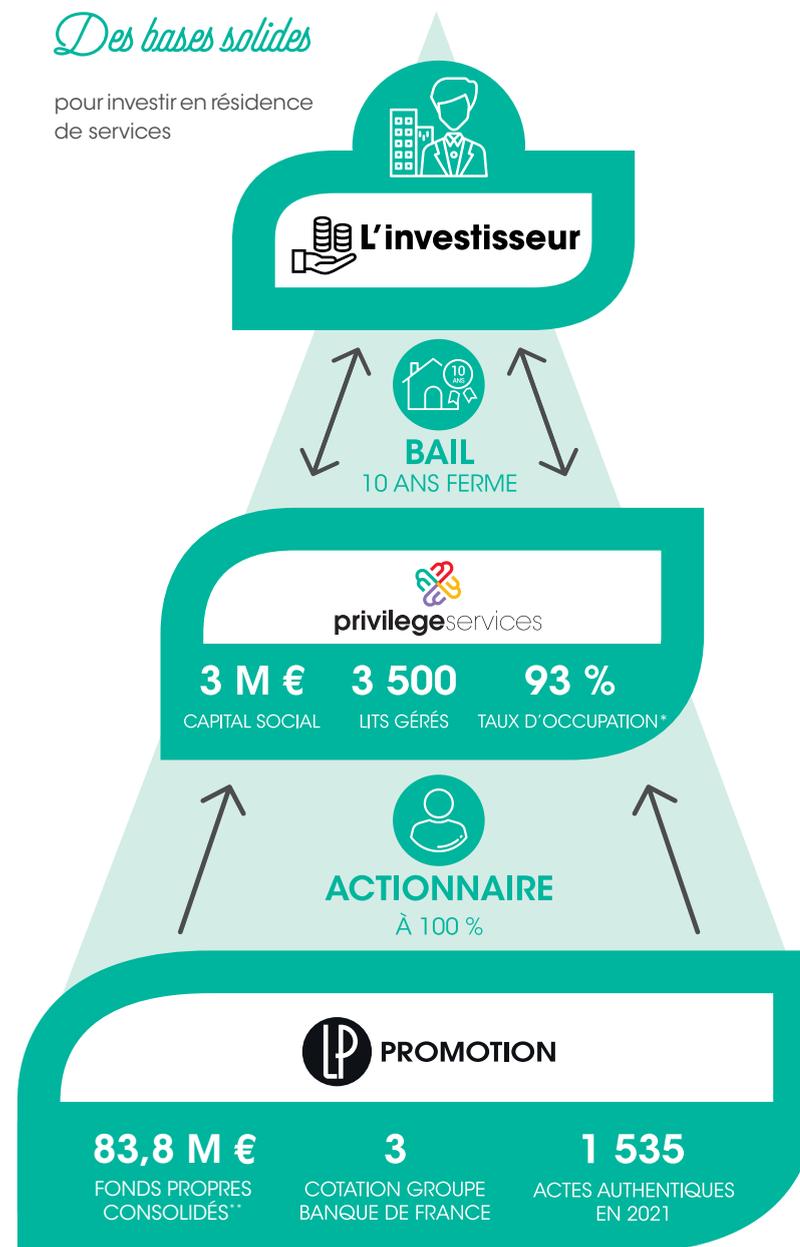
Le Groupe LP Promotion a créé en 2008 la filiale Privilege, déclinée depuis en plusieurs concepts :

- Résidence Coliving — **sweetly**
- Résidence Seniors — **serenly**
- 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 **LP**

Portage de TVA

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

# Vivre entre la Saône-et-Loire et l'Ain

*Territoir, nature et évasion*



## Mâcon

**Territoire naturel et viticole** de la Saône-et-Loire, le Mâconnais est réputé pour ses vins (80% de Chardonnay), et possède le **plus vaste vignoble de Bourgogne** avec près de **7 000 hectares de vignes** et **40 millions de bouteilles** produites par an.

Appelée «  **cité Lamartienne** », en référence à l'enfant du pays, **Alphonse de Lamartine**, Mâcon est une ville de patrimoine, avec de nombreux monuments classés, mais aussi une ville dynamique qui **offre de multiples activités et événements**.



## L'Ain et la Bresse

L'Ain offre des paysages et des **espaces naturels préservés** aussi riches que variés pour s'évader et se ressourcer. De nombreux itinéraires balisés de **promenades et randonnées** guident les visiteurs de découverte en découverte, à pied, à vélo ou à cheval.

Le département possède aussi un grand **patrimoine historique et culturel** et regorge de sites et monuments remarquables, sites archéologiques, musées, églises et châteaux. Sans oublier la **gastronomie**, marquée par les "Mères" Brazier, Blanc et Bizolon, la célèbre volaille de Bresse et les poissons de lacs et rivières.



Les rochers calcaires de Solutré et de Vergisson donnant sur les vignobles du Mâconnais

## Chiffres clés de Mâcon

- **34 700 habitants** à Mâcon
- **300 000** touristes par an
- **21,5 %** d'espaces verts publics
- **24** édifices protégés aux monuments historiques
- **4** ★ au concours des "Villes et villages fleuris"
- **3** @ au concours des "Villes Internet"
- **73** clubs et associations sportives
- **63 km** de voies vertes labellisées « tourisme et handicap »
- Distances des grandes villes :



- **70 km** de Lyon à 47 min en TER
- **400 km** de Paris à 1h30 en TGV
- **150 km** de Genève à 2h25 en train

# Saint-Laurent-sur-Saône

*Une petite commune aux multiples attraits*

Située **en face de Mâcon**, sur une île formée par le canal de contournement de la Saône, créé au début des années 1980, elle marque la **frontière entre la Saône-et-Loire et l'Ain**.

Surnommée « **L'île de la Réjouissance** », elle offre à ses visiteurs et habitants un **cadre de vie agréable**, entre ville et nature, notamment avec ses nombreux restaurants et terrasses en bord de rivière. Si c'est l'une des plus petites communes de France par sa taille, la ville, vivante, compte de nombreux commerces, services et équipements de proximité.



Quai Bouchacourt

## *A faire à proximité*

- **Centre aquatique communautaire** : cours pour seniors
- Le « **Tracé de la Plume** » : visite culturelle interactive
- **Musées, sites historiques et archéologiques**
- **Théâtres** et salles de spectacles
- **Apothicaierie** de l'hôtel-dieu
- **Maison de bois** : plus ancienne maison de la ville (15<sup>ème</sup> siècle)
- **Multiplexe cinéma** : 11 salles
- **Bowling**
- **Croisières** sur la Saône
- **Golfs**



Entrée de la ville

## *En bref*

- **1 782** habitants
- **À 220 m** de Mâcon
- **1 bus** directement connecté à la Gare de Mâcon
- **À 1 heure** de Lyon en train
- **Projets à venir** :
  - **Hôtel de luxe**
  - **Pôle médical** - 2023
  - **Navette gratuite** entre Saint-Laurent-sur-Saône et Mâcon - 2024



Mâcon vue depuis Saint-Laurent-sur-Saône

Le marché de la résidence seniors dans l'agglomération

*Mâconnais-Beaujolais*



**Près de 21 000**  
personnes sont âgées de  
**60 ans et +**



**92%**  
des français pensent que les résidences seniors doivent être développées

**83%**  
en ont une bonne opinion  
*Enquête Ifop pour Synerpa " Grand âge et enjeux du vieillissement" avril 2017*



**400\***  
lots seniors

*\*Recensés en juillet 2022 et potentiellement non exhaustif*

*Vergers de Saône*  
SAINT-LAURENT-SUR-SAÔNE

**134**  
lots seniors



## LÉGENDE

1 km

-  Gare SNCF de Mâcon
-  Bus ligne B
-  Navette gratuite
-  Port de Plaisance
-  Aéroport Mâcon Charnay
-  Centre Hospitalier de Mâcon
-  Pôle médical
-  Salle de concert
-  Cinéma
-  Golf
-  Commerce
-  Centre-ville de Mâcon

Zone commerciale



Bibliothèque  
à 550 m

Mairie et écoles  
à 400 m

Coeur de ville et  
commerces  
à 500 m

Pôle médical  
en face

Arrêt de bus  
à 50 m

Centre-ville de Mâcon  
à 900 m

Restaurants  
à 450 m

Gare de Mâcon  
à 1,9 km

Quai Bouchacourt  
à 150 m

Parking relais et  
navette gratuite  
en face

Vergers  
de Saône  
SAINT-LAURENT-SUR-SAÔNE



**303 Rue Chevalier Burtin**  
01750 Saint-Laurent-sur-Saône

*Versaers*  
*de Saône*  
SAINT-LAURENT-SUR-SAÔNE

### Un emplacement privilégié



#### Commerces de proximité

- Coeur de ville de Saint-Laurent à 500 m
- Boucherie à 550 m
- Marché hebdomadaire à 600 m
- Boulangerie à 600 m
- Épicerie à 650 m
- Centre-ville de Mâcon à 900 m
- Primeur à 1,1 km



#### Transports & accès

- Arrêt de bus (ligne B) à 50 m
- Gare de Mâcon à 1,9 km



#### Autres services & loisirs

- Pôle médical en face
- Bord de la Saône à 150 m
- Mairie à 400 m
- Restaurants du Quai Bouchacourt à 450 m
- Bibliothèque municipale à 550 m
- Théâtre à 1,2 km
- Cinéma à 2,3 km
- Bowling et centre-aquatique à 2,6 km
- Parc des Expositions à 3 km
- Centre hospitalier à 3,3 km
- Golf et son restaurant à 5,7 km

### LÉGENDE

100 m

Gare SNCF	Mairie	Théâtre	Crèche	Cinéma	Coiffeur	Supermarché	Restaurant	Médecin	Parking relais
Bus ligne B	La Poste	Médiathèque	Établissement scolaire	Piscine	Marché	Boulangerie	Pharmacie	Centre Hospitalier	Salle de concerts
Navette gratuite	Banque	Musée	Gendarmerie	Commerce	Magasin Bio	Tabac/Presse	Vétérinaire	Pôle médical	Parc

# La vie de quartier

*Un cadre naturel proche de toutes commodités*

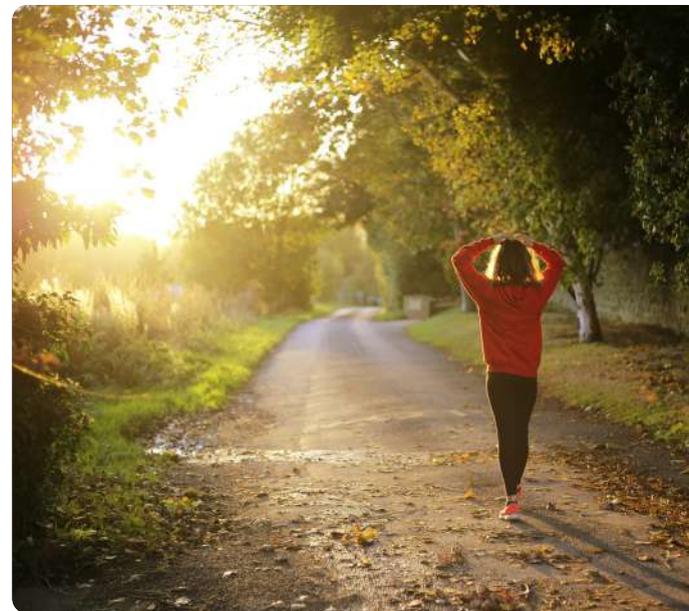
La résidence **Vergers de Saône** se situe au nord de l'île, dans un **cadre verdoyant**, fait de prairies bordées par la Saône. Les résidents pourront facilement **flâner sur les quais** à seulement 150 mètres, profiter des nombreux cafés et restaurants et leurs terrasses en bord de rivière ou **parcourir le sentier** qui fait le tour de la commune, long de 6 km, pour admirer sa **richesse faunistique et floristique**.

Côté pratique, un **arrêt de bus et une navette gratuite au pied de la résidence** permettent d'aller directement au centre-ville de Mâcon avec ses commerces, sa gare SNCF ou encore son hôpital.

Si la grande ville de **Mâcon est toute proche**, Saint-Laurent-sur-Saône n'est pas en reste et offre tous les **commerces et services de proximité** nécessaires, concentrés au **cœur du village situé à 500 mètres** de la résidence, ainsi que des clubs et associations culturels et sportifs, et une galerie d'art.



Rue commerçante



Église et pont Saint-Laurent-sur-Saône



Bord de Saône



Rue commerçante



*Vergers*  
*de Saône*  
SAINT-LAURENT-SUR-SAÔNE

# La résidence

*Partage et convivialité  
dans le respect de l'intimité*

La résidence seniors **Vergers de Saône**, s'intègre parfaitement dans son environnement par son architecture moderne et élégante. Composée de **134 logements du T1 bis au T3**, elle propose des espaces de vie conviviaux et chaleureux.

À l'extérieur, le bâtiment est entouré de **grands espaces verts aménagés** permettant de profiter d'un moment de détente ou de promenade. On y retrouve un verger, des **carrés potagers partagés** pour les mains vertes ou ceux qui veulent s'initier et un terrain de pétanque pour des moments conviviaux.

À l'intérieur, des espaces communs cosy favorisent le **lien social**. Ainsi, les résidents ont à leur disposition un **salon**, une **cuisine collaborative**, une **salle de fitness**, un **salon de coiffure et de beauté** et une **salle de télé-médecine**.



134 LOTS DU T1 BIS AU T3

1 Terrasse commune

2 Espaces communs chaleureux :

- Espace détente
- Cuisine collaborative
- Épicerie
- Salle de fitness
- Salon de coiffure et de beauté
- Salle de télé-médecine

3 Vergers

4 Espaces verts communs

5 Jardins potagers partagés

6 Boulodrome

7 Parking extérieur

8 Accès voitures sécurisé

9 Entrées piétons sécurisées



*Carrés potagers partagés - Vergers de Saône*



Terrasse commune de la résidence - Vergers de Saône



*Carrés potagers partagés et boulo-drome - Vergers de Saône*

# Le mot de l'architecte

*L'art de concevoir*

“

La résidence service seniors se situe dans un **cadre de vie préservé et confortable** : au cœur d'une parcelle plantée et arborée, le bâtiment aux volumes simples et aux teintes douces et chaleureuses offre à chaque logement un balcon.

Les espaces communs intérieurs au centre du bâtiment sont soignés et ils sont prolongés par une terrasse orientée à l'ouest donnant sur un jardin avec potager et terrain de pétanque.

Côté entrée principale à l'est, les habitants sont accueillis par une allée bordée d'arbres fruitiers.

”



## Jacquet & Associés Architectes

Jacquet & Associés Architectes est une agence d'architecture basée à Lyon depuis deux générations et spécialisée dans le secteur de l'habitat. Gérée par Frédéric Jacquet, JAA se compose de 11 personnes aux profils complémentaires, mettant à profit les savoir-faire de chacun.

L'ensemble des collaborateurs porte une importance sans cesse renouvelée à l'amélioration constante de la qualité architecturale et d'usage valorisant une démarche éco-responsable dans la conception des projets mais aussi dans l'emploi de matériaux innovant.

# A

# Le mot du paysagiste

“

La résidence profite d'une **surface importante en pleine terre et de nombreux arbres existants conservés**, permettant une grande qualité paysagère. Ceux-ci représentent l'ossature de l'aménagement et apportent dès l'origine leur majesté et leur ombrage.

L'alternance d'espaces fortement plantés avec des arbres de différentes hauteurs, et d'espaces de respiration plus ouverts dans les prairies naturelles avec des massifs de vivaces et plantes au sol, crée un rythme et **renforce la particularité du lieu**. Les arbustes et haies bocagères en limite de parcelle forment un **écran de verdure** pour la résidence.

Des cheminements guident les résidents vers les multiples points d'attrait du jardin, potager en bacs surélevés, terrain de pétanque ou encore le **verger**, le long de l'entrée principale, qui structure l'espace et offre une belle vue sur le bâtiment depuis le rond-point.

”

WABI SABI

serenly



## 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 (31)

## 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** :

- Espace détente avec canapés, coin lecture et TV
- Cuisine collaborative
- Salon de coiffure et de beauté
- Salle de fitness
- Salle de télémedecine (tablette, chariot de télémedecine)
- 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 **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.



Bibliothèque, Le Parc d'Aurélié, Villenave d'Omon (33)

## 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.











*Pièce de vie d'un logement Serenly  
\*Le mobilier du salon n'est pas fourni afin de laisser libre cours à la personnalisation du logement par son occupant*

# Les prestations

*Des logements pensés pour les seniors*

## Le label Haute Sécurité Santé

La résidence **Vergers de Saône** 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 ergonomiques, 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 Dalles béton sur plots



5 Sol stratifié imitation bois

6 Placards intégrés et aménagés



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



8 Cuisine équipée et aménagée (nombreux rangements bas)

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.

# 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.

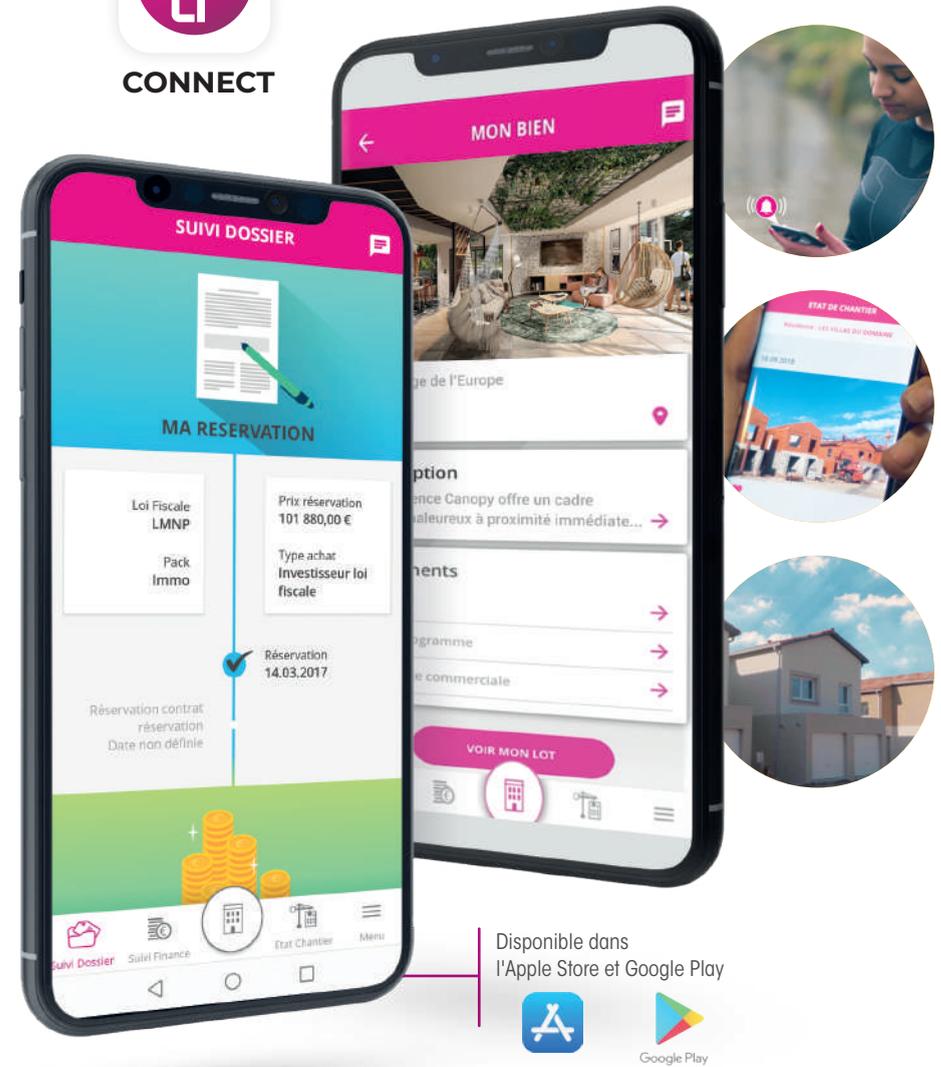
L'application fournit de **précieuses informations** : descriptifs détaillés de la résidence et du lot choisi, devis en instance ou signés, suivi des appels de fonds et des travaux modificatifs, avancement du dossier administratif, boîte mails intégrée... Un **fil d'actualité** informe le client des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



## Nox Prix

LAURÉAT 2017  
PRIX DE LA CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS  
PYRAMIDES D'OR  
FPI FRANCE

LAURÉAT 2018  
PRIX DE LA CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS  
PYRAMIDES D'ARGENT  
FPI OCCITANIE - TOULOUSE MÉTROPOLE

LAURÉAT 2018  
PRIX DE L'INNOVATION INDUSTRIELLE  
PYRAMIDES D'ARGENT  
FPI OCCITANIE - TOULOUSE MÉTROPOLE

LAURÉAT 2019  
PRIX DU GRAND PUBLIC  
PYRAMIDES D'ARGENT  
FPI NOUVELLE AQUITAINE

# 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.



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'Aurélie, Villenave d'Ornon (33)



Bel Canto, Saint-Geniès Bellevue (31)



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



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

Document et illustrations non contractuels.

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

**Illustrations 3D :** Kreation, Agence CAD.

**Sources :** Ville de Mâcon, Mâcon-Sud-Bourgogne, Bourgogne Tourisme, Mâconnais-Beaujolais Agglomération, Banatic, INSEE, Bureau Interprofessionnel des vins de Bourgogne (BIVB), Trema Bus, Destination Saône-et-Loire, Ville de Saint-Laurent-sur-Saône, L'Internaute, Le Journal du Net, 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.



**SIÈGE SOCIAL LP PROMOTION**

25 rue de Bayard  
CS 71348  
31069 Toulouse Cedex 6

**DIRECTION RÉGIONALE  
TOULOUSE-OCCITANIE**

6 place du Président Wilson  
31000 Toulouse  
05 35 53 66 97

**LP LOFT**

37 boulevard Lazare Carnot  
31000 Toulouse

**DIRECTION RÉGIONALE  
NOUVELLE AQUITAINE**

28 allées de Tourny  
33001 Bordeaux Cedex  
05 56 44 13 48

**AGENCE BASSIN D'ARCACHON**

36 avenue de la Côte d'Argent  
33380 Biganos

**AGENCE PAYS BASQUE-LANDES**

Esplanade de Montaury  
64600 Anglet

**AGENCE LA ROCHELLE**

33 avenue Jean Guiton  
17000 La Rochelle

**DIRECTION RÉGIONALE  
ÎLE-DE-FRANCE**

47-49 avenue Édouard Vaillant  
92100 Boulogne-Billancourt  
01 78 76 33 92

**DIRECTION RÉGIONALE  
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES**

63 quai Charles de Gaulle  
69006 Lyon

**AGENCE ANNECY**

1-3 chemin de la Croix Rouge  
74000 Annecy



Nous réinventer durablement au service de l'habitat.