

Armonia

DRANCY



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**

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

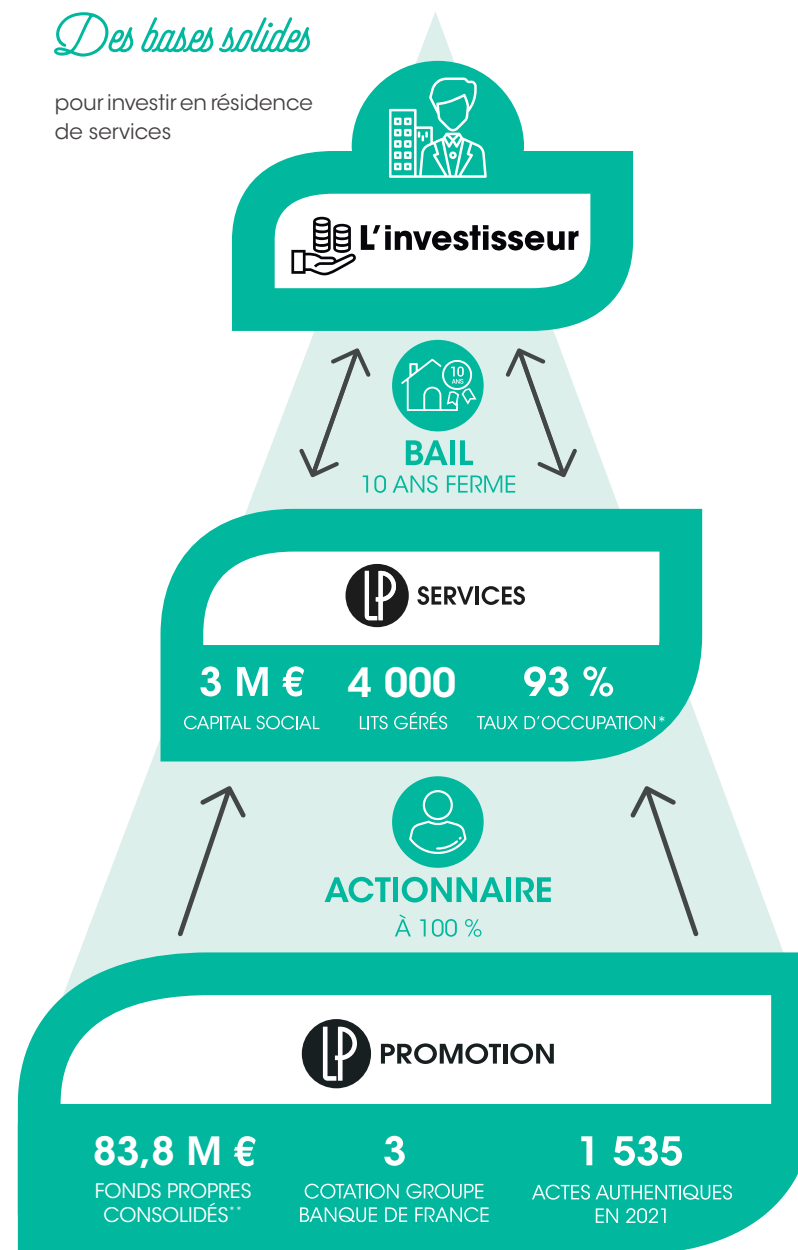
Le Groupe LP Promotion a créé la filiale LP Services, déclinée en plusieurs concepts :

- Résidence Coliving — **sweetly**
- Résidence Seniors — **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 LP Services couvre les investisseurs par extension

Paris Terres d'Envol

Paris Terres d'Envol est un territoire du Grand Paris regroupant 8 communes du nord-est parisien. Dynamique, le territoire se constitue comme la porte d'entrée sur Paris et la France via les deux aéroports Paris-Charles de Gaulle et Paris-Le Bourget. Avec l'arrivée de 9 gares et 3 lignes de métro, ainsi que les Jeux Olympiques et Paralympiques, le territoire ne cesse d'évoluer.



Des lieux à découvrir aux alentours du territoire

- Musée de l'Air et de l'Espace
- Le parc des expositions de Villepinte
- Marché aux puces de Paris Saint-Ouen
- Cité des sciences et de l'industrie
- La Géode
- Philharmonie de Paris et Cité de la Musique
- Parc et Grande Halle de La Villette



En bref

- 8 villes
- 366 709 habitants
- 1 760 associations
- De nombreux parcs et espaces verts : parc forestier de la Poudrerie, parc Georges Valbon (3^{ème} plus grand parc de la région Ile-de-France), parc urbain de Tremblay-en-France, etc.
- 5 centres commerciaux : Aéroville, O'Parinor, Beausevrin, Avenir, Plein Air
- 9 gares du futur métro Grand Paris Express, dont Le Bourget et Drancy-Bobigny



Un territoire qui bouge :

- Création de l'espace culturel du Baillet (2 000 places) à Drancy - livraison prévue en 2024
- Village des médias (Jeux Olympiques et Paralympiques 2024) à Dugny
- Le Colisée : création d'une nouvelle Arena (9 500 places pour le sport et les spectacles) au sein du futur quartier d'affaire à Tremblay-en-France - livraison prévue en 2024

Drancy

Ville de passé et d'avenir



Parc de Ladoucette

En bref

- **72 376 habitants en 2019**
- **Ville culturelle** : création d'un nouveau centre culturel avec 3 salles de cinéma, un théâtre et une salle des fêtes
- **Ville dynamique** : création d'un quartier vivant (le Baillet) et d'un nouveau cœur de ville, végétalisation de la ville...



Château de Ladoucette



Mairie

Située à seulement 10 km du centre-ville de Paris, Drancy est une commune de plus de 72 000 habitants. Ville tournée vers la **culture**, le **sport** et la **solidarité**, elle s'oriente également vers l'avenir avec de nombreux projets, comme la création d'un **nouveau cœur de ville** et d'un **grand espace culturel**.

Le **parc de Ladoucette**, véritable poumon vert de la ville offre 6,5 hectares d'**écran de verdure**. C'est un **lieu vivant** où de nombreux événements sont organisés (fête de la ville, de la musique, le 14 juillet...).



Château de Ladoucette

Le marché de la résidence seniors à Paris Terres d'Envol



+ de 60 000
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*



209*
lots seniors

**Recensés en octobre 2022
et potentiellement non exhaustif*

Armania
DRANCY

121
lots seniors



Parc et Château de Ladoucette
à 1,4 km

Centre-ville
à 1,7 km

Centre culturel du Parc
à 12 km

Arrêt de bus
à 1 km

Cabinet infirmier et centre
ophtalmologique et dentaire
à 700 m

Boulangerie
à 550 m

Restaurants
à 650 m

Gare RER et lignes
16 et 17 (2026)
à 1,1 km

Futur groupe scolaire

Armonia
DRANCY

Armania DRANCY



18 Rue Philippe Lalouette - 93700 DRANCY

Un emplacement privilégié

Commerces de proximité

- Boulangerie à 550 m
- Épicerie à 650 m
- Lidl et Franprix à 1,4 km
- Marché du Bourget à 1,6 km
- Les Marchés de Drancy à 2,3 km



Transports & accès

- Arrêt de bus (lignes 143, 146 et N42) à 1 km
- Gare RER B (lignes 16 et 17 en 2026) Le Bourget à 1,1 km
- Aéroport Paris-Charles de Gaulle à 13,6 km



Autres services & loisirs

- Médiathèque, pharmacie, cabinet infirmier et centre ophtalmologique et dentaire à 600 m
- Restaurants à 650 m
- Espace culturel et médecin à 1 km
- Château et parc de Ladoucette à 1,4 km
- Mairie à 1,7 km
- Stade nautique à 2 km
- Musée de l'Air et de l'Espace et parc des expositions à 3,5 km
- Parc départemental Georges-Valbon à 4,4 km

LÉGENDE 100 m

Futures lignes de Métro - Grand Paris Express :

--- Ligne 16 (horizon 2026)

--- Ligne 17 (horizon 2026)

— Ligne RER B

— Ligne de bus 143

🏰 Château de Ladoucette

🏛️ Mémorial de la Shoah

🎭 Espace Culturel

🏛️ Mairie

🌳 Parc

🏦 Banque

📖 Bibliothèque

🎓 Enseignement

✉️ La Poste

🏪 Commerce

🛒 Supermarché

🏪 Marché

🍞 Boulangerie

🎬 Cinéma

🏟️ Complexe sportif

🏥 Pharmacie

🏥 Centre médical

🐾 Vétérinaire

👶 Crèche

📰 Marchand de journaux

✂️ Coiffeur

👮 Gendarmerie

🚒 Pompier

🍴 Restaurant

La vie de quartier

Le Baillet

La résidence **Armonia** est située dans le nouveau **quartier Le Baillet**.

Résidentiel, il a également pour vocation de devenir un lieu incontournable de Drancy avec notamment la **création d'un centre culturel, d'un pôle commercial** et d'un **groupe scolaire**.

Proche du centre-ville, son **accès** est **facilité** avec la mise en place d'une nouvelle voirie et d'une **piste cyclable**. Aussi, la station **RER B du Bourget**, qui accueillera en 2026 les **lignes 16 et 17 du Grand Paris Express**, se situe à **15 min à pied**.



Square public



Parc de Ladoucette



Commerces du centre-ville



Place de l'Hôtel de ville



Centre culturel actuel de Drancy



Future résidence de logements

Future résidence étudiante et jeunes actifs

Parc de Ladoucette à 1,4 m

Centre-ville à 1,7 m

Futur groupe scolaire

Future résidence de logements



Quartier du Baillet
(nouveau centre culturel,
pôle commercial...)

La résidence

Vivre sereinement sa retraite

La résidence **Armonia** se compose de **121 appartements du T1 au T3**. Elle propose des **espaces de vie** intérieurs et extérieurs **conviviaux et chaleureux**. À l'extérieur, des carrés potagers partagés et une terrasse commune offrent aux résidents des moments de détente.

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

Armonia
DRANCY

18 Rue Philippe Lalouette - 93700 DRANCY

- 1 Entrée résidence
- 2 Espaces communs intérieurs
(espace détente, cuisine collaborative, salle de fitness, salon de coiffure et de beauté et salle de télé-médecine)
- 3 Terrasse commune
- 4 Carrés potagers partagés
- 5 Parking extérieur





Le mot de l'architecte

L'art de concevoir

“

La résidence s'inscrit dans la nouvelle identité du quartier et vient animer la nouvelle rue créée. Son implantation a été pensée pour offrir le **maximum de lumière naturelle** à chacun des appartements, prolongés pour la plupart des **balcons généreux**.

Le jeu des matériaux et des couleurs, les balcons et les encadrements saillants, sont autant d'éléments qui animent et particularisent les façades.

Les appartements sont complétés par de vastes **espaces communs** au rez-de-chaussée offrant des services et des usages innovants pour le quotidien. Ces **espaces collectifs** s'ouvrent sur un jardin préservé et au calme, au cœur de la résidence.

”



INTERNATIONAL D'ARCHITECTURE

Créée en 2001 par Julian Rincon, INTERNATIONAL D'ARCHITECTURE bénéficie d'une image soigneusement cultivée grâce aux nombreuses opérations de Logements, Bureaux, Hôtels, Equipements publics et autres aménagements urbains déjà réalisés.

L'agence regroupe une équipe hautement qualifiée d'architectes de nationalités différentes et possède une expérience pluridisciplinaire. Notre approche fondamentale est d'être spécifique au site et d'exprimer l'esprit du lieu. L'harmonie est toujours le fondement de notre architecture. I.d.A. s'efforce d'éviter une esthétique trop personnelle, lui préférant une analyse approfondie de chaque nouveau projet dans son contexte et ses contraintes de programmation.





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



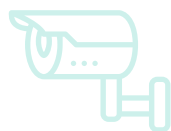
La résidence offre des **espaces de vie communs conviviaux** :

- 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
- Carrés 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*

**Le mobilier représenté sur l'illustration n'est pas fourni afin de laisser libre cours à la personnalisation de l'appartement par son occupant*

Les prestations

Des appartements pensés pour les seniors

Le label Haute Sécurité Santé HS2

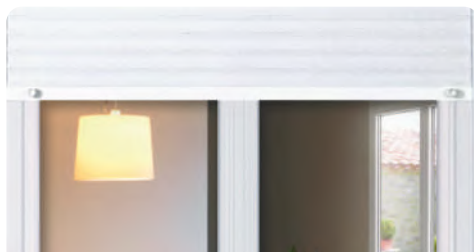
La résidence **Armonia** est en cours de labellisation HS2®. Elle offrira à ses résidents des **espaces de vie privés et communs de qualité, sécurisés et confortables** (bac à douche antidérapant, meubles de salle d'eau amovibles, prises à 1m10 de hauteur, espace de télémedecine...) et la **proximité 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 Dalles 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.

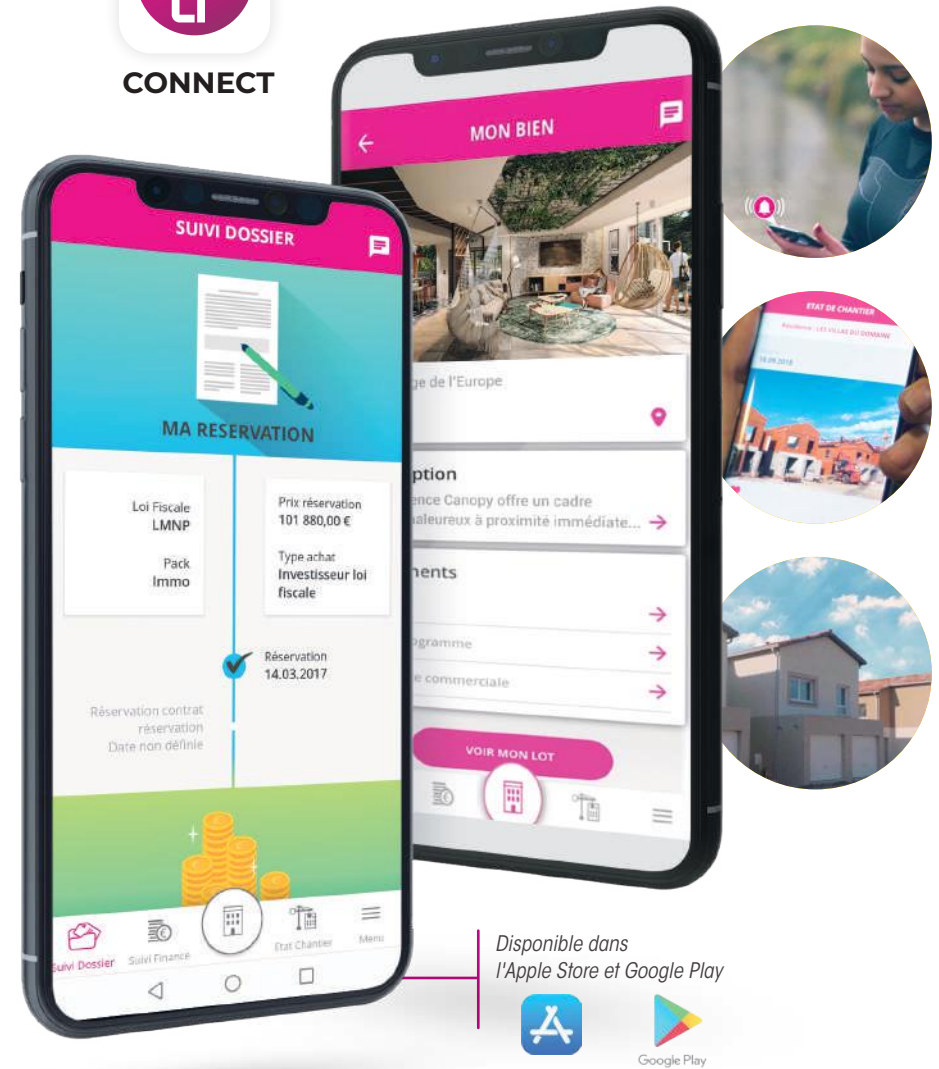
L'application fournit de **précieuses informations** : descriptifs détaillés de la résidence et du lot choisi, devis en instance ou signés, suivi des appels de fonds et des travaux modificatifs, avancement du dossier administratif, boîte mails intégrée... Un **fil d'actualité** informe le client des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



Violette et Parme, Saint-Alban (31)



Le Parc d'Aurélie, 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 : Virtual Building, Agence CAD.

Sources : Ville de Drancy, Paris Terres d'Envol, Métropole du Grand Paris, Société du Grand Paris, INSEE, Le Parisien, L'Internaute, Le Journal du Net, Google Maps.

Service Marketing Groupe LP Promotion - Mars 2023. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert.



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



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 BASSIN D'ARCACHON

36 avenue de la Côte d'Argent
33380 Biganos

AGENCE PAYS BASQUE-LANDES

Esplanade de Montauray
64600 Anglet

AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guiton
17000 La Rochelle

AGENCE NANTES

Now Coworking
61 boulevard de la Prairie au Duc
44200 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

0 805 804 803 Service gratuit
+ prix appel

www.lp-promotion.com





Conjuguer habitat et services durablement.

Un référencement



CONSULTIM
PARTNERS