

MARNE & SENS

— Torcy —



LE MOT DE LA DIRECTION

“
A

vec 30 ans d'expertise, nous sommes aujourd'hui un acteur de référence de l'immobilier résidentiel.

Promoteur, exploitant de résidences de services et syndic de copropriété, nous sommes présents à chaque étape, avant, pendant et après la livraison.

Cette approche intégrée constitue un véritable gage de qualité et de continuité de service, au plus près des attentes des collectivités et de nos clients.

Grâce à cette vision globale, nous couvrons l'ensemble du parcours résidentiel : accession, résidences étudiantes, coliving et seniors.

Avec Version Pierre, nous affirmons également notre savoir-faire en matière de réhabilitation d'immeubles patrimoniaux.

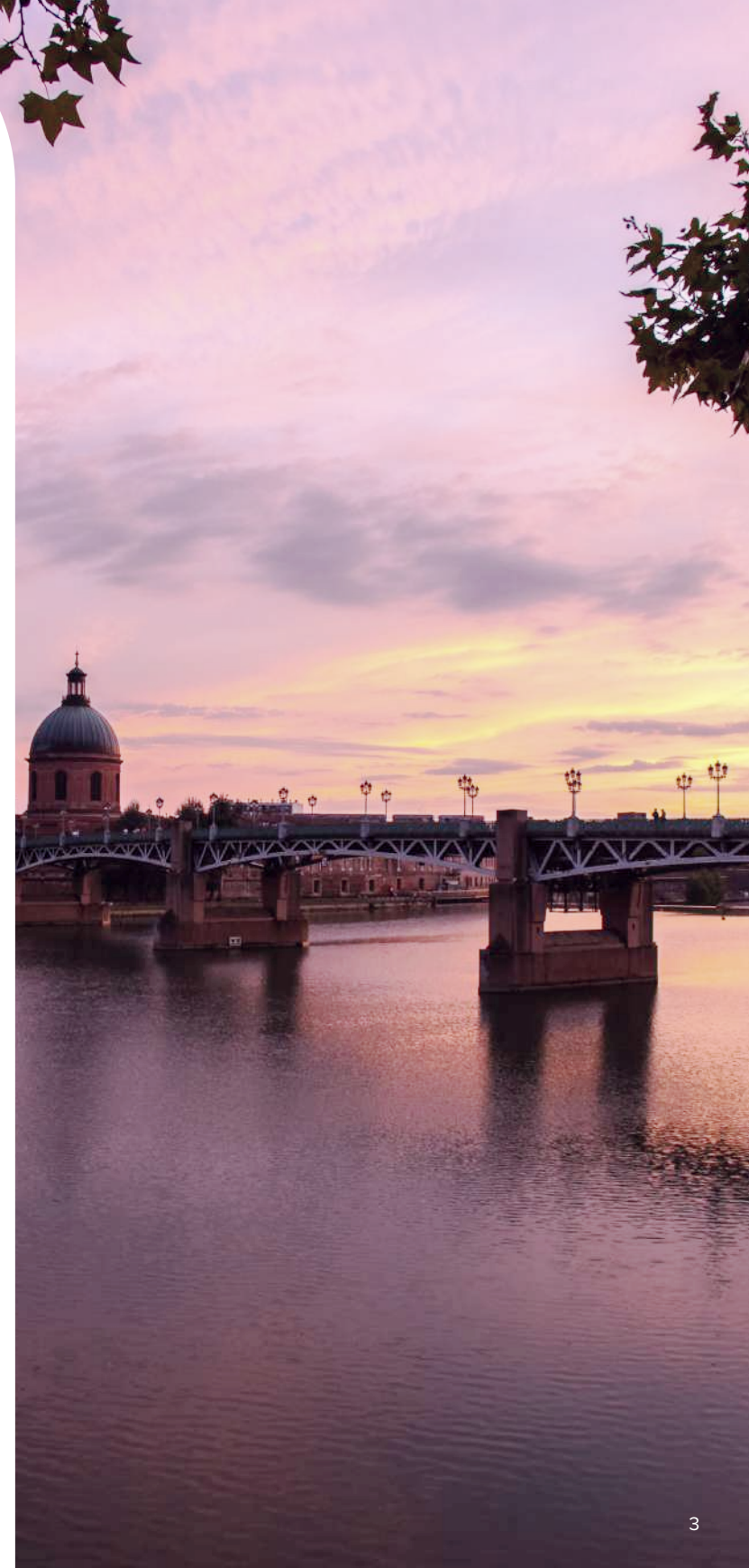
Entreprise à mission, nous plaçons la responsabilité sociétale et l'ancrage territorial au cœur de chacune de nos actions, convaincus que l'immobilier a un rôle essentiel à jouer dans la transformation durable des territoires.

”



Pierre Aoun

Président Exécutif
du groupe LP Promotion



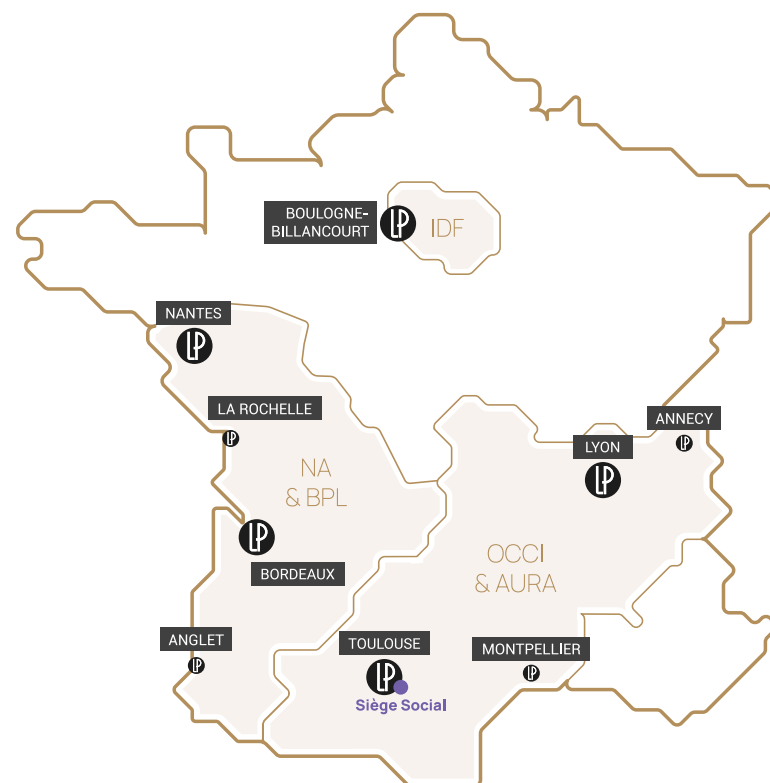


LE GROUPE

30 ans d'expertise immobilière

Fondé en 1996, **LP Promotion** s'est développé avec une conviction : concevoir des **lieux de vie durables**, en conjuguant **exigence architecturale** et **qualité d'usage**.

Notre croissance s'appuie sur des fondamentaux solides. L'entrée du fonds d'investissement **Aermont** au capital en 2021 nous a permis de donner encore plus d'élan à notre croissance sur un **territoire élargi**, en restant fidèles à nos valeurs.



+ de 340
collaborateurs



3 métiers :
promoteur, exploitant,
gestionnaire & syndic



20 prix aux Pyramides
FPI France



95 % des entreprises sont
issues du tissu local*



9 agences



+ de 20 000
logements livrés



+ de 20 partenariats sportifs
et associatifs



5 000 emplois créés
équivalent temps plein*

*Évaluation de l'empreinte territoriale de LP Promotion par le Cabinet d'études Vertigo Lab.

PROMOTEUR ENGAGÉ

Société à mission

Depuis 2023, en tant que Société à mission, nous nous engageons à **construire et transformer la ville avec exigence**, en s'appuyant sur notre Raison d'être "**Conjuguer habitat et services durablement pour contribuer à la fabrique d'une ville accessible, dynamique et sereine**".

Le Groupe a inscrit au sein de ses statuts, **cinq axes d'engagement** majeurs :



1
Participer à la mutation et à la décarbonation de l'habitat



2
S'impliquer au cœur de notre écosystème local et y partager notre forte **culture du service**



3
Contribuer au retour de la nature en ville et créer du lien avec ses habitants



4
Accompagner l'évolution des modes de vie avec des logements de qualité et des comportements écologiques



5
Valoriser les équipes et encourager nos collaborateurs à **porter nos engagements**



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**.

En 3 ans, 100% des programmes déposés sont certifiés NF Habitat avec pour objectif 25% en NF Habitat HQE. Cette démarche garantit des **logements durables, confortables et respectueux de l'environnement**.



LA SEINE-ET-MARNE

Vaste & verte

La **Seine-et-Marne** est le **plus vaste département** de la région Ile-de-France. Sa **proximité avec Paris**, son **accessibilité** et ses nombreuses zones vertes lui confèrent un **cadre de vie agréable**.

Il se caractérise par un territoire étendu et contrasté, mêlant de **grands espaces agricoles**, d'importants massifs forestiers tels que la **forêt de Fontainebleau**, et des zones urbaines dynamiques. Son économie repose sur plusieurs moteurs majeurs : le pôle urbain et économique de **Marne-la-Vallée**, le parc **Disneyland Paris**, premier

site touristique d'Europe, un réseau important de **zones d'activités industrielles et logistiques**, ainsi qu'une agriculture performante, notamment dans les grandes cultures céréalières.

Par sa diversité territoriale, mêlant zones urbaines proches de Paris et vastes espaces ruraux, la Seine-et-Marne apparaît aujourd'hui comme un **département en plein développement**, offrant un équilibre entre **dynamisme économique**, **attractivité résidentielle** et **richesse patrimoniale**.



Disneyland Paris



Forêt d'Armainvilliers - Roissy-en-Brie



Château de Fontainebleau

Les incontournables



• **Château de Fontainebleau et la cité médiévale de Provins**, tous deux inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO



• **Forêt de Fontainebleau**, très prisée pour les activités de plein air



• **De nombreux châteaux** : Fontainebleau, Vaux-le-Vicomte, Blandy-les-Tours, Champs-sur-Marne...



• **Disneyland Paris**, 1^{ère} destination touristique d'Europe

+ de 1,4 million

d'habitants, + 13 000 nouveaux habitants chaque année

510 communes

dont 2 villes nouvelles :
Marne-la-Vallée et Sénart

94 parcs

d'attractions et de loisirs

640 monuments

patrimoniaux protégés

1^{er} département

francilien pour sa **croissance démographique**

130 000 hectares

de forêts : forêt de Fontainebleau,
forêt de Nemours

≈ 260 000 emplois

Disneyland Paris, 1^{er} employeur privé avec près de 19 000 salariés, ainsi que d'importants pôles industriels et logistiques comme **Safran Aircraft Engines** ou les activités d'**Air France** autour de Roissy

3 autoroutes

2 gares
TGV

1 aéroport
international



Transilien parisien

TORCY

L'équilibre entre nature et dynamisme aux portes de Paris

Située à environ **25 kilomètres à l'est de Paris**, Torcy bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur de Marne-la-Vallée, l'un des **grands pôles de développement** de l'est francilien. Bordée par la Marne, cette commune de près de 23 000 habitants offre un cadre de vie équilibré, mêlant **dynamisme urbain**, **espaces naturels** et **qualité de vie**.

Bien desservie par les transports, notamment grâce à la **ligne A du RER**, la ville permet de **rejoindre rapidement Paris** et les principaux pôles économiques de la région, notamment le bassin d'emploi de Marne-la-Vallée. Torcy dispose également de **nombreux équipements culturels**, sportifs et commerciaux, ainsi que d'**espaces verts** et d'aménagements le long de la Marne. À la fois **dynamique**, **accessible** et **agréable à vivre**, la ville séduit autant les familles que les actifs en quête d'un environnement alliant **proximité de la capitale** et **qualité de vie**.



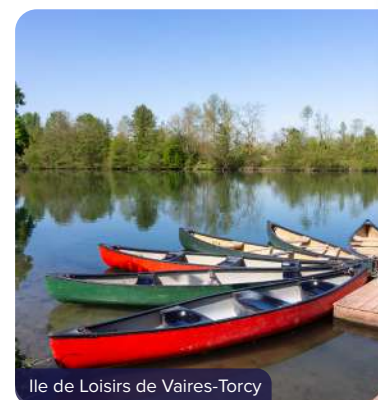
Station Torcy du RER A

Marne & Sens prend place au nord de la ville, au cœur de la **ZAC des Coteaux de la Marne**, un site de 13 hectares accueillant des logements, tout en préservant au maximum le **patrimoine végétal**.

Au cœur d'un **cadre naturel privilégié**, en limite de la Marne et de l'île de loisirs de Vaires-Torcy, ce quartier propose une harmonie subtile entre habitations contemporaines, espaces paysagers généreux et équipements publics de qualité, favorisant une **vie de quartier conviviale et animée**.



Lac Vaires-sur-Marne et stade nautique



Ile de Loisirs de Vaires-Torcy

LÉGENDE

2 km

- Gare de Torcy
- RER Ligne A
- RER Ligne E
- Métro future ligne 15
- Métro future ligne 16
- Disneyland Paris
- La Vallée Village : Centre commercial Val d'Europe (+ de 138 boutiques)
- Grand Hôpital de l'Est Francilien Site de Marne-la-Vallée
- Forêt d'Armainvilliers
- Base de loisirs de Jablines

LE QUARTIER

Un emplacement idéal



À moins de 15 minutes

- Arrêt de bus lignes 211, 311 et 421 à 200 m
- Bords de Marne à 500 m
- Boulangerie et crèche à 700 m
- Centre équestre à 750 m
- Pharmacie et supermarché Franprix à 900 m
- Centre-ville, centre médical, stade Nautique et Lac de Vaires-sur-Marne à 1 km
- École maternelle et primaire, mairie et parc des Charmettes à 1,2 km



À moins de 15 minutes

- Médiathèque à 1,6 km
- Collège, Ile de loisirs de Vaires-Torcy et golf à 2 km
- Gare RER E et ligne P (Vaires-Torcy) à 2,2 km
- Gare RER A à 2,5 km
- Centre commercial Bay 1 à 3 km
- Lycée à 4 km



À moins de 20 minutes

- Centre commercial Val d'Europe à 13 km
- Disneyland Paris à 17 km



Ile de Loisirs de Vaires-Torcy et golf



LÉGENDE

200 m

- | | | |
|------------------|--------------------------------|-------------|
| Gare de Torcy | Salle de spectacle | Supermarché |
| RER Ligne A | Enseignement | Restaurant |
| Bus ligne 211 | Médiathèque | Pâtisserie |
| Bus ligne 311 | Circuit de randonnée | Boulangerie |
| Mairie | Centre équestre | Médecin |
| La Poste | Location Canoë | Clinique |
| Banque | Base nautique | Pharmacie |
| Commerce | Stade nautique d'Ile de France | Golf |
| Salle de sport | Château des Charmettes | Parc |
| Complexe sportif | Crèche | |



Gare routière



Centre-ville



Château des Charmettes

Lac de Vaires-sur-Marne et
Stade Nautique Olympique
d'Ile-de-France
à 1 km

Centre-ville
Vaires-sur-Marne
à 2 km

Stade
à 900 m

Centre équestre
à 750 m

Ile de Loisirs de
Vaires-Torcy et golf
à 2 km

MARNE &
SENS
Torcy

ZAC des Coteaux de la Marne
77200 TORCY

LE MOT DE L'ARCHITECTE



Nichés au cœur d'un écrin de verdure, les édifices s'adaptent à la pente du terrain pour lier la Prairie des Cantines au Sentier des Basses Brondolles à l'aide de généreux jardins végétalisés.

L'art de concevoir

Les teintes blanches et bois de l'architecture des bâtiments s'intègrent dans le patrimoine arboré préservé pour offrir un cadre de vie sain et durable.



Architectes-Singuliers



LA RÉSIDENCE

Au cœur de la ZAC des Coteaux de la Marne

La résidence **Marne & Sens** se situe dans la ZAC des Coteaux de la Marne. Elle se compose de **51 appartements du T2 au T4** répartis sur 3 bâtiments en R+2.

Implantée **sur les coteaux**, la résidence s'intègre avec soin dans son environnement, valorisant les **vues dégagées sur les espaces verts** et les **rives de la Marne**.

Tous les logements bénéficient d'une **double orientation** et de **généreux espaces extérieurs** pour une **luminosité optimale** en toute saison.

Marne & Sens révèle une architecture **douce et élégante**, en parfaite harmonie avec son environnement naturel.

L'**utilisation du bois** en façade apporte une véritable chaleur visuelle et confère à l'ensemble une **atmosphère apaisante**, en accord avec le **paysage végétal** qui l'entoure.

Au-delà de son aspect esthétique, le bois s'inscrit dans une **démarche durable**.

Matériau vivant, renouvelable et peu énergivore, il participe à **réduire l'empreinte environnementale du projet** tout en améliorant le **confort des habitants**.

La résidence s'inscrit dans une **démarche environnementale exigeante**, attestée par l'obtention du **Pacte Fibois niveau A1** et du **label Bâtiment biosourcé niveau 1**.

Ces reconnaissances valorisent l'utilisation de matériaux issus de **ressources renouvelables**, notamment le bois, et traduisent une volonté de privilégier des modes de construction plus **respectueux de l'environnement**.

Elles garantissent également une qualité de mise en œuvre et contribuent à offrir aux occupants un cadre de vie **sain, durable et confortable**. La résidence bénéficie également de la **certification NF Habitat HQE**.



MARNE &
SENS

Torcy

ZAC des Coteaux de la Marne
77200 TORCY

Espaces communs

-  Accès véhicules sécurisé au parking sous-sol ❶
-  Accès piétons sécurisé ❷
-  Espaces verts communs ❸
-  Toiture végétalisée inaccessible ❹

Espaces privatifs

-  Terrasse ou balcon ❺

EpaMarne
l'âme dans l'aménagement



“ LE MOT DU PAYSAGISTE

Le parti paysager s'intègre pleinement à la topographie naturelle du site, caractérisée par une pente orientée du sud vers le nord et un dénivelé d'environ 6 mètres. Cette conception vise à valoriser le cadre de vie tout en répondant aux enjeux environnementaux du projet.

Les principaux objectifs paysagers sont les suivants :

- **Création d'ambiances végétales variées** favorisant la biodiversité ;
- **Aménagement de prairies calcicoles sur les toitures végétalisées**, en compensation des espaces naturels impactés par les aménagements du projet ;
- **Gestion écologique des eaux pluviales à ciel ouvert** grâce à la création de noues et de cascades paysagères ;
- **Traitement qualitatif des limites de la parcelle** et des **transitions paysagères** à l'échelle de la ZAC.



INGENIEURS & PAYSAGES







LES PRESTATIONS

Bâtir avec des matériaux de qualité



Marne & Sens est
certifiée NF Habitat
HQE "excellent"

et offre des logements plus qualitatifs
bénéficiant de **performances supérieures** :
confort acoustique, aménagement facilité,
réduction des consommations d'énergie, d'eau et
coûts d'entretien maîtrisés.



1 Sol stratifié chanfreiné



2 Carrelage 45x45 cm dans la cuisine et les pièces humides des T2 et T3, 60x60cm pour les T4



3 Salle de bains / Salle d'eau, faïence toute hauteur⁽¹⁾



4 Cuisine meublée et équipée

5 Larges baies vitrées

6 Placards aménagés avec penderie et étagères



8 Terrasses et balcons en lames bois ou dalles grès cérame 60x60 cm

Prix, détails et conditions indiqués dans le contrat de réservation. (1) Au droit de la douche et/ou de la baignoire. (2) Les prestations en option sont soumises à des plus-values. Seul le descriptif des prestations joint à l'acte de vente sera contractuel. Ici exemple d'un appartement T3 type. (3) Prévision de classement énergétique non contractuelle basée sur un estimatif en phase conception du projet au regard de la réglementation thermique en vigueur.

Prestations en option⁽²⁾ ●

Prestations spécifiques ●

Prestations de tous nos logements ●

RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Une réglementation environnementale au service de votre confort

Entrée en vigueur en 2022, la RE2020 marque une avancée majeure dans la construction de **logements plus durables**. Plus exigeante que les précédentes réglementations, elle vise à **améliorer** significativement la **performance énergétique** des bâtiments tout en **réduisant leur empreinte carbone**.

Concrètement, elle favorise la conception de logements **mieux isolés**, plus **économes en énergie** et plus agréables à vivre au quotidien, été comme hiver.

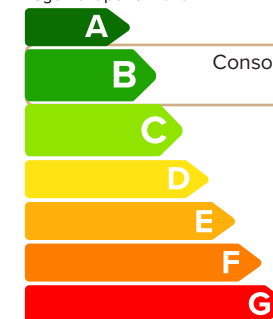
Les bénéfices pour vous



- Des consommations d'énergie maîtrisées grâce à une isolation renforcée
- Un confort thermique optimal en toute saison
- Une meilleure qualité de l'air intérieur
- Un logement plus respectueux de l'environnement et pérenne dans le temps.

Marne & Sens bénéficie d'une consommation énergétique optimisée.

Logement performant



Consommation énergie primaire entre
51 et 90 kWep/m²/an⁽³⁾

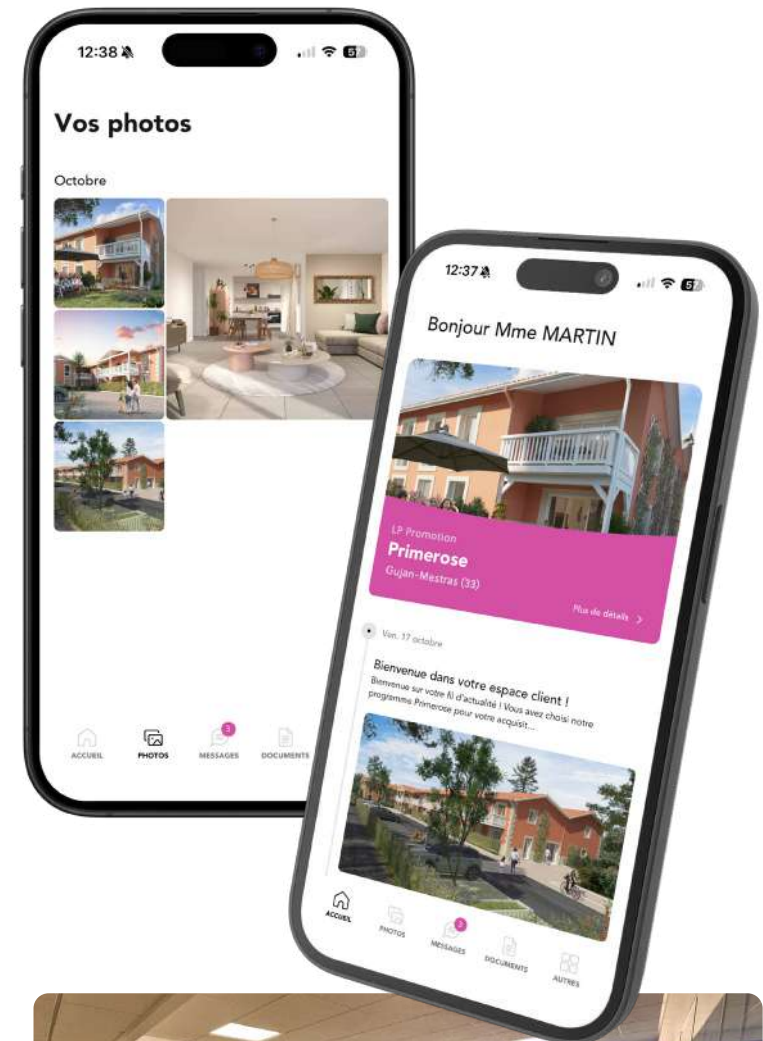
Logement énergivore

RELATION CLIENT

Valoriser l'expérience client

Avec notre application dédiée, vous **suivez facilement chaque étape de votre projet immobilier**. Documents, rendez-vous, échanges... tout est centralisé pour vous simplifier la vie.

Vous restez informé en temps réel, tout en profitant d'un **suivi personnalisé** à chaque étape. Un **accompagnement** clair, humain et connecté, pensé pour votre **tranquillité d'esprit**.



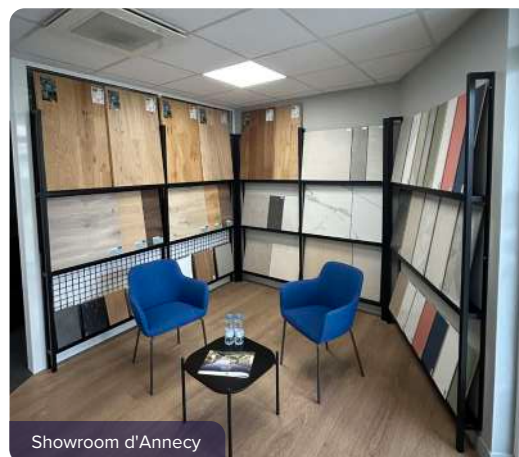
Personnaliser son logement

+ de
150
références
de matériaux

Un showroom dans chacune de nos agences

Nous vous accueillons dans un **espace de vente chaleureux** où sont exposés l'ensemble des matériaux, carrelage, parquet, faïence, cuisine, salle de bains...

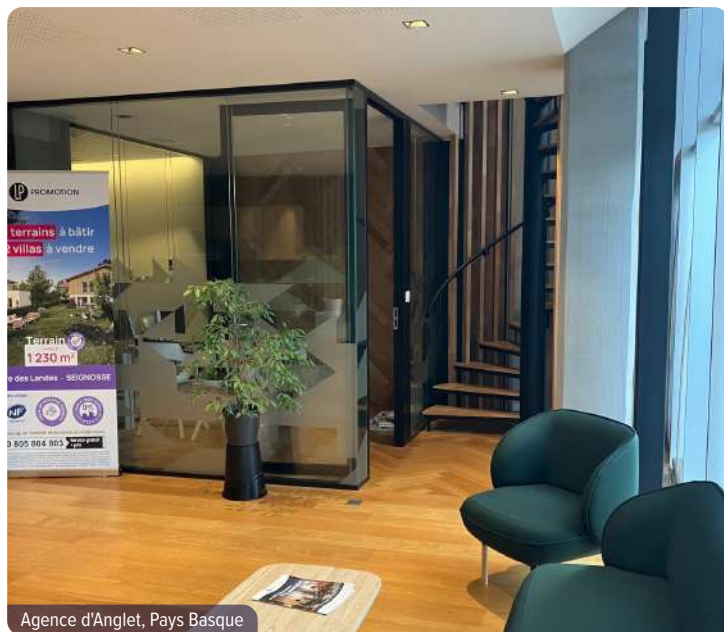
Vous pouvez découvrir, toucher les matériaux et **vous projeter** dans **votre futur chez vous** !



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.

NOS AGENCES

& récompenses



Agence d'Anglet, Pays Basque



Agence LP Loft de Toulouse, Occitanie



PYRAMIDES D'OR

CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS

PATIO ORENSIA et CLOS DES ORANGERS
FPI France

STRATÉGIE BIM ET DATA

LES TERRASSES DE JADE
FPI France



PYRAMIDES D'ARGENT

GRAND PUBLIC

RÉSIDENCE LÉONA, LES PARISIENNES
et RÉSIDENCE SIERRA
FPI Nouvelle-Aquitaine

LES JARDINS DE JULES
et LE DOMAINE DU LAC
FPI Occitanie Toulouse Métropole

RÉHABILITATION

STUDENTLY SAINT-CYPIRIEN
FPI Occitanie Toulouse Métropole

STRATÉGIE BIM ET DATA

LES TERRASSES DE JADE
FPI Occitanie Toulouse Métropole

BÂTIMENT CONNECTÉ

RÉSIDENCE NEWTON
FPI Occitanie Toulouse Métropole

INNOVATION INDUSTRIELLE

RÉSIDENCE L'ALEXANDRIN,
MAGNOLIA 2 et LES VILLAS
MAGNOLIA
FPI Occitanie Toulouse Métropole

CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS

LE PARC D'AURÉLIE
FPI Nouvelle-Aquitaine

RÉSIDENCE L'ALEXANDRIN, PATIO
ORENSIA et CLOS DES ORANGERS
FPI Occitanie Toulouse Métropole

BAS CARBONE

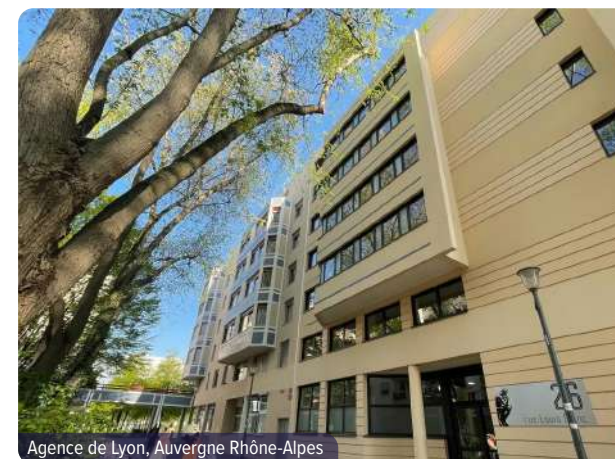
RÉSIDENCE THÉODORA
FPI Occitanie Toulouse Métropole

IMPACT SOCIÉTAL

I-ART
FPI Nouvelle-Aquitaine



Agence de Bordeaux, Nouvelle-Aquitaine



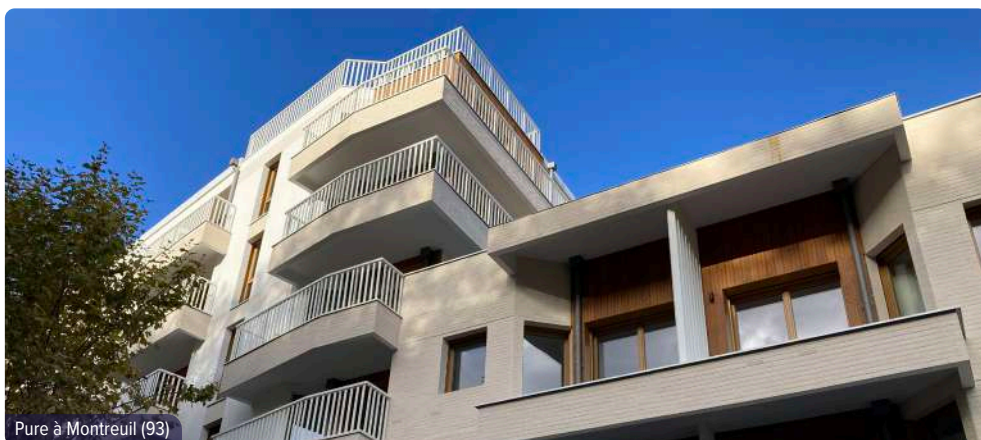
Agence de Lyon, Auvergne Rhône-Alpes



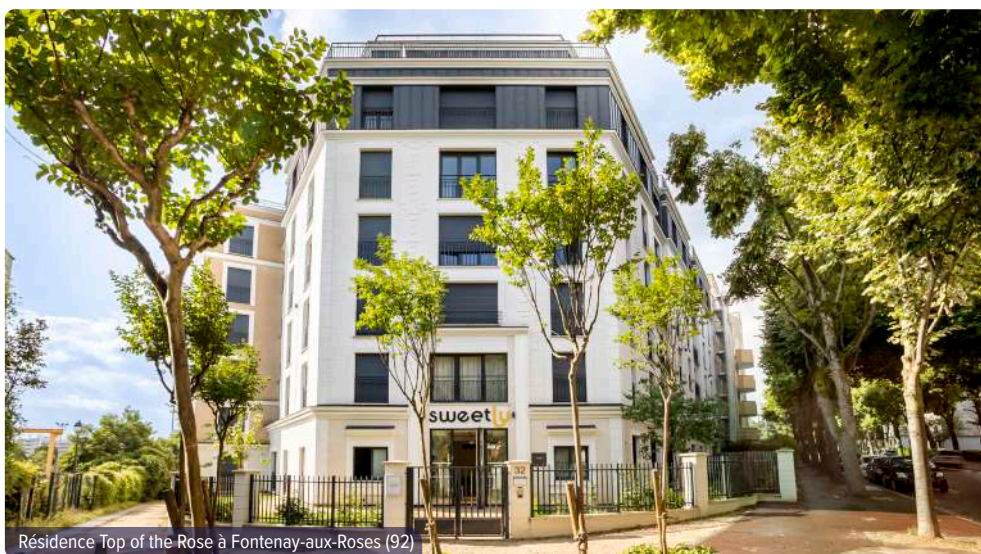
Oceana à Saint-Julien-en-Born (40)



Roca à Clichy-sous-Bois (93)



Pure à Montreuil (93)



Résidence Top of the Rose à Fontenay-aux-Roses (92)

RÉFÉRENCES



Pavillon Garnier à Châtenay-Malabry (92)



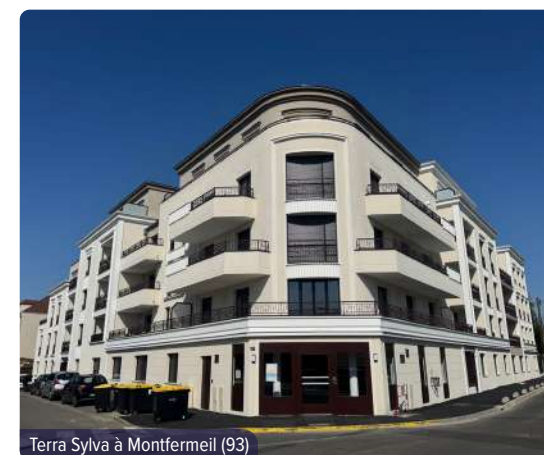
Côté Saline à Gujan-Mestras (33)



Villas Akoya à Andernos-les-Bains (33)



Les Jardins de Jules à Toulouse (31)



Terra Sylva à Montfermeil (93)

Document et illustrations non contractuels.

Crédits photographiques : Arthur Péquin, Studio Chevojon, Adobe Stock, Unsplash, C.Picci, Jérôme Kelagopian, C.Rivière, M. Panaget, E. Passeleu.

Illustrations 3D : Hive.

Sources : EpaMarne, Effinature, ville-torcy.fr, Seine et Marne, Google Maps.

Service Communication et Marketing LP Promotion. Mai 2026. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert.



Seeko à Bussy-Saint-Georges (77)

**SIÈGE SOCIAL LP PROMOTION**

25 rue de Bayard
CS 71348
31069 Toulouse Cedex 6

**0 805 804 803**

Service gratuit
+ prix appel

www.lp-promotion.com

**DIRECTION RÉGIONALE OCCITANIE / AUVERGNE-RHÔNE-ALPES****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

AGENCE LYON

Immeuble Le Rodin
26 rue Louis Blanc
69006 Lyon

AGENCE ANNECY

1-3 chemin de la Croix Rouge
74000 Annecy

DIRECTION RÉGIONALE NOUVELLE-AQUITAINE / BRETAGNE-PAYS DE LA LOIRE**AGENCE BORDEAUX**

1 rue Achard
33300 Bordeaux

AGENCE ANGLET

1bis avenue de Maignon
64600 Anglet

AGENCE NANTES

36 boulevard Gabriel Guist'Hau
44000 Nantes

AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guiton
17000 La Rochelle

DIRECTION RÉGIONALE ÎLE-DE-FRANCE**AGENCE BOULOGNE-BILLANCOURT**

47-49 avenue Édouard Vaillant
92100 Boulogne-Billancourt

