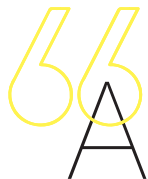


studently

BOURGES L'ATELIER



Le mot de la direction



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, hébergements flexibles et seniors.

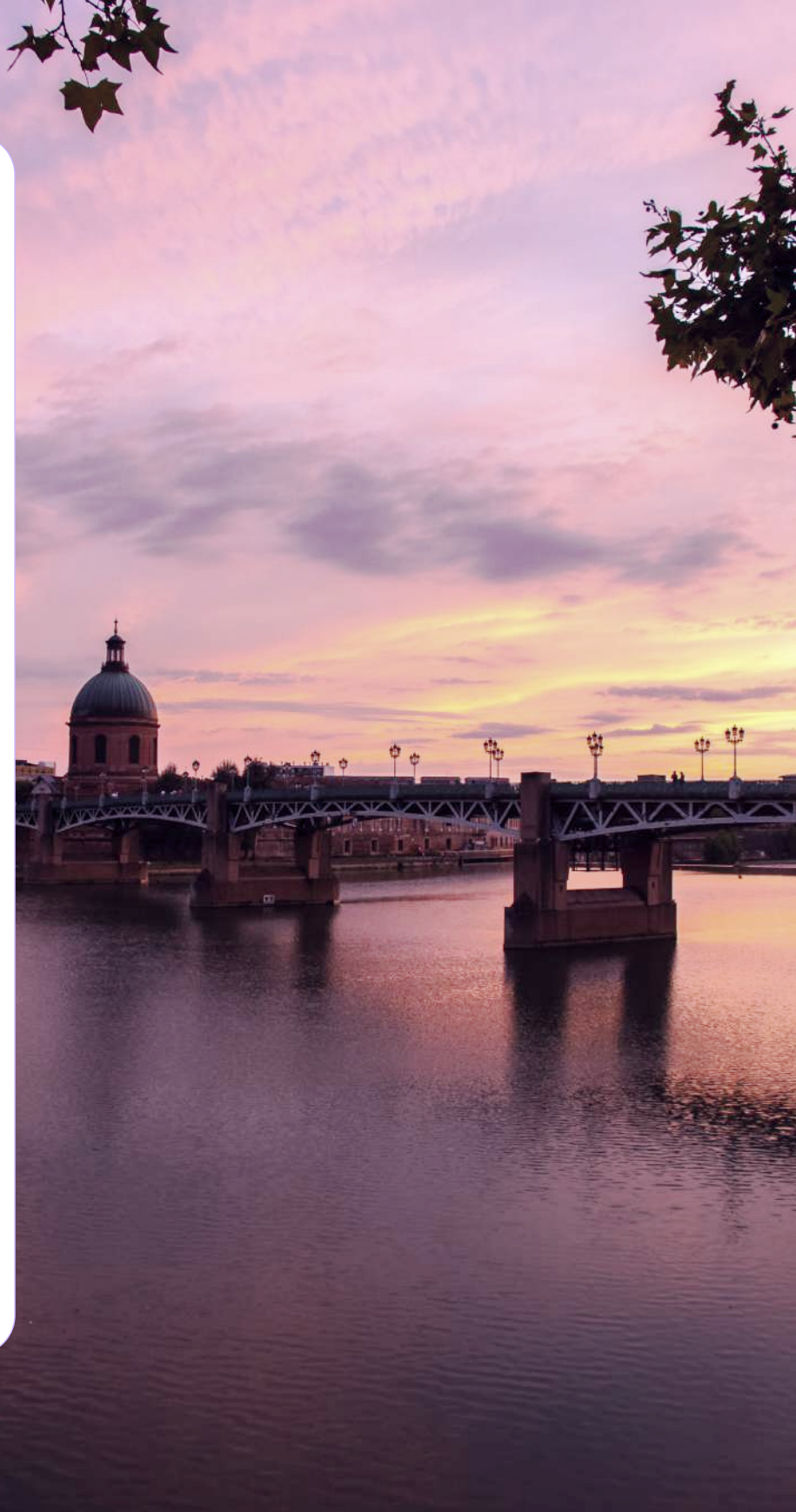
Avec Version Pierre, nous affirmons également notre savoir-faire en matière de réhabilitation d'immeubles patrimoniaux.

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.



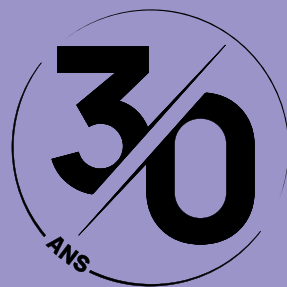
Pierre Aoun

Président Exécutif
du groupe LP Promotion



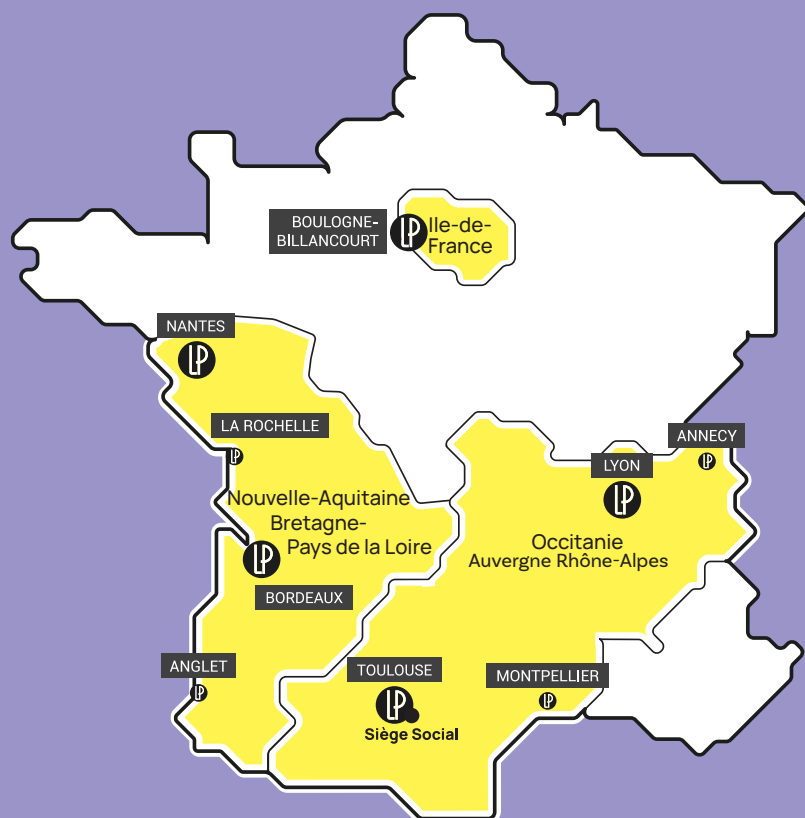
Le Groupe

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.



Top of the Rose, résidence Sweetly à Fontenay-aux-Roses (92)



+ de 340
Collaborateurs



20 pyramides



9 agences



+ de 20 partenaires
Sportifs et associatifs



3 métiers
Promoteur, exploitant,
gestionnaire & syndic



95 % des entreprises
sont issues du tissu local*



+ de 20 000
Logements livrés



5 000 emplois créés
en équivalent temps plein*

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

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'engagement suivants dans ses statuts :



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.

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.



Filiale d'exploitation et de gestion 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 innovantes, 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 4 concepts

studently

Résidences étudiantes

sweetly

Hébergements flexibles

serenly

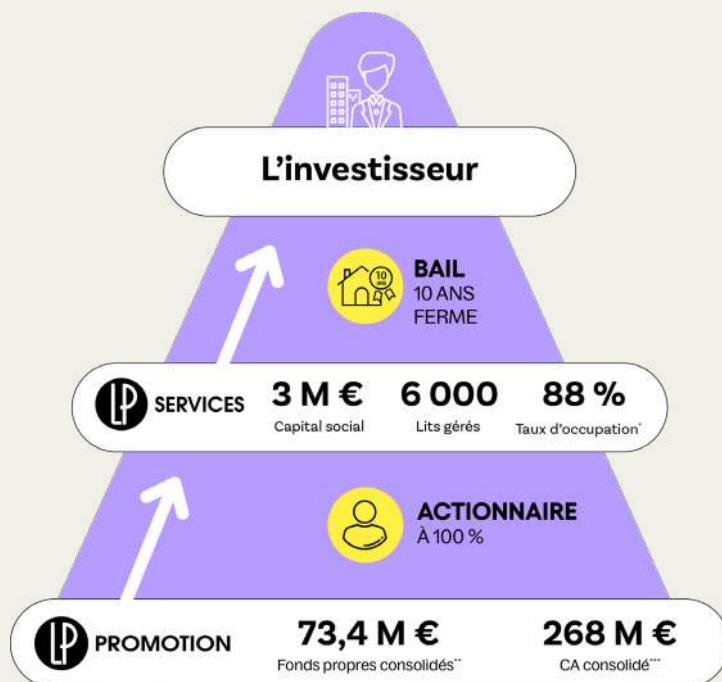
Résidences seniors

Villa serenly

Résidences seniors premium

Des bases solides

Pour investir en résidence de services



*Cumulés au 31 octobre 2024 sur l'ensemble de nos résidences de services

Au 31 décembre 2023 *Au 31 décembre 2024

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



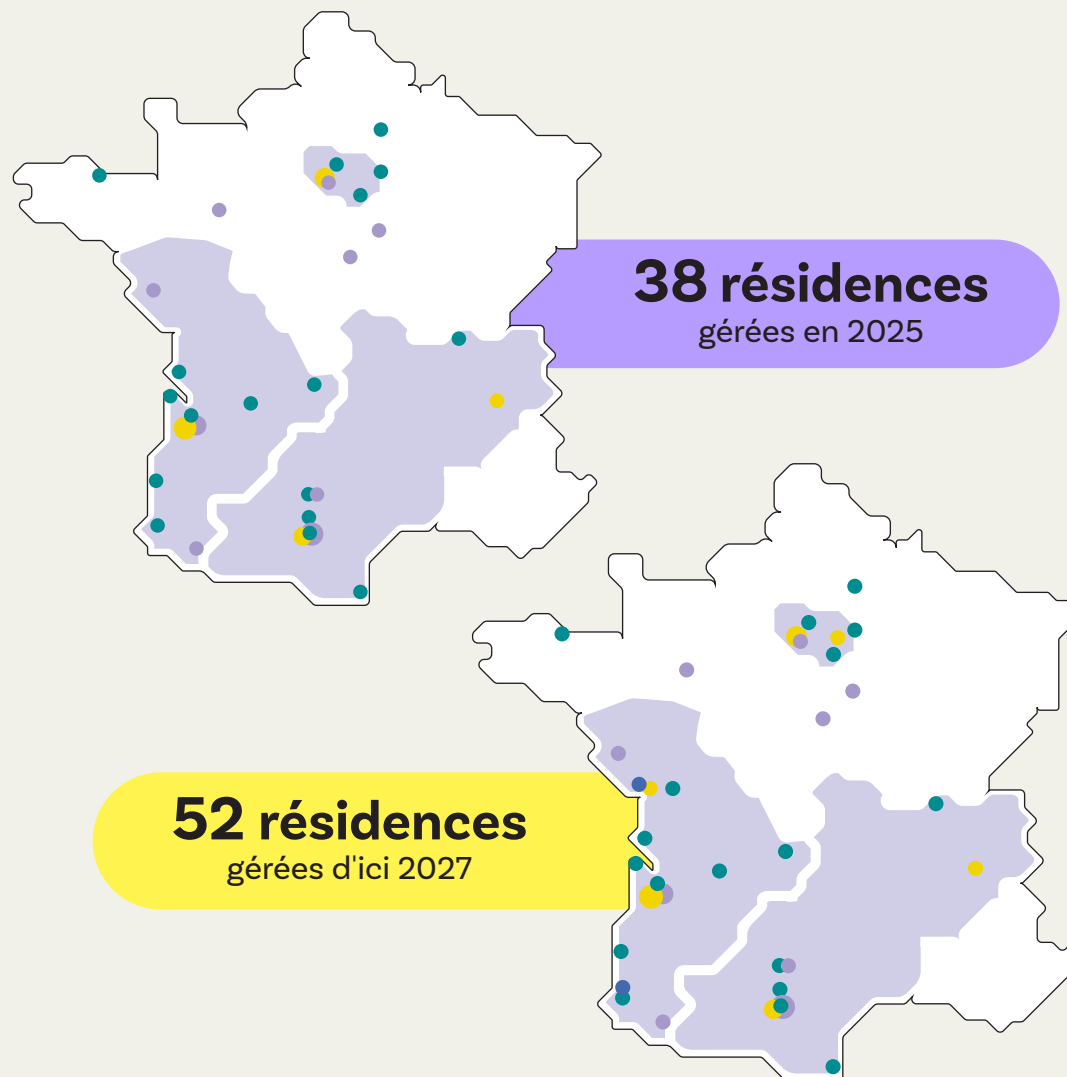
Portage de TVA



L'assurance "Propriétaire non occupant" LP Services couvre les investisseurs par extension

Un développement

en forte croissance



studently

sweetly

serenly

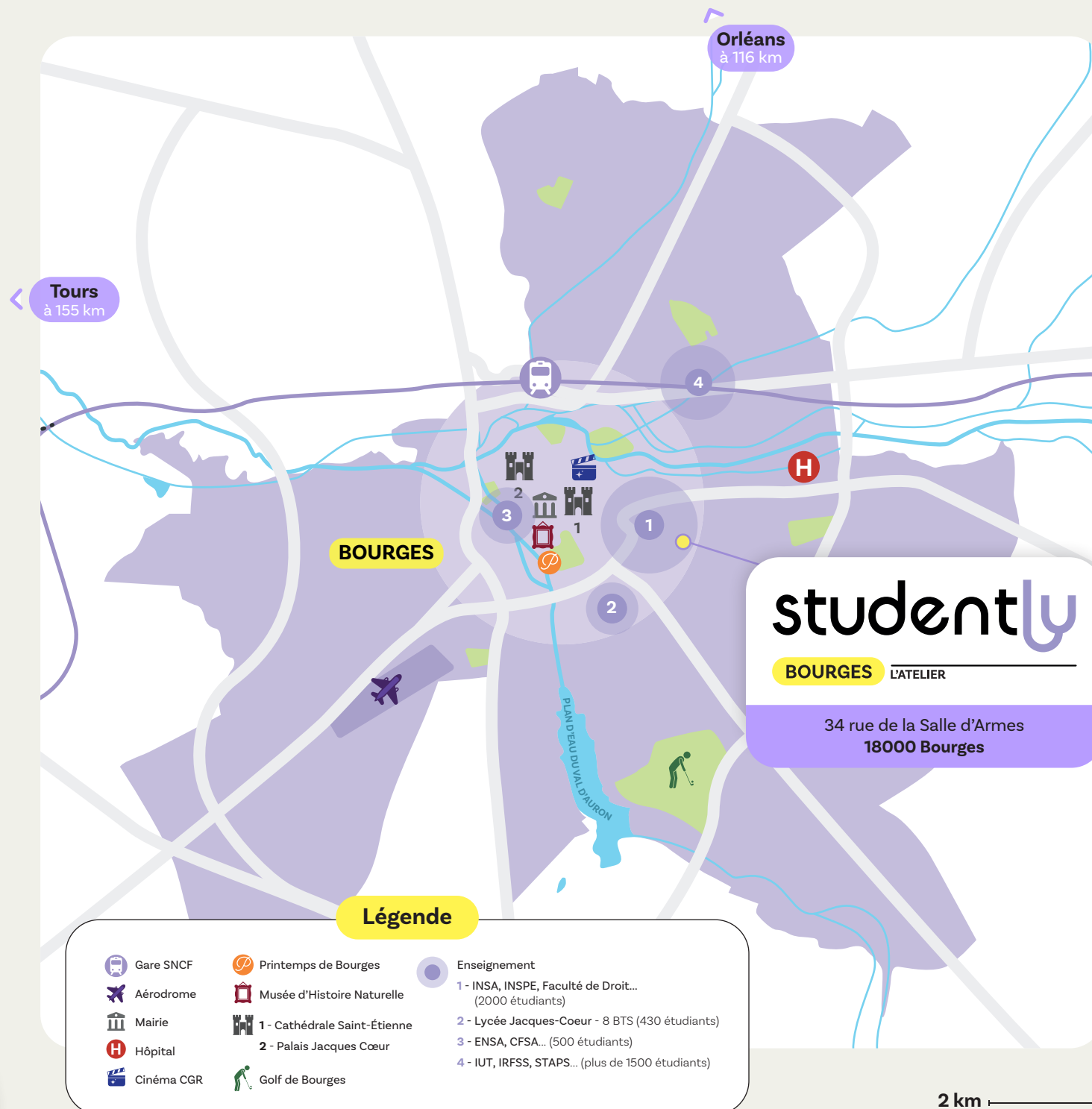
Villa serenly

Le Cher

Centre-Val de Loire

Situé au cœur de la région Centre-Val de Loire, le département séduit par son **authenticité** et sa **qualité de vie**. Entre patrimoine historique remarquable, **paysages préservés** et **dynamisme culturel**, il offre un cadre idéal pour **étudier** comme pour **vivre**.

Bourges, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, incarne parfaitement cet équilibre entre **tradition** et **modernité**. **Accessible** et **à taille humaine**, le Cher bénéficie également d'une position stratégique, facilitant les déplacements vers les grandes métropoles. C'est un **territoire accueillant**, propice à l'épanouissement personnel comme à la réussite des étudiants.



Bourges

L'équilibre parfait entre études et qualité de vie



Cathédrale Saint-Étienne de Bourges

Ville étudiante

- Près de **4500** étudiants dans l'enseignement supérieur
- **+ de 20 établissements publics et privés**, du bac+2 au bac+5 dont l'ENSA et l'INSA
- De nombreux **événements** et **festivals** : Le Printemps de Bourges, Les Nuits des Lumières, La Fête des Marais, La Descente Infernale...
- Un **centre-ville convivial et animé** avec de nombreux restaurants, bars et commerces
- Un **réseau de bus gratuit** pour tous depuis septembre 2023



Plage au bord de l'Auron

Bourges, ville d'art et d'histoire, séduit par son **cadre de vie agréable** et son **dynamisme à taille humaine**. Avec environ 61 000 habitants, elle dispose d'un pôle étudiant en développement, notamment autour du quartier Lahitolle.

Bourges se distingue par ses marais, sa rocade verte constituée de liaisons douces reliant les différents quartiers et ses nombreux jardins. Appréciée pour son **centre-ville animé**, ses **événements culturels** emblématiques comme le Printemps de Bourges et ses **infrastructures** facilitant les déplacements, elle offre un environnement particulièrement favorable aux études et à la **vie étudiante**.



Rue Jean Girard



Jardin des Prés Fichaux

Le marché de la résidence étudiante à Bourges



En France, en moyenne
68% des étudiants
quittent le domicile familial pour
leurs études⁽¹⁾



+ de 4 500⁽²⁾
étudiants



Environ
350 lits
étudiants⁽³⁾

studently

BOURGES L'ATELIER

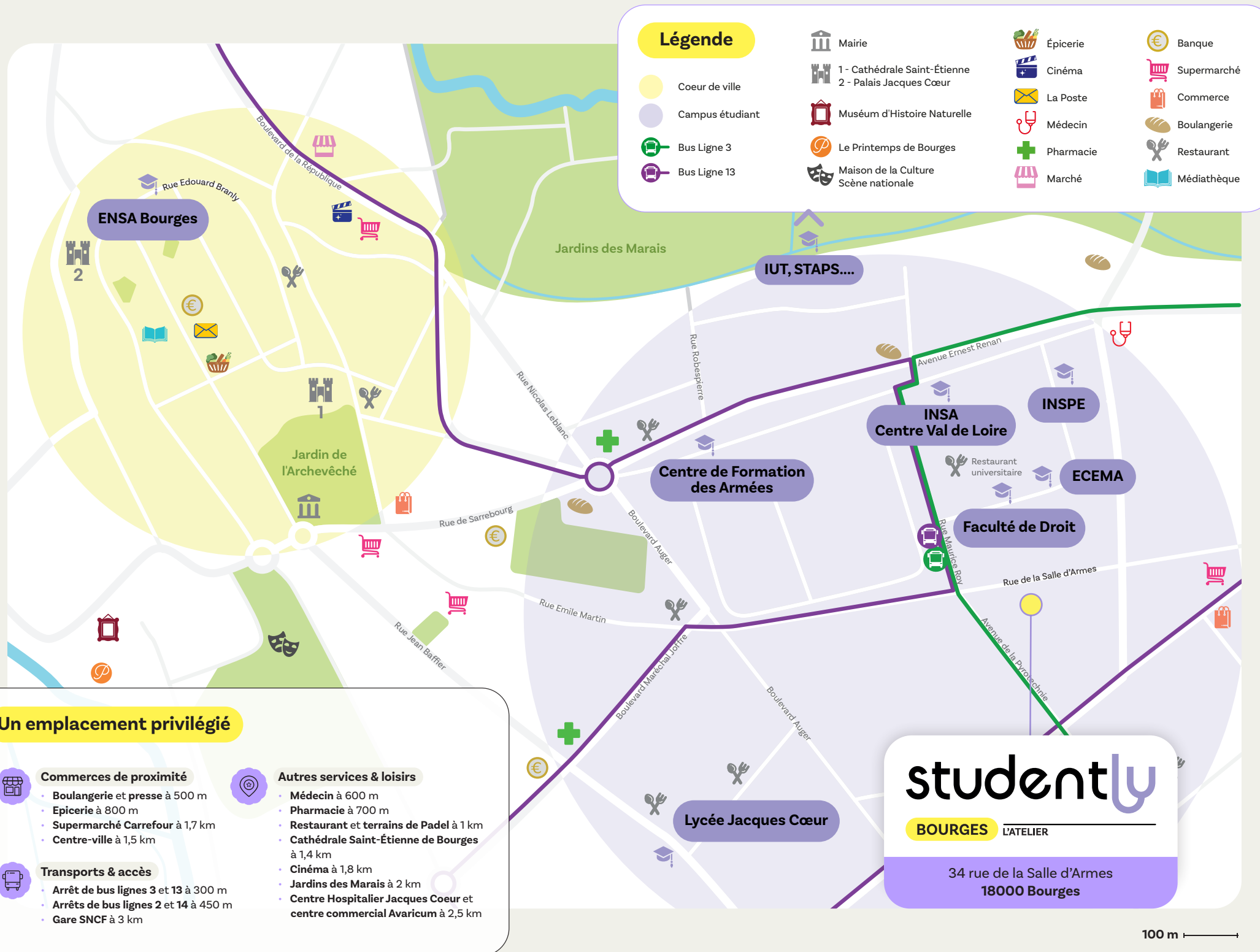
Création de

69 lots

⁽¹⁾ Source : Ministère de l'Enseignement Supérieur de la Recherche et de l'Innovation

⁽²⁾ Source : www.linternaute.com

⁽³⁾ Recensé en mai 2026 et potentiellement non exhaustif



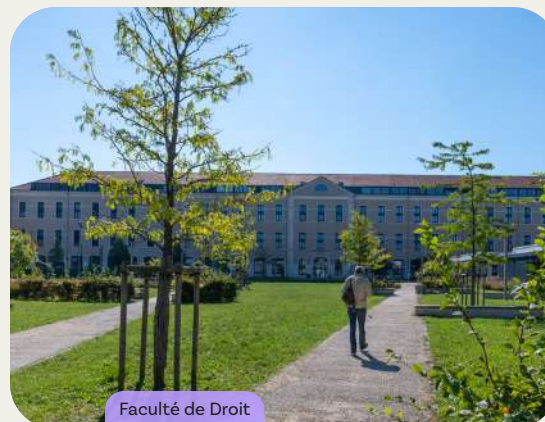
La vie de quartier

Vivre au cœur du campus étudiant

La résidence **Studently Bourges L'Atelier** est située dans le **quartier Lahitolle**, ancienne friche militaire réhabilitée en véritable **pôle universitaire** de Bourges.

Elle bénéficie d'un **emplacement privilégié**, face à la Faculté de Droit et à proximité immédiate de l'INSA Centre-Val de Loire.

Le quartier offre un **cadre de vie pratique et dynamique** pour les étudiants, avec un restaurant universitaire, des commerces de proximité, des supérettes, des restaurants ainsi qu'un réseau de transports facilitant les déplacements au quotidien.



Faculté de Droit



Jardins des Marais



Centre commercial



INSA

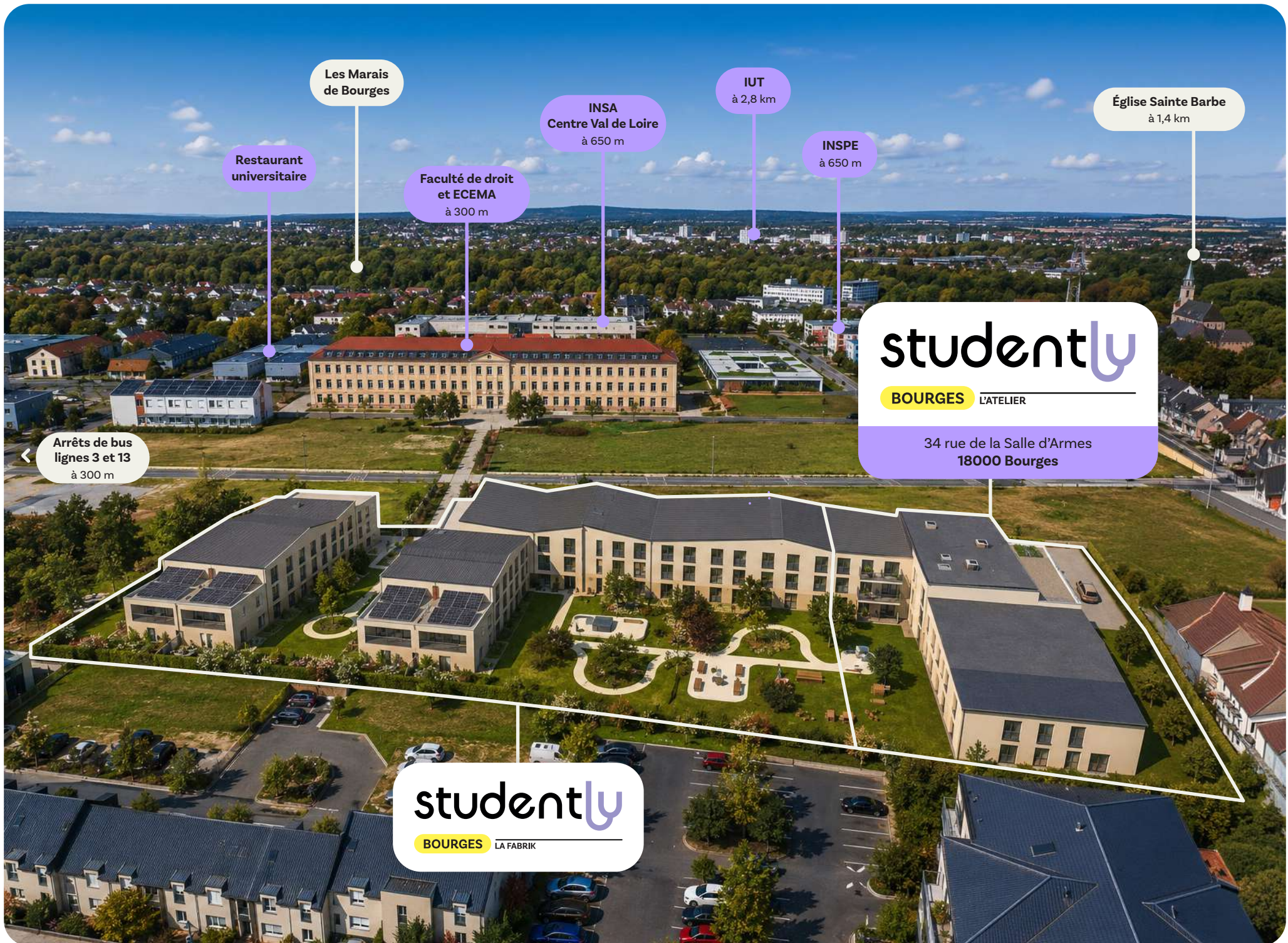


Place Simone Veil

À proximité des Universités et Écoles Supérieures

- À 300 m de la **Faculté de Droit** (300 étudiants)
- À 650 m de l'**INSA Centre Val de Loire** (880 étudiants) et **INSPE**
- À 1,2 km du **Lycée Jacques Cœur** (430 étudiants)
- À 2,2 km de l'**ENSA** (200 étudiants)
- À 2,7 km de l'**ESTACOM** (300 étudiants)
- À 2,8 km de l'**IUT** (1 100 étudiants)
- À 3,7 km de l'**IFSI** (300 étudiants)





Les Marais
de Bourges

Restaurant
universitaire

Faculté de droit
et ECEMA
à 300 m

INSA
Centre Val de Loire
à 650 m

IUT
à 2,8 km

INSPE
à 650 m

Église Sainte Barbe
à 1,4 km

Arrêts de bus
lignes 3 et 13
à 300 m

studently
BOURGES L'ATELIER
34 rue de la Salle d'Armes
18000 Bourges

studently
BOURGES LA FABRIK

Illustration non contractuelle

La résidence

Partage et convivialité



studently

BOURGES L'ATELIER

34 rue de la Salle d'Armes · 18000 Bourges



Prolongement de la résidence **La Fabrik**
composée de **174 lots**



Face à la **Faculté de Droit**



69 lots meublés • **53 unités S (T1)**
• **4 unités S+ (T1 bis)**
• **3 unités L (T5)**



Parking sous-sol et places aériennes



Espaces communs intérieurs : espace détente,
coworking, game, épicerie, cuisine collaborative,
salle fitness



Espaces communs extérieurs : parc urbain
aménagé offrant des espaces de repos et de
loisirs

- 1** Accès piétons
- 2** Accès véhicules
- 3** Hall d'entrée
- 4** Entrée résidence par les espaces verts communs
- 5** Espaces communs :
 - Accueil
 - Espace gaming
 - Cuisine collaborative
 - Espaces détente
 - Salles de coworking
 - Salle fitness
 - Laverie connectée
- 6** Espaces verts communs
- 7** Panneaux photovoltaïques
- 8** Terrasse commune
- 9** Local vélos

Le mot de l'architecte

L'art de concevoir



Le projet prévoit la réalisation de **69 logements étudiants** dans le prolongement de la résidence **Studently Bourges La Fabrik**, récemment réalisée sur le site.

Implanté le long de la rue de la Salle d'Armes, le nouveau bâtiment s'intègre dans la **continuité du bâti existant**. Développé en R+2, il adopte une forme en L qui répond à celle de la résidence actuelle.

Ensemble, les deux constructions dessinent un vaste U ouvert sur un **cœur d'îlot paysager** déjà aménagé et planté.

Cette composition crée un **ensemble architectural cohérent et harmonieux**, tout en offrant aux futurs résidents un espace vert partagé, propice à la **détente** et à la **convivialité**.



Patrick Boussier





Des espaces communs



Accueil



Espace détente



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 coworking - Résidence Racine² (33)

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 (64)

Des espaces de vie chaleureux



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

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



Salle fitness - Résidence L'Alexandrin (31)

Une résidence sécurisée



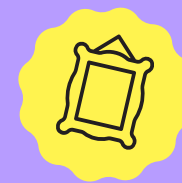
Les accès de la résidence sont protégés par une **platine Intratone** (contrôle et ouverture via le mobile) avec **caméra** et **badge Vigik**.

Les espaces communs sont équipés de **vidéo-surveillance**. Ainsi, le régisseur veille sur les résidents.



Laverie connectée - Résidence Archimède (78)

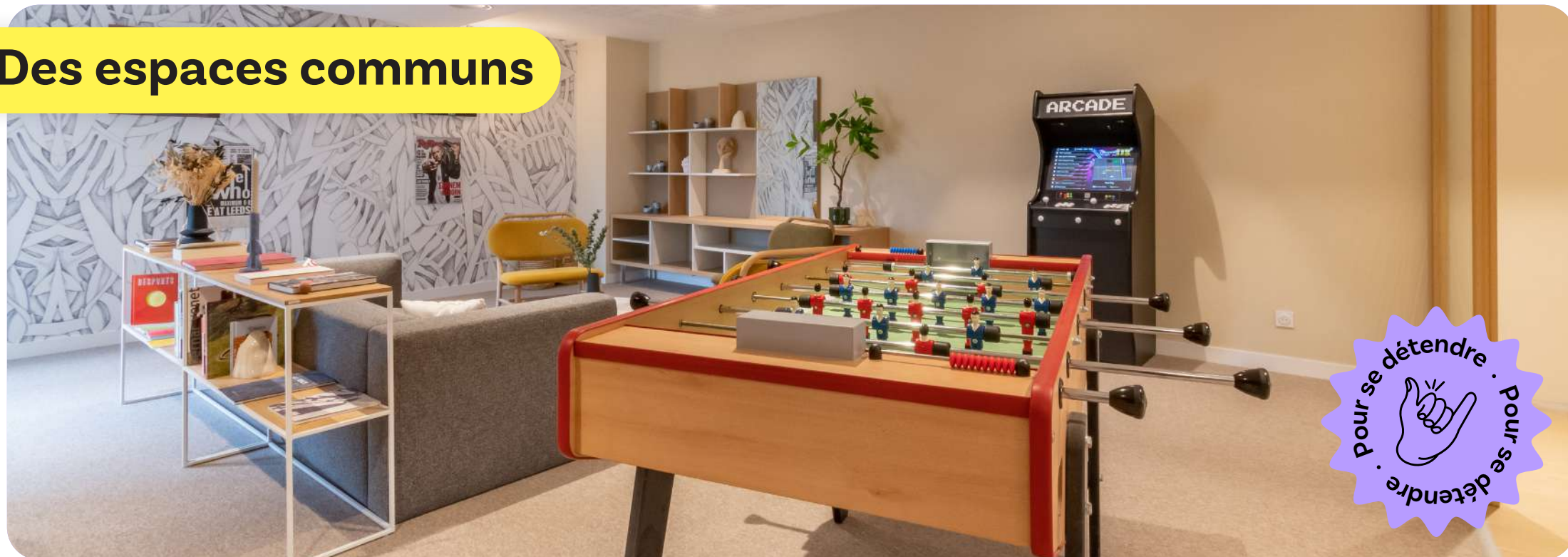
Construire au service de l'art



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 communs



Espace gaming



Cuisine collaborative



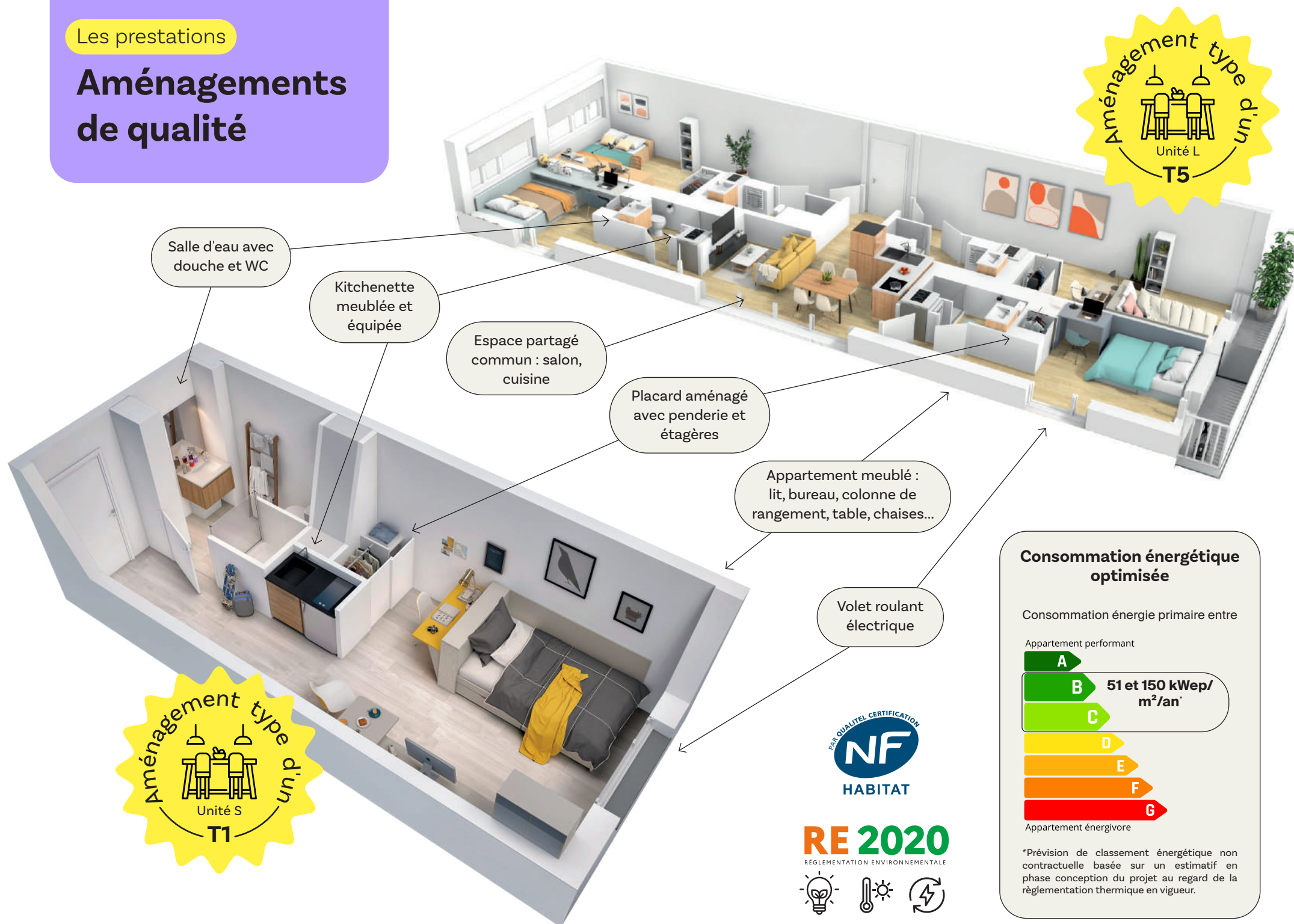
Salle fitness



Coworking

Les prestations

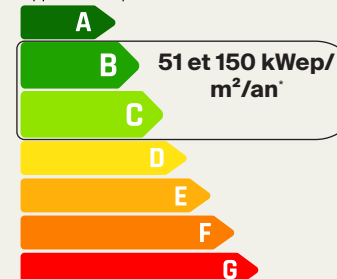
Aménagements de qualité



Consommation énergétique optimisée

Consommation énergie primaire entre

Appartement performant



Appartement énergivore

*Prévision de classement énergétique non contractuelle basée sur un estimatif en phase conception du projet au regard de la réglementation thermique en vigueur.



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



Exemple d'un studio de la Résidence Saint-Augustin à Bordeaux



Upsilon, Gif-sur-Yvette (91)



Résidence I-Art, Gradignan (33)



Canopy, Pau (64)



Dock 54, Sweetly La Rochelle (17)



Studently Toulouse Saint-Cyprien (31)



Résidence Campus Ricci, Villenave d'Ornon (33)

Références



Studio 8, Fontainebleau (77)



Studently Bourges La Fabrik (18)



Archimède, Saint-Cyr-L'École (78)

Document et illustrations non contractuels.

Crédits photographiques : Unsplash, Pixabay, Arthur Péquin, Shutterstock, C.Picci, Studio Chevojon, Lionel Ruhier Photographe, E. Passeleu agence CAD.
Illustrations 3D : Figaro Immo, Harrubana.

Sources : INSEE, Google Maps, Mairie de Bourges, Bourges Berry Tourisme, L'Etudiant, L'Internaute.

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



Racine², Villenave-d'Ornon (33)

**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

L'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

