

ALCHIMIE

Cognac



VERSION PIERRE

Présentation VERSION PIERRE

LP Promotion a créé en 2024 sa nouvelle filiale de réhabilitation : **Version Pierre**.

La naissance de cette filiale s'inscrit dans la continuité de la **démarche RSE** du groupe LP Promotion ainsi que son engagement en faveur de la décarbonation de ses projets.

Version Pierre est pleinement engagée dans la valorisation de l'existant avant tout acte de démolition-reconstruction. Cette démarche vise trois objectifs :



Faire avec l'existant en améliorant la performance énergétique ;

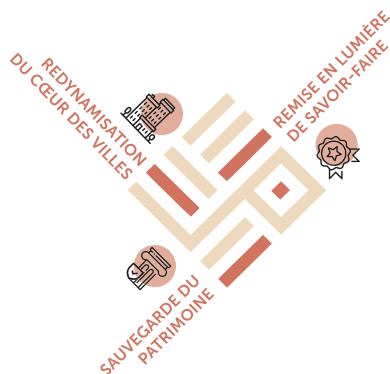


Répondre à une forte demande locative en centre-ville ;



Développer une approche circulaire et réduire l'empreinte carbone.

Actuellement, nous avons une vingtaine de projets en réhabilitation, en cours mais aussi livrés, portant sur la réhabilitation d'anciennes infrastructures : hôtel, Crous, commissariat, clinique, Hôtel-Dieu, maison de retraite...



Chiffres clés



30 ans d'existence



+ de 340 collaborateurs



9 agences sur toute la France



+ de 20 partenariats sportifs et associatifs



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.



Redynamiser...

...le cœur des villes, redonner vie aux bâtiments oubliés, restaurer nos monuments chargés d'histoire sont des convictions qui m'animent.

Habiter mieux tout en limitant l'incidence de l'acte de construire est devenu crucial.

Avec Version Pierre, nous respectons notre patrimoine et bâtissons un avenir durable.

Pierre Aoun • Président exécutif du groupe LP Promotion



Nos AMBITIONS



S'ENGAGER

Nous sélectionnons des emplacements privilégiés avec un **fort potentiel économique**, proches des commerces, **transports** et **infrastructures**.



EMBELLIR

Nous **restaurons le patrimoine** et le **valorisons** grâce à des prestations de **qualité** et l'**expertise** d'architectes et de bureaux d'études.



SATISFAIRE

Nous répondons aux **besoins locatifs** dans les **coeurs de villes** de taille moyenne où les **tensions** sont les **plus fortes**.



TRANSFORMER

Nous améliorons l'**étiquette énergétique** des bâtiments pour un **habitat plus responsable** et **performant**.



ACCOMPAGNER

Nous **guidons les investisseurs** sur les dispositifs fiscaux en partenariat avec le **Cabinet Rivière Avocats Associés**.

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 :



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



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



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



Valoriser les équipes et encourager nos collaborateurs à porter nos engagements

La Charente

UN ÉCRIN DE NATURE ET D'HISTOIRE



Accès

- ♦ **Par la route :** autoroute A10 et RN10
- ♦ **Gare TGV à Angoulême :** liaison directe avec Paris en environ 2h
- ♦ **Proximité de grandes villes** comme **Bordeaux, Poitiers, ou La Rochelle**



Château de la Rochefoucauld



Verteuil-sur-Charente

Dynamisme & nature préservée

La **Charente** est un département situé dans le **sud-ouest** de la France, en région **Nouvelle-Aquitaine**, comptant environ **350 000 habitants**.

C'est un territoire rural, avec des **collines douces**, des **vignobles**, et de nombreuses **rivières**. Riche de son **patrimoine culturel**, de ses paysages variés et de son **dynamisme économique**, la Charente offre de nombreux atouts.

- ♦ **Angoulême**, connue comme la capitale de la bande dessinée. Festival international de la bande dessinée, remparts, cathédrale Saint-Pierre ;
- ♦ **Aubeterre-sur-Dronne** : classé parmi les «Plus Beaux Villages de France», avec son église monolithe ;
- ♦ **Villebois-Lavalette, Cognac, Barbezieux** : villes chargées d'histoire et de charme ;
- ♦ **Viticulture** : célèbre pour le cognac, spiritueux mondialement reconnu ;
- ♦ Pôle majeur des **industries de l'image**, de l'**animation** et de la **création numérique**.



Angoulême

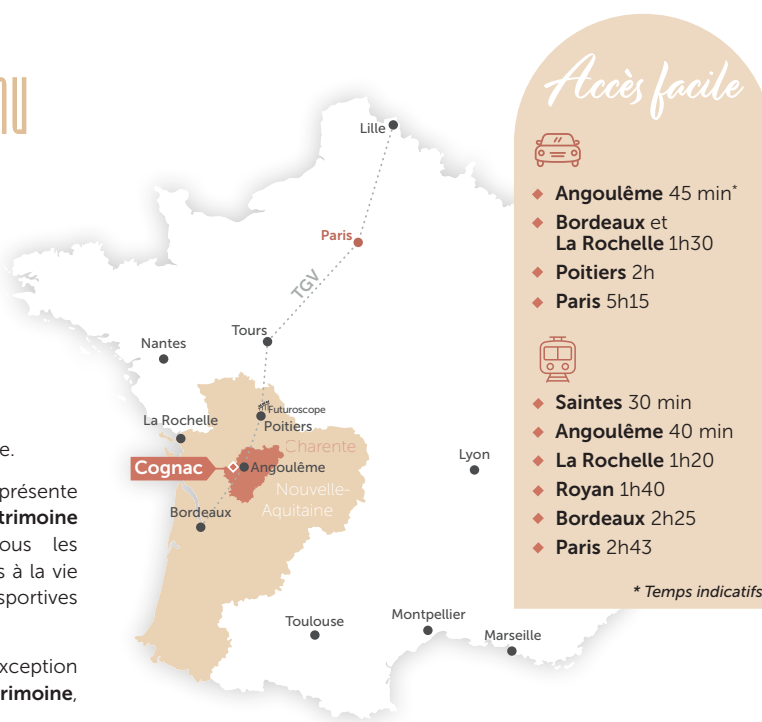
Cognac

UN NOM MONDIALEMENT CONNU

Cognac n'est pas seulement une ville de 18 500 habitants, c'est une marque internationale synonyme de **prestige** et de **savoir-faire français**. Elle possède un riche **passé historique** et attire chaque année des milliers de visiteurs avec ses **grandes maisons** (Hennessy, Martell, Rémy Martin). Cognac est aussi connue pour être la ville natale de **François I^{er}**, roi de France au XVI^e siècle.

Elle offre un **climat doux**, une nature omniprésente entre vignobles, bords de Charente et **patrimoine architectural**. Son centre-ville possède tous les **services et commerces de proximité** essentiels à la vie quotidienne, mais aussi écoles, infrastructures sportives et zones d'activités.

Investir à Cognac, c'est miser sur une ville d'exception au rayonnement international, conjuguant **patrimoine**, **attractivité économique** et **qualité de vie**.



Un riche patrimoine

- ♦ Ville touristique labellisée **"Ville d'Art et d'Histoire"** ;
- ♦ **Architecture ancienne** : vieille ville avec les rues pavées, hôtels particuliers, maisons à colombages et églises anciennes ;
- ♦ **Château de Cognac** : ancienne résidence des Valois et lieu de naissance de François I^{er} ;
- ♦ **Musée des arts du cognac** : retrace l'histoire et les techniques de fabrication du cognac ;
- ♦ **Jardin Public** : ce jardin à l'anglaise de 7 hectares abrite l'hôtel de ville et le musée d'Art et d'Histoire. Il est l'un des rares jardins à l'anglaise ouvert au public en France. Il offre un cadre verdoyant avec des plans d'eau agrémentés de cascades, une orangerie et des grottes artificielles ;
- ♦ **De nombreux événements culturels** ont lieu tout au long de l'année, comme le Cognac Blues Passions, le festival du film policier...

Le bassin économique

- ♦ **La filière du cognac est un moteur économique majeur**. Elle emploie directement près de 14 500 personnes et fait vivre environ 72 500 personnes dans la région ;
- ♦ **Le tourisme** joue un rôle important, avec de nombreux circuits œnologiques et visites de maisons de cognac ;
- ♦ **Économie locale diversifiée** : activité industrielle, agricole et artisanale stable, tissu de PME dynamique et engagement fort pour la transition écologique. La ville mise aussi sur l'innovation (technologies vertes, rénovation urbaine...).



Un emplacement privilégié AU CŒUR DE COGNAC

La résidence **L'Alchimie** prend place dans les murs emblématiques de l'**ancienne Chambre de Commerce et d'Industrie**, et de l'ancien Tribunal de Commerce, au sein d'un quartier recherché alliant **dynamisme urbain, patrimoine architectural et qualité de vie**.

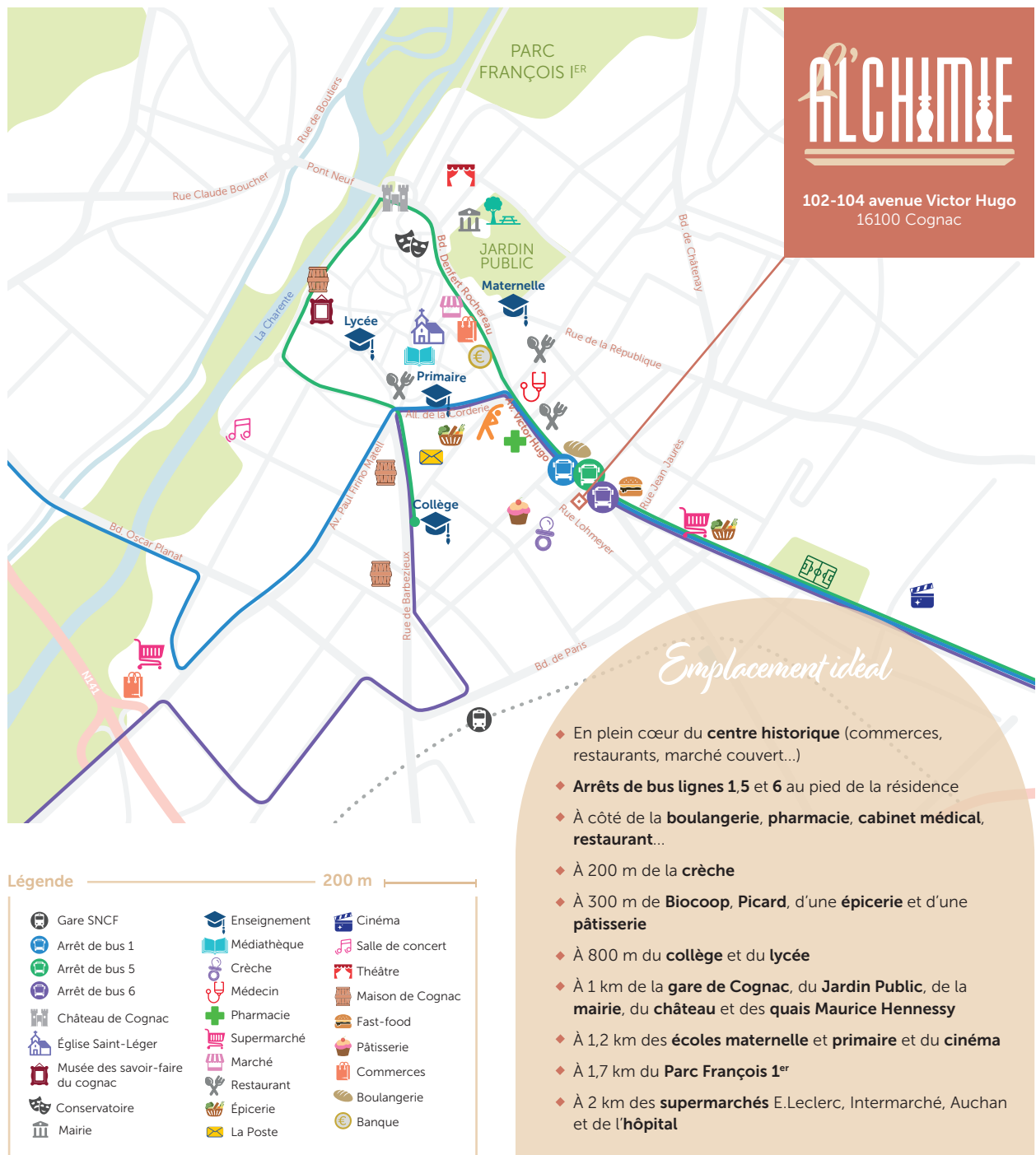
Véritable artère de la ville, l'**avenue Victor Hugo** relie le centre historique aux principaux pôles de services et de mobilité. Son environnement immédiat offre un **quotidien facilité** grâce à la proximité des commerces, établissements scolaires, restaurants, services publics et équipements culturels.



À seulement quelques minutes à pied, les résidents profitent du **charme du centre ancien** de Cognac, de ses rues commerçantes, de ses places animées et des quais de la Charente. Le **Jardin Public**, véritable poumon vert de la ville, constitue un lieu privilégié de promenade et de détente, tandis que les grandes maisons de cognac participent au **rayonnement international** de la cité.

Le quartier bénéficie également d'une **excellente accessibilité**. La gare SNCF de Cognac permet de rejoindre rapidement Angoulême et sa gare TGV, offrant des **liaisons directes vers Paris, Bordeaux et les grandes métropoles françaises**. Cette situation stratégique séduit aussi bien les actifs que les étudiants et les jeunes ménages.

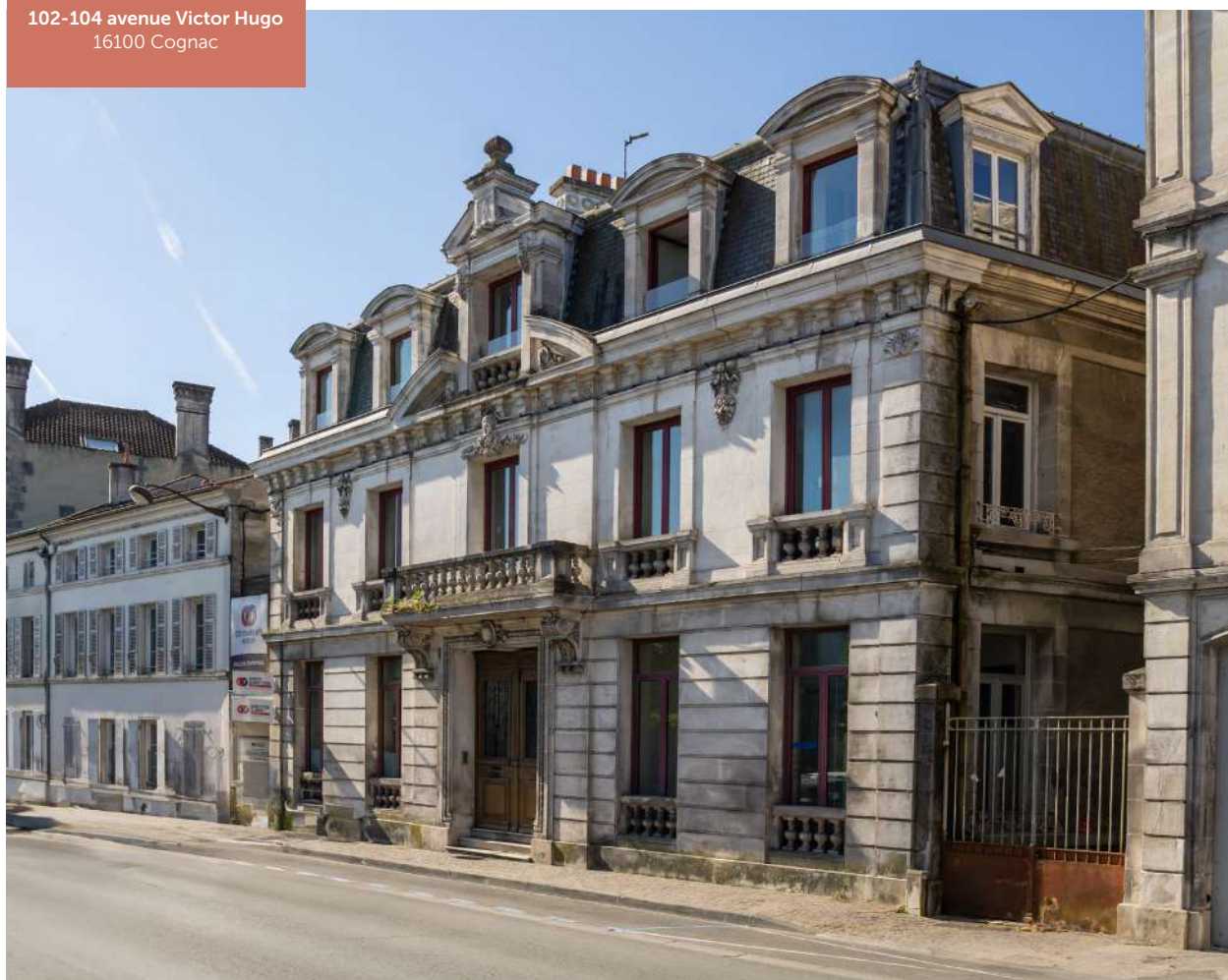






ALCHIMIE

102-104 avenue Victor Hugo
16100 Cognac





Une architecture de caractère RÉINTERPRÉTÉE AVEC ÉLÉGANCE

Située au **cœur de Cognac**, la résidence est le résultat de la **réhabilitation de l'ancienne Chambre de Commerce et d'Industrie et du Tribunal de Commerce**, un bâtiment emblématique qui témoigne du riche patrimoine architectural de la ville. L'édifice retrouve aujourd'hui toute sa prestance et se réinvente en une résidence de **35 appartements, du T1 au T3**, répartis dans deux bâtiments réhabilités avec soin, où le **charme de l'ancien rencontre les standards de confort actuel**.

L'opération met en valeur une **architecture classique** inspirée des **grandes demeures bourgeoises** de la fin du XIX^e siècle.

La façade principale retrouve toute sa noblesse grâce à une **restauration** de ses **éléments architecturaux** : soubassement en pierre, encadrements de baies travaillés, corniches moulurées et balcon central à balustres qui confèrent à l'ensemble une élégance intemporelle.

Le corps principal du bâtiment se distingue par sa **composition symétrique** et son imposante toiture mansardée habillée d'ardoises. Les **lucarnes** rythment harmonieusement les combles tandis que les **ornements sculptés** soulignent le raffinement de l'architecture d'origine. L'**entrée monumentale**, mise en valeur par une porte aux teintes profondes, affirme le **caractère prestigieux de cette adresse unique**.

À l'arrière de la résidence, un **vaste cœur d'îlot paysager** offre un véritable écrin de verdure. Les bâtiments s'organisent autour de cet espace arboré, créant un **cadre de vie intimiste** où la **nature** s'invite au quotidien.



- | | |
|-------------------|----------------------------------|
| 1 Accès véhicules | 4 Entrée principale |
| 2 Accès piétons | 5 Parking extérieur de 31 places |
| 3 Local vélos | 6 Cœur d'îlot |



ALCHIMIE

102-104 avenue Victor Hugo
16100 Cognac



EMBE LLIR



Avant



Après

66

Le mot DE L'ARCHITECTE

Situé dans les premiers faubourgs de Cognac sur un axe historique menant au centre, L'Alchimie propose une restauration complète d'un ensemble immobilier composé :

- sur l'avenue Victor Hugo, d'un ancien hôtel particulier de la fin du XIXème siècle, et d'une maison de ville en pierre agrandie une première fois dans les années 1990 du temps de la reconversion de l'ensemble immobilier en Chambre de Commerce et en salles de cours,
- sur la rue Lohmeyer, de l'ancien Tribunal de commerce du secteur de Cognac.

La restauration de cet ensemble immobilier met en avant le caractère singulier des différentes constructions et magnifie leurs prestations. Elle fait renaître un jardin oublié travaillé, comme au XIXème siècle, à l'anglaise intégrant également les places de stationnement de l'opération.

Bâtis dans la pierre calcaire caractéristique de l'architecture locale, les façades retrouvent leur teinte d'origine avec ponctuellement des aplats d'enduits à la chaux réalisés de manière traditionnelle. Les détails des façades sont mis en avant, restaurés dans les règles de l'art comme l'ensemble des balustres de façades, les figures et les bas-reliefs existants, les corniches, les lucarnes des brisis.

99

B²D Architectes



Av. Victor Hugo

RESTAURER



Avant



Après

Le mot DU PAYSAGISTE



La cour intérieure retrouve une place centrale dans la vie résidentielle, sous la forme d'un jardin habité.

Le projet préserve les trois arbres en place, reconquiert les sols aujourd'hui imperméables et recrée une pleine terre fertile, support d'un paysage durable.

Autour des tilleuls et de l'if conservés, arbres d'ombrage, massifs arbustifs, couvre-sols et floraisons saisonnières composent un espace plus frais, plus vivant et plus agréable au quotidien.

Le stationnement s'inscrit ainsi dans une cour-jardin structurée par des alcôves végétales, des strates variées et une présence végétale qui accompagne les usages des nouveaux résidents.



Sébastien RIQUOIS-QLADF



Rue Lohmeyer

TRANSFORMER



Avant



Après



Cœur d'îlot



Nos PRESTATIONS

À l'intérieur

Peinture lisse couleur blanche sur les murs et les plafonds

Carillon



Corniches, moulures, rosaces et cheminées en marbre conservées selon état dans certains logements



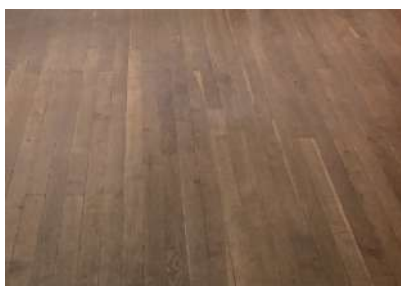
Cuisine équipée et meublée Selon les typologies

Radiateur et chauffe-eau électrique individuel

Sèche-serviette électrique dans les salles de bains et salles d'eau

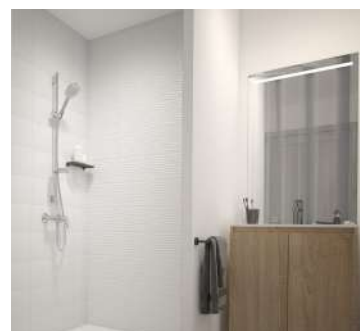
Cuisines, salles d'eau et salles de bains

Carrelage antidérapant grès cérame 45x45 cm, et/ou sol souple PVC en dalles ou en lames



Pièces de vie, chambres et dégagements

Parquet bois massif conservé, finition vitrifiée ou huilée, et/ou sol souple



Salle de bains, faïence toute hauteur**, miroir rétro-éclairé à LED

** Au droit de la douche et/ou de la baignoire.

À l'extérieur

Menuiseries en bois ou aluminium

Volets intérieurs et extérieurs en bois ou rideaux occultants ou stores basculants

Double vitrage à isolation thermique et acoustique renforcée

Contrôle d'accès avec système Intratone, platine à l'entrée du bâtiment et pour l'accès véhicules

Isolation & Performance énergétique

Amélioration énergétique



Doublage des murs



Changement des menuiseries



Isolation de la toiture



Travaux validés et certifiés par le Bureau d'Études NRGYS.

Dispositif DENORMANDIE

Le dispositif « Denormandie » est un **avantage fiscal** accordé dans le cadre d'un **investissement immobilier locatif**.

Il est destiné à **encourager la restauration** de logements anciens en cœur de ville. Ce dispositif permet de bénéficier d'une **réduction d'impôt** sur le revenu pouvant aller jusqu'à 21 % en fonction de la durée de l'engagement de location.

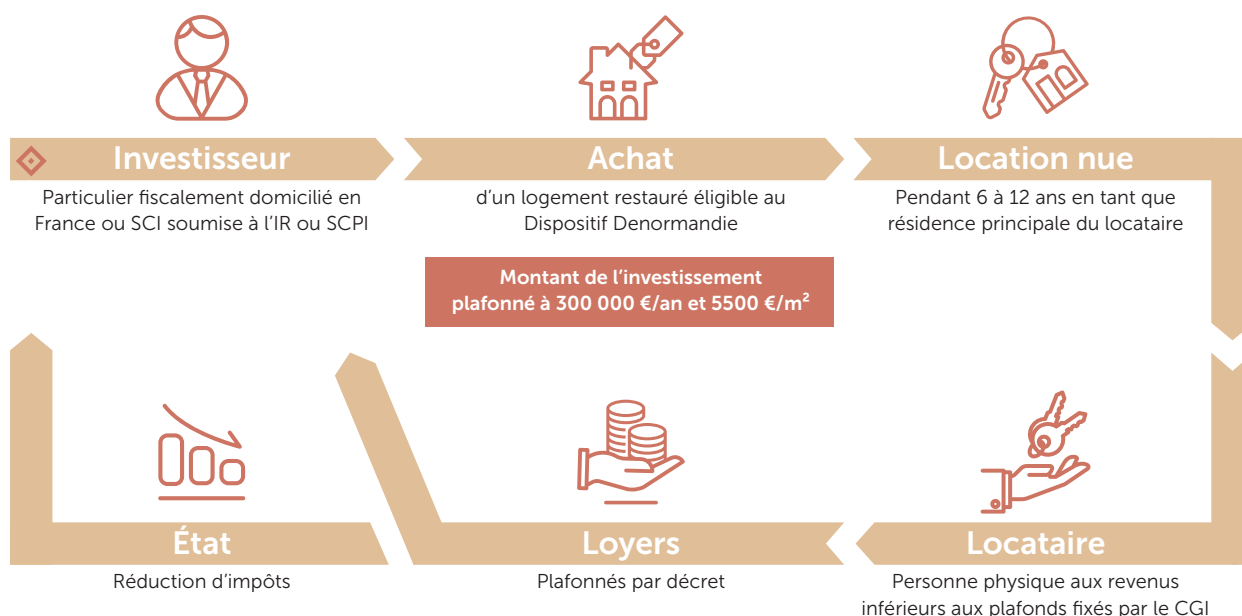


Réduction D'IMPÔTS

Jusqu'à **63 000 €**

- ♦ **6 ans : 12%** du prix de revient
- ♦ **9 ans : 18%** du prix de revient
- ♦ **12 ans : 21%** du prix de revient

Les Conditions

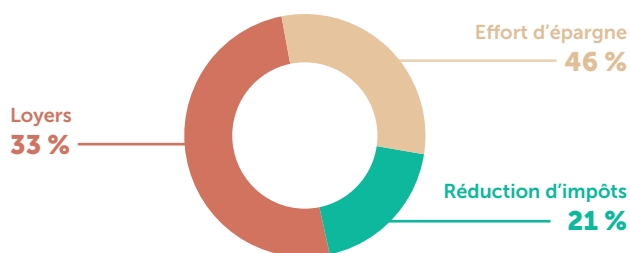


Pourquoi INVESTIR?

- ♦ **Prix de l'appartement : 209 900 €**
- ♦ **Bien loué pendant : 12 ans**

Réduction d'impôts : jusqu'à 44 083 €

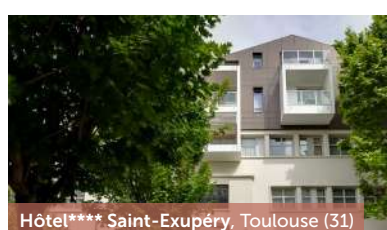
Exemple d'un appartement T2⁽¹⁾



⁽¹⁾Selon étude patrimoniale réalisée sur Topinvest le 20/07/2026. Possibilité de louer à un ascendant ou descendant sous conditions : ne pas dépendre du foyer fiscal de l'investisseur et avoir des revenus inférieurs aux plafonds. 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 RÉFÉRENCES





VERSION PIERRE

Réhabilitation durable, patrimoine valorisé.

