



Conjuguer habitat et services durablement.



DURABLEMENT  
• CONJUGUER  
HABITAT  
ET SERVICES





Résidence d'habitation  
*Terre Littoral* à la Teste-de-Buch (33)





# SOMMAIRE

## Introduction

8

Histoire et évolution du Groupe  
Vision  
Implantation

## Nos activités

10

Promotion immobilière  
Exploitation de résidences de services  
Gestion et syndic de copropriété  
Réhabilitation

## Démarche RSE

13

Une politique RSE ambitieuse  
Notre Raison d'être  
Société à Mission

## Engagement social et culturel

16

Collaborations avec des entreprises locales et fournisseurs  
Impact positif sur le développement économique local  
Soutien aux activités culturelles et sportives locales

## Engagement environnemental

18

Approche novatrice dans la conception et la construction  
Normes de qualité et certifications respectées : NF Habitat HQE et HS2  
Briques Technic Concept

## Nos réalisations

21

Des projets exemplaires  
Accompagner les particuliers dans leur projet



## INTRODUCTION

# Histoire et évolution du Groupe

Depuis sa fondation en 1996, LP Promotion a parcouru un chemin remarquable en évoluant au fil du temps et s'est imposé comme un acteur incontournable sur le marché de l'immobilier résidentiel.

Promoteur et exploitant de résidences de services, il propose une offre complète qui couvre l'ensemble du parcours résidentiel : accession à la propriété, résidences de services étudiantes, hébergements flexibles et seniors.

En 2024, le Groupe développe une nouvelle filiale, Version Pierre, dédiée à la réhabilitation.

*Résidence seniors  
Serenly Violette & Parme  
à Saint-Alban (31)*

**30**

années d'existence

**9**

agences sur toute  
la France

**268**

millions € de chiffre  
d'affaires en 2024

**20 000**

logements neufs livrés



# Vision

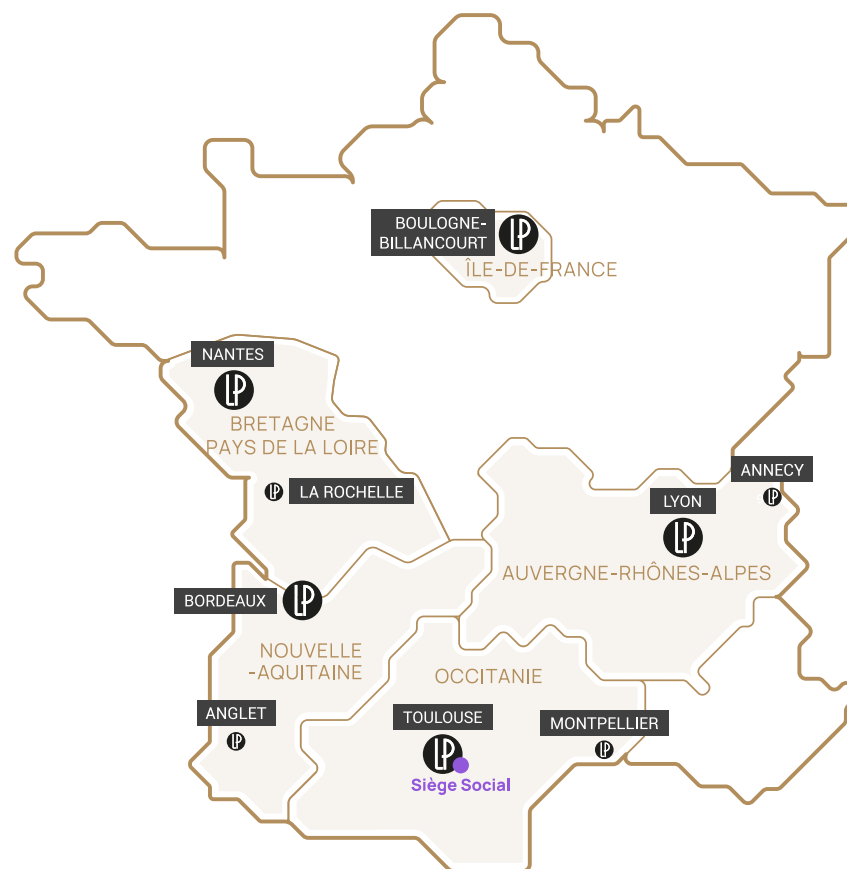
Nous sommes attentifs aux **enjeux sociétaux** et **environnementaux**, adaptant notre vision de l'immobilier aux nouvelles attentes et besoins de nos clients.

Notre culture du service, présente depuis nos débuts, est renforcée par des engagements forts tels que l'anticipation des **évolutions des modes de vie**, l'action en faveur de la **décarbonation** de nos réalisations, le retour à la nature en ville et l'implication au cœur de notre écosystème local.

Avec désormais 20 000 logements livrés en 30 ans, près de 268 collaborateurs et un chiffre d'affaires estimatif de 268 millions d'euros en 2024, le Groupe est aujourd'hui un bâtisseur et un acteur essentiel de l'habitat.

# Implantation

Implanté dans 5 régions : **Occitanie, Nouvelle-Aquitaine, Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes** et **Bretagne-Pays de la Loire**, le Groupe compte 9 agences locales, en complément du siège social et de son showroom à Toulouse. LP Promotion s'engage pour une **transformation durable** des villes sur ses territoires d'implantation.



# Promotion immobilière :

## être l'interlocuteur unique



**Le mot de Pierre Aoun**

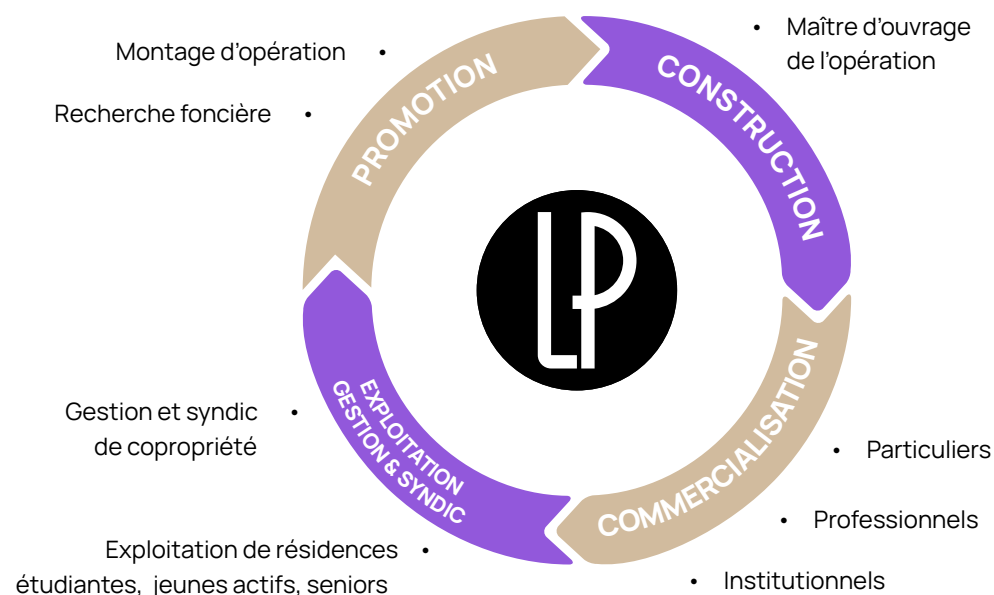
Directeur Général du groupe LP Promotion

*Dans un contexte de transition environnementale et d'une évolution de modèle économique et social plus vertueux et responsable, le groupe LP Promotion souhaite accélérer ses engagements pour réduire ses impacts au quotidien et contribuer à proposer des solutions innovantes, concrètes et durables.*



Nous nous positionnons comme un partenaire des collectivités et des villes et entendons contribuer à la transformation pérenne et durable de leurs territoires. Être l'interlocuteur unique nous permet de respecter les engagements pris avec les collectivités et les acheteurs durant toute la vie du projet et de proposer des logements qui correspondent aux besoins de la population.

Soucieux de garder la maîtrise globale de la chaîne immobilière, nous sommes expert sur quatre pôles de compétences :



# Exploitation de résidences de services



Résidence étudiante  
Studently Studio 8 à Fontainebleau (77)



## Le mot de Laurent Ponsot

Président du groupe LP Promotion

*Le groupe LP Promotion, via sa filiale LP Services, propose sur l'ensemble du territoire national des résidences pour tous. Notre ADN hôtelier et notre souci du détail nous permettent d'offrir une grande diversité de services, des espaces communs innovants, chaleureux et un habitat confortable.*

Créée en 2008, LP Services pense, conçoit et gère des résidences de services adaptées à tous les parcours résidentiels : résidences étudiantes, hébergements flexibles, clientèle d'affaires mais aussi les personnes seules en transition professionnelle ou personnelle, résidences seniors et coworking.

Nos formules d'occupation flexibles sont conçues pour répondre aux besoins individuels de chacun, assurant ainsi une satisfaction optimale.

Avec une exploitation de près de 30 résidences en 2022 pour 3 000 lots, LP Services comptera 90 établissements pour 11 500 lots d'ici 2026. Cette progression en fera un des leaders des résidences gérées en France.

LP Services s'engage à offrir une expérience de vie en sélectionnant des emplacements stratégiques dans des villes à fort potentiel économique, avec un accès immédiat aux transports en commun et aux commerces.

Nos résidences proposent des espaces communs conviviaux, tels qu'un accueil, salon TV, salle multimédia, espace de jeu, salle de fitness, laverie, jardins avec potagers partagés et boulodrome. Nous garantissons un habitat de qualité avec des prestations sur-mesure, soutenu par des équipes professionnelles disponibles et à l'écoute.

## Les concepts

studently

Résidences étudiantes

sweetly

Hébergements flexibles

serenly

Résidences seniors



# Gestion syndic

## de copropriété



Née d'une collaboration entre les dirigeants de LP Promotion et Calot Syndic & Gestion, de plus de 15 ans, cette marque assure le syndic de copropriété de l'ensemble des résidences conçues par le groupe LP Promotion. Elle bénéficie du savoir-faire de ses créateurs et compte aujourd'hui la gestion de 12 000 lots en syndic.

Grâce à Caply, nous engageons avec les habitants une relation de confiance sur le long terme, dans le but d'accompagner et d'améliorer la vie dans leurs résidences.



*Halle Artisanale  
Le parvis des Halles à Toulouse (31)*

# Réhabilitation



LP Promotion a créé en 2024 sa nouvelle filiale de réhabilitation : Version Pierre. Le groupe LP Promotion est pleinement engagé dans la valorisation de l'existant avant tout acte de démolition-reconstruction.

Cette démarche vise trois objectifs :

1. Faire avec l'existant en valorisant les atouts patrimoniaux dans les centres-villes.
2. Réactiver les sites délaissés en zone périphérique.
3. Développer une approche circulaire et réduire l'empreinte carbone de nos projets.

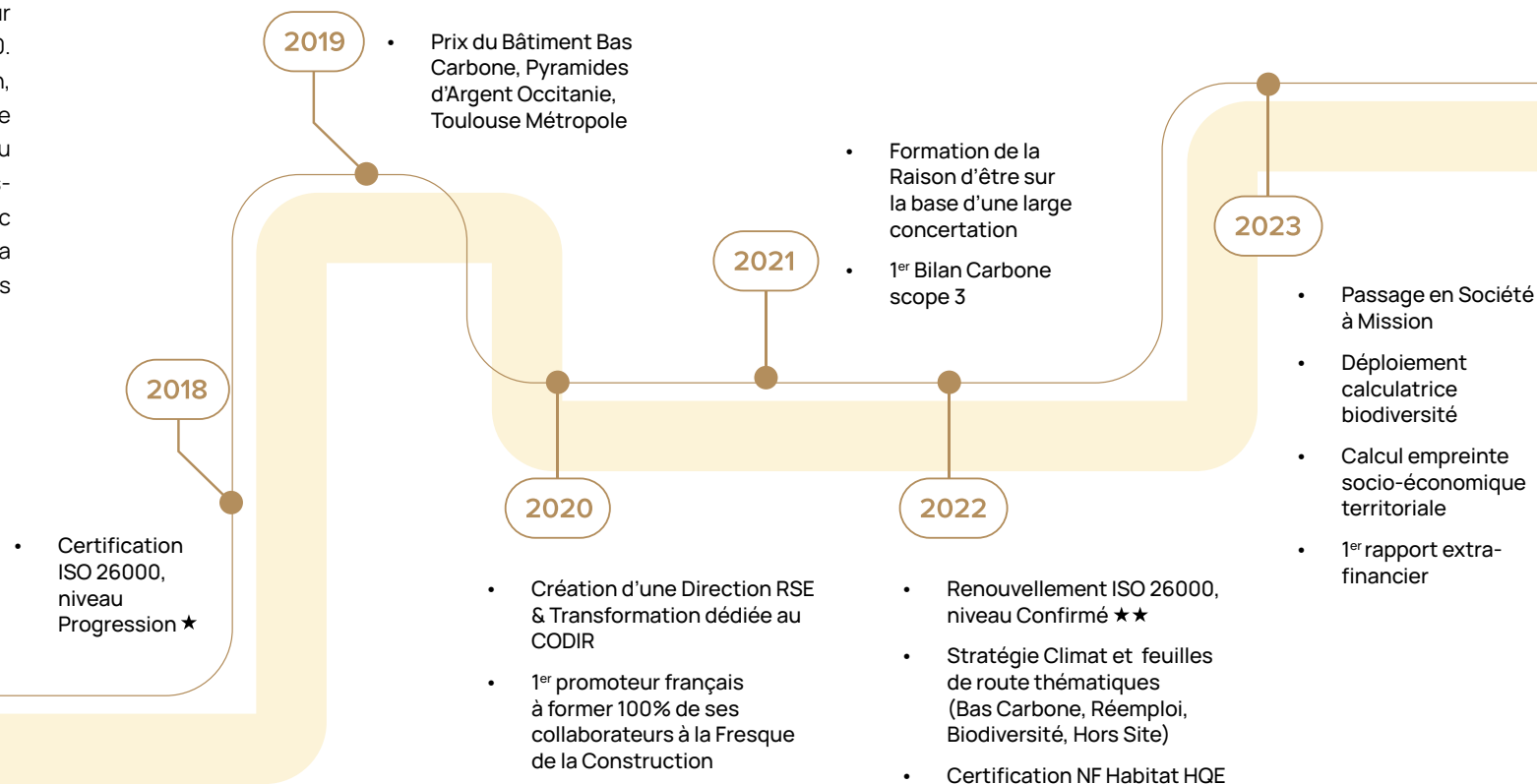
Actuellement, nous avons plusieurs projets en réhabilitation en cours, venant s'ajouter à la dizaine déjà livrés.



## DÉMARCHE RSE

# Une politique RSE ambitieuse

Portée initialement par les Grands Projets avec une certification ISO 26000 dès 2018, la démarche RSE s'est progressivement structurée autour d'un service dédié, créé en 2020. Représenté au Comité de Direction, ce service agit sur tout le périmètre d'organisation et de transformation du Groupe (process, formation, contrats-cadres, qualité, et RSE) et dispose donc de leviers multiples pour accélérer la démarche en interne et auprès de ses parties prenantes.





# Notre Raison d'être

Notre Raison d'être, issue d'une réflexion et d'une consultation lancées en 2020 avec une cinquantaine de collaborateurs et partenaires, reflète l'ADN de promoteur gestionnaire du Groupe. Elle se concrétise à travers des plans d'actions et des indicateurs mesurables visant à démontrer notre capacité à inscrire nos engagements dans la durée.



Au cœur de nos territoires, renouons avec un urbanisme au service des habitants. Face au besoin élémentaire de se loger, construire ne doit pas être une fin en soi mais le début d'une histoire que nous souhaitons accompagner durablement, dès la conception, en imaginant des lieux de vie et de partage qui répondent aux enjeux sociétaux et environnementaux. Promoteur et gestionnaire, notre culture hôtelière nous amène à faire vivre nos projets au-delà de leur livraison en offrant une diversité de services à l'ensemble des acteurs de la ville.

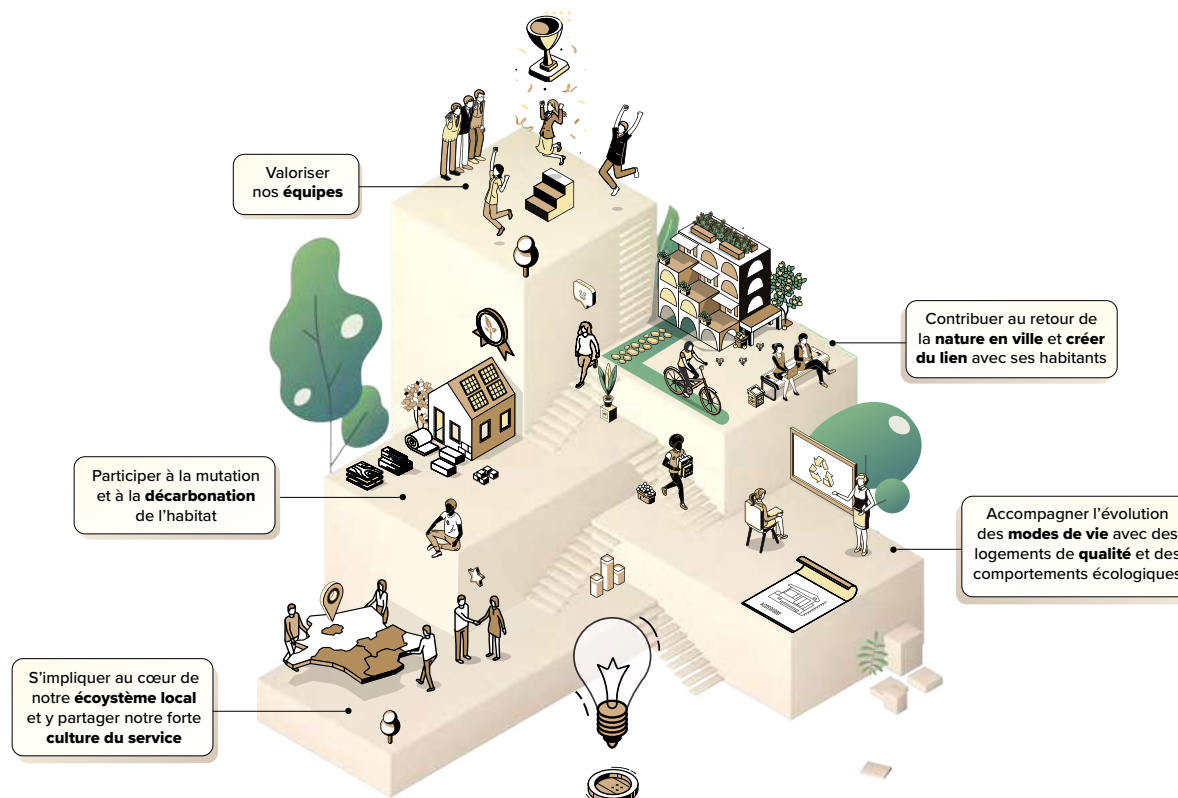
**Ainsi, à travers l'innovation, avec l'énergie de nos équipes et de nos partenaires locaux, nous œuvrons à conjuguer habitat et services durablement pour contribuer à la fabrique d'une ville accessible, dynamique et sereine.**

*Raison d'être · LP Promotion · 2021*

# Société à Mission

- Le Comité de mission, composé de sept experts d'horizons variés, vérifie la cohérence des décisions et actions et rédige un rapport de mission annuel.
- Un Organisme Tiers Indépendant contrôle également la bonne mise en œuvre des engagements et rédige un avis tous les deux ans.

Ces deux documents sont publiés dans le rapport de gestion.



# Les membres du Comité de mission

## SYLVIA PINEL · Présidente du Comité de mission

Ancienne Ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité (2014 - 2016)

Députée du Tarn & Garonne (2007-2012 ; 2016 -2022)

## DJAMEL KLOUCHE

Architecte et urbaniste, co-fondateur et associé  
Agence AUC, lauréate du Grand Prix de l'urbanisme 2021

## ANTOINE CADI

Directeur Recherche et Innovation  
CDC Biodiversité

## CHARLINE COLLARD

Enseignante-chercheuse en sciences de gestion à  
Toulouse Business School, Membre du laboratoire travail,  
emploi et santé

## FRANK HOVORKA

Directeur technique et innovation  
Fédération des promoteurs immobiliers, membre du Board &  
sustainability chair de la RICS, Président de l'AICVF

## JACQUES ROSEN

Ancien Directeur Général à l'Aménagement et Urbanisme  
Toulouse Métropole

## FLORENCE VILAIN

Directrice Programmes Ile-de-France  
Groupe LP Promotion

## JEAN-FRANÇOIS PIERSON

Directeur Exploitation, Région Ile-de-France  
LP Services

## Nos axes d'engagements



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



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



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



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

## Nos exemples d'actions concrètes

Investissement  
dans Briques  
Technic Concept : 2  
opérations en cours

Mise en place  
d'enquêtes de  
satisfaction clients  
promotion et  
exploitation

Mise en place de  
la calculatrice  
biodiversité

Certification NF  
Habitat HQE\* à  
l'échelle du Groupe

Sensibiliser  
aux enjeux  
environnementaux

\*Haute Qualité  
Environnementale



Empreinte carbone  
2022 :


- 1106 kg eq CO<sub>2</sub>  
/ m<sup>2</sup> construit
- 366 t eq CO<sub>2</sub>  
/ M€ CA

Net Promoter Score  
+17,6 NPS  
promotion  
+20 NPS  
exploitation

Mesure de l'empreinte  
biodiversité sur tous  
les projets : **potentiel  
écologique amélioré  
sur 71% des projets  
analysés**

100 % de  
programmes  
déposés en NF  
Habitat dont **10 %**  
en NF HQE

**150 collaborateurs**  
formés aux sujets  
environnementaux  
par Axa Climate



Résidence d'habitation  
Les Parisiennes à Lormont (33)

ENGAGEMENT SOCIAL ET CULTUREL

# Collaborations

avec des entreprises  
locales et fournisseurs

Chez LP Promotion, nous croyons en la puissance des collaborations locales. Conscients que chaque région possède ses spécificités uniques, nous nous engageons à travailler de concert avec les collectivités et les entreprises locales pour mieux répondre à leurs besoins et attentes.

En favorisant une compréhension approfondie, nous sommes en mesure de proposer des solutions sur mesure, alignées sur les besoins des territoires et des habitants.

Au-delà de la réalisation de projets, notre collaboration active avec les entreprises locales soutient l'économie régionale en favorisant la **création d'emplois** et en participant au **développement pérenne du tissu local**. Le succès d'un projet réside dans la construction de relations solides avec nos partenaires locaux.





## Impact positif sur le développement économique local

En 2024, LP Promotion a joué un rôle crucial en soutenant 1784 emplois en France à l'échelle du Groupe.

Cette implication soutenue et ces engagements à long terme ont consolidé notre position en tant qu'acteur clé du secteur de l'habitat en France.

## Soutien

### aux activités culturelles et sportives locales

Notre volonté d'être acteur de la vie locale se traduit aussi par différents leviers d'implication de terrain qui participent à l'essor de nos territoires. En soutien aux valeurs du sport, LP Promotion s'engage pleinement à le promouvoir à tous les niveaux régionaux, favorisant ainsi la mixité et la cohésion sociale.

Nous investissons dans le développement du sport local en collaborant avec 30 clubs et associations dans nos territoires pour un budget de 1,5 millions d'euros.



Toulouse Football Club



Aviron Bayonnais

# Approche novatrice

## dans la conception et la construction



## Grands Projets

Depuis de nombreuses années, LP Promotion s'est consacré à la préservation de la biodiversité, à la décarbonation de l'habitat et à la sensibilisation aux gestes écologiques. Dès le début d'un projet, en collaboration avec nos équipes et partenaires, le Groupe anticipe les moyens de minimiser les impacts de la construction. Notre engagement à repenser la ville et l'habitat se concrétise à travers d'ambitieux projets menés dans les régions où nous sommes implantés.

Dans notre quête de réduction de l'empreinte carbone, LP Promotion établit des partenariats avec des fabricants de matériaux bas carbone, biosourcés et géosourcés.

Soucieux de la qualité de vie en milieu urbain, nous cherchons à créer des espaces naturels au sein de nos opérations, répondant ainsi aux attentes de nos acquéreurs. De plus, l'évolution de la réglementation RE2020 incite le secteur immobilier à modifier ses pratiques, exigeant une anticipation significative des prochains seuils à atteindre en 2025 et 2028.



Opération mixte commerces et logements  
Faubourg Malepère à Toulouse (31)





# Pyramides

## 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

**BÂTIMENT CONNECTÉ** RÉSIDENCE NEWTON  
FPI Occitanie Toulouse Métropole

**CONDUITE RESPONSABLE  
DES OPÉRATIONS** LE PARC D'AURÉLIE  
FPI Nouvelle-Aquitaine  
RÉSIDENCE L'ALEXANDRIN  
FPI Occitanie Toulouse Métropole

**INNOVATION INDUSTRIELLE** RÉSIDENCE L'ALEXANDRIN  
FPI Occitanie Toulouse Métropole

**BAS CARBONE** RÉSIDENCE THÉODORA  
FPI Occitanie Toulouse Métropole

**GRAND PUBLIC** RÉSIDENCE LÉONA  
FPI Nouvelle-Aquitaine

**IMPACT SOCIÉTAL** I-ART  
FPI Nouvelle-Aquitaine

# Normes de qualité et certifications

Le 30 décembre 2022, le groupe LP Promotion a obtenu le droit d'usage de la marque NF Habitat HQE (Haute Qualité Environnementale) pour les applicatifs Logements et Résidences Services.

Ainsi, tous les programmes neufs faisant l'objet d'un dépôt de permis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 seront éligibles à la certification NF Habitat intégrant un objectif de 25% NF Habitat HQE.

Cette démarche témoigne des engagements du Groupe à livrer des logements de haute qualité et à faible impact environnemental, mais également un accompagnement qualitatif proposé aux clients.

Depuis 2021, le Groupe déploie la labellisation HS2® dans toutes ses résidences seniors pour offrir un cadre de vie de haute qualité, adapté, évolutif et bien desservi, favorisant les espaces de vie communs et les services aux aînés. Ce label, axé sur le bien vieillir chez soi, comprend quatre piliers : l'environnement urbain, le bâtiment et la domotique, les services e-santé, et les services bien-être. Avec seulement 6% des logements adaptés à la perte d'autonomie en France, le Groupe souhaite permettre aux seniors de rester chez eux le plus longtemps possible dans des conditions optimales. La labellisation HS2® s'étend au-delà des bâtiments, englobant également les services et le territoire.



# Briques Technic Concept

Soutenir l'innovation en faveur d'un habitat durable



En 2021, nous scellions une prise de participation minoritaire avec Briques Technic Concept, entreprise tarnaise de briques en terre crue compressée. Ce matériau écologique géosourcé représente une solution innovante et à faible empreinte carbone. Durant 3 ans, nous avons accompagné BTC financièrement et opérationnellement sur des enjeux multiples : obtenir des agréments techniques, développer sa clientèle, pérenniser son modèle économique.

Via cette association, nous avons voulu démocratiser l'utilisation de matériaux écoresponsables, faire monter en compétences nos équipes mais également mettre en commun nos réflexions afin de développer de nouvelles solutions pour l'habitat de demain.

Depuis près d'un an, de nouveaux investissements étaient nécessaires, pour lesquels l'entrée au capital d'un acteur industriel nous semblait indispensable, afin accélérer le développement de BTC.

Nous sommes fiers d'avoir accompagné l'aventure durant les 3 premières années et heureux de savoir que BTC poursuit son activité, en ayant la capacité de répondre aux demandes sur les projets en cours ou à venir.



## Le mot d'Etienne Gay

Président-fondateur de Briques Technic Concept

*Notre matériau et nos solutions sont parfaitement adaptés pour répondre aux enjeux de la construction de demain. Leurs avantages sont convaincants et méritent d'être déployés.*

*Ce partenariat a vocation à prouver que la terre crue est un matériau d'avenir et que les briques de terre compressée peuvent servir des réalisations à grande échelle.*



Résidence d'habitation  
Seeko à Bussy-Saint-Georges (77)



DES PROJETS EXEMPLAIRES

# Réalisations



## Confluence, la réhabilitation de l'hôtel-Dieu de Montereau-Fault-Yonne : un défi technique peu commun

L'opération Confluence démontre l'expertise de LP Promotion en réhabilitation de bâtiments patrimoniaux. Elle transforme l'ancien Hôtel Dieu de Montereault-Fault-Yonne en une résidence de services dédiée aux seniors, de 125 logements.

Résidence seniors  
**Confluence** à Montereau-Fault-Yonne (77)




## Vergers de Saône, une résidence mettant à l'honneur le béton bas carbone et le réemploi

En bordure de Saône, l'opération Vergers-de-Saône adopte une approche bas carbone grâce à deux initiatives majeures : une structure en béton bas carbone produite localement pour minimiser les impacts du transport, la récupération et la réutilisation de matériaux provenant de la démolition du bâtiment préexistant.

Résidence seniors  
**Vergers de Saône** à Saint-Laurent-sur-Saône (01)





## **L'Osmose, une opération à hautes performances énergétiques**

L'opération L'Osmose est un programme résidentiel visant le label E+C- avec un niveau de performance E4C1. Il nécessite la construction d'un bâtiment produisant une quantité d'énergies renouvelables au moins équivalente à ses consommations et à faible production de gaz à effet de serre.

*Résidence d'habitation*  
**L'Osmose** à Ramonville-Saint-Agne (31)



**serenly**

## **Tosca Bella, une opération de renaturation au service de tous**

Implantée sur une friche industrielle 100% minéralisée, l'opération Tosca Bella propose, entre autres, un processus de désartificialisation et de renaturation du site.

*Résidence seniors*  
**Tosca Bella** à Toulouse (31)





## Tempo, une opération certifiée NF Habitat HQE niveau Excellent

À travers la certification NF Habitat HQE niveau Excellent, nous réalisons un projet offrant un cadre de vie de qualité grâce à une approche transdisciplinaire (confort thermique, performance acoustique, luminosité optimale, économie de charges, qualité de l'air intérieur, fonctionnalité et sécurité, respect de l'environnement).

*Résidence d'habitation*  
**Tempo** à Toulouse · La Cartoucherie (31)



## Pure, un programme mêlant nature et environnement urbain

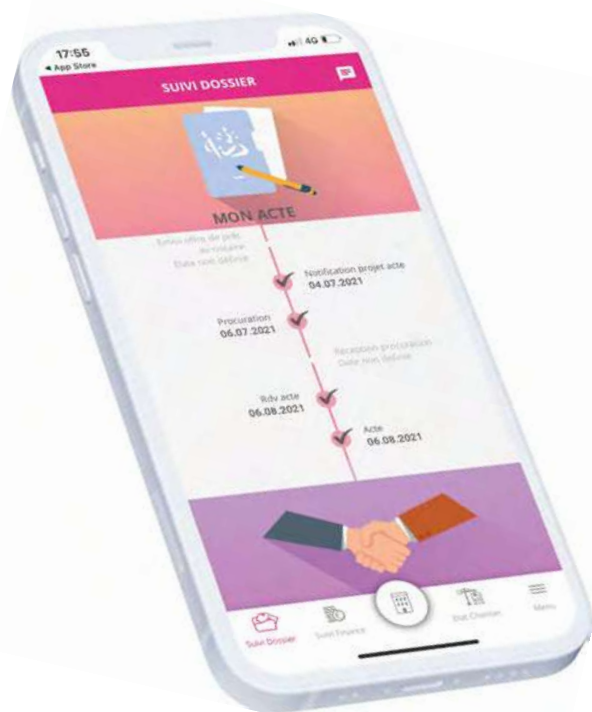
Certifiée NF Habitat HQE, elle assure des logements de qualité aux performances supérieures. En cours d'obtention du label BiodiverCity, Pure s'engage résolument à intégrer la nature dans son milieu urbain, créant ainsi une harmonie entre modernité et respect de l'environnement.

*Résidence d'habitation*  
**Pure** à Montreuil (93)





# Accompagner les particuliers dans leur projet



**LP Connect,**  
une application unique développée  
par les équipes LP Promotion

## LP Connect, l'application de suivi de la relation client

Dans la continuité de notre logique d'innovation au service de nos clients, nous avons développé une interface qui permet d'accompagner les particuliers dans leur projet, de la signature du contrat de réservation à la remise des clés. Ce support enrichi facilite donc l'expérience client à toutes les étapes de la vente :

- Descriptif détaillé de la résidence et du logement choisi
- Suivi des démarches administratives et financières
- Diffusion continue d'informations sur un fil d'actualités dédié



## Digitalisation du contrat de vente : faciliter le parcours client

Procédures longues et complexes, charge administrative lourde, coordination des échanges chronophages : LP Promotion a décidé de s'affranchir de ces contraintes en déployant une solution 100% digitale.

Sécurisée et simplifiée, elle présente des avantages considérables pour l'ensemble des parties prenantes du processus d'acquisition d'un logement :

- Amélioration de l'expérience client
- Optimisation de la gestion pour le promoteur
- Simplification des relations avec le notaire

DURABLEMENT  
CONJUGUER  
HABITAT  
ET  
SERVICES







## 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 ANGLET

1bis avenue de Maignon  
64600 Anglet

## DIRECTION RÉGIONALE BRETAGNE-PAYS DE LA LOIRE

### AGENCE NANTES

9 Rue du Chapeau Rouge – Odelta Carré Boileau  
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

## 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

[www.lp-promotion.group](http://www.lp-promotion.group)



Service communication et marketing 2025 : Imprimé par Reprint, labellisée Imprim'vert, sous système de management environnemental ISO 14001. **Crédits Sources** : Architectes Singuliers • Emergence • François Guillaneuf Architecture • Groupe Synthèse • Infime • Harrubana • Habiteo • La Fabrique à Perspectives • Posto29 • Three.d • Visiolab • Kreaction • Adobestock • Jeudi Wang • Arthur Péquin • Christophe Ferré Photography • Lionel Ruhier • Beauty & The Bit • Unsplash • Patrick Massaux Architecte • Lanoire & Courrian • OECO et Tikoam • Oppidea et Toulouse Métropole • Hirsh & Zavagno • LS Architecte • Taillandier Architectes Associés • L'AUC et Bétillon & Freyermuth • Atelier Pascal Gontier • Denis Daversin • Jacquet & Associés Architectes • CB Architectes • Leibar et Seigneurin • Toulouse Football Club • Aviron Bayonnais