

Conjuguer habitat et services durablement.

D U R A B L E M E N T • C O N J U G U E R H A B I T A T
E T S E R V I C E S



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.

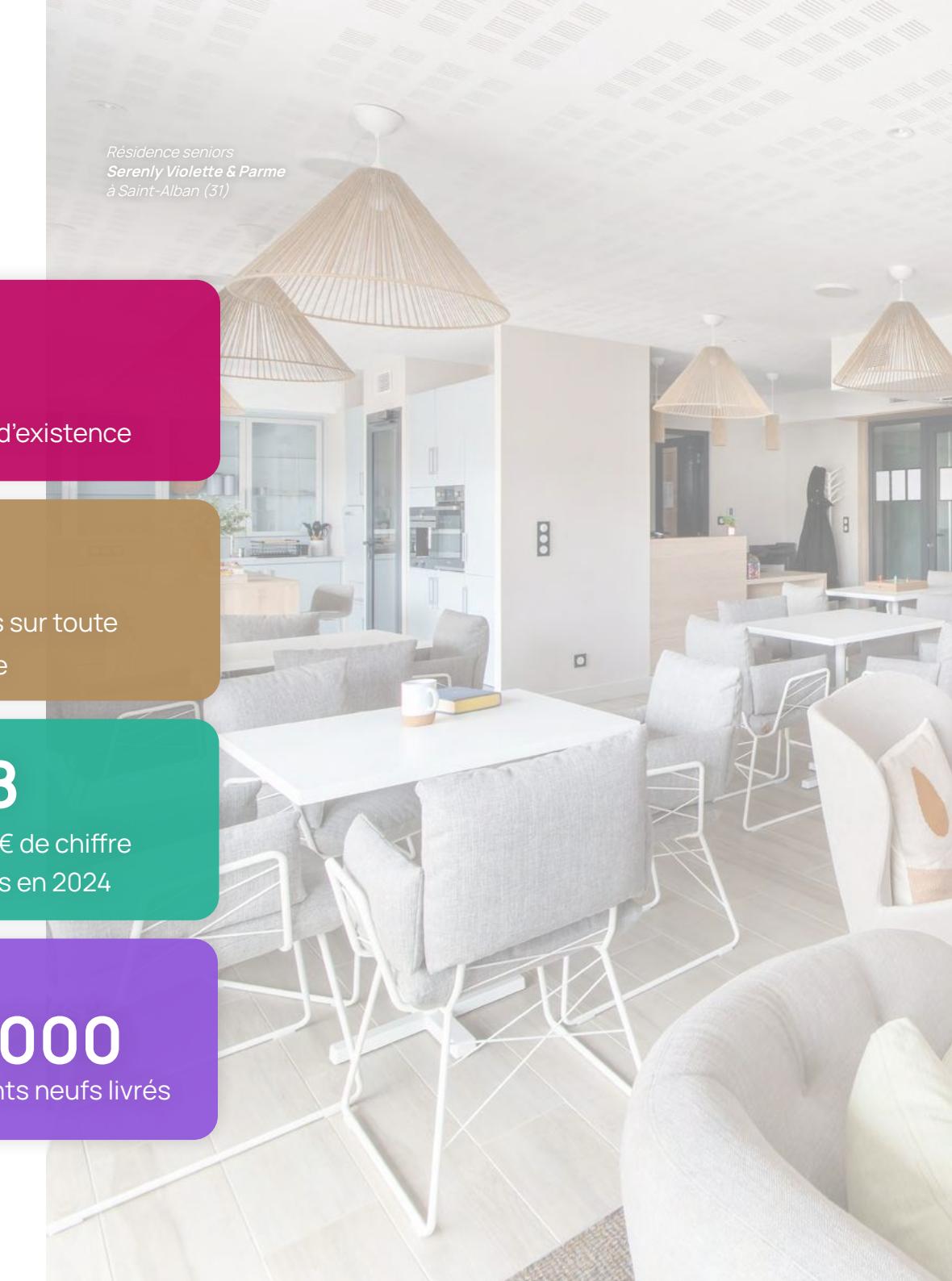
Résidence seniors
Serenly Violette & Parme
à Saint-Alban (31)

30
années d'existence

9
agences sur toute
la France

268
millions € de chiffre
d'affaires en 2024

20 000
logements neufs livrés



Vision

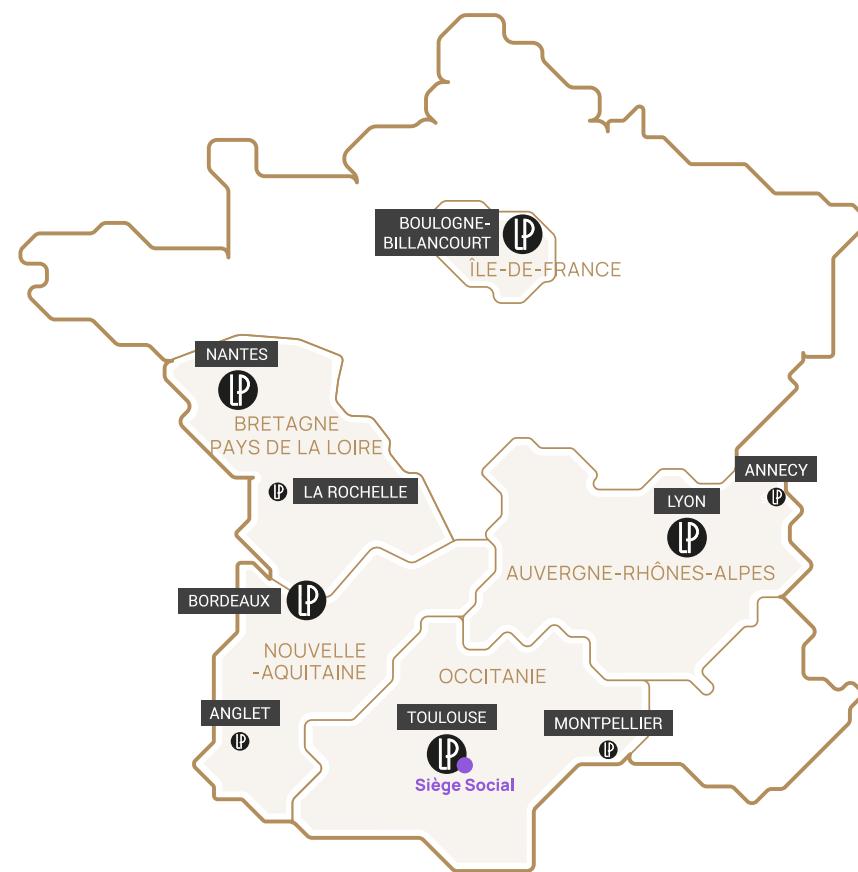
Nous sommes attentifs aux **enjeux sociétaux** et **environnementaux**, adaptant notre vision de l'immobilier aux nouvelles attentes et besoins de nos clients.

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 bâisseur 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.



NOS ACTIVITÉS

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.

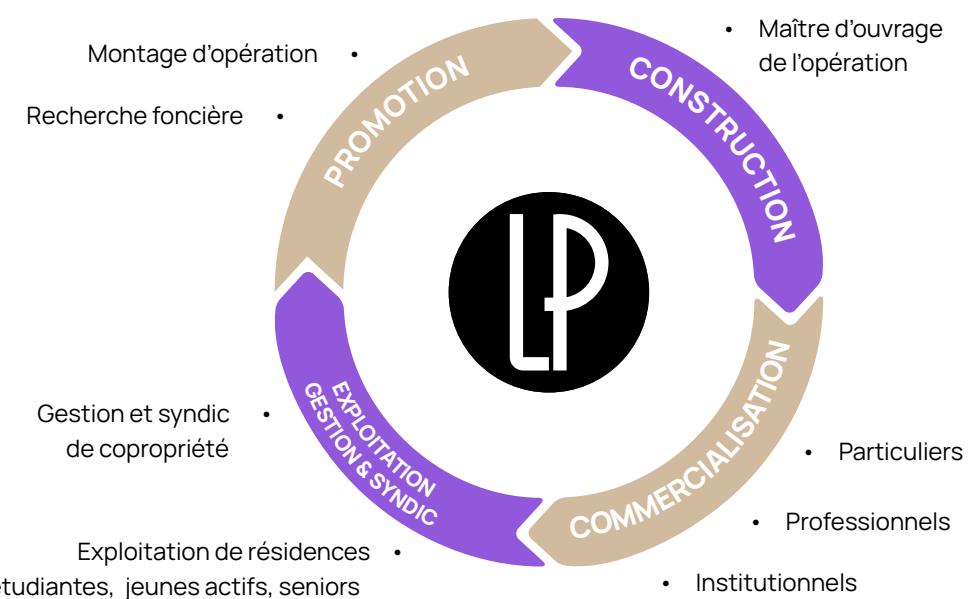


Résidence d'habitation
Les Parisiennes à Lormont (33)



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



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.

Crée 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.



Résidence étudiante
Studently Studio 8 à Fontainebleau (77)



Les concepts



Résidences étudiantes



Hébergements flexibles



Résidences seniors

Gestion syndic de copropriété

caply

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.



Réhabilitation



VERSION PIERRE

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.

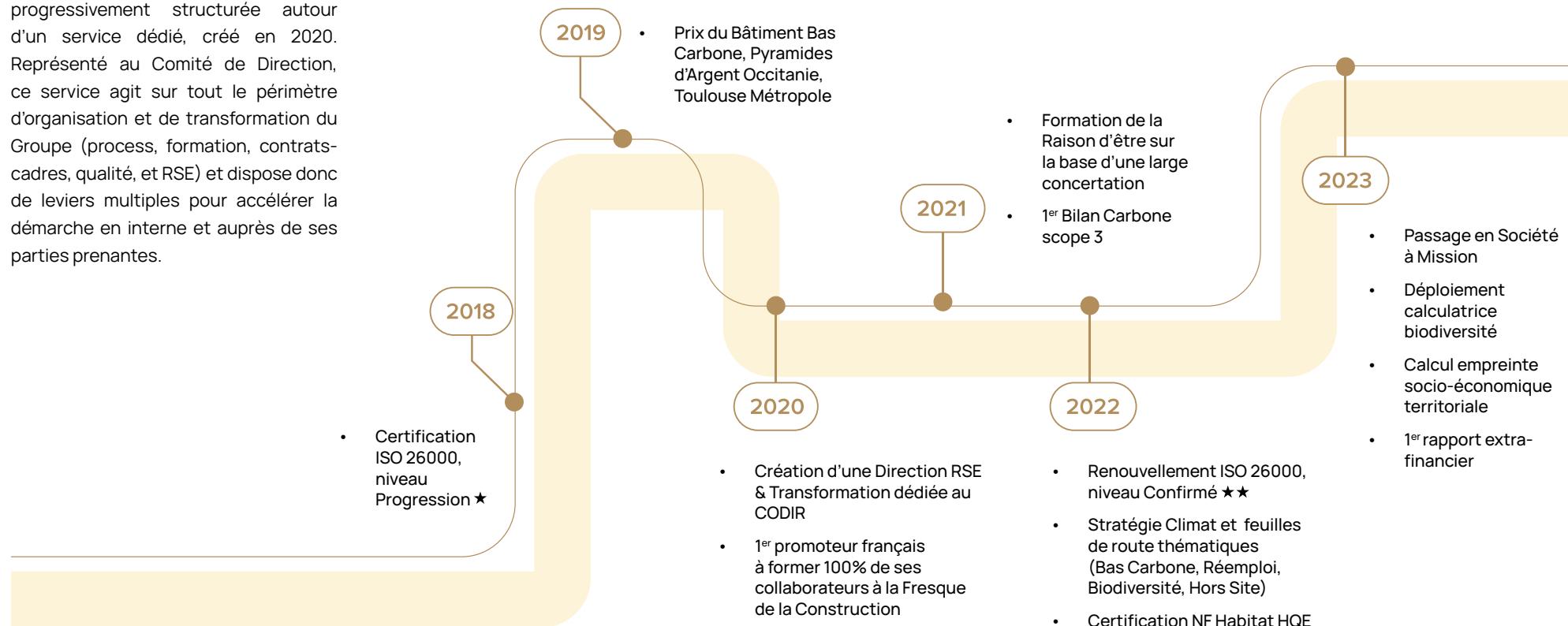
Cette démarche vise trois objectifs :

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.

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.

66

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

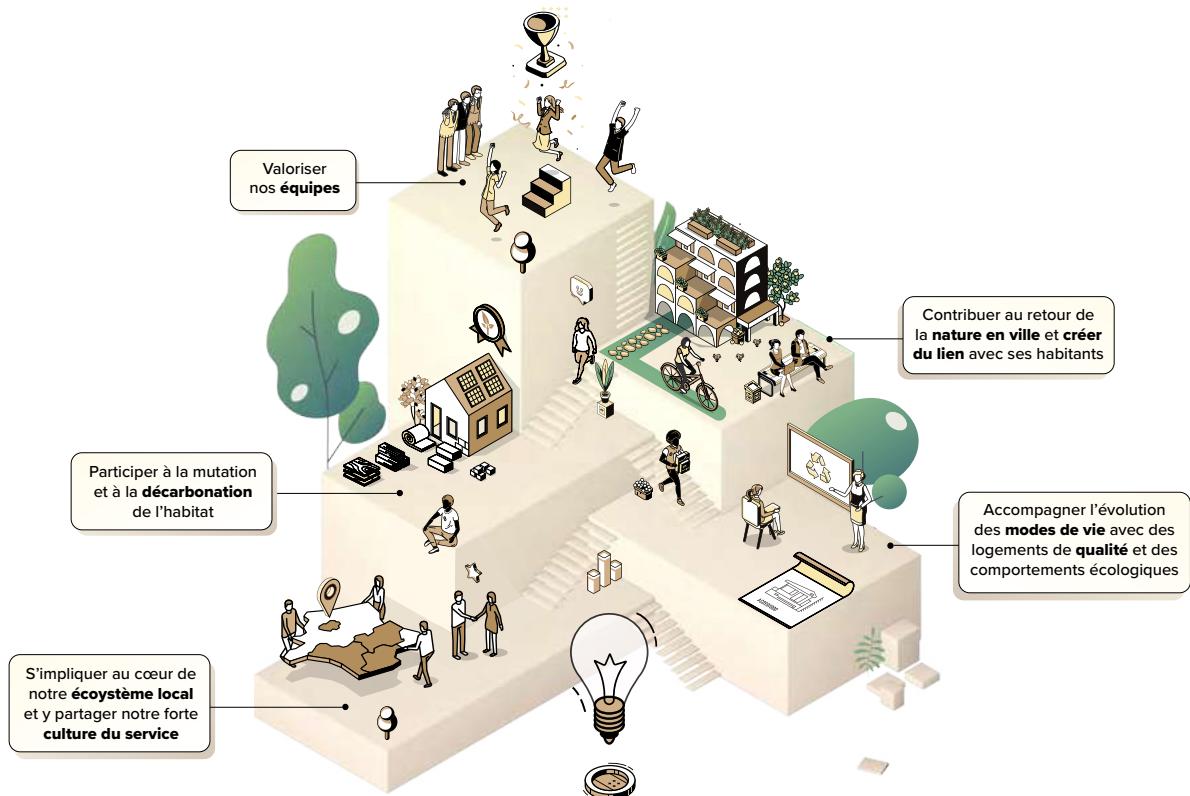
Société à Mission

- 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.

Devenir Société à Mission, c'est s'engager dans une démarche volontaire de transparence, en fixant dans ses statuts des objectifs ambitieux mesurables et des actions concrètes, dont les résultats et les moyens déployés seront contrôlés chaque année par deux instances indépendantes.

- 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 CADY

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	Mise en place d'enquêtes de satisfaction clients	Mise en place de la calculatrice biodiversité	Certification NF Habitat HQE* à l'échelle du Groupe	Sensibiliser aux enjeux environnementaux
Technic Concept : 2 opérations en cours	promotion et exploitation		*Haute Qualité Environnementale	
Empreinte carbone 2022 :	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.



Pyramides



CONDUITE RESPONSABLE
DES OPÉRATIONS PATIO ORENSIA
ET CLOS DES ORANGERS
FPI France

STRATÉGIE BIM ET DATA LES TERRASSES DE JADE
FPI France



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^{er} janvier 2023 seront éligibles à la certification NF Habitat intégrant un objectif de 25% NF Habitat HQE.

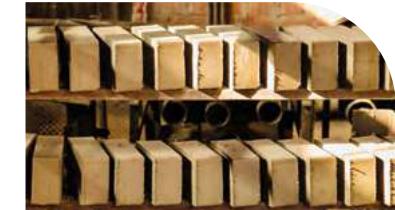
Cette démarche témoigne des engagements du Groupe à livrer des logements de haute qualité et à faible impact environnemental, mais également un accompagnement qualitatif proposé aux clients.

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 ainés. 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 Montereau-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.

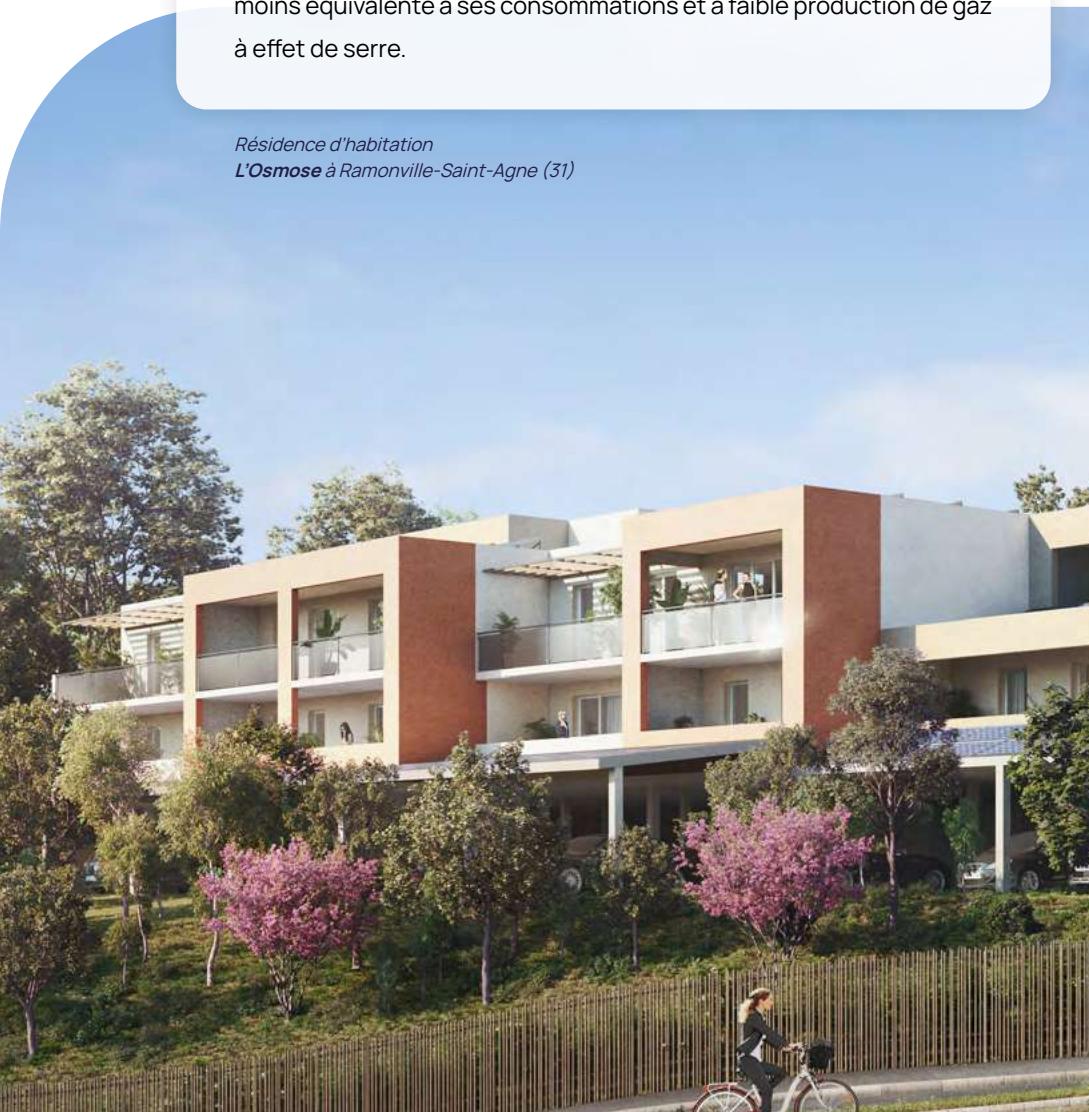
Résidence seniors
Vergers de Saône à Saint-Laurent-sur-Saône (01)



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).

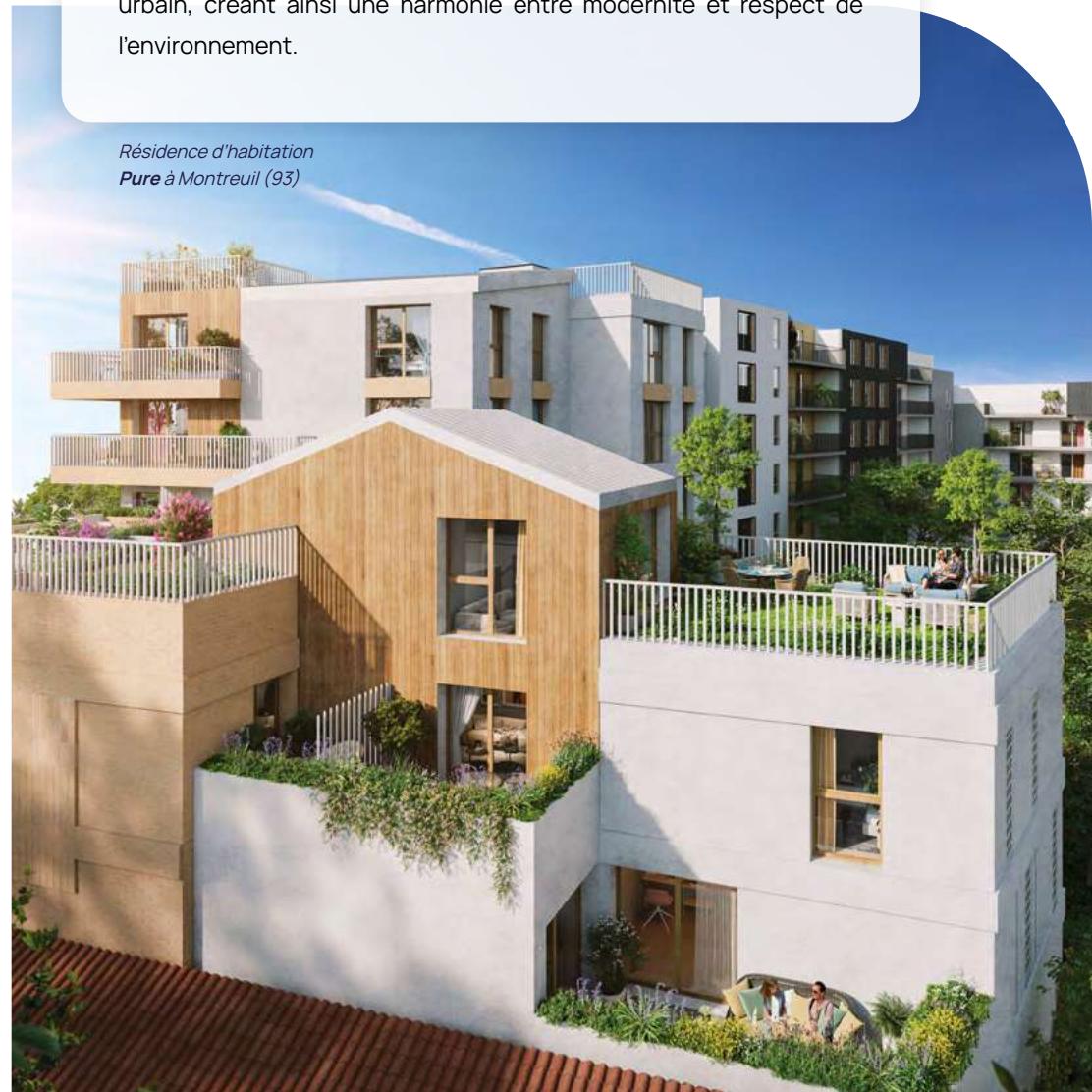
Résidence d'habitation
Tempo à Toulouse · La Cartoucherie (31)



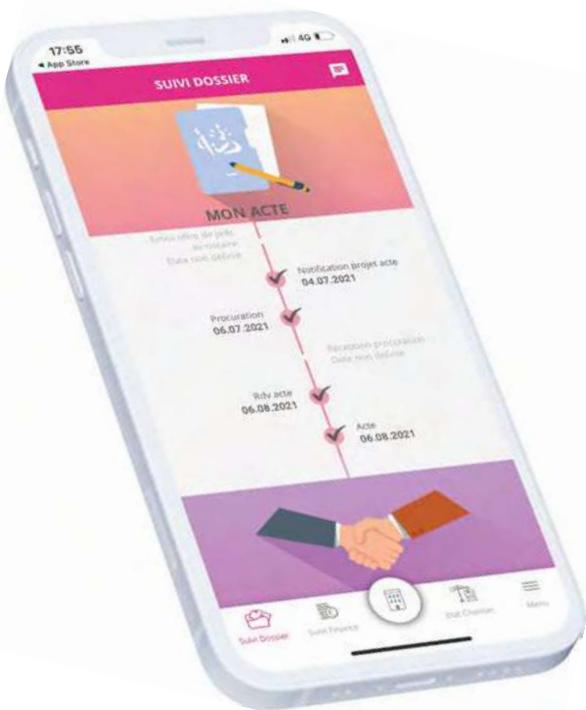
Pure, un programme mêlant nature et environnement urbain

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

D U R A B L E M E N T • C O N J U G U E R H A B I T A T
E T S E R V I C E S





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 Lattees

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

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 • Kreation • Adobestock • Jeudi Wang • Arthur Péquin • Christophe Ferré Photography • Lionel Ruher • 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

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