

# Cour DUPELIX

Châtellerault



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 engagé 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 ;

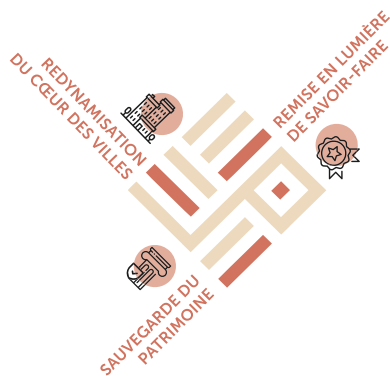


**Répondre à une forte demande locative** en centre-ville ;



**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



**268 M d'euros** de CA consolidé en 2024



**9 agences** sur toute la France



**30 associations** sportives, culturelles et caritatives soutenues



Depuis sa création en 1996, LP Promotion s'est affirmé comme un acteur majeur de l'immobilier résidentiel, couvrant l'ensemble des étapes du parcours résidentiel, de la promotion à la gestion de biens en passant par l'exploitation et le syndic de copropriété. Le groupe intervient dans divers segments : accession à la propriété, résidences de services pour étudiants, jeunes actifs, et seniors, ainsi que des espaces de coworking.

Avec 20 000 logements livrés, 268 collaborateurs et un chiffre d'affaires de 268 millions d'euros en 2024, LP Promotion joue un rôle clé dans le secteur de l'immobilier en France. Présent dans cinq régions françaises (Occitanie, Nouvelle-Aquitaine, Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes, et Bretagne-Pays de la Loire), il s'implique activement dans la transformation durable des villes à travers ses 9 agences locales.



## 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** - Directeur Général 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 **cœurs 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

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'engagements suivants dans ses statuts :



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

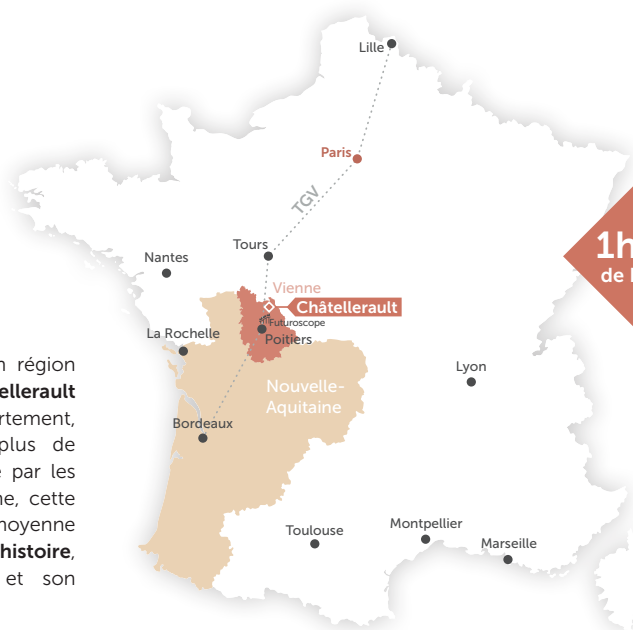


Valoriser les équipes et encourager nos collaborateurs à porter nos engagements

# Châtellerault

## ENTRE PATRIMOINE ET MODERNITÉ

Située dans la **Vienne**, en région Nouvelle-Aquitaine, **Châtellerault** est la **2<sup>ème</sup> ville** du département, derrière Poitiers, avec plus de 30 000 habitants. Bordée par les eaux paisibles de la Vienne, cette commune de taille moyenne est connue pour son **histoire**, ses **paysages naturels**, et son **dynamisme culturel**.



### Accès facile



- ◆ Poitiers 30 min
- ◆ Tours 40 min
- ◆ La Rochelle 1h40
- ◆ Nantes 2h15
- ◆ Paris et Bordeaux 3h



- ◆ Paris 1h19
- ◆ Bordeaux 1h47
- ◆ Lille 3h56



- ◆ À 35 min de l'aéroport Poitiers-Biard
- ◆ À 55 min de l'aéroport Tours 55 min



Bords de Vienne

### Un dynamisme culturel

Ville vivante grâce à ses **marchés**, ses **manifestations culturelles**, et ses **associations locales**, Châtellerault allie un riche patrimoine historique, une identité industrielle forte, et une volonté de se **tourner vers l'avenir** avec ses initiatives culturelles et ses projets de **réhabilitation urbaine**. C'est une ville où **passé** et **modernité** se rencontrent harmonieusement.

### Un cadre de vie agréable

Avec ses **parcs**, ses **bords de Vienne**, et son **cadre verdoyant**, Châtellerault offre une qualité de vie idéale pour ses habitants. Elle profite également d'une bonne situation géographique :

- ◆ À **mi-chemin entre Tours et Poitiers**, elle bénéficie d'un accès aisé par l'autoroute (A10) et la LGV (Paris-Bordeaux) ;
- ◆ Proche du célèbre **Futuroscope**, un atout touristique majeur de la région, et de lieux touristiques comme La Roche-Posay et Angles-sur-l'Anglin.



Pont Henri IV



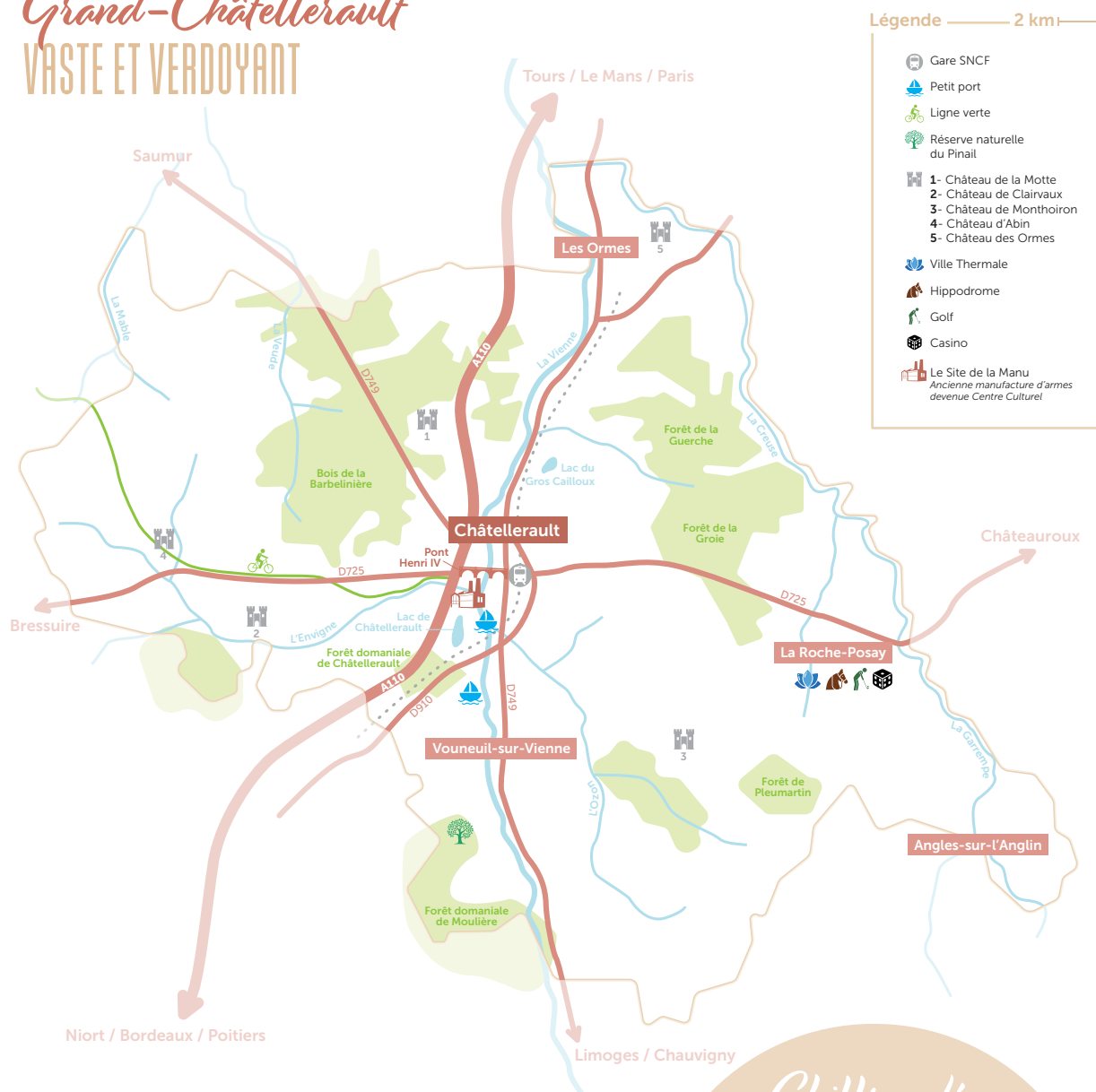
Site de la Manu

### Un patrimoine historique remarquable

- ◆ Le **Pont Henri IV**, magnifique pont en pierre datant du début du XVII<sup>e</sup> siècle, classé monument historique, offre un point de vue exceptionnel sur la rivière ;
- ◆ Le **Théâtre Blossac**, joyau de l'époque classique, récemment restauré ;
- ◆ Les **Halles de Châtellerault**, témoins de la vie commerciale et populaire d'antan ;
- ◆ Le **Conservatoire Clément Janequin**, établissement classé à rayonnement départemental ;
- ◆ La **manufacture d'armes** aujourd'hui convertie en centre culturel.

# Grand-Châtelleraut

## VASTE ET VERDOYANT



## Chiffres clés

- ◆ Regroupe **47** communes et près de **85 000** habitants ;
- ◆ **2<sup>ème</sup>** bassin industriel de Nouvelle-Aquitaine ;
- ◆ Environ **6 600** établissements y sont implantés, incluant PME et grandes entreprises internationales (Thales, La Roche-Posay, Valeo, Safran, Aigle...) ;
- ◆ **37 000** actifs ;
- ◆ Près de **20 000** salariés ;
- ◆ **269** associations et clubs sportifs ;
- ◆ **80** établissements scolaires ;
- ◆ L'Université de Poitiers accueille près de **400** étudiants sur son site de Châtelleraut pour des formations proposées par l'IUT de Poitiers, Niort, Châtelleraut.

## La vie de quartier LE CENTRE HISTORIQUE

**Cour Duplex** est située dans le **centre historique** de la ville, sur la **Place Duplex** considérée comme la place historique des **Halles de Châtellerauld** avec le **marché** qui se tient tous les mardis, jeudis et samedis matin. Le quartier dispose de nombreuses lignes de **bus** et la **gare SNCF** permettant de se déplacer facilement.



Centre-ville



Hôtel de ville



Gare



Les Halles et la médiathèque - Place Duplex



Commerces Place Duplex



## L'Histoire

Marquée par près d'un **siècle d'existence**, la quincaillerie a été fondée en 1926, et a été gérée par **trois générations** de la famille Quillet. Installée à un **emplacement emblématique** sur la **place Duplex**, elle fut essentielle au commerce local, proposant divers outils et fournitures pour les particuliers et les professionnels.

La boutique a fermé ses portes définitivement en 2018, lorsque Michel Quillet, le dernier propriétaire, a pris sa retraite sans trouver de repreneur. Avec sa **devanture grise** et ses **moulures patinées** par les années, la quincaillerie restera à jamais gravée dans les esprits des châtelleraudais.







# Cour DUPEIX

1 rue Noire  
86100 Châtelleraut



# La résidence

## UNE ARCHITECTURE SYMBOLIQUE

**Cour Dupleix** est le résultat d'une **restauration complète** d'un ensemble immobilier comprenant la quincaillerie Quillet, des boutiques, des bureaux, des logements et des garages.

Cette nouvelle résidence transforme l'existant en **39 logements du T1 au T3** répartis dans **4 bâtiments** en R+1 et R+3, ainsi qu'un **commerce** au pied de l'immeuble **Place Dupleix**, à la place de l'ancienne Quincaillerie Quillet.

La façade côté **Place Dupleix** est remarquable et raffinée, lisible d'une part au niveau de la devanture de la quincaillerie avec les éléments du passé précieusement conservés, et d'autre part sur l'ornementation des étages sous la forme de deux pilastres encadrant la façade et soutenant une corniche, autour desquels s'enroule de la végétation et des animaux. Imprégné des empreintes du passé, ce lieu mêle harmonieusement **authenticité** et **modernité**.



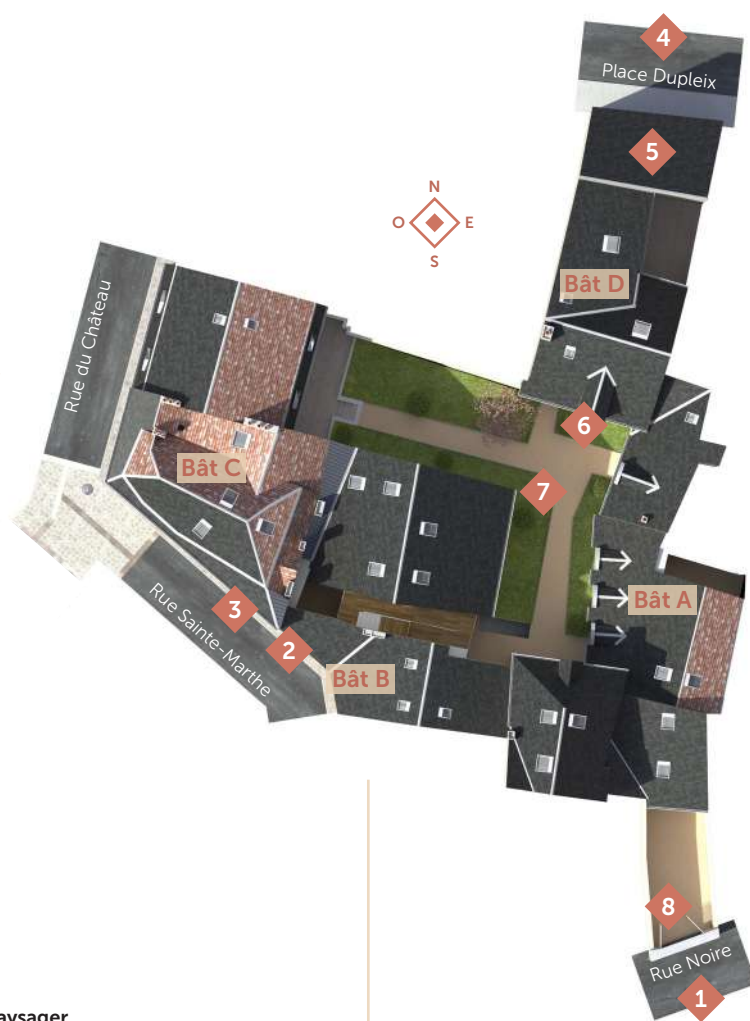
**La pierre**, matériau noble par excellence, confère un caractère et une **sensation de pérennité**. En préservant l'âme du bâti existant, les appartements de Cour Dupleix proposent des **prestations, de qualité** tout en **améliorant la performance énergétique** des logements, perpétuant une histoire riche de près d'un siècle.

Une attention particulière est apportée au **réemploi et à la valorisation des éléments patrimoniaux**. Le confort moderne s'intègre avec finesse dans chaque appartement, enrichi par le charme unique de l'ancien qui lui confère une âme intemporelle.

Une jolie petite **cour intérieure**, très **intimiste** est proposée à l'arrière du projet.

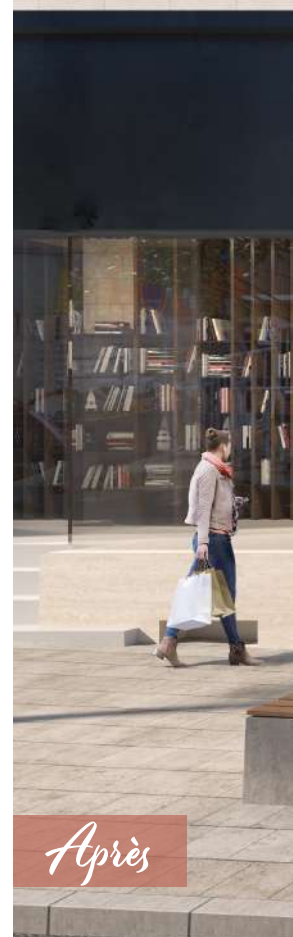


- 1 1, rue Noire  
Entrée principale
- 2 8, rue Sainte Marthe  
Accès Bât. B
- 3 10, rue Sainte-Marthe  
Accès Bât. C
- 4 14, Place Dupleix  
Accès local commercial
- 5 Local commercial de 73 m²
- 6 Accès Bât. D
- 7 Cour intérieure avec cœur d'îlot paysager
- 8 Emplacements vélos





*Avant*



*Après*

Place Duplex



# RESTAURER



*Avant*



*Après*

Rue du Château

66

## Le mot DE L'ARCHITECTE

Cour Dupleix s'inscrit dans le tissu urbain riche du centre-ville de Châtellerauld mêlant les époques et les architectures.

Celles-ci se retrouvent en partie dans les différentes constructions de la résidence, depuis la renaissance, le XVIIème et le XVIIIème siècles, ainsi que l'art nouveau !

La restauration proposée magnifie les qualités déjà existantes, les renforce, les lie pour une résidence à la fois ouverte sur la ville avec ses façades de pierre blanches et ses devantures colorées, mais aussi sur elle-même autour d'un jardin commun, minéral et arboré.

99

B²D Architectes



# TRANSFORMER



*Avant*



*Après*

Cour intérieure





# Nos PRESTATIONS

## À l'intérieur

Peinture lisse couleur blanche sur les murs et les plafonds

Carillon et microviseur grand angle



**Cheminée** conservée dans certains logements, selon état



**Cuisine équipée et meublée** Selon les typologies

**Radiateur et chauffe-eau** électrique

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

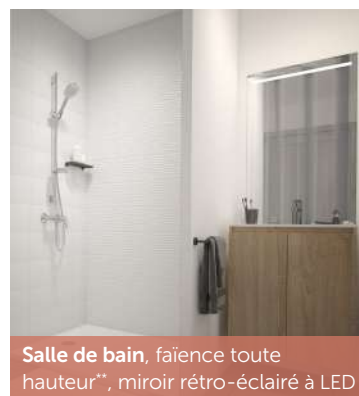
Cuisines, salles d'eau et salles de bains

**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 stratifié



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

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

## À l'extérieur

Menuiseries en bois

Volets bois intérieurs et extérieurs

Double vitrage à isolation thermique et acoustique renforcée

Contrôle d'accès avec système intratone, platine aux entrées de la résidence

## Isolation & Performance énergétique

Amélioration de 20%



Doublage des murs



Changement des menuiseries



Isolation de la toiture

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



# 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.

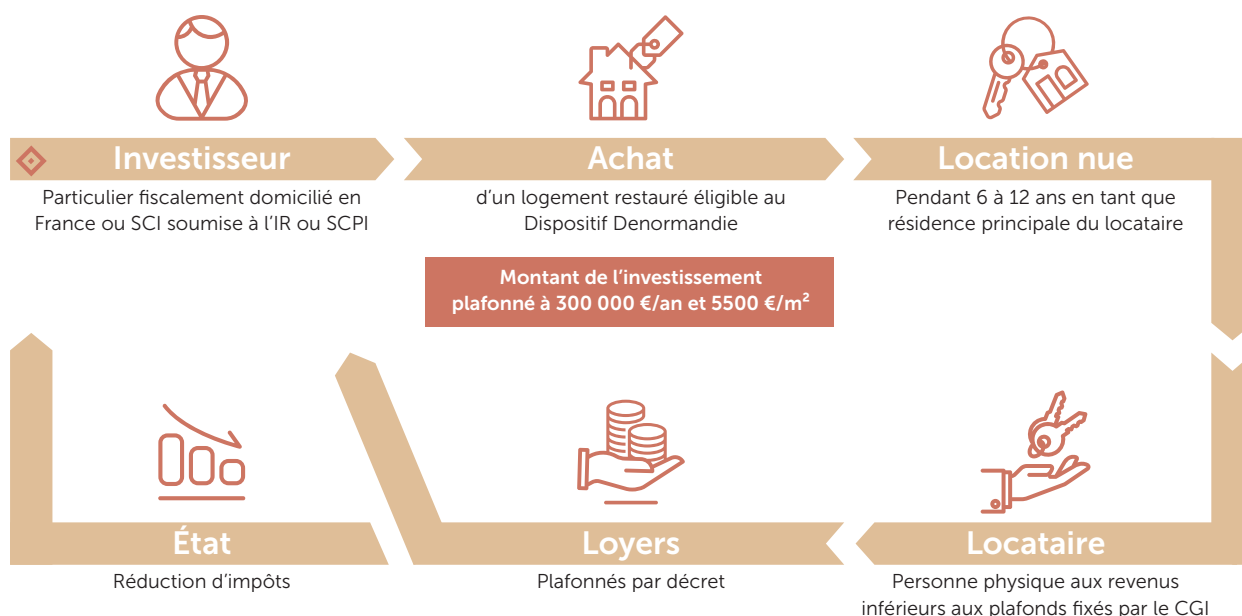


## Réduction D'IMPÔTS

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

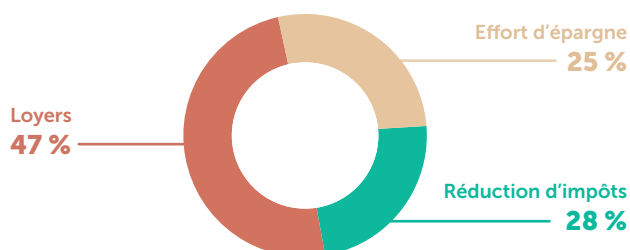


## Pourquoi INVESTIR?

- ◆ **Prix de l'appartement : 164 900€**
- ◆ **Bien loué pendant : 12 ans**

Réduction d'impôts : **34 629 €** jusqu'à

## Exemple d'un appartement T2<sup>(2)</sup>



<sup>(1)</sup>Selon étude patrimoniale réalisée sur Topinvest le 20/02/2025. <sup>(2)</sup>Lot T2 C2.04. 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



Le Parvis des Halles, Toulouse (31)



Agence LP Promotion, Bordeaux (33)



Racine², résidence étudiante,  
Villenave-d'Ornon (33)



Le Five Seas Hôtel, Cannes (06)



Hôtel\*\*\*\* Saint-Exupéry, Toulouse (31)



Le Domaine de Californie, Cannes (06)



Confluence, résidence seniors  
Montereau-Fault-Yonne (77)



Saint-Augustin,  
Hébergements flexibles, Bordeaux (33)



Campus des Carmes,  
Résidence étudiante, Toulouse (31)



Hôtel\*\*\* Mermoz, Toulouse (31)



Siège LP Promotion, Toulouse (31)

Contactez-  
NOUS

**LTF-ADVICE**

[contact@ltf-advice.fr](mailto:contact@ltf-advice.fr)





Investissement en Patrimoine Immobilier Locatif  
Site Web: [www.ltf-advice.fr](http://www.ltf-advice.fr) Mail: [contact@ltf-advice.fr](mailto:contact@ltf-advice.fr)



**POUR UNE SIMULATION,** [cliquer sur le lien ci-dessous :](#)

<https://www.ltf-advice.fr/etude-personnalisee.html>.