

Cour RICHELIEU

Mont-de-Marsan



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 ;

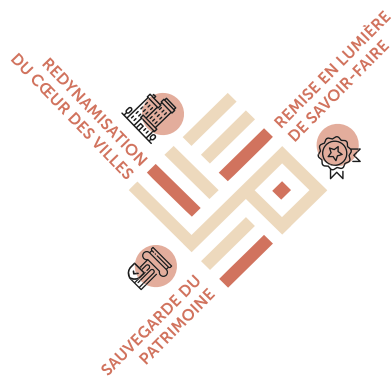


Répondre à une forte demande locative en centre-ville ;



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 (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 **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

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 :



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



4

Accompagner l'évolution des modes de vie avec des logements de qualité et des comportements écologiques



3

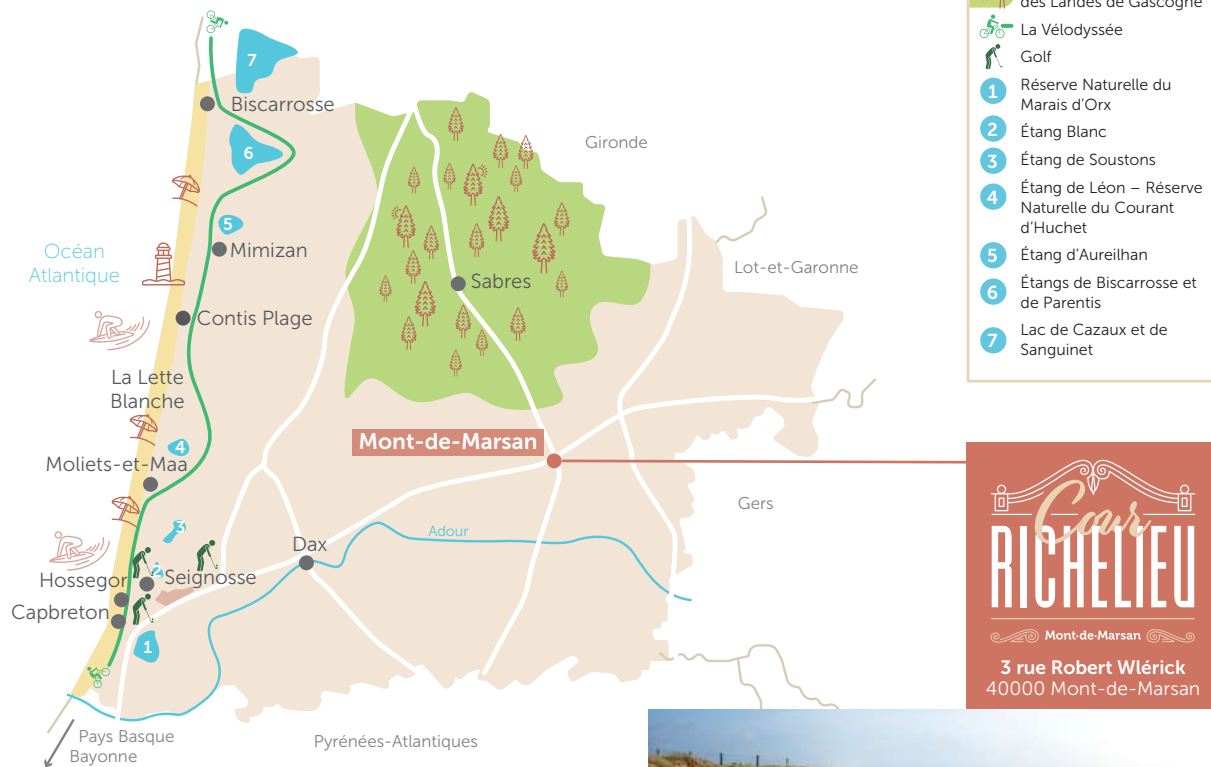
Contribuer au retour de la nature en ville et créer du lien avec ses habitants



5

Valoriser les équipes et encourager nos collaborateurs à porter nos engagements

Les Landes ENTRE FORÊT ET OCÉAN



Situées dans la région **Nouvelle-Aquitaine**, au cœur de la **Gascogne**, les **Landes** présentent une grande **diversité de paysages** et d'**espaces naturels uniques** en Europe.



Un département riche en lieux à explorer

- ◆ **Un littoral de + de 100 km** : Hossegor, Capbreton, Biscarrosse, Mimizan, Seignosse ;
- ◆ **Une série de grands lacs d'eau douce bordés de plages de sable et de pins** : le lac de Cazaux et de Sanguinet à Biscarrosse (2^{ème} plus grand lac de France) ; le lac de Léon, les étangs blanc et noir à Seignosse ;
- ◆ **3 parcours de golf à la renommée internationale** (Hossegor, Moliets et Seignosse) ;
- ◆ **Près de 800 jours de célébrations chaque année** : ferias, courses landaises, festivals ;
- ◆ **Un patrimoine culturel important** : Mont-de-Marsan et sa cité médiévale, Labastide-d'Armagnac, Saint-Sever, Dax.

Les chiffres clés

- ◆ **+ de 420 000 habitants** ;
- ◆ **2^{ème} plus vaste département** de France avec 9 243 km² ;
- ◆ **106 km de plages de sable fin** (plus grandes plages d'Europe) ;
- ◆ **600 km de pistes cyclables** sécurisées et 1700 km d'itinéraires balisés ;
- ◆ **1^{er} département thermal de France** ;
- ◆ **Plus vaste forêt de pins d'Europe** : environ 1 million d'hectares de forêt landaise qui couvre près de 60% de la superficie du département.



Mont-de-Marsan

L'ÉQUILIBRE PARFAIT



Hôtel de ville



Accès facile



- ♦ Océan Atlantique à 1h
- ♦ Bordeaux et Toulouse à 2h



- ♦ Dax à 1h
- ♦ Bordeaux à 1h25
- ♦ Espagne à 1h40 (arrivée prévue en 2028)
- ♦ Bayonne à 2h
- ♦ Paris à 4h15

Entre nature, culture et dynamisme

Située au **cœur des Landes**, Mont-de-Marsan séduit par son cadre de vie préservé, son riche **patrimoine historique** et son fort potentiel de développement.

Cette ville à **taille humaine** d'environ 32 000 habitants combine harmonieusement **tradition gasconne**, **offre culturelle** vivante et **ambition urbaine** moderne.



Berges de la Midouze



Rafale Dassault

Une qualité de vie remarquable

Traversée par les **rivières** du Midou et de la Douze qui se rejoignent pour former la Midouze, la ville offre un **environnement verdoyant** et **paisible**, propice à la détente comme à la vie de famille. Avec ses nombreux espaces verts, comme le parc Jean Rameau, **ses berges aménagées** et son réseau de **pistes cyclables**, Mont-de-Marsan met la nature au cœur de son urbanisme.

La ville cultive également un art de vivre **typiquement landais**, entre gastronomie du terroir, marchés locaux animés, et convivialité des habitants.

Un patrimoine vivant & une identité forte

Mont-de-Marsan affirme sa singularité à travers un **patrimoine historique** bien conservé :

- ♦ **Le donjon Lacataye**, emblème médiéval de la ville ;
- ♦ Ses **maisons à colombages** ;
- ♦ **Le Musée Despiau-Wlérick**, une référence nationale dans le domaine de la sculpture figurative ;
- ♦ **Les Fêtes de la Madeleine**, des spectacles taurins aux concerts en plein air.



Donjon Lacataye



Palais de Justice

Un bassin d'emploi structurant

Mont-de-Marsan est un **pôle administratif** majeur de la région, accueillant préfecture, tribunaux, établissements hospitaliers et une forte présence militaire avec la Base Aérienne 118, premier employeur local regroupant environ **2000 emplois directs**.

Elle dispose également de **zones d'activités en pleine expansion**, favorisant l'installation d'entreprises et de services.

Un Quartier prisé AU CŒUR DU CENTRE HISTORIQUE

La résidence **Cour Richelieu** prend place dans l'un des quartiers **les plus emblématiques** et **élégants**, en **plein cœur historique** de la ville.

Elle se trouve à **proximité immédiate du Donjon Lacataye** et du **Musée Despiau-Wlérick**, faisant de ce secteur un **véritable épicentre culturel**. La présence d'œuvres sculptées en plein air renforce l'identité artistique de ce quartier.



Ce quartier, à la fois **résidentiel et vivant**, est très recherché. Il se situe à quelques pas du **centre-ville commerçant** et de ses services : marché Saint-Roch, commerces, restaurants, écoles... Il bénéficie de nombreuses **pistes cyclables** et d'un **réseau de transport** développé.

Véritable écrin de verdure, le **parc Jean Rameau** invite à la flânerie au sein de ses 6,5 hectares de calme et de fraîcheur. Entre allées ombragées, essences rares et jardins thématiques, c'est un lieu propice aux promenades entre amis ou en famille.

Tout proche, les **berges aménagées de la Midouze** offrent un autre visage de la détente : celui d'une promenade bucolique le long de la rivière, ponctuée de belvédères, passerelles et coins paisibles. À pied, à vélo ou en canoë, chacun peut y savourer un moment de détente, au plus près de la nature et du patrimoine montois.



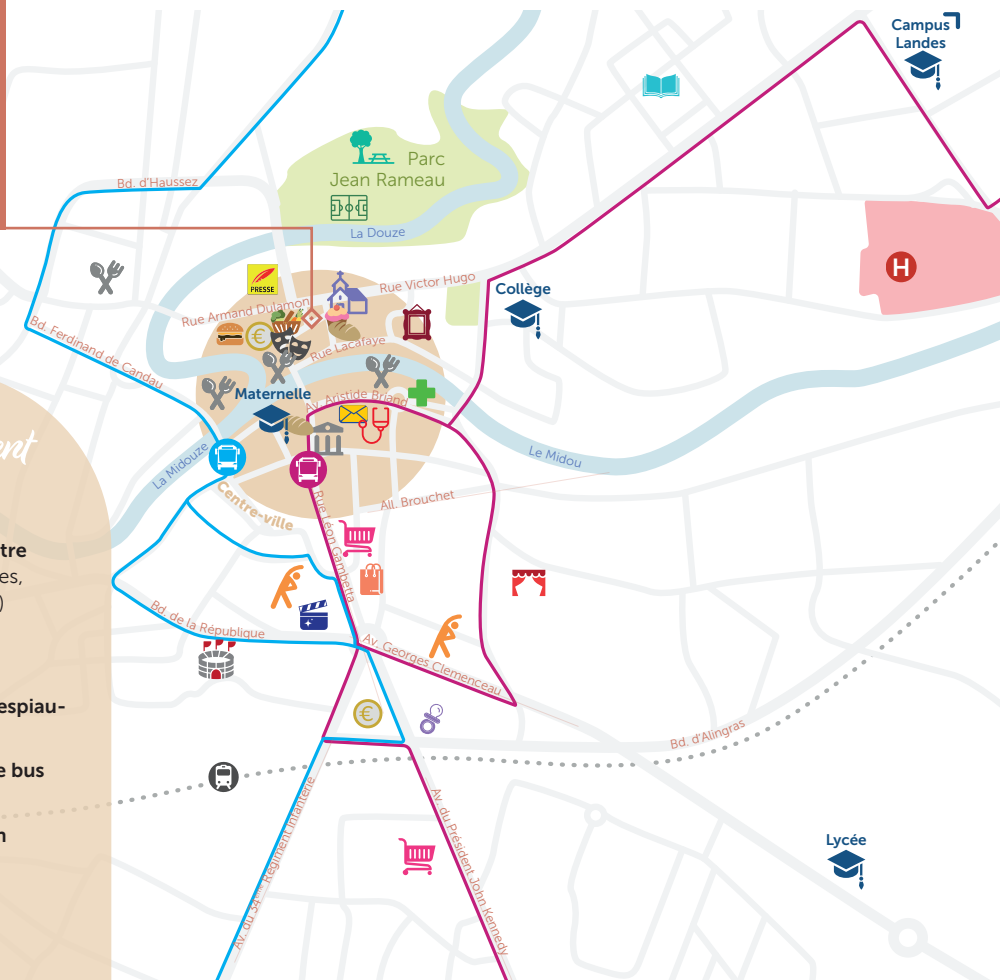


Berges du Midou, statue "La Plongeuse"

Gar RICHÉLIEU
 Mont-de-Marsan
 3 rue Robert Wlérick
 40000 Mont-de-Marsan

Emplacement idéal

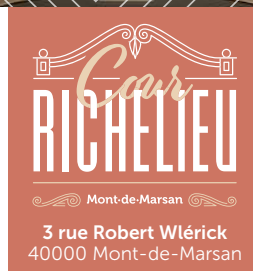
- ◆ En plein cœur du **centre historique** (commerces, restaurants, marché...)
- ◆ À 250 m de l'école **maternelle**
- ◆ À 300 m du **musée Despiau-Wlérick**
- ◆ À 400 m des **arrêts de bus lignes A et B**
- ◆ À 500 m du **parc Jean Rameau**
- ◆ À 550 m du **lycée**
- ◆ À 650 m de la **crèche**
- ◆ À 850 m de l'école **élémentaire**
- ◆ À 900 m des **Arènes de Plumaçon** et du **collège**
- ◆ À 1 km de la **gare SNCF**
- ◆ À 1,4 km du **centre hospitalier** et de **Intermarché**
- ◆ À 2 km de **Campus Landes** (Écoles Supérieures de Design, Management et Numérique) - 350 étudiants



Légende

200 m

	Arrêt de bus ligne A		Enseignement		Gare SNCF		Épicerie
	Arrêt de bus ligne B		Médiathèque		Mairie		Restaurant
	Arènes du Plumaçon		Théâtre		Banque		Fast food
	Église de la Madeleine		Cinéma		La Poste		Pâtisserie
	Musée Despiau-Wlérick		Médecin		Commerces		Boulangerie
	Salle de spectacle		Pharmacie		Supermarché		Crèche
	Centre Hospitalier		Salle fitness		Marchand de journaux		



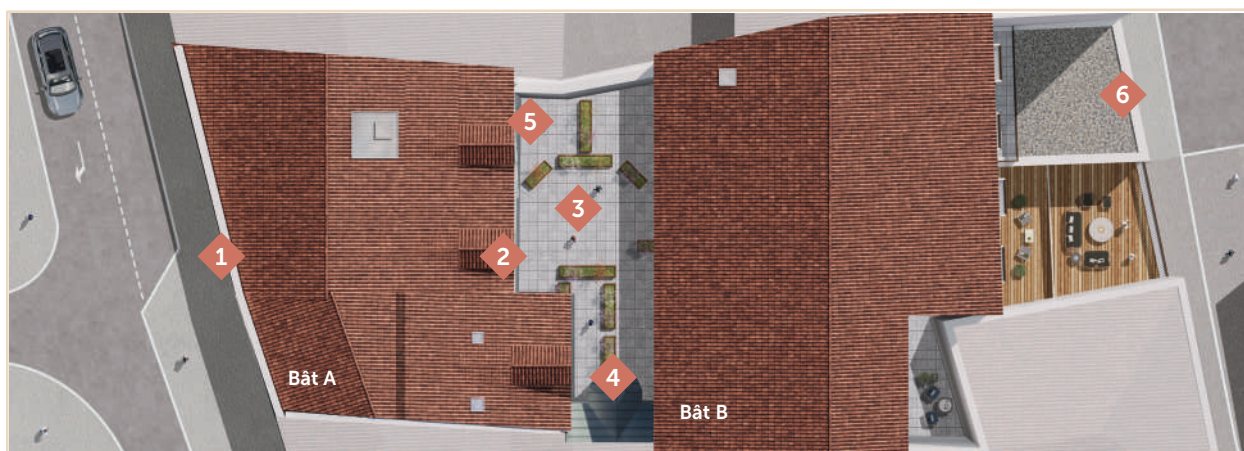
La résidence UN LIEU CHARGÉ D'HISTOIRE

Située au cœur de Mont-de-Marsan, la résidence **Cour Richelieu** est le résultat de la réhabilitation de l'**Hôtel Richelieu**, un ancien hôtel particulier emblématique de la ville. Chargé d'histoire et reconnaissable à sa **façade néoclassique**, cet édifice témoigne de l'élégance architecturale du XIX^e siècle. Il est un **exemple d'architecture bourgeoise**, avec ses **volumes élégants**, ses **façades symétriques** et ses **ferronneries ouvragées**.

Le projet consiste à transformer l'ancien hôtel en une résidence de **44 logements du T1 au T3**, répartis dans **2 bâtiments** en R+3 et R+4 avec sous-sol.

Une **cour intérieure** se niche à l'arrière du projet, entre les deux bâtiments. Les appartements qui s'ouvrent sur cette cour ou sur la terrasse profitent d'**agréables espaces extérieurs** à usage privatif, soigneusement délimités par des jardinières végétalisées, assurant à la fois l'intimité et l'harmonie paysagère. Certains logements situés en étage bénéficient quant à eux de balcons, prolongeant les pièces de vie vers l'extérieur.

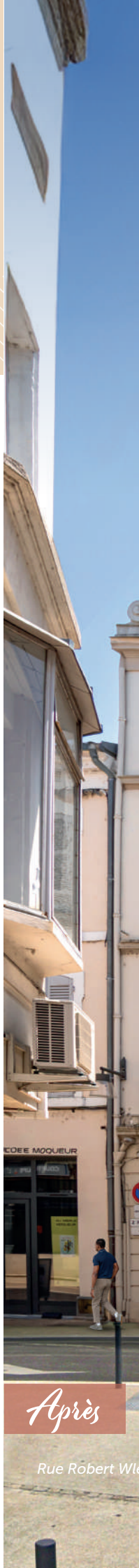
La résidence Cour Richelieu participe au **renouveau du centre historique**, en alliant **héritage** et **modernité**.



- | | | |
|--|---------------------------|--|
| 1 Entrée principale | 3 Cour intérieure | 5 Terrasse privative |
| 2 Accès vers la cour intérieure | 4 Accès bâtiment B | 6 Accès véhicules au parking sous-sol et accès secondaire piétons |



Avant



Après

Rue Robert W



Le mot DE L'ARCHITECTE

L'opération consiste en la restauration d'un ensemble immobilier existant, l'hôtel Richelieu à Mont-de-Marsan. C'est un hôtel emblématique, situé au cœur du centre historique, en partie dans un immeuble de 1880.

Ce contexte particulier a enrichi et guidé notre projet. Il a orienté notre travail pour transformer ce lieu tout en respectant l'identité architecturale et le tissu urbain existant, et en conservant les caractéristiques des bâtiments.



Patrick BOUSSIER
Architecte DPLG





Après

Vue terrasse





Cour intérieure

Nos PRESTATIONS

À l'intérieur

Peinture lisse couleur blanche sur les murs et les plafonds

Radiateur et chauffe-eau électrique

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



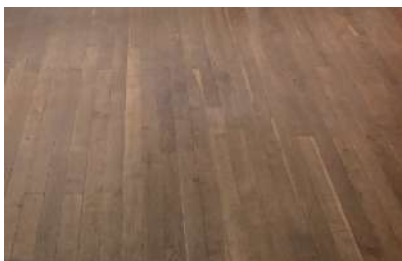
Cuisine équipée et meublée Selon les typologies

Cuisines, salles d'eau et salles de bains

Parquet bois massif conservé

ou

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, et/ou sol PVC



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, PVC ou aluminium

Volets bois battants extérieurs ou volets roulants

Terrasse en bois ou dalles sur plots et **balcon** en dalles sur plots ou en béton

Double vitrage à isolation thermique et acoustique renforcée

Contrôle d'accès avec système intratone, platine à l'entrée du bâtiment

Isolation & Performance énergétique

Amélioration énergétique



Doublage des murs



Changement des menuiseries



Isolation de la toiture



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

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.

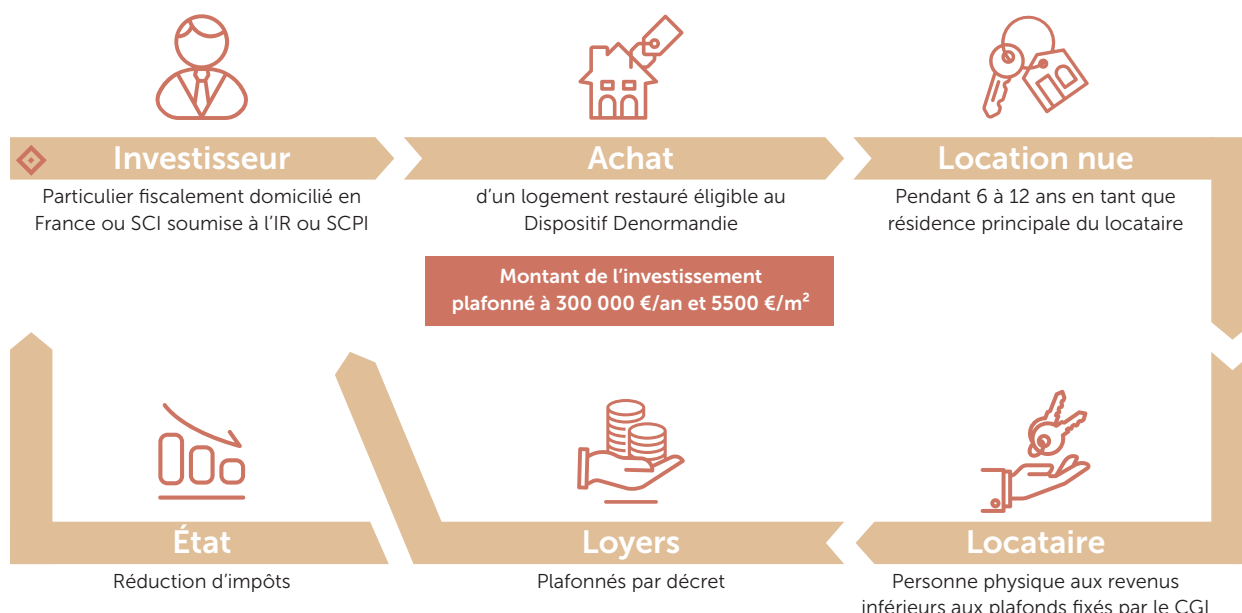


Réduction D'IMPÔTS

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

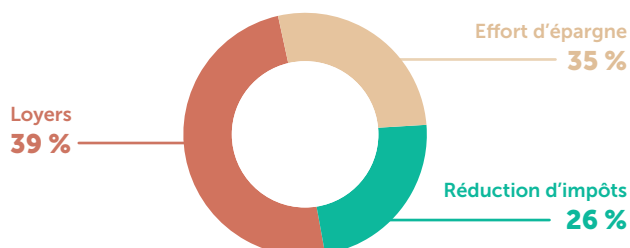


Pourquoi INVESTIR?

- ◆ **Prix de l'appartement : 180 900€**
- ◆ **Bien loué pendant : 12 ans**

Réduction d'impôts : jusqu'à 40 809€

Exemple d'un appartement T2*



*Lot A2.03 Frais de Notaire inclus dans la réduction d'impôt. Selon étude patrimoniale réalisée sur Topinvest le 20/07/2025. 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. **Denormandie** : Dispositif fiscal (article 199 novovicies CGI) qui permet une réduction d'impôt si vous réalisez un investissement locatif via l'acquisition d'un logement ancien faisant l'objet de travaux d'amélioration. Ce logement doit se situer dans une commune éligible. 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 prévus par le dispositif entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. L'investissement est ouvert pour les acquisitions régularisées jusqu'au 31 décembre 2027.



Investissement en Patrimoine Immobilier Locatif
Site Web: www.ltf-advice.fr Mail: contact@ltf-advice.fr



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

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