

Relais de **FRANCE**

Libourne



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 ;

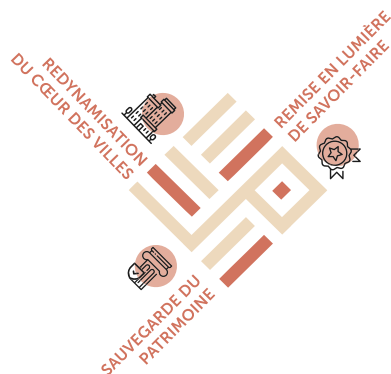


Répondre à une forte demande locative en centre-ville ;



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, **quatre axes d'engagement majeurs** :



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



Allier économie locale et qualité d'usage au service des territoires, de nos clients et de nos partenaires



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



Construire une entreprise où chacun peut s'épanouir et être acteur de notre mission

La Gironde

UN ÉCRIN DE NATURE ET D'HISTOIRE



Chiffres clés

- ◆ Plus de **1,6 million d'habitants**
- ◆ **1^{er} département** de Nouvelle-Aquitaine en population
- ◆ Plus de **6 millions de visiteurs** chaque année
- ◆ Un territoire reconnu pour ses **grands vignobles** et son **patrimoine naturel** exceptionnel
- ◆ Une desserte performante grâce à la **LGV** reliant Bordeaux à Paris en seulement 2h04
- ◆ Un **bassin économique** parmi les plus dynamiques du Sud-Ouest



Un territoire attractif

- ◆ Le **Bassin d'Arcachon** et la Dune du Pilat
- ◆ Les **plages océanes** de la côte Atlantique
- ◆ Les **vignobles prestigieux** de Saint-Émilion, Pomerol et Médoc
- ◆ **Bordeaux**, ville classée au Patrimoine mondial de l'UNESCO
- ◆ Une **offre culturelle, universitaire et économique** de premier plan



Un territoire d'exception entre océan, vignobles et métropole

Premier département touristique de la façade Atlantique et l'un des plus **attractifs** de France, la Gironde bénéficie d'un **rayonnement national et international**. Portée par la **dynamique économique** de **Bordeaux Métropole**, elle séduit chaque année de nouveaux habitants en quête d'un cadre de vie privilégié.

Avec plus de **1,6 million d'habitants**, la Gironde conjugue **développement économique, excellence viticole** et **qualité de vie**. Son territoire offre une **diversité remarquable** : plages océanes, forêts des Landes, bassin d'Arcachon, estuaire de la Gironde et prestigieux vignobles mondialement reconnus.



Libourne

L'ART DE VIVRE AUX PORTES DE BORDEAUX

Située au **cœur du vignoble** mondialement réputé de Saint-Émilion et à seulement **35 km de Bordeaux**, Libourne séduit par son équilibre entre **dynamisme urbain, qualité de vie et patrimoine d'exception**.

Capitale du Libournais, la ville bénéficie d'une **situation stratégique** en Nouvelle-Aquitaine, au carrefour des grands axes reliant Bordeaux, le Périgord et la façade Atlantique.

Libourne offre un **cadre de vie privilégié** entre **ville et nature**. Bordée par l'**Isle** et la **Dordogne**, elle bénéficie d'un **environnement apaisant**, de nombreux **espaces verts** et d'un **centre-ville vivant et animé** toute l'année, où se côtoient commerces, restaurants, marchés et équipements culturels.



La Dordogne

Chiffres clés

- ◆ Environ **24 700 habitants**
- ◆ **2^{ème} ville** de Gironde après Bordeaux
- ◆ Principal **pôle économique et commercial** de l'Est girondin avec + de **104 000 habitants** dans son bassin de vie
- ◆ **Gare SNCF** desservant Bordeaux, Paris, Angoulême et Bergerac
- ◆ À seulement **20 minutes de Bordeaux en train**
- ◆ À **5 km de Saint-Émilion**, cité médiévale classée au patrimoine mondial de l'UNESCO et mondialement connue pour ses grands crus
- ◆ **Communauté d'Agglomération du Libournais (La Cali)** : un territoire regroupant de nombreuses communes et services, renforçant l'attractivité économique du secteur



Centre-ville



Accès facile



- ◆ **Bordeaux** : 45 min
- ◆ **Arcachon** : 1h30
- ◆ **Toulouse** : 2h45
- ◆ **Paris** : 5h45



- ◆ **Bordeaux** : 20 min
- ◆ **Angoulême** : 50 min
- ◆ **La Rochelle** : 2h15
- ◆ **Toulouse** : 2h30
- ◆ **Paris** : 2h45 (TGV direct)



(via l'Aéroport de Bordeaux-Mérignac)

- ◆ **Lyon** : 1h10
- ◆ **Paris et Marseille** : 1h15
- ◆ **Lille** : 1h30

* Temps indicatifs



Coeur historique

Un patrimoine remarquable

- ◆ Le **centre historique de la bastide** avec ses rues commerçantes, ses places animées et ses façades en pierre
- ◆ La **place Abel-Surchamp**, véritable cœur de la ville, bordée d'arcades et dominée par l'imposant Hôtel de Ville
- ◆ L'**Hôtel de Ville**, ancien palais épiscopal du XVI^{ème} siècle, classé Monument Historique, remarquable par son architecture Renaissance
- ◆ La **Porte du Port**, vestige des anciennes fortifications médiévales
- ◆ Les **quais de l'Isle et de la Dordogne**, récemment réaménagés, qui rappellent l'importance du commerce fluvial dans le développement de la ville
- ◆ Les **hôtels particuliers des XVII^{ème} et XIX^{ème} siècles**, nombreux dans le centre ancien, illustrant la prospérité commerciale de Libourne grâce au négoce des vins
- ◆ Le **patrimoine viticole**, avec la proximité immédiate de Saint-Émilion, Pomerol, Fronsac et Lalande-de-Pomerol, qui fait de Libourne la capitale économique du Libournais

Une adresse privilégiée AU CŒUR DE LIBOURNE

La résidence **Relais de France** profite d'une adresse privilégiée, à quelques minutes à pied du centre-ville, des commerces, des établissements scolaires et de la gare SNCF.

Son emplacement offre un **quotidien facilité**, où tous les services et commodités sont accessibles rapidement.



Gare



Centre-ville



Musée des Beaux-Arts

Ville d'art et d'histoire, **Libourne** séduit par son **cadre de vie authentique**. Ses marchés réputés, ses quais aménagés le long de l'**Isle** et de la **Dordogne**, ainsi que l'animation de son centre historique contribuent à une **atmosphère conviviale** et recherchée.

Parfaitement connectée, la résidence offre un **accès rapide à Bordeaux**, accessible en seulement 20 minutes en train. Entre **dynamisme économique**, **richesse patrimoniale** et **renommée internationale** de ses vignobles, **Libourne** conjugue tous les atouts d'un territoire attractif où il fait bon vivre.

Relais de France offre un cadre de vie privilégié où **patrimoine**, **mobilité** et **qualité de vie se conjuguent au quotidien**.



Place Decazes



Relais de FRANCE

7 rue Chanzy
et 10-12 rue Pline Parmentier
33500 Libourne



Emplacement idéal

- ◆ En plein cœur du **centre historique** (commerces, restaurants, marché...)
- ◆ **Arrêt de bus lignes 1, 2, 3 et Bastidette** au pied de la résidence
- ◆ À côté de la **boulangerie**, d'une **banque**
- ◆ À 250 m de la **gare SNCF**
- ◆ À 350 m du **collège**
- ◆ À 450 m de la **crèche**, de l'école **maternelle et élémentaire**
- ◆ À 650 m de la **mairie**, du **lycée** et du **parc de l'Epinette**
- ◆ À 1,1 km du **Centre Hospitalier**
- ◆ À 1,6 km de **Intermarché**
- ◆ À 2 km du **supermarché E. Leclerc**

Légende

200 m

Gare TER	Crèche	Médecin	Cinéma
Bus ligne Bastidette	Médiathèque	Pharmacie	Musée
Bus ligne 1	Hôpital	Boulangerie	Épicerie
Mairie	Parc	Pâtisserie	Salle de sport
Banque	Commerce	Restaurant	Supermarché
La Poste	Conservatoire de musique	Enseignement	



Delais de
FRANCE

7 rue Chanzy
et 10-12 rue Pline Parmentier
33500 Libourne



La richesse D'UN LIEU CHARGÉ D'HISTOIRE

Relais de France prend place dans l'**ancien Hôtel de France**, établissement emblématique installé dans un relais de poste des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles. Cette **adresse chargée d'histoire**, autrefois étape des voyageurs en route vers les prestigieux vignobles de Saint-Émilion, Pomerol et Fronsac, retrouve aujourd'hui une nouvelle vie.

Cette réhabilitation donne naissance à un ensemble de **37 appartements, du T1 au T3**, répartis dans 5 bâtiments, organisés autour d'une agréable **cour-jardin intérieure**.

L'**écriture architecturale** s'inspire des belles **demeures girondines** avec leurs façades en pierre claire, leurs toitures en tuiles traditionnelles et leurs volets battants.

La **restauration** révèle toute la richesse du lieu tout en l'adaptant aux attentes actuelles. Les volumes d'origine ont été préservés et mis en valeur afin de conserver l'**âme de cette adresse d'exception**.

Depuis la rue, l'ensemble séduit par son **élégance** et son **harmonie**. En son cœur, le **jardin paysager** constitue un véritable **havre de tranquillité**. Les cheminements piétons, les espaces végétalisés et les essences sélectionnées avec soin créent une atmosphère **propice à la détente**, rare en centre-ville.

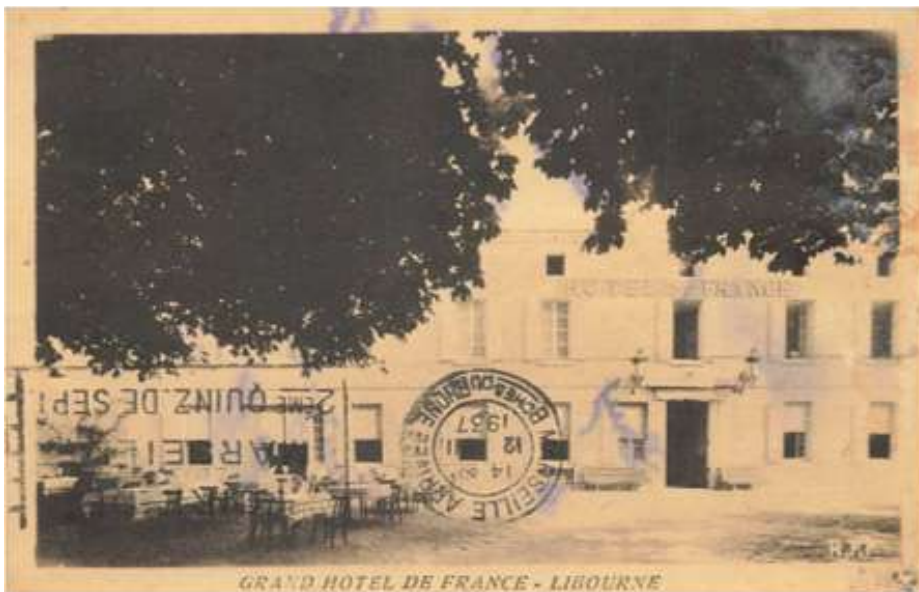
Chaque appartement bénéficie d'un **environnement unique** où le **charme de l'ancien se conjugue avec les exigences du confort moderne**. Certains éléments remarquables ont été conservés et valorisés, notamment les **parquets d'époque**, les **cheminées anciennes** et de nombreux détails architecturaux d'origine.

En redonnant vie à cet édifice emblématique, **Relais de France** allie mémoire des lieux et qualité résidentielle, tout en participant à la **préservation** et à la **transmission** du patrimoine libournais.



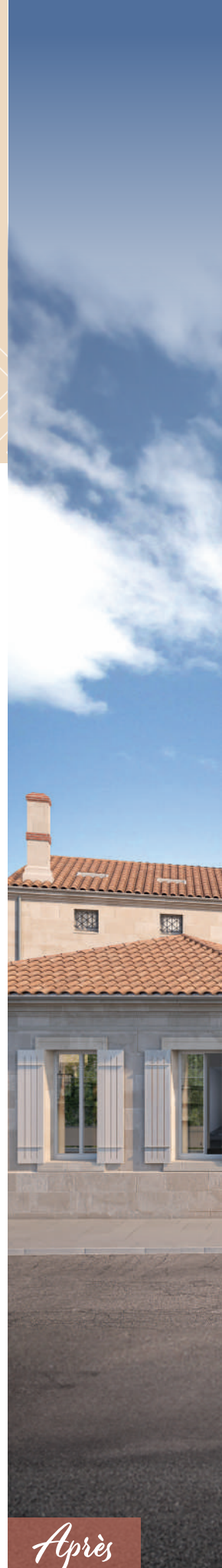


Avant



GRAND HOTEL DE FRANCE - LIBOURNE

8W-BF-P1-France_01022025_304



Après

“

Le mot DE L'ARCHITECTE

Situé dans les premiers faubourgs de la ville, sur l'axe historique reliant la gare et le centre-ville, à proximité immédiate de la Place Decazes, Relais de France propose une restauration complète d'un ensemble immobilier historique, ancien hôtel de voyageurs.

Cette restauration valorise le caractère authentique des bâtiments, leurs éléments architecturaux d'origine et crée un jardin paysager contemporain. Les façades en pierre calcaire, emblématiques de l'architecture locale, sont restaurées avec soin, faisant de Relais de France un lieu unique où patrimoine et modernité se rencontrent.

”

B²D Architectes



Rue Chanzy

RESTAURER



Avant

Après



Rue Pline Parmentier

TRANSFORMER



Le mot DU PAYSAGISTE



Au cœur de la résidence, la cour retrouve sa vocation de jardin. Les sols sont libérés et reconstitués pour accueillir une végétation généreuse, organisée autour d'un magnolia et de deux tilleuls, complétée par des massifs arbustifs, des couvre-sols et des bulbes.

Au fil des saisons, ce paysage forme un îlot de fraîcheur vivant, favorable à la biodiversité et aux usages quotidiens des habitants. Les topiaires ponctuent les cheminements et rappellent l'atmosphère des cours anciennes de Libourne.



Sébastien Riquois - QLAADF



Cœur d'îlot



Nos PRESTATIONS

À l'intérieur

Peinture lisse couleur blanche sur les murs et les plafonds

Microviseur grand angle



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

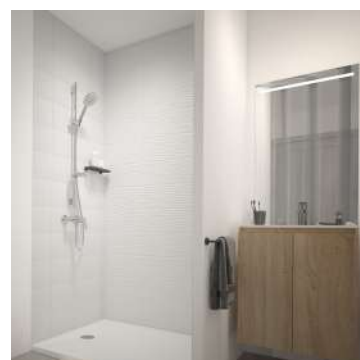
Cuisines, salles d'eau et salles de bains

Carrelage antidérapant grès cérame 45x45 cm



Pièces de vie, chambres et dégagements

parquet bois massif conservé ou rénové, finition vitrifiée ou huilée, et/ou **sol souple PVC**



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

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

À l'extérieur

Menuiseries en bois

Volets extérieurs en bois ou **volets roulants** PVC, selon emplacement

Double vitrage à isolation thermique et acoustique renforcée

Contrôle d'accès avec système Intratone, platine à l'entrée du bâtiment et au niveau du portail 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 THERM'ECO.

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.

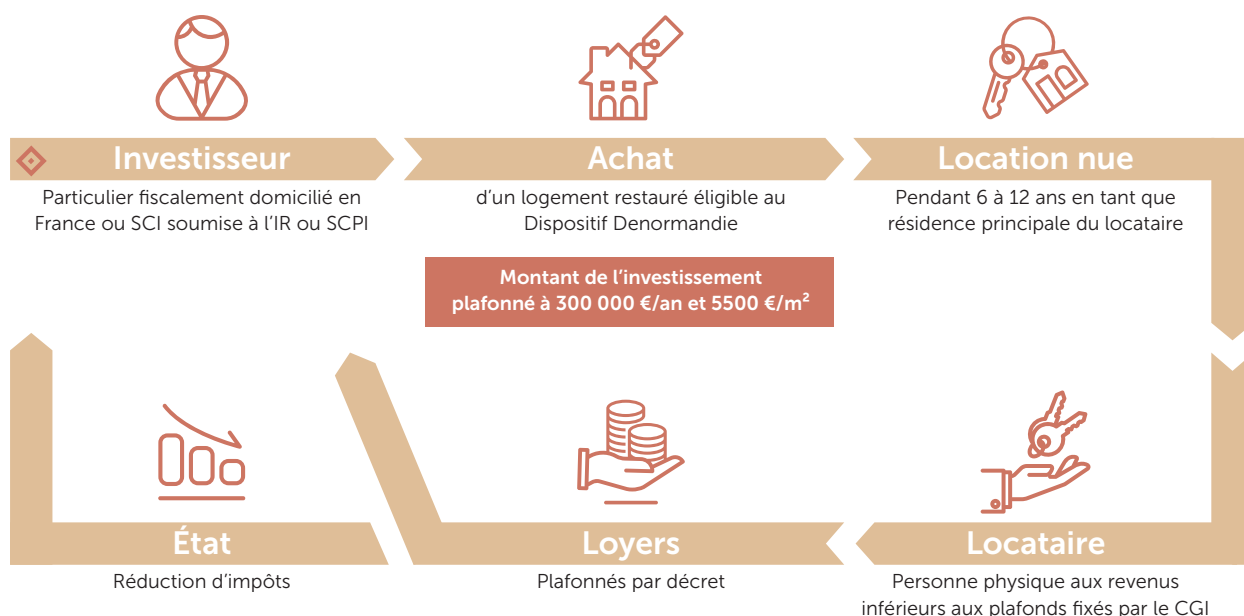


Réduction D'IMPÔTS

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

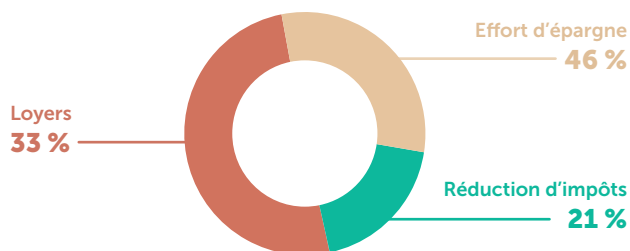


Pourquoi INVESTIR?

- ♦ **Prix de l'appartement : 264 900 €**
- ♦ **Bien loué pendant : 12 ans**

Réduction d'impôts : **55 629 €** jusqu'à

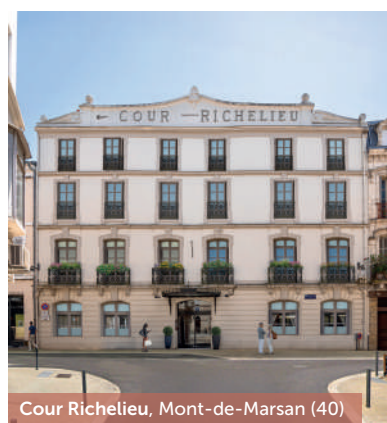
Exemple d'un appartement T2⁽¹⁾



⁽¹⁾Selon étude patrimoniale réalisée sur Topinvest le 05/08/2026. 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.

