

SWEETLY RÉSIDENCE COLIVING LP PROMOTION CHAMBÉRY



LP Promotion, acteur engagé
pour un immobilier durable



V3

Chiffres clés

 **54 lots
privatisés**

 Livraison
prévisionnelle*
4^e trim. 2026

 Durée du bail
10 ans ferme

 À partir de
(hors mobilier)
99 300 € HT

 Rentabilité
(hors mobilier)
3,80%

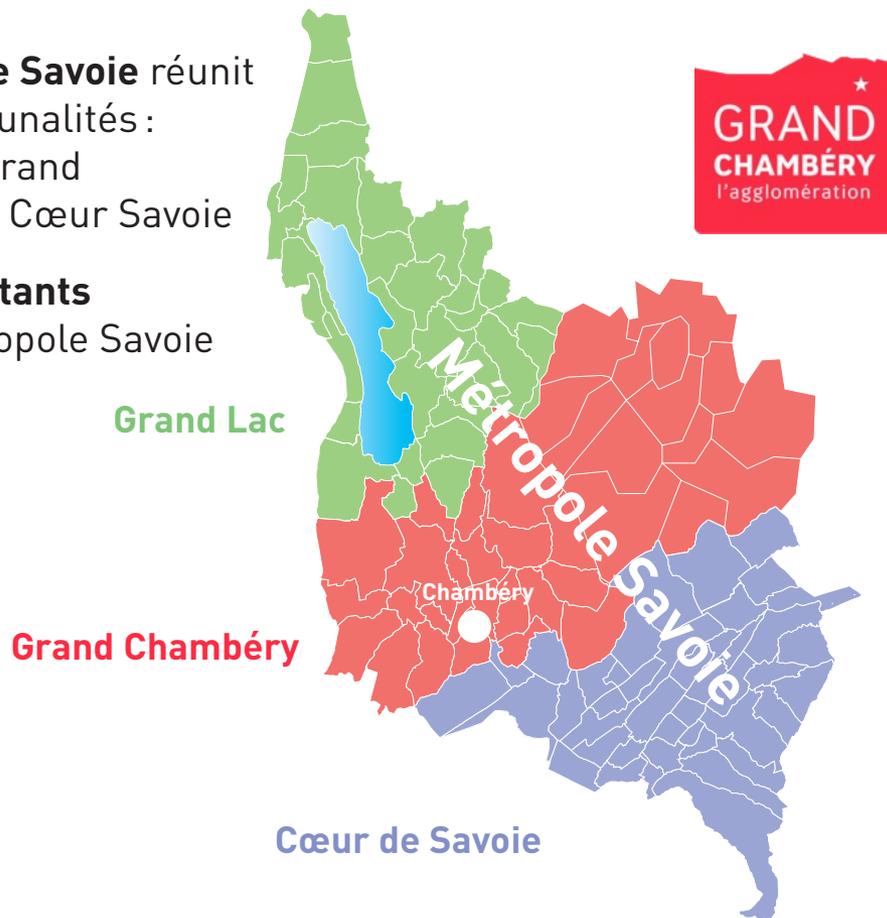
 Rentabilité
(mobilier inclus)
3,64%



*Le planning de construction d'un immeuble en VEFA dépend de nombreux facteurs et aléas. Par conséquent, la date de livraison communiquée est prévisionnelle, elle ne constitue en aucun cas un engagement formel et peut être éventuellement décalée.

Le Grand Chambéry : le dynamisme d'une agglomération

- La **Métropole Savoie** réunit 3 intercommunalités : Grand Lac, Grand Chambéry et Cœur Savoie
- **250 600 habitants** dans la Métropole Savoie



139 000 habitants dans l'agglomération, répartis dans 38 communes

59 000 habitants à Chambéry

36 % de la population a **moins de 30 ans**

14 000 étudiants

65 000 emplois et 5 filières d'excellence : énergies intelligentes, outdoor-santé-bien-être, numérique, ingénierie de la montagne et agroalimentaire

14 000 étudiants *dans la métropole*

Université Savoie Mont Blanc
Campus du Bourget-du-Lac

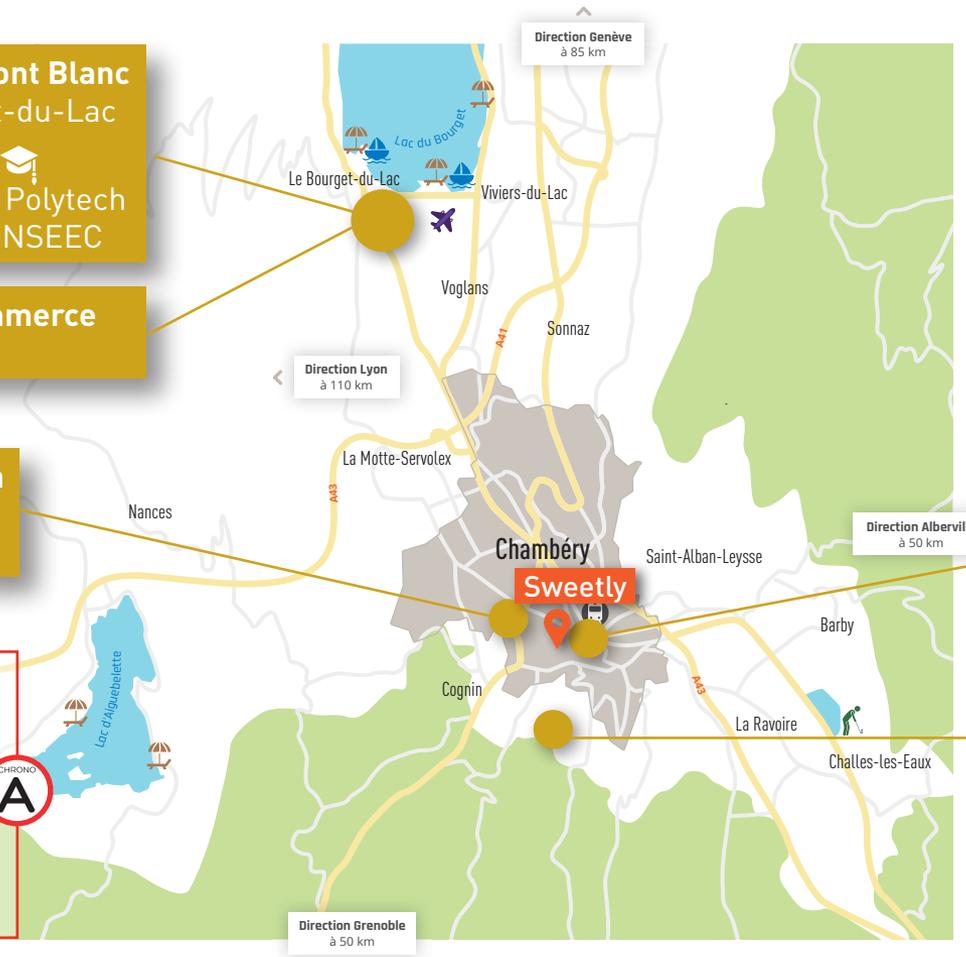
Près de **5 000** 
dont 1 200 étudiants Polytech
et 1 000 étudiants INSEEC

IPAC école de commerce
300 

**Institut de formation
en soins infirmiers**
539 

La ligne de **bus Chrono A**
située à 8 min à pied
de la résidence permet
de se rendre :

- En 8 min au campus
de Jacob-Bellecombette
- En 24 min au campus
du Bourget-du-Lac



Les chiffres à connaître !

- **14 000** étudiants
dont 1700 alternants
- **300** doctorants
- En tête des villes moyennes
où il fait **bon étudier**

INSPE
294  **90** stagiaires

Université Savoie Mont Blanc
Campus Jacob Bellecombette
Plus de **5 000** 
dont 1 500 étudiants IAE

Plus de 100 000 emplois dans la métropole Savoie

1 Future Zac Cassine

Une combinaison de performance économique, environnementale et cadre de vie remarquable + Gare TGV internationale > **300 emplois à terme**

- Cote Rousse: pôle entrepreneurial tertiaire, pépinière d'entreprises > **230 emplois** et **80 entreprises**
- Grand Verger: nouveau pôle d'activités économiques pour accueillir des entreprises de services > plus de **50 entreprises** et **1 000 emplois**

2 Savoie Technolac

Un écosystème d'entreprises, de centres de recherche et d'enseignement supérieurs et 60 startups en incubation > **230 entreprises**, **3 500 emplois**, **1 000 chercheurs**, **5 000 étudiants**

3 Savoie Hexapole :

Positionné dans les domaines outdoor et bien-être, un parc de référence dans ces domaines > **160 entreprises** et **1 700 emplois**

4 Centre hospitalier Métropole Savoie

Plus de **4 000 emplois**, **125 internes** et plus de **1 000 stagiaires**

5 Le Médipôle Savoie

700 emplois



59 000 actifs ont un emploi dans le Grand Chambéry, dont :

- **19%** de CDD
- **3%** d'intérim
- **5%** d'apprentissage/stage

→ **27%** des emplois du territoire sont des **missions de courte durée**

Grand Lac
Plus de **29 000 emplois**

Grand Chambéry
Plus de **65 000 emplois**

Cœur de Savoie
Plus de **12 500 emplois**

Aucune résidence coliving en exploitation dans la métropole Savoie

La cible dans le grand chambéry

14 000 étudiants

16 000 actifs en mission
courte durée (CDD, intérim...)



Les logements dédiés pour les courtes durée (CDD, interim...) sont centrés autour des foyers de jeunes travailleurs et des hôtels

L'offre dédiée aux étudiants

2 100 logements étudiants dans la Métropole Savoie

1 400 logements à Chambéry

- 1 résidence services Étudiants en cours d'exploitation (123 logements)
- 1 future résidence service Étudiants gérée par UXCO livrée en 2026 (124 logements)

700 logements au Bourget-du-Lac

- 2 résidences services Étudiants en cours d'exploitation (143 logements)

Les logements hors résidences services Étudiants sont répartis entre des résidences Crous, des foyers étudiants et des internats

L'offre dédiée aux jeunes actifs

- Aujourd'hui, il n'y a **aucune résidence Coliving** en cours d'exploitation à Chambéry
- Green City livrera une résidence coliving de 63 logements à Chambéry en **2025**

La Cassine : 3 000 nouveaux emplois à venir

Dans le quartier de la gare, à l'entrée de la ville, ce projet qui verra totalement le jour en 2030 allie performance économique, excellence environnementale et cadre de vie remarquable

- **130 000 m²** de surface
- **1 gare TGV internationale**
> une grande halle, un espace multimodal connecté à la ville, une passerelle pour cycliste et piéton qui relie le cœur de ville
- **1 nouveau quartier** en cœur de ville
- **3 000 nouveaux emplois** à terme



De nombreuses commodités et activités proche de la résidence



1 min



Supermarché



Parc du Verney



Ligne de bus A
desservant les campus
et les zones d'activités



Centre-ville
Cinéma,
commerces...



Gare TGV TER Chambéry
Challes-les-Eaux

La mobilité douce à Chambéry



L'agglomération Chambérienne, c'est plus de 90 km d'aménagements cyclables sécurisés et entretenus

Chambéry a été classée en 2022 **3^e ville moyenne la plus cyclable** de France. L'agglomération continue de réaliser et d'entretenir les aménagements cyclables.

Les résidents pourront se rendre en **4 min** en vélo vers le départ de **l'avenue verte Nord de Chambéry**. Cette voie verte est **exclusivement dédiée à la mobilité douce** (vélos, marche, rollers...).



6 min



Campus Jacob-Bellecombette



30 min



Campus Bourget-du-Lac



35 min



Plage du Lac

Chambéry: une ville *animée*



Un centre-ville pour y faire son shopping ou s'installer en terrasse.

Le parc du Verney pour se promener ou pique-niquer. Il connaîtra une rénovation dès 2026



Le musée des beaux-arts



Terrasse commune



Espace détente



Espace de coworking



Cuisine collaborative



Salle de fitness



La résidence

- La résidence, en R+4, est composée de **132 logements** de type **unité S** et **1 logement** de type unité **S2**
- Notre allotement : 54 lots privatisés
 - 53 S
 - 1 S2 > Le logement S2 dispose d'une terrasse



- Espaces détente et gaming
- Espace coworking
- Salle de fitness
- Cuisine collaborative
- Terrasse commune
- Laverie connectée
- Local vélos
- Boîtes à colis connectées

Des logements *tout confort*



Une résidence certifiée *NF habitat*

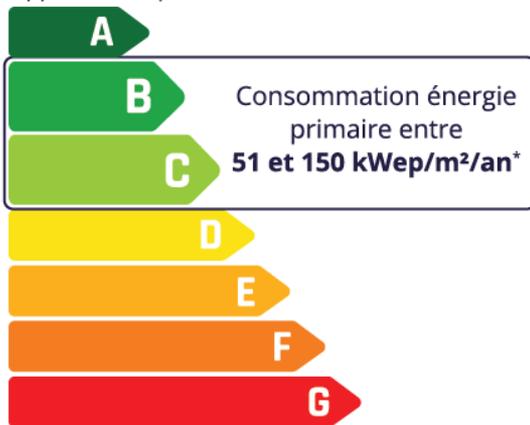
Qu'est-ce que la RE2020 ?

C'est la **Réglementation Environnementale** qui succède à la Réglementation Thermique 2012, plus ambitieuse et exigeante pour la filière construction

L'avantage pour le locataire :

- **Réduire ses consommations d'énergie** grâce à l'optimisation de l'**isolation** des appartements
- Vivre dans des appartements plus agréables grâce à des **températures plus confortables en été comme en hiver** et à l'amélioration de la **qualité de l'air**

Appartement performant



*Prévision de classement énergétique non contractuelle basée sur un estimatif en phase conception du projet au regard de la réglementation thermique en vigueur.



Sweetly à Chambéry est certifiée NF Habitat et offre des appartements plus qualitatifs bénéficiant de **performances supérieures** : **confort acoustique, aménagement facilité, réduction des consommations d'énergies, d'eau et d'entretien.**

Les dates clés du programme



*Le planning de construction d'un immeuble en VEFA dépend de nombreux facteurs et aléas. Par conséquent, la date de livraison communiquée est prévisionnelle, elle ne constitue en aucun cas un engagement formel et peut être éventuellement décalée.

L'offre

54 lots privatisés sur 133 logements

Typologie des logements	Surface moyenne	Rentabilité mobilier inclus	Rentabilité hors mobilier	Prix moyen HT hors mobilier	Effort de trésorerie ⁽¹⁾ mensuel moyen sur 20 ans	Loyers perçus ⁽²⁾ à l'issue de l'opération
S	19,30 m ²	3,64 %	3,80 %	108 653 €	413 €	456 €
S2	35,61 m ²	3,67 %	3,80 %	169 000 €	618 €	709 €

Livraison prévisionnelle⁽³⁾ 4^e trimestre 2026

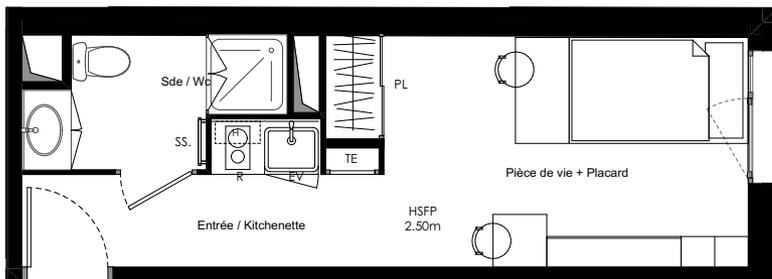
(1) Montant moyen mensuel d'épargne pendant la durée de constitution d'épargne qui est égale à la durée du financement : ici, 20 ans.

(2) Voir conditions et caractéristiques des simulations financières en fin de présentation.

(3) Le planning de construction d'un immeuble en VEFA dépend de nombreux facteurs et aléas. Par conséquent, la date de livraison communiquée est prévisionnelle, elle ne constitue en aucun cas un engagement formel et peut être éventuellement décalée.

Exemple à titre indicatif, non contractuel. Hypothèses de calcul : acquisition d'un logement en location meublée non professionnelle ; prix de vente TTC : 135859 € (130383 € d'immobilier + 5475 € de mobilier), soit 113215 € HT, rentabilité locative : 3,64 % brut la première année, avec une augmentation annuelle des loyers de 1,5 % et des charges de 2 %. Financement de l'acquisition : apport de 0 € + prêt amortissable sur 20 ans d'un montant de 119779 € (100 % du prix de vente HT + frais de notaire), remboursé en 240 mensualités de 738,52 €, sans assurance ; les intérêts du prêt s'élèvent à 57465,80 € ; les frais de dossier et de garantie sont de 3092,72 € ; le coût total du crédit est de 60558,52 € ; le taux nominal du crédit est de 4,20 % ; le TAEG annuel de 4,60 %. Sous réserve de l'acceptation du financement par la banque. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Le besoin moyen mensuel de trésorerie à la charge de l'investisseur sur la durée du crédit est égal à 413 € : charges - loyers.

Appartement S • Les chiffres



**Effort d'épargne
sur 20 ans**

**414 €
/mois**

sur 240 mois,
soit **99 360 €**
d'effort d'épargne

**Loyer perçu au terme
de l'opération**

**457 €
/mois**

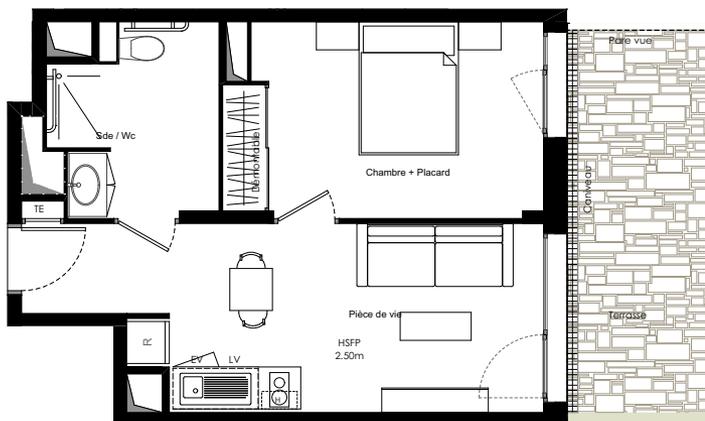
soit **5 484 €**
de revenus
complémentaires/an

Prix de vente HT	
Hors mobilier	109 000 €
Mobilier inclus	113 490 €
Rentabilité estimative	
Loyer mensuel HT	345 €
Loyer annuel HT	4 140 €
Rendement hors mobilier, hors parking	3,80 %
Rendement mobilier inclus, hors parking	3,64 %
Surfaces habitables	
Entrée/Kitchenette	4,27 m ²
Pièce de vie + placard	12,04 m ²
Salle d'eau/WC	3,62 m ²

Surface totale : 19,93 m²

Exemple à titre indicatif, non contractuel. Hypothèses de calcul : acquisition d'un logement en location meublée non professionnelle ; prix de vente TTC : 136 188 € (130 800 € d'immobilier + 5 388 € de mobilier), soit 113 490 € HT, rentabilité locative : 3,64 % brut la première année, avec une augmentation annuelle des loyers de 1,5 % et des charges de 2 %. Financement de l'acquisition : apport de 0 € + prêt amortissable sur 20 ans d'un montant de 120 050 € (100 % du prix de vente HT + frais de notaire), remboursé en 240 mensualités de 740,19 €, sans assurance ; les intérêts du prêt s'élèvent à 57 595,60 € ; les frais de dossier et de garantie sont de 3 099,20 € ; le coût total du crédit est de 60 694,80 € ; le taux nominal du crédit est de 4,20 % ; le TAEG annuel de 4,60 %. Sous réserve de l'acceptation du financement par la banque. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Le besoin moyen mensuel de trésorerie à la charge de l'investisseur sur la durée du crédit est égal à 414 € : charges - loyers.

Appartement S2 • Les chiffres



Effort d'épargne
sur 20 ans

**618 €
/mois**

sur 240 mois,
soit **148 320 €**
d'effort d'épargne

Loyer perçu au terme
de l'opération

**709 €
/mois**

soit **8 508 €**
de revenus
complémentaires/an

Prix de vente HT

Hors mobilier	169 000 €
Mobilier inclus	174 810 €

Rentabilité estimative

Loyer mensuel HT	535 €
Loyer annuel HT	6 420 €
Rendement hors mobilier, hors parking	3,80 %
Rendement mobilier inclus, hors parking	3,67 %

Surfaces habitables

Pièce de vie	17,36 m ²
Chambre + placard	12,23 m ²
Salle d'eau/WC	6,02 m ²
Surface habitable	35,61 m²
Terrasse	10,90 m²

Surface totale : 46,51 m²

Exemple à titre indicatif, non contractuel. Hypothèses de calcul : acquisition d'un logement en location meublée non professionnelle ; prix de vente TTC : 209 772 € (202 800 € d'immobilier + 6 972 € de mobilier), soit 174 810 € HT, rentabilité locative : 3,67 % brut la première année, avec une augmentation annuelle des loyers de 1,5 % et des charges de 2 %. Financement de l'acquisition : apport de 0 € + prêt amortissable sur 20 ans d'un montant de 183 621 € (100 % du prix de vente HT + frais de notaire), remboursé en 240 mensualités de 1 132,15 €, sans assurance ; les intérêts du prêt s'élèvent à 88 095 € ; les frais de dossier et de garantie sont de 3 984,23 € ; le coût total du crédit est de 92 079,23 € ; le taux nominal du crédit est de 4,20 % ; le TAEG annuel de 4,55 %. Sous réserve de l'acceptation du financement par la banque. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Le besoin moyen mensuel de trésorerie à la charge de l'investisseur sur la durée du crédit est égal à 618 € : charges - loyers.

Le promoteur : LP Promotion

(données 2022)

1996

Année de création

277 M€

CA du groupe

250 M€

CA promotion
immo

250

collaborateurs

LAURÉAT 2021
PRIX DU
GRAND PUBLIC
PYRAMIDES D'ARGENT
FIP NOUVELLE-AQUITAINE



LAURÉAT 2022
PRIX DE
L'IMPACT SOCIÉTAL
PYRAMIDES D'ARGENT
FIP NOUVELLE-AQUITAINE



LP Promotion, un partenaire labellisé RSE

Innovation et développement

- Le développement du concept de logements modulables
- La réflexion autour de la fonction « vivre ensemble » de l'habitat collectif
- Gestion du logement par domotique et suivi des consommations en temps réel, e-conciergerie, bornes de recharge pour véhicules électriques...

Certification NF Habitat HQE

- L'engagement du groupe à livrer des logements de haute qualité et faible en impact environnemental
- L'accompagnement qualitatif auprès des clients

Brique Technic Concept (BTC)

- Prise de participation dans l'entreprise BTC : BTC - La brique - Briques de Terre Compressée briquestechnicconcept.fr
- Fabricant local de briques de terre crue compressée
- Une solution accessible et renouvelable à faible empreinte carbone

Signataire de la charte « Life Waste 2 Build »

- Charte de l'économie circulaire adoptée par Toulouse Métropole
- Favorise des solutions constructives moins carbonées
- Réduction de 20 % l'impact du BTP dans la consommation de ressources et la production de déchets
- Intégration du réemploi dans la politique d'achats : LP Promotion est partenaire de [Cycle Up](#)



2^e promoteur national
labellisé RSE
par l'AFNOR en 2018

PRIX DE L'IMPACT SOCIÉTAL
Pyramides d'argent
FPI Nouvelle-Aquitaine
2022

Le gestionnaire : LP Services

(données 2022)

2008

Année de
création

10,5 M€

de chiffre
d'affaires

27

résidences
gérées

3900

lits
en gestion

93%

Taux
d'occupation
moyen



Un bail de 10 ans ferme

**NOUVEAU
BAIL**

**Sans doute
le meilleur
bail Étudiants/
Coliving
du marché**

Qui paie quoi ?	Investisseur	Gestionnaire
Taxe foncière	✓	
Taxe ordures ménagères		✓
Charges de copropriété non récupérables (honoraires de syndic...)		✓*
Gestion administrative		✓
Assurance de l'immeuble		✓
Assurance du lot (PNO)		✓
Grosses réparations (art. 606 du Code Civil)		✓
Renouvellement des meubles et appareils ménagers	✓	
Mandat de livraison		✓

* 8€/m² par an à la charge du propriétaire

Loyers	
Franchise	3 mois
Paiement	Trimestriel à terme échu
Révision	
Fréquence	Triennale
Indice	IRL (Indice de révision des loyers)
Niveau de l'indexation	100% de l'indice entre 0 à 1,5% 50% de l'indice entre 1,5% et 3,5% 25% de l'indice entre 3,5% et 5,5% 15% de l'indice au-dessus de 5,5%
Plafond de révision des loyers	Aucun

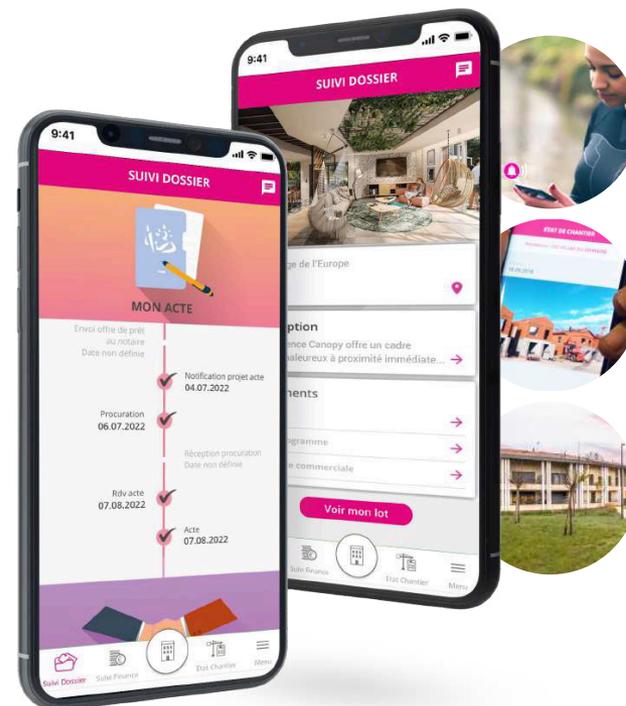
Remboursement des frais de déplacements, pour toute visite d'un programme avant signature chez le notaire, à hauteur de 400 €

Avance de la TVA par le promoteur

LP Connect, pour suivre son achat de A à Z

« LP Connect » est l'application de suivi pour les clients acquéreurs.

Accessible dès la signature de son contrat de réservation, l'application va permettre aux acquéreurs de suivre leur projet sur les volets administratifs, financiers et techniques jusqu'à la remise des clés.



Résumé du parcours client



Les points forts de la résidence *Sweetly*



- **65 000 emplois** et **14 000 étudiants** répartis dans les nombreuses zones d'activités de l'agglomération et ses campus universitaires
- Un **futur pôle tertiaire** avec 3 000 nouveaux emplois à venir à **1 km** de la résidence
- **Emplacement premium** à 10 min à pied de l'hypercentre et de toutes ses commodités et infrastructures
- Aujourd'hui : **aucune résidence coliving** en cours d'exploitation à Chambéry
- Sans doute **le meilleur bail Étudiants/Coliving** du marché

Hypothèses retenues pour le chiffrage des exemples



Les simulations sont établies sur la base des conditions économiques et réglementaires actuelles qui, bien évidemment, évolueront dans le temps. Elles ne peuvent en aucun cas constituer un engagement contractuel. Leur objectif est de donner des indications et des ordres de grandeur sur les montants probables de revenu à terme, afin de compléter les éléments de réflexion à prendre en compte pour anticiper sa retraite.

EIR correspond à une acquisition d'un logement dans une résidence gérée (LMNP). L'investisseur est imposé pour cette opération dans la catégorie des BIC. Les simulations présentées sont toutes financées par un crédit amortissable sur 20 ans qui finance 100 % du montant HT de l'opération ainsi que les frais d'acquisition.

Les hypothèses de la simulation sont les suivantes :

Investissement Expertisimo HT (mobilier inclus)	113 215 €
Rentabilité de la résidence en année 1 (mobilier inclus)	3,64 % par an
Durée du crédit (amortissable)	20 ans
Revalorisation annuelle des loyers	+ 1,50 % par an
Inflation & revalorisation des charges	+ 2,00 % par an
Immeuble (hors terrain) amorti sur	30 ans
Mobilier amorti sur	7 ans
Taux du financement (TEG)	4,60 %

Exemple à titre indicatif, non contractuel. Hypothèses de calcul : acquisition d'un logement en location meublée non professionnelle ; prix de vente TTC : 135 859 € (130 383 € d'immobilier + 5 475 € de mobilier), soit 113 215 € HT, rentabilité locative : 3,64 % brut la première année, avec une augmentation annuelle des loyers de 1,5 % et des charges de 2 %. Financement de l'acquisition : apport de 0 € + prêt amortissable sur 20 ans d'un montant de 119 779 € (100 % du prix de vente HT + frais de notaire), remboursé en 240 mensualités de 738,52 €, sans assurance ; les intérêts du prêt s'élèvent à 57 465,80 € ; les frais de dossier et de garantie sont de 3 092,72 € ; le coût total du crédit est de 60 558,52 € ; le taux nominal du crédit est de 4,20 % ; le TAEG annuel de 4,60 %. Sous réserve de l'acceptation du financement par la banque. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Le besoin moyen mensuel de trésorerie à la charge de l'investisseur sur la durée du crédit est égal à 413 € : charges - loyers.

Le besoin moyen mensuel de trésorerie à la charge de l'investisseur sur la durée du crédit représente la différence (en moyenne annuelle) entre les loyers et les charges.

Facteurs de risque

Expertisimo, filiale dédiée de Groupama, met en œuvre avec ses partenaires, parmi les plus grands noms des promoteurs français, des solutions d'investissement en immobilier locatif vendues en état futur d'achèvement. Il s'agit d'investissements à long terme. Quoique limités par les garanties réglementaires et les précautions prises par Expertisimo dans sa sélection de produits (emplacements, qualité) et de partenaires, les risques encourus sont ceux inhérents à l'investissement en immobilier locatif.

Risque de perte en capital

Le capital investi n'est pas garanti, il y a donc un risque de perte en capital lors de la revente du bien immobilier.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est induit par les délais de revente liés aux caractéristiques du marché et à une durée de placement recommandée de plus de 10 ans.

Risque de reversement d'une partie de la TVA

Risque de reversement d'une partie de la TVA récupérée lors de l'acquisition en l'absence de maintien en place de l'exploitant dans les mêmes conditions ou de revente du bien avant la dix-neuvième année suivant celle de l'acquisition.

Risque de baisse ou d'absence de revenus

Le risque de baisse ou d'absence de revenus est possible, notamment en cas de défaillance du gestionnaire exploitant.

Risque de versement d'une indemnité d'éviction

En cas de refus de renouvellement du bail à l'échéance par le propriétaire bailleur, une indemnité d'éviction est due au gestionnaire.

Risque de faillite d'un promoteur

Le risque de faillite d'un promoteur est possible bien que très limité. Limité tout d'abord par la sélection, les études préalables et les suivis effectués par Expertisimo sur la qualité du promoteur qui permettent de ne valider que des promoteurs répondant à ses règles de sécurité ; limité car la réglementation en France oblige les promoteurs à fournir à leurs acquéreurs une Garantie Financière d'achèvement (GFA). Cette garantie donnée par une banque, une compagnie d'assurance ou une société de caution mutuelle sécurise le projet ; elle doit être obtenue avant la signature de l'acte d'achat chez le notaire. En cas de cessation d'activité du promoteur, elle vient s'y substituer pour terminer le programme de construction jusqu'à sa livraison. En cas de survenance de cet événement – rare dans les faits – un retard dans la livraison du programme est prévisible.

Expertisimo. Société par Actions Simplifiée au capital social de 10 000 € – 794 243 808 RCS Paris – 8/10, rue d'Astorg 75008 Paris. Titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce » n° CPI 7501 2018 000 024 736 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France. Filiale de Groupama Gan Vie, société anonyme au capital social de 1 371 100 605 euros, dont le siège social est situé à Paris 8^e - 8/10 rue d'Astorg, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 340 427 616, APE : 6511Z. Entreprise régie par le Code des Assurances et soumis à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, dont le siège social est situé à 4, place de Budapest, CS 92459, 75436 Paris Cedex 9. Expertisimo présente les programmes immobiliers de ses partenaires : **LP Promotion**. Société par Actions Simplifiée au capital social de 47 714 610 € – 433 137 890 RCS Toulouse – Siège social : 25, rue de Bayard 31069 Toulouse Cedex 6. **LP Services**. SASU au capital de 300 000 € – 503 444 325 RCS Toulouse – Siège social : 25 rue de Bayard 31000 Toulouse.