

serenly

BIARD



Groupe LP Promotion

Le mot de la Direction

Fondé en 1996, le groupe LP Promotion s'est imposé en tant qu'acteur incontournable sur le marché de l'immobilier résidentiel.

En avril 2021, le Groupe a procédé à la réorganisation de son capital accueillant le fonds d'investissement **Aermont** comme nouvel actionnaire. Cette réorganisation permet de soutenir les ambitions du Groupe et ainsi accélérer la mise en oeuvre de nouvelles réalisations sur un territoire élargi.

Aujourd'hui, LP Promotion se positionne comme 14^{ème} promoteur national en résidentiel*, résultat de près de 30 ans de progression constante, marquée par la livraison de 20 000 logements.

Le Groupe est implanté dans 5 régions : **Occitanie, Nouvelle-Aquitaine, Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes** et **Pays de la Loire**. Promoteur et exploitant de résidences de services, il propose une offre complète qui couvre l'ensemble du parcours résidentiel : accession à la propriété, logements premium, résidences à services étudiantes, hébergements flexibles et seniors. De plus, il développe une activité tertiaire (bureaux) autour d'un concept novateur, le coworking.

L'**innovation**, la **satisfaction client** et la prise en compte de tous les paramètres du « **mieux-vivre** » sont les pierres angulaires de tous nos projets.

Pierre AOUN
Directeur Général



Laurent PONSOT
Président

*34^{ème} édition du classement des promoteurs immobiliers - Innovapresse 2022.

Chiffres clés



Promoteur engagé

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**



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



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



Valoriser les équipes et **encourager** nos collaborateurs à **porter nos engagements**



Bâtir éthique et responsable

En 2018, LP Promotion a été le 2^{ème} promoteur national à être labélisé "Engagé RSE" selon la norme ISO 26000. En 2021, nous avons obtenu le niveau confirmé.

Nous croyons en la nécessité de mener tout projet d'habitation de manière transparente, responsable et **en accord avec les besoins des collectivités et des habitants.**



Un gage de confiance

Avec l'obtention du droit d'usage de la marque NF Habitat HQE, le Groupe s'engage à la livraison de logements de haute qualité à faible impact environnemental et à fournir un service client de qualité.

Depuis 2023, 100% des programmes déposés sont certifiés NF Habitat avec pour objectif 25% en NF Habitat HQE.

Cette certification, reconnue dans le secteur immobilier, garantit aux partenaires institutionnels, propriétaires et futurs locataires des logements alliant bien-être des usagers et éco-responsabilité, avec une empreinte environnementale maîtrisée.



LP Services, filiale du groupe LP Promotion



Créée en 2008, elle permet de penser, concevoir et gérer des résidences de services **adaptées à tous les parcours résidentiels : étudiants, jeunes actifs, seniors**. Entre espaces privés et espaces communs, c'est dans un cadre collaboratif que le Groupe développe également un concept de lieu de travail inspirant, le coworking.

Cette réponse globale et intégrée conduit le Groupe à la réalisation de **résidences sans cesse plus novatrices, adaptées aux attentes des usagers ainsi que des collectivités territoriales**.

Disposant d'une expérience incontestable et de bases financières solides, le Groupe souhaite apporter toute la sécurité que les acquéreurs sont en droit d'attendre lorsqu'ils deviennent propriétaires en résidences de services.

Pour leur gestion, LP Services s'appuie sur une équipe spécialiste de la gestion locative. Avec près de 5 000 lits gérés et l'expertise d'architectes décorateurs d'intérieur, les espaces communs et privatifs sont **idéalement conçus et répondent aux besoins et aux attentes d'une clientèle exigeante**.

Nos 3 concepts

studently

Résidences étudiantes

swæetly

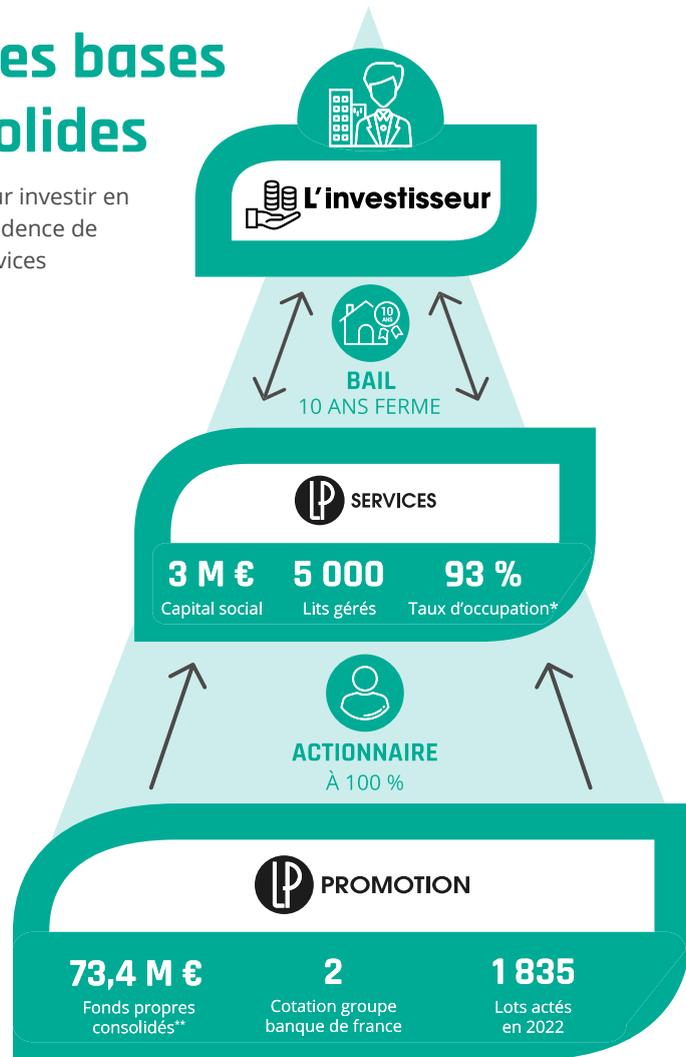
Hébergements flexibles

serenly

Résidences seniors

Des bases solides

pour investir en résidence de services

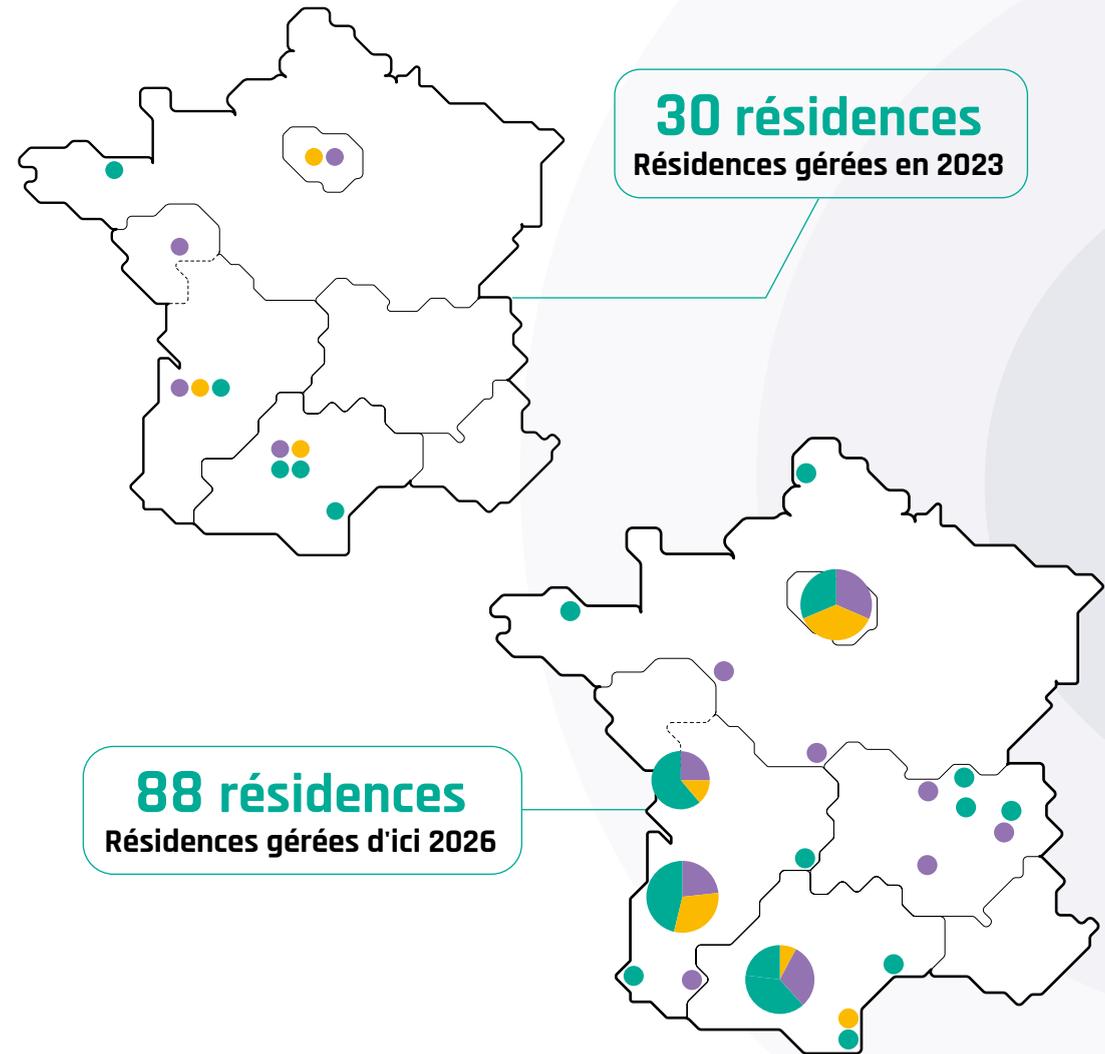


* Taux d'occupation moyen en 2021 sur l'ensemble de nos résidences de services **Au 31 décembre 2022 ***Cotation de la Banque de France sur la capacité de l'entreprise à honorer ses engagements financiers à 3 ans, de 1 (excellente) à 8 (fortement compromise)

Les **+** du LMNP by **LP**

▶ **Portage de TVA** ▶ **PNO Includé** : L'assurance LP Services couvre les investisseurs par extension

Un développement en forte croissance



● STUDENTLY ● SWEETLY ● SERENLY

La Vienne

Patrimoine et nature en héritage



Le Marais Poitevin



Angles-sur-l'Anglin

La Vienne est un département situé dans la **région Nouvelle-Aquitaine**, dans le centre-ouest de la France.

Il fait preuve d'un certain **dynamisme** et d'une forte **vitalité économique** notamment grâce à **Poitiers**, ville historique renommée pour son **architecture médiévale**, son **université prestigieuse** et son **patrimoine culturel**.



Poitiers

La Vienne est un département où la nature est préservée, avec de nombreux espaces naturels protégés tels que le **Parc naturel régional de la Brenne**, véritable joyau de biodiversité, ou encore la vallée de la Vienne.

Les amateurs de plein air peuvent profiter de nombreuses activités, telles que la randonnée, le vélo et le canoë-kayak.

Que ce soit pour son **patrimoine historique**, ses **paysages pittoresques**, son dynamisme économique ou ses **attractions touristiques**, la Vienne offre une **qualité de vie remarquable**.



Le Futuroscope

En bref

- **Plus de 442 000 habitants** répartis sur un territoire d'environ 6 990 km²
- **3 arrondissements** (Châtelleraut, Montmorillon et Poitiers)
- **266 communes**
- **De nombreux lieux attractifs** : le Marais Poitevin, le Parc du Futuroscope, des châteaux médiévaux (château de Touffou, Château de Gençay...), des villages pittoresques (Chauvigny, Angles sur l'Anglin...), une cité thermale (La Roche-Posay), la Vallée des Singes
- **De nombreux musées**, festivals et événements culturels

Biard

Une ville calme
et paisible

La ville est également célèbre pour les **grottes de la Norée**, les seules cavités naturelles de la Vienne ouvertes au public.

Biard profite des avantages de la ville de **Poitiers** située à seulement **10 minutes en voiture**. Elle offre de **nombreuses activités pour se divertir** grâce à ses nombreux musées, théâtres, cinémas, parc et jardins.

Biard, c'est le mélange parfait entre le **charme de la campagne** et les **commodités de la ville**.



Parc floral La Roseraie

Biard est une petite commune de près de 2000 habitants, située à seulement **3 km Poitiers**. La ville est séduisante avec ses **ruelles pittoresques** et ses maisons à colombages qui lui donnent une ambiance médiévale.

La **Vallée de la Boivre** constitue un **patrimoine naturel exceptionnel** par la diversité de son environnement ainsi que sa faune et sa flore, et offre de nombreux **itinéraires de promenades** pour les piétons et les cyclistes.



Centre-ville de Poitiers

Poitiers en bref



• **Près de 90 000 habitants** (1^{ère} commune de Poitou-Charentes)



• **À moins de 1h30** en TGV de Paris, Bordeaux et La Rochelle



• **Liaison directe** avec Londres, Barcelone et Edimbourg



• **Près de 214 hectares** de jardins et parcs (Parc de Blossac, Parc Foral La Roseraie, Jardin des Plantes...)

Le marché de la résidence seniors à Poitiers et ses environs :



+ de 17 000
personnes sont âgées
de **60 ans et +**⁽¹⁾



92%
des français pensent que
les **résidences seniors doivent
être développées**
83%
en ont une **bonne opinion**⁽²⁾



520
lots seniors⁽³⁾
répartis dans **6**
résidences seniors

serenly

BIARD

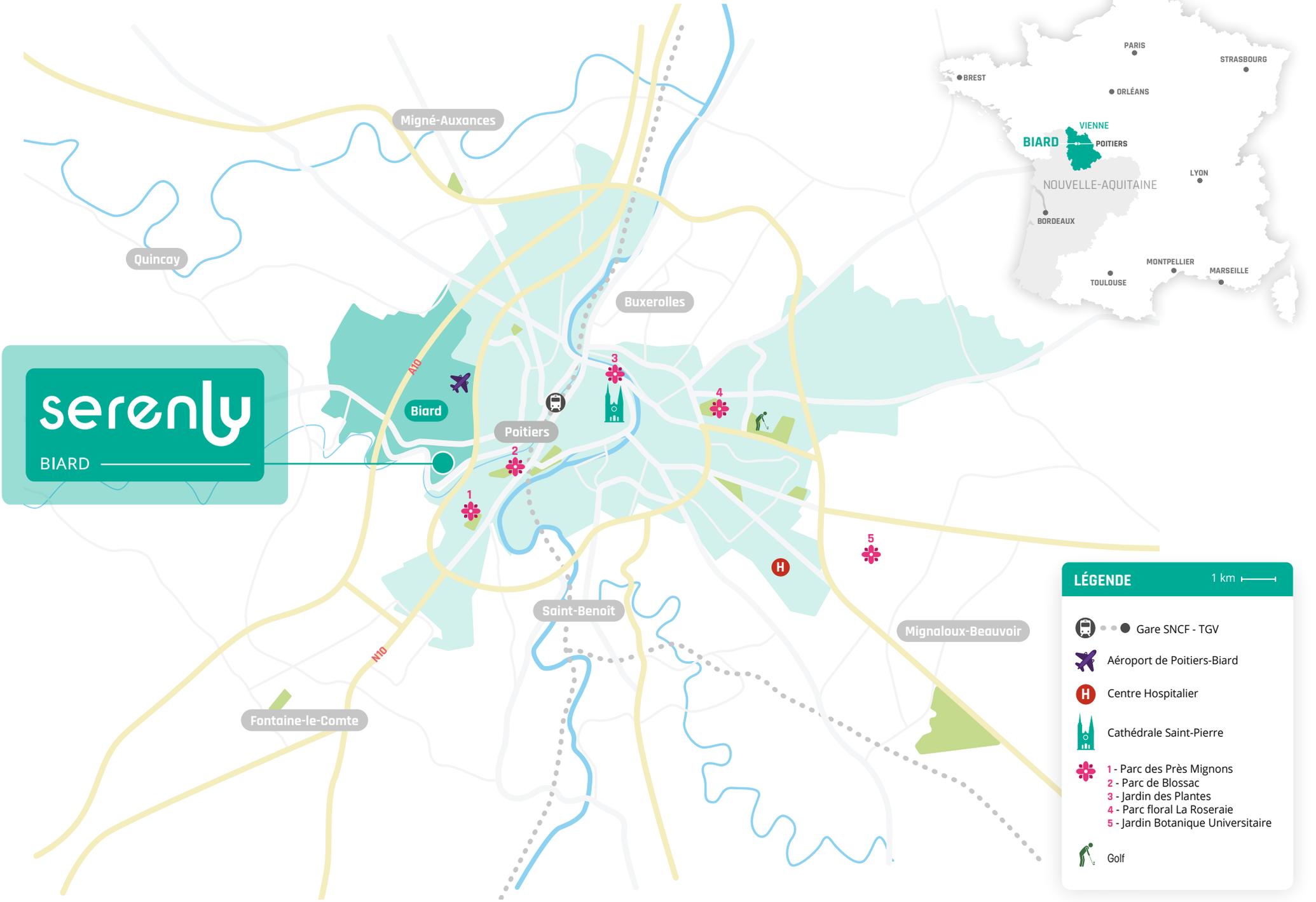
Création de

82 lots seniors

⁽¹⁾Données 2020 (source : Linternaute.com, d'après l'Insee)

⁽²⁾Enquête Ifop pour Synerpa "Grand âge et enjeux du vieillissement" avril 2017

⁽³⁾Recensés en février 2024 et potentiellement non exhaustif





Aéroport de Poitiers-Biard
à 2 km

Arrêt de bus lignes 12 et 31
à 300 m

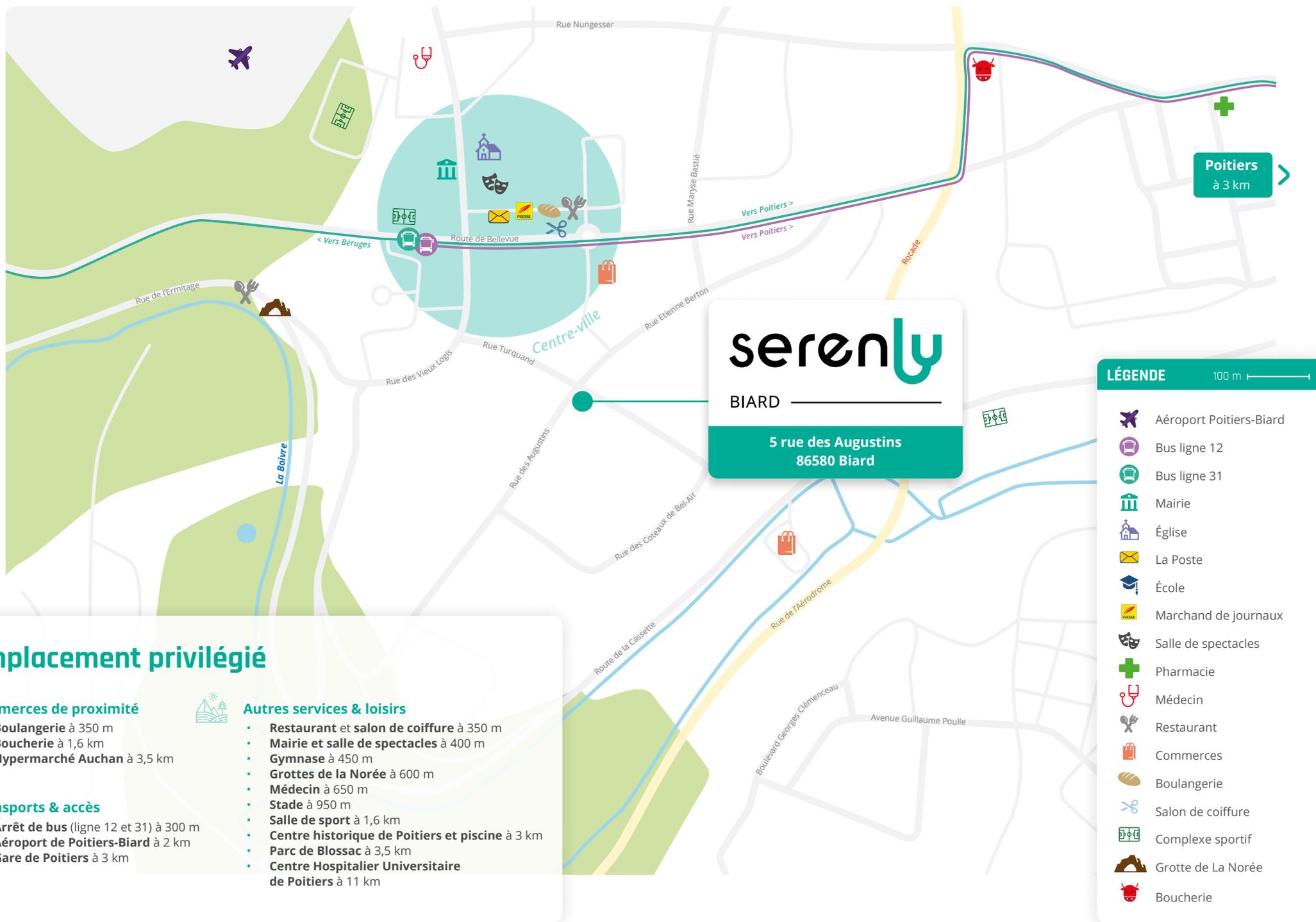
Gare de Poitiers
à 3 km

Centre historique de Poitiers
à 3 km

Parc de Blossac
à 3,5 km

serenly
BIARD

5 rue des Augustins
86580 Biard



serenly
 BIARD
 5 rue des Augustins
 86580 Biard

Un emplacement privilégié



Commerces de proximité

- Boulangerie à 350 m
- Boucherie à 1,6 km
- Supermarché Auchan à 3,5 km



Autres services & loisirs

- Restaurant et salon de coiffure à 350 m
- Mairie et salle de spectacles à 400 m
- Gymnase à 450 m
- Grottes de la Norée à 600 m
- Médecin à 650 m
- Stade à 950 m
- Salle de sport à 1,6 km
- Centre historique de Poitiers et piscine à 3 km
- Parc de Blossac à 3,5 km
- Centre Hospitalier Universitaire de Poitiers à 11 km



Transports & accès

- Arrêt de bus (ligne 12 et 31) à 300 m
- Aéroport de Poitiers-Biard à 2 km
- Gare de Poitiers à 3 km

LÉGENDE 100 m

- Aéroport Poitiers-Biard
- Bus ligne 12
- Bus ligne 31
- Mairie
- Église
- La Poste
- École
- Marchand de journaux
- Salle de spectacles
- Pharmacie
- Médecin
- Restaurant
- Commerces
- Boulangerie
- Salon de coiffure
- Complexe sportif
- Grotte de La Norée
- Boucherie

La vie de quartier

Entre ville et campagne

La résidence **Serenly Biard** est située dans un **quartier calme** et **pavillonnaire**, composé de maisons individuelles récentes et anciennes, avec notamment quelques corps de fermes.

Ce quartier est très apprécié des seniors à la recherche d'un **cadre de vie tranquille**, proche de la **nature**, tout en bénéficiant de la proximité de Poitiers, située à seulement 3 km de la résidence.

Le **centre-ville** de Biard compte également des petits commerces de proximité facilitant ainsi la **vie quotidienne** des résidents se déplaçant plutôt à pied ou à vélos.



Commerces



Boulangerie Pâtisserie



Église



Bords de La Boivre



Salle de spectacles
à 400 m

Commerces (boulangerie,
restaurants...)
à 350 m

Arrêt de bus lignes 12 et 31
à 300 m

Aéroport de Poitiers-Biard
à 2 km

Centre historique
de Poitiers, gare
à 3 km

serenly

BIARD

5 rue des Augustins
86580 Biard

La résidence

Sérénité et convivialité

La résidence **Serenly Biard** s'intègre parfaitement dans le quartier avec son **architecture traditionnelle**. Elle est composée de **82 appartements**, de 2 et 3 pièces, répartis dans 2 bâtiments de 2 étages. De beaux **espaces de vie conviviaux et chaleureux** sont proposés aux résidents comme un coin détente, une salle de fitness, une cuisine collaborative, un salon de beauté...

Meublés et équipés, les appartements ont été pensés pour garantir une **autonomie totale** et **simplifier le quotidien des résidents** (cuisines entièrement équipées avec de nombreux rangements, salles d'eau adaptées, prises à 1m10 de hauteur...).

À l'extérieur, les résidents peuvent profiter d'une grande **terrasse commune**, d'un **boulodrome** et de **jardins potagers partagés** pour des moments de convivialité.



serenly

BIARD

5 rue des Augustins
86580 Biard

- 1 Accès véhicules et piétons sécurisés
- 2 Parking extérieur
- 3 Local vélos

- 4 **Espaces communs :**
 - Espace détente
 - Cuisine collaborative
 - Salle de fitness
 - Salon de coiffure et de beauté
 - Salle de télémedecine
 - Épicerie

- 5 Terrasse commune
- 6 Boulodrome
- 7 Potagers partagés
- 8 Espace vert commun
- 9 Résidence clôturée et sécurisée



Le mot de l'architecte

L'art de concevoir



En référence aux institutions anciennes, nous proposons une **forme en U** de la résidence avec un **corps central** plus haut et **deux ailes latérales**.

L'ensemble crée alors un **patio central au calme**, comme un cloître offrant des activités et des pauses aux habitants.

Le projet reprend alors une **écriture architecturale traditionnelle**, à la fois pour s'inscrire dans un tissu urbain plutôt ancien mais aussi pour être lisible et **chaleureuse** pour les futurs habitants.

La façade sur rue et celle du corps central au rez-de-chaussée duquel prennent place les espaces communs de la résidence, sont marqués par un avant-corps qui reçoit un enduit de teinte plus soutenu que celui des niveaux supérieurs avec des modénatures de **pierre de parement** sous forme de pilastres, de pierres d'angles, d'encadrements de baies...

Des **arches** marquent les volumes du rez-de-chaussée, hiérarchisant ainsi les fonctions, apportant une épaisseur et une richesse au propos architectural.



B2D Architectes

Créée depuis une vingtaine d'années par Yannick BARRET, notre société d'architecture et d'urbanisme est dirigée par Coralie BOUGAULT, et Xavier ROTUREAU qui associent leurs compétences acquises à travers des parcours et expériences professionnelles dans des agences d'architecture ou d'urbanisme, en France et à l'étranger.

Au sein de l'Agence, ils ont développé leur activité, dans le domaine de la conception de projets architecturaux publics ou privés et d'études d'urbanisme.

Ces expériences se sont enrichies, au fil des ans, avec de jeunes architectes et collaborateurs, qui contribuent à une vision sans cesse renouvelée de l'aménagement et de l'architecture.

Sensible aux enjeux du développement durable, notre agence reste évolutive, réactive, et intègre ces valeurs par une approche globale et par un travail d'équipe, avec Maîtres d'Ouvrage, consultants et partenaires de l'Acte de Bâtir.



Le mot du paysagiste



L'intention de l'aménagement paysager est de s'inspirer des arbres et des arbustes existants qui agrémentent et préservent les continuités paysagères du quartier, d'un jardin à l'autre. Les arbres ornent la cour intérieure de la résidence et enjolivent les jardins en lisière de parcelle. Le jardin, florifère et mellifère, est conçu pour attirer la petite faune locale, comme les oiseaux et les papillons, qui animera le quotidien des résidents.



Sébastien Riquois - QLAADF



serenly



L'Animateur



L'animateur de la résidence est le **garant** de la **convivialité**, du **bien-être** et de la **sécurité**.

Il coordonne les animations et les activités au sein de la résidence. Il **accompagne** et **conseille** les résidents dans de nombreux domaines, dont la santé avec, par exemple, la mise en place de services d'assistance médicale.



Cuisine collaborative, Violette & Parme

Des services à la carte

La résidence propose des **services à la carte** pour l'ensemble de ses résidents, comme par exemple :

- séances de **cinéma**
- cours de **yoga**
- **marché** itinérant



Ces animations et activités sont proposées **gratuitement** ou avec des **tarifs raisonnables** et **encadrés**. Les résidents sont ainsi libres d'y participer au gré de leurs envies, de leurs besoins et de leurs moyens.



Des espaces de vie chaleureux

La résidence offre des **espaces de vie communs conviviaux** :

- Terrasse commune
- Boulodrome
- Jardins potagers partagés
- Cuisine collaborative
- Espace détente avec canapés, coin lecture et TV
- Salle de fitness
- Salle de télémédecine (tablette, chariot de télémédecine)
- Salon de coiffure et de beauté



Ils sont à disposition des résidents pour favoriser la convivialité et leur permettre de profiter pleinement d'une retraite à la fois **sereine et active**.



Terrasse et espaces verts communs, Violette & Parme

Une résidence sécurisée



Les accès de la résidence sont sécurisés par une **platine Intratone** avec caméra, **visiophone** et **Vigik**.

Les espaces communs sont équipés de **vidéo-surveillance**, permettant à l'animateur de veiller au quotidien et de préserver le **calme** et la **tranquillité** dans la résidence.



Bibliothèque, Le Parc d'Aurélie

La construction au service de l'art



L'**art** participe à l'**embellissement de l'habitat** et à l'**enrichissement des échanges**. Nous avons souhaité généraliser la mise en place d'œuvres d'art au sein de chacune de nos résidences de services.

Le but est de donner au plus grand nombre l'opportunité de vivre, ou de travailler, au contact d'une œuvre d'art.

Des espaces communs...



...pour se détendre



Pour cuisiner



Pour se dépenser





Les prestations

Des appartements pensés pour les seniors

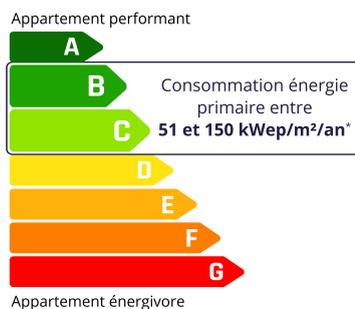
Le label Haute Sécurité Santé HS2



Serenly Biard est en cours de labellisation HS2®. Elle offrira à ses résidents des **espaces de vie privés et communs de qualité, sécurisés et confortables** (bac à douche antidérapant, meubles de salle d'eau amovibles, prises à 1m10 de hauteur, espace de télémedecine...) et la **proximité de certaines commodités et services** (transports, commerces, établissements de santé, etc.).

Serenly Biard bénéficie d'une consommation énergétique optimisée.

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



Serenly Biard 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).



1 Prises de courant à 1,10 m de hauteur



2 Carrelage 45x45 cm

3 Volets roulants électriques

4 Dalles sur plots



5 Sol stratifié imitation bois

6 Placards intégrés et aménagés



7 Salle d'eau avec douche, WC surélevés, barre de maintien, meuble lavabo amovible*



8 Cuisine équipée et aménagée (nombreux rangements bas)

Seul le descriptif des prestations joint à l'acte de vente sera contractuel. Ici exemple d'un appartement T2 type. *Image non contractuelle. Illustration du meuble TIDY de chez Chêne Vert.



Le Clos des Orangers



Canopy

Références



Studio 8



Violette & Parme



Liberty



Violette et Parme



Liberty

Document et illustrations non contractuels.

Crédits photographiques : Unsplash, Pixabay, Arthur Péquin, Shutterstock, C.Picci, Studio Chevojon, Lionel Ruhier Photographe.

Illustrations 3D : Hive&Co, Citti.

Sources : Office de Tourisme, ville de Poitiers, ville de Biard, INSEE, Tourisme-Vienne, L'Internaute, Google Maps.

Service Communication et Marketing LP Promotion. Mars 2024. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert.



Résidence Saint-Augustin



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 Lattes

DIRECTION RÉGIONALE NOUVELLE-AQUITAINE

AGENCE BORDEAUX

28 allées de Tourny
33001 Bordeaux Cedex

AGENCE ANGLET

1 bis rue de Maignon
64600 Anglet

AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guiton
17000 La Rochelle

AGENCE NANTES

9 rue Jean Jacques Rousseau
44000 Nantes

DIRECTION RÉGIONALE ÎLE-DE-FRANCE

AGENCE BOULOGNE-BILLANCOURT

47-49 avenue Édouard Vaillant
92100 Boulogne-Billancourt

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

0 805 804 803 Service gratuit
+ prix appel

www.lp-promotion.com





Conjuguer habitat et services durablement.