

# serenly

AGEN



# 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<sup>ème</sup> 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.

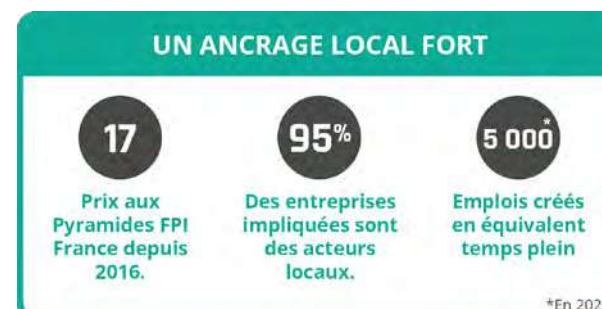
**Pierre AOUN**  
Directeur Général



**Laurent PONSOT**  
Président

\*34<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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

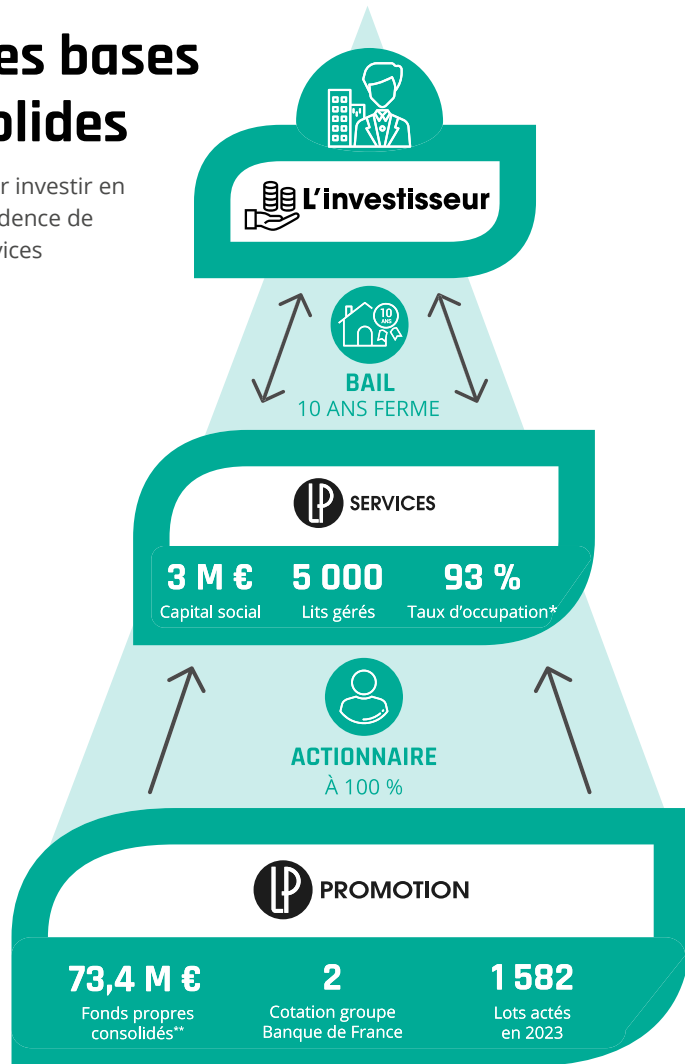
Hébergements flexibles

serenly

Résidences seniors

## Des bases solides

pour investir en résidence de services



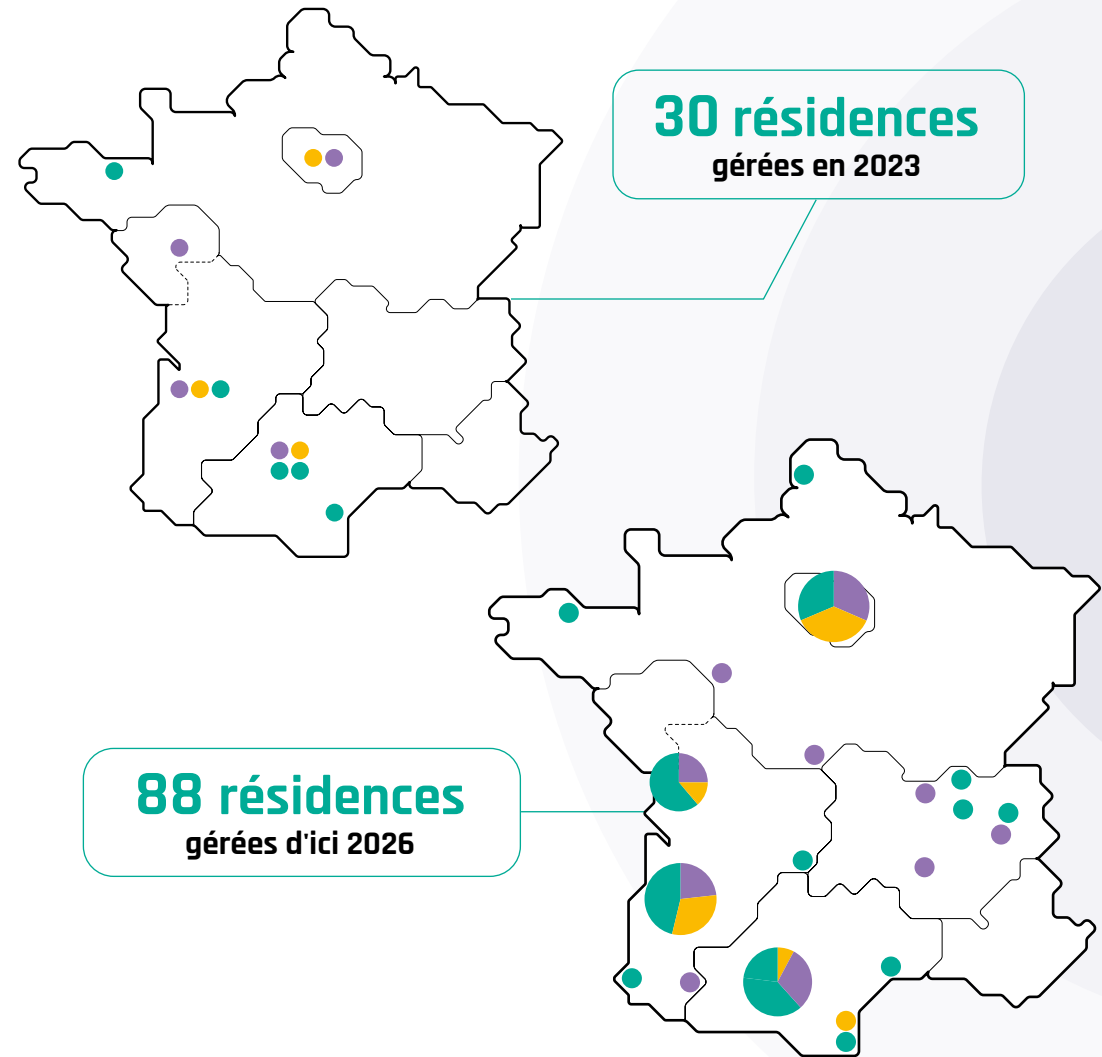
\* Taux d'occupation moyen en 2021 sur l'ensemble de nos résidences de services \*\*Au 31 décembre 2022 \*\*\*Cotation de la Banque de France sur la capacité de l'entreprise à honorer ses engagements financiers à 3 ans, de 1 (excellente) à 8 (fortement compromise)

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

# Le Lot-et-Garonne

Situé dans le **Sud-Ouest de la France**, dans la région de la **Nouvelle-Aquitaine**, le **Lot-et-Garonne** est un département riche en histoire, en culture et en nature. Il offre un cadre de vie paisible et agréable.

Grâce à sa nature préservée, le département offre des **paysages verdoyants et pittoresques** et se dévoile en un lieu idéal pour les amoureux d'**activités en plein air** : entre randonnées, cyclisme, pêche et promenades, il y en a pour tous les goûts ! Côté **patrimoine culturel**, le département regorge de villages médiévaux, de châteaux et de sites historiques.

Que ce soit pour son **patrimoine**, ses **paysages**, pour sa **gastronomie** ou pour ses **activités**, le Lot-et-Garonne propose une qualité de vie remarquable, notamment pour passer une retraite heureuse et paisible.



Villeneuve-sur-Lot

## En bref

- Plus de **300 000 habitants**
- **319 communes**
- **Patrimoine riche** :
  - **Architectural** : nombreux châteaux et sites remarquables comme le Château de Bonaguil
  - **Historique** : nombreux villages au charme d'antan (Monflanquin, Pujols, Villereal...)
  - **Culturel** : entre traditions gastronomiques (pruneaux d'Agen, foie gras, vin...) et événements (festivals, marchés...)
  - **Naturel** : les vallées de la Garonne et du Lot, les collines et les coteaux... de nombreux paysages où il fait bon se balader, randonner et explorer



Pujols



Château de Bonaguil



Monflanquin



Penne-d'Agenais

# Agen

Charmante commune de plus de **32 000 habitants**, Agen se situe dans la région Nouvelle-Aquitaine, **entre Toulouse et Bordeaux**. Nichée sur les rives de la Garonne, la ville offre un **cadre de vie agréable** grâce à son **patrimoine historique, culturel et naturel**.



Agen

## En bref

- Plus de **32 000** habitants
- **1** centre hospitalier
- **1** gare SNCF (à 3h19 de Paris)
- **Ville culturelle** : théâtre, musée des Beaux-Arts, nombreux monuments historiques...
- **Ville conviviale** : 5 marchés traditionnels, des fêtes et festivals (les Fêtes d'Agen, le Grand Pruneau Show, etc.), 1 parc d'attraction (Walygator Agen)



Place Notre Dame du Bourg



Théâtre municipal Ducourneau



Place des Laitiers



Gare d'Agen

## Le marché de la résidence seniors à Agen



**+ de 7 000**  
personnes sont âgées  
de **60 ans et +**<sup>(1)</sup>  
soit **23%**  
de la population

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



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

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



**300**  
**lots seniors**<sup>(3)</sup>  
répartis dans  
**3 résidences**

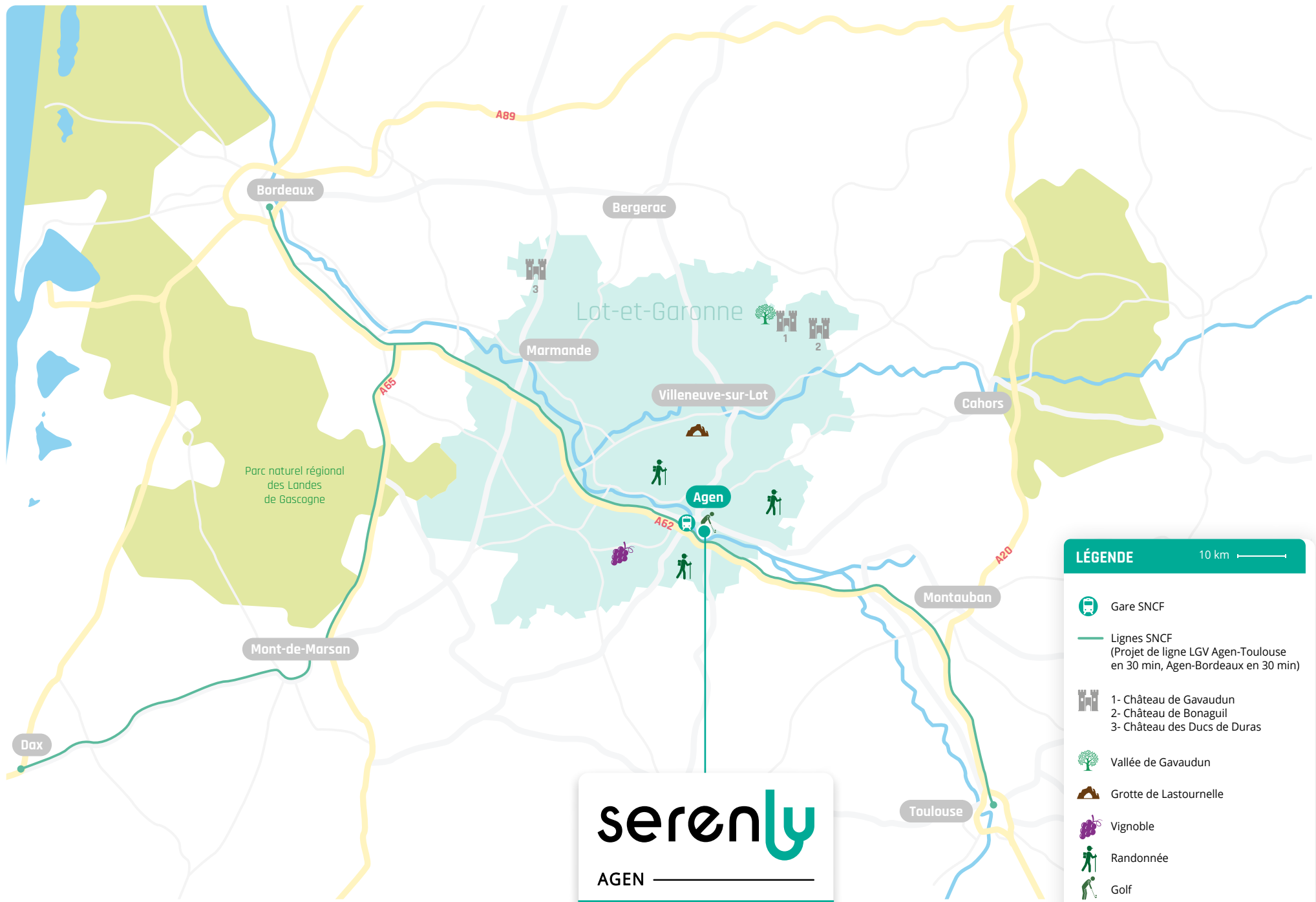
<sup>(3)</sup>Recensés en mai 2024 et potentiellement non exhaustif

**serenly**

AGEN

Création de

**118 lots seniors**



**serenly**  
 AGEN  
 141 rue de Rodrigues · 47000 AGEN

**LÉGENDE** 10 km

- Gare SNCF
- Lignes SNCF  
(Projet de ligne LGV AGEN-Toulouse en 30 min, AGEN-Bordeaux en 30 min)
- 1- Château de Gavaudun  
2- Château de Bonaguil  
3- Château des Ducs de Duras
- Vallée de Gavaudun
- Grotte de Lastournelle
- Vignoble
- Randonnée
- Golf





Arrêt de bus (L1)  
à 270 m

Boulangerie, pharmacie  
et supermarché  
à 270 m

Magasin alimentaire  
surgelé (Picard)  
à 450 m

Cœur de ville  
à 1 km

Théâtre municipal  
Ducourneau et mairie  
à 1,7 km

Gare SNCF  
à 1,7 km

Marché fermier  
à 1,1 km

Cabinet médical  
à 900 m

**serenly**  
AGEN  
141 rue de Rodrigues · 47000 AGEN

Arrêt de bus (L7)  
à 400 m



## Un emplacement privilégié



### Commerces de proximité

- Boulangerie à 250 m
- U Express et Drive à 300 m
- Picard à 450 m
- Pâtisserie à 500 m
- Spar à 550 m
- Carrefour City à 1 km



### Transports & accès

- Arrêt de bus (ligne L1) à 270 m
- Arrêt de bus (ligne L7) à 400 m
- Gare SNCF à 1,7 km



### Autres services & loisirs

- Pharmacie Lafayette, restaurant et pizzeria à 270 m
- Cabinet médical et parc à 900 m
- Cœur de ville à 1 km
- Marché fermier à 1,1 km
- Cinéma CGR à 1,3 km
- Théâtre à 1,7 km
- Clinique à 2,3 km
- Centre hospitalier à 3,9 km

### LÉGENDE



Aérodrome d'Agen  
La Garenne



Gare SNCF



Parc



Bus ligne L7



Pharmacie



Musée



Cinéma



Piscine



Club de pétanque



Boulangerie



Restaurant



Mairie



Bus ligne L1



Hôpital



Clinique



Théâtre



Crèche



Stade



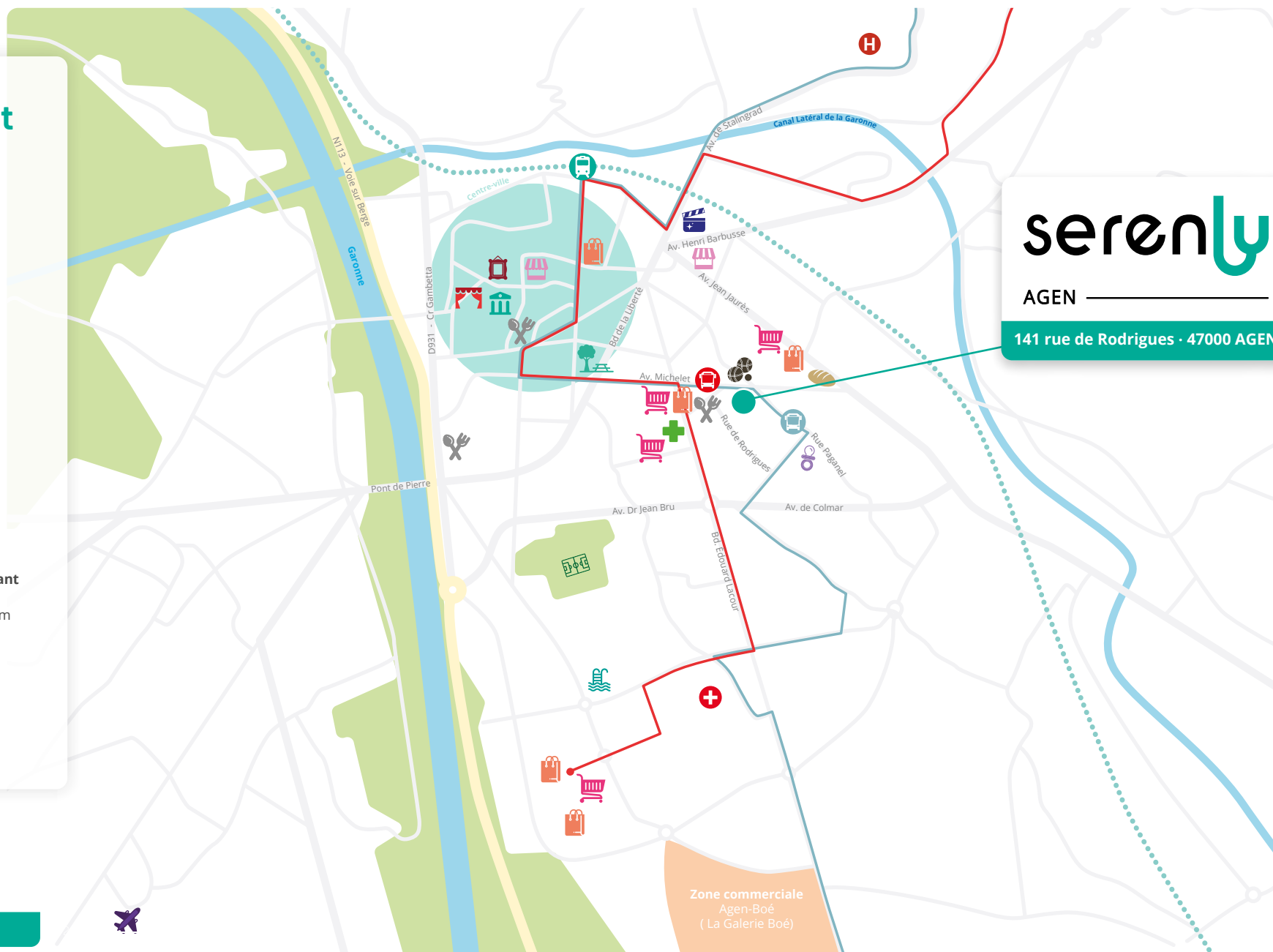
Supermarché



Marché



Commerces



# La vie de quartier

## Verdoyant et paisible

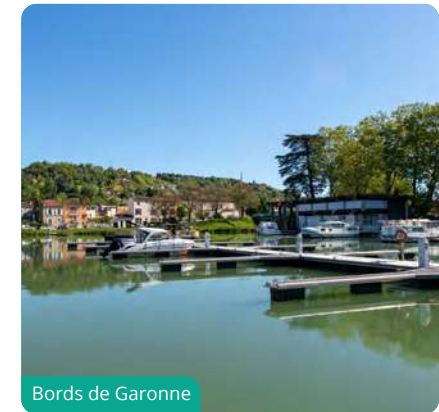
**Serenly Agen** se situe dans un **quartier résidentiel** où tout est à portée de main. À quelques pas de la résidence se trouvent les **commerces** de la vie de tous les jours, comme des **supermarchés** ou encore une **boulangerie**.

Avec la ligne de **bus L7** à proximité, les résidents peuvent aisément accéder au **cœur de ville**, où les boutiques, restaurants et spectacles sont accessibles. Aussi, pour des envies de shopping, cette ligne de bus amène au **centre-commercial** La Galerie Boé.

Enfin, le quartier bénéficie de la proximité du **marché fermier** où ses habitants se retrouvent deux fois par semaine pour déguster les meilleurs produits locaux.



Rue commerçante



Bords de Garonne



Anciennes maisons du centre-ville



Place des Laitiers



Centre-ville





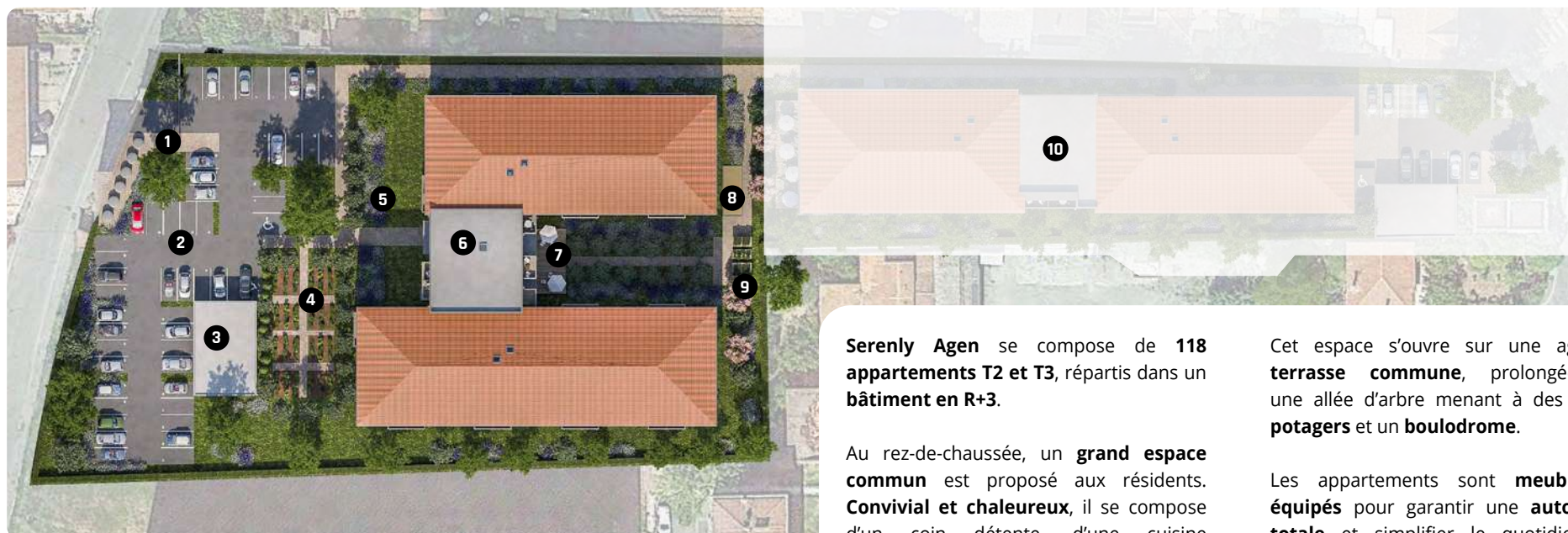
serenly

AGEN

141 rue de Rodrigues - 47000 AGEN

# La résidence

## Sérénité et convivialité



**Serenly Agen** se compose de **118 appartements T2 et T3**, répartis dans un **bâtiment en R+3**.

Au rez-de-chaussée, un **grand espace commun** est proposé aux résidents. **Convivial et chaleureux**, il se compose d'un coin détente, d'une cuisine collaborative, d'une salle de fitness et d'un salon de coiffure et de beauté.

Cet espace s'ouvre sur une agréable **terrasse commune**, prolongée par une allée d'arbre menant à des **carrés potagers** et un **boulodrome**.

Les appartements sont **meublés et équipés** pour garantir une **autonomie totale** et simplifier le quotidien des résidents (cuisine entièrement équipée avec de nombreux rangements, salle d'eau adaptée, prises à 1m10 de hauteur...).

# serenly

AGEN

141 rue de Rodrigues · 47000 AGEN

- 1 Accès résidence rue de Rodrigues
- 2 Parking sécurisé
- 3 Local vélos
- 4 Verger
- 5 Potager partagé

- 6 **Entrée et espaces communs intérieurs :**
  - Espace détente et cafétéria
  - Cuisine collaborative
  - Salon de coiffure et de beauté
  - Salle de télémedecine
  - Salle de fitness

- 7 Terrasse commune
- 8 Boulodrome
- 9 Carrés potagers partagés
- 10 Résidence étudiante (Studently Agen)



# L'architecte

L'art de concevoir

## LS Architecture



Originaire de Bordeaux, notre agence a une activité axée principalement, depuis de nombreuses années, autour du logement sous toutes ses formes : collectifs, semicollectifs, individuels groupés, logements étudiants et seniors, tant pour des opérateurs sociaux que pour des maîtres d'ouvrage privés.

Il nous apparaît comme intentions premières de proposer une architecture qui s'intègre à l'environnement, au contexte urbain, aussi bien d'un point de vue architectural, qu'urbanistique, social, paysager, politique... Pour cela, nous souhaitons une architecture de qualité : sobre mais sans monotonie, simple mais pas pauvre !

# Le mot du paysagiste



L'aménagement paysager proposé vise à créer un espace simple et cohérent avec le projet bâti et son environnement. L'une des clés de cet aménagement réside dans la préparation minutieuse des sols et d'un apport de terre végétale de qualité, afin de recréer un sol fertile et "vivant". Cela permettra aux végétaux de se développer correctement et de favoriser une nouvelle biodiversité à proximité des résidents.

Ces éléments de préparation contribuent à l'identité du quartier et constituent un patrimoine vivant pour la commune.

Les principales intentions de cet aménagement sont :

- Réduire les surfaces minérales imperméables
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain
- Maintenir et promouvoir la végétation en milieu urbain



Sébastien Riquois - GLAADF







serenly



Boulodrome commun, partagé avec la résidence Studently Agen - Libre interprétation de l'illustrateur pour la décoration

## 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 à Saint-Alban (31)

## 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
- Potagers partagés
- Cuisine collaborative
- Espace détente avec canapés, coin lecture et TV
- Salle de télémédecine (tablette, chariot de télémédecine)
- Salle de fitness
- 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 à Saint-Alban (31)

## 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 à Villenave-d'Ornon (33)

## 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.







Salle de télémedecine · Libre interprétation de l'architecte d'intérieur pour la décoration







# Les prestations

## Des appartements pensés pour les seniors

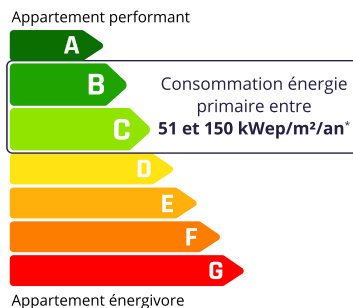


### Le label Haute Sécurité Santé HS2

**Serenly Agen** 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 télé-médecine, chemins lumineux...) et la **proximité de certaines commodités et services** (transports, commerces, établissements de santé, etc.).

**Serenly Agen** 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 Agen** 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** En carrelage ou en dalles gravillonnées



**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)

**9** Ventilateur de plafond avec éclairage LED dans la pièce de vie

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, Saint-Orens-de-Gameville (31)



Canopy, Pau (64)

# Références



Studio 8, Fontainebleau (77)



Violette & Parme, Saint-Alban (31)



Liberty, Toulouse (31)



Violette & Parme, Saint-Alban (31)



Liberty, Toulouse (31)

Document et illustrations non contractuels.

**Crédits photographiques :** Unsplash, Arthur Péquin, Shutterstock, AdobeStock, C.Picci, Studio Chevojon, Lionel Ruhier Photographe, Emmanuel Passeleu.  
**Illustrations 3D :** Image Doing, Mézard & Simonelli.

**Sources :** Office de Tourisme, mairie d'Agen, INSEE, L'Internaute, Google Maps.

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



Résidence Saint-Augustin, Bordeaux (33)





#### SIÈGE SOCIAL LP PROMOTION

25 rue de Bayard  
CS 71348  
31069 Toulouse Cedex 6

**0 805 804 803**

Service gratuit  
+ prix appel

[www.lp-promotion.com](http://www.lp-promotion.com)



#### 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 avenue de Maignon  
64600 Anglet

##### AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guiton  
17000 La Rochelle

#### DIRECTION RÉGIONALE PAYS DE LA LOIRE

##### 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