

# serenly

BLANQUEFORT —————



# 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.

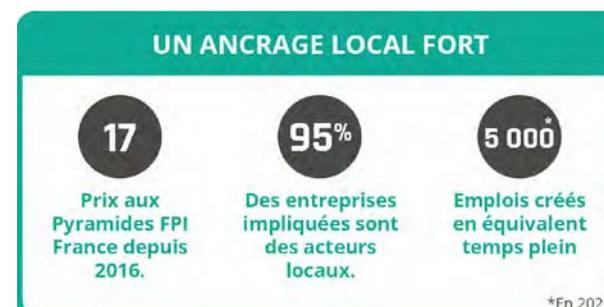
**Pierre AOUN**  
Directeur Général



**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

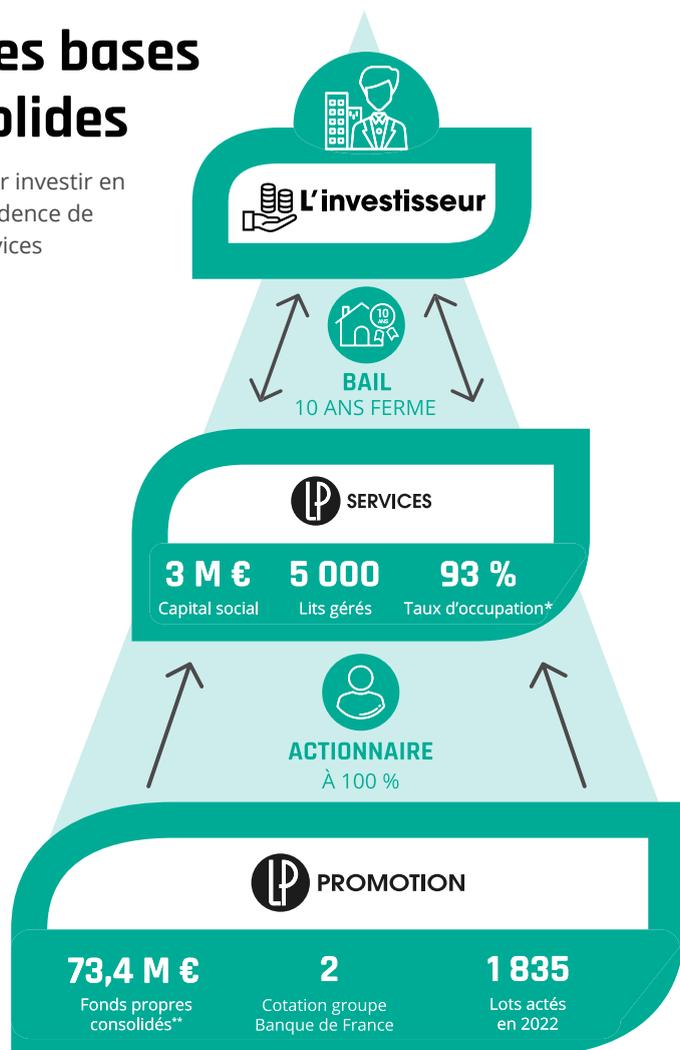
Hébergements flexibles

serenly

Résidences seniors

## Des bases solides

pour investir en résidence de services



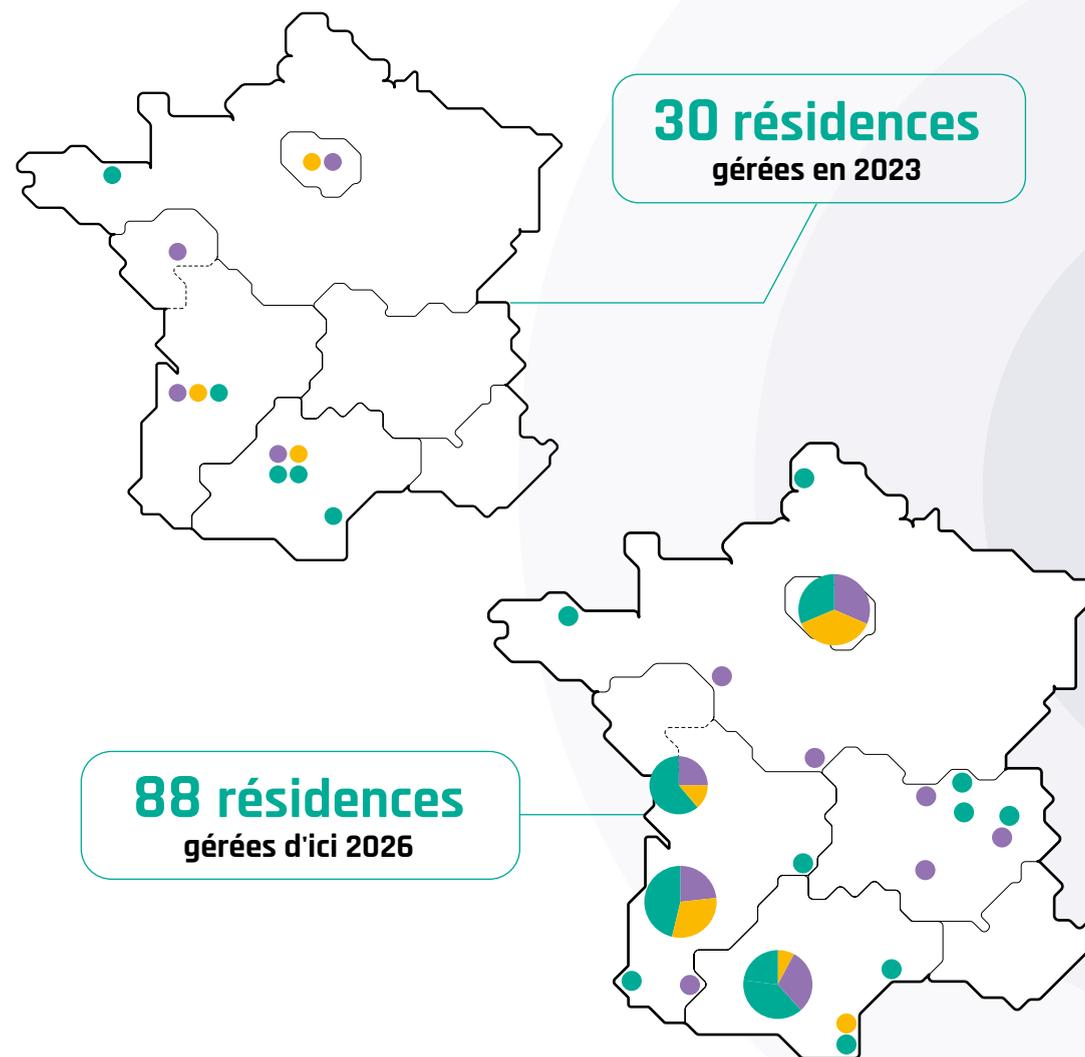
\* Taux d'occupation moyen en 2021 sur l'ensemble de nos résidences de services \*\*Au 31 décembre 2022 \*\*\*Cotation de la Banque de France sur la capacité de l'entreprise à honorer ses engagements financiers à 3 ans, de 1 (excellente) à 8 (fortement compromise)

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

# Bordeaux et sa région

## Au cœur d'une vie dynamique

**Bordeaux**, capitale de la région Nouvelle-Aquitaine, est célèbre pour son **histoire**, sa **culture**, son vin et sa **douceur de vivre**. Le territoire offre un cadre de vie **dynamique**, une belle architecture, un **climat ensoleillé** et un environnement propice pour **se divertir** grâce à ses nombreux musées, théâtres et évènements tout au long de l'année.

Avec ses **paysages variés** entre Océan, lacs, vignes et forêts, Bordeaux offre une multitude d'activités et de loisirs pour le plus grand bonheur des seniors. Dotée d'un vaste réseau de transport en commun, la ville est **facilement accessible** que ce soit en bus, en tramway, en train ou encore en avion.



Place de la Bourse, Bordeaux

## En bref

- Environ **265 000 habitants** intra-muros et plus d'un million dans l'aire urbaine de Bordeaux
- Près de **20 %** de la population à 60 ans et +
- **Une ville verte** : 150 parcs et espaces naturels. Au cœur de la première région forestière française (forêt des Landes de Gascogne)
- **6<sup>ème</sup> ville** la plus cyclable du monde (163 km de pistes cyclables)
- **Une ville culturelle** : 350 monuments historiques, 11 musées, 1 opéra, 37 salles de concerts, 17 cinémas, 1 casino...
- **11 établissements de santé** (4 hôpitaux, 7 cliniques)
- **Un réseau de transport dense** : 78 lignes de bus, 4 lignes de tram, 1 aéroport international et 1 gare

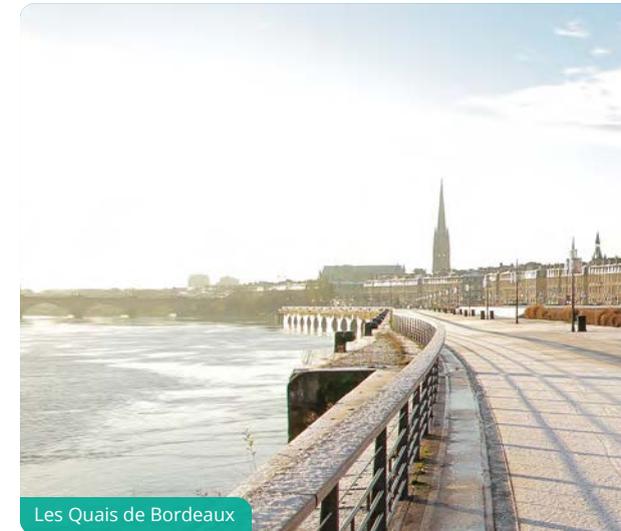


Plage de Lacanau

## Lieux incontournables



- **Le Bassin d'Arcachon** avec la Dune du Pilat, la **Réserve Naturelle Nationale du Banc d'Arguin**, les **villages** et **ports ostréicoles**, les **plages**
- **Nombreuses stations balnéaires** : Lège-Cap Ferret, Arcachon, Biscarosse, Lacanau...
- **Le Médoc avec la route des vins et des châteaux** : vignes de Margaux, Pauillac, St Estèphe, l'estuaire et ses îles
- **La Forêt des Landes de Gascogne** : parc naturel de près d'un million d'hectares



Les Quais de Bordeaux



Sur la route des vins

## Ville accessible



- À 45 minutes du **bassin d'Arcachon**
- À 2h20 de l'**Espagne**
- À 3h des **stations de ski des Pyrénées**



- À 2h04 de **Paris**



- À 1h30 de **Milan**
- À 1h40 de **Londres**



Mairie de Blanquefort



# Blanquefort

## Vivre en pleine nature

**Blanquefort** est une ville comptant près de **16 000 habitants**, située entre la **côte océane** et les **vignobles du Médoc**, à seulement 11 km du centre-ville de Bordeaux. La métropole est facilement accessible en **tramway** en 30 minutes.

Son **centre-ville historique** et **intimiste** propose des restaurants et commerces de proximité, un marché de plein-air ainsi que des lieux pour se promener et flâner. Les **espaces verts** ont une grande place au sein de la ville qui possède de nombreux parcs dont le célèbre **Parc de Majolan**, classé jardin remarquable, mais aussi le **bois de Tanaïs** et les **berges de la rivière Jalle**, propices aux balades et aux randonnées.



Parc de Fongravey

La ville propose une gamme complète de **services** et d'**équipements sportifs** et culturels, ainsi que des structures de **santé**, adaptés à la vie des seniors.

Grâce à sa **proximité avec Bordeaux**, Blanquefort permet aux habitants de profiter des nombreux avantages de la métropole tout en résidant dans une ville plus tranquille.



Parc de Majolan

## Le marché de la résidence seniors à Blanquefort



**+ de 3 700**  
personnes sont âgées  
**de 60 ans et +<sup>(1)</sup>**  
**soit 24%**  
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



**152**  
**lots seniors<sup>(3)</sup>**

<sup>(3)</sup>Recensés en mars 2024 et potentiellement non exhaustif, dans un rayon de 7 km autour de Blanquefort

# serenly

BLANQUEFORT

Création de

**73 lots seniors**

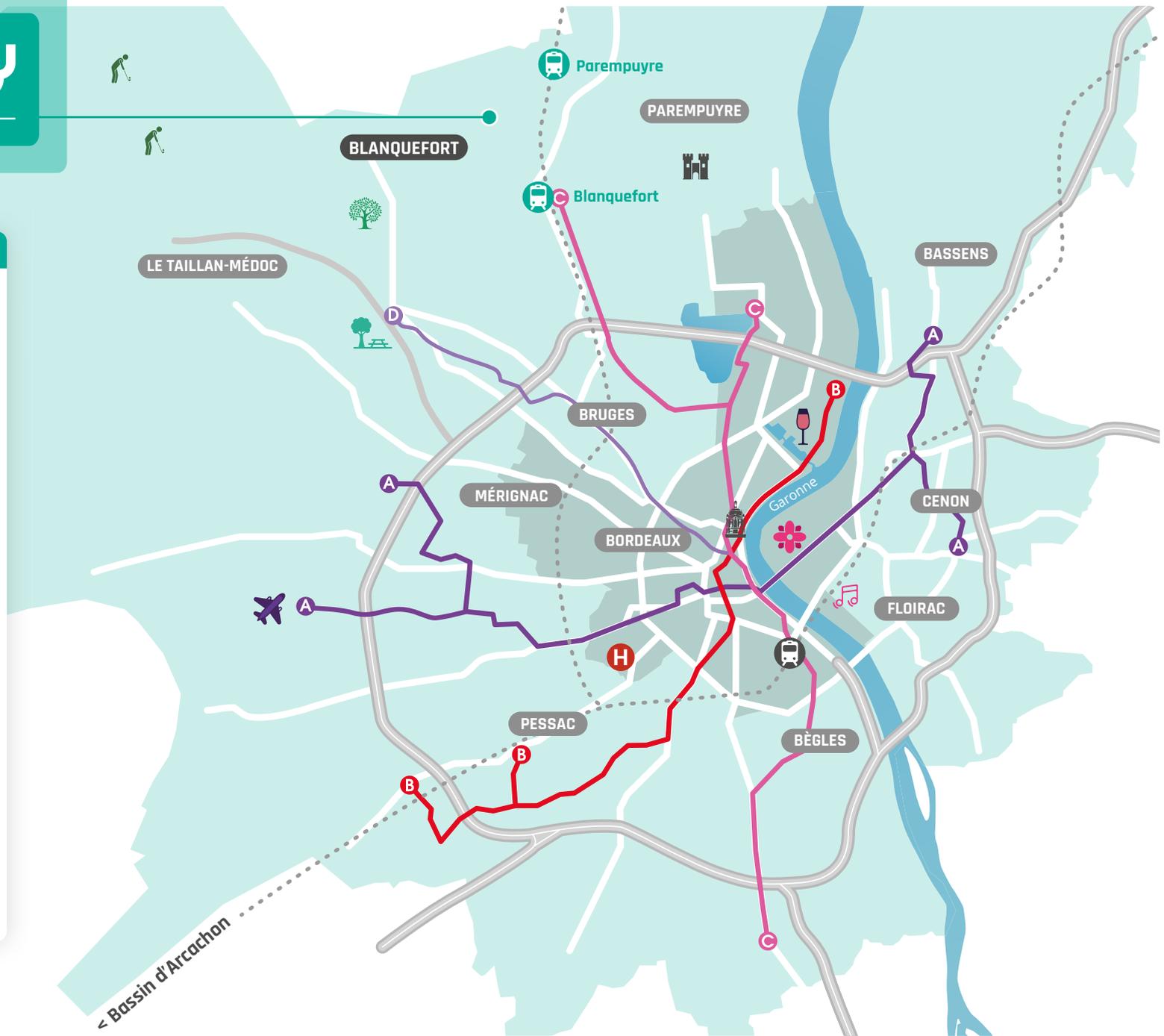
# serenly

BLANQUEFORT

## LÉGENDE

1 km

-  Tramway Ligne A
-  Tramway Ligne B
-  Tramway Ligne C
-  Tramway Ligne D
-  Gare Bordeaux Saint-Jean
-  Gare SNCF
-  Aéroport Bordeaux-Mérignac
-  CHU Pellegrin
-  Cité du Vin
-  Place de la Bourse
-  Jardin Botanique de Bordeaux
-  Château de Ségur
-  Arkea Arena
-  Bois de Tanaïs
-  Parc Majolan
-  Golf





Lidl et Grand Frais  
à 2,5 km

Gare de Blanquefort  
à 2,8 km

Parc de Fongravey  
à 2 km

Épicerie et pharmacie  
à 500 m

Restaurant  
à 600 m

Parc Majolan  
à 5 km

Parc Cambon  
à 750 m

Arrêt de bus ligne 38

**serenly**  
BLANQUEFORT  
253 Avenue du Général de Gaulle  
33290 Blanquefort

## Un emplacement privilégié



### Commerces de proximité

- Boulangerie à 400 m
- Pharmacie et épicerie à 500 m
- Lidl et Grand Frais à 2,5 km
- Supermarché Auchan à 3 km



### Transports & accès

- Arrêt de bus (ligne 38) en face
- Gare de Parempuyre à 2 km
- Gare de Blanquefort et arrêt de tram ligne C à 2,8 km
- Aéroport de Bordeaux-Mérignac à 16 km
- Gare de Bordeaux Saint-Jean à 21 km



### Autres services & loisirs

- Centre médical à 500 m
- Restaurant et La Poste à 600 m
- Parc Cambon à 750 m
- Bois de Tanaïs, Parc de Fongravey et son château, et piscine à 2 km
- Centre-ville de Blanquefort (cinéma, commerces, marché, mairie...) à 3 km
- Centre-ville de Bordeaux à 12 km
- Musée du Vin à 15 km

# serenly

BLANQUEFORT

253 Avenue du Général de Gaulle  
33290 Blanquefort



LÉGENDE

200 m

- |              |                      |        |             |                     |                 |             |                        |
|--------------|----------------------|--------|-------------|---------------------|-----------------|-------------|------------------------|
| Gare SNCF    | La Poste             | Banque | Médiathèque | Salle de spectacles | Cabinet médical | Supermarché | Établissement vinicole |
| Bus ligne 38 | Marchand de journaux | Crèche | Restaurant  | Complexe sportif    | Pharmacie       | Épicerie    | Circuit de randonnée   |
| Mairie       | École                | Cinéma | Commerces   | Piscine             | Vétérinaire     | Boulangerie | Château de Fongravey   |

# La vie de quartier

## Verdoyant et paisible

La résidence **Serenly Blanquefort** se situe dans un **quartier calme et pavillonnaire**, à 3 km du centre-ville où l'on retrouve les commerces et les services de proximité indispensables au quotidien.

La résidence prend place dans un **environnement verdoyant**, avec à l'est un **grand espace boisé classé**, et à seulement 2 km le **bois de Tanaïs**, très apprécié pour des balades en forêt.

L'**arrêt de bus** situé en face de la résidence permet de rejoindre le marché, les commerces, les restaurants et le cinéma du centre-ville en **15 minutes**. Le bus dessert également la **gare de Blanquefort** qui offre la possibilité d'accéder au **centre-ville animé de Bordeaux** par le tramway en 30 minutes.

Récemment, la nouvelle piscine intercommunale Blanquefort-Parempuyre à ouvert dans le **Parc de Fongravey**, proposant de nombreuses activités tout au long de l'année (aquabike, aquaforme, natation, plage extérieure).

Enfin, tous les samedis matin, le **marché de plein air** s'installe sous la Halle des Colonnes proposant des produits locaux.





serenly

BLANQUEFORT

253 Avenue du Général de Gaulle  
33290 Blanquefort

# La résidence

## Sérénité et convivialité

La résidence **Serenly Blanquefort** s'intègre parfaitement dans le quartier, entourée d'un **espace boisé classé** et de maisons individuelles. Elle est composée de 73 appartements, de 2 et 3 pièces, répartis dans un bâtiment en R+1. De beaux **espaces de vie conviviaux et chaleureux** sont proposés aux résidents (coin détente, salle de fitness, cuisine collaborative, 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, un **cœur d'îlot**, ouvert sur l'**espace boisé**, est proposé aux résidents pour partager des moments de **convivialité** dans un cadre fleuri et verdoyant. Il se compose d'une terrasse commune, d'un boulo-drome et de jardins potagers partagés.



# serenly

BLANQUEFORT

253 Avenue du Général de Gaulle  
33290 Blanquefort

- 1 Accès véhicules sécurisé
- 2 Accès piétons sécurisé
- 3 Parking extérieur
- 4 **Espaces communs intérieurs :**
  - Espace détente et cafétéria
  - Cuisine collaborative
- 5 Terrasse commune
- 6 Placette arborée avec bancs
- 7 Boulo-drome
- 8 Carrés potagers partagés
- 9 Espace Boisé Classé
- 10 Résidence clôturée et sécurisée



# Le mot de l'architecte

L'art de concevoir

“

Autour et de toutes parts, des espaces boisés. L'avenue qui dessert le projet, traverse ce corridor verdoyant. Pour cette omniprésence et plus particulièrement pour sa destination, le bâti se tourne vers le parc.

Aucune recherche d'introversivité, même si la quiétude y sera reine, mais un projet déployé et ouvert. En tampon, un large parvis qui affirme sa fonction, gère, sans équivoque, le stationnement et nous fait plonger progressivement vers le centre, vers l'entrée, dans l'espace d'accueil de cette résidence, en liaison directe avec le parc et son jardin d'agrément, d'activités et de rencontre.

”

**SOHO**  
AQUITAINE  
ARCHITECTURE

## Soho Aquitaine Architecture

La fidélité engagée avec nos partenaires de promotion immobilière et commerciale illustre la qualité d'une relation tissée sur le long terme. L'agence de Patrick Massaux devient Soho Aquitaine et s'adosse au groupe Soho Architecture pour conforter sa reprise dans la continuité et valoriser, toujours avec le même collectif engagé, son développement et son désir d'avenir.

Elle dispose d'une vaste connaissance du territoire et des enjeux liés à ses opérations. Elle capitalise aussi, en tant que filiale, d'autres références et cumule ses compétences, elle s'adapte aux contraintes locales et économiques ainsi qu'aux objectifs de qualité urbaine, paysagère et architecturale. Elle s'appuie sur son savoir-faire et sa maîtrise de modélisation 3D systématique,

Au-delà et peut-être même avant cela, il y a l'équipe soudée du pôle architecture et du pôle travaux. Les projets se nourrissent de ces énergies, potentiels et expériences croisées. C'est ce qui nous a toujours permis d'être présents. Il n'y a pas de raison que cela cesse et notre nouveau patronyme en atteste.

# Le mot du paysagiste



Le projet s'inscrit dans la volonté de reconduire un paysage du bois classé, d'offrir et d'affirmer une densité végétale qui contribue à la qualité environnementale des aménagements proposés dont la perspective à moyen terme est de reconstituer un patrimoine écologique riche de biodiversité, maintenant les continuités écologiques.

L'organisation spatiale de la résidence permet la création d'un cœur d'îlot aménagé avec une allée piétonne s'ouvrant sur l'espace boisé classé de la partie Est de la parcelle.

Le tracé simplifié de l'aménagement, facile d'accès pour les futurs occupants, s'agrémente en fin de parcours de deux espaces latéraux supports d'un boulodrome et de bacs potagers surélevés.



**Sabine HARISTOY**





serenly



Terrasse commune · 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)

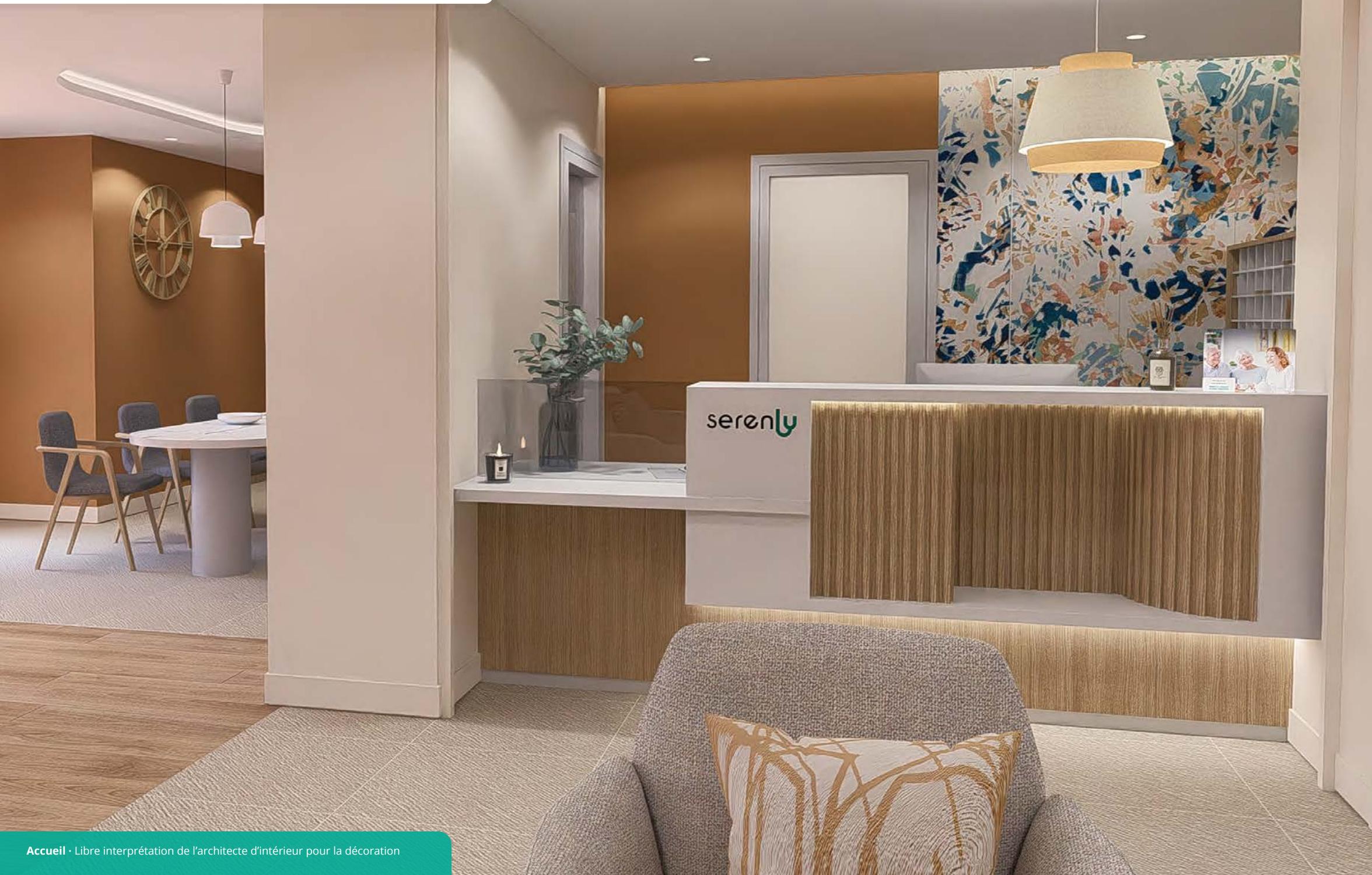
## La construction au service de l'art



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.

## Des espaces communs...



...pour se détendre



Pour cuisiner



Pour se dépenser





Pièce à vivre d'un appartement type Serenly - Libre interprétation de l'illustrateur pour la décoration

# Les prestations

## Des appartements pensés pour les seniors



### Le label Haute Sécurité Santé HS2

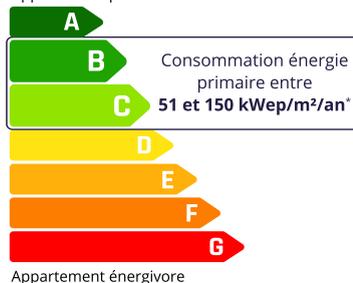
**Serenly Blanquefort** est en cours de labellisation HS2®. Elle offrira à ses résidents des **espaces de vie privés et communs de qualité, sécurisés et confortables** (bac à douche antidérapant, meubles de salle d'eau amovibles, prises à 1m10 de hauteur, espace de télémedecine, chemins lumineux...)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

### Serenly Blanquefort

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.

Appartement performant



**Serenly Blanquefort** 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)

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 :** Hive&Co , agence CAD.

**Sources :** Office de Tourisme, mairie de Blanquefort, INSEE, Bordeaux Métropole, L'Internaute, Google Maps.  
Service Communication et Marketing LP Promotion.  
Avril 2024. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert.



Résidence Saint-Augustin, Bordeaux (33)

