

# Virtuose

DAX



serenly



# 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 **Bretagne -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, **résidences** de services **étudiantes**, **hébergements flexibles** et **seniors**.

En 2024, le Groupe développe une nouvelle filiale, **Version Pierre**, dédiée à la **réhabilitation**.

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

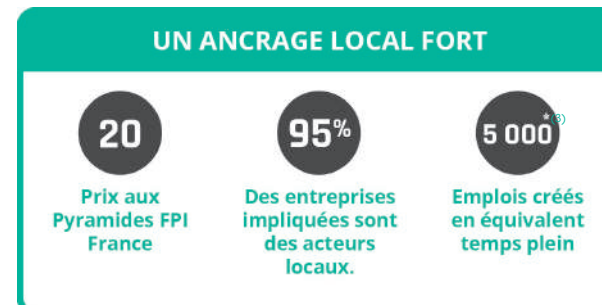
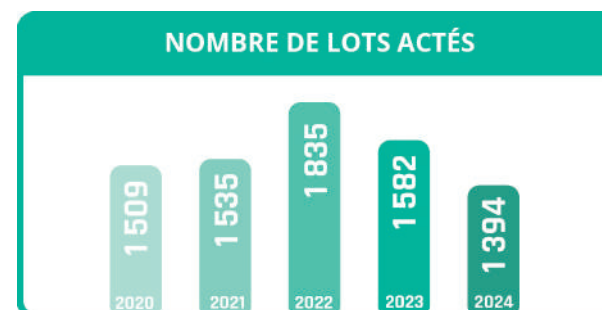


**Laurent PONSOT**  
Président



\*34<sup>ème</sup> édition du classement des promoteurs immobiliers  
- Innovapresse 2022.

## Chiffres clés



<sup>(1)</sup>En 2024 <sup>(2)</sup>Au 31/12/2023 <sup>(3)</sup>En 2022



# 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 :



**1**  
Participer à la mutation et à la décarbonation de l'habitat



**2**  
S'impliquer au cœur de notre écosystème local et y partager notre forte culture du service



**3**  
Contribuer au retour de la nature en ville et créer du lien avec ses habitants



**4**  
Accompagner l'évolution des modes de vie avec des logements de qualité et des comportements écologiques



**5**  
Valoriser les équipes et encourager nos collaborateurs à porter nos engagements



*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.





## *Filiale d'exploitation et de services* 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 4 concepts*

**studently**

Résidences étudiantes

**sweetly**

Hébergements flexibles

**serenly**

Résidences seniors

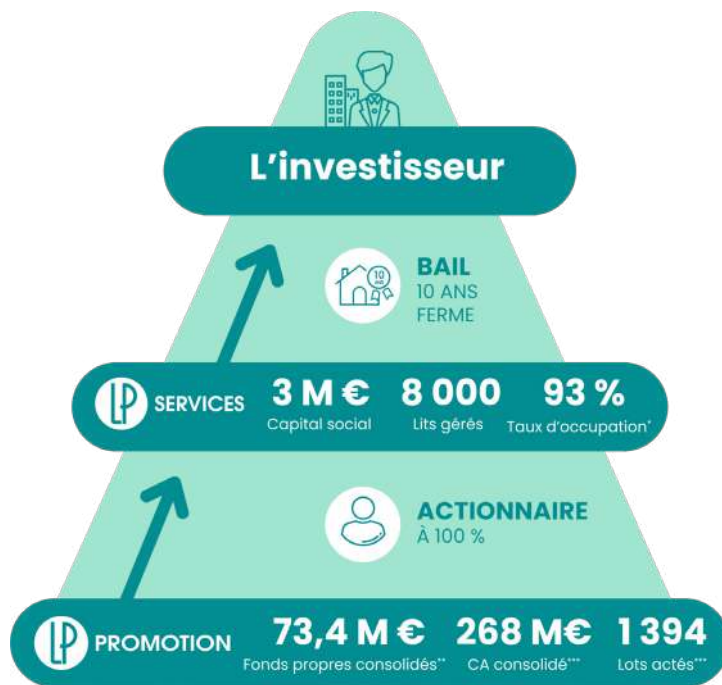
**Villa serenly**

Résidences seniors premium



## Des bases solides

Pour investir en résidence  
de services



\*Cumulés au 31 octobre 2024 sur l'ensemble de nos résidences de services  
\*\*Au 31 décembre 2023 \*\*\*Au 31 décembre 2024

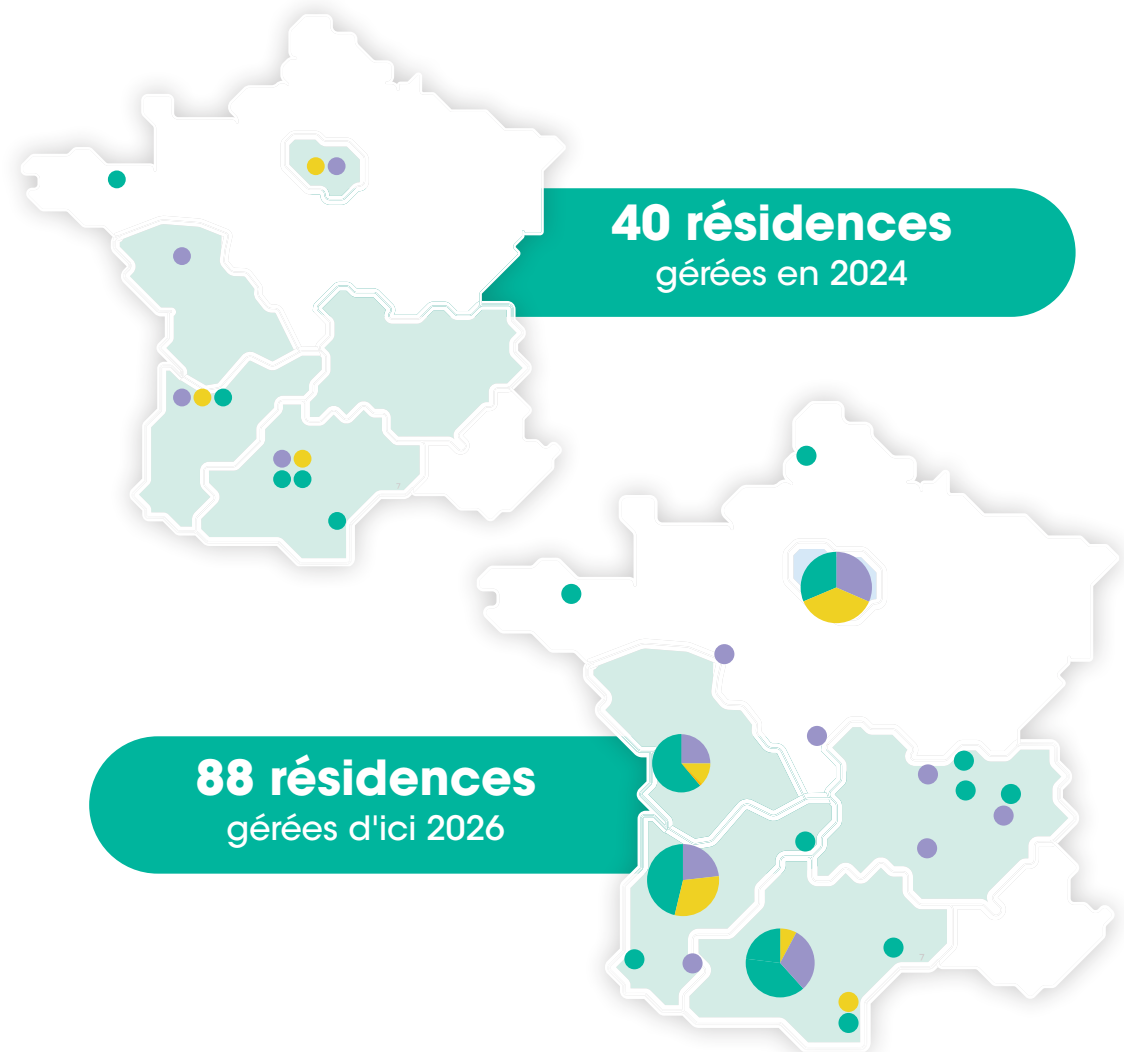
Les **+** du LMNP b **LP**

Portage de TVA

L'assurance "Propriétaire non occupant" LP Services couvre les investisseurs par extension

## Un développement

en forte croissance



studently

sweetly

serenly

Villa serenly

# Les Landes

*Entre forêt et océan*

Situées dans la région **Nouvelle-Aquitaine**, au cœur de la Gascogne, **les Landes** présentent une grande diversité de paysages et des espaces naturels uniques en Europe.



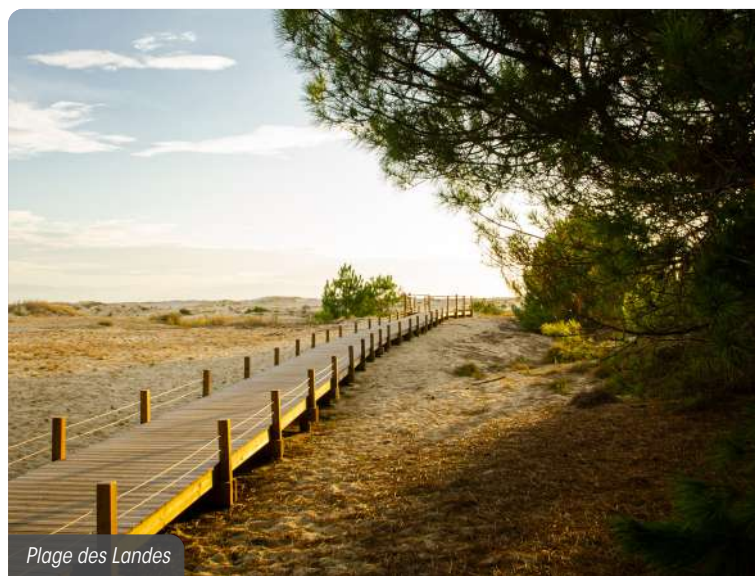
*Un département riche en lieux à explorer  
et aux activités variées.*

- **Un littoral** de + de **100 km** : Hossegor, Capbreton, Biscarosse, Mimizan, Seignosse...
- Une série de **grands lacs d'eau douce** bordés de plages de sable et de pins : Le lac de Cazaux et de Sanguinet à Biscarosse (2<sup>ème</sup> plus grand lac de France) ; l'étang d'Aureilhan à Mimizan, les étangs blanc et noir à Seignosse...
- **3 parcours de golf** de renommée internationale (Hossegor, Moliets et Seignosse)
- Près de **800 jours de célébrations** chaque année : ferias, courses landaises, festivals...
- Un **patrimoine culturel** important : Mont-de-Marsan et sa cité médiévale, Labastide-d'Armagnac, Saint-Sever, Dax...



## *Les chiffres clés*

- **+ de 420 000** habitants
- **2<sup>ème</sup> plus vaste département** de France avec 9 243 km<sup>2</sup>
- **106 km** de plages de sable fin (**plus grandes plages d'Europe**)
- **600 km** de **pistes cyclables sécurisées** et **1700 km** d'**itinéraires balisés**
- **1<sup>er</sup> département thermal de France** avec **19 établissements** thermaux qui accueillent près de **80 000 curistes** chaque année dans 5 stations
- **Plus vaste forêt de pins d'Europe** : environ **1 300 000 ha** de forêt landaise qui couvre près de 60% de la superficie du département



Plage des Landes

## *Département le plus attractif de la région*

Grâce notamment à son **économie diversifiée et dynamique** :

- **L'industrie agroalimentaire** (Labeyrie, Delpeyrat...)
- **Le travail du bois, l'industrie du papier et de l'imprimerie** (Gascogne Paper, Egger Panneaux et Décors)
- **La fabrication de matériel de transport** (Turbomeca)
- **Le tourisme**



# Dax

## La sérénité d'une cité d'eau

Située au **cœur des Landes**, Dax profite d'une situation particulière et privilégiée entre **forêts de pins, océan et Pyrénées**. Dax est la ville du **bien-être** par excellence.



Les arènes de Dax



Hôtel Le Splendid

Réputée pour ses eaux chaudes, elle est considérée comme la **première station thermale de France** de par son importance.

C'est une ville où il fait bon vieillir, qui porte beaucoup d'importance au **bien-être** et à la **santé**. Elle a d'ailleurs décroché le label "**Bien vieillir, vivre ensemble**".

Avec plus de 20 000 habitants, la ville séduit par sa **douceur de vivre**, sa **modernité** et sa **convivialité**. Elle fait partie du palmarès des villes où il fait **bon passer sa retraite**. (3<sup>ème</sup> ville dans le classement du Figaro et du Parisien).

## Les incontournables

- **La Fontaine Chaude** : symbole de la station thermale
- **Les arènes de Dax** : les plus grandes du département des Landes
- **L'Hôtel Le Splendid** : emblème Art Déco de la ville avec ses volumes, ses décors, ses matériaux et ses couleurs
- **La Cathédrale Notre Dame**
- **Le parc botanique du Sarrat** : monument historique depuis 1991 et labellisé "Jardin Remarquable"
- **Les Halles de Dax**
- **Les remparts gallo-romains**
- **Les balades en bateau** sur le fleuve de l'Adour et les **randonnées** sur ses berges
- **La FERIA de Dax** : plus grande feria des Landes avec 1 million de visiteurs



Cathédrale Notre Dame

## Accès

- À 30 min de la côte landaise
- À environ 100 km de l'Espagne et des Pyrénées
- À 1h de Bordeaux en train
- À 3h20 de Paris en TGV



Les berges de l'Adour

## Le marché de la résidence seniors à Dax



**+ de 7 400**

personnes sont âgées de **60 ans et +**

soit **30 %** de la population dacquoise



**92%**

des français pensent que les résidences seniors doivent être développées

**83%**

en ont une bonne opinion

*Enquête Ifop pour Synerpa " Grand âge et enjeux du vieillissement" avril 2017*



**257\***

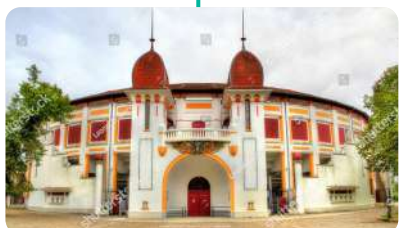
appartements seniors

*\*Recensés en janvier 2023 et potentiellement non exhaustif*

**Virtuose**  
DAX

**120**  
appartements seniors





### Légende

 Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne

1. Lac de Cazaux et de Sanguinet
2. Étang de Biscarrosse et de Parentis
3. Étang d'Aureilhan
4. Réserve Naturelle du Marais d'Orx











96 AVENUE FRANCIS PLANTÉ  
40100 DAX

10

## Un emplacement privilégié



### Commerces de proximité

- Restaurants à côté
- Pharmacie à 400 m
- Boucherie à 500 m
- Centre commercial E.Leclerc à 1,3 km
- Les Halles de Dax et marchés à 1,7 km
- Lidl et Carrefour à 2,2 km



### Transports & accès

- Arrêt de bus ligne 4 au pied de la résidence
- Arrêt de bus ligne 6 à 500 m
- Gare de Dax à 3,5 km
- Aéroport de Biarritz à 65 km



### Autres services & loisirs

- Clinique vétérinaire à 400 m
- Stade et caserne de pompiers à 600 m
- Parc botanique du Sarrat et salle de spectacles à 900 m
- Centre aquatique Aquae à 1,6 km
- Centre-ville à 1,7 km (mairie, cathédrale, commerces, restaurants, thermes...)
- Arènes et Centre Hospitalier à 2 km
- Bois de Seyresse à 2,2 km
- Cinéma à 2,7 km
- Practice de golf à 2,9 km
- Étang de l'Estey et circuit de randonnée à 3,2 km
- Forêt communale à 4 km

200 m

## LÉGENDE

- |                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Bus ligne 4        | Bus ligne 6              |
| Mairie             | Parc botanique du Sarrat |
| Office de tourisme | Caserne de pompiers      |
| Cathédrale         | Gendarmerie              |
| Arènes             | Bibliothèque             |
| Musée              | Enseignement             |
| Cinéma             | Banque                   |
| Casino             | La Poste                 |
| Salle de spectacle | Crèche                   |
| Thermes            | Vétérinaire              |
| Complexe sportif   | Aquae (centre aquatique) |
| Centre Hospitalier | Marchand de journaux     |
| Pharmacie          | Commerce                 |
| Médecin            | Les Halles de Dax        |
| Marché             | Coiffeur                 |
| Marché couvert     | Restaurant               |
| Supermarché        | Boulangerie              |
|                    | Boucherie                |

Virtuose  
DAX



# La vie de quartier

*À proximité de toutes les commodités*

Nichée à proximité du cœur de ville de Dax, **Virtuose** bénéficie d'un emplacement privilégié.

La résidence se situe dans un **quartier calme et pavillonnaire**, à seulement **1,7 km du centre-ville** avec ses nombreux commerces, restaurants, marchés et sa cathédrale. Celui-ci est facilement **accessible en bus grâce à la ligne 4** qui s'arrête juste devant la résidence, mais également **à pied ou à vélo**.

Les résidents apprécieront le quartier pour ses **nombreux espaces verts** permettant d'agréables balades dans le **parc botanique du Sarrau**, le long des **berges de l'Adour** ou encore autour de l'étang de l'Estey.

Côté **détente et bien-être**, ils pourront se relaxer dans les **nombreuses thermes** de la ville et profiter du grand **centre aquatique Aquae** avec ses nombreux bassins.

Le quartier dispose de tout ce qu'il faut pour passer d'**agréables moments**.



Cathédrale Notre Dame et le marché



Étang de l'Estey



Centre-ville



La Fontaine Chaude



Office de tourisme



Centre-ville







# La résidence

## *Partage et convivialité*

La résidence **Virtuose** se compose de **120 appartements meublés du T1 au T3** répartis dans **3 bâtiments** en R+2. Située dans un **environnement calme et pavillonnaire**, elle offre un **lieu serein**, à proximité du **centre-ville**.

À l'intérieur, la résidence propose un **cadre de vie chaleureux et convivial** grâce à ses vastes **espaces communs** décorés avec soin. Ils sont composés d'une **grande salle commune** avec **accueil, espace détente et cuisine collaborative**. Pour garder la forme, une **salle de fitness** est à la disposition des résidents, ainsi qu'une **salle de télémedecine** (tablette, chariot de télémedecine) et un **salon de coiffure et de beauté**. Meublés et équipés, les appartements ont été pensés afin de **garantir une autonomie totale et simplifier le quotidien des résidents** (cuisines équipées et meublées, volets roulants électriques, salles d'eau adaptées...).

À l'extérieur, la résidence offre des **lieux de rencontre, de détente et de convivialité**. Les résidents pourront se retrouver autour des **carrés potagers partagés** ou sur la **terrasse commune**.



*Virtuose*  
DAX

96 avenue Francis Planté- 40100 DAX

- 1 Accès piétons sécurisé
- 2 Accès voitures sécurisé
- 3 Local vélos
- 4 Parking extérieur et intérieur

- 5 Carrés potagers partagés
- 6 Espace vert commun
- 7 Terrasse commune
- 8 Jardins privés

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













# Le mot du paysagiste



Le projet prévoit de nombreux aménagements pour offrir un **cadre de vie de qualité** aux résidents.

On y trouve un **parking paysager** en dalles engazonnées et largement planté d'arbres, ainsi que des massifs de vivaces fleuries et graminées le long des cheminements et entrées.

Un **jardin central** est aménagé, il accueille bancs, bacs potagers et massifs fleuris pour des **lieux de détente** et de **convivialité**.

Les jardins privatifs sont entourés de haies et délimités de clôtures ganivelles. Un cordon végétal composée d'une haie en mélange et d'arbres tiges ceinture le terrain, et permet d'en préserver l'intimité.



Cauros





# Le mot de l'architecte

*L'art de concevoir*

“

La qualité de vie dans un environnement **harmonieux et paysager** passe par une architecture aux façades qui expriment la **forte identité** de ce projet.

La résidence se distingue par sa **qualité paysagère**, son **implantation respectueuse de l'environnement**, le caractère de ses **façades** et par la qualité de ses appartements.

Ils bénéficient de **larges terrasses** qui prolongent les pièces de vie tout en favorisant l'intimité de chaque résident.

”

17

## Atelier d'architecture Alonso Sarraute Associés

L'atelier d'architecture développe son activité sur un secteur géographique partagé entre Bordeaux et le Pays Basque.

Les domaines d'activités sont multiples. Les réalisations dominantes appartiennent au domaine du logement collectif et individuel. Le thème du logement est récurrent dans la production de l'agence car il revêt des enjeux qui appartiennent à la mutation de notre société.

Les domaines du logement étudiant et du logement seniors sont également des sujets très référencés dans la production de l'atelier d'architecture, pour lequel des

réponses à la fois innovantes et expérimentales ont été proposées. La réputation de l'agence repose sur des valeurs simples qui en font sa force.

Ses valeurs permettent d'imposer en souplesse les méthodes et les convictions des architectes, qui sont avant tout la marque d'un profond respect vis à vis de la maîtrise d'ouvrage :

- Le respect du site
- Le respect du programme
- Une architecture soignée et pérenne évitant tout effet de style
- Le respect des délais
- Le respect d'une enveloppe financière



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.



Terrasse Le Clos des Orangers, à Saint-Orens (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



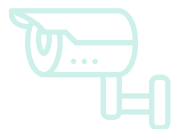
La résidence offre des **espaces de vie communs conviviaux** :

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

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**.



## 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'Aurélié, Villenave d'Omon (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.





















Terrasse privative\*  
\*Le mobilier représenté sur l'illustration n'est pas fourni afin de laisser libre cours à la personnalisation de l'appartement par son occupant



# Les prestations

## *Des appartements pensés pour les seniors*

### Le label Haute Sécurité Santé HS2

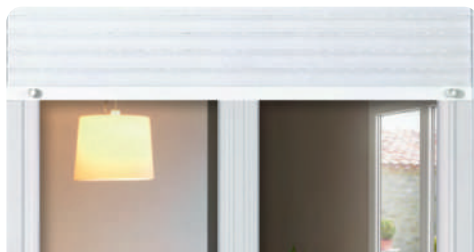
La résidence **Virtuose** est en cours de labellisation HS2®. Elle offrira à ses résidents des **espaces de vie privés et communs de qualité, sécurisés et confortables** (bac à douche antidérapant, meubles de salle d'eau amovibles, prises à 1m10 de hauteur, espace de télémedecine...) et la **proximité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



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 logement T2 type. \*Image non contractuelle. Illustration du meuble TIDY de chez Chêne Vert.





Le Clos des Orangers, Saint-Orens de Gameville (31)



Le Clos des Orangers, Saint-Orens de Gameville (31)

# Références



Le Clos des Orangers, Saint-Orens de Gameville (31)



Les Chemins du Parc, Aucamville (31)



Le Parc d'Aurélié, Villenave d'Ornon (33)



Bel Canto, Saint-Geniès Bellevue (31)



Le Parc d'Aurélié, Villenave d'Ornon (33)

Document et illustrations non contractuels.

**Crédits photographiques :** Unsplash, Joëlle Moreau de Pixabay, Arthur Péquin, Shutterstock, Antalix Pix'air, Studio Chevojon, Lionel Ruhier Photographe.

**Illustrations 3D :** Hive&Co, Agence CAD.

**Sources :** Mairie de Dax, Office du tourisme de Dax, tourismeslandes.com, landes.fr, Google Maps, Wikipédia, L'Internaute, L'INSEE

Service Marketing Groupe LP Promotion - Février 2023. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert et certifié ISO 14001.



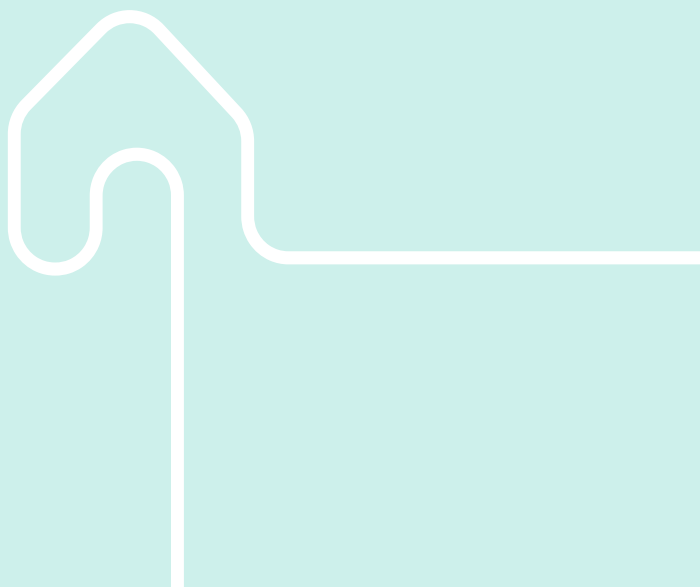
Le Parc d'Aurélié, Villenave d'Ornon (33)





### 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

1 rue Achard  
33300 Bordeaux

#### AGENCE ANGLET

1 bis avenue de Maignon  
64600 Anglet

### Direction régionale Bretagne - Pays de la Loire

#### AGENCE NANTES

36 boulevard Gabriel Guist'Hau (4<sup>ème</sup> étage)  
44000 Nantes

#### AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guifon  
17000 La Rochelle

### Direction régionale Île-de-France

#### AGENCE BOULOGNE-BILLANCOURT

47-49 avenue Édouard Vaillant  
92100 Boulogne-Billancourt

### Direction régionale Auvergne-Rhône-Alpes

#### AGENCE LYON

Immeuble Le Rodin  
26 rue Louis Blanc (4<sup>ème</sup> étage)  
69006 Lyon

#### AGENCE ANNECY

1-3 chemin de la Croix Rouge  
74000 Annecy





CONJUGUER HABITAT  
ET SERVICES  
DURABLEMENT



PROMOTION