

Villa serenly

Saint-Vincent-de-Tyrosse



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

Chiffres clés



1996

Création de LP Promotion



268 M€⁽¹⁾

Chiffre d'affaires consolidé

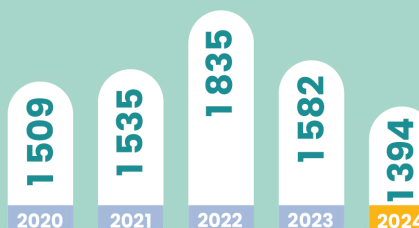


73,4 M€⁽²⁾

Fonds propres consolidés



Nombre de lots actés



Un ancrage local fort

19

Prix aux
Pyramides FPI
France

95%

Des entreprises
impliquées sont
des acteurs locaux

5 000⁽³⁾

Emplois créés
en équivalent
temps plein



près
de 300

Collaborateurs



de 30

Partenariats sportifs
et associatifs



de 20 000

Logements livrés

⁽¹⁾En 2024 ⁽²⁾Au 31/12/2023 ⁽³⁾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**", LPP 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

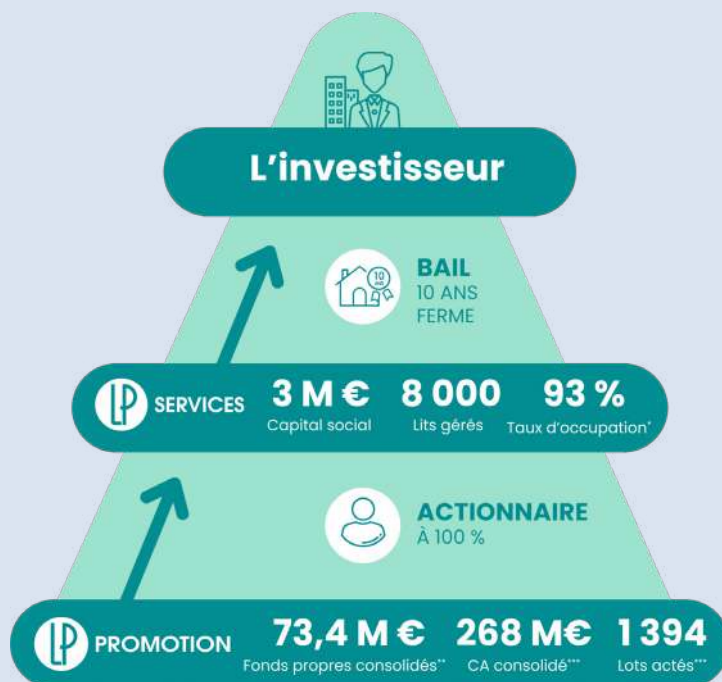
Résidences seniors

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

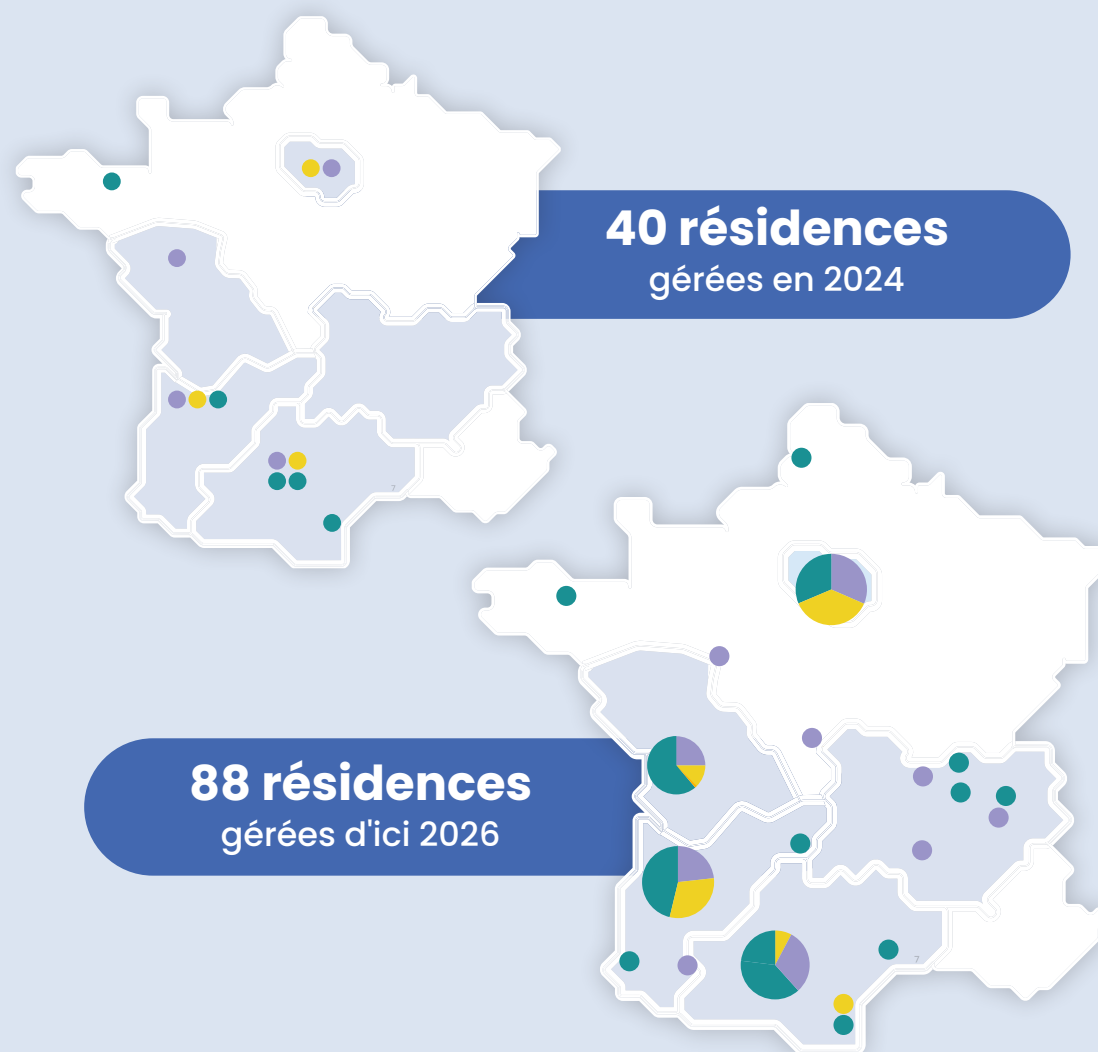
Les **+** du LMNP by **LP**

▶ 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

*Un territoire d'accueil
paisible et généreux*



Les Landes



Mont-de-Marsan

Situé au sud-ouest de la France, le département des **Landes** est une terre de **traditions**, de **nature** et de **douceur de vivre**. Bordé par l'océan Atlantique à l'ouest et par les Pyrénées-Atlantiques au sud, ce vaste territoire offre un **cadre de vie serein**, ensoleillé et propice au bien-être.

Avec son **climat océanique doux**, ses **plages infinies**, ses **forêts de pins** majestueuses, ses **stations thermales** réputées et les **petits villages typiques** aux traditions gasconnes, les Landes séduisent chaque année de nombreux seniors en quête d'un cadre de vie apaisé, sécurisé et convivial.



La Vélodyssée

Les Chiffres clés

- **+ de 420 000** habitants ;
- **2^{ème} plus vaste** département de France avec 9 243 km² ;
- **+ de 100 km de plages** de sable fin : Hossegor, Capbreton, Seignosse, Biscarosse...
- **600 km de pistes cyclables** sécurisées et 1 700 km d'itinéraires balisés ;
- **1^{er} département thermal** de France ;
- **Plus vaste forêt de pins** d'Europe : environ 1 million d'hectares de forêt landaise qui couvre près de 60% de la superficie du département



Hossegor

Saint-Vincent-de-Tyrosse

*Une réelle douceur
de vivre*

Nichée au **cœur des Landes**, **Saint-Vincent-de-Tyrosse** est une commune d'environ 8 000 habitants, située à seulement 10 km de l'**océan Atlantique**, dans un environnement naturel entre **forêts de pins**, **océan** et **nature préservée**.

Elle offre un **cadre de vie agréable**, alliant la tranquillité d'une petite ville à la richesse de ses équipements culturels, sportifs et éducatifs. Elle est également reconnue pour sa **tradition festive**, notamment avec les Fêtes de Tyrosse qui se déroulent chaque année au mois de juillet.



Centre-ville

Les **stations balnéaires** de Seignosse, Hossegor et Capbreton, réputées pour leurs grandes plages de sable fin, se trouvent à une quinzaine de minutes en voiture.

Elles sont également accessibles à vélo grâce au vaste réseau de **pistes cyclables**.



Plage Hossegor



Phare de Capbreton

Saint-Vincent-de-Tyrosse se situe à seulement **30 minutes de Bayonne**, principale ville du Pays-Basque, reconnue pour la richesse de son patrimoine historique et culturel, ainsi que pour son dynamisme économique et festif.

C'est une commune idéale pour celles et ceux à la recherche d'une **vie paisible** à proximité de l'océan et des grandes villes dynamiques.

Le marché de la résidence seniors à Saint-Vincent-de-Tyrosse



Près de 2 700
personnes sont **âgées⁽¹⁾**
de 60 ans et +
soit **33 %** de la population



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



+ de 450
lots seniors⁽³⁾ répartis
dans **5 résidences**
dans un périmètre
de 20 km

Villa
serenly

Saint-Vincent-de-Tyrosse

Création de

50 lots

⁽¹⁾ Données 2022 (source l'Internaute d'après l'Insee)

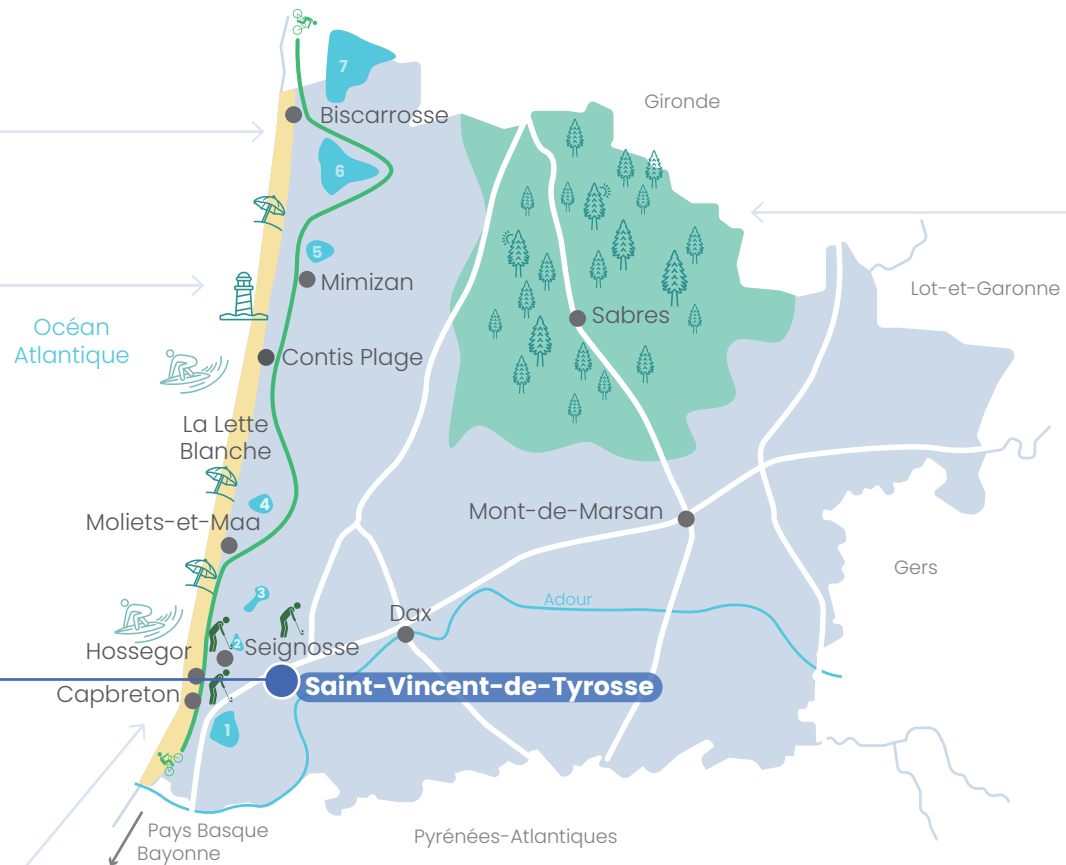
⁽²⁾ Enquête Ifop pour Synerpa "Grand âge et enjeux du vieillissement" avril 2017

⁽³⁾ Recensés en juillet 2025 et potentiellement non exhaustif



Villa serenly
Saint-Vincent-de-Tyrosse

19 avenue de la Gare
40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse



Légende

- Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne
- La Vélodyssée
- Golf
- 1 Réserve Naturelle du Marais d'Orx
- 2 Étang Blanc
- 3 Étang de Soustons
- 4 Étang de Léon – Réserve Naturelle du Courant d'Huchet
- 5 Étang d'Aureilhan
- 6 Étangs de Biscarrosse et de Parentis
- 7 Lac de Cazaux et de Sanguinet





Plages
à 13 km

Arènes Marcel
Dangou
à 350 m

Rue commerçante
(Carrefour Express, boucherie,
marché, commerces, mairie...)
à 200 m

Gare SNCF
à 130 m

Réhabilitation
friche Bellocq-
Adidas

Médecin
à 50 m

Restaurant
à 150 m

Arrêts de bus lignes
1A, 1B et 2
à 100 m

Villa
serenly

Saint-Vincent-de-Tyrosse

19 avenue de la Gare
40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse

LÉGENDE

100 m

- | | | |
|---------------------|------------------|-------------|
| Gare TER | Jardinerie | Restaurant |
| Bus lignes 1A et 1B | Cinéma | Boulangerie |
| Mairie | Jardin botanique | Supermarché |
| Office de tourisme | Arènes | Marché |
| La Poste | Commerces | Pharmacie |
| Bibliothèque | Complexe sportif | Médecin |



Villa
serenly

Saint-Vincent-de-Tyrosse

19 avenue de la Gare
40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse

Un emplacement privilégié



Commerces de proximité

- **Centre-ville** (carrefour express, boucherie, marché...) à 250 m
- **Supérette** à 280 m
- **Boulangerie** à 700 m
- **Supermarché E.Leclerc** à 3 km



Transports & accès

- **Arrêt de bus** (lignes 1A, 1B et 2) à 100 m
- **Gare** à 130 m



Autres services & loisirs

- **Médecin** à 50 m
- **Coiffeur** à 100 m
- **Restaurant** à 150 m
- **Mairie, cinéma, arènes Marcel Dangou, banque** à 350 m
- **Bibliothèque** à 400 m
- **Pharmacie** à 800 m
- **Jardin botanique** à 1,2 km
- **Plage** à 13 km

La vie de quartier

Une adresse idéale en cœur de ville

Nichée au sein d'un **quartier calme et préservé**, la résidence **Villa Serenly Saint-Vincent-de-Tyrosse** bénéficie d'un emplacement privilégié, en plein cœur de ville. Elle profite de toutes les **commodités nécessaires au quotidien** : commerces de proximité, marché, services médicaux et équipements sportifs sont à portée de main. Pour les amoureux de l'océan, les plages de **Capbreton** et **Hossegor** se rejoignent en moins de 20 minutes en voiture.

Grâce à un important **réseau de bus** et à la **gare TER** située à deux pas, les déplacements vers **Dax** ou **Bayonne** s'effectuent en une vingtaine de minutes, tandis que **Bordeaux** est accessible en seulement 40 minutes en train.

C'est un quartier en pleine **mutation**. En effet, l'ancienne usine de chaussures Bellocq-Adidas située juste en face de la résidence est **en cours de réhabilitation** pour laisser place à l'horizon 2028 à un **lieu socio-culturel polyvalent**, pensé pour tous les Tyrossais. Ce futur espace accueillera une médiathèque, un office de tourisme, une salle de spectacles, des commerces et une grande halle...

Entre **cadre naturel préservé** et **ambiance sereine**, la résidence offre un parfait équilibre entre **qualité de vie, accessibilité et confort**.



Mairie et cinéma



Arènes Marcel Dangou



Gare

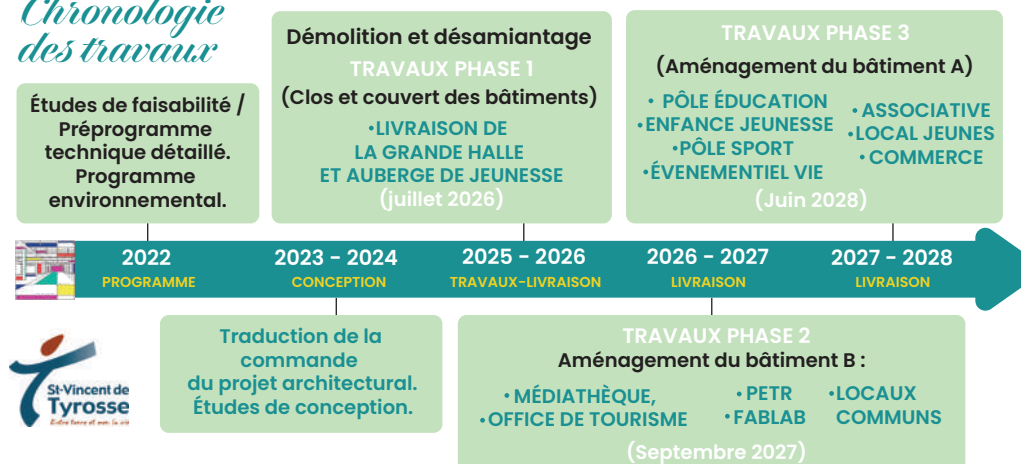


Centre-ville



Rénovation de la friche Bellocq-Adidas Agence ZW/A

Chronologie des travaux





Rue commerçante
(Carrefour City, boucherie,
marché, commerces, mairie...)
à 200 m

Mairie et cinéma
à 350 m

Bibliothèque
à 400 m

Médecin
à 50 m

Réhabilitation
friche Bellocq-
Adidas

Villa
serenly

Saint-Vincent-de-Tyrosse

19 avenue de la Gare
40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse

La résidence

Sérénité et convivialité

La résidence **Villa Serenly Saint-Vincent-de-Tyrosse** est composée de **50 appartements T1 et T2**, répartis dans **2 bâtiments** en R+3.

Elle offre un cadre de vie sécurisé **confortable, convivial et stimulant**, dans une résidence à **taille humaine**, idéalement située.

Chaque logement dispose d'**aménagements adaptés** pour garantir le **confort** et l'**autonomie**. Ils disposent tous d'une cuisine équipée et aménagée avec de nombreux rangements bas, d'une salle d'eau et des WC ergonomiques (barre de maintien, siège de douche, meuble amovible...), de prises de courant à 1m10, de volets roulants électriques dans chaque pièce et d'un espace extérieur : terrasse ou balcon..

Pour garantir l'**animation**, le **lien social** et la **convivialité** au sein de la résidence, plusieurs **espaces communs** sont mis à disposition des résidents comme un espace détente, une cuisine participative, un espace bibliothèque, une salle de fitness, un espace bien-être....

Des **espaces communs extérieurs aménagés** et végétalisés sont aussi proposés aux résidents pour les inviter à des moments de détente. En effet, ils peuvent se retrouver autour du **boulodrome**, des **bacs potagers** ou encore sur la **terrasse commune**.



L'autopartage



En partenariat avec Citiz, la résidence propose deux véhicules en autopartage. Ce service permet aux résidents d'accéder à la location d'un véhicule dans leur résidence et de gérer librement leurs déplacements.



**Villa
serenly**
Saint-Vincent-de-Tyrosse

19 avenue de la Gare
40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse

1 Accès véhicules sécurisé

2 Accès piétons sécurisé

3 **Espaces communs intérieurs :**

- Espace détente et salon TV
- Cuisine participative
- Espace bien-être
- Salle de fitness

4 Terrasse commune

5 Parking extérieur

6 Boulodrome

7 Potagers partagés

8 Balcon et terrasse



Présentation *de l'architecte*

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 !



Des espaces extérieurs conviviaux



Le mot du paysagiste



Les abords de la résidence s'organisent comme un véritable jardin de ville, alliant intimité et convivialité. Arbustes, vivaces, bulbes et couvre-sols persistants composent une végétation variée, ponctuée de quelques arbres apportant ombre et fraîcheur.

Conçu dans un esprit harmonieux et fonctionnel, le projet paysager offre deux espaces privilégiés : le Jardin Terrasse et le Jardin Boulodrome, lieux de rencontre et de détente pour les résidents.

L'aménagement en strates végétales maximise l'esthétique, tout en soutenant la biodiversité urbaine. Les surfaces de pleine terre et sols perméables jouent un rôle clé : ils préservent la qualité de vie, atténuent les îlots de chaleur et favorisent un cadre verdoyant durable, au bénéfice de tous."



Sébastien RIQUOIS,
QLAAF



L'élégance d'une retraite libre

Nichées en **cœur de ville**, les résidences Villa Serenly offrent un cadre **intimiste, raffiné** et **chaleureux**, pensé comme une parenthèse de sérénité.

Un quotidien facilité par des services sur-mesure, des activités variées et une équipe présente au quotidien pour animer une **vie sociale épanouissante**, dans un lieu à taille humaine.

Chaque espace, du salon à la **cuisine partagée** est imaginé par des architectes d'intérieur, avec des matériaux de qualité, des ambiances feutrées et une décoration mêlant **modernité** et **douceur de vivre**. Les appartements sont conçus dans les moindres détails pour conjuguer **indépendance, confort** et **sécurité**.

Villa Serenly, un nouveau mode de vie urbain pour les seniors autonomes.



*Espace détente
moodboard*



Terrasse privative - 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.



Salle de fitness, Jardin Victoire - Meaux (77)

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.



Cuisine collaborative et espace détente, Cedrabella - Cenon (33)

Des espaces de vie chaleureux



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

- Terrasse commune
- Espace détente avec tables, canapés, coin lecture et TV
- Boulodrome
- Salle de fitness
- Carrés potagers partagés
- Espace bien-être
- Cuisine participative

Ils sont à disposition des résidents pour favoriser la convivialité et leur permettre de faire une multitude d'activités.



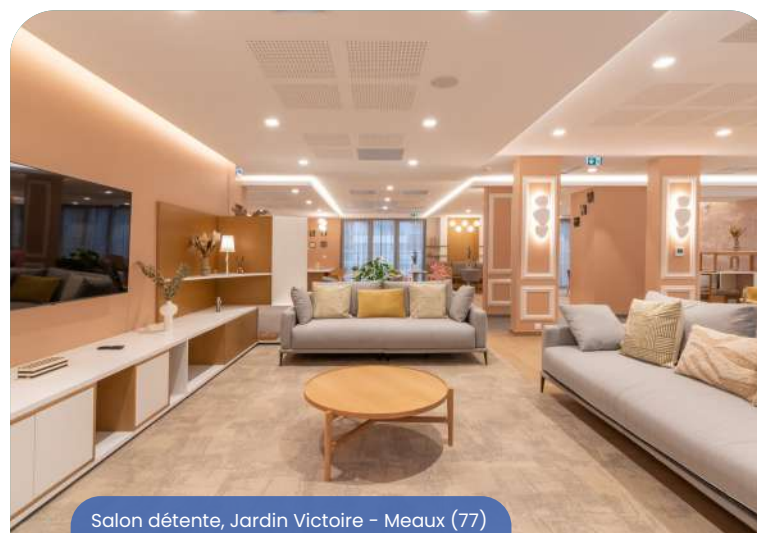
Terrasse et espaces verts communs, Violette & Parme - Toulouse (31)

Une résidence sécurisée



Les accès de la résidence sont sécurisés par une **plateforme 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.



Salon détente, Jardin Victoire - Meaux (77)

Construire 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 intérieurs...



OLDER, BOLDER
Serene, but never boring



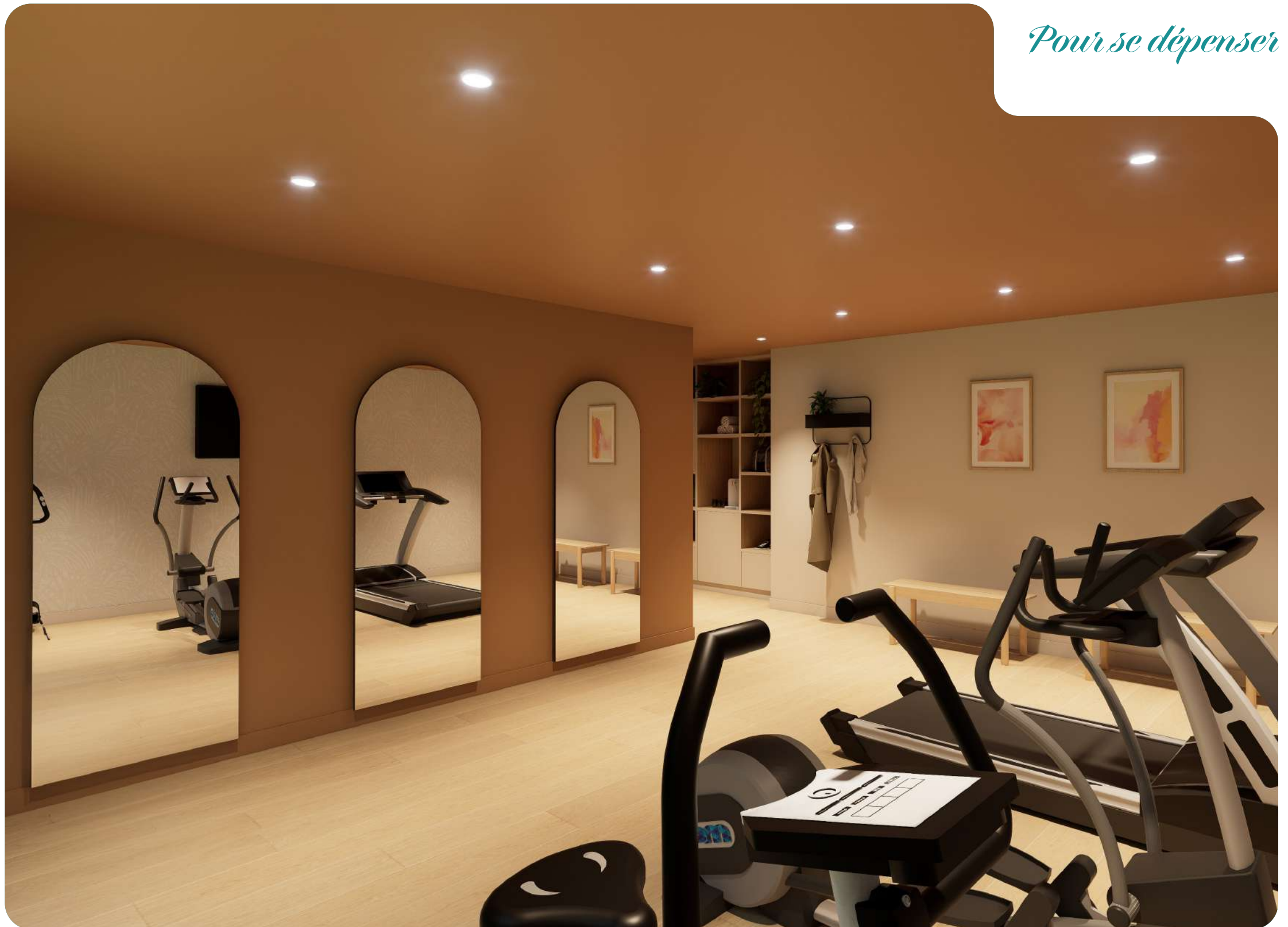
Air de Nature



pour se détendre









Les prestations

Des appartements pensés pour les seniors

Le label Haute Sécurité Santé HS2

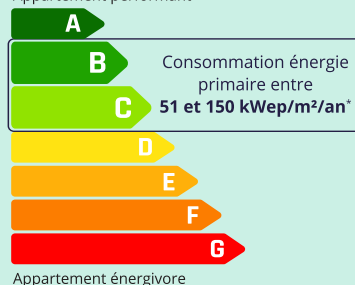
Villa Serenly Saint-Vincent-de-Tyrosse est en cours de labellisation HS2®. Elle offrira à ses résidents des **espaces de vie privés et communs de qualité, sécurisés et confortables** (bac à douche antidérapant, meubles de salle d'eau amovibles, prises à 1m10 de hauteur...) et la **proximité de certaines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



Villa Serenly Saint-Vincent-de-Tyrosse 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



Villa Serenly Saint-Vincent-de-Tyrosse 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 Volets roulants électriques
- 3 Placards intégrés et aménagés
- 4 Dalles sur plots grès cérame

Seul le descriptif des prestations joint à l'acte de vente sera contractuel. Ici exemple d'un appartement T2 type.



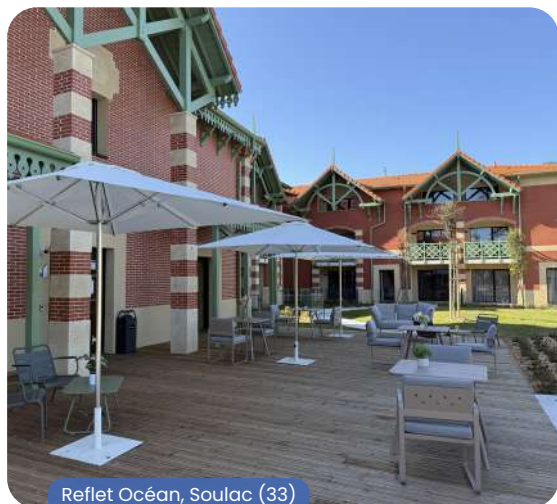
- 5 Sol PCV type LVT imitation parquet bois clair dans toutes les pièces



- 6 Salle d'eau avec douche, WC surélevés, barre de maintien, meuble lavabo amovible



- 7 Cuisine équipée et aménagée (nombreux rangements bas)



Reflet Océan, Soulac (33)

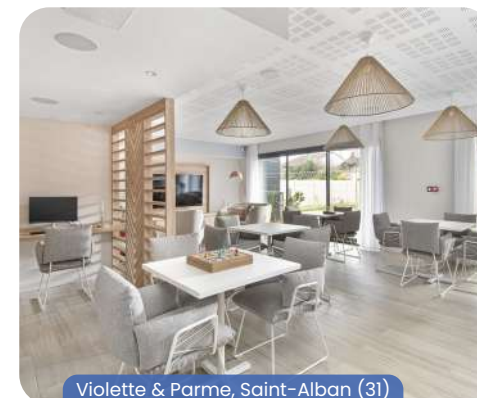


Oria & Vinia, Bergerac (24)

Références



Les Jardins de Maylis, Mimizan (40)



Violette & Parme, Saint-Alban (31)



Cedrabella, Cenon (33)



Violette & Parme, Saint-Alban (31)



Tosca Bella, Toulouse (31)

Document et illustrations non contractuels.

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

Illustrations 3D : Le Figaro, d+b Interior Design
Sources : Mairie de Saint-Vincent-de-Tyrosse, Tourismelandes.com, INSEE, Google Maps.

Service Communication et Marketing LP Promotion.
Septembre 2025. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert.



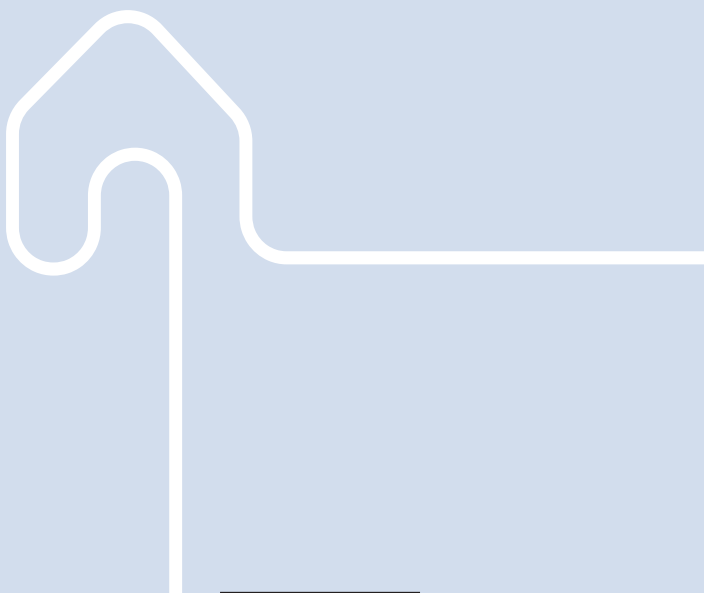
Cedrabella, Cenon (33)





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



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

1bis avenue de Maignon
64600 Anglet

Direction régionale Bretagne - Pays de la Loire

AGENCE NANTES

36 boulevard Gabriel Guist'Hau (4^{ème} étage)
44000 Nantes

AGENCE LA ROCHELLE

33 avenue Jean Guiton
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^{ème} étage)
69006 Lyon

AGENCE ANNECY

1-3 chemin de la Croix Rouge
74000 Annecy