

Villa  
**serenly**  
Agde





## Le mot *de la direction*

“  
A

*vec 30 ans d'expertise, nous sommes aujourd'hui un acteur de référence de l'immobilier résidentiel.*

*Promoteur, exploitant de résidences de services et syndic de copropriété, nous sommes présents à chaque étape, avant, pendant et après la livraison.*

*Cette approche intégrée constitue un véritable gage de qualité et de continuité de service, au plus près des attentes des collectivités et de nos clients.*

*Grâce à cette vision globale, nous couvrons l'ensemble du parcours résidentiel : accession, résidences étudiantes, coliving et seniors.*

*Avec Version Pierre, nous affirmons également notre savoir-faire en matière de réhabilitation d'immeubles patrimoniaux.*

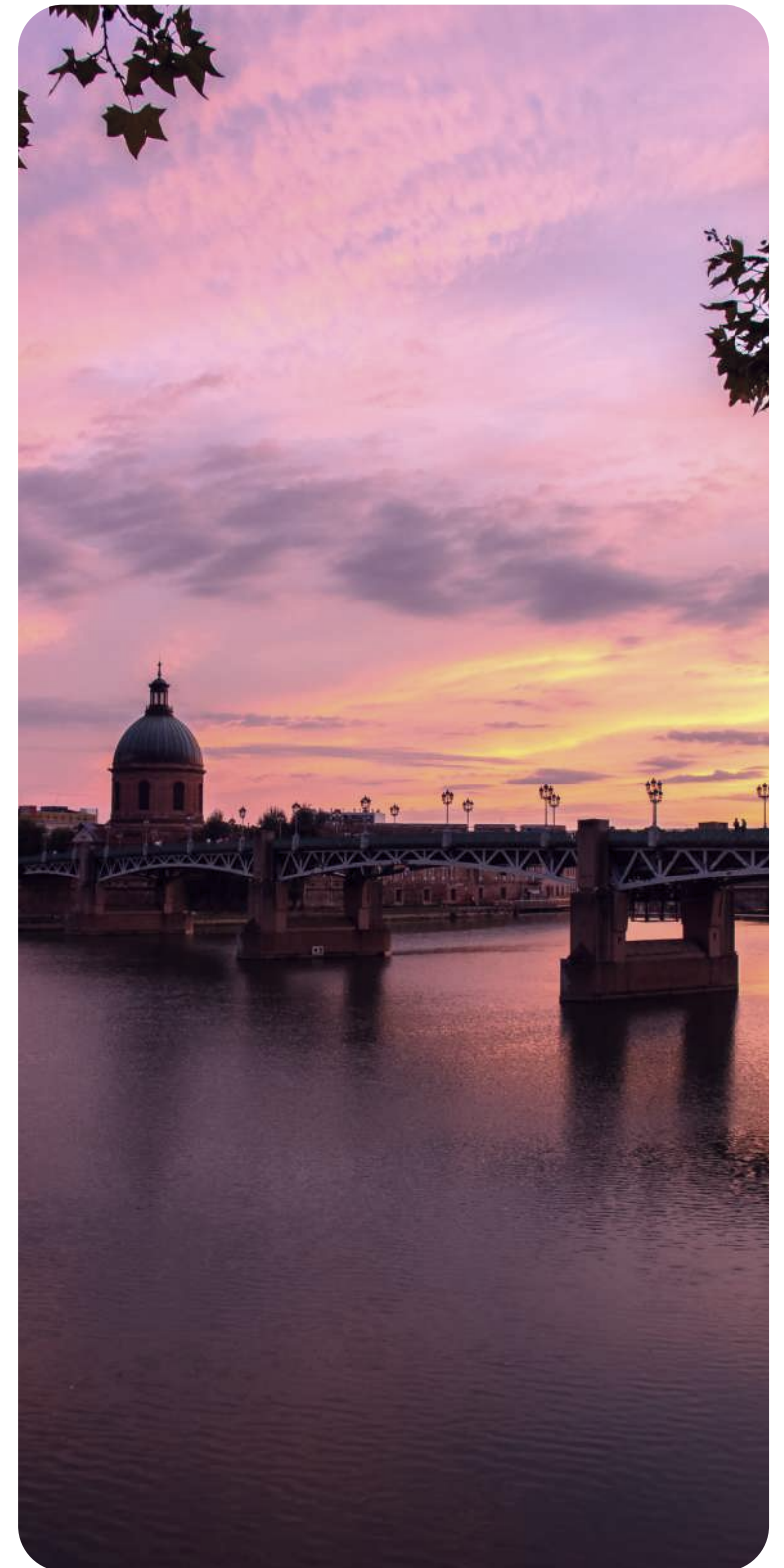
*Entreprise à mission, nous plaçons la responsabilité sociale et l'ancrage territorial au cœur de chacune de nos actions, convaincus que l'immobilier a un rôle essentiel à jouer dans la transformation durable des territoires.*

”



**Pierre Aoun**

**Président Exécutif**  
du groupe LP Promotion



## Le Groupe

*30 ans d'expertise  
immobilière*



Fondé en 1996, **LP Promotion** s'est développé avec une conviction: concevoir des **lieux de vie durables**, en conjuguant **exigence architecturale** et **qualité d'usage**.

Notre croissance s'appuie sur des fondamentaux solides. L'entrée du fonds d'investissement **Aermont** au capital en 2021 nous a permis de donner encore plus d'élan à notre croissance, sur un **territoire élargi**, en restant fidèles à nos valeurs.



Reflet Océan, Soulac-sur-Mer (33)



**+ de 340**  
Collaborateurs



**20** pyramides



**9** agences



**+ de 20** partenariats  
Sportifs et associatifs



**3** métiers  
Promoteur, exploitant,  
gestionnaire & syndic



**95 %** des entreprises  
sont issues du tissu local\*



**+ de 20 000**  
Logements livrés



**5 000** emplois créés  
en équivalent temps plein\*

\*Évaluation de l'empreinte territoriale de LP Promotion par le Cabinet d'études Vertigo Lab.

## 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 a inscrit au sein de ses statuts, **cinq axes d'engagement** majeurs :



**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**.

En 3 ans, **100% des programmes** déposés sont certifiés **NF Habitat** avec pour objectif **25% en NF Habitat HQE**. Cette démarche garantit des **logements durables, confortables** et **respectueux de l'environnement**.





## Filiale d'exploitation 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 innovantes, 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 6 000 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

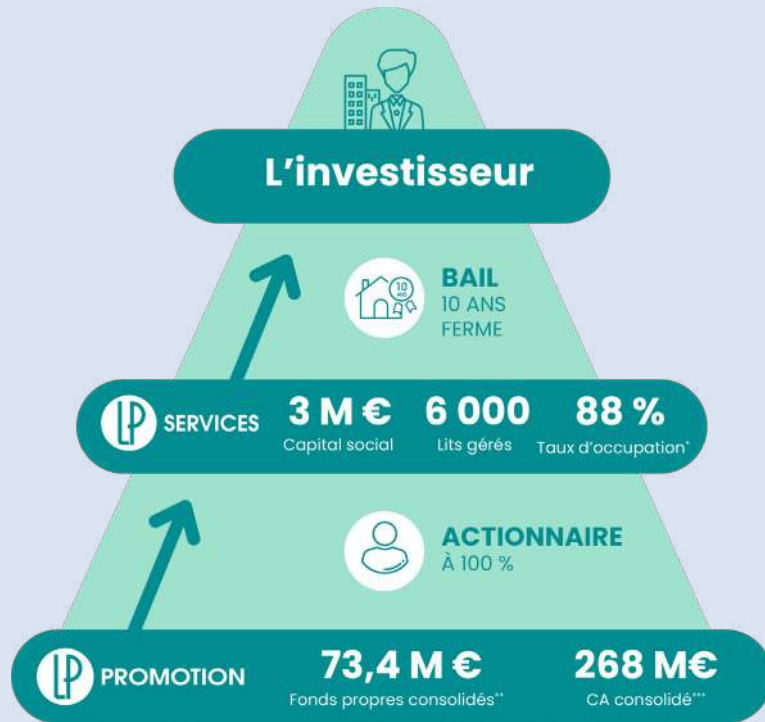
**sweetly**  
Hébergements flexibles

**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

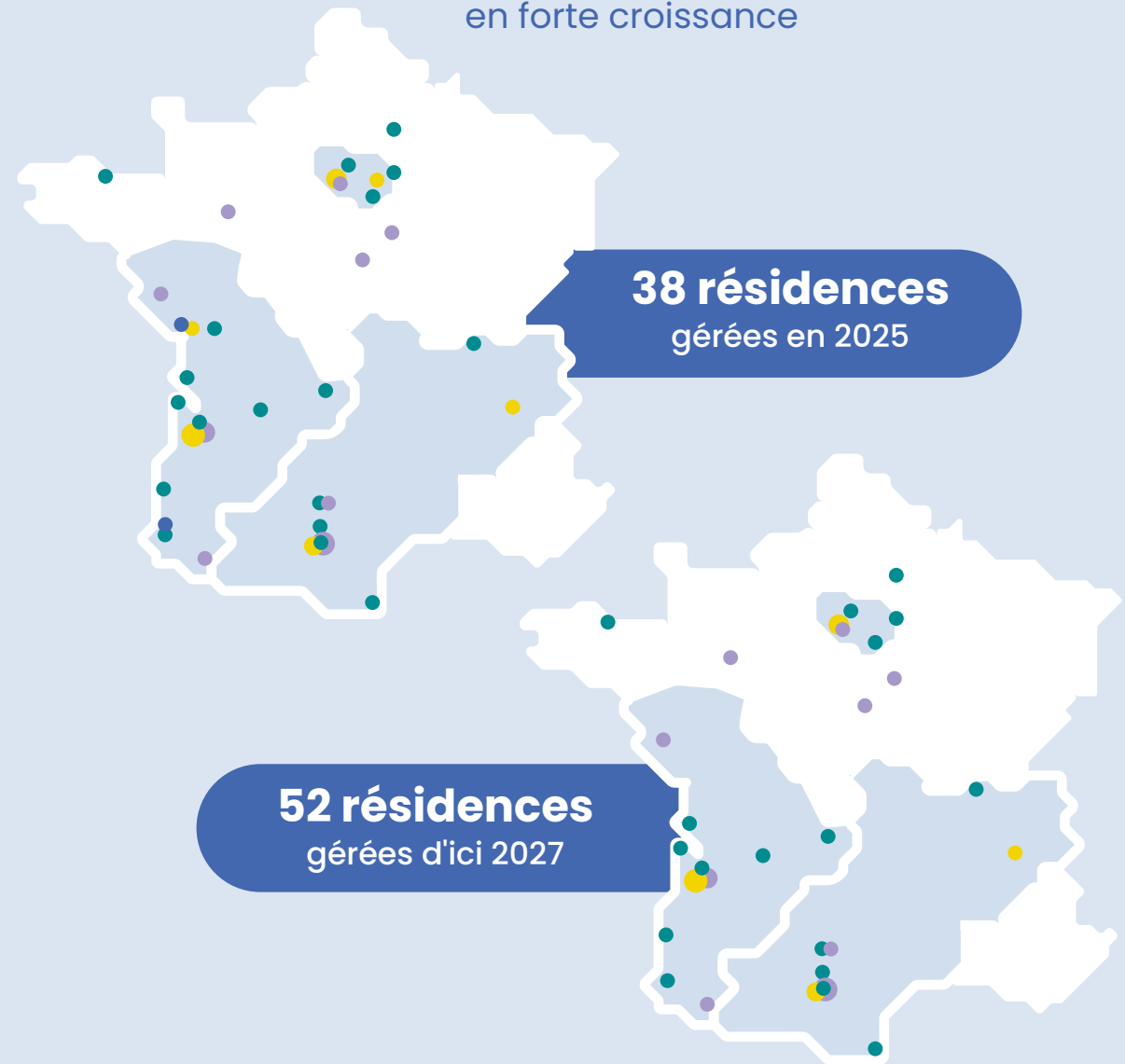
Les **+** du LMNP by **LP**

▶ Portage de TVA

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

## Un développement

en forte croissance



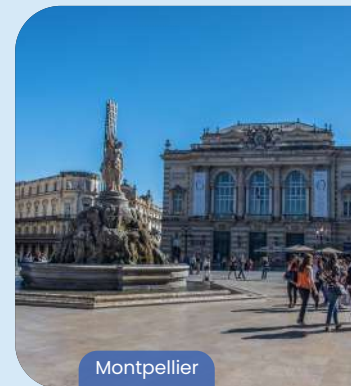
• studently • swæetly • serenly • Villa serenly

## L'Hérault

*Au cœur de la Méditerranée*

Situé dans le sud de la France, en bordure de Méditerranée, le département de l'Hérault bénéficie d'un **cadre de vie privilégié**.

Entre **plages de sable fin, villages de caractère et nature préservée**, il séduit chaque année de nouveaux habitants en quête de soleil, **qualité de vie et authenticité**.

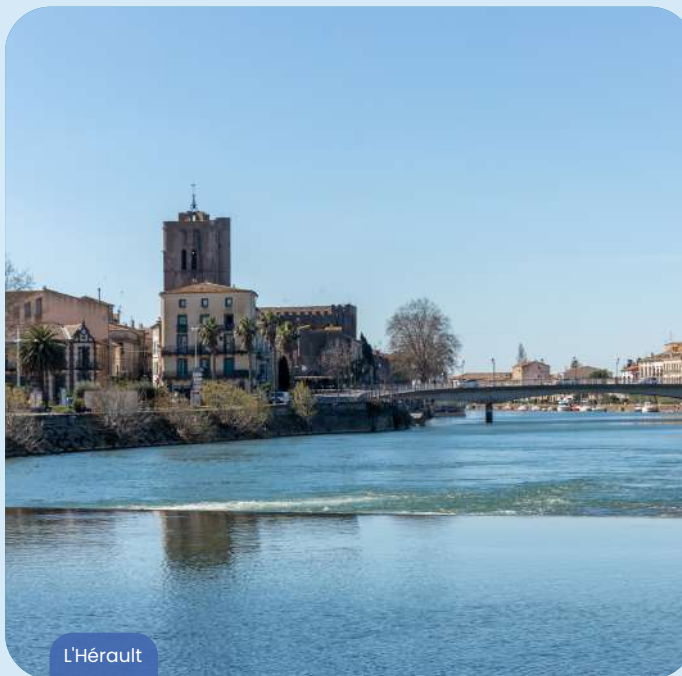


## Agde

### L'esprit du Sud

Agde est une ville au riche passé historique, reconnaissable à son patrimoine en pierre basaltique noire, qui lui vaut le surnom de « **perle noire de la Méditerranée** ».

Implantée à la fois au bord de la Méditerranée, à l'embouchure du **fleuve Hérault** et à l'entrée du **canal du Midi**, elle bénéficie d'un emplacement privilégié entre mer, fleuve et vignobles.



L'Hérault

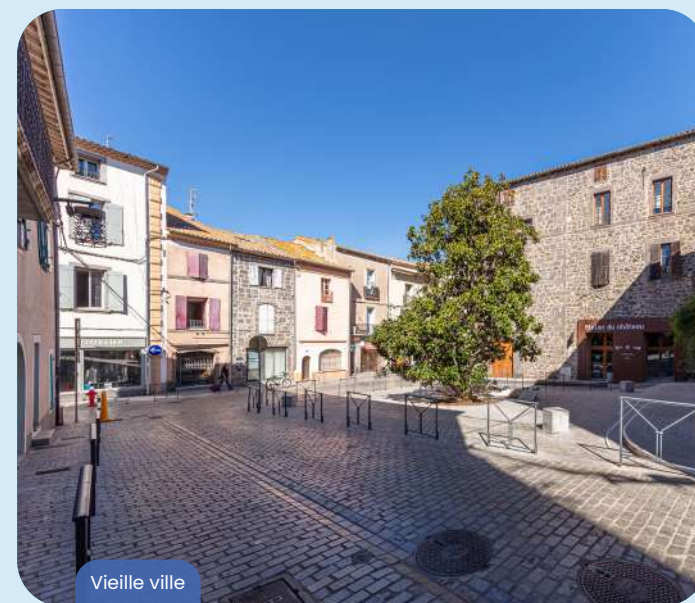
**Ville méditerranéenne** à taille humaine d'environ 30 000 habitants, Agde séduit par son **dynamisme**, ses **agréables promenades** le long des quais, du canal ou des plages, ainsi que par la richesse de son **centre historique**, marqué notamment par la cathédrale Saint-Étienne, le musée agathois et le château Laurens.

Dotée de **commerces de proximité**, de services de santé, de **transports** et d'un tissu associatif actif, Agde répond pleinement aux **attentes des seniors** en quête de confort, de sécurité et de lien social.

La ville offre également une vie locale animée par les **marchés**, les **événements culturels** et les **activités de loisirs**, dans une **atmosphère paisible et conviviale**, propice au bien-être au quotidien.



Port d'Agde



Vieille ville

## Le marché de la résidence seniors à Agde



**92%**

des français pensent que les **résidences seniors** doivent être développées

**83%**

en ont une **bonne opinion**<sup>(1)</sup>



**+ de 13 000**

personnes sont **âgées**<sup>(2)</sup>

de **60 ans et +**

soit **43 %** de la population



**+ de 400**

lots seniors<sup>(3)</sup> répartis dans **5 résidences privées**

Villa  
**Serenly**

Agde

Création de

**45 lots**

<sup>(1)</sup> Enquête Ifop pour Synerpa "Grand âge et enjeux du vieillissement" avril 2017. <sup>(2)</sup> Données 2025 (source l'Internaute d'après l'Insee). <sup>(3)</sup> Recensés en novembre 2025 et potentiellement non exhaustif

## Un emplacement idéal



### Commerces de proximité

- **Boulangerie et Picard** à 450 m
- **Supermarché Hyper U** à 600 m
- **Supermarché Lidl** à 1 km
- **Supermarché Intermarché** à 2,2 km



### Transports & accès

- **Piste cyclable** devant la résidence
- **Arrêt de bus** (lignes 2 et 3) à 650 m
- **Gare Agde** à 3 km
- **Aéroport Béziers Cap d'Agde** à 11,6 km



### Autres services & loisirs

- **Podologue** à côté
- **Pharmacie** à 400 m
- **Restaurant** à 600 m
- **Rives de l'Hérault, centre médical** et **centre commercial Grand Cap** à 650 m
- **Hôpital** à 1,2 km
- **Centre historique** (restaurants, commerces, cinéma, cathédrale, mairie...) à 1,5 km
- **Château Laurens** à 2,4 km
- **Plage** à 3,3 km
- **Golf** à 4 km
- **Port** à 7,3 km



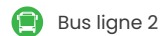
Villa  
**serenly**  
Agde  
45 rue Louis Vallière • 34300 AGDE

### LÉGENDE

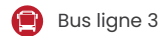
500 m



Gare SNCF



Bus ligne 2



Bus ligne 3



Mairie



La Poste



Golf



Crèche



Médiathèque



Salle de spectacle



Zone commerciale



Phare



Hôpital



Musée



Parc



Médecin



Pharmacie



Cathédrale Saint-Étienne



Centre aquatique



Terrain de pétanque



Château Laurens



Complexe sportif



Salon de coiffure



Port



Bowling



Marché



Commerce



Supermarché



Banque



Aqualand



Primeur



Restaurant



Boulangerie



Palais des Congrès



Grande roue

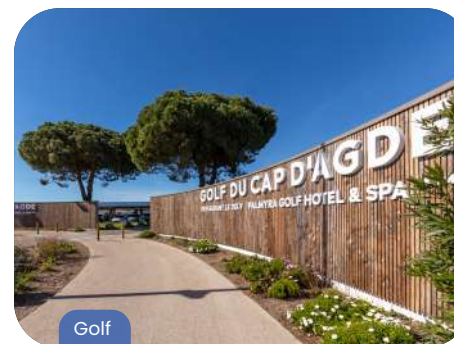
## La vie de quartier

### *Vivant et dynamique*

La résidence **Villa Serenly Agde** bénéficie d'un emplacement central et pratique au **cœur d'Agde**, dans un **quartier vivant et bien équipé**. Il est apprécié pour sa proximité immédiate avec les **commerces** et les services du quotidien, facilitant une **vie autonome et sereine** pour les seniors.

Le secteur est bien desservi par les **transports en commun** du réseau Cap'Bus, permettant de rejoindre aisément le centre-ville, la gare, les villes avoisinantes ainsi que les plages. Le **centre historique**, situé à une vingtaine de minutes à pied, est très apprécié pour ses **ruelles anciennes**, ses **places animées**, et ses **édifices emblématiques** comme la cathédrale Saint-Etienne.

**Animé toute l'année**, le quartier accueille commerces, restaurants, marché et cafés, offrant un **cadre de vie idéal pour des seniors** en quête de confort, de proximité et de convivialité au quotidien.





Villa  
**serenly**  
Agde

45 rue Louis Vallière · 34300 AGDE

## La résidence

### *Sérénité et convivialité*

La résidence **Villa Serenly Agde** propose un cadre de vie pensé pour le **bien-être**, la **sécurité** et le **confort** de ses résidents.

À **taille humaine**, la résidence favorise une atmosphère **chaleureuse** et **conviviale**, propice au **bien-être** de chacun.



Architecture **moderne et harmonieuse**



Nouveau lieu de vie **convivial et confortable** pour les seniors



**45 appartements meublés** sur 2 étages  
**41 T2 et 4 T3**



**150 m² d'espaces communs intérieurs :**  
espace détente, cuisine participative, salle de fitness, espace bien-être



**Espaces communs extérieurs :**  
terrasse commune, boulodrome, carrés potagers partagés



Villa  
**serenly**  
Agde

45 rue Louis Vallière  
34300 AGDE

- |  |                      |
|--|----------------------|
| 1 Accès véhicules sécurisé   | 4 Terrasse commune   |
| 2 Accès piétons sécurisé   | 5 Parking couvert    |
| 3 <b>Espaces communs intérieurs :</b><br>- Espace détente et salon TV<br>- Cuisine participative<br>- Espace bien-être<br>- Salle de fitness<br>- Salle de télé-médecine | 6 Boulodrome         |
|  | 7 Potagers partagés  |
|  | 8 Balcon et terrasse |

## Le mot de l'architecte

### *Une architecture contemporaine*



Pensée pour **s'intégrer harmonieusement dans son environnement**, la résidence propose une architecture à la fois contemporaine et respectueuse des codes architecturaux. Implanté le long du boulevard, le bâtiment développe une **façade rythmée** afin d'éviter toute impression de linéarité. Des « cadres pignons » viennent structurer l'ensemble et créer une succession de volumes, évoquant plusieurs bâtiments accolés, à l'image des séquences urbaines du **centre ancien d'Agde**.

Les **teintes** et **matériaux** choisis s'inspirent de l'existant pour ancrer le projet dans son territoire.

L'alternance de tons clairs et foncés souligne les volumes et apporte du **dynamisme** à l'ensemble.

Une attention particulière a également été portée à la **qualité paysagère** et au **bien-être** des futurs habitants. L'aménagement paysager propose une **palette végétale pérenne** favorisant le **confort d'été** et redonne une place importante à la végétation sur la parcelle, tout en s'adaptant à la topographie naturelle du site et aux cheminements.



Laurent HIRSCH Architecte





## Le mot du paysagiste

### Entre nature & patrimoine

Le jardin de la résidence s'organise harmonieusement autour du bâtiment. Au nord, l'entrée principale s'ouvre à travers un jardin fleuri, bordé d'une **oliveraie**. Arbre emblématique du **paysage méditerranéen**, l'olivier est ici mis à l'honneur pour sa **force symbolique**, évoquant à la fois la longévité, la croissance, la paix et la santé.

Autour de cette allée, haies et massifs structurent différents **espaces extérieurs** pensés comme de **véritables lieux de vie**. On y retrouve un **espace libre** propice aux jeux tels que la pétanque ou le mōkky, des bancs invitant à la détente et aux échanges, un **carré engazonné** dédié aux activités sportives ou au yoga, ainsi qu'un **espace potager** composé de deux grandes jardinières surélevées.

Ce jardin s'ouvre sur une vaste **terrasse commune**, conçue comme un lieu de **rencontre et de convivialité**, où les résidents pourront se retrouver et partager des moments ensemble.

Julie Poirel

## *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.



Boulodrome et 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.



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 **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.



Salon détente, Jardin Victoire - Meaux (77)

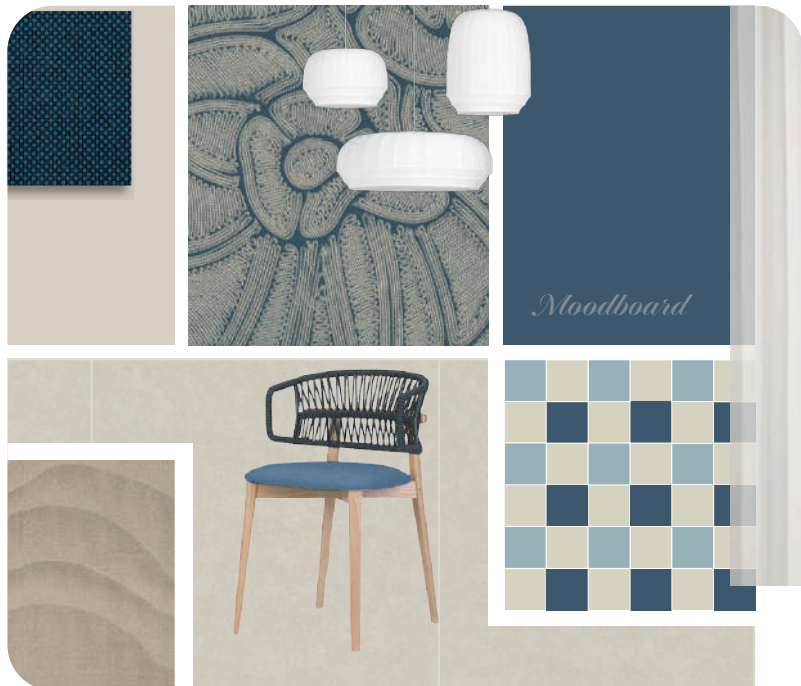
## Construire au service de l'art



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...*





*Pour se détendre*



Salle fitness et cuisine participative · Libre interprétation de l'architecte d'intérieur pour la décoration



## Les prestations

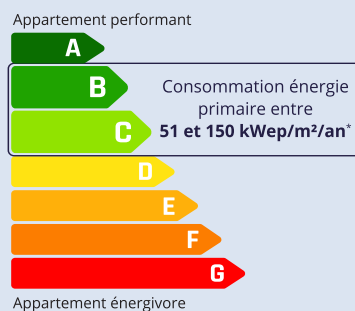
*Des appartements pensés pour les seniors*

### Le label Haute Sécurité Santé HS2

Villa Serenly Agde 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 adaptés, prises à 1,10m de hauteur...) et la **proximité de certaines commodités et services** (transports, commerces, établissements de santé, etc.).



Villa Serenly Agde 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.



Villa Serenly Agde est certifiée **NF Habitat** et offre des appartements plus qualitatifs bénéficiant de **performances supérieures** (confort acoustique, aménagement facilité, réduction des consommations d'énergie, 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



- 5 Sol PVC type LVT imitation parquet bois clair dans toutes les pièces (sauf SDE PMR en carrelage)



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



- 7 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 . .

# Références



Reflet Océan, Soulac (33)



Oria & Vinia, Bergerac (24)



Les Jardins de Maylis, Mimizan (40)



Tosca Bella, Toulouse (31)



Serenly Banyuls-sur-Mer (66)



Violette & Parme, Saint-Alban (31)



Jardin Victoire, Meaux (77)

Document et illustrations non contractuels.

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

**Illustrations 3D :** Visiolab, D+B Interior Design

**Sources :** ville d'Agde, hérault.fr, INSEE, Google Maps, linternaute.com, Mairie d'Agde.

Service Communication et Marketing LP Promotion. Avril 2026. Imprimé en France sur du papier issu de forêts gérées durablement. Imprimeur labellisé Imprim'Vert.

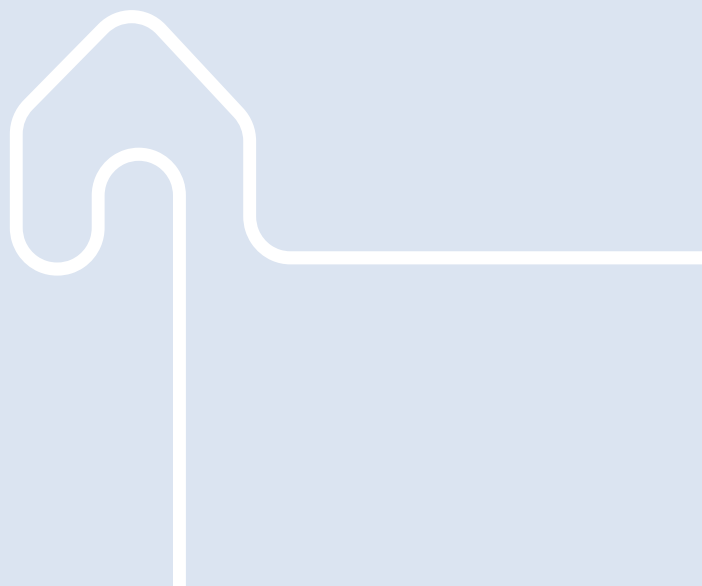


Cedrabella, Cenon (33)



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



### Direction régionale Occitanie / Auvergne-Rhône-Alpes

#### 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

#### 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

### Direction régionale Nouvelle-Aquitaine / Bretagne - Pays de la Loire

#### AGENCE BORDEAUX

1 rue Achard  
33300 Bordeaux

#### AGENCE ANGLET

Ibis avenue de Maignon  
64600 Anglet

#### AGENCE NANTES

36 boulevard Gabriel Guist'Hau (4<sup>ème</sup> 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

