

# serenly

PROVINS 

---



# 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.

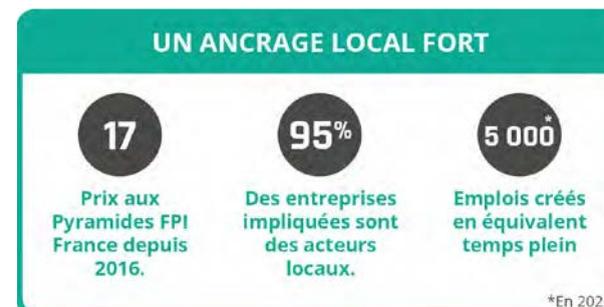
**Pierre AOUN**  
Directeur Général



**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

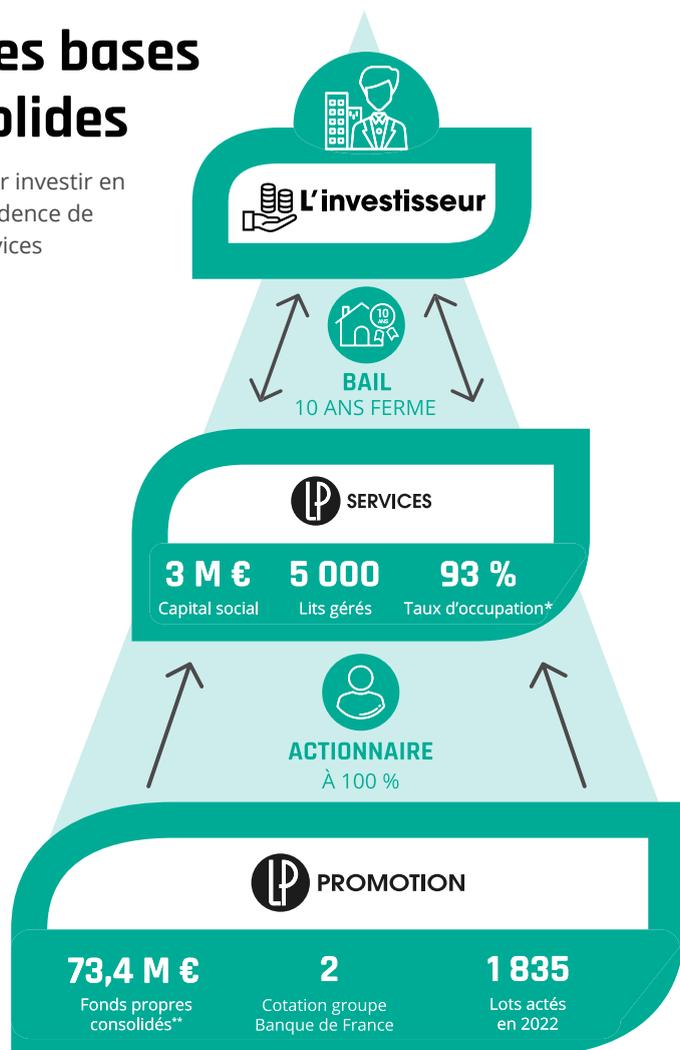
Hébergements flexibles

serenly

Résidences seniors

## Des bases solides

pour investir en résidence de services



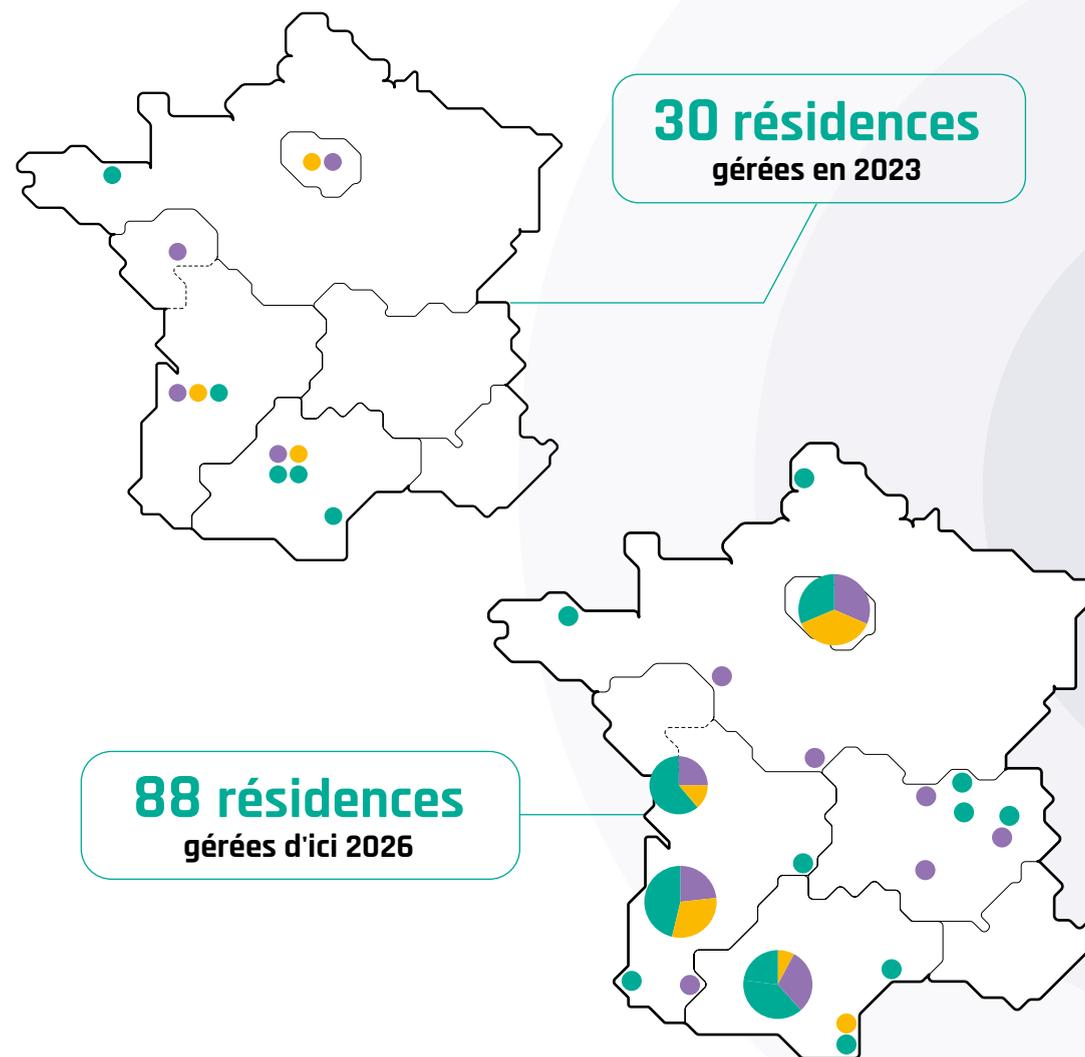
\* Taux d'occupation moyen en 2021 sur l'ensemble de nos résidences de services \*\*Au 31 décembre 2022 \*\*\*Cotation de la Banque de France sur la capacité de l'entreprise à honorer ses engagements financiers à 3 ans, de 1 (excellente) à 8 (fortement compromise)

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

▶ Portage de TVA

▶ PNO Includé : L'assurance LP Services couvre les investisseurs par extension

## Un développement en forte croissance



**30 résidences**  
gérées en 2023

**88 résidences**  
gérées d'ici 2026

● STUDENTLY

● SWEETLY

● SERENLY

# La Seine-et-Marne



Château de Fontainebleau



Disneyland Paris

## Vaste & Verte

Le département de la Seine-et-Marne est **un des plus vastes et verts d'Île-de-France**.

**Dynamique et attractif**, il attire chaque année plus de 13 000 nouveaux habitants. Sa **proximité avec Paris**, son **accessibilité** et ses nombreuses zones vertes lui confèrent un **cadre de vie agréable**.

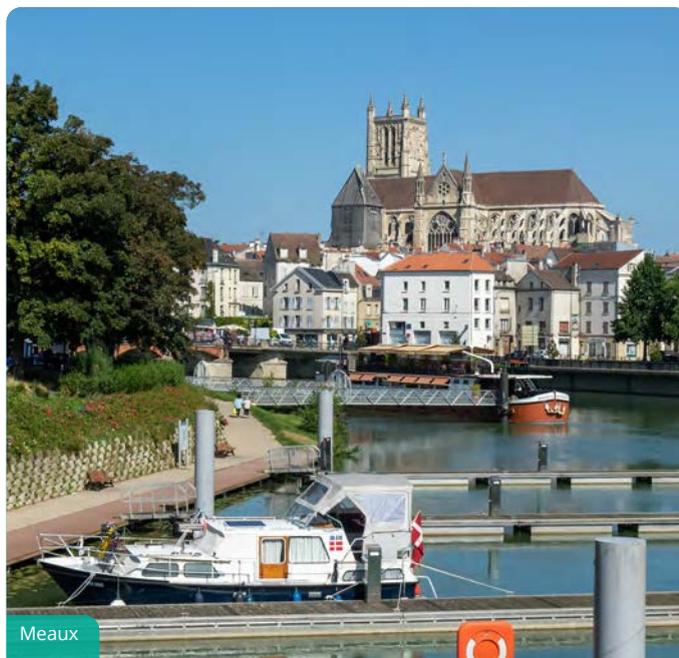
**Riche d'histoire**, de **paysages naturels**, de **châteaux** et de **villages d'artistes**, la Seine-et-Marne ne manque pas d'attrait.



Provins

## Chiffres Clés

- **510** communes, dont 2 villes nouvelles : Marne-la-Vallée et Sénart
- **1,4** million d'habitants
- **1<sup>er</sup>** département d'Île-de-France en termes de superficie
- **1 500** associations sportives
- **6 695** km de chemins de randonnées
- Département accessible :
  - **9** autoroutes
  - **2** gares TGV et **4** lignes RER



Meaux

## Une renommée mondiale

La Seine-et-Marne regorge de lieux à découvrir, entre ses **parcs**, ses **forêts**, ses **châteaux prestigieux** et ses **sites classés à l'Unesco** :

- 2 sites classés au patrimoine mondial de l'Unesco : **Fontainebleau** et **Provins**
- **640 monuments** patrimoniaux protégés, **21 musées**
- **Disneyland Paris** : **1<sup>ère</sup>** destination touristique d'Europe
- **De nombreux châteaux** : Fontainebleau, Vaux-le-Vicomte, Blandy-les-Tours, Champs-sur-Marne...
- **130 000 hectares de forêts** : forêt de Fontainebleau, forêt de Nemours...
- **4 400 km de cours d'eau**

# Provins

## Le charme d'une ville médiévale

La ville offre un **environnement calme et préservé**, propice à la **détente** et au **bien-être** notamment grâce à ses espaces verts, ses promenades le long de la rivière et ses ruelles pittoresques. Chargée d'**histoire** et de **charme**, Provins dispose de nombreux services et commerces adaptés aux besoins des seniors, ainsi que de nombreuses associations proposant des activités variées pour favoriser le lien social.



Remparts

Provins est une ville à **taille humaine**, située à environ 80 kilomètres au sud-est de Paris. Célèbre pour ses remparts, ses tours et ses maisons à colombages, son **architecture médiévale** lui a permis de s'inscrire au **patrimoine mondial de l'UNESCO**.



Fête médiévale

## En bref

- Près de **13 000** habitants
- **Ville culturelle** : 55 monuments historiques, médiathèque, musées
- **Les Médiévales de Provins** : plus grande fête médiévale de France, spectacles et festivals
- **1 hôpital**
- **1 centre aquatique**
- **Marché** le samedi matin
- Circuits de **randonnées pédestres et balades à vélos**
- **2 gares** : Champbenoist-Poigny et Provins. Ligne P : liaison directe entre la gare Paris-Est et Provins en 1h25
- **1 réseau de bus** Probus

## Le marché de la résidence seniors à Provins



**+ de 3 000**  
personnes sont âgées  
de **60 ans et +**<sup>(1)</sup>  
  
**soit 24%**  
de la population



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



**122**  
**lots seniors**<sup>(3)</sup>  
répartis dans  
**1** résidence

**serenly**

PROVINS

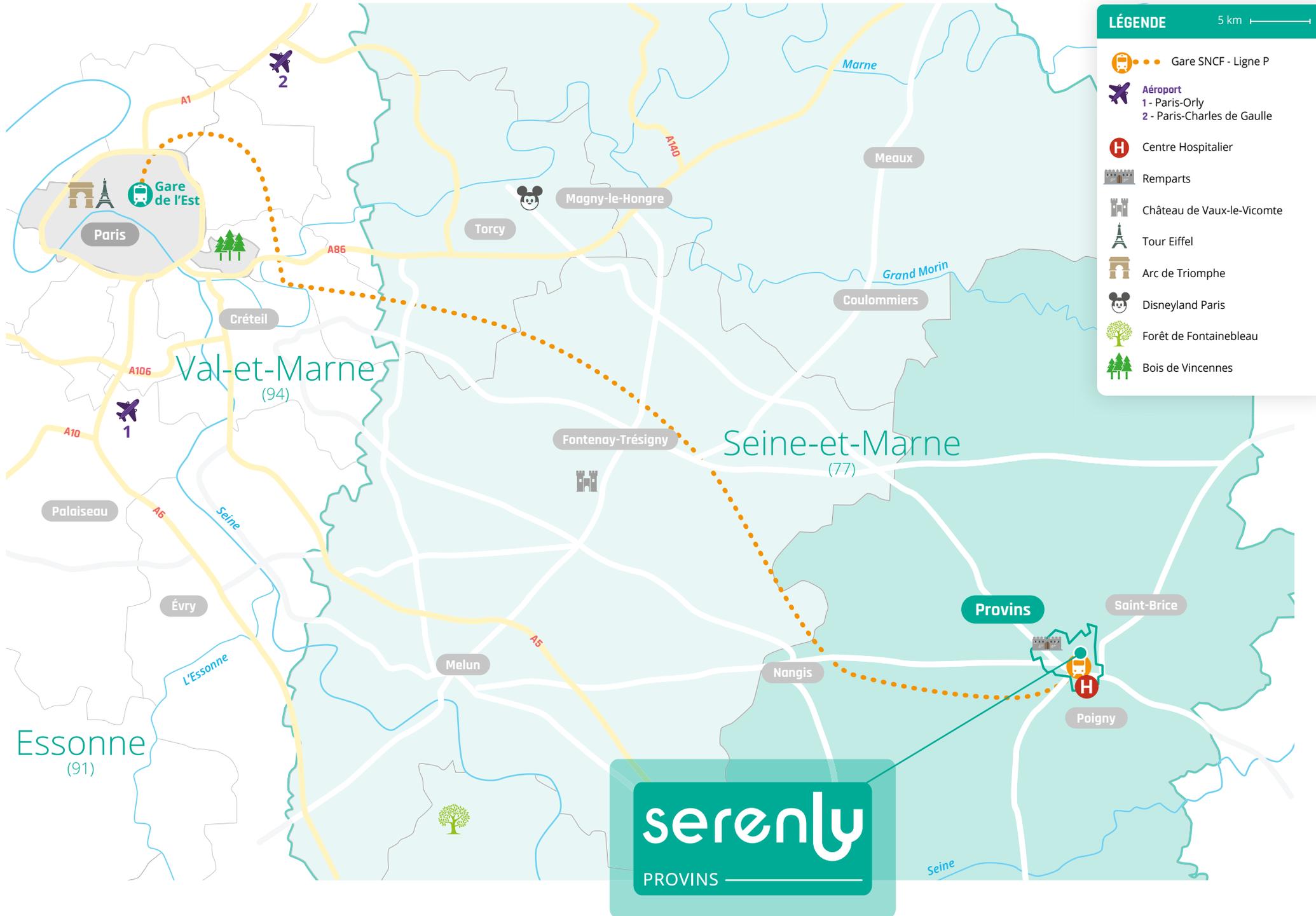
Création de

**121 lots seniors**

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

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

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



**LÉGENDE** 5 km

- Gare SNCF - Ligne P
- Aéroport  
1 - Paris-Orly  
2 - Paris-Charles de Gaulle
- Centre Hospitalier
- Remparts
- Château de Vaux-le-Vicomte
- Tour Eiffel
- Arc de Triomphe
- Disneyland Paris
- Forêt de Fontainebleau
- Bois de Vincennes

**serenly**  
PROVINS



**Gare**  
à 1 km

**Intermarché**  
à 900 m

**Arrêt de bus ligne 9B**  
à 300 m

**Centre culturel et sportif**  
à 500 m

**Cinéma**  
à 300 m

**Centre-ville** (mairie, boulangerie, marché,  
pharmacie, commerces, restaurants, ...)  
à 500 m

**Collégiale Saint-Quiriace**  
à 2 km

**Tour César**  
à 2 km

**Arrêt de bus ligne 9D**



PROVINS

6-10 avenue de la Libération  
77160 PROVINS

# serenly

PROVINS

6-10 avenue de la Libération  
77160 PROVINS

## Un emplacement privilégié



### Commerces de proximité

- Centre-ville et marché à 500 m
- Boulangerie à 700 m
- Monoprix à 750 m
- Intermarché et Bricomarché à 900 m



### Transports & accès

- Arrêt de bus (ligne 9D) à 70 m
- Arrêt de bus (ligne 9B) à 300 m
- Gare de Provins (ligne P) à 1 km



### Autres services & loisirs

- Cinéma à 300 m
- Pharmacie à 450 m
- La poste et centre culturel et sportif à 500 m
- Cabinet médical à 550 m
- Banque à 650 m
- Mairie à 700 m
- Restaurant à 750 m
- Médiathèque et Jardin Garnier à 1 km
- Centre Aquatique à 1,2 km
- Remparts à 2,5 km
- Centre Hospitalier à 3 km

LÉGENDE 100 m



# La vie de quartier

## Douceur de vivre

**Serenly Provins** se situe à proximité du **centre historique**, doté de ses nombreux commerces, ses charmantes ruelles en pavés et ses remparts. L'**environnement** du quartier est à la fois **agréable** et **pratique** pour le quotidien des seniors. Ce quartier, à l'esprit de **petit village**, permet de concilier **convivialité** entre les habitants et **douceur de vivre**.

Côté **accessibilité**, les résidents peuvent facilement se déplacer dans la ville grâce aux arrêts de bus situés à proximité de la résidence. Pour des envies de sorties dans **Paris**, le train de la ligne P permet de rejoindre la Gare de l'Est en 1h25.

Derrière la résidence, on retrouve le petit cours d'eau **La Voulzie** ainsi que de **grands espaces verts** pour des moments de détente.



Gare



Centre-ville



Place du Châtel



La Voulzie



Bibliothèque



La Roseraie de Provins



**serenly**  
PROVINS  
6-10 avenue de la Libération  
77160 PROVINS

# La résidence

## Sérénité et convivialité

**Serenly Provins** se situe dans un quartier **calme** et **pavillonnaire**, à proximité de toutes les commodités : boulangerie, pharmacie, supermarché, arrêts de bus....

Composée de **121 lots du T1 au T3** répartis dans **2 bâtiments** en R+3, la résidence seniors offre un **cadre de vie chaleureux** et **convivial** grâce à ses vastes espaces communs décorés avec soins. Ils sont composés d'une grande **salle commune** avec **espace détente, cuisine collaborative, coin lecture** et **accueil**.

Pour garder la forme, une **salle fitness**, prolongée d'une **terrasse commune** avec bains de soleil, est proposée aux résidents, ainsi qu'une salle de télé-médecine et un **salon de beauté**.  
En extérieur, on retrouve un vaste **parc arboré**.

**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...).



**serenly**

PROVINS

6-10 avenue de la Libération  
77160 PROVINS

- 1 Accès véhicules sécurisé
- 2 Accès piétons sécurisé
- 3 Parking extérieur
- 4 Racks à vélos

- 5 **Espaces communs intérieurs :**
  - Espace détente et cafétéria
  - Cuisine collaborative
  - Salon de coiffure et de beauté
  - Salle de télé-médecine
- 6 Salle de fitness

- 7 Terrasse commune avec bains de soleil
- 8 Espace vert arboré
- 9 Maison existante conservée
- 10 Résidence clôturée et sécurisée

# Le mot du paysagiste

“

Le projet s'appuie sur le patrimoine arboré existant qui donne du caractère et un paysage d'ores et déjà mature au jardin. De nombreux grands arbres majestueux sont conservés comme les platanes, les hêtres pourpres, les frênes et les tilleuls apportant de la profondeur aux

perspectives depuis les espaces intérieurs. Les massifs sont composés de vivaces et d'arbustes florifères apportant dans les espaces d'accueil un paysage jardiné et élégant évoluant au fil des saisons.

”





# Le mot de l'architecte

L'art de concevoir



Le site sur lequel s'implante la résidence **Serenly Provins** est exceptionnel de par son amplitude et la préservation de la zone boisée autour de la rivière de la Voulzie. Ainsi, la résidence seniors entre directement en dialogue avec le parc végétal préservé du 19<sup>ème</sup> siècle.

Le « jeu » de l'architecture crée les caractères du 19<sup>ème</sup> siècle, associées à des matériaux traditionnels et éternels : zinc, enduits, briques. Les matériaux, les rythmes et structurations des façades, permettent ainsi une co-existence et cohérence de styles entre la résidence seniors et le Faubourg ancien en exprimant sobriété et authenticité.



## LENOIR & ASSOCIÉS ARCHITECTES

Notre Cabinet d'Architecte a été créé en 1982 et a toujours réalisé depuis, à peu près à équité, des bâtiments publics ou destinés à recevoir du public et des bâtiments industriels privés. Depuis plus de 42 ans, chaque projet est traité avec importance par notre Cabinet et cela nous autorise à cumuler un réseau de contacts divers et variés pour générer des expressions et attitudes architecturales.





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.



Cuisine collaborative, Violette & Parme

## 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** :

- Cuisine collaborative
- Espace détente avec canapés, coin lecture et TV
- Salle de fitness
- Terrasse commune avec bains de soleil
- Salle de télémedecine (tablette, chariot de télémedecine)
- 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

## 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

## 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





# Les prestations

## Des appartements pensés pour les seniors

### Le label Haute Sécurité Santé HS2



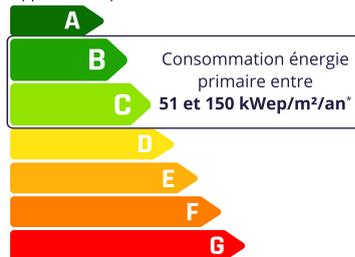
**Serenly Provins** est en cours de labellisation HS2®. Elle offrira à ses résidents des **espaces de vie privés et communs de qualité, sécurisés et confortables** (bac à douche antidérapant, meubles de salle d'eau amovibles, prises à 1m10 de hauteur, espace de télémédecine...) et la **proximité de certaines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



**Serenly Provins** 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



Appartement énergivore

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



Le Clos des Orangers



Canopy

# Références



Studio 8



Violette & Parme



Liberty



Violette et Parme



Liberty

Document et illustrations non contractuels.

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

**Illustrations 3D :** Visiolab, agence CAD.

**Sources :** Office de Tourisme, ville de Provins, INSEE, Seine-et-Marne, L'Internaute, Google Maps.

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



Résidence Saint-Augustin

