



#DIALOGUE URBAIN

#DialogueUrbain 82 • Mai 2026

« GROUPE LP PROMOTION » : SE RÉINVENTER DURABLEMENT AU SERVICE DE L'HABITAT

Depuis sa création il y a 30 ans, le Groupe LP Promotion intervient sur toute la chaîne immobilière : du développement à la maîtrise d'ouvrage, jusqu'à la gestion.

LP Promotion a diversifié ses activités avec la construction et la gestion de résidences gérées ainsi que la réhabilitation.

Exemple avec « la Villa Serenly » à Banyuls, une résidence pour seniors autonomes de 115 logements issue de la réhabilitation d'une résidence de tourisme.



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS



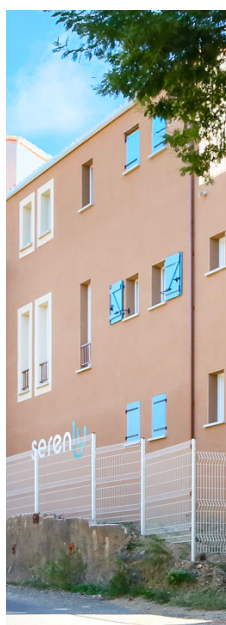
PROMOTION

UNE SOCIÉTÉ À MISSION

Créée à Toulouse en 1996, la société LP Promotion est implantée dans cinq grandes régions françaises, l'Occitanie, la Nouvelle Aquitaine, l'Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes et Bretagne/Pays-de-Loire.

Depuis sa création, le Groupe n'a cessé de faire évoluer ses pratiques et activités, s'adaptant aux enjeux sociétaux et environnementaux. Le groupe, attaché à ce que sa démarche RSE soit irréprochable, est Société à Mission depuis 2023.

LP Promotion s'engage pour une transformation durable des villes sur ses territoires d'implantation. Conscient que chaque région dispose de ses propres spécificités, l'entreprise travaille au côté des collectivités et des acteurs locaux afin de répondre au mieux à leurs besoins et attentes.



VILLA SERENLY (BANYULS-SUR-MER)

UN ÉTABLISSEMENT PENSÉ POUR LA SÉRÉNITÉ DES SENIORS

La résidence seniors « Serenly Banyuls » située au cœur du centre-ville de Banyuls-sur-Mer avec une vue mer, s'adresse principalement aux seniors dynamiques qui souhaitent profiter à la fois de la vie citadine et du calme en bord de mer. Avec au total plus de 430m² d'espaces communs la résidence propose de nombreux services pour assurer le bien-être et la sérénité des résidents.

UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL

Banyuls-sur-Mer est un lieu de vie idéal pour les personnes qui souhaitent allier détente et loisirs. Son cadre naturel exceptionnel permet de profiter pleinement d'activités en plein air comme la marche, le vélo ou encore la randonnée, le long de sentiers côtiers offrant des panoramas magnifiques. Un cadre idéal pour les seniors autonomes et dynamiques.

C'est donc ici que le Groupe LP Promotion a choisi d'implanter une opération qui s'inscrit dans sa gamme « Serenly ». Des résidences qui proposent un mode de vie adapté aux seniors indépendants en recherche de sécurité et de convivialité et toujours situées à proximité immédiate des commerces, des transports et des centres médicaux. « Ici le cadre de vie est exceptionnel et particulièrement attractif. - Relève Sébastien Alves, directeur régional Occitanie/Auvergne/Rhône-Alpes au sein du Groupe LP Promotion. - Nous sommes un promoteur des territoires et Banyuls coche pour nous toutes les cases ! Il s'agit de plus, ici, d'une opération de réhabilitation qui s'inscrit dans la démarche de valorisation de l'existant prônée par notre Groupe qui est depuis 2023, Société à Mission. Une qualité attribuée aux sociétés qui, comme la nôtre, intègrent des objectifs environnementaux dans leurs statuts et ajustent leur mode de fonctionnement pour garantir leur but. »



LA COMPLEXITÉ DE L'ARCHITECTURE EN FAIT UN ATOUT

Livrée en juillet 2025, la « Villa Serenly » de Banyuls est située sur un terrain escarpé, composé de nombreux dénivelés qui façonnent son architecture comme nous l'explique Patrick Boussier, architecte (Toulouse), qui est intervenu à la fin de ce projet, une fois le gros œuvre achevé. « La résidence se compose de plusieurs bâtiments avec tout d'abord un alignement et ensuite des dénivelés. L'implantation et la volumétrie ont très peu été modifiées par rapport au bâtiment existant. Les modifications se situent principalement à l'intérieur. La résidence de tourisme initiale comportait essentiellement des duplex, une configuration qui n'est pas adaptée à un usage par des seniors de même que l'agencement extérieur qui a été modifié pour faciliter l'accès. »

L'architecte a été appelé à négocier avec les ABF afin de refaire l'esthétique de la résidence qui paraissait trop brutale et monochrome. « Nous nous sommes rapprochés le plus possible de l'architecture régionale et méditerranéenne. Pour cela, nous avons retravaillé les couleurs de la façade sur rue et mis des volets en bois. Nous avons également introduit de la végétation pour une meilleure insertion dans l'environnement et une mise en valeur de la façade. Mon travail a surtout concerné la plastique de la résidence ! »

Autre détail qui a façonné cette réhabilitation : la présence d'un petit ruisseau, un ouvrage pluvial qui séparait les logements des parkings et locaux techniques et qui a été équipé d'une petite passerelle pour faciliter les déplacements.

« Au final, on constate que la complexité de ce projet a été un atout pour la résidence qui est composée de plusieurs ruelles étroites et pentues qui ne sont pas sans rappeler la configuration de Banyuls-sur-Mer et qui créent une certaine intimité. » Conclut Patrick Boussier.

serenly



UN MODÈLE ÉCONOMIQUE RÉSILIENT

Grâce à un programme d'activités varié et un accompagnement sur mesure, « Serenly » répond aux attentes des seniors en quête de confort, de sécurité et d'épanouissement au quotidien. Pour Sébastien Alves, les résidences « Serenly » comme celle de Banyuls-sur-Mer offrent un modèle économique résilient avec des loyers abordables.

« Au neuvième mois d'exploitation, le taux d'occupation de la Villa Serenly à Banyuls est de 30 %. Un bon résultat pour une résidence senior, sachant que la montée en puissance s'étale sur 18 à 36 mois. Il ne faut pas comparer ce taux de remplissage avec celui d'une résidence pour étudiants. L'étudiant est très pressé. Pour le senior, le processus est plus long. S'il s'agit d'un couple, le maintien à domicile est plus courant. En cas de décès de l'un des conjoints, les seniors recherchent un lien social, une indépendance, une sécurité et des services dédiés. On essaie d'apporter une solution à ces demandes. Pour cela, nous proposons même souvent une utilisation temporaire : l'essayer, c'est l'adopter ! Il est très difficile pour les acteurs de trouver le bon positionnement par rapport au marché. Mais avec un bon prix, et un bon emplacement, le taux d'occupation augmente rapidement. »

Ici le modèle économique est 30 % inférieur au marché. Un T2 se loue 1200 € par mois. Les charges sont fixes. Il n'y a pas de restaurant mais une cafétéria-restaurant équipée d'une cuisine collaborative.



UNE TRENTAINE D'APPARTEMENTS RÉSERVÉS AUX SAISONNIERS

Les logements ont été vendus « à la découpe » sous le régime du LMNP avec un contrat de bail signé avec LP Services, une garantie de pérennité. « Le modèle LP Promotion est particulier dans sa globalité. Il devrait y avoir 6 millions de personnes de plus de 60 ans à l'horizon 2030. Nous avons anticipé ce phénomène. Souvent un amalgame est fait entre la résidence services et l'Ehpad. « Serenly » est destiné aux seniors autonomes tout en étant dans un environnement sécurisé. Nous avons d'ailleurs obtenu la labellisation HS2 Haute Sécurité Santé en partenariat avec l'Apave. » Analyse le directeur régional avant de préciser : « Les échanges avec la Ville de Banyuls-sur-Mer ont été très importants. C'est ainsi que 30 appartements de la résidence ont été réservés pour l'accueil des saisonniers. »

serenly



INTERVIEW

« GROUPE LP PROMOTION », EXPERT DE L'HOSPITALITY MANAGEMENT

Fort de 30 années d'« hospitality management », le Groupe LP Promotion a créé trois marques qui répondent aux nouveaux modes de vie en apportant une réponse globale et intégrée dans la réalisation de résidences sans cesse plus novatrices : « Studently » pour les résidences étudiants, « Sweetly » pour les résidences de coliving et « Serenly » pour les résidences seniors.

Rencontre avec Sébastien Alves, directeur régional Occitanie/Auvergne/Rhône-Alpes au sein du Groupe LP Promotion.



Sébastien Alves

Directeur régional
Occitanie/Auvergne/Rhône-Alpes
au sein du Groupe LP Promotion.

Pouvez-vous nous présenter le « Groupe LP PROMOTION » en Occitanie Méditerranée ?

Notre groupe est aujourd'hui composé de 300 collaborateurs, dont la moitié pour la promotion immobilière et l'autre moitié pour l'exploitation. Le siège est à Toulouse.

En 2008, a été créé « LP Services » qui gère 7 000 lits en prise à bail soit environ 40 résidences. Forts de cette expérience de syndic et d'exploitant nous n'avons cessé de nous améliorer en étant particulièrement soucieux des détails et des modes de vies selon les différents territoires.

Depuis 2023, nous sommes « Société à Mission », une qualification renouvelée chaque deux ans. Nous disposons également d'une filiale consacrée à la réhabilitation du patrimoine via les dispositifs Malraux ou Denormandie : « Version Pierre ». Le premier permis de construire estampillé « version Pierre » en Occitanie a été déposé au deuxième trimestre 2026, à Carcassonne. La réhabilitation est plébiscitée par les élus et nous répondons ainsi à leur attente.



PROMOTION

Comment voyez-vous l'avenir du « Groupe LP PROMOTION » en Occitanie Méditerranée ?

Notre objectif est de poursuivre notre travail auprès des territoires et de renforcer le positionnement de nos agences les plus récentes. Le fait d'être une société à Mission fait échos auprès de nos collaborateurs en raison des valeurs véhiculées. Cette qualification est aussi la preuve que nous n'avons pas à rougir de ce que nous réalisons au quotidien. A travers tout ce que l'on fait, nous nous engageons dans le temps. Exemple avec le développement des résidences services où l'on se doit de penser la fonction et l'usage et de se mettre à la place des résidents.

Quels sont, selon vous, les arguments pour acheter chez « Groupe LP PROMOTION » ?

J'achète chez LP Promotion en raison de la qualité de ses ouvrages. Toutes nos résidences sont certifiées NF Habitat. La culture du service est également importante. Nous construisons des résidences au service de leurs habitants, qui sont faites pour durer.

Ilot des Platanes · Lattes (34)

PROJETS EN COURS

« GROUPE LP PROMOTION », C'EST AUSSI

RIVES DU CANAL

À Portiragnes, la résidence « Rives du Canal » prend place dans un environnement singulier, en lien direct avec le Canal du Midi, et participe à une réflexion plus large sur la manière d'habiter les centres-bourgs aujourd'hui. Dans un contexte de croissance démographique et d'évolution des modes de vie, le projet propose une offre de logements diversifiée, pensée pour répondre à des besoins complémentaires.

La résidence repose sur un principe de mixité générationnelle, en associant logements familiaux et appartements adaptés aux seniors. Cette approche permet de favoriser les interactions du quotidien tout en accompagnant le maintien à domicile des populations vieillissantes, enjeu de plus en plus structurant pour les territoires.

L'implantation en cœur de village, à proximité immédiate des services, des équipements et des mobilités douces, contribue à renforcer les usages de proximité et à limiter les situations d'isolement. Le projet s'inscrit ainsi dans une logique de revitalisation et de confortement du tissu local existant.

Au-delà des logements, la conception intègre des espaces extérieurs et des lieux communs pensés pour encourager les échanges et la convivialité. Cette dimension collective, intégrée dès l'origine du projet, traduit une volonté de recréer du lien social à l'échelle résidentielle, en phase avec les attentes actuelles des habitants.

- ▶ Architecte : Patrick Boussier`
- ▶ Date de livraison prévisionnelle : 2ème trimestre 2028



© HIVE

PROJETS EN COURS

« GROUPE LP PROMOTION », C'EST AUSSI

VILLA SERENLY

À Agde, le projet « Villa Serenly » s'inscrit dans un territoire marqué par un vieillissement significatif de sa population, qui interroge directement les modèles d'habitat et d'accompagnement des seniors. Dans une ville à taille humaine, disposant d'un tissu de services et d'équipements complet, l'enjeu est aujourd'hui de proposer des solutions permettant de concilier autonomie, sécurité et qualité de vie.

La résidence apporte une réponse adaptée en proposant une offre de logements spécifiquement conçus pour des seniors autonomes, à mi-chemin entre le logement traditionnel et les structures plus médicalisées. Elle permet ainsi de prolonger le maintien à domicile, tout en intégrant une dimension collective essentielle pour prévenir l'isolement.

Son implantation en cœur de ville, à proximité des commerces, des services de santé et des transports, renforce cette logique de proximité et d'usage quotidien, en s'appuyant sur les atouts existants du territoire.



© VISIOLAB

Au-delà de sa vocation résidentielle, le projet intègre des espaces partagés et des services favorisant les interactions entre habitants. Il participe ainsi à une approche plus globale de l'habitat senior, où la qualité d'usage, le lien social et l'ancrage territorial constituent des leviers essentiels pour accompagner les évolutions démographiques.

- ▶ Architecte : Laurent Hirsch
- ▶ Livraison : 2ème trimestre 2028



RETROUVEZ-NOUS SUR
[HTTPS://FPIFRANCE.FR/REGIONS/FPI-OCCITANIE-MEDITERRANEE](https://fpi-france.fr/regions/fpi-occitanie-mediterranee)

SUIVEZ-NOUS SUR

