



**À CAGNY**  
CAÉLIA



# CAGNY DANS UN ÉCRIN NATUREL AUX PORTES DE CAEN, UNE VILLE AU CHARME DE VILLAGE

À 9 km de Caen, Cagny connecte la métropole normande à sa zone rurale. Aux portes de Mondeville et de l'autoroute A13, la ville conserve des allures de village. Son centre-ville préservé, ses commerces, écoles et aires de loisirs font d'elle une ville naturellement prisée par les familles, recherchant un cadre de vie calme et préservé à proximité de Caen et de son dynamisme.



Rue Saint-Pierre à Caen, à 15 min en voiture

## Caen Métropole Normandie, une aire d'attraction majeure du Grand Ouest

- À seulement 2 h\* de l'Île-de-France, Caen et sa métropole sont les 1<sup>ers</sup> pôles économiques de l'ouest normand.
- 10<sup>e</sup> port français, Caen Normandie est un territoire d'excellence pour la santé, les sciences du numérique, l'industrie et l'agroalimentaire.
- Avec ses 10 km\* de plages, son mémorial et son arrière-pays, Caen Normandie est une destination touristique très prisée.

Ce qu'il faut savoir sur Caen et sa métropole

# 6<sup>e</sup> ville

de France où il fait bon vivre<sup>(1)</sup>

# 470 000

habitants<sup>(2)</sup>

# 35 000

étudiants et 2 200 chercheurs<sup>(2)</sup>

# 187 000

emplois dans 38 000 entreprises<sup>(2)</sup>



Le centre-ville de Caen et l'église Saint-Pierre

## Caen, une ville d'avenir aux 1 000 ans d'histoire

- Cité de Guillaume le Conquérant, Caen conserve un beau patrimoine médiéval, avec son château, ses abbayes et ses maisons à colombages.
- Son université, l'une des plus anciennes de France, compte 5 campus. Caen dispose également d'une école des Beaux-Arts, de 4 écoles d'ingénieurs, de plusieurs écoles de commerces et de graphisme.
- Pôle de santé majeur du Grand Ouest, Caen regroupe 7 grands centres hospitaliers.
- Ville de culture et de nautisme, Caen accueille de nombreux événements et festivals tout au long de l'année.

# CAGNY EN LISIÈRE DE BOIS MAISONS ET APPARTEMENTS DANS UN CADRE PRÉSERVÉ ET CONVIVIAL

Au sein d'un nouveau quartier résidentiel, CAÉLIA bénéficie d'une adresse de choix, en bordure du bois communal. Organisé en maisons et appartements, séparés par une large allée centrale, l'ensemble résidentiel fait la part belle aux jardins. Ses nombreux arbres : érables, charmes, cornouillers, frênes et merisiers, offrent un cadre de nature privilégié aux résidents, agréablement prolongé par les 6,5 hectares du bois voisin.



## Un environnement dédié aux loisirs et aux activités de plein air

- Le « Petit Bois », lieu municipal de détente et de loisirs, se décline en une zone boisée de 6,5 hectares et en un espace sportif à disposition des habitants et associations cagnaises.
- Gymnase, terrains de tennis, de football et city stade permettent de s'adonner à tous les sports.
- Le centre-ville, ses commerces, l'école et la gare TER sont à 800 m\*, à moins de 3 min\* de voiture.
- Le centre commercial Mondeville 2, situé à seulement 8 min\* en voiture, vous propose une offre diversifiée : supermarché, 110 boutiques et 12 salles de cinéma.

## Une architecture à taille humaine, aux lignes épurées

- L'ensemble résidentiel se décline en 4 maisons et une résidence de 2 étages aux lignes sobres et contemporaines.
- Les enduits clairs comme le ton pierre ou le blanc cassé sont mis en valeur par le végétal omniprésent.
- Un vaste espace central paysager marque la séparation entre maisons et appartements.
- Des locaux à vélos habillés de bois sont à la disposition des résidents le long de l'allée centrale.



## Proche de tout, proche de vous



# CAÉLIA

## 4 BELLES MAISONS FAMILIALES

### AVEC JARDIN ARBORÉ POUR UN CONFORT ULTIME

#### Des maisons de 2 et 3 chambres, conçues pour la vie de famille

- L'architecture traditionnelle, avec toiture à deux pentes en tuile, s'inscrit naturellement dans l'identité du quartier.
- Le rez-de-chaussée est dédié aux pièces de vie et l'étage aux espaces de nuit. La conception des plans favorise la tranquillité de toute la famille.
- Chaque maison est équipée en rez-de-jardin d'une entrée indépendante, cuisine ouverte sur le salon-séjour et d'une buanderie. Elles sont toutes prolongées par un grand jardin arboré, protégé par une haie vive.
- Elles disposent de 2 places de stationnement chacune, pour plus de praticité.



#### Des prestations de grand confort soigneusement sélectionnées :

##### Esthétique

- Le sol des pièces d'eau et ceux des autres pièces sont en PVC.
- Les murs et les plafonds sont peints en blanc.

##### Une sécurité optimisée

- Les portes palières sont équipées de serrures 3 points A2P.
- Le hall d'entrée de la résidence est décoré avec soin par notre architecte d'intérieur. Son sas est sécurisé par un digicode, vidéophone et badge Vigik®.

##### Confort

- Les salles de bains et salles d'eau sont équipées d'une applique lumineuse, d'un miroir, d'un radiateur sèche-serviettes et de mitigeurs thermostatiques.
- Fenêtres à double vitrage, volets roulants en pvc blanc dans la pièce principale et oscillo-battants dans les chambres.
- Le chauffage et la production d'eau chaude se font par une pompe à chaleur hybride pour les maisons et par une chaudière individuelle au gaz pour les appartements.
- À partir du 2 pièces, chaque appartement et maison sont conçus pour accueillir un espace de télétravail.

# CAÉLIA DES APPARTEMENTS LUMINEUX CONÇUS COMME DES COCONS CHALEUREUX

## Des appartements bien exposés, ouverts sur la nature

- Du studio au 3 pièces, les appartements profitent de belles orientations, principalement est ou ouest, pour des intérieurs baignés de lumière.
- Au rez-de-chaussée, chaque appartement s'ouvre sur un beau jardin privatif, clos d'une haie vive pour préserver son intimité.
- En étage, les logements sont tous prolongés par un balcon ou une généreuse terrasse plein ciel en attique, avec vue dégagée sur la nature environnante.



« Le plaisir d'un grand jardin qui se marie avec la nature omniprésente du nouveau quartier. »

CAÉLIA est un ensemble résidentiel certifié **NF Habitat** conçu dans le respect de la réglementation environnementale **RE 2020**, permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale grâce à des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre réduites depuis la construction jusqu'à la fin de vie de la résidence et des maisons, avec des logements conçus pour limiter les heures d'inconfort pendant les fortes chaleurs estivales.

Optimiser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien
- De charges réduites
- D'une garantie patrimoniale à terme



## Des biens qui font du bien.

Nous mettons tout en œuvre pour améliorer le confort de nos appartements, de nos maisons et avoir un impact positif sur l'environnement.



Nos engagements  
santé et bien-être



Nos engagements  
éco-responsabilité



Hall d'entrée de la résidence



## CAÉLIA

Rue Louis Braille  
14630 CAGNY



### EN BUS

- Arrêt de bus « Cagny - Saut du loup » à 5 min\* à pied
- Arrêt de bus « Hameau de Cagny » à 8 min\* à pied
- Lignes 109 et 110 vers gare de Caen ou Argences, Méry-Corbon, Mézidon-Canon ou Conteville

### EN VOITURE

- Autoroute A13 vers Paris, à 9 min\*
- Route nationale N814 vers Caen, à 8 min\*

### EN TRAIN

Gare TER de Frénoville-Cagny à 8 min\* en voiture pour rejoindre :

- la gare de Caen en 7 min\*
- la gare de Lisieux en 25 min\*
- la gare d'Évreux Normandie en 1h17 min\*

### EN AVION

- Aéroport de Caen-Carpiquet à 17 min\* en voiture (17,5 km\*), vols vers Lyon, Marseille, Nice, Toulouse et Montpellier



\*Sources : Google Maps. (1) Source JDD 2021. (2) Source Caen Normandie développement.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 81400063. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste, en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires à Cogedim notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Les appartements et les maisons sont vendus et livrés non aménagés, non meublés. Document non contractuel. Perspectiviste : Mag Arhiitektura - Crédits photos : iStock. Conception : markos Janvier 2024.

02 52 07 07 09  
APPEL NON SURTAXÉ

| [cogedim.com](http://cogedim.com)