



Label Vie en Auge

Résidence services
SENIORS

Calvados (14)

Saint-Pierre-en-Auge

INVESTIR

La quintessence de la Normandie

Au cœur du PAYS D'AUGE...

Il suffit de quitter le littoral et les plages de la Côte Fleurie, de pénétrer légèrement à l'intérieur des terres pour découvrir une campagne totalement préservée, marquée par la présence séculaire des haies qui bordent encore routes et chemins.

Bienvenue dans le Pays d'Auge !

Cette région de bocage, entre le Calvados et l'Orne, apparaît comme la quintessence de la Normandie, avec ses villages de caractère composés de bâtisses à colombages.

Le Pays d'Auge doit aussi sa renommée à son patrimoine gastronomique, dont les produits phares sont le cidre, le calvados et les fromages fabriqués à partir du lait des vaches que l'on voit paître paisiblement au grès des paysages vallonnés. Elle constitue également une terre d'exception pour l'élevage de chevaux «pur-sang» avec la présence de nombreux haras.



SAINT-PIERRE-EN-AUGE entre nature et patrimoine

Saint-Pierre-en-Auge est une commune de 8 400 habitants située dans le département du Calvados, en bordure de la Dives.

Elle possède un patrimoine d'exception avec ses églises et manoirs, ses rues anciennes, son jardin conservatoire des fleurs et légumes traditionnellement cultivés en Pays d'Auge et ses deux joyaux : la halle médiévale et sa grande abbaye. Autant de sites remarquables qui attestent de la richesse d'une histoire plus que millénaire.

L'Abbaye bénédictine a été fondée au XI^e siècle. Mille ans après, son église abbatiale, ses bâtiments conventuels attenants, la cour du cloître et la superbe salle capitulaire en font l'un des ensembles les plus complets de l'architecture monastique en Normandie.

Construite par les moines de l'abbaye entre le 11^e et le 16^e siècle et classée Monument Historique, l'imposante halle de Saint-Pierre-en-Auge, une des plus grandes de France, est **un des fleurons du patrimoine médiéval normand**. Sous sa charpente en chêne, elle accueille de nombreuses manifestations tout au long de l'année : salons, brocante, marché de Noël...

Le marché de Saint-Pierre-en-Auge, **un des plus beaux marchés de France**, s'y déroule chaque lundi où plus de 200 exposants proposent tous les produits du terroir.

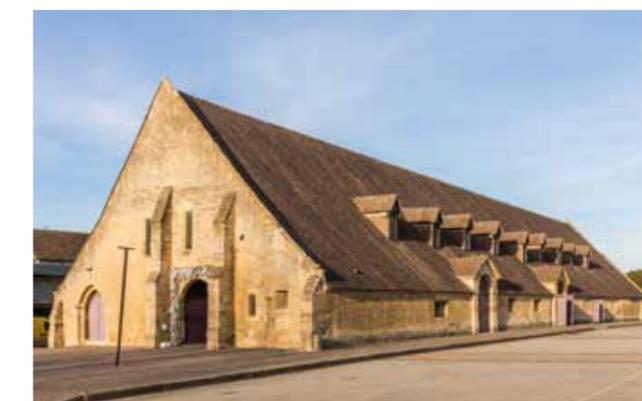


En plein cœur de ville

Un emplacement **EXCEPTIONNEL**

Bienvenue à la résidence séniors Label Vie en Auge, un lieu de vie privilégié, paisible et confortable pour les personnes âgées autonomes. Notre résidence bénéficie d'un emplacement préservé, au calme, dans un environnement résidentiel verdoyant, **entre ville et nature**. Le site de la résidence est un vaste terrain de 4 800 m² qui s'étire en pente douce vers les berges du Gronde depuis la rue Albert Lépée.

Cette situation exceptionnelle permet aux résidents de bénéficier d'un accès «tout à pied» à tous les commerces, commodités et services de proximité du centre ville.



Une architecture harmonieuse

Une résidence
DE QUALITÉ



Un parc habité en plein centre-ville

Le concept consiste d'une part, à révéler et mettre en valeur le patrimoine existant en réhabilitant le bâtiment d'un ancien collège datant de 1930, et d'autre part à concevoir **un ensemble moderne et agréable à vivre**, tout en s'intégrant parfaitement dans le contexte local et les bâtiments environnants.

Le bâtiment existant sera restauré, révélant ainsi tout son caractère. Les nouveaux bâtiments, en toiture terrasse, viennent s'harmoniser dans leur traitement, en prolongement du bâtiment de l'ancien collège, pour à la fois créer une cohérence et apporter une touche de modernité à l'ensemble du projet.

Tout en raffinement,
la résidence affichera
à la fois un caractère
architectural prestigieux,
alliant le classique
authentique au moderne,
avec une esthétique sobre
et élégante.

Une démarche respectueuse de l'environnement

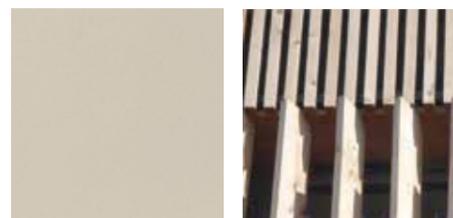
Une construction DE QUALITÉ

Le bâtiment existant de l'ancien collège conservera ses matériaux d'origine : parement brique de teinte claire et enduit taloché ocre avec toiture en ardoise naturelle. Les nouveaux bâtiments sont traités en enduit de ton ocre clair et s'habillent de coursives et balcons en bois. L'ensemble de la construction repose donc sur l'utilisation de **matériaux de qualité** et présente des finitions haut de gamme.

La résidence a été conçue pour répondre aux normes les plus récentes et les plus performantes en matière d'isolation phonique et thermique dans le cadre de la réglementation environnementale RE 2020, garantissant un confort maximal à ses occupants.

De plus, un soin tout particulier a été apporté à la **sécurité de la résidence**. L'ensemble des accès est protégé, un éclairage à détecteurs de mouvement est installé dans les espaces extérieurs, les halls d'entrée et les parties communes, tandis que les portes d'entrée des appartements sont équipées de serrures haute sécurité et d'un système d'interphone vidéo.

Tout a été mis en œuvre pour assurer la sécurité, le confort et la tranquillité des résidents.



Un projet ÉCO-RESPONSABLE

- Un projet vertueux avec une désartificialisation du sol dans le cadre du réaménagement du site.
- Des toitures-terrasses végétalisées sur l'ensemble des nouveaux bâtiments.
- Un vaste jardin paysager de plus de 2 000 m² qui redonne une réelle qualité écologique et paysagère au site.
- Des stationnements en evergreen favorisant l'infiltration des eaux de pluie.
- Un projet qui prévoit la plantation de 20 arbres.
- La création de bassins d'infiltration des eaux pluviales investies de vivaces et de graminées pour créer à la fois une vaste palette végétale et un nouveau refuge pour la biodiversité.



De vastes espaces extérieurs végétalisés

Un espace à vivre conçu **POUR LE BIEN-ÊTRE**

Au rez-de-chaussée du bâtiment conservé et réhabilité de l'ancien collège sont aménagés des **espaces communs** à l'ensemble des résidents, d'une surface d'environ 220 m², accueillant les locaux

administratifs, des espaces de convivialité favorisant les rencontres et les échanges, avec une **grande terrasse plein sud**, ainsi qu'un **espace de remise en forme**.



Les logements sont desservis par **des ascenseurs et des coursives extérieures couvertes**. Des passerelles permettent de relier les étages des différents bâtiments simplifiant ainsi les déplacements au coeur du projet.

Entre les bâtiments, et en lisière de ces derniers, prend place **un vaste jardin paysager de plus de 2 000 m²** agrémenté de cheminements piétonniers.

Les toitures-terrasses sont entièrement végétalisées tandis qu'**un jardin accessible est aménagé en rooftop** d'un des bâtiments, permettant d'y implanter des bacs de **cultures potagères**, créant ainsi un espace commun avec une vue spectaculaire et imprenable sur l'abbaye de Saint-Pierre-en-Auge.

Enfin, la résidence bénéficie d'un **parking de 36 places extérieures** et d'un local vélos, en bordure de la rue Albert Lépée.



Pour vivre ensemble, chacun chez soi

Des logements conçus **POUR LES SENIORS**

La résidence Label Vie en Auge s'adresse à des séniors indépendants désireux de disposer d'un habitat moderne et de qualité, au sein d'un ensemble favorisant les échanges et le « **bien vieillir ensemble** ». Cette résidence à taille humaine, est conçus dans un esprit contemporain.

45 appartements au total,
tous vendus meublés

2 PIÈCES
surface moyenne
43 m²

33
deux pièces

12
trois pièces

3 PIÈCES
surface moyenne
60 m²



Les équipements :

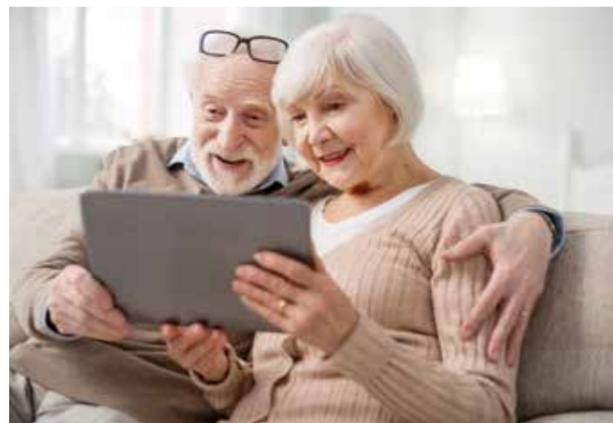
- > Cuisine équipée
- > Salle d'eau avec douche de plain-pied
- > Un séjour salon convivial
- > Placards aménagés
- > Volets roulants électriques

Des vues spectaculaires

Chaque appartement dispose également d'un espace extérieur qui peut aller jusqu'à 26 m² pour certains d'entre eux, permettant de se détendre et de profiter de la vue dégagée sur le jardin paysager. En outre, un grand nombre d'appartements bénéficie d'une **vue spectaculaire sur l'abbaye de Saint-Pierre-en-Auge**.



Un quotidien facilité



Des services **SUR MESURE**

La résidence propose des appartements aux prestations qualitatives et des agencements **favorisant l'autonomie et le bien-être des séniors**. Ces appartements sont équipés d'une infrastructure domotique performante visant à renforcer la sécurité et le maintien des liens sociaux :

- **Solutions communicantes** : réception et envoi de messages, appels audio et vidéo, réception de photos et d'informations, gestion des rendez-vous.
- **Domotique** : gestion des ouvrants, de la lumière et des énergies, de la commande de la température.
- **Internet** avec la fibre, visiophone couleur.

En outre, cette résidence **propose en interne une vaste palette de services, au forfait ou à la carte**, destinés à faciliter la vie au quotidien de ses occupants :

- Assistance d'urgence 24h/24 et 7j/7.
- Accueil et conciergerie.
- Aide à domicile, ménage, pressing.
- Assistance petits travaux, bricolage.
- Livraison de courses et repas à domicile.
- Animations et activités permettant de se divertir et de se réunir.



Un contexte démographique favorable

Un excellent produit D'INVESTISSEMENT

La population française continue de vieillir du fait de l'augmentation de l'espérance de vie. L'avancée en âge des baby-boomers devrait atteindre son point haut en 2035 et **près de 35% de la population aura plus de 60 ans à l'horizon 2050.**

L'augmentation du nombre de personnes âgées mais valides, va occasionner une pression sans précédent sur le stock de logements destinés à des seniors autonomes. Face à ce constat, les **résidences services apparaissent comme une solution d'avenir, innovante et attractive.**

De plus, ce type de résidence correspond aux nouvelles attentes des seniors qui souhaitent aujourd'hui :

- Le maintien à domicile pour bien vieillir.
- Un lieu de vie permettant de vivre ensemble, chacun chez soi.
- Un habitat adapté et connecté.
- Convivialité et échanges permettant de lutter contre l'isolement et de retrouver du lien social.
- Une proximité des commerces et de toutes les commodités urbaines.
- Vivre en sécurité.

Évolution des plus de 65 ans entre 2020 et 2030

	2020	2030	Évolution	Pourcentage
65 à 74 ans	6,6 millions	7,6 millions	+ 1 million	+ 15%
75 à 84 ans	4 millions	5,9 millions	+ 1,9 million	+ 48%
+ 85 ans	2 millions	2,5 millions	+ 0,5 million	+ 25%
Total + 65 ans	12,6 millions	16 millions	+ 3,4 millions	+ 27%

(Source : INSEE)

La résidence services :
une réponse adaptée
aux attentes des
seniors autonomes



Le placement IDÉAL

> Investir dans une résidence services seniors permet de :

- + Se constituer un patrimoine avec ou sans apport.
- + Percevoir un complément de revenus.
- + Préparer sa retraite.
- + Sécuriser son avenir et celui de ses proches.
- + Bénéficier de locataires stables, fiables et solvables, garantissant la bonne tenue de l'immeuble et la pérennité de son investissement.

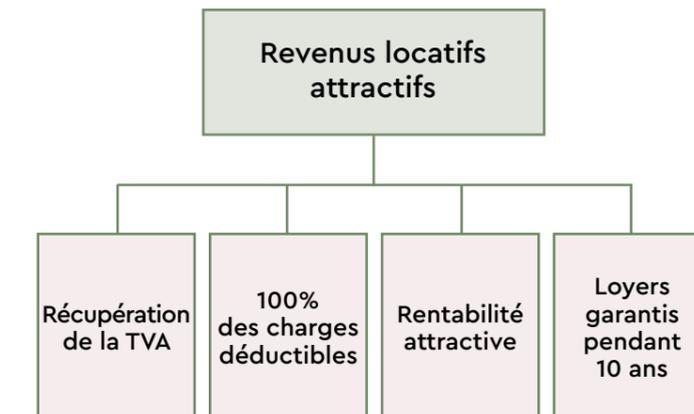
BON A SAVOIR

L'appartement dans lequel vous investissez peut être loué à vos ascendants. Vous pouvez ainsi vous constituer un patrimoine tout en contribuant à loger votre famille.



> Un investissement éligible au statut Loueur en Meublé qui offre les avantages suivants :

- + Récupération de la TVA sur le prix d'acquisition et le mobilier.
- + Un amortissement comptable déductible des revenus locatifs.
- + Un bail commercial garantissant un loyer pendant 10 ans.
- + Gestion assurée par Label Vie, avec un loyer trimestriel garanti.
- + **Une rentabilité attractive**



Un espace à vivre hors du commun

Emplacement, qualité, confort, **SÉCURITÉ ET CONVIVIALITÉ...**

Voilà les maîtres mots qui ont inspirés notre démarche pour concevoir cette résidence seniors, en mettant l'accent sur l'intimité et l'exclusivité.

Label Vie en Auge c'est avant tout le plaisir, pour les futurs résidents, d'habiter **un espace à vivre hors du commun et de grande qualité**, dans lequel ils auront également plaisir à recevoir leur famille et leurs amis.

Ainsi, le lieu répond aux besoins d'une population senior qui, bien qu'étant autonome, profite chaque jour d'un cadre de vie convivial et sécurisé.



Ville aux nombreux atouts



En voiture :

- Caen > 30 mn, 33 km
- Lisieux > 30 mn, 25 km
- Falaise > 20 mn, 20 km
- Pont-l'Évêque > 40 mn, 40 km
- Autoroute A13 > 20 mn, 20 km

En train :

Gare de Saint-Pierre-en-Auge

Gare de Caen à 20 mn, plusieurs trains par jour.
Située sur la ligne du Mans à Mézidon elle est desservie par le réseau NOMAD (ligne de Caen à Tours).



Label Vie en Auge

Résidence services **SENIORS**

Label Vie en Auge
à Saint-Pierre-en-Auge

Renseignements et vente
Tél. : 07 45 26 15 66
contact@labelvie-normande.fr

Réalisation : www.celinefailleres.fr – Perspectives et plan de masse : Epsilon 3D – Architecte : CBA Architectes – Crédits photos : Istock, StockAdobe, Shutterstock – Cartes : Google Maps – Illustrations et photos non contractuelles à la libre interprétation de l'artiste – SCCV Label Vie en Auge. Société civile au capital de 10 000 €. Siège social : 97, Boulevard de Strasbourg – 76600 Le Havre. RCS Le Havre 922 492 558.