



# Regards sur Parc

Appartements du **T2** au **T5 duplex**

**SAINT-HERBLAIN**



Rue du Danube - Parc de Bagatelle

[www.groupecif.com](http://www.groupecif.com)



## Vivre au cœur de l'un des plus beaux parcs de St-Herblain

Véritable poumon vert, le parc de Bagatelle et ses 20 hectares d'espaces verts traversés par la rivière de la Chézine offrent un cadre de vie bucolique au sein la 2<sup>e</sup> ville de l'agglomération Nantaise.

Le quartier Bagatelle profite du parc d'un magnifique château et d'un manoir tous les deux familiaux, d'un nouveau groupe scolaire avec centre de loisirs, d'équipements sportifs et d'une antenne de la Maison des Arts, tout cela à 500 mètres du tramway ligne 3.

La future résidence jouira de cet **écrin de verdure**, **face à des jardins potagers et entourée d'arbres** dont nombre d'entre-eux sont centenaires.

Répartis sur 4 bâtiments reliés par des passerelles en bois, Regards sur Parc arbore de beaux balcons et loggias, des orientations ensoleillées et des vues dégagées.

Les appartements du **T2 au T5 duplex** sont destinés aussi bien à l'acquisition en résidence principale (TVA 5,5% et dispositif Accession Abordable Nantes Métropole sous conditions<sup>(1)</sup>) qu'à l'investissement locatif en vue de défiscaliser<sup>(2)</sup>.

La résidence répondra aux normes thermiques actuelles (RT2012) et sera labellisée NF Logement garantissant un soin particulier à la conception et à l'exécution de l'ouvrage.

Route de Vannes



Tramway ligne 3



Le Parc de la Chézine



## Commerces

Les commerces et services du centre commercial Espace Océan sont accessibles à 5 minutes à pied ; outre l'hypermarché Auchan, la galerie offre 50 boutiques de vêtements/chaussures, parfumerie, restauration, pressing, culture,...

À 1 km de la résidence Regards sur Parc, la Route de Vannes, connue pour ses nombreux magasins de literie, cuisines, décoration, mobilier... ravira les adeptes de shopping.

## Transports

La ligne de tramway n°3 à 5 minutes à pied, permet de relier Bouguenais (Neustrie) en passant par l'hyper centre-ville de Nantes.

Plusieurs lignes de bus peuvent être empruntées dans un rayon de 600 mètres : le n°54 avec pour terminus la place du commerce, le n°59 permettant de remonter vers le Nord de Nantes (Le Cardo) en passant par la Polyclinique.

## Écoles

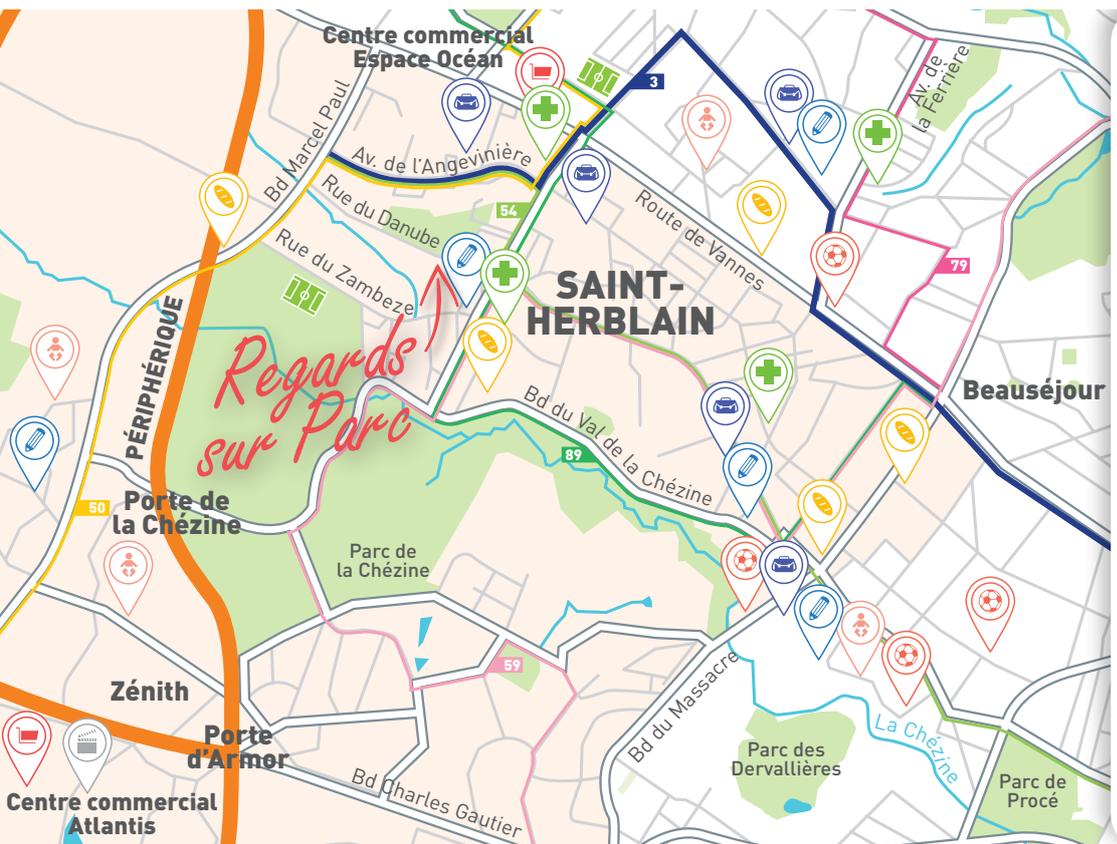
Ouvert en 2015 à 100 mètres de la résidence, le nouveau groupe scolaire de Bagatelle « Nelson-Mandela » regroupe 14 classes de la petite section au CM2 et un plateau sportif de plein air. Ensuite le collège « Gutenberg » à 600 mètres de la résidence accueille les adolescents de la 6<sup>e</sup> à la 3<sup>e</sup>.

Pour les parents optant pour l'enseignement privé, l'école réputée de Saint-Dominique propose une scolarité de la petite section à la terminale, à 800 mètres de Regards sur Parc, soit à peine 10 minutes à pied.

## Environnement et loisirs

La ville de Saint-Herblain met à disposition de ses habitants un large choix de loisirs : piscines, bibliothèques, centres sportifs, cinémas, salles de spectacles... À 50 mètres de la résidence, les petits pourront profiter d'une grande zone de loisirs en extérieur.

Regards sur Parc profite du cadre du magnifique Parc de Bagatelle situé à deux pas du parc du Val de Chézine. À proximité de la résidence débute la boucle de la Gournerie / Chatterie : randonnée pédestre de 10 km traversant des jardins, étangs, verger, château de la Gournerie avec sa chapelle et son ancienne orangerie...



## Légende

- Crèche
- École maternelle et primaire
- Collège et lycée
- Salles de sport
- Cinéma
- Commerce
- Boulangerie
- Pharmacie

## Transports

- Tramway 3 - Marcel Paul → Neustrie
- Bus 50 - Basse Indre → Rivière
- Bus 54 - Marcel Paul → Commerce
- Bus 59 - Bout des Landes → Bellevue
- Bus 79- Orvault → Beauséjour
- Bus 89- Beauséjour → Le Cardo





## Des prestations de **qualité**

- Ascenseurs dans les bâtiments 1 et 2
- Meuble vasque et faïence Porcelanosa dans les salles de bains et salles d'eau (carrelage Porcelanosa pour certains logements)
- Terrasse, loggia ou balcon
- Parkings privés en sous-sol et extérieurs
- Locaux vélos communs et privatif
- Label  logement

### ■ Versez 1000 € seulement à la réservation

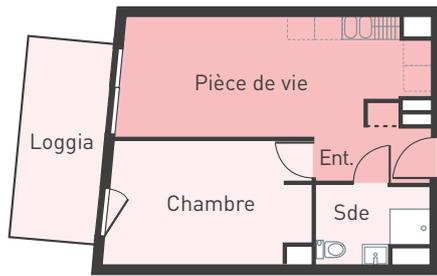
### ■ Aucun versement complémentaire avant la livraison

Aucune somme ne vous sera demandée entre la réservation et la livraison de votre logement. Vous pouvez ainsi vous constituer un dossier de financement correspondant exactement à vos revenus et à vos disponibilités, sans aucune immobilisation de capitaux. Si vous êtes locataire, vous n'aurez donc pas à cumuler le remboursement d'un prêt et le paiement d'un loyer pendant la construction de votre logement.

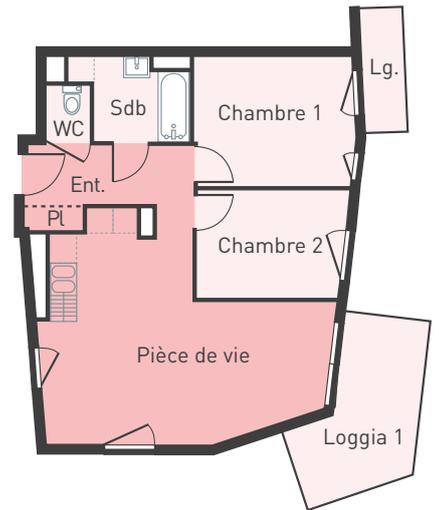
# Exemples de logements



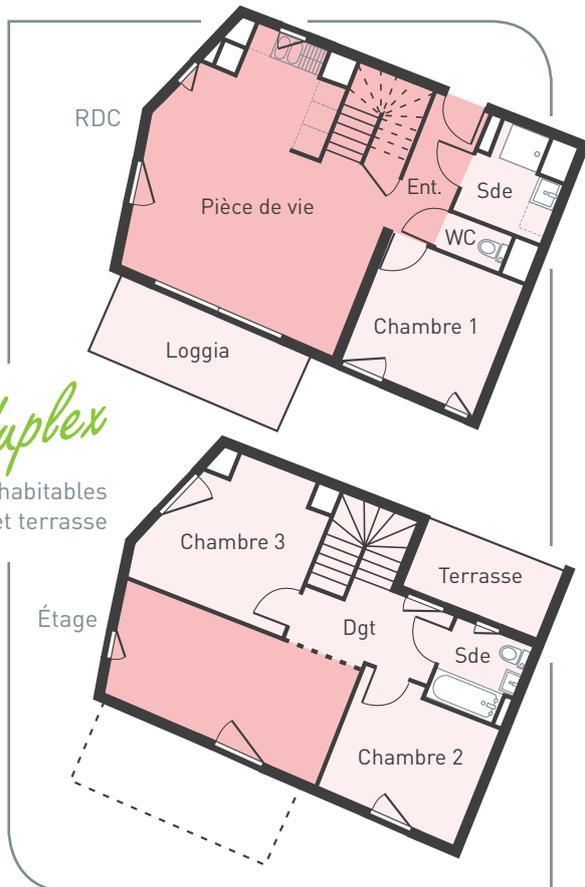
**T2**  
42 m<sup>2</sup> habitables  
+ Loggia



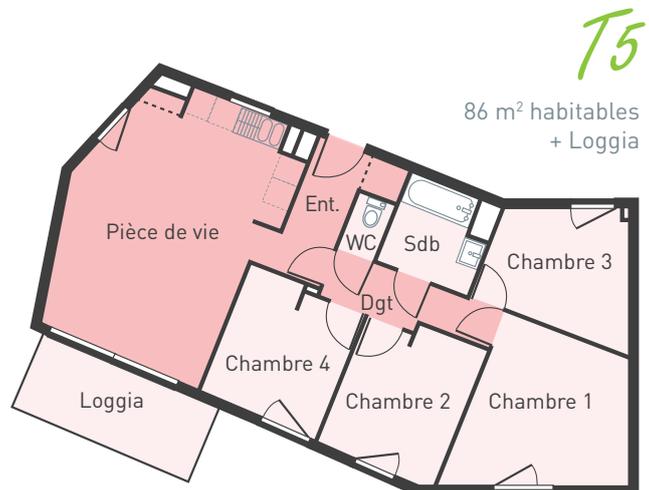
**T3**  
61 m<sup>2</sup> habitables  
+ Loggias



**T4 duplex**  
85 m<sup>2</sup> habitables  
+ Loggia et terrasse



**T5**  
86 m<sup>2</sup> habitables  
+ Loggia



# En résidence principale



## Le PTZ 2017

- Pour financer votre résidence principale neuve, vous pouvez bénéficier du prêt à 0% PLUS du Ministère du Logement. Pour l'obtention de ce prêt, il ne faut pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant l'offre de prêt. Le montant maximum de ce prêt dépend, notamment, du nombre de personnes composant votre foyer fiscal.
- Il peut représenter jusqu'à 40 % du prix de votre acquisition.
- Le remboursement du prêt peut être différé de 5, 10 ou 15 ans selon les revenus.

LOI ENL

## Un prix diminué grâce à une TVA réduite<sup>(1)</sup>

Profitez de la loi ENL

- Plusieurs dispositions de la loi ENL (Engagement National pour le Logement de juillet 2006) prévoient la réduction du prix de vente TTC. Cette minoration de TVA est possible sous certaines conditions de ressources pour les futurs acquéreurs en résidence principale.

Nb de personnes	Revenu fiscal de référence N-2 (plafonds 2017)
1	29 037 €
2	38 776 €
3	46 632 €
4	56 296 €
5	66 226 €
6	74 636 €
pers. sup.	+ 8 325 €

## L'Accession Abordable Nantes Métropole

Avantage

- Prix de vente moyen au m<sup>2</sup> plafonné à 2.500 € annexes incluses sur Nantes et inférieur sur les autres communes de Nantes Métropole.

Conditions

- Acquisition d'un logement bénéficiant du dispositif d'Accession Abordable Nantes Métropole destiné à la résidence principale et situé sur un terrain vendu par Nantes Métropole.
- Être primo-accédant ou dans l'obligation de changer de résidence principale pour des raisons personnelles ou professionnelles.
- Plafonds de ressources à respecter (fixés par décret).

AANM

Nb de personnes	Plafonds de ressources à respecter (fixés par décret)
Une personne seule	26 160 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	34 934 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	42 011 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	50 717 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	59 664 €
Six personnes ou personne seule avec quatre personnes à charge	67 240 €
Personne supplémentaire	+ 7 500 €

# En investissement locatif

## Le dispositif PINEL<sup>(2)</sup>

Avantages :

- Réduction d'impôt directe sur le revenu étalée linéairement sur 6, 9 ou 12 ans. Cette réduction correspond à 12 %, 18 % ou 21 % maximum du coût total d'acquisition (frais de notaire compris).  
Exemple : en 2017, pour un investissement de 200.000 € dans un logement RT2012, la réduction d'impôt sera de 42.000 € sur 12 ans, soit 3.500 € par an (en moyenne).
- Le logement peut être loué à un ascendant ou un descendant.

Conditions

- Le propriétaire doit s'engager à louer le logement nu à usage d'habitation principale au moins pendant 6, 9 ou 12 ans.
- L'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble.
- Plafonnement des loyers et des ressources des locataires.
- Acquisition de 2 logements par an et par foyer fiscal maximum, avec un plafond maximum total d'investissement de 300 000 €.
- Le prix d'achat au m<sup>2</sup> du logement est plafonné.
- Le logement doit respecter un niveau de performance énergétique (BBC ou RT 2012).

LOI PINEL

# Découvrez nos autres programmes dans la région nantaise

## 216 Jules Verne

Quartier Haluchère



NANTES

## Le Clos des Vignes

Quartier des Vignes



LES SORINIÈRES

## Résidence des Oliviers

Angle des avenues du Parnasse et du Golf



SAINT-HERBLAIN

Besoin d'informations ? Appelez-nous au :

**02 40 99 40 90**

11 rue Basse Porte - 44000 NANTES (face au Marché de Talensac)

Du lundi au vendredi : 9h00 - 12h30 et 13h30 - 18h00

Le samedi : 9h00 - 12h00 et l'après-midi sur rendez-vous



Prix et disponibilités sur :

**www.groupecif.com**



Depuis près de 90 ans, le Groupe CIF c'est :

- Plus de 20.000 prêts pour l'accèsion à la propriété.
- Plus de 30.000 logements construits en accèsion à la propriété.
- Près de 13.000 logements gérés, tant en locatif social qu'en syndic de copropriété et gestion pour le compte de tiers.
- 300.000 € de prêts missions sociales par an.

Soit près de 65.000 familles servies dans les départements de Loire-Atlantique et de Seine-Maritime.

