



# Votre futur logement neuf dans Nantes et son agglomération vous attend...



Édition printemps - été 2021

# Édito

Nantes, Cité des Ducs de Bretagne, a vu son offre de logements neufs se réduire en 2020, entraînant une baisse de près de 40% du nombre de ventes annuelles. Dans ce contexte tendu, et malgré un coût de construction toujours plus élevé, le Groupe CIF propose une grande variété de logements neufs avec la mise en commercialisation de nouvelles résidences.

Plus attractive que jamais, la ville ne cesse d'attirer de nouveaux habitants et malheureusement... de voir le prix de ses logements augmenter. Ainsi, **le prix moyen d'un logement neuf vendu à Nantes s'affiche désormais à près de 5363 €/m<sup>2</sup> en 2020** contre 5142 €/m<sup>2</sup> un an plus tôt (source OLOMA - Observatoire du Logement Neuf).

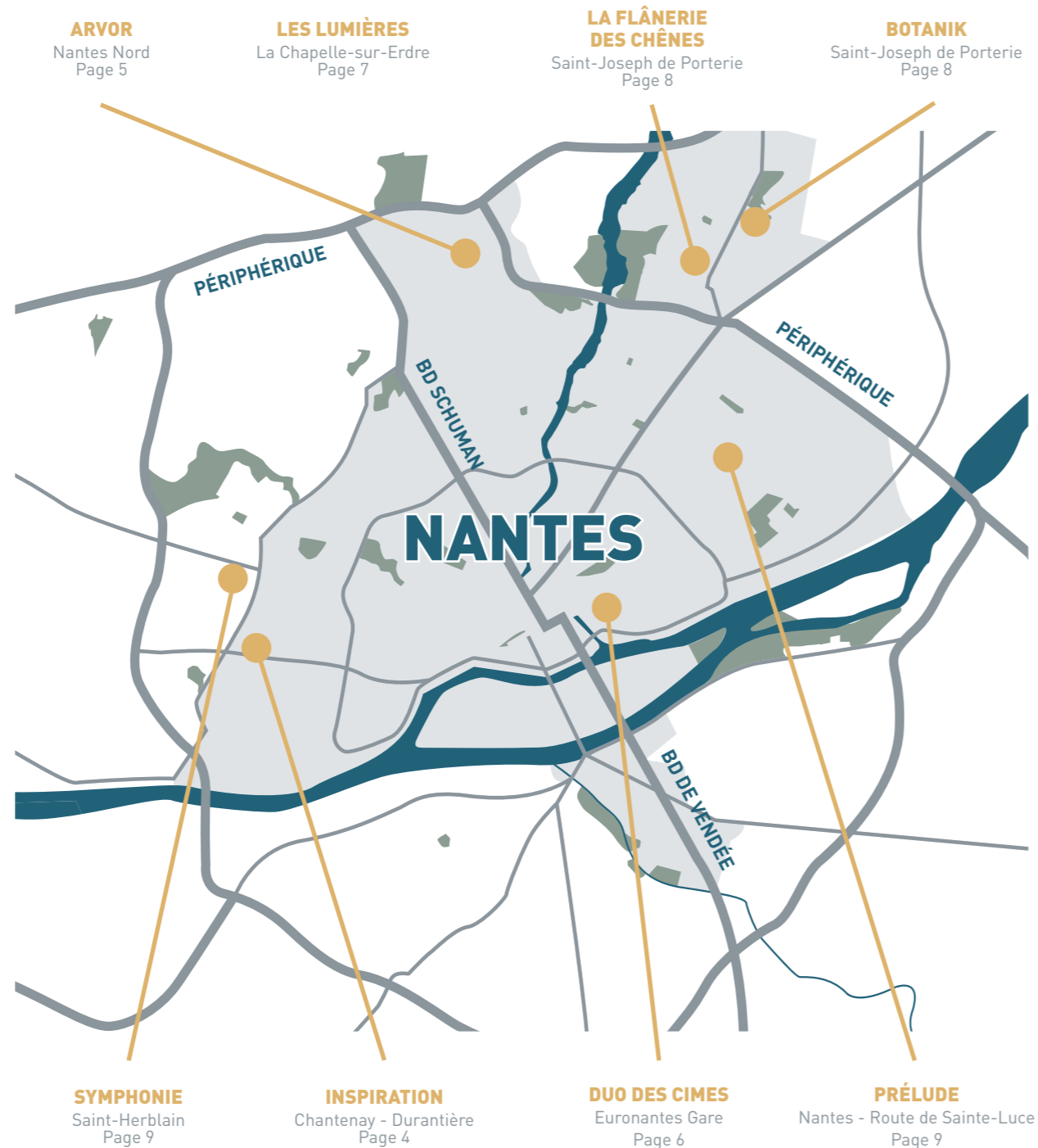
**Le Groupe CIF, quant à lui, répond au besoin de logement du plus grand nombre** sur l'agglomération nantaise, en proposant ses logements au juste prix. Ainsi **en 2020, le prix de vente moyen était de 2.862€ le m<sup>2</sup> pour ses logements neufs**, bénéficiant de la certification **qualité NF Habitat**.

En résidence principale, il poursuit son étroit partenariat avec les collectivités locales pour développer **l'accession aidée à la propriété**, grâce à différents dispositifs comme l'accession abordable Nantes Métropole au travers du Bail Réel Solidaire (BRS), de la location-accession (PSLA) et également l'accession à prix maîtrisés ou en TVA réduite ANRU.

Pour compléter le parcours résidentiel de chacun, le Groupe CIF propose aussi des **opérations sans plafonds de ressources pour la résidence principale et l'investissement locatif**.


Le Groupe CIF reste fidèle à sa vocation de spécialiste de l'immobilier neuf, capable de proposer de **nombreux logements pour tous les budgets**.

**Le Groupe CIF**



## Nous vous accompagnons pour tous vos projets immobiliers :

### Pour devenir propriétaire :

- Paiement du prix total<sup>(1)</sup> de votre appartement à la livraison
- TVA réduite à 5,5 %<sup>(2)</sup>
- Investissement locatif : Pinel, PLS, démembrement de propriété
- Garantie du prix de revente<sup>(3)</sup>
-  Habitat, repère de confiance et de qualité

### Pour la gestion de votre investissement :

- Pas de frais d'agence pour les locataires = relocation rapide
- Des assurances loyers impayés/vacance et carence locatives à **prix coûtant**
- Des honoraires **dès 6.5 % HT** des loyers quittancés, déductibles de vos revenus
- Les 3 premiers mois de gestion locative CIF offerts

### Pour la vente de votre logement :

- Des honoraires réduits dès 6 000 € TTC<sup>(4)</sup>
- Les diagnostics obligatoires **offerts**<sup>(5)</sup>
- Frais de mutation de syndic **offerts**<sup>(5)</sup>

(1) Sauf 1 000 € à l'acte notarié. (2) Voir conditions p11. (3) Pour les programmes construits par CIF Coopérative, en BRS ou en location-accession. (4) Pour les logements vendus à moins de 120 000 € net vendeur. (5) En cas de vente par le CIF et uniquement pour les mandats exclusifs.

## Des logements et des services de qualité reconnus par nos clients



**80 % des clients** livrés de leur logement neuf nous recommandent.

Nous jouons la transparence en acceptant d'être noté sur Google.

3,9 



## INSPIRATION

Nantes-Durantière-Chantenay  
19-23 route de Saint-Herblain

Pour habiter ou investir

Du T2 au T4

Les + de la résidence :

- > **Situation idéale** : à deux pas du jardin extraordinaire, au pied du tramway ligne 1, arrêt Croix Bonneau
- > **Prestations de qualité** : volet roulant électrique, carrelage et faïence porcelanosa dans les salles de bains et wc, thermostat d'ambiance, ...
- > **Stationnement en sous-sol et jardin ou loggia** pour chaque appartement
- >  Habitat, repère de confiance et de qualité

LOI  
PINEL\*



## ARVOR

Nantes Nord  
105 rue des Renards

Pour habiter ou investir

Du T1bis au T4

Les + de la résidence :

- > **Au pied du tram**, du périphérique nord et des centres commerciaux
- > Résidence sécurisée avec **cœur d'îlot clos aménagé en jardin** avec de beaux arbres déjà existants
- > **Stationnement en sous-sol** inclus

T2 dès **151 100 €** <sup>(6)</sup>

T3 dès **176 000 €** <sup>(7)</sup>

T4 dès **199 700 €** <sup>(8)</sup>

Votre T3 avec  
10 000 € d'apport  
dès **664 €/mois**  
soit 183 110 € <sup>(9)</sup>

Votre T4 avec  
15 000 € d'apport  
dès **790 €/mois**  
soit 221 110 € <sup>(10)</sup>

LOI  
PINEL\*

TVA  
RÉDUITE

BRS\*

\* Voir conditions et avantages des dispositifs pages 10 et 11

[6] Lot 263. [7] Lot 202. [8] Lot 252. [1] à [8] Prix en TVA réduite. Ce ne sont que quelques exemples de financement. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Contactez-nous pour obtenir une simulation personnalisée, tenant compte de votre situation familiale, professionnelle et financière. CTC (coût total du crédit) sur la base de 1 000 € empruntés, TAEG (taux annuel effectif global), frais de garantie compris, assurance invalidité, incapacité, décès à 100% sur chaque tête comprise. [9] T3 n°203 à 183 110 € (prix en TVA réduite à 5,5 %) : Couple avec 1 enfant dont le revenu imposable 2019 est de 21 600 €. Prêt à 0% PLUS du Ministère du logement de 73 244 € sur 25 ans : TAEG : 0,36 %. CTC (Coût Total du Crédit pour 1 000 € empruntés) : 72,52 €. Prêt Action-Logement de 40 000 € sur 15 ans : TAEG : 0,96 %, CTC : 74,20 €. Prêt à taux fixe de 66 051 € sur 25 ans : TAEG : 2,30 %, CTC : 196,00 €. Apport de 10 000 €. Salaire : 2 000 €. [10] T4 n°222 à 221 110 € (prix en TVA réduite à 5,5 %) : Couple avec 2 enfants dont le revenu imposable 2019 est de 25 920 €. Prêt à 0% PLUS du Ministère du logement de 88 444 € sur 25 ans : TAEG : 0,36 %, CTC (Coût Total du Crédit pour 1 000 € empruntés) : 71,99 €. Prêt Action-Logement de 40 000 € sur 15 ans : TAEG : 0,96 %, CTC : 74,20 €. Prêt à taux fixe de 84 411 € sur 25 ans : TAEG : 2,29 %, CTC : 190,54 €. Apport de 15 000 € - Salaire de 2 400 €.



## DUO DES CIMES

Le végétal s'invite chez vous en plein centre-ville de Nantes  
**Euronantes - Gare sud - Rue Marcel Paul**

**Pour habiter ou investir**

Du T2 au T5

**Les + de la résidence :**

- > **À 300m à pied de la gare et du tram L1**
- > **Jardin arboré** au 12<sup>e</sup> étage
- > **Espaces extérieurs** végétalisés
- > **Vue sur Nantes** aux derniers étages
- > **Larges baies** vitrées
- > **E-conciergerie** MyRENZbox
- > **NF** Habitat, repère de confiance et de qualité

LOI  
PINEL \*



## LES LUMIÈRES

Bourg - Chapelle-sur-Erdre  
**39 rue Martin Luther King**

**Réservé uniquement à l'investissement**  
via deux dispositifs :

**Le démembrement de propriété**

- > **T2 dès 147 900 €** soit un **prix réduit d'environ 30 à 40%** par rapport à sa valeur en pleine propriété
- > **Patrimoine exonéré** d'impôt sur la fortune immobilière
- > **Pas de charges de copropriété ni de taxe foncière**

**Le PLS investisseur**

- > Un prix d'achat bénéficiant d'un **taux réduit de TVA à 10%** au lieu de 20%
- > Un **abattement forfaitaire de 30 %** sur vos revenus locatifs
- > **Une exonération de la taxe foncière**

Du T2 au T4 avec terrasse ou balcon, parking.  
Résidence intimiste de 14 logements.

**T2 dès 147 900 € en démembrement**<sup>[15]</sup>  
**T2 dès 200 000 € en PLS**<sup>[15]</sup>



## BOTANIK

Saint-Joseph de Porterie - Nantes

Proche du 76 route de Carquefou

Pour habiter ou investir

12 appartements **T3 et T4** encore disponibles

Les + de la résidence :

- > **Espaces extérieurs et environnement arboré**
- > **Parking en sous-sol**
- > Promenade pour rejoindre le **bourg en 5 minutes** à pied

**T3** dès **259 750 €** <sup>[23]</sup>

**T4** dès **289 000 €** <sup>[24]</sup>

[23] Lots 47,51,54 et 57. [24] Lot 55.



## PRÉLUDE

Nantes - Route de Sainte-Luce

171 route de Sainte-Luce

Pour habiter ou investir

Du **T1bis** au **T5**

Les + de la résidence :

- > À 200m à pied de l'**arrêt Souillarderie du tram L1**
- > **Espaces extérieurs** : balcon, terrasse ou loggia
- > **Stationnement en sous-sol** pour chaque logement
- > **Terrasse végétalisée** et **jardin arboré**

Vivre ou investir à Nantes **au cœur de la nature - Livraison 2022**



☆ **En avant-première** ☆



## LA FLÂNERIE DES CHÊNES

Saint-Joseph de Porterie - Nantes

Rue du Haut Launay

Pour habiter ou investir

7 appartements du **T2 au T5** et 1 maison de ville **T4** encore disponibles

Les + de la résidence :

- > Espaces intérieurs bénéficiant d'une **vue dégagée** sur la nature environnante préservée
- > **Jardin, terrasse ou loggia**
- > **Parking en sous-sol** pour tous les logements
- > **Tram L1** qui permet de rejoindre le centre-ville de Nantes en 15 minutes

**T2** dès **199 000 €** <sup>[16]</sup> **T4** dès **314 000 €** <sup>[18]</sup> **Maison T4** dès

**T3** dès **255 000 €** <sup>[17]</sup> **T5** à **365 000 €** <sup>[19]</sup> **356 000 €** <sup>[20]</sup>

[16] Lot 19. [17] Lots 26 et 42. [18] Lot 14. [19] Lot 21. [20] Lot 2.



## SYMPHONIE

Saint-Herblain-Est

Boulevard Charles Gautier à 300m de Nantes

Pour habiter ou investir

Du **T2** au **T6**

52 appartements répartis en 3 bâtiments abritant un îlot de verdure

Les + de la résidence :

- > **Chronobus C3** au pied des bâtiments
- > **Parking en sous-sol** pour chaque logement et service de **voitures partagées** en partenariat avec Marguerite
- > **Espaces extérieurs**



BRS

## Le Bail Réel Solidaire

Dispositif permettant de devenir propriétaire des murs de son logement en louant le terrain.

### AVANTAGES

- Prix d'acquisition réduit et plafonné, bénéficiant d'une TVA réduite, soit un prix d'achat de 30 à 50% inférieur au marché
- Se constituer un capital en toute sécurité pour une mensualité équivalente voir inférieure à un loyer
- Réduction de 30% de la taxe foncière
- Loyer du terrain réduit à 0,15 € par m<sup>2</sup> sur Nantes Métropole, soit 9 € par mois pour un T3 de 60 m<sup>2</sup>
- Garantie du prix de revente

### CONDITIONS

- Habiter en résidence principale et respecter le plafond de ressources PSLA (RFR N-1 et N-2)
- L'acquéreur signe un bail pour le terrain qui reste la propriété de l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS)
- Si le propriétaire souhaite revendre : l'OFS encadre le prix (plus-value limitée). Un nouveau ménage peut à son tour acheter le logement à un prix abordable. Le bien est transmissible aux descendants

Nb de personnes	Revenu fiscal de référence N-1 et N-2
1	24 683 €
2	32 914 €
3	38 072 €
4	42 187 €
5 et +	46 291 €

- ATLANTIQUE LOGEMENT SOLIDAIRE. Il a été fondé par Nantes Métropole, le Département de Loire Atlantique (qui subventionnent l'opération) ainsi que les organismes sociaux. Le Groupe CIF est membre fondateur de cet OFS

## La loi ENL - ANRU

TVA RÉDUITE

Dispositif d'aide à l'accession à la propriété dans certaines zones géographiques.

### AVANTAGES

- Prix minorés grâce à une TVA réduite à 5,5 %.

### CONDITIONS

- Acquisition d'un logement neuf destiné à la résidence principale.
- Logement situé à moins de 300 mètres d'un quartier faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain (ANRU) ou d'un quartier prioritaire de la politique de la ville.
- Plafonds de ressources à respecter (fixés par décret).

Nb de personnes	Revenu fiscal de référence N-2
1	30 254 €
2	40 401 €
3	48 586 €
4	58 655 €
5	69 001 €
6	77 764 €
Pers. sup.	+ 8 674 €



## Prêt à Taux Zéro



### AVANTAGES

- Financement jusqu'à 40 % du prix d'un logement neuf.
- Différé de remboursement : 5, 10 ou 15 ans selon les revenus.
- Possibilité de mettre en location le logement après 6 ans seulement d'occupation sans avoir à rembourser le PTZ.

### CONDITIONS

- Réservé aux ménages n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale durant les deux dernières années.
- Plafonds de ressources à respecter (fixés par décret).
- Sert à financer l'acquisition d'un logement neuf pour une résidence principale.

## La loi Pinel

LOI PINEL

Dispositif permettant d'investir dans un bien immobilier tout en réduisant ses impôts.

### AVANTAGES

- Réduction d'impôt sur le revenu de 12 %, 18 % ou 21 % maximum du coût total d'acquisition (frais de notaire compris) répartie sur 6 ans, 9 ans ou 12 ans.  
Exemple : pour un investissement de 200.000 € dans un logement neuf, la réduction d'impôt sera de 42.000 € sur 12 ans, soit 4.000 € par an pendant 6 ou 9 ans, puis 2.000 € par an de la 10e à la 12e année.
- Possibilité de louer à un ascendant ou un descendant (détaché du foyer fiscal de l'acquéreur).

### CONDITIONS

- Acquisition d'un logement neuf (2 logements/an maximum pour un total d'investissement plafonné à 300.000 €).
- Obligation de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant 6, 9 ou 12 ans.
- Respect d'un plafond de loyer (proche du loyer marché sur Nantes Métropole) et de ressources du locataire.
- Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.
- La loi Pinel est incluse dans le plafond des niches fiscales et ne peut dépasser le plafond global de 10.000 € par an.

## L'investissement en démembrement de propriété

Dispositif consistant à partager la propriété d'un logement avec un bailleur institutionnel.

### AVANTAGES

- Prix réduit d'environ 40% par rapport à sa valeur neuve en pleine propriété.
- Gestion locative totalement prise en charge par le bailleur.
- Absence de charges et de taxe foncière pendant 15 ans.
- Intérêts d'emprunt déductibles des autres revenus fonciers.
- L'appartement démembré n'entre pas dans le patrimoine imposable à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) le temps de la phase de démembrement.
- Récupération de la pleine propriété après 15 ans, sans formalité, sans taxe ni frais, avec possibilité de vendre, louer ou occuper le bien.

### CONDITIONS

- Pendant 15 ans, être nu propriétaire et céder l'usufruit du logement à un bailleur, qui percevra les loyers.

## L'investissement locatif PLS

### AVANTAGES

- Prix minoré grâce à une TVA à 10%.
- Financement attractif indexé sur le taux du livret A avec un Prêt Locatif Social (PLS).
- Abattement forfaitaire de 30 % sur les loyers déclarés dans vos revenus.
- Exonération de la taxe foncière pendant la durée du prêt PLS.
- Possibilité de percevoir directement l'APL du locataire.

### CONDITIONS

- Obtenir un agrément PLS par l'Etat. Nous nous chargeons d'effectuer cette démarche.
- Plus de 50% du coût de l'opération doit être financé par un prêt PLS.
- Obligation de location nue à usage d'habitation principale pendant 15 ans.
- Respect d'un plafond de loyer et de ressources du locataire.

Retrouvez tous nos logements en vente  
sur **www.groupecif.com**



Depuis plus 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 accession à la propriété.
- Près de 13.000 logements gérés, tant en locatif social et privé qu'en syndic de copropriété.
- 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.

Besoin d'informations ?

**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

