

**Votre futur
logement neuf
sur Nantes et
l'agglomération
vous attend...**



Édition hiver 2021

Édito

Nantes, Cité des Ducs de Bretagne, a vu son offre de logements neufs se réduire à nouveau au 3^e trimestre 2020, entraînant une baisse de près de 30% 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 5 186 €/m² au 3^e trimestre 2020** contre 5044 €/m² 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 a été de 2.862€ le m² 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 en 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 de votre appartement à la livraison
- TVA réduite à 5,5 %
- Investissement locatif : Pinel, PLS, démembrement de propriété
- Garantie du prix de revente⁽¹⁾
- Qualité  Habitat

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⁽⁴⁾
- Les diagnostics obligatoires offerts⁽²⁾
- Frais de mutation de syndic offerts⁽³⁾

(1) Pour les programmes construits par CIF Coopérative, en BRS ou en location-accession. (3) Uniquement si le CIF est syndic. (2)(3) En cas de vente par le CIF et uniquement pour les mandats exclusifs. (4) Pour les logements vendus à moins de 150 000 € net vendeur.

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 



VILLA LISA

Nantes - Durantière
Chantenay

45 route de Saint-Herblain

Pour habiter

Du T1bis au T4.

Les + de la résidence :

- > Tram ligne 1 au pied de la résidence permettant de rejoindre le centre-ville en moins de 10 minutes.
- > Résidence sécurisée avec jardin arboré en cœur d'îlot.
- > Stationnement couvert inclus.

T1bis à **115 000 €** ⁽¹⁾

T2 dès **120 000 €** ⁽²⁾

T3 dès **168 000 €** ⁽³⁾

T4 dès **175 000 €** ⁽⁴⁾

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 couvert inclus.

T1bis dès **131 000 €** ⁽⁵⁾

T2 dès **134 700 €** ⁽⁶⁾

T3 dès **176 000 €** ⁽⁷⁾

T4 dès **199 700 €** ⁽⁸⁾

Votre T3 avec
10 000 € d'apport
dès **664 €/mois**
soit 182 200 € ⁽⁹⁾

Votre T4 avec
15 000 € d'apport
dès **791 €/mois**
soit 220 000 € ⁽¹⁰⁾

LOI
PINEL *

TVA*
RÉDUITE

BRS *

* Voir conditions et avantages des dispositifs pages 10 et 11

(5) Lot 223. (6) Lot 246. (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°210 à 182 000 € (prix en TVA réduite à 5,5 %) - Couple avec 1 enfant dont le revenu imposable 2018 est de 21 600 €. Prêt à 0% PLUS du Ministère du logement de 72 800 € sur 25 ans - TAEG : 0,36 %, CTC (Coût Total du Crédit pour 1 000 € empruntés) : 72,60 €. Prêt Action-Logement de 40 000 € sur 15 ans - TAEG : 0,96 %, CTC : 74,20 €. Prêt à taux fixe de 65 390 € sur 25 ans - TAEG : 2,49 %, CTC : 214,54 €. Apport de 10 000 € - Salaire : 2 000 €. (10) T4 n°222 à 220 000 € (prix en TVA réduite à 5,5 %) : Couple avec 2 enfants dont le revenu imposable 2018 est de 25 920 €. Prêt à 0% PLUS du Ministère du logement de 88 000 € sur 25 ans - TAEG : 0,36 %, CTC (Coût Total du Crédit pour 1 000 € empruntés) : 72,08 €. Prêt Action-Logement de 40 000 € sur 15 ans - TAEG : 0,96 %, CTC : 74,20 €. Prêt à taux fixe de 83 950 € sur 25 ans - TAEG : 2,48 %, CTC : 208,55 €. 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**

- > **À 500 m à pied de la gare et du tram L1.**
- > **Jardin arboré au 12^e étage.**
- > **Espaces extérieurs végétalisés.**
- > **Vue sur Nantes aux derniers étages.**
- > **Larges baies vitrées.**
- > **Voiture en autopartage Mobilcars.**
- > **E-conciergerie MyRENZbox.**

T2 dès 230 000 € ⁽¹¹⁾

T3 dès 305 000 € ⁽¹²⁾

T4 dès 323 900 € ⁽¹³⁾

T5 dès 589 000 € ⁽¹⁴⁾

PRIX*
MAÎTRISÉS

LOI
PINEL*



LES LUMIÈRES

Centre-ville de la 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⁽¹⁵⁾

T2 dès 200 000 € en PLS⁽¹⁵⁾

⁽¹⁵⁾ Lot 4. *Voir conditions et avantages des dispositifs pages 10 et 11

8

À l'emplacement des anciens vergers du Launay, entre la Beaujoire et Saint-Joseph de Porterie.



LA FLÂNERIE DES CHÊNES

Saint-Joseph de Porterie

Pour habiter ou investir

2^e tranche de 16 appartements du T2 au T5, 3 maisons de ville T4 avec espaces extérieurs et parking en sous-sol. Les espaces intérieurs sont conçus pour vous permettre de profiter pleinement de la nature environnante préservée. Le tramway ligne 1 permet de rejoindre le centre-ville de Nantes en 15 minutes.

T2 dès **190 000 €** ⁽¹⁶⁾

T4 dès **314 000 €** ⁽¹⁸⁾

T3 dès **255 000 €** ⁽¹⁷⁾

T5 à **365 000 €** ⁽¹⁹⁾

Vivre ou investir sur Nantes **au cœur de la nature !**



Botanik sera habillé de bois en harmonie avec l'environnement très arboré préservé.

PRIX*
MAÎTRISÉS



BOTANIK

Saint-Joseph de Porterie

Proche du 76 route de Carquefou

Pour habiter ou investir

56 appartements du T2 au T5, répartis en 3 bâtiments autour d'un îlot central avec espaces extérieurs et parking en sous-sol. Nouveau quartier avec promenade pour rejoindre le bourg en 5 minutes à pied. 22 hectares de nature seront conservés.

T3 dès **259 750 €** ⁽²⁰⁾

T4 dès **289 000 €** ⁽²¹⁾

⁽¹⁶⁾ Lot 35. ⁽¹⁷⁾ Lot 26. ⁽¹⁸⁾ Lot 14. ⁽¹⁹⁾ Lot 21. ⁽²⁰⁾ Lot 47. ⁽²¹⁾ Lot 55.



LE JEAN INGRES

Nantes Ouest

Boulevard Jean Ingres
Pour habiter ou investir

19 appartement du T2 au T3. Situation idéale : accès rapide au centre-ville avec le C3 et à proximité des centres commerciaux,

T2 dès **149 500 €** ^[22]

T3 dès **182 000 €** ^[23]

L'ouest de Nantes. Livraison 2021



NÉVÉA

Entre Nantes et Saint-Herblain

Pour habiter ou investir

Une réelle opportunité de devenir propriétaire de votre appartement neuf.

Emplacement idéal : à 200 m de Nantes,

Architecture soignée,

Cœur d'îlot verdoyant,

Pièces de vie lumineuses,

Espace extérieur et parking en sous-sol
pour tous les appartements.

Derniers T3 dès **169 900 €** avec 2 stationnements ^[24]

^[22] Lot 6. ^[23] Lot 20. ^[24] Lot 22. ^[22] à ^[24] prix en TVA réduite 5,5%.



Le Bail Réel Solidaire

BRS

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 a un loyer
- Réduction de 30% de la taxe foncière
- Loyer du terrain réduit à 0,15 € par m² sur Nantes Métropole, soit 9 € par mois pour un T3 de 60 m²
- 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 € |

Prix maîtrisés

Dispositif permettant de devenir propriétaire à un prix préférentiel

AVANTAGES

- Prix minorés par rapport aux logements libres.

CONDITIONS

- Acquisition d'un logement neuf destiné à la résidence principale sous respect du plafond de ressources PLS Accession (n-2).
- Obligation de résidence principale pendant 5 ans minimum.
- Pas de sous occupation du logement.

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



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 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 démembrement 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 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