



**Quand
la nature
s'invite
dans nos
programmes
neufs...**

Édition printemps 2020

Édito

Plus attractive que jamais, La Cité des Ducs de Bretagne et sa métropole ne cesse de voir le prix de ses logements augmenter.

Ainsi, le prix moyen d'un logement neuf s'affiche désormais en 2019 à 4 900 €/m² à Nantes et à peine 400 € de moins pour un logement dans les autres communes de l'agglomération (source OLOMA - Observatoire du Logement Neuf). D'autre part, la demande étant de plus en plus forte, le coût des travaux ne cesse d'augmenter.

Dans ce contexte tendu, et avec un prix de vente moyen de 2862€ le m² en 2019, le Groupe CIF répond au besoin de logement du plus grand nombre.

En résidence principale, il poursuit son étroite collaboration avec les collectivités locales pour développer l'accès aidé à la Propriété, grâce à différents dispositifs comme l'accès abordable Nantes Métropole, la location-accession, le Bail Réel Solidaire, la TVA réduite ANRU et les prix maîtrisés.

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 avec la loi de défiscalisation Pinel.

Ainsi, le Groupe CIF confirme en 2020 sa position de spécialiste de l'immobilier capable de proposer des 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⁽⁶⁾
- TVA réduite à 5,5 %
- Garantie du prix de revente⁽¹⁾
- Qualité Norme  Habitat⁽⁴⁾

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 offerts⁽⁷⁾

Pour la vente de votre logement :

- Des honoraires réduits dès 6 000 € TTC⁽⁸⁾
- Les diagnostics obligatoires **offerts**⁽²⁾
- Frais de mutation de syndic **offerts**⁽³⁾

(1) Pour les programmes construits par CIF Coopérative ou en location-accession. (2) Uniquement si le CIF est syndic. (2)[3] En cas de vente par le CIF et uniquement pour les mandats exclusifs. (4) Sauf Regards sur l'Erdre, Coeur Talensac, Maison Multiple, Moulin Lambert et Coeur Bouguenais.

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 

Le végétal s'invite chez vous en plein centre-ville de Nantes

4



DUO DES CIMES

Euronantes - gare sud

Pour habiter ou investir

Résidence végétalisée du **T2 au T5** à l'architecture soignée avec espaces extérieurs et un jardin arboré au 10^e étage.

> **Espaces extérieurs végétalisés.**

> **Vue sur Nantes aux derniers étages.**

Située rue Marcel Paul, à proximité de la gare TGV sud, du canal Saint-Félix, de l'espace LU et du château des Ducs de Bretagne.

Duo des Cimes est accessible au plus grand nombre :

> **En résidence principale avec le nouveau dispositif d'accèsion BRS, des prix maîtrisés et des prix libres.**

> **En investissement avec la défiscalisation PINEL.**

LOI
PINEL *

BRS*

ACCESSION
ABORDABLE
NM *

* Voir conditions et avantages des dispositifs pages 10 et 11



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

LA FLÂNERIE DES CHÊNES

Saint-Joseph de Porterie


Les Vergers du Launay - Rue du Haut Launay
Pour habiter ou investir

2^e tranche : 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.

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



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

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.

* Voir conditions et avantages des dispositifs pages 10 et 11

Une architecture soignée et contemporaine

LE JEAN INGRES

Nantes, boulevard Jean Ingres

19 appartements du T2 au T3

- > Situation idéale : accès rapide au centre-ville avec le C3 et à proximité des centres commerciaux,
- > Espace extérieur et parking couvert pour tous les appartements,
- > Paiement de votre appartement à la livraison⁽²⁾.

Avantages pour investir

- > Économie d'impôt **Pinel** de 31 426 € avec un effort d'épargne de **159 €/mois**⁽³⁾
- > **1 an de gestion locative CIF offert**

LOI
PINEL *

Avantages pour habiter

- > **TVA réduite à 5.5%**⁽¹⁾ soit un gain de TVA de 20 000 € minimum
- > **Prêt à taux 0%**⁽¹⁾

TVA
RÉDUITE *

* Voir conditions et avantages des dispositifs pages 10 et 11. (1) Sous plafonds de ressources, voir conditions en agence. (2) Excepté 1000 € à la réservation et les frais de notaire à la signature du contrat notarié. (3) Ce n'est qu'un exemple 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) de 343€ sur la base de 1.000 € empruntés, TAEG (taux annuel effectif global 2.11%), frais de garantie compris, assurance invalidité, incapacité, décès à 100% sur chaque tête comprise. Simulation réalisée pour un couple marié avec 2 enfants dont le revenu imposable est de 65 000€ et la TMI de 30%. Lot 6 T2 170 040 € + 4 550 € de frais de notaire, taux 1.65 % d'emprunt sur 25 ans, défiscalisation de 31 426 € sur 9 ans, effort d'épargne de 159 €/mois. Apport : 4 550 €. Loyer estimé à 520€ + 30€ de charges locative.



Le nouveau vous va bien

Une réelle opportunité de devenir propriétaire de **votre appartement neuf.**

Entre Nantes et Saint-Herblain
Pour habiter ou investir

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.

- > Votre T1 bis à partir de **110 900 €⁽⁴⁾**
- > Votre T2 à partir de **122 500 €⁽⁴⁾**
- > Votre T3 à partir de **160 200 €⁽⁴⁾**

Parking en sous-sol inclus.
Possibilité de parking supplémentaire.

T1bis
dès **421 €^(b)/mois**

T2 dès **466 €^(c)/mois**

T3 dès **632 €^(d)/mois**

TVA
RÉDUITE *

ACCESSION
ABORDABLE
NM *

LOI
PINEL *

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. (b) T1Bis à 110 896 € TTC (prix en TVA réduite à 5,5% et accession abordable Nantes Métropole) : Personne seule dont le revenu imposable 2018 est de 13 824 €. Prêt à 0 % PLUS du Ministère du Logement de 44 358 € sur 25 ans. Prêt à taux fixe de 66 723€ sur 25 ans. TAEG global : 1,19%, CTC global : 152.76 € pour 1 000 € empruntés. Votre T1Bis à 421 € par mois. Apport : 5 000 €. Salaire : 1 280€. (c) T2 à 122 454 € TTC (prix en TVA réduite à 5,5% et accession abordable Nantes Métropole) : Personne seule dont le revenu imposable 2018 est de 15 120 €. Prêt à 0 % PLUS du Ministère du Logement de 48 982 € sur 25 ans. Prêt à taux fixe de 73 947 € sur 25 ans. TAEG global : 1,18 %, CTC global : 152.33 € pour 1 000 € empruntés. Votre T2 à 466 € par mois. Apport : 5 000 €. Salaire : 1 400€. (d) T3 à 159 690 € TTC (prix en TVA réduite à 5,5% et accession abordable Nantes Métropole) : couple sans enfant dont le revenu imposable 2018 est de 20 520 €. Prêt à 0 % PLUS du Ministère du Logement de 63 876 € sur 25 ans. Prêt à taux fixe de 94 594 € sur 25 ans. TAEG global : 1,16 %, CTC global : 209.05 € pour 1 000 € empruntés. Votre T3 à 632 € par mois. Apport : 7 500 €. Salaire : 1900 €.



CŒUR TALENSAC

Immersion au cœur de Nantes

Talensac - 7 rue Basse Porte

Pour habiter ou investir

Au cœur du centre-ville de Nantes, face aux halles du marché très réputé de Talensac.

Dans une résidence intimiste, découvrez 15 logements du T2 au T4 aux prestations haut de gamme.

Deux adresses rares à Nantes pour des programmes d'exception



REGARDS SUR L'ERDRE

Les bords de l'Erdre et la proximité du centre-ville

Nantes, 112 route de la Jonelière

Pour habiter ou investir

Dans un environnement résidentiel avec une vue sur l'Erdre. Dans une résidence de 3 appartements, dernier plateau à aménager de 127m² avec terrasse, balcon et stationnements sécurisés privatifs.

Disponible dès le printemps 2020.

Dernière opportunité

* Voir conditions et avantages des dispositifs pages 10 et 11

En centre-ville de la Chapelle-sur-Erdre

LES LUMIÈRES

14 appartements du T1 au T4 avec terrasse ou balcon et parking. Il se compose de deux petits bâtiments entourés d'un patio intérieur végétalisé

Réservé à l'investissement via deux dispositifs.

Le démembrement de propriété

Il permet d'investir à moindre coût et de devenir pleinement propriétaire sans frais à l'issue de la période de démembrement de 15 ans. Pendant l'usufruit temporaire de 15 ans, les loyers sont perçus par un bailleur social (CIF Coopérative).

Avantages

- > Prix de 30 à 40% inférieur au marché
- > Aucune charge et taxe sur la période de démembrement
- > Intérêts d'emprunt déductibles des autres revenus fonciers

Le PLS investisseur

Il permet d'investir à moindre coût grâce une TVA à 10% dans un bien que vous devez louer à des personnes sous les plafonds PLS(1) pendant 15 ans, mais contrairement au démembrement vous percevez le loyer.

Avantages

- > TVA réduite à 10%
- > Exonération de taxe foncière pendant 15 ans
- > Abattement de 30% sur les revenus perçus

(1) Voir plafonds de loyer et de ressources des locataires en agence.

ACCESSION
ABORDABLE
NM

L'Accession Abordable Nantes Métropole

Dispositif permettant de devenir propriétaire de sa résidence principale sur Nantes ou son agglomération grâce à une minoration du prix de vente du terrain par la collectivité.

AVANTAGES

- Prix de vente moyen au m² 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 ou un aménageur.
- 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).
- Clauses anti-spéculations pendant 10 ans.

Nb de personnes	Plafonds de ressources à respecter (fixés par décret)
Une personne seule	27 131 €
Deux personnes à l'exclusion des jeunes ménages	36 231 €
Trois personnes, personne seule avec une personne à charge, jeune ménage	43 571 €
Quatre personnes, personne seule avec deux personnes à charge	52 601 €
Cinq personnes, personne seule avec trois personnes à charge	61 879 €
Six personnes, personne seule avec quatre personnes à charge	69 737 €
Personne supplémentaire	+ 7 778 €

La location-accession

PSLA

Dispositif permettant de devenir propriétaire après une courte période de location.

AVANTAGES

- Prix minorés grâce à une TVA réduite à 5,5 %.
- 15 ans d'exonération de taxe foncière.
- Garantie du prix de revente.

CONDITIONS

- Acquisition d'un logement neuf destiné à la résidence principale.
- Logement qui bénéficie d'un agrément PSLA de l'État.
- Plafonds de ressources à respecter (fixés par décret).

Nb de personnes	Revenu fiscal de référence N-2
1	24 740 €
2	32 990 €
3	38 160 €
4	42 284 €
5 et +	46 398 €

NOUVEAUTÉ 2020

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
- Possibilité de se constituer un capital en remboursant les mensualités d'un emprunt immobilier
- 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
- L'acquéreur signe un bail pour le terrain qui reste la propriété de l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) ATLANTIQUE LOGEMENT SOLIDAIRE. Il a été fondé par Nantes Métropole, le Département de Loire Atlantique ainsi que les organismes sociaux. Le Groupe CIF est membre fondateur de cet 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, dans les mêmes conditions. Le bien est transmissible aux descendants

Prêt à Taux Zéro



AVANTAGES

- Financement jusqu'à 40 % du prix d'un logement neuf.
- Différé de remboursement élargi (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 ENL - ANRU



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	30 115 €
2	40 216 €
3	48 364 €
4	58 387 €
5	68 685 €
6	77 408 €
Pers. sup.	+ 8 633 €



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.

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



Depuis 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