



À la confluence de Saint-Herblain et Nantes

Un cadre de vie à redécouvrir

Entre ses quartiers historiques et un avenir axé vers la créativité, **la métropole nantaise offre un agréable cadre de vie**. Son attractivité ne se dément pas, portée par le dynamisme de son économie, sa riche activité culturelle et l'évolution de ses aménagements urbains.

À Saint-Herblain, dans le secteur nord-ouest de Nantes, à la confluence des deux villes, tout exprime la diversité et la vitalité de l'agglomération. De vastes espaces verts prolongés par des cheminements qui suivent des vallons côtoient les commerces d'Atlantis. Les quartiers d'affaires du Parc Ar Mor et la salle du Zénith prennent place auprès de bourgs qui préservent leur caractère. Des maisons de ville et des réalisations contemporaines sont reliées au centre-ville par le tramway. À 300 mètres du périphérique et au départ de voies rapides, ce secteur permet de facilement rejoindre les bords de Loire et les plages de l'Atlantique.

Pour toutes les activités, vous êtes bien placés !

Atlantis - Saint-Herblain



Le Zénith - Saint-Herblain



Cours Hermeland - Saint-Herblain



Vers un nouveau quartier entre

Saint-Herblain & Nantes

Commerces

- > Supermarché et supérette à proximité immédiate.
- > Marché le mardi et le vendredi matin (place Denis Forestier).
- > Pharmacies, presse, banque, boulangeries, restauration rapide... réunis autour des places voisines.
- > 120 boutiques, restaurants et cinémas à Atlantis.

Transports

- > Ligne 1 du tramway (place du Commerce à 15 minutes).
- > 5 lignes de bus.
- > Déplacements doux favorisés par la présence de nombreux cheminements et de pistes cyclables.

Environnement et loisirs

- > Maison des Arts, centre culturel le Grand B et médiathèque Lisa-Bresner à proximité.
- > Salle de la Carrière, salle du Zénith et Onyx.
- > Cinémas et bowling à Atlantis.
- > Parc public du Clos Fleuri, espaces verts du cours Hermeland, square des Rossignols, square du Bois de la Musse, bords de Loire...
- > École de la Sensitive et Lycée du Sacré Cœur.
- > Plateau sportif de la Durantière, Campo Futebol et gymnase Camus.



Un quartier en devenir : tout y est réuni pour vous faciliter la vie !

Autour de la rue d'Aquitaine, les équipements culturels, les espaces verts, les sites sportifs et les établissements scolaires sont soit récemment créés, soit présents depuis de nombreuses années et revalorisés par la ville et la métropole. Le renouvellement du quartier, désormais bien engagé, passe par la création de nouvelles habitations de qualité ainsi qu'une meilleure fluidité entre les lieux de commerces et ceux de détente et de convivialité. La mise en valeur des cheminements et des espaces publics favorise le bien-vivre ensemble au quotidien. Les nouveaux aménagements permettent à tous de se sentir bien dans ce quartier ouvert à la fois sur l'ouest de l'agglomération et sur la ville.





Cette résidence, nous l'avons imaginée pour vous !

Place à la lumière ! L'utilisation du béton teinté de blanc et l'orientation de la résidence confèrent un aspect ultra lumineux à Nevea. Les vastes terrasses et balcons, le nombre important d'ouvertures (dont certaines en angle) et les grandes baies vitrées permettent de largement profiter de la **luminosité naturelle** tout au long de la journée. Au cœur et autour de la réalisation, **des aménagements paysagers de qualité amènent de la verdure** au pied de chaque appartement tout en assurant une sécurisation des accès à la résidence.

Dans la conception, la construction et l'isolation de Nevea, tout a été optimisé pour proposer des **appartements de qualité et accessibles à tous au meilleur prix**.

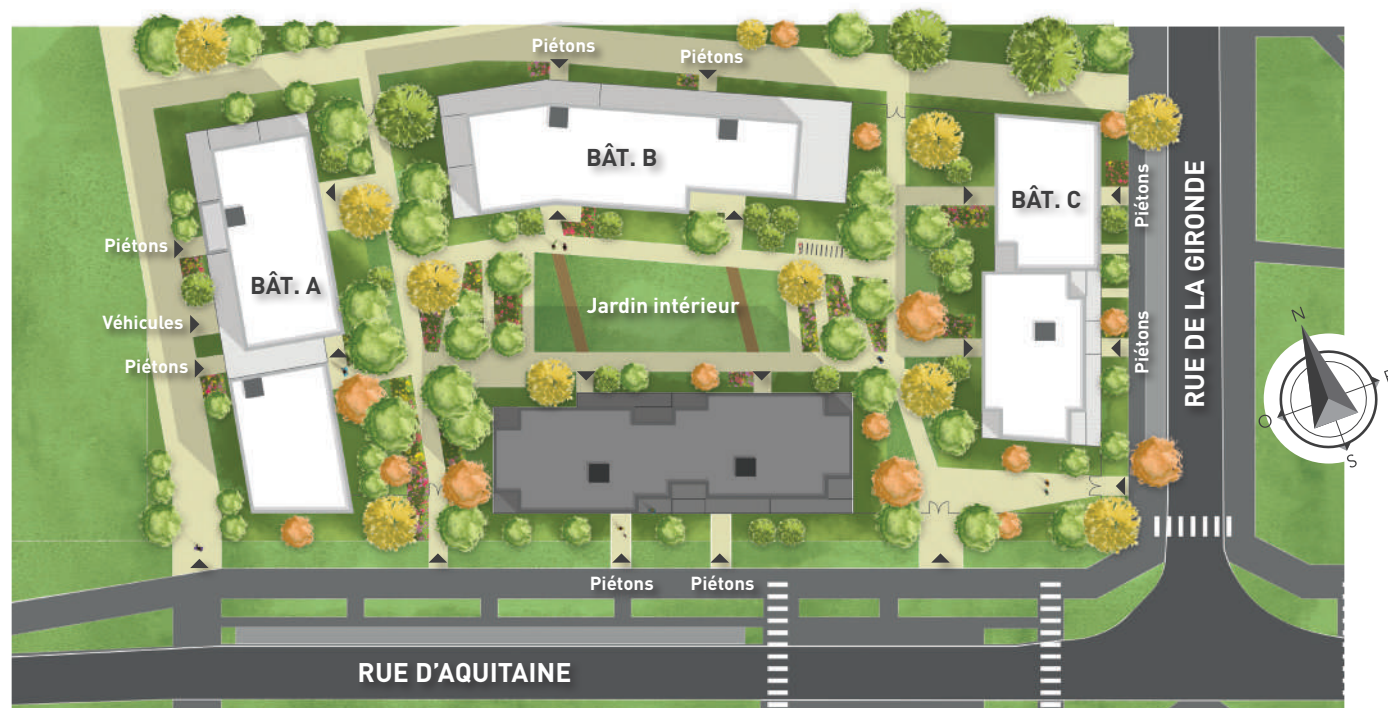
L'équipe du CIF

Le mot de l'architecte

Le projet NEVEA exprime une architecture manifestement urbaine : il met en œuvre de façon lisible les codes de la ville "traditionnelle". Sobre, claire et minérale, **son architecture évoque en effet la consistance de la ville historique de Nantes**.

L'accent est mis sur **la qualité de l'ancrage au sol des bâtiments** : sur les trottoirs, les immeubles touchent terre sans effet de socle. L'architecture s'appuie sur des principes simples et rigoureux : immeubles de faible largeur, lisibilité de la structure porteuse, dessin régulier et ordonné des baies et **ouvertures de grande dimension**.

Urbanmakers & The Architects





Confort et qualité au quotidien

Des prestations qualitatives, des aménagements soignés et des équipements de dernière génération permettent de bénéficier d'un grand confort dans de beaux appartements, clairs, fonctionnels et faciles à vivre. Le bien-être s'y installe !

Le confort dans votre logement

- Double exposition de la pièce de vie (pour la plupart des logements) et grandes ouvertures pour une clarté permanente,
- Beaux espaces extérieurs* (terrasses ou loggias),
- Faïence Porcelanosa toute hauteur autour de la douche/baignoire,
- Meuble vasque,
- Robinetterie Grohe,
- Appartements connectés à la fibre optique, pilotage du chauffage possible par smartphone.

Le bien-être dans votre résidence

- Norme NF Habitat : isolation phonique et thermique renforcée, sécurisation des accès accrue,
- Résidence sécurisée avec double sas d'entrée et contrôle d'accès via visiophone et badge,
- Parties communes contemporaines et jardin intérieur privatif à la résidence,
- Ascenseurs**,
- Stationnement en sous-sol sécurisé avec portail automatique,
- Possibilité d'acquérir un second parking en sous-sol et un cellier,
- Locaux vélos communs.

*Sauf logements 9 et 14. **Sauf hall C1.

De confortables logements adaptés à votre style de vie

Visite virtuelle sur :
www.groupecif.com



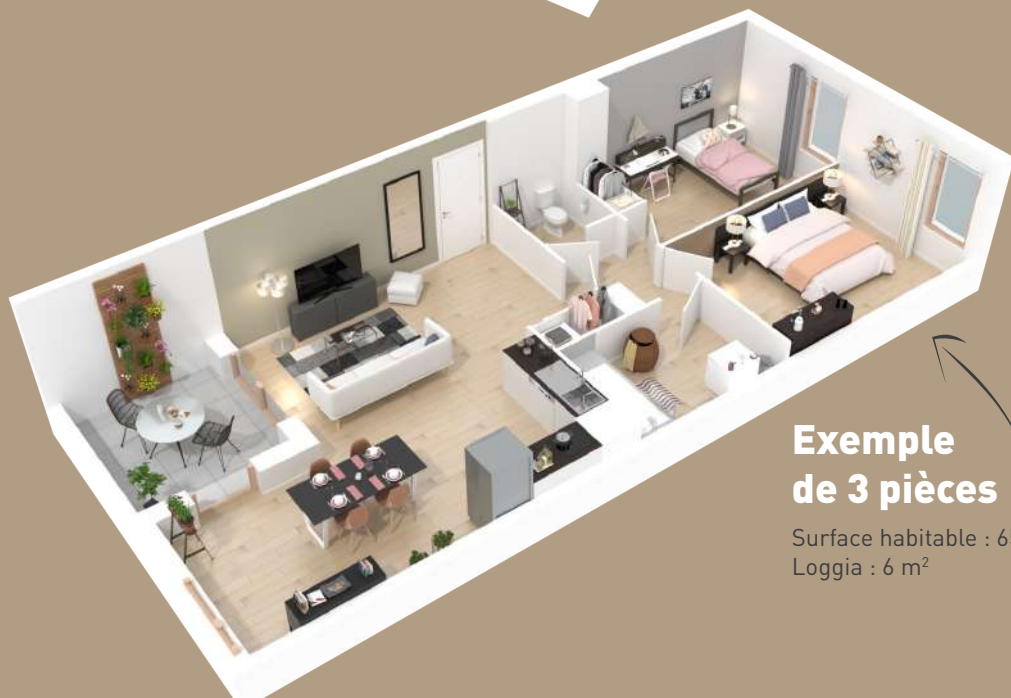
**Exemple
de T1 bis**

Surface habitable : 30 m²
Loggia : 6 m²



**Exemple
de 2 pièces**

Surface habitable : 44 m²
Double loggia : 9 m²



**Exemple
de 3 pièces**

Surface habitable : 65 m²
Loggia : 6 m²



**Exemple
de 4 pièces**

Surface habitable : 72 m²
Loggia : 6 m²

Pour habiter ou investir : Être propriétaire n'a jamais été aussi simple !

Bénéficiez de **nos avantages exclusifs**
pour votre achat **dans le neuf** :



1000 € à la réservation : pas d'appel de fonds, vous payez **le solde à la livraison** (pas de cumul de loyer et de prêt immobilier durant la construction ou si vous êtes déjà propriétaire, revendez sereinement votre bien).



Prix réduits : TVA à 5,5 % au lieu de 20 %
et **Accession Abordable Nantes Métropole.***



Prêt à taux zéro.*



Frais de notaire réduits.



Garantie du prix de revente pendant 15 ans.*



Prestations de qualité (Porcelanosa, Grohe...).



Norme NF Habitat : Isolation et sécurisation
supérieures aux dernières normes en vigueur.
Maîtrise des charges de copropriété.

*En résidence principale, voir conditions en agence.





Le jardin intérieur de la résidence

Résidence principale

Les dispositifs pour profiter des meilleures offres dans le neuf

La loi ENL - ANRU

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

AVANTAGE

> Prix minorés grâce à une TVA réduite à 5,5 % (au lieu de 20 %) possible à Nevea.

CONDITIONS

- > Acquisition d'un logement neuf destiné à la résidence principale.
- > Logement situé à moins de 300 mètres ou dans un quartier faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain.
- > Plafonds de ressources à respecter.

Nb de personnes	Revenu fiscal de référence N-2
1	29 298 €
2	39 125 €
3	47 052 €
4	56 802 €
5	66 822 €
6	75 309 €
Pers. sup.	+ 8 399 €

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.

AVANTAGE

> Prix de vente moyen au m² de 2 400 € annexe incluse sur Nevea.

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 avec la nécessité de changer de résidence principale pour des raisons familiales, financières, professionnelles ou de santé...
- > Plafonds de ressources à respecter.

Nb de personnes	Revenu fiscal de référence N-2
Une personne seule	26 395 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	35 248 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	42 389 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	51 173 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	60 200 €
Six personnes ou personne seule avec quatre personnes à charge	67 846 €
Personne supplémentaire	+ 7 567 €



La loi PINEL

Elle est aujourd'hui un excellent moyen d'acquérir un logement dont la majeure partie sera financée par les loyers versés par votre locataire et l'économie d'impôt sur le revenu que vous allez faire. Vous pouvez donc ainsi préparer votre retraite à moindre coût et ce, sans forcément d'apport.

Enfin, il vous sera tout à fait possible de faire bénéficier du logement acquis à votre entourage car vous pouvez le louer à un ascendant ou à un descendant à partir du moment où il est détaché de votre foyer fiscal.

En raison de la forte demande locative sur la commune de Saint-Herblain, la résidence NEVEA est éligible à la Loi Pinel.

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 10^e à la 12^e 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.

Nous disposons d'un logiciel et des compétences afin de réaliser ensemble votre simulation financière et fiscale personnalisée.

Un investissement bien étudié, c'est un investissement adapté à votre situation et à vos objectifs !

Nos services à la carte à prix optimisés pour investir l'esprit tranquille

Le pack cuisine équipée



Modèle Privilège

- > Nous avons négocié des cuisines de qualité auprès de notre partenaire **AVIVA**.
- > **Dès 2 600 €**, bénéficiez d'une cuisine aménagée avec l'électroménager et la pose inclus.⁽¹⁾
- > Nous nous occupons de gérer pour vous **sa réception et son installation**.

Les packs assurances

Nous vous proposons **3 assurances à prix coûtant** pour sécuriser vos revenus.

Nous avons négocié auprès de notre assureur les taux les plus bas du marché (grâce à notre faible taux de vacance et d'impayés) et nous vous les proposons sans prendre de commissions pour vous permettre **les meilleures garanties au meilleur prix**.

Nous vous proposons :

- > **L'assurance contre les loyers impayés et les détériorations immobilières à seulement 1,60 % TTC** (du loyer quittancé).
- > **Les assurances carence ou vacance locative** permettent de vous prémunir de l'absence de locataire dans votre logement. Il existe deux formules :
 - L'assurance carence pour la première mise en location : **forfait de 350 €**.
 - L'assurance vacance pour une relocation : **à 1,70 % TTC** (du loyer quittancé).

Le pack gestion locative

Nous gérons pour vous la mise en location de votre appartement, toute la gestion administrative et financière ainsi que son entretien.

Nos avantages exclusifs :

- > Pas de frais pour le locataire, quelle que soit la formule choisie afin de relouer rapidement votre logement.
- > Pour vous souhaiter la bienvenue et vous remercier de votre confiance, nous vous offrons **les 12 premiers mois de gestion**.
- > Puis nous vous proposons une offre dès **6,5 %** des sommes quittancées. À savoir : ces honoraires sont déductibles de vos impôts.

Pour plus de détails,
rendez-vous à la page
dédiée sur :
www.groupecif.com



⁽¹⁾ Inclus hotte, réfrigérateur, plaques vitrocéramique, avec modèle classique à 2 600 €, micro-ondes et lave-linge en option. Prix valable jusqu'au 31/12/2018.



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