



# Duo des Cimes

Appartements du T2 au T5 duplex



**NANTES**

Euronantes Gare  
Rue Marcel Paul

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

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

Sixième ville de France en terme de population, la dynamique démographique de la cité des Ducs ne se dément pas. Nantes séduit pour sa qualité de vie ; assez grande pour disposer de tous les services et activités que l'on attend d'une métropole tout en restant à taille humaine. Elue capitale verte européenne en 2013, elle bénéficie aussi de nombreux espaces verts remarquables et est reconnue pour la qualité de son réseau de transports en commun. Ville d'Art et d'Histoire, son château, sa Tour LU, son éléphant ou encore l'héritage de Jules Verne confèrent à Nantes un charme indéniable.

Nous vous invitons à découvrir la résidence Duo des Cimes située **à deux pas de la nouvelle gare TGV et à proximité immédiate du centre historique de Nantes**.

Elle bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle. À la croisée du réseau de transports (tramway, busway, chronobus, train) et à **15 minutes de l'aéroport de Nantes**, le nouveau quartier de la gare Euronantes est en pleine croissance et devient le **cœur battant de la capitale du Grand Ouest**, où se conjuguent culture, économie, qualité de vie au travail, transports en commun et nature.

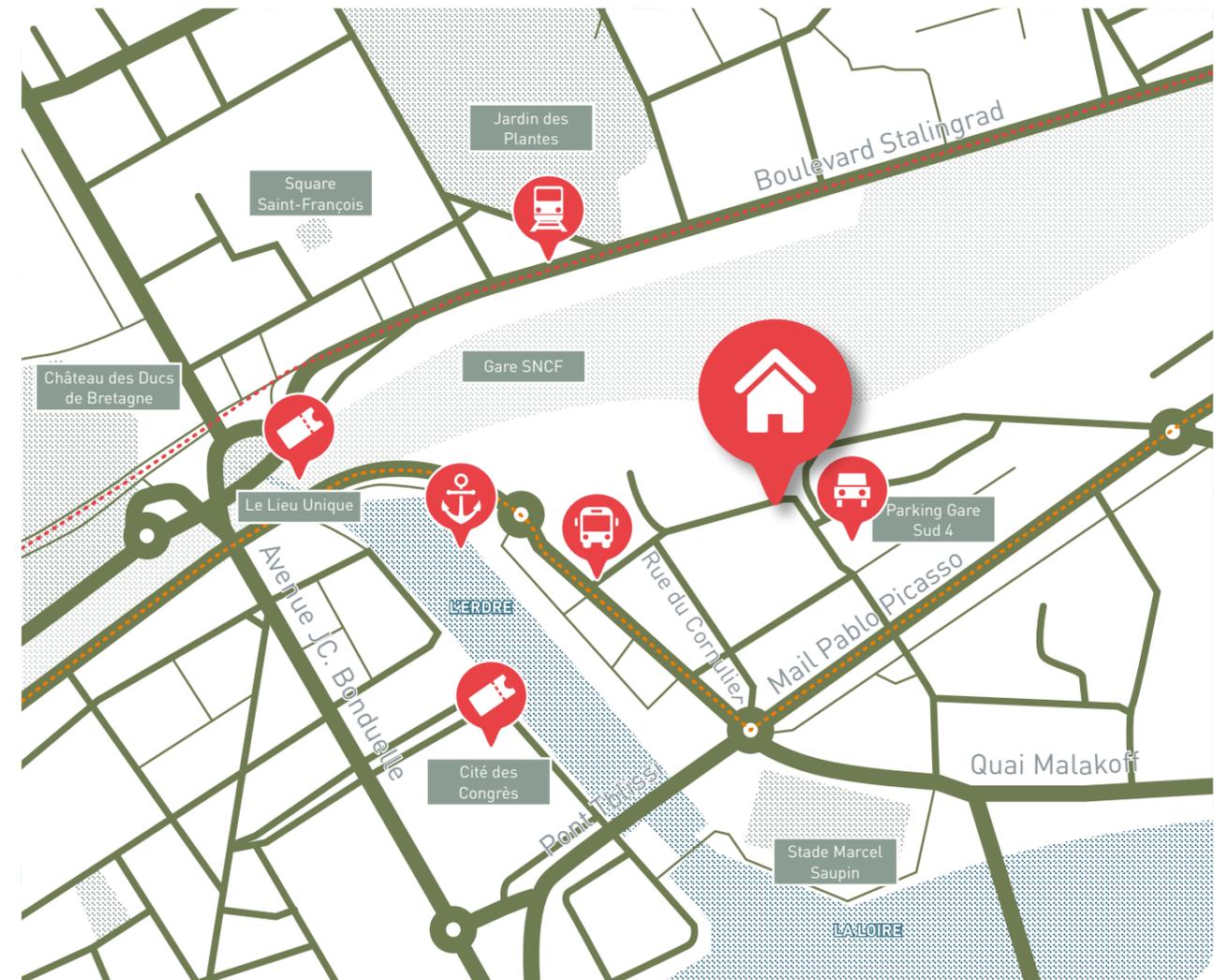
C'est donc dans ce quartier dynamique au cœur de Nantes que nous avons souhaité **marier nature et habitation** avec la résidence Duo des Cimes.

En effet chaque appartement dispose d'une loggia, d'un balcon ou d'une terrasse où sont plantés différents arbustes et plantes ornementales. **Au 12<sup>e</sup> étage, la résidence abrite un jardin offrant une vue imprenable sur Nantes**. Celui-ci est accessible à tous les habitants de la résidence pour qu'ils profitent de **cet écrin de verdure en plein ciel de Nantes**.

Ce programme de 68 appartements du T2 au T5 duplex propose pour certains **une vue sur la Loire ou sur le canal Saint-Félix**. Il répond aux normes thermiques actuelles et sera **certifiée NF Habitat** garantissant un habitat plus fonctionnel, sain, économe, calme, sûr, clair et respectueux de l'environnement. L'utilisation du béton teinté de blanc confère à Duo Des Cimes un aspect particulièrement lumineux.



## Duo des Cimes offre un panorama inédit sur le cœur de Nantes et une vue imprenable sur la Loire



- |                                                                                       |                                                   |                                                                                       |                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Au cœur du centre-ville de Nantes</b>          |  | <b>À proximité immédiate de la nouvelle gare SNCF</b>                |
|  | <b>Ligne 1 du tram, Chronobus C2, Busway 5...</b> |  | <b>À 15 minutes de l'aéroport Nantes Atlantique en voiture</b>       |
|  | <b>À 45 minutes du bord de mer</b>                |  | <b>À 5 minute à pied des bords de Loire et du jardin des plantes</b> |

# Une situation idéale

## Commerces

- Commerces de proximité : boulangerie, pharmacie, tabac-presse, bureau de poste...
- Nombreux bars et restaurants,
- Centre commercial Beaulieu avec son hypermarché et ses 120 boutiques.

## Services

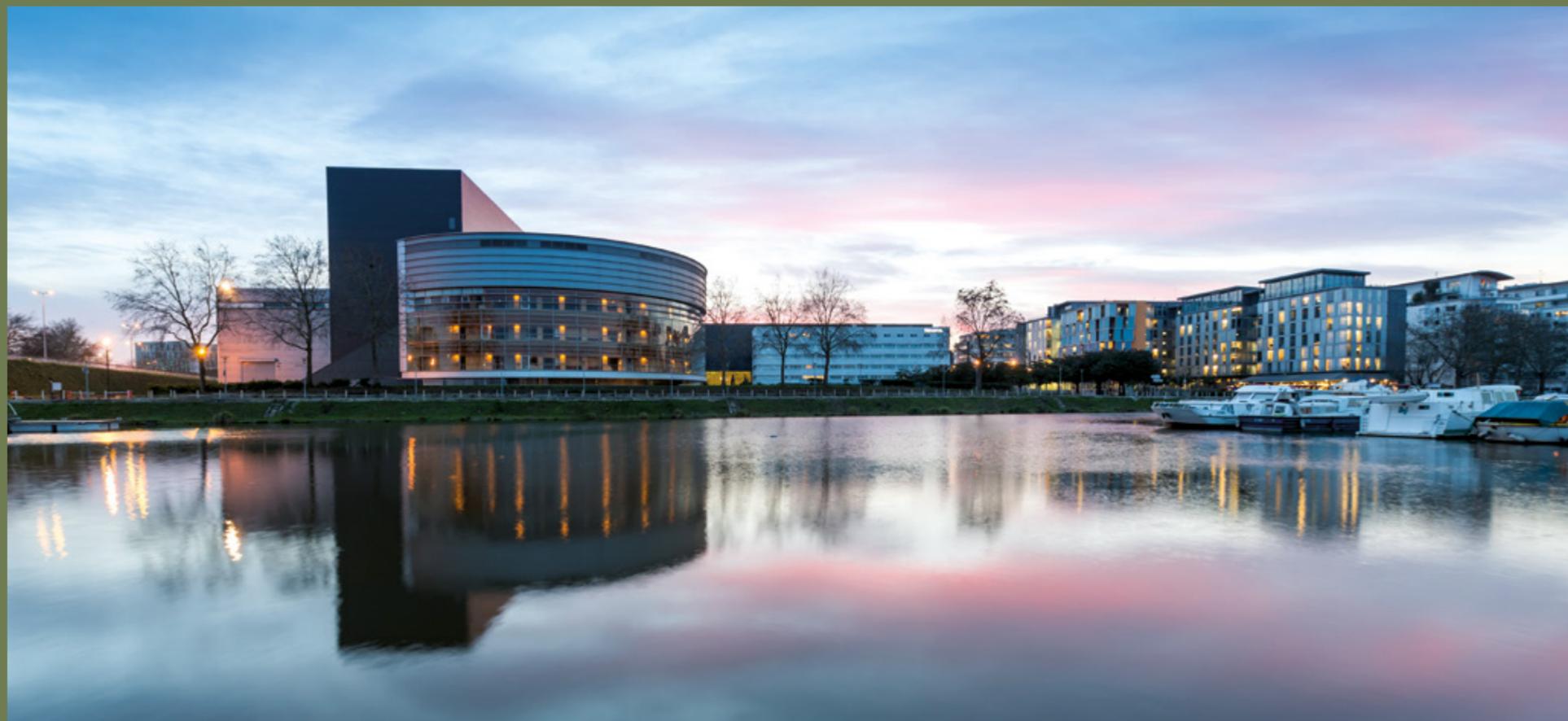
- À proximité immédiate des écoles, collèges et crèches...

## Transports

- Tramway ligne 1, arrêt gare sncf,
- Chronobus C2 et C4, busway 5 et bus 54,
- Bicloo,
- Périphérique sud et A83 à 10 minutes.

## Environnement et loisirs

- Les bords de Loire voies aménagées pour piétons et cyclistes dans le cadre du parcours national de La Loire à Vélo,
- Bords du Canal St-Félix, berges de Loire,
- Piscine de la Petite Amazonie et future piscine nordique à la confluence de la Loire et du bassin Saint-Félix,
- Nombreux parcs tels que le Jardin des Plantes, le Parc de Beaulieu & du Crapa et celui de la Petite Amazonie,
- La Cité des Congrès et l'espace LU proposent aussi de nombreux concerts, spectacles et expositions.



**Savourez chaque  
jour une vie  
empreinte de  
sérénité**

## Le mot de l'architecte



« Le projet Duo des Cimes s'inscrit dans la volonté urbaine de la continuité de **la ligne bocagère qui relie la petite Amazonie au jardin des Pins**, en la faisant remonter sur sa façade Est, pour la laisser ensuite s'infiltrer à travers tout le projet. Le paysage structure donc l'architecture, caractérise les espaces, privés ou partagés et devient un élément fort du projet. Le projet doit assumer d'être **une émergence dans le ciel de la ville**, une ponctuation s'inscrivant avec élégance et précision géométrique dans le paysage urbain, dans l'horizon de la ville et du ciel Nantais.

Cette orientation spatiale nous paraît présenter quatre qualités majeures :

- elle contribue grandement à la singularité de la résidence et permet d'accentuer l'élanement des verticales, en réduisant leurs emprises,
- elle permet de créer, entre les deux émergences, **une terrasse collective plantée**, absolument unique dans le quartier,
- elle autorise **la lumière du Sud**, à traverser l'édifice,
- elle rend possible **la création de logements exceptionnels, offrant de vastes "jardins d'hiver", à double hauteur, ouverts sur le paysage de la ville**, et confirmant à celle-ci la qualité que permet d'offrir la grande hauteur.

Ainsi, l'opération Duo des Cimes, entre sol de la ville et ciel de la ville, est profondément inscrite dans **l'esprit du projet urbain** qui l'accueille, tout en revendiquant des **qualités spatiales, architecturales, environnementales et paysagères fortes**. »

Xavier LEIBAR et Jean-Marie SEIGNEURIN, architectes



# Confort et qualité au quotidien

## Côté résidence

- 68 appartements du T2 au T5 duplex
- Jardin arboré au 12<sup>e</sup> étage
- Résidence sécurisée avec visiophone et portail électrique
- Parties communes de standing
- Large baies vitrées
- Volets roulants électriques dans les chambres
- Voiture en autopartage Mobilycars, pour les résidents, intégrée à Duo des Cimes, avec deux ans d'abonnement offerts
- Ascenseurs
- Locaux vélos communs sécurisés
- Caves
- Boîtes aux lettres et à colis connectées avec e-conciergerie avec myRENZbox.
- Certifiée NF Habitat

## Côté logement

- Espace extérieurs : balcon, loggia, jardin ou jardin d'hiver végétalisés pour tous les appartements
- Sol Home Clic acoustique ou sol souple Gerflor
- Carrelage et faïence Porcelanosa dans les salles de bain et wc
- Meuble vasque
- Robinetterie Grohe
- Pilotage du chauffage par smartphone



T2 de 45,80 m<sup>2</sup>  
Loggia de 12 m<sup>2</sup>

Lot 59



T4 duplex de 94,70 m<sup>2</sup>  
Jardin d'hiver de 11,50 m<sup>2</sup>

Lot 42



T5 de 111,80 m<sup>2</sup>  
Jardins d'hiver de 10 et 12 m<sup>2</sup>

Lot 73



Un large choix de faïences et de sols Porcelanosa





# Nos avantages exclusifs

 | **Versez 1000 € seulement à la réservation.**

 | **La qualité NF Habitat se traduit pour vous par :**

- La réduction de vos dépenses grâce à un logement durable conçu pour baisser vos consommations tout en respectant l'environnement.
- Une qualité acoustique grâce à une isolation phonique renforcée.
- Une température idéale toute l'année grâce à des équipements de qualité et à une conception du logement adaptée.

## En résidence principale

Pour vous, les plus grandes facilités de paiement

- 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.

Le PTZ

- 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.

## En investissement locatif

Les appartements T2 sont éligibles à la loi Pinel

### AVANTAGES

- Réduction d'impôt sur le revenu de 10,5%, 15% ou 17,5% maximum du coût total d'acquisition (frais de notaire compris) répartie sur 6 ans, 9 ans ou 12 ans en 2023. À partir de 2024, baisse d'environ 3 points par an.

Exemple : pour un investissement de 200 000 € dans un logement neuf, la réduction d'impôt peut aller sur 12 ans jusqu'à 35 000 € en 2023, 28 000 € en 2024.

- 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 € et 5 500 € par m<sup>2</sup>).
- 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.

 | **Pour un investissement l'esprit tranquille, confiez-nous la gestion locative et profitez de 3 mois d'honoraires offerts.**

# Découvrez nos autres programmes dans la région nantaise

**Inspiration**  
Chantenay - Durantière



**Prélude**  
Nantes Est



**Quintessence**  
Nantes Hippodrome



Besoin d'information ? Appelez-nous au :

**02 40 99 40 90**

**3 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](http://www.groupecif.com)**



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

- **Plus de 20.000 prêts** pour l'accession 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.