



SYMPHONIE

Appartements du T1 bis au T4

SAINT-HERBLAIN



Boulevard Charles Gautier

www.groupecif.com

Dans le nouveau quartier de la polyclinique, idéalement desservi et proche des commerces

Nantes Métropole reste en tête de classement des métropoles les plus prisées par son dynamisme culturel et économique, sa qualité de vie et son réseau de transport performant. Marquée par l'histoire et tournée vers l'avenir, elle dispose de nombreux atouts.

À Saint-Herblain, dans le secteur nord-ouest de Nantes et à la confluence des deux villes, le quartier Preux-Crémeterrie est en plein renouveau. Sa vitalité et les nombreuses infrastructures et équipements qui le composent attirent de nouveaux habitants désireux de profiter de ce lieu de vie. **Commerces, services et espaces verts aménagés s'entremêlent joyeusement** comme le centre médical Santé Atlantique flambant neuf, le parc de la Chézine, le Zénith ou la Plaine de jeux de la Durantière.

Les **diverses possibilités de transports en commun** permettant de rejoindre Nantes et **la voie verte dédiée aux piétons et cyclistes** sont un autre atout majeur du quartier. Au pied de la résidence, la ligne C3 rallie le centre-ville de Nantes en moins de 30 minutes !

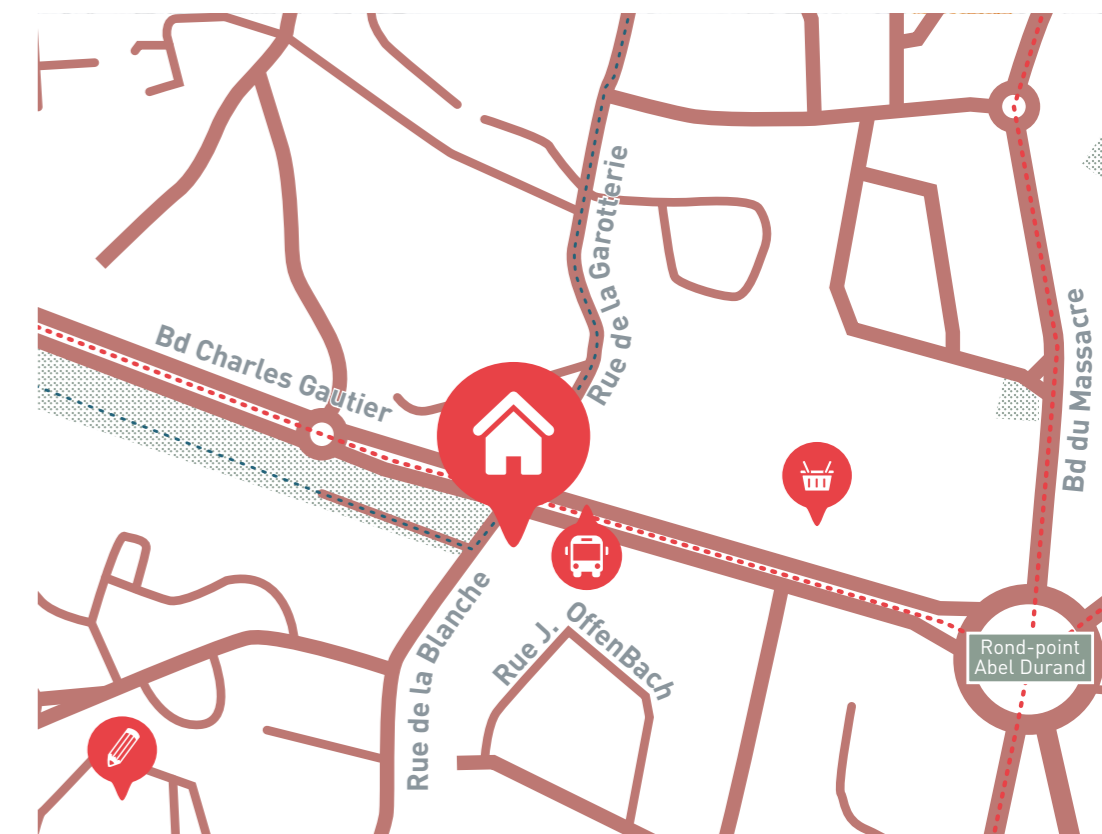
C'est dans ce quartier intégré à la ville que le Groupe CIF vous propose sa nouvelle résidence : **Symphonie**. D'un style contemporain et épuré, elle propose **52 logements du T1 bis au T4** disposant tous d'un **espace extérieur** et d'une à deux **place(s) de stationnement privative(s)**. Un véhicule en autopartage, un local vélos et une **terrasse aménagée** sont également à disposition des résidents.

Les **aménagements paysagers** du cœur d'îlot s'imposent naturellement dans la continuité de l'identité végétale forte du quartier. Ils forment un ensemble harmonieux et convivial, renforcé par la mise en place d'**équipements invitant à la détente** et aux loisirs de plein air : tables, bancs et composteur.

Certifiée NF Habitat, la résidence Symphonie répond à des critères de qualité et de performance. Les logements sont disponibles en résidence principale, dans le cadre de la Location-Accession (PSLA), de l'accession à la propriété classique et de l'investissement locatif avec la loi Pinel.



■ Vue aérienne de Preux - Crémeterrie



Nantes ouest, **la proximité du centre-ville**, d'Atlantis et de la côte Atlantique



Nombreux équipements culturels, espaces verts, établissements scolaires...



3 lignes de Chronobus



À 10 minutes de l'aéroport Nantes Atlantique en voiture



À 40 minutes de la gare de Nantes en Chronobus



+ de 175 000 emplois

Une situation idéale

Commerces

- Boulangerie, pharmacie, coiffeur, restaurants accessibles à pied
- Centre commercial Carrefour Saint-Herblain à 2 minutes à pied
- Centre commercial Atlantis à 7 minutes en voiture
- Marchés à proximité : Crémeterrie les mercredis matin, bio Place de Preux le vendredi en fin de journée

Transports

- Chronobus C3 (hypercentre, gare) et bus n°59 (Nantes nord) au pied de la résidence, arrêt Boulevard Charles Gautier
- Chronobus C6 (hypercentre, Nantes est, Beaujoire), arrêt Perron
- Chronobus C20 (Chantenay, universités), arrêt Colonac
- Bus n°23 (hypercentre, Nantes Est, Batignolles), arrêt Crémeterrie
- Tramway ligne 1 (hypercentre, Beaujoire), arrêt Neruda
- Proximité du périphérique ouest

Environnement et loisirs

- Parcs de la Chézine, des Dervallières, de Procé
- Zénith, 2 complexes cinéma, bowling, restaurants
- Piscines
- École maternelle et primaire à proximité
- Collège et lycée à moins de 5 minutes en voiture



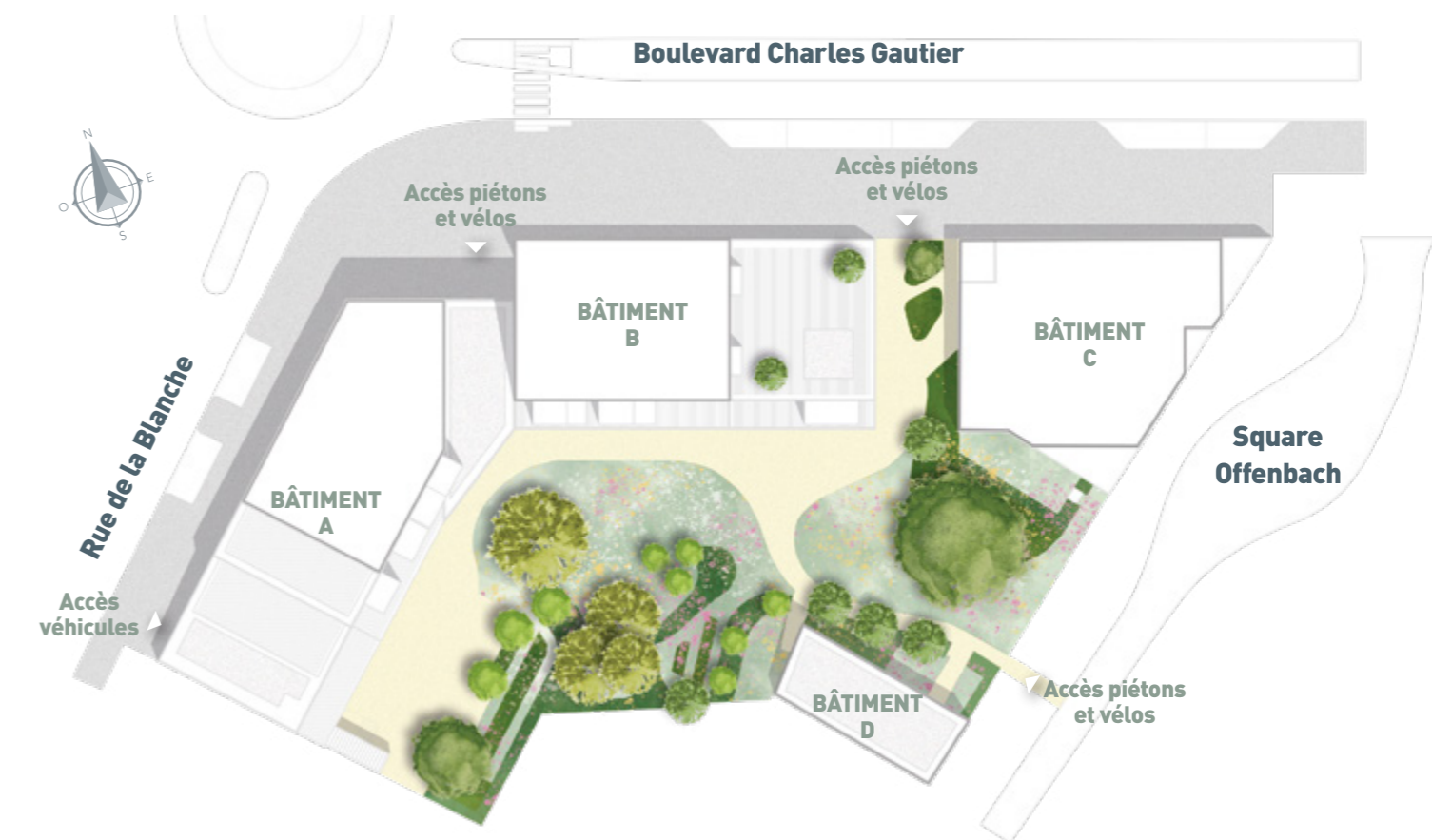
Laissez-vous séduire par ce quartier plein d'ambitions



Le mot de l'architecte

« Trait d'union entre l'entrée de ville et le quartier résidentiel voisin, l'opération *Symphonie* est un projet résolument moderne et urbain. Nous l'avons abordé de manière à créer un assemblage aimable et dynamique de trois volumes francs et soignés, bordant le boulevard et répondant à ses codes : socle commercial actif, façades tramées, matérialité minérale, ... Ce projet biface a été également pensé pour ses occupants, en alliant confort et qualité de vie. Au cœur du projet, la place végétale constitue un espace convivial ouvert pour se retrouver, seul ou à plusieurs, autour du barbecue, du compost ou des potagers communs en pleine terre. Pour faciliter le quotidien de tous, location d'une autolib, espace partagé et local vélos traversant sont mis à disposition. Nous avons largement misé sur la lumière avec de larges percements des commerces en rez-de-chaussée et une double orientation des logements. Et pour profiter au mieux des extérieurs, nous avons adapté et diversifié des espaces protégés et de qualité : loggias sur boulevard, balcons sur jardin ou terrasses individuelles généreuses. »

Magnum Architectes et Urbanistes





Confort et qualité au quotidien

Côté résidence

- Appartements lumineux du T1 bis au T4
- Jardin arboré en son centre, équipé de tables, de bancs et d'un composteur
- Terrasse accessible aux résidents
- Véhicule à disposition en autopartage
- Local vélos commun
- **NF HABITAT**, repère de confiance et de qualité

Côté logements

- Espace extérieur pour chaque logement (balcon, terrasse ou loggia)
- Menuiseries en aluminium
- Volet roulant électrique**
- Thermostat d'ambiance
- Carrelage et faïence Porcelanosa dans les salles de bains ou salles d'eau et WC*
- Revêtements de sols au choix dans notre showroom
- Meuble vasque
- Chauffage collectif par réseau de chaleur avec compteur calorifique individuel

*Sauf pour les logements en PSLA. ** Pour la baie principale du séjour, hors logements en PSLA.



Exemple de T2
Lot 16

Surface habitable : 39 m²
Balcon : 5,9 m²



Exemple de T2
Lot 22

Surface habitable : 44 m²
Loggia : 8 m²



Exemple de T3
Lot 21

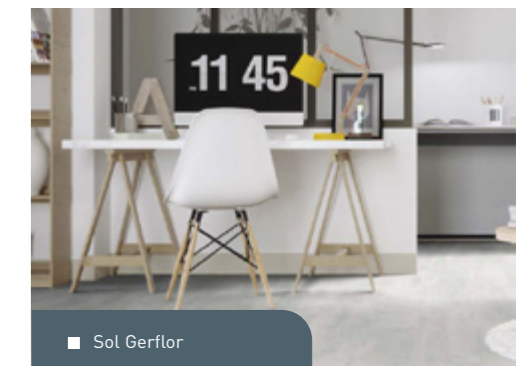
Surface habitable : 60,9 m²
Balcon : 5,9 m²

Des logements adaptés à votre mode de vie

Un large choix de faïences et de sols



■ Faïence Porcelanosa



■ Sol Gerflor



Nos avantages exclusifs



Versez seulement 1000 € 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.

La location-accession (PSLA)

La location-accession vous permet de devenir propriétaire de votre logement après une courte période de location.

Avantage :

- Réduction de TVA et exonération de taxe foncière pendant 15 ans à compter de la livraison du logement.

Condition :

- Réservée aux acquéreurs en résidence principale sous plafond de ressources.

| Nb de personnes | Revenu fiscal de référence N-1 et N-2 |
|-----------------|---------------------------------------|
| 1 | 26 921 € |
| 2 | 35 899 € |
| 3 | 41 525 € |
| 4 | 46 014 € |
| 5 et + | 50 489 € |

Un achat sécurisé

- Une garantie de rachat de votre bien et de relogement vous est offerte pour un achat en résidence principale. Celle-ci peut-être mise en œuvre en cas d'accident de la vie.

L'Accession Abordable Nantes Métropole

Avantage :

- Prix de vente moyen au m² plafonné.

Conditions :

- Respecter les plafonds de ressources PSLA des années N-1 et N-2.
- Acquisition d'un logement bénéficiant du dispositif d'Accession Abordable Nantes Métropole destiné à la résidence principale.
- Être primo-accédant ou dans l'obligation de changer de résidence principale pour des raisons personnelles ou professionnelles.

Le Prêt à 0%

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 propriétaire 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

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 et 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 €).
- 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.

Découvrez nos autres programmes dans la région nantaise

Inspiration
Nantes Centre



Prélude
Nantes Est



Duo des Cimes
Gare Sud



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 ? 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