

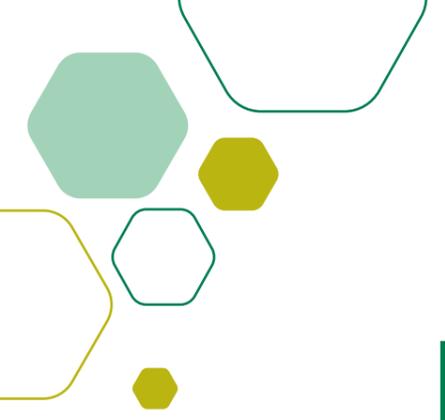


# Vert Emeraude

Bail Réel Solidaire

La Corbinière

Le Clion-sur-Mer à Pornic



# Vert Emeraude



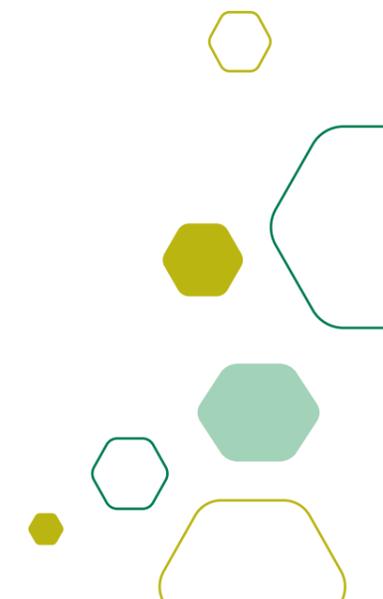
## Entre nature & océan : se reconnecter à l'essentiel

Vivre entre nature et océan, c'est profiter d'un environnement sain, apaisant et stimulant, où chaque journée offre la possibilité de se reconnecter à l'essentiel. C'est faire le choix d'une qualité de vie, à la fois active et sereine, dans un cadre inspirant et ressourçant.

## Pornic, la perle de la côte de Jade

Pornic séduit par sa qualité de vie et par son équilibre unique entre environnement préservé et dynamisme local.

- Son port de plaisance animé et ses 14 kilomètres de côte préservée
- Ses 12 plages sauvages de sable fin et ses sentiers de randonnées
- Son offre variée d'activités nautiques et sportives
- Ses nombreux services : supermarché, pharmacies, établissements scolaires, cabinets médicaux...



## La Corbinière, un écoquartier habité, ouvert & apaisé

À seulement 500 mètres du bourg du Clion-sur-Mer, la Corbinière est un quartier en plein développement qui vise à créer un nouveau cadre de vie attractif.

Vert Emeraude bénéficie d'un emplacement privilégié :

- À 13 minutes à vélo du vieux port et de la gare de Pornic,
- À 8 minutes du centre commercial,
- À 16 minutes des plages.

Vert Emeraude offre un accès rapide à tous les services du quotidien : école, commerces, transports scolaires...



# Vert Emeraude

## Mot de l'Architecte

Le projet du Vert Emeraude s'inscrit dans un contexte paysager fort, véritable point d'ancrage de la composition urbaine et architecturale. La richesse du site – notamment la densité végétale des lisières et la topographie douce – guide l'implantation des logements.

Divisé en îlots, le projet adopte une orientation des bâtiments allant du sud-est au sud-ouest, afin de profiter des franges bocagères à la fois comme paysage quotidien, source de fraîcheur en période estivale et élément structurant des continuités écologiques.

L'organisation en volumes compacts permet de libérer autant que possible le cœur d'îlot en pleine terre, favorisant l'infiltration des eaux et le développement d'une biodiversité locale.

Véritables prairies communes, chaque cœur d'îlot devient un espace de vie partagé, propice aux usages libres et aux rencontres informelles. Elles recréent l'atmosphère d'un jardin collectif, dans la continuité des haies bocagères qui l'entourent et valorisent les qualités naturelles existantes tout en structurant un quartier habité, ouvert et apaisé.

A l'échelle des logements, la recherche de compacité contribue à dégager des espaces paysagers communs et généreux qui évitent ainsi les vis-à-vis et offre un fort sentiment de privacité. Cette perception est renforcée par l'aspect traversant de tous les logements, la création duplex et des décrochés de façade rappelant les qualités de la maison individuelle. Les distributions extérieures desservant 2 à 4 appartements par niveau renforcent une lecture de petit logements collectifs.

Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif, pensé comme un prolongement du logement : jardins en rez-de-chaussée, balcons filant et celliers dans les étages courants.

Pour s'inscrire dans la continuité du Clion-sur-Mer, il a été recherché une volumétrie à la fois compacte et légère dans sa perception globale. Le découpage des volumes, la hauteur maximale des logements à R+2 + combles et le choix de l'enduit à la chaux comme matériau de finition, permet une inscription la plus aimable possible dans cet écrin végétal.

## Des appartements confortables, durables et responsables

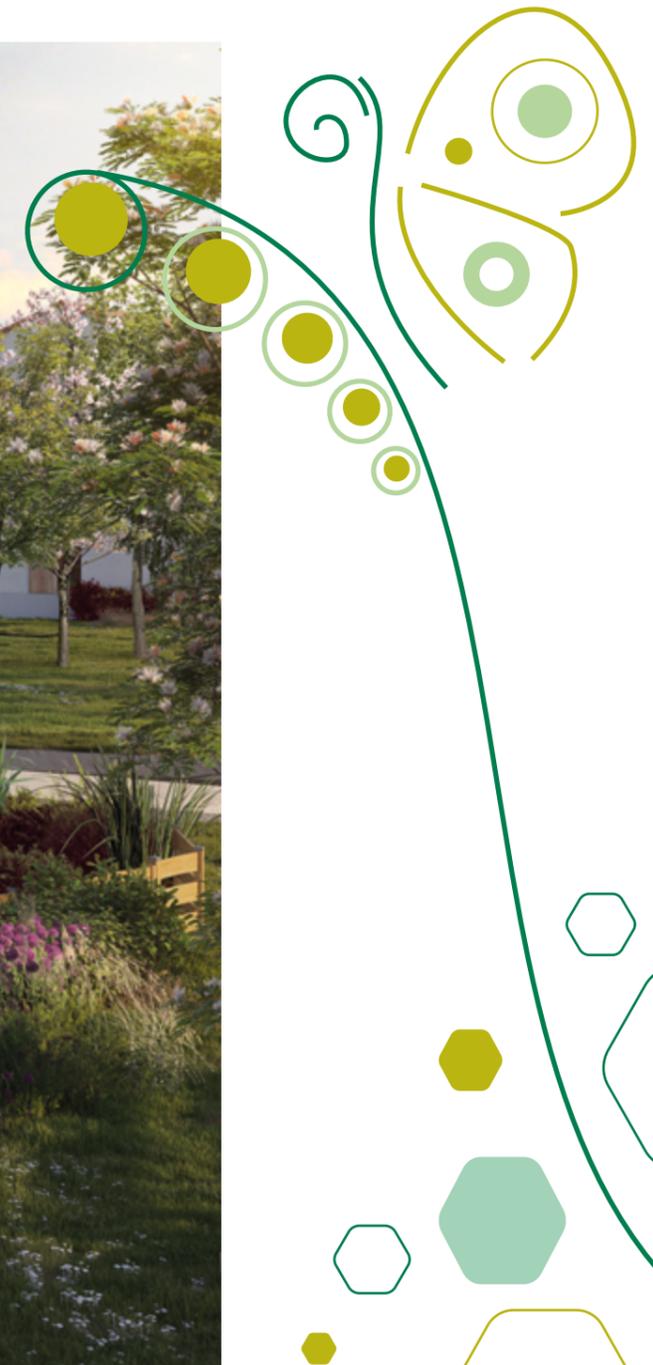
Choisir **Vert Emeraude**, c'est opter pour un habitat lumineux, économe en énergie et respectueux de l'environnement. Les bâtiments intègrent des matériaux biosourcés issus de filières locales (béton de bois, isolant en fibres végétales) et une conception bioclimatique garantissant :

- Un confort thermique d'été et d'hiver
- Un confort acoustique optimal
- Une réduction de la consommation énergétique de 20 à 40 %,
- Des économies concrètes sur le chauffage
- 100% des logements traversants avec triple ou double orientation minimum

## Cadre & qualité de vie préservé

Vert Emeraude s'intègre avec soin dans le paysage bocager :

- Vues dégagées avec intimités protégées
- Mobilités douces : cheminements réservés aux piétons, nombreuses pistes cyclables et locaux vélos.
- Espaces communs propices aux rencontres : jardins partagés, clairière en coeur d'îlot, jeux pour enfants, ferme de quartier...
- Espace privatif extérieur pour chaque logement (jardin ou balcon)



# 15 appartements en BRS du T2 au T5

- Architecture fidèle au territoire : enduit blanc & tuiles
- Locaux vélos communs, couverts & sécurisés
- Cellier pour chaque logement
- Parking silo sécurisé et végétalisé
- Performance environnementale : RE2020
- Pièce de vie généreuse & agencement intérieur fonctionnel
- Revêtement PVC dans les pièces de vie et les chambres
- Carrelage dans les pièces d'eau

- Meuble vasque avec grand miroir et bandeau lumineux
- Porte de douche et y compris pour les douches à l'italienne dans les appartements du RDC
- Sèche serviettes
- Menuiseries : aluminium extérieur et bois intérieur
- Volets battant bois & volets électriques
- Chauffage : pompe à chaleur air/eau collective
- Thermostat d'ambiance
- Jardins clôturés et plantés pour les appartements du RDC

6 T2

de 46 m<sup>2</sup>

5 T3

de 65 m<sup>2</sup>

3 T4

de 79 m<sup>2</sup>

1 T5

de 104 m<sup>2</sup>

Que vous soyez primo-accédants, jeunes actifs, familles ou seniors  
Vert Emerald est la promesse d'une vie harmonieuse entre nature et océan !





## Devenez propriétaire de votre Résidence principale avec le Bail Réel Solidaire

Le Bail Réel Solidaire est un dispositif d'accession à la propriété . Il permet à des ménages de devenir propriétaires d'un logement à un coût abordable, particulièrement dans les zones où les prix de l'immobilier sont élevés.

Le principe clé du BRS est la dissociation entre la propriété du terrain et celle du bâti.

L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS), une structure à but non lucratif, reste propriétaire du terrain.

Vous devenez propriétaire du logement (murs) uniquement.

L'intérêt est d'économiser le coût du terrain en versant à l'OFS une redevance mensuelle pour son occupation, et de profiter d'avantages fiscaux (TVA réduite, PTZ...).

Vous bénéficiez d'un logement moins cher que le prix du marché.



### AVANTAGES FISCAUX

**TVA réduite :** Les logements neufs sous BRS bénéficient d'une TVA réduite à 5,5 % au lieu de 20 %, ce qui représente une économie substantielle sur le prix final.



## Le Groupe CISN, acteur de la transformation durable de l'immobilier

Engagé sur son territoire depuis 1930, le Groupe CISN, Coopérative Immobilière de Saint-Nazaire, à but non lucratif, accompagne depuis 1930 des générations d'habitants vers une solution de logement adaptée à leur besoin. Acteur de l'économie sociale et solidaire, multi spécialiste de l'habitat, le Groupe exerce différents métiers : promoteur immobilier, agences immobilières, syndic et bailleur social.

**Notre mission ? Loger le plus grand nombre tout en préservant les ressources.**

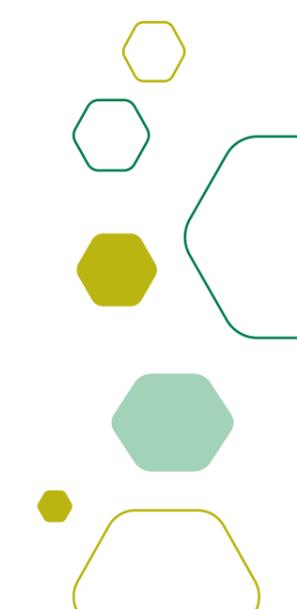
### Cap sur la décarbonation

À travers ce projet, le CISN développe sa stratégie en tant qu'acteur du logement bas carbone et influenceur des transitions environnementales.

En 2024, CISN franchit une nouvelle étape dans sa transition environnementale en s'engageant dans un "accélérateur de décarbonation" en partenariat avec Bpifrance & l'ADEME.

Cette initiative ambitieuse vise à :

- o Réduire significativement nos émissions de gaz à effet de serre
- o Atteindre la neutralité carbone d'ici 2050



# Vert Emeraude



 Mairie & annexe

 Commerces

 Ecole

 Ports

 Pharmacie

 Police & Gendarmerie

 Boulangerie

 Air de jeux

 Golf

 Médecin

 Poste

 Presse

 Complexe sportif

 Casino

 Hôpital

 Navette gratuite toutes les 30 min (Le Clion - Pornic - Ste-Marie)



30 Avenue Léon Blum - 44600 Saint-Nazaire

[contacts@groupecisn.fr](mailto:contacts@groupecisn.fr)

[cisn-immobilier.fr](http://cisn-immobilier.fr)

| 02 40 22 98 76 |



Réalisation : Service COM Groupe CISN  
Crédits illustrations : Visiolab - Impression : Lallier COM  
379 919 244 RCS Saint-Nazaire  
Document non contractuel - 07/2025