



Au cœur de Metz,
l'Adresse
qui réécrit l'Histoire.



SAINT-THIÉBAULT

Quartier Impérial - Metz





SAINT-THIÉBAULT

Quartier Impérial - Metz

VENDEUR

VINCI Immobilier Nord-Est

1 passage Annette Zelman
(4^e étage)
54000 NANCY

ARCHITECTE

ABCD - Agence Lorraine

1b rue de la Jeunesse
57050 LONGEVILLE-LES-METZ

AUTORISATIONS D'URBANISME

N° DP 57463 23 X0955
en date du 25/09/2023
N° PD 57463 23 X0023
en date du 02/10/2023

CONSEIL JURIDIQUE & FISCAL DU VENDEUR

ARCHIMEDE Avocats et Associés

2 rue Grolée • 69002 LYON

ASSISTANT MAÎTRE D'OUVRAGE

MLD

18 rue Monique • 69300 CALUIRE ET CUIRE
représenté par Madame Méryl LANTIER

HOMME DE L'ART

ATELIER DH

Thibault DAVAL et Sébastien HOFFMANN
4 rue aux Ours • 57000 METZ



Entre centre-ville & Quartier Impérial



57000 METZ

2-4 RUE FRANÇOIS DE CUREL
37 PLACE SAINT-THIÉBAULT

LA COMPOSITION

- Un sous-sol accueillant des locaux techniques
- Un rez de chaussée occupé par un restaurant d'entreprise et une pharmacie
- 4 étages d'habitation
- 35 lots d'habitation
- Deux entrées : rue François de Curel et Place Saint-Thiébault
- Surface totale après travaux : 1 623 m² environ

LE CHARME DE L'ANCIEN AU CŒUR D'UNE AGGLOMÉRATION DYNAMIQUE

Imposant et élégant, le 37 Saint-Thiébault bénéficie d'un emplacement idéal au cœur de Metz. Entièrement réhabilité, l'immeuble fait face à la très jolie place Saint-Thiébault, lieu de respiration et véritable trait d'union entre la vieille ville (actuel centre-ville) et le Quartier Impérial.

À proximité de la Porte Serpenoise et de la somptueuse Avenue Foch, on découvre ici avec quel raffinement les urbanistes allemands ont su, durant l'annexion de Metz (1870/1918), imaginer une transition harmonieuse entre les deux parties de la ville.

Édifié aux alentours de 1912, le vaste bâtiment se situe dans le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du site patrimonial remarquable et se déploie sur 2 ailes.

Dans le plus grand respect de l'existant, et avec la volonté de préserver une richesse architecturale exceptionnelle, le projet porte sur la mise en valeur des façades, ainsi qu'à la restauration du patrimoine historique intérieur, autour notamment des plafonds moulurés, lambris muraux, parquets bois (selon les logements). Les cages d'escalier présentant un beau parti décoratif seront préservées et restaurées. Les marches, les sols, et les placages des murs seront remis en valeur, tout comme les vitraux de la cage d'escalier, côté rue François de Curel.



Le rayonnement d'une ville d'Art & d'Histoire



SAINT-THIÉBAULT
Quartier Impérial - Metz



Passé, présent, futur : le rayonnement et l'attractivité de Metz se conjuguent à tous les temps. Au cœur de l'Europe, la ville s'est développée au fil des siècles, saisissant chaque opportunité pour s'épanouir, offrant ainsi aujourd'hui à ses habitants un cadre agréable et inspirant. Un patrimoine architectural d'une richesse exceptionnelle, une situation frontalière favorisant le dynamisme culturel et économique, des connexions plurielles et rapides avec les grands pôles d'attractivité alentours : Metz continue d'écrire son histoire, puissante et singulière.

UNE VILLE MUSÉE, VIVANTE & ACTUELLE

Avec ses ruelles pavées, ses places pittoresques et ses bâtiments préservés, le cœur historique de Metz offre une expérience authentique. Et du plus anciens aux plus récents, les sites d'intérêts sont autant de témoins de l'histoire de la cité mosellane.

Vestige des fortifications médiévales, l'imposante Porte des Allemands construite au XIII^e siècle, est un véritable trésor d'architecture. À l'image de nombreux monuments messins, et pour faire vivre le patrimoine au quotidien, le lieu accueille aujourd'hui de nombreuses manifestations culturelles. Une collision des époques que l'on retrouve aussi dans la cathédrale

Saint-Étienne, chef-d'œuvre de l'architecture gothique sublimé depuis les années 60 par les célèbres vitraux de Chagall. Comme une volonté de dépoussiérer sans cesse l'histoire pour mieux la partager. Ville musée oui, mais musée vivant, en perpétuel mouvement et tourné vers demain.

Une ambition, une audace et une modernité que l'on retrouve également dans ce fabuleux projet architectural et culturel plus récent : le Centre Pompidou-Metz, musée d'art contemporain inauguré en 2010, qui attire chaque année les amateurs d'art du monde entier.

Frontalière, connectée et dynamique, Metz est une métropole qui bouge ! Avec près de 230 000 habitants, elle est la troisième ville la plus peuplée du Grand Est.

Jardins, parcs, places, promenade sur les quais de Moselle : Metz abrite aussi de nombreux îlots de verdure où il fait bon flâner.



La Lorraine est la région en provenance de laquelle les frontaliers travaillant au Luxembourg sont les plus nombreux. En 2022, l'Eurométropole de Metz comptait près de 10 000 résidents travaillant au Luxembourg, soit 11 % de sa population active.

57 % de ces résidents frontaliers de l'Eurométropole de Metz ont moins de 40 ans et sont en majorité cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires (59 %).*

À moins d'une heure en voiture ou en train de l'Allemagne et du Luxembourg, à 1h30 de Paris en TGV, Metz bénéficie d'une situation géographique centrale, idéale pour développer son attractivité. Un aéroport régional à 30 minutes, une gare TGV intra-muros, un réseau d'autoroute facilement accessible avec l'A4 et l'A31 aux portes de la ville : à Metz il fait bon vivre... et il fait bon bouger !

Une connectivité à toute épreuve qui stimule évidemment le développement économique de la ville et de la région, et favorise l'implantation de pôles

de compétitivité, eux-mêmes moteurs d'innovation et de recherche. Une activité économique qui attire les jeunes actifs, ainsi que les futurs jeunes actifs qui fréquentent les écoles et universités messines. On compte en effet à Metz une population de près de 24 000 étudiants !

En perpétuel mouvement, Metz a entrepris plusieurs projets de rénovation urbaine ces dernières années, avec l'objectif de revitaliser certains quartiers. Ces projets attirent de nouvelles entreprises et renforcent l'attractivité globale de la ville.

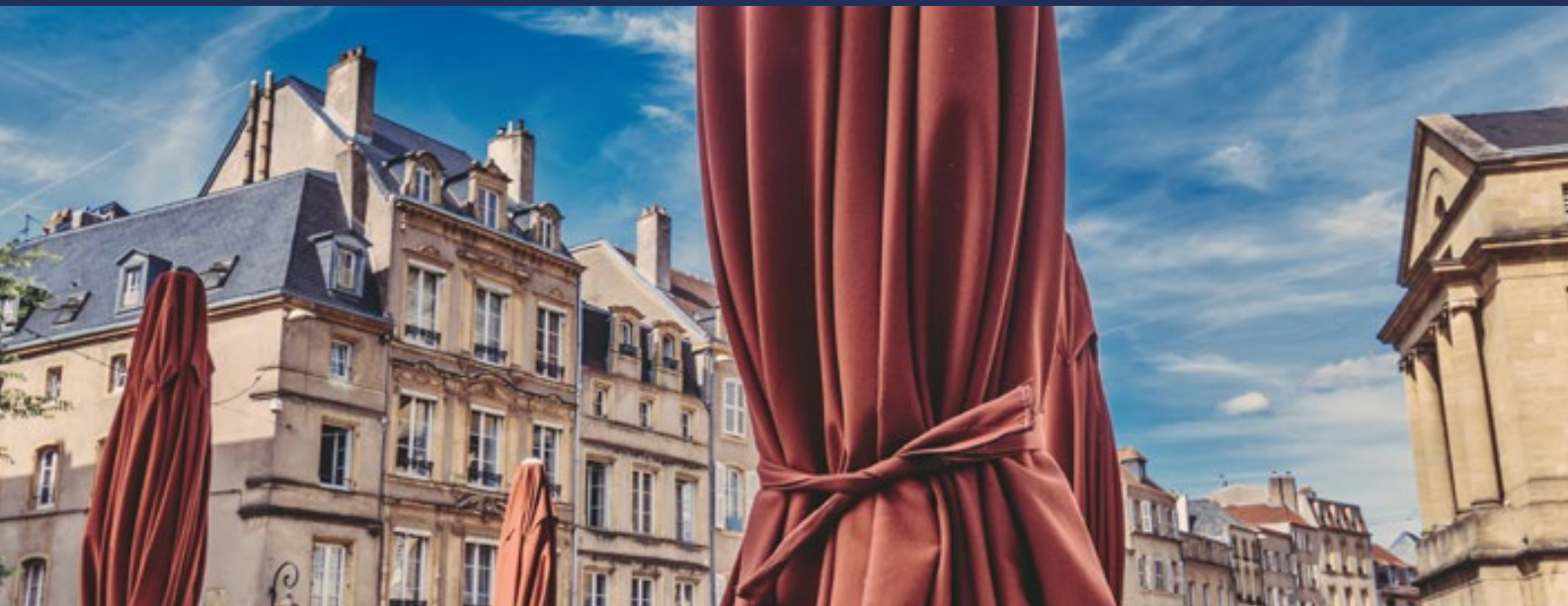
En 2022, une enquête HelloWork a permis d'établir un classement des métropoles les plus attractives de France en fonction des réponses des habitants. Metz entre ainsi dans le top 5 !



Tournée vers l'avenir et historiquement ouverte sur le monde, Metz ne cesse de faire grandir son attractivité en valorisant son patrimoine historique et en faisant preuve d'une audace reconnue.



(*) Source : Observatoire Territorial Transfrontalier - Juin 2023



La localisation centrale du Quartier Impérial est par ailleurs un atout majeur. À quelques pas du centre historique de Metz, les résidents bénéficient d'un accès facile aux commerces, restaurants, services et lieux culturels. À 5 minutes à pied de la gare de Metz, les travailleurs frontaliers peuvent se rendre à Sarrebruck ou à Luxembourg-Ville en moins d'une heure !

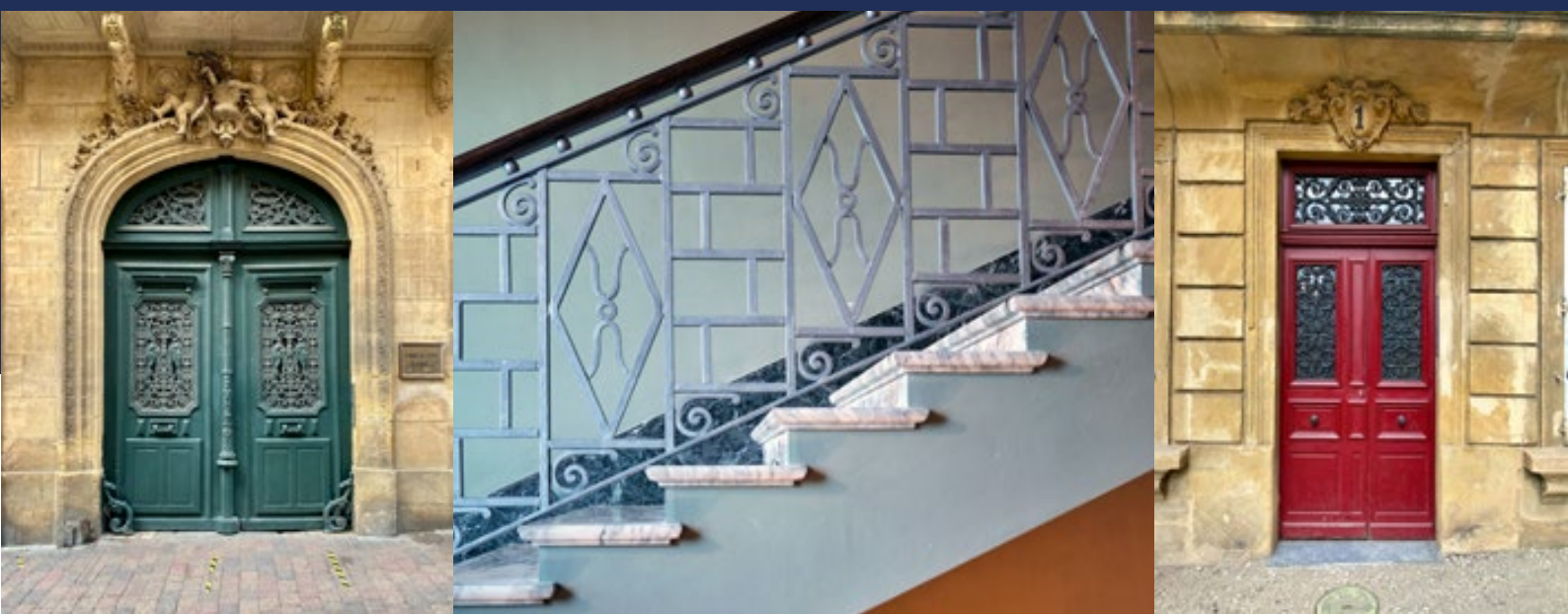
INVESTIR AU CŒUR DE L'HISTOIRE

Le Quartier Impérial de Metz est un ensemble architectural construit, alors que la ville fait partie de l'Empire allemand après la guerre de 1870-1871. À cette époque, Metz est une place forte stratégique et le gouvernement allemand entreprend d'importants travaux pour moderniser la ville.

La construction du Quartier Impérial démarre dans les années 1880 et se poursuit jusqu'au début du XXe siècle. L'architecture du quartier est caractérisée par des bâtiments de style néo-roman et néo-renaissance allemande, reflétant l'influence de l'architecture impériale de l'époque. Le quartier abrite alors des casernes, des édifices administratifs, des logements pour les officiers ainsi que d'autres infrastructures.

Après la Première Guerre mondiale, Metz redevient française, mais le Quartier Impérial reste en grande partie intact. Certains bâtiments sont réaffectés à des fins civiles, tandis que d'autres continuent à servir les besoins militaires. Aujourd'hui, le Quartier Impérial de Metz est un lieu emblématique de la ville, mêlant l'histoire militaire et architecturale franco-allemande.





Images non contractuelles, à caractère d'illustration - Quartier Impérial - Metz

Véritable joyau urbain, le Quartier Impérial de Metz se distingue par une architecture grandiose, témoin de la période impériale allemande. Les immeubles imposants en pierre de Jaumont, associés au style germanique de l'époque, confèrent au quartier une noblesse architecturale unique. Les rues bordées d'arbres, les parcs soigneusement entretenus et la proximité de la Moselle peaufinent un cadre de vie particulièrement agréable.

LES ATOUTS DE LA CENTRALITÉ

Réseau de bus, vélo, parking relais, TER, autopartage : la ville offre de nombreuses formes de mobilité, tout en laissant la part belle aux zones piétonnes et aux espaces verts. Étudiants, jeunes actifs et familles peuvent ainsi se déplacer au centre ou en périphérie en toute sérénité.

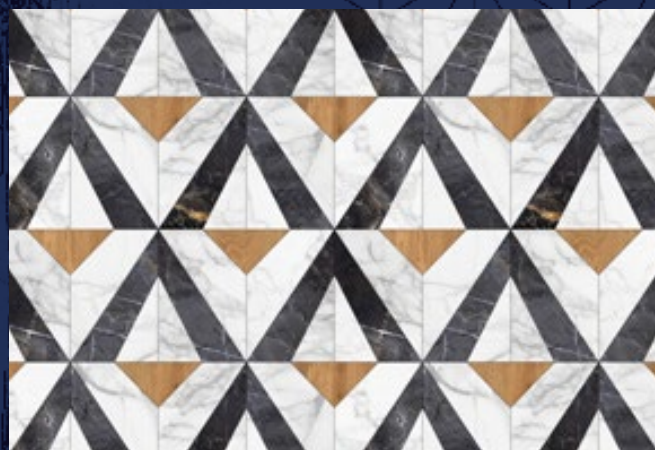
Située à l'intersection de rues animées, la Place Saint-Thiébault, sur laquelle donne une façade du programme, est un lieu de passage incontournable, reconnu pour son marché hebdomadaire et ses nombreux commerces.

À 15 minutes en transport du site universitaire de Saulcy et à 20 minutes du Campus Technopôle, le Quartier Impérial de Metz représente un investissement locatif attractif, alliant la noblesse historique à la modernité, le dynamisme économique à la qualité de vie.



Une opportunité unique de participer à la préservation d'un patrimoine exceptionnel tout en capitalisant sur la croissance de la ville.





Le projet qui réécrit l'Histoire



SAINT-THIÉBAULT
Quartier Impérial - Metz



Dans le cadre de la préservation du patrimoine du quartier, le 37 Saint-Thiébault bénéficie d'une restauration respectant à la fois le caractère authentique de l'immeuble ainsi que les standards actuels en matière de logement. Atmosphère feutrée, bois chaleureux, belles hauteurs sous plafond favorisant la luminosité : Le 37 Saint-Thiébault propose une réinterprétation moderne de la période impériale.

UNE RESTAURATION HARMONIEUSE POUR DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME

PARTIES PRIVATIVES

Menuiserie extérieure bois

Coffre de volet roulant en PVC pour équipement de toutes les pièces principales situées sur la façade principale côté rue.

Volet de type persienne, pour les baies de toutes les pièces principales situées sur façade donnant sur la cour intérieure.

Sols (hors Salle d'Eau)

Conservation du parquet en bois posé sur lambourde. Réfection ou remplacement du parquet aux endroits le nécessitant et création de raccord en bois massif, teinte équivalente au parquet existant.

Sols Salle d'Eau

Revêtements en carrelage 45x45 ou 60x60 cm

Sanitaires

SdB : Meuble vasque largeur 80 cm avec miroir, bandeau lumineux.

WC suspendu, réservoir d'eau économique (3/6 litres), double abattant de siège.

Robinetterie

Mitigeur lavabo Jacob Delafon Brive ou équivalent

Mitigeur douche thermostatique JD July ou équivalent

Douchette avec flexible chromé et support pour douche.



Répartis sur 4 étages, du premier au dernier niveau sous les toits, les 35 logements du 37 Saint-Thiébault se déclinent **du studio au 4 pièces**.

Chauffage

Chauffage à eau chaude assuré par la sous-station située au sous-sol du bâtiment, raccordée au réseau de chauffage urbain.

Séjour et cuisine : radiateurs acier horizontal

Salle d'Eau : radiateurs de type « sèche serviette électrique »

Les radiateurs des cuisines et pièces principales, sauf séjour ou pièce comportant le thermostat, seront équipés de robinets thermostatiques.

Les caractéristiques présentes dans ce document ne sont pas définitives : elles sont donc susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier Nord-Est et n'entrent pas dans le champ contractuel.

Chaque appartement sera équipé d'une cuisine, dont le modèle proposé est déterminé par VINCI Immobilier, en fonction des caractéristiques du logement et de son plan :

Mobilier

Meubles hauts et bas, plan de travail et panneau de crédence
Réglette lumineuse

Electroménager

Hotte vitrière
Plaque vitrocéramique
Réfrigérateur
Four convection, selon plan
Évier avec égouttoir et mitigeur chromé ou équivalent

La pose et la livraison sont comprises dans le prix de vente. La cuisine sera livrée et posée avant la livraison du logement.

Garantie des équipements

5 ans (les meubles, plans de travail, crédences, éviers et mitigeurs), 2 ans (électroménager), 25 ans (charnières et coulisses).



PARTIES COMMUNES

Sol RDC

Carrelage décoratif sur chape. Le cas échéant le dallage en pierre existant sera révisé et conservé.

Ascenseur (côté place Saint-Thiébault uniquement)

Du rez-de-chaussée au dernier niveau avec cabine décorée, miroir

Interphone et portier électronique

Depuis le vidéophone du logement, en lien avec le portier électronique équipé d'une platine à défilement de noms et positionné à l'entrée du bâtiment.



Les caractéristiques présentes dans ce document ne sont pas définitives : elles sont donc susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier Nord-Est et n'entrent pas dans le champ contractuel.

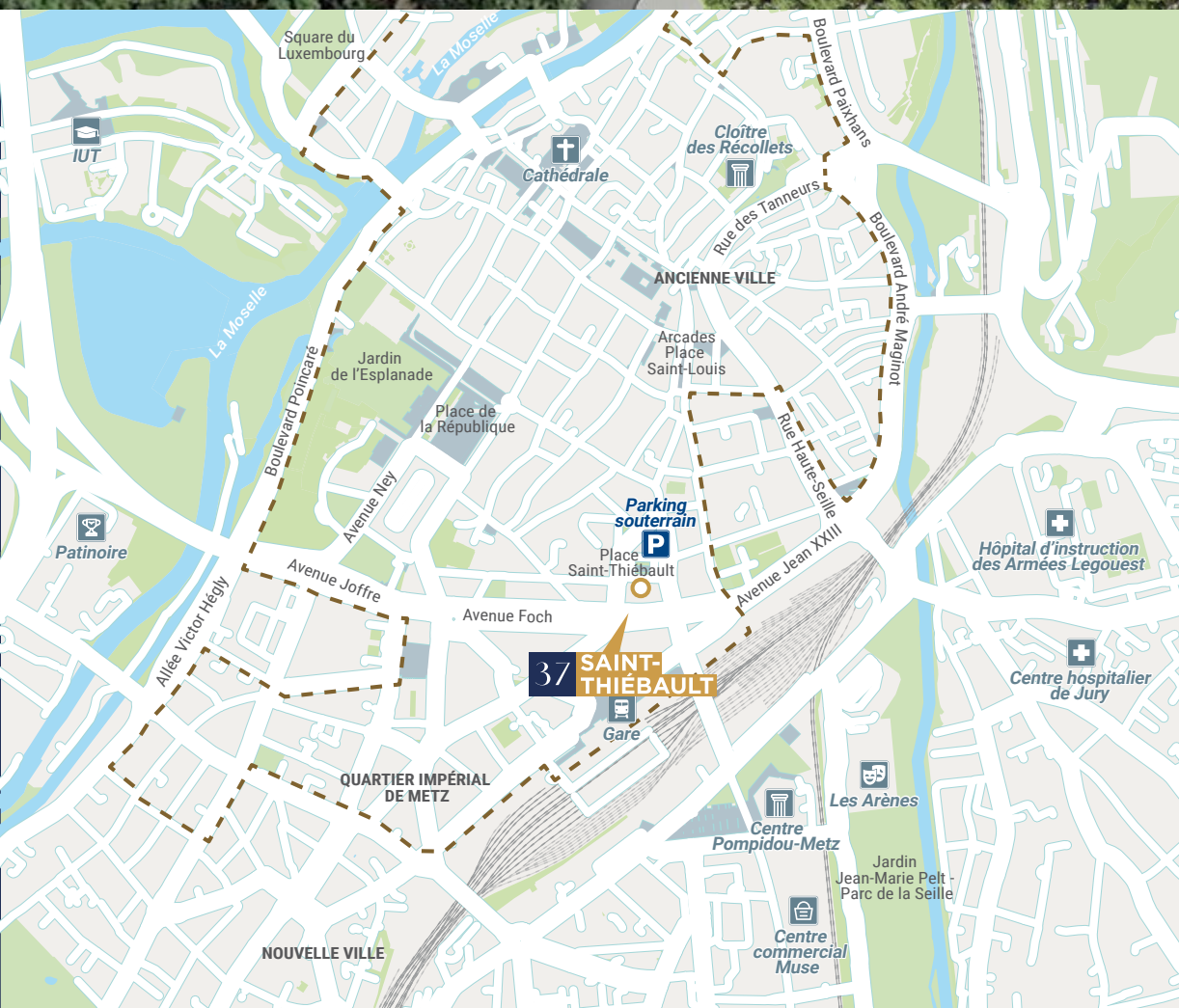
Le mot de l'architecte

Stéphane Bondue, ABCD Architectes

« Travailler sur une rénovation est toujours un exercice singulier, et en particulier quand le projet se situe dans le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du site patrimonial remarquable.

Cet exceptionnel bâtiment du début du 20^{ème} siècle fut réalisé dans le quartier Triangle Impérial (Neue Stadt) sous les autorités allemandes. Cet immeuble est resté quasiment inchangé depuis sa création, avec ses façades en pierre, avec - dans la plupart des logements - ses parquets en point de Hongrie, ses moulures aux plafonds, ses menuiseries intérieures et habillage bois.

Notre intervention consiste donc à recréer des logements répondant aux attentes actuelles dans ce magnifique écrin, afin d'obtenir des espaces de vies agréables et généreux pour ses futurs habitants. »



GARE CENTRALE
À 250 MÈTRES



CENTRE POMPIDOU
À MOINS DE
10 MINUTES À PIED



**COMMERCES
DE CENTRE-VILLE**
À PROXIMITÉ DIRECTE

**PÉRIMÈTRE DU PLAN DE
SAUVEGARDE ET DE MISE EN
VALEUR (PSMV)**





Investir en Loi Malraux



SAINT-THIÉBAULT
Quartier Impérial - Metz



Situé en cœur d'un secteur sauvegardé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, couvert par un périmètre de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), l'immeuble 37 Saint Thiébault, situé au 2-4 rue François de Curel et 37 place Saint-Thiébault à Metz est éligible à la Loi Malraux.

RÉUNIR LE PASSÉ & LE PRÉSENT DANS UN INVESTISSEMENT D'AVENIR

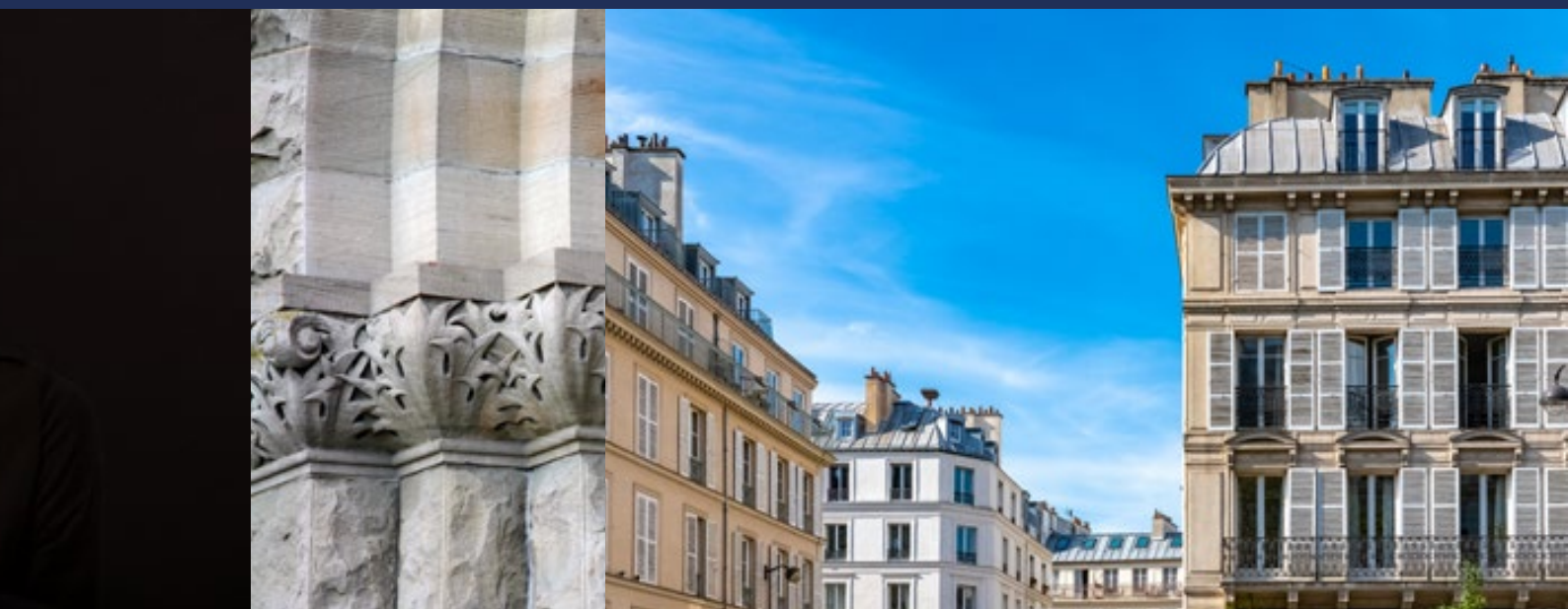
Le Dispositif Malraux (article 199 ter viciés du CGI) permet à l'acquéreur d'un immeuble ancien situé dans un site patrimonial remarquable couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 30% des dépenses de travaux mises à sa charge.

Compatible avec le régime de la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR), les dépenses éligibles à cette réduction d'impôt sont celles correspondant au prix des travaux réalisés par le vendeur et effectivement payées par l'acquéreur tel que prévu au contrat.

Ces dépenses sont retenues dans la limite de 400 000 euros appréciée sur une période globale de quatre ans et doivent être versées par le contribuable jusqu'au

31 décembre de la 3^{ème} année suivant celle de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme soit jusqu'au 31 décembre 2026 au cas présent.





Dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux, le contribuable s'engage à donner le logement en location nue pendant une durée de 9 ans à usage de résidence principale d'un locataire autre que le propriétaire, un membre de son foyer fiscal ou un ascendant/descendant. Aucune condition de ressources ou de plafonnement du loyer (en dehors des communes appliquant le plafonnement des loyers) ne sont applicables à la mise en location.

Le non-respect de l'engagement de conservation et de location du logement ou des conditions de mise en location entraînent la remise en cause de la réduction d'impôt obtenue.

La réduction d'impôt Malraux n'est pas soumise au plafonnement des niches fiscales et le montant de réduction d'impôt non imputée sur l'imposition des revenus de l'année de versement des dépenses travaux y ayant ouvert droit est reportable sur l'impôt sur le revenu des trois années suivantes.

Votre acquisition poursuit un objectif patrimonial pouvant comprendre un volet fiscal. Votre investissement repose sur la réalisation de travaux immobiliers pour lesquels un professionnel sera votre maître d'ouvrage au travers d'une Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) au sens des articles L.262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation assortie d'une Garantie Financière d'Achèvement (GFA).

2 leviers fondateurs pour valoriser votre investissement



**RÉDUCTION D'IMPÔT
ÉGALE À 30% DES
DÉPENSES TRAVAUX**

**DISPOSITION
HORS PLAFONNEMENT
DES NICHES FISCALES**



VINCI IMMOBILIER, VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE



Construire une confiance durable est la base de toute relation

Mettre la confiance au cœur de la relation client demeure toujours notre principale priorité. Filiale du groupe VINCI, acteur mondial des métiers des concessions et de la construction, VINCI Immobilier compte parmi les acteurs majeurs de l'immobilier en France.

Où que vous soyez, quel que soit votre projet, nos collaborateurs conçoivent et réalisent des opérations qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie et de travail, en immobilier tertiaire comme en logements. La maîtrise de l'ensemble de nos métiers et notre capacité d'innovation permanente nous permettent de répondre à vos attentes, en vous apportant des solutions sur-mesure qui anticipent les futures mutations des modes de vie.

Entre vous et nos équipes, un engagement commun

La confiance se mérite, se construit et se vérifie. Conscients de l'importance que revêt pour vous l'achat d'un logement neuf, nous avons fait le choix de bâtir avec vous un lien durable en vous apportant le savoir-faire de nos collaborateurs sur lesquels vous pouvez compter à chaque étape de votre projet d'acquisition. De la signature du contrat de réservation à la remise des clés, vous bénéficiez d'interlocuteurs responsables et attentifs qui vous assurent à chaque instant un haut niveau de transparence et de confiance.



**** Étude réalisée par OpinionWay du 13 au 14 décembre 2023 auprès d'un échantillon de 1 056 personnes représentatif de la population française dans la catégorie Promoteurs Immobiliers.**

Depuis 2016, VINCI Immobilier est élue Marque Préférée des Français dans la catégorie Promoteurs immobiliers : une distinction prestigieuse qui vient récompenser l'engagement, aux côtés des Français, d'un des leaders de la promotion immobilière.



Réhabilitation de l'ancienne caserne en Résidence Student Factory, boulevard de Trèves

Engagement environnemental : une ambition qui redessine le paysage urbain

Face aux enjeux environnementaux, VINCI Immobilier prend un engagement fort : réinvestir la ville existante pour mettre fin à l'étalement urbain et préserver les milieux naturels et agricoles de nos territoires. Notre responsabilité consiste aujourd'hui à identifier les espaces urbains obsolètes, à les valoriser, les végétaliser, les faire renaître.

En initiant cette transformation nous redessignons des lieux de vie harmonieux dans lesquels la biodiversité prend toute sa place. Constituer une canopée urbaine protectrice, intégrer des espaces naturels paysagers, favoriser les jardins de pleine terre, densifier le végétal... Notre objectif s'inscrit bien au-delà d'un impératif

environnemental, nous faisons le choix de dessiner une ville plus proche de nos envies, de nos usages, de nos besoins ; une ville meilleure, respectueuse de ses habitants et des générations futures.

Pour vous, nous créons de nouveaux espaces urbains, dynamiques et attractifs

Acteur local et régional engagé aux côtés de ceux qui, chaque jour, contribuent à façonner le visage des villes et territoires de demain, VINCI Immobilier compte parmi les intervenants économiques majeurs en Lorraine, avec des réalisations qui font référence dans cette région. Pour vous, la garantie de pouvoir compter sur une réelle proximité.

Vos rendez-vous en 9 étapes

Parce que l'achat d'un logement neuf est un acte important, VINCI Immobilier s'engage à vos côtés. Vous bénéficiez d'un interlocuteur privilégié tout au long de la réalisation de votre projet pour répondre à vos attentes et vous garantir le meilleur service.



1 Signature de votre
contrat de réservation



2 Activation de votre
espace client en ligne



3 Envoi de votre projet
au notaire



4 Signature de votre
acte authentique



5 Personnalisation
de votre logement



6 Choix de votre ambiance



7 Visite de votre logement
à l'achèvement des
cloisons intérieures



8 Visites de pré-livraison



9 Visite de livraison
et remise des clés



SAINT-THIÉBAULT

Quartier Impérial - Metz

Informations & rendez-vous
03 67 14 95 05



**VOTRE
CONFIANCE
NOUS ENGAGE
DURABLEMENT**

VINCI Immobilier
Direction Régionale Grand Est-Bourgogne

1 passage Annette Zelman (4ème étage)

54000 NANCY

Tél. 03 83 18 30 60

Mail : nancy@vinci-immobilier.com

vinci-immobilier.com

VINCI 
IMMOBILIER