

# METZ

## Belvédère de Jaumont

MALRAUX LOI VIR



Metz >

Belvédère de Jaumont >

Plans et  
données chiffrées >

Groupe CIR >



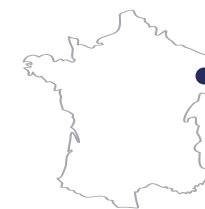
GRUPE CIR





## *Une cité millénaire,* **chérie des Millennials**

L'Eurométropole est idéalement située, au cœur de la **région transfrontalière** (Allemagne, Belgique, Luxembourg) et au sein d'un **bassin d'emploi** de plus de 500 000 habitants. Réputée pour son **tissu industriel puissant**, la première ville de Lorraine a su se réinventer en favorisant l'éclosion d'entreprises innovantes et en misant sur des **filières stratégiques** (matériaux et procédés, industries créatives et culturelles...). La présence de **prestigieuses écoles**, notamment d'ingénieurs, offre un vivier de talents à cet écosystème résolument tourné vers les marchés européens. Enfin, Metz est aussi une ville belle, « patrimoniale et nature », **où il fait bon vivre** et se promener.



# L'essentiel

## Démographie



**121 695 habitants**  
en ville

**230 314 habitants**  
en agglomération

## Économie



**118 427 emplois**

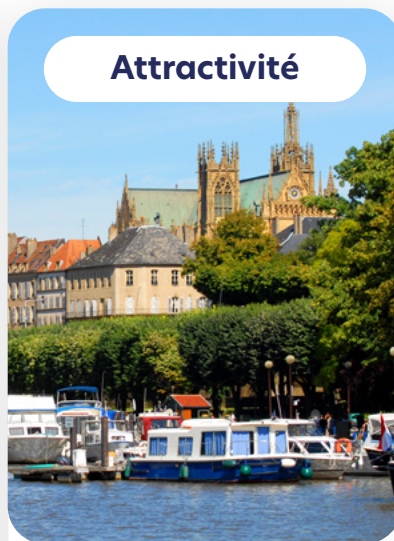
**19 204 entreprises**  
en métropole

**2 190 entreprises** créées  
par an *métropole*

**11 % des actifs**  
en travail transfrontalier  
essentiellement au  
*Luxembourg*

**1<sup>er</sup> port** fluvial  
céréaliier français

## Attractivité



**1,4 million de touristes**  
2023 + 14 % en 1 an

**Top 5**  
des villes les plus vertes  
de France

**136 m<sup>2</sup> d'espaces verts**  
par habitant Metz

**1<sup>re</sup> ville**  
la plus attractive de  
France pour les familles

## Accessibilité



**1h24 de Paris**  
*en train*

**41 min de Luxembourg**  
*en train*

**52 min de Strasbourg**  
*en train*

## Enseignement



**23 500 étudiants**  
en écoles supérieures  
dont 15 % d'internationaux

# Accessibilité



## Économie

### LOGISTIQUE

#### Amazon : déjà plus de 4 000 salariés dans le plus grand entrepôt français

Deux ans après sa mise en route, le centre Amazon d'Augny près de Metz emploie 3 950 personnes en CDI, dépassant largement tous les objectifs initiaux. Sans compter les quelques 460 emplois indirects. S'étendant sur 55 000 m<sup>2</sup> au sol et sur trois niveaux, c'est aujourd'hui la plus grande plateforme logistique française de la marque qui compte 35 sites au total dans l'hexagone.



### INNOVATION

#### Stellantis négocie son virage électrique

Le constructeur automobile investit 60 millions d'euros dans son usine messine (800 salariés) pour construire cinq nouvelles lignes de production de pièces pour les boîtes de vitesses des modèles hybrides et électriques du groupe. Les pièces fabriquées à Metz-Borny alimenteront les sites européens de Stellantis.



### PERSPECTIVES

#### 15 000 travailleurs transfrontaliers

Située à moins d'une heure en voiture du Luxembourg, encore moins en train, Metz voit de plus en plus arriver un grand nombre de cadres prêts à faire la navette. Ces derniers, disposant d'un pouvoir d'achat plus important, font grimper les prix de l'immobilier à Metz.

### ENSEIGNEMENT

#### L'avenir de la photonique et de la logistique

L'Institut Supérieur en Innovation Logistique (I2L) a ouvert ses portes. Dans un secteur en plein boom avec la montée en puissance de l'IA et du Big Data, cette école d'ingénieurs travaille en lien avec les poids lourds du secteur (Amazon...) et les experts du LGPIM (université de Lorraine). 2024 a également vu la création du 1<sup>er</sup> institut français de la photonique, autre pôle d'excellence messin (1 000 ingénieurs et chercheurs formés chaque année). Il sera doté d'un bâtiment totem d'ici 2027.

## Projets

### HÔTELLERIE

#### La Maison Heler : un hôtel Philip Starck

Reconnaisable à sa maison construite sur le toit, cet établissement très attendu sera composé de 104 chambres et suites, de salles de réunion, d'un restaurant panoramique et d'une salle de sport. Situé à deux pas du grand centre commercial Muse, il devrait accueillir ses premiers clients courant 2025.



### DÉVELOPPEMENT

#### Priorité à une urbanisation durable

Pour réenchanter le centre-ville et renforcer son attractivité, Metz a décidé de rendre piétonnes En Fournirue et la rue des Allemands, mais aussi de lancer la requalification et la végétalisation des célèbres rues Serpenoise et de Lacoucette. Par ailleurs, dans la phase 2 du vaste projet urbain Amphithéâtre, une plus grande place sera accordée à la nature et aux circulations douces, avec notamment des pistes cyclables.



### CRÉATION ET INNOVATION

#### Une métropole « Art & Tech »

Art moderne et contemporain, industries créatives, technologie et innovation sont au cœur du développement économique de Metz, qui est aussi l'unique ville de France à être labellisée « ville créative » dans le domaine de la musique par l'UNESCO.

### TRANSPORT

#### Mobilité durable

65 M€ pour une 3<sup>e</sup> ligne de bus à haut niveau de service. Atouts de la future ligne C : des temps de parcours réduits, de nouvelles dessertes avec des bus circulant à l'hydrogène vert. Elle reliera Marly à la place Mazelle de Metz via Montigny-lès-Metz d'ici fin 2025, avec une connexion sans correspondance à la gare.

## Art de Vivre

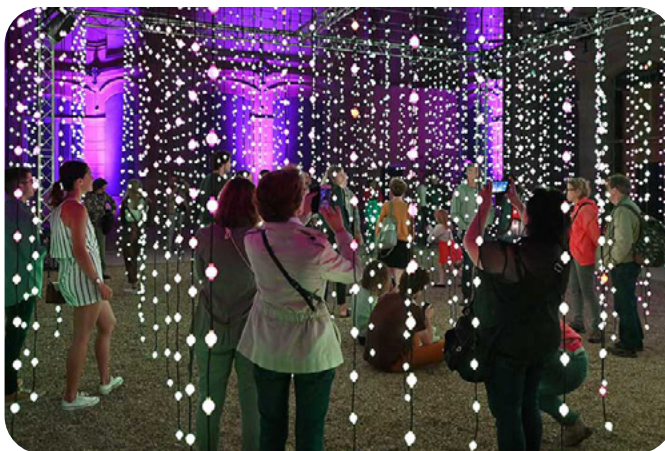
### Le centre Pompidou de Metz

1<sup>er</sup> lieu d'exposition temporaire de France après Paris



### Constellations

le festival d'arts numériques qui attire plus d'1 million de spectateurs



### La Fête de la Mirabelle

manifestation culturelle qui attire plus de 80 000 visiteurs par an



### Capitale de la gastronomie

cérémonie du Guide Michelin 2025 avec son palmarès (2 jours de fête, plus de 600 chefs étoilés)



### La cathédrale Saint-étienne

bijou gothique achevé en 1552



### L'hôtel de ville de Metz

édifice construit au XVIII<sup>e</sup> siècle dans un style néoclassique

L'immeuble

**METZ**

Belvédère de Jaumont

MALRAUX LOI VIR





Visuel non contractuel - État projeté.

18

rue Haute-Seille

MALRAUX LOI VIR

6

appartements

T1 au T3

avec parking

76 %

quote-part travaux

222 500 €

prix à partir de

**Investissement  
non soumis au  
plafonnement des  
niches fiscales**

**Répartition**  
Parties communes : 40 %  
Parties privatives : 60 %

**Calendrier travaux**

30 % à la signature de l'acte  
10 % par mois jusqu'à  
décembre 2025 ou  
40 à 60 % si acte  
en fin d'année 2025

**Livraison  
prévisionnelle**  
4<sup>e</sup> trimestre 2026

Garantie d'Occupation accordée par Herberth Immobilier

# Outre-Seille, ici bat le cœur de Metz

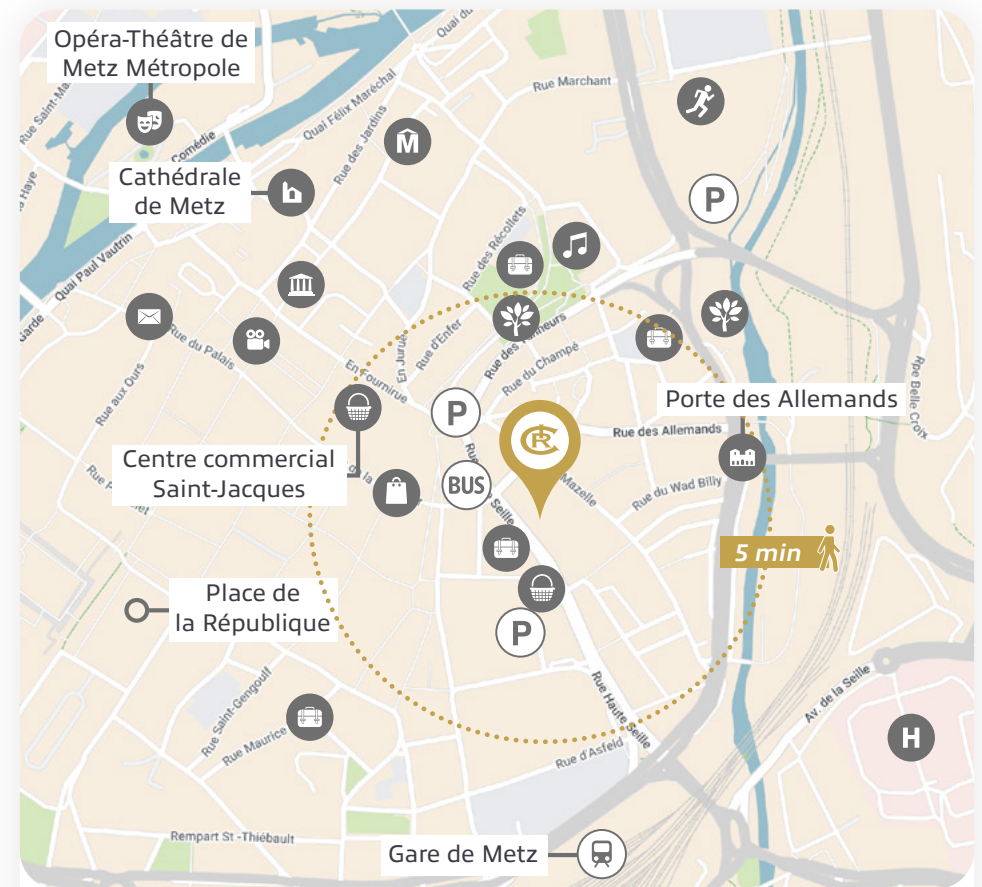
Metz se compose d'une myriade d'îlots. De merveilleux petits royaumes avec, pour chacun, son histoire, ses places, ses parcs... Parmi ces microquartiers qui rivalisent de monuments, de cafés, d'écoles et autres précieux atours, il en est un très prisé : Outre-Seille, au cœur de l'ancien Metz, à la croisée du centre-ville historique et du quartier impérial. Pittoresque, animé, ouvert !



LA PORTE DES ALLEMANDS



OPÉRA-THÉÂTRE DE METZ MÉTROPOLE



4 min  
du centre commercial  
Saint-Jacques

7 min  
de l'Hôtel de Ville

4 min  
de la gare TGV

5 min  
du Jardin de l'Esplanade

7 min  
de l'Université de Lorraine

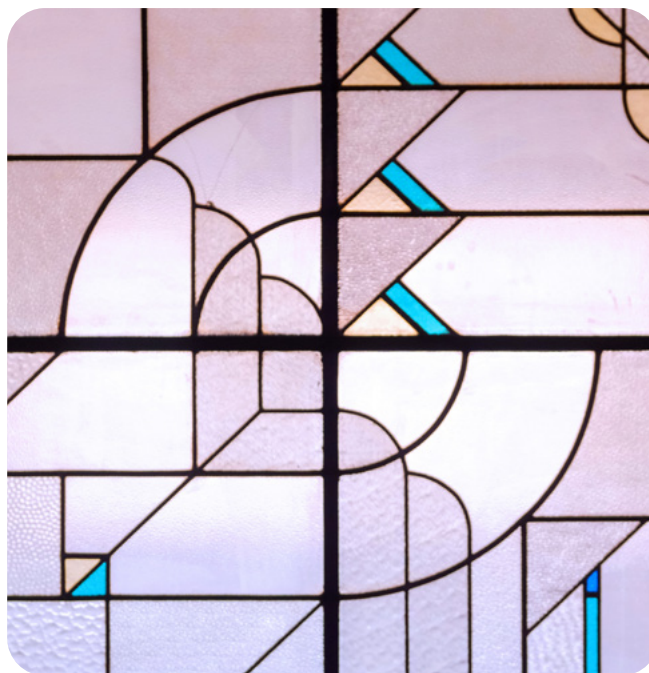


Visuel non contractuel - État projeté.

## *Art déco,* ou l'art du raffinement

Une façade en pierre de Jaumont appelée ici « pierre de soleil ». Des lignes géométriques épurées et de hautes baies. Une triple porte d'entrée en ferronnerie ouvragée.

Un imposant escalier en marbre surplombé de décors en stuc et puis... de vastes espaces, ouverts et lumineux. Théophile Dedun, architecte réputé, a respecté tous les codes du style Art déco lorsqu'il a imaginé ce remarquable immeuble inauguré en 1933.



# *Le belvédère de Jaumont* une rénovation en phase avancée

Le Belvédère de Jaumont dont les travaux ont déjà commencé sur 5 des 6 étages, verra bientôt démarrer la rénovation des appartements du 1<sup>er</sup> étage.



# Un projet de réhabilitation labellisé CIR

## RESTAURATION



Façades et toitures réhabilitées, dans le respect de l'architecture locale



Menuiseries extérieures rénovées ou remplacées, dans le respect de la composition originelle et avec des performances thermiques conformes à la réglementation en vigueur



Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés



Cages d'escalier et parties communes décorées par un architecte d'intérieur



Espaces intérieurs restaurés avec une sélection rigoureuse des matériaux pour les sols, murs, menuiseries, cheminées, réseaux (électricité, plomberie, VMC...)

## ÉQUIPEMENT



Cuisines : aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail, plaques et hottes



Salles de bains : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs



Chambres : installation de rideaux ou volets



Parties communes : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément : boîtes aux lettres, luminaires...



Accès sécurisé par visiophone

## AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR



Mise en valeur des cours

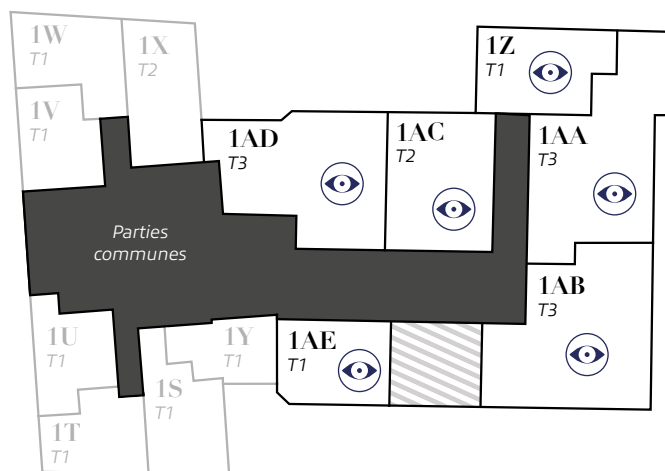


Local à vélo

# Les plans des appartements



## NIVEAU R+1



Cliquez sur les  pour accéder aux plans des lots

# Les données chiffrées des appartements

Lot	Type	Étage	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface pondérée (m <sup>2</sup> )	Prix foncier hors honoraires techniques	Honoraires techniques	Prix foncier	Prix Travaux déductible	Prix total	Parking	PRIX TOTAL
<b>1AA</b>	T3	1	81,06	81,06	100 595 €	15 031 €	115 626 €	330 174 €	445 800 €	30 000 €	<b>475 800 €</b>
<b>1AB</b>	T3	1	84,45	84,45	104 802 €	15 660 €	120 462 €	339 788 €	460 250 €	30 000 €	<b>490 250 €</b>
<b>1AC</b>	T2	1	52,82	52,82	65 549 €	9 795 €	75 344 €	238 956 €	314 300 €	30 000 €	<b>344 300 €</b>
<b>1AD</b>	T3	1	73,55	73,55	91 275 €	13 639 €	104 914 €	306 986 €	411 900 €	30 000 €	<b>441 900 €</b>
<b>1AE</b>	T1	1	34,28	34,28	42 541 €	6 357 €	48 898 €	173 602 €	222 500 €		<b>222 500 €</b>
<b>1Z</b>	T1	1	37,45	37,45	46 475 €	6 945 €	53 420 €	199 380 €	252 800 €		<b>252 800 €</b>

# Les données chiffrées de l'immeuble

**Garantie d'occupation**  
accordée par Herberth Immobilier



## Estimation des loyers par Herberth Immobilier

Lot	Type	Estimation loyer HC <sup>(1)</sup>	Parking	Loyer avec parking
1AA	T3	892 €	80 €	972 €
1AB	T3	929 €	80 €	1 009 €
1AC	T2	581 €	80 €	661 €
1AD	T3	809 €	80 €	889 €
1AE	T1	445 €		445 €
1Z	T1	487 €		487 €

## L'avis du partenaire locatif

Bel immeuble du début du siècle avec des encadrements en pierre de jaumont typique de la région. A proximité immédiate du centre piéton de la ville de Metz; l'ensemble des logements bénéficie d'une luminosité avec de belles ouvertures et, surtout, une orientation coté sud. L'immeuble est situé à quelques pas du centre ville, du quartier historique de la Place St Louis et bénéficie également de la proximité des accès pour rejoindre la direction de l'autoroute Nancy-Luxembourg et l'autoroute Strasbourg-Paris. Bel immeuble caractéristiques de la ville de Metz.

## Guide des valeurs vénales 2024

Loyer moyen Grand Standing

**NEUF**  
**20 €/m<sup>2</sup>**

Loyer moyen Grand Standing

**ANCIEN**  
**13 €/m<sup>2</sup>**

## Fourchettes de prix des loyers<sup>(2)</sup>

	Surface	Loyer mini	Loyer moyen	Loyer maxi
<b>T1</b>	Inférieure à 25 m <sup>2</sup>	375 €	408 €	430 €
<b>T1</b>	De 25 à 35 m <sup>2</sup>	350 €	467 €	570 €
<b>T1</b>	Supérieure à 35 m <sup>2</sup>	430 €	502 €	580 €
<b>T2</b>	Inférieure à 30 m <sup>2</sup>	390 €	469 €	600 €
<b>T2</b>	De 30 à 55 m <sup>2</sup>	395 €	609 €	900 €
<b>T2</b>	Supérieure à 55 m <sup>2</sup>	490 €	660 €	880 €
<b>T3</b>	Inférieure à 55 m <sup>2</sup>	450 €	588 €	750 €
<b>T3</b>	De 55 à 75 m <sup>2</sup>	535 €	741 €	950 €
<b>T3</b>	Supérieure à 75 m <sup>2</sup>	658 €	777 €	1 010 €

(1) Montant de loyer haut estimé sur la base du marché locatif local au mois de mars 2024 pour un bien de qualité CIR. Compte tenu de l'évolution possible du marché locatif, cette grille sera réactualisée à la hausse ou à la baisse 4 mois avant la date de livraison du bien. (2) www.infobailleur.org - Estimation des loyers charges comprises.

# Le dispositif : Malraux - Loi VIR

Le dispositif Malraux permet une réduction d'impôt de 30 % <sup>(1)</sup> du montant des travaux, dans la limite pluriannuelle de 400 000 € de travaux appréciée sur 4 années consécutives. <sup>(2)</sup>

## ATOUTS DU DISPOSITIF

Dispositif hors plafonnement des niches fiscales  
 Avantage fiscal immédiat et puissant, jusqu'à 26 % du montant de l'investissement  
 Report de la réduction d'impôt non-utilisée pendant 3 ans <sup>(2)</sup>  
 Intérêts d'emprunts et frais assimilés déductibles des revenus fonciers

## IMMEUBLES CONCERNÉS

Immeubles situés en site patrimonial remarquable

## PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur soumis à une imposition annuelle à partir de 8 000 €

## ENGAGEMENTS

Engagement locatif de 9 ans à titre de résidence principale non meublée  
 Sans limitation de ressources des locataires, ni plafond de loyers

## Loi VIR (Vente d'Immeuble à Rénover)

Elle apporte une garantie sur la description du bien acheté et des travaux à réaliser. La loi VIR offre une garantie de parfait achèvement.

## Explication du mécanisme fiscal

### HYPOTHÈSE

- Impôt du client : 10 000 €
- Investissement : 200 000 €  
 dont travaux : 150 000 €
- Paiement des dépenses de travaux selon calendrier VIR :  
 N : 30 %, N+1 : 40 %, N+2 : 30 %

### RÉDUCTION D'IMPÔT

**45 000 € en 5 ans**

**soit 23 %**

du montant de l'investissement

	N	N+1	N+2	N+3	N+4
<b>IMPÔT CLIENT</b>	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
<b>IMPUTATION RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE</b>		3 500 €	11 500 €	15 000 €	5 000 €
<b>IMPÔT APRÈS RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE</b>	10 000 €	6 500 €	0 €	0 €	5 000 €
<b>TRAVAUX</b>	45 000 €	60 000 €	45 000 €	0 €	
<b>RÉDUCTION D'IMPÔT 30 %</b>	13 500 €	18 000 €	13 500 €	0 €	

(1) Immeubles situés en site patrimonial remarquable aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvés.

(2) Immeubles avec demande de PC ou DP déposée à compter du 01/01/2017.

LAVAL - 44-46, RUE DE BRETAGNE

# *L'expérience du Groupe CIR à Metz*

## 18 immeubles



Immeuble CIR 18, rue Haute-Seille

**100 %**  
des appartements  
loués en 2 mois\*

\* Gestion locative confiée à Herbeth Immobilier

# L'expérience du Groupe CIR

## METZ

38, rue de la Tête d'Or

MALRAUX - LOI VIR

Consultez l'album photo

11

appartements restaurés

100 %

des appartements  
loués en 2 mois\*

\* Gestion locative confiée à Herbeth Immobilier



# L'expérience du Groupe CIR

## METZ

16-18, boulevard Paixhans

Bâtiment 3

MALRAUX - LOI VIR

Consultez l'album photo

8

appartements restaurés

100 %

des appartements  
loués en 2 mois\*

\* Gestion locative confiée à Herbeth Immobilier



# L'expérience du Groupe CIR

## METZ

13, rue Châtillon

DÉFICIT FONCIER

Consultez l'album photo

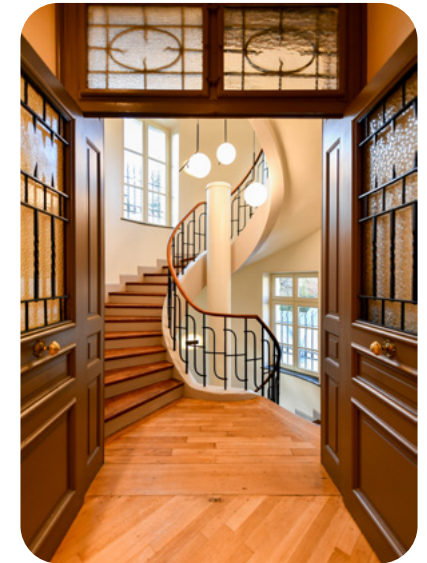
11

appartements restaurés

100 %

des appartements  
loués en 5 semaines\*

\* Gestion locative confiée à Herbeth Immobilier





# *Les cinq garanties* pour un investissement sécurisé



## ● **Garantie financière d'achèvement des travaux**

Garantie délivrée par les sociétés de caution : AXA, Q.B.E., ZURICH, ERGO et CEGC.

## ● **Respect du planning d'exécution des travaux**

Paiement, en cas de retard de réception des ouvrages, d'une indemnité équivalente au montant des loyers non perçus (cf planning des travaux. Hors cas de force majeure, intempéries, congés d'été, fouilles...).

## ● **Prix forfaitaires, fermes et définitifs**

Maintien du prix initial figurant dans le marché de travaux et ce quelles que soient les variations d'indices ou la nécessité de travaux complémentaires.

## ● **Expertise fiscale par un cabinet d'avocats**

Le Cabinet d'avocats Moyaert et Associés valide l'éligibilité fiscale de l'opération et conseille juridiquement et fiscalement chaque investisseur pendant la durée de l'opération.

## ● **Service Après-Vente personnalisé**

Après la réception du bien, le Service Après-Vente du Groupe CIR accompagne individuellement chaque investisseur pour la mise en œuvre éventuelle des garanties: parfait achèvement (1 an), bon fonctionnement (2 ans), désordres structurels (10 ans), dommage ouvrage.

# L'accompagnement des investisseurs par le Groupe CIR



## La plaquette de présentation

Spécialement conçue à l'intention des clients investisseurs, elle est un support de présentation de la ville et l'immeuble.



## Le magazine Étapes

Pendant toute la durée des travaux, le client investisseur reçoit par courrier le magazine trimestriel consacré à son bien, Étapes, qui indique notamment l'état précis de l'avancée des travaux.



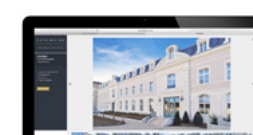
## La réception organisée pour la livraison

Le client investisseur reçoit une invitation à la journée de livraison où lui sont remises les clés, en présence des principaux intervenants de l'opération : direction du Groupe CIR, architecte, partenaire locatif...



## L'enquête de satisfaction

Dans les semaines suivant la livraison, le client investisseur est invité à répondre à une enquête de satisfaction qui permet au Groupe CIR d'accroître son niveau d'exigence.



## L'album photographique

À l'issue de la livraison, le client investisseur reçoit par mail un lien qui lui permet de télécharger le reportage photographique présentant l'immeuble parfaitement restauré.

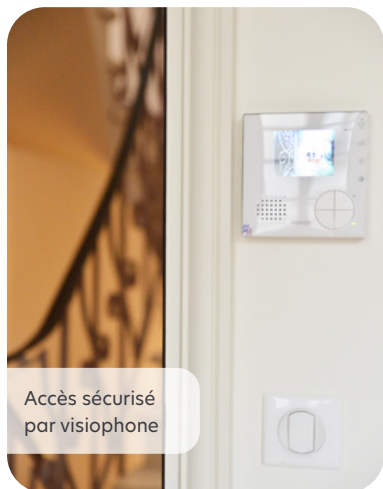
# *Le Label CIR* des prestations qualitatives et durables



# *Le Label CIR* des prestations qualitatives et durables



Porte palière moulurée et sécurisée



Accès sécurisé par visiophone



Cuisine aménagée avec meubles hauts et bas, plan de travail en granit, plaque vitrocéramique et hotte



Teintes des murs sélectionnées par un architecte coloriste



Salle de bains équipée d'un meuble vasque, sèche-serviettes, miroir avec luminaire décoratif



# Nos équipes à votre disposition

## Région Île-de-France, Normandie, Nord & Est

---

Responsable de Région :  
Karen Botbol

**Paris/Île-de-France  
Grand Est  
Normandie/Nord**  
**Karen BOTBOL**  
karen.botbol@groupecir.com

## Région Grand Ouest

---

Responsable de Région :  
Alexandre Valeix

**Occitanie /  
Nouvelle-Aquitaine**  
**Alexandre VALEIX**  
alexandre.valeix@groupecir.com

**Ouest**  
**Samy LE NÉEN**  
samy.leneen@groupecir.com

## Région AURA Sud Est

---

Responsable de Région :  
Thierry Delgado

**Provence-Alpes-Côte  
d'Azur**  
**Thierry DELGADO**  
thierry.delgado@groupecir.com

**AURA**  
**Laetitia MUSTO**  
laetitia.musto@groupecir.com

## Département Grands Comptes

---

Responsable de Département :  
Nicolas Haddad

**Jean-Phalier ANDRÉ**  
jean-phalier.andre@groupecir.com

**Déborah GIRAUD**  
deborah.giraud@groupecir.com

**Louison GONZALES**  
louison.gonzales@groupecir.com

**Jonathan GOUEFFON**  
jonathan.goueffon@groupecir.com

**Nicolas HADDAD**  
nicolas.haddad@groupecir.com

**Marie-Charlotte HAINE**  
marie-charlotte.haine@groupecir.com

**Estelle OLETTE**  
estelle.olette@groupecir.com

**David OLLIVIER**  
david.ollivier@groupecir.com

## Direction Commerciale

---

**Erwan BELLEGO**  
erwan.bellego@groupecir.com

**Frédéric KOUBI**  
frederic.koubi@groupecir.com



GRUPE CIR

[groupecir.com](http://groupecir.com)



**DPE  
2034  
certifié**

### DPE 2034 certifié

Tous les appartements CIR - hors Monuments Historiques - garantissent un DPE conforme aux critères fixés par la Loi Climat et Résilience à partir du **1<sup>er</sup> janvier 2034** et pour les années suivantes. **A B C D E F G**

**LABEL BAS  
CARBONE**

### L'engagement bas carbone du Groupe CIR

Dans le cadre du Label Bas Carbone créé par le Ministère de la Transition Écologique pour certifier la réduction d'émission de gaz à effet de serre (GES) et la séquestration de carbone dans des puits naturels, le Groupe CIR a décidé de financer une méthode novatrice de séquestration de carbone dans une exploitation agricole du Périgord.



### Le Groupe CIR certifié ISO 9001

Véritable garantie de qualité, cette certification est la concrétisation des valeurs de rigueur, d'exigence et d'expertise qui président depuis plus de 30 ans au développement de l'entreprise.



### Palmarès Gestion de Fortune

Pour la 11<sup>e</sup> année consécutive, le Groupe CIR a été distingué dans la catégorie « Concepteur de solutions immobilières : Malraux - Monuments Historiques - Déficit Foncier ».