

2 8 R U E S A I N T - E U C A I R E



Le
Saint-Eucaire

M E T Z

YCAP
IMMOBILIER

Points clés de l'investissement



Riche d'un patrimoine architectural de premier ordre accumulé depuis 3 000 ans, **l'Eurométropole de Metz connaît aujourd'hui un très fort dynamisme économique grâce à sa localisation idéale**, proche de trois frontières.



Très recherchée par les acquéreurs et les locataires, **Metz est une valeur sûre pour investir**. Ces cinq dernières années, les prix immobiliers ont augmenté de 28% et les loyers de 18%.



Le Saint-Eucaire bénéficie d'une **excellente localisation dans le centre historique de Metz** abritant les monuments emblématiques de la ville comme la Cathédrale Saint-Étienne, l'hôtel de ville et la Porte des Allemands. **Il est également très actif avec 2000 commerçants et restaurants, et une vie sociale et culturelle soutenue.**



D'époque XIX^e, l'immeuble se caractérise par **une architecture messine typique reconnaissable par ses façades habillées de pierre de Jaumont. Il sera intégralement restauré avec des matériaux de qualité** pour un confort de vie, thermique et acoustique optimal.



Tous les appartements bénéficieront de **travaux aux meilleurs standards de la rénovation énergétique**, leur permettant d'atteindre un **DPE de classe B ou C**. **Des pompes à chaleur air-air** seront notamment installées assurant **un système de chauffage extrêmement performant et la climatisation.**



Les travaux seront réalisés dans le cadre d'**un contrat de promotion immobilière (CPI)** afin de fournir les meilleures garanties aux investisseurs. L'immeuble bénéficiera par la suite d'**une garantie dommage-ouvrage et de garanties décennales.**

**Cette opération est éligible
aux dispositifs Malraux
et Déficit Foncier**

Sommaire

METZ

P. 6

Un patrimoine plusieurs fois millénaire au coeur de l'europe

P. 10

Un patrimoine culturel remarquable

P. 7

Une métropole dynamique

P. 11

Un marché immobilier attractif

LE PROJET

P. 14

Une localisation idéale

P. 19

La rénovation énergétique

P. 16

Le Saint-Eucaire

P. 20

Nos engagements

P. 18

Les prestations

ANNEXES

P. 24

La fiscalité

P. 25

Nos intervenants

P. 26

Qui sommes-nous ?

P. 27

Plans de niveau

METZ





Un patrimoine plusieurs fois millénaire au coeur de l'Europe

Riche d'un patrimoine architectural de premier ordre accumulé depuis 3000 ans, **l'Eurométropole connaît aujourd'hui un très fort dynamisme économique grâce à sa localisation idéale, proche de trois frontières (Allemagne, Belgique et Luxembourg).**



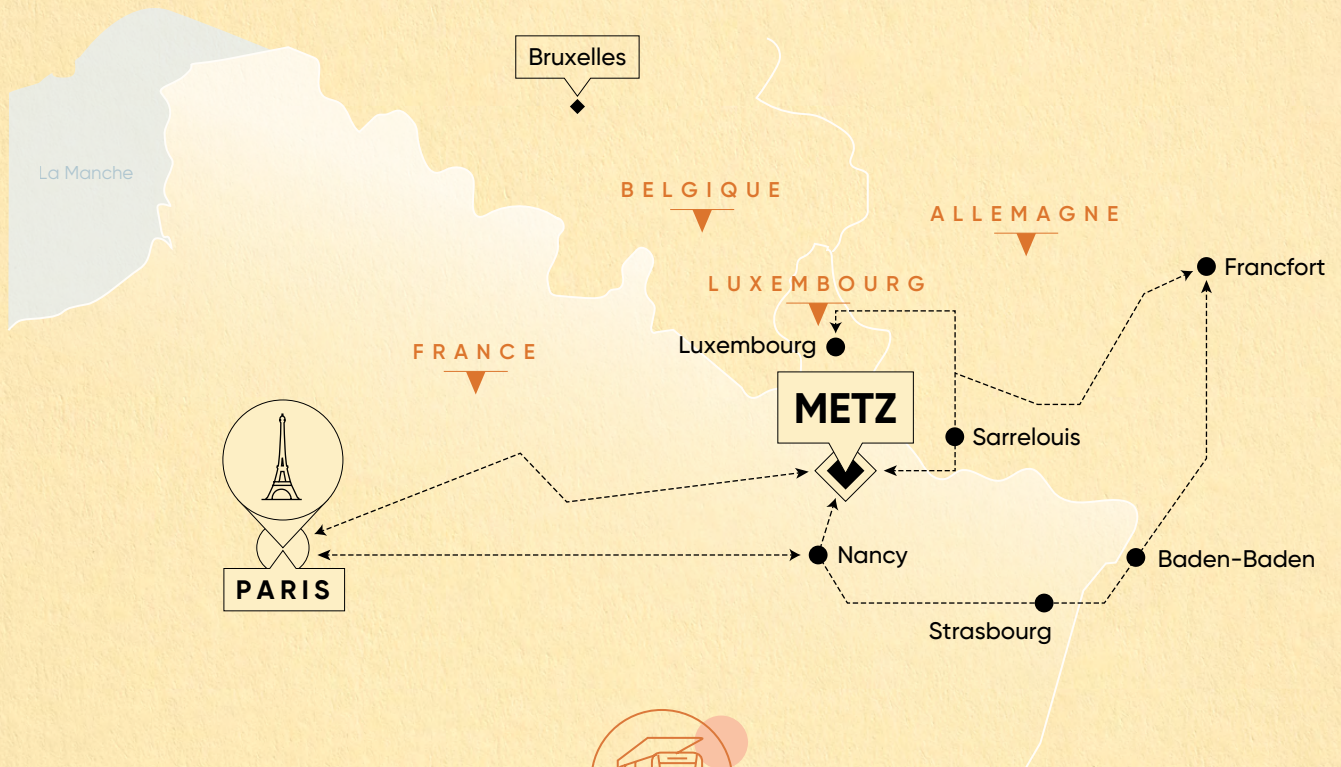
Le tissu historique industriel s'est récemment étoffé avec une dynamique de création d'entreprises innovantes (matériaux, R&D, logistique), soutenue par un écosystème universitaire d'excellence avec l'université de Lorraine.



Souvent qualifiée de « ville-jardin » avec un quart de sa superficie en espaces verts, elle offre également une excellente qualité de vie, en particulier dans son coeur de ville piétonisé, qui fait de Metz une des premières villes piétonnières de France.



Une métropole dynamique au coeur du poumon économique de l'Europe



En train

01h24



PARIS

45 min.



STRASBOURG

45 min.



LUXEMBOURG

35 min.



NANCY

01h00



SARRELOUIS &
BADEN-BADEN

Moteurs économiques
allemands (usines
Peugeot, Ford)



10%
de travailleurs transfrontaliers

Top 5
des métropoles les plus attractives⁽¹⁾

1,2 M
de touristes/an (+34% en 2022)

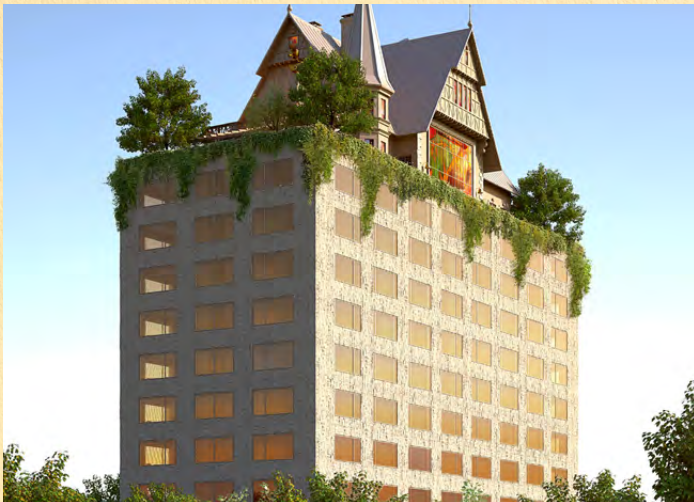
23 000
étudiants

118 000
emplois et 15 000 entreprises
sur le bassin messin

Top 5
des grandes villes
les mieux gérées de France⁽²⁾

⁽¹⁾ Étude Hellowork 2022

⁽²⁾ Étude le Point 2020



MAISON HELLER – L'HÔTEL STARCK

La Maison Heller Metz sera le premier hôtel entièrement créé et développé par le créateur français depuis un terrain nu en Europe. **Une construction extraordinaire en résonance avec l'architecture alsacienne typique du 18^{ème} siècle**, qui deviendra dès l'automne 2023 un symbole fort de la région.



AMAZON

Le **plus grand entrepôt français** inauguré en 2021 avec **2 800 salariés** et **3 000 robots**. **Un investissement de 300 millions d'euros** et **des recrutements toujours en cours**, dépassant largement les prévisions de création d'emploi initiales.



DÉVELOPPEMENT DU TECHNOPOLE DE METZ

Cet espace de **180 hectares** créé en 1984 regroupe aujourd'hui **300 entreprises** représentant **6 000 emplois**, **4 500 étudiants** au sein de 6 grandes écoles dont Centrale Supélec. La métropole a lancé un ambitieux **projet de développement urbain** sur **120 hectares** supplémentaires, pour constituer le campus technologique de référence de la vallée européenne sur les matériaux et les procédés innovants dans le secteur de l'énergie. **Le projet prévoit 135 000 m² de bureaux**, **40 000 m² d'activités de production** ou encore **5 000 m² de commerces et services**.

Un patrimoine culturel remarquable et dynamique nourri par 3 000 ans d'histoire



CATHÉDRALE SAINT-ETIENNE

→ 10 minutes à pied

Surnommée « la lanterne de Dieu », cette **cathédrale gothique achevée au XVI^{ème} siècle** est riche d'un héritage de 3 époques, et présente les verrières les plus grandes d'Europe. C'est **l'une des cathédrales les plus visitées de France**. Elle est visible depuis Le Saint-Eucaire.



HÔTEL DE VILLE DE METZ

→ 10 minutes à pied

Bâtiment néoclassique en pierres de Jaumont construit au **XVIII^{ème} siècle** et conçu par l'architecte Jacques-François Blondel.



PORTE DES ALLEMANDS

→ 1 minute à pied

Construite au XIII^{ème} siècle, la porte des Allemands est le plus important vestige des remparts médiévaux de la ville, **un symbole du passé médiéval de Metz**. Ouverte au public depuis 2014, c'est l'écrin privilégié de **nombreuses manifestations culturelles**.



CENTRE POMPIDOU

→ 8 minutes en voiture

1^{er} lieu d'exposition temporaire de France après Paris, le centre Pompidou offre **10 000 m² de surfaces d'exposition** qui se présentent sous la forme de **3 immenses galeries de 80m de long** superposées en quinconce.

Un marché immobilier attractif sous tension

Un marché locatif extrêmement tendu⁽¹⁾

+ 28%
d'augmentation
des prix immobiliers depuis 5 ans

+18%
d'augmentation
des loyers depuis 5 ans

“ Metz, de par sa proximité avec le Luxembourg, attire des locataires français et étrangers mais ce n'est pas là son seul point fort ”

Le Figaro - Janvier 2023

“ Metz : un marché immobilier sous forte tension ! Attractif et doté d'une forte vitalité, le marché de l'immobilier messin est au centre de toutes les attentions de la part des acquéreurs ”

Se Loger - Mars 2021

“ Tension sur le marché de l'immobilier locatif à Metz : « On gère l'impatience, l'usure, l'énerverment parfois » ”

La Semaine - Octobre 2022

“ Dynamique économiquement, Metz est une valeur sûre pour investir ”

Logic Immo - Mai 2022

“ Dans les quartiers historiques de Metz, les prix ont bondi ”

Le Républicain Lorrain - Janvier 2025

LE PROJET





Une localisation idéale au coeur du « Marais Messin »



**Directement accessible depuis le boulevard Maginot
mais très calme, la rue Saint-Eucaire est localisée
au sein du quartier de l'Ancienne Ville,
à 5 minutes à pied du plateau piétonnier**

La rue Saint-Eucaire tient son nom de l'église catholique achevée au XIV^{ème} siècle, située à une dizaine de mètres du projet. **À deux pas également, la Porte des Allemands avec un large espace arboré** donnant directement sur la Seille.

Le centre-ville historique est très actif avec 2 000 commerçants et restaurants, et une vie sociale et culturelle soutenue. Le quartier est l'objet de nombreuses initiatives

de la mairie qui souhaite renforcer encore son attractivité en piétonisant certaines rues dont la rue des Allemands (voisine de la rue Saint-Eucaire), et requalifiant la place Coislin et les emblématiques rues Serpenoise et Ladoucette, désormais ouvertes aux restaurants et terrasses.

Le quartier bénéficie également **de nombreux aménagements cyclables.**



1 min. à pied
de la porte des Allemands



7 min. à pied
du centre commercial Saint-Jacques



8 min. en voiture
de la gare TGV de Metz
et du Centre Pompidou



10 min. à pied
de la Cathédrale, de l'Hôtel de Ville
et du musée de la Cour d'Or



Le Saint-Eucaire, une architecture Messine typique



D'époque XIX^{ème}, l'immeuble se caractérise par une architecture messine typique reconnaissable par ses façades habillées de pierre de Jaumont

Également appelée « pierre du soleil », la pierre de Jaumont aux reflets dorés sublime les principaux édifices du territoire de Metz comme la Cathédrale, la Porte des Allemands, l'Opéra-Théâtre et le Palais de Justice.

Le bâtiment bénéficie de deux larges façades orientées sud-est et nord-ouest ainsi que de nombreuses ouvertures sur sa cour intérieure autour de laquelle il s'articule.

Les belles hauteurs sous plafond et ses grandes fenêtres avec linteaux en arc segmentaire contribuent également à rendre ses appartements lumineux.

La copropriété se composera de dix appartements répartis du 1^{er} au 4^{ème} étage, le rez-de-chaussée abritant des locaux communs dont un local vélo et un local poubelles.

L'ensemble sera complètement restauré avec des matériaux de qualité, sobres et élégants, pour un confort de vie thermique et acoustique optimal

La toiture sera intégralement restaurée



Escaliers et ensembles menuisés en bois, corniches moulurées et parquets anciens seront préservés et restaurés dans les règles de l'art





Un espace poubelles apparaît sur Google Street View au pied de l'immeuble mais celui-ci a déjà été supprimé

Des prestations haut de gamme et durables

PARTIES COMMUNES

- **Restauration de la toiture**
- **Restauration des parties communes** décorées par un architecte d'intérieur
- **Aménagement de locaux poubelles et vélos** afin de favoriser la mobilité douce
- **Ravalement de l'ensemble** des façades
- **Éléments patrimoniaux** remarquables **préservés et valorisés**

PARTIES PRIVATIVES

- **Des appartements fonctionnels** avec une distribution optimisée, **sans perte d'espace**
- **Une décoration signée par un architecte d'intérieur** avec différentes options de peintures et carrelages haut de gamme
- **Parquet d'origine ou en chêne contrecollé** dans les pièces de vie et chambres, pose collée
- **Cuisines aménagées, équipées sur-mesure**, plans de travail en granit
- **Salle de bains premium avec carrelage et faïence**, intégrant meuble vasque, porte de douche chromée, meuble miroir et sèche-serviettes
- **Des marques reconnues** telles que Gröhe, Legrand et Villeroy & Bosch
- **Menuiseries extérieures en bois avec double vitrage** **renovées ou remplacées**, dans le respect de la composition originelle
- **Visiophone** pour un accès sécurisé

Une rénovation énergétique de pointe



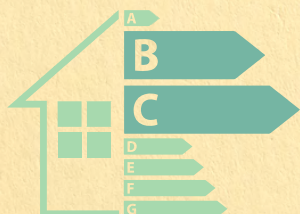
Pour un impact environnemental positif et un confort optimal

Tous nos appartements bénéficient de travaux aux meilleurs standards de la rénovation énergétique, leur permettant d'atteindre un DPE de classe B ou C.

Au-delà de l'impact environnemental positif⁽¹⁾ cela permet aux acquéreurs de sécuriser leur investissement d'un point de vue réglementaire, et de maximiser l'attractivité locative du logement.



NOTRE ENGAGEMENT SE CONCRÉTISE PAR LES ÉLÉMENTS SUIVANTS :



→ Une excellente isolation des murs, plafonds et planchers

→ **Un système de chauffage et climatisation très performant assuré par des pompes à chaleur air-air connectées**

→ Des emplacements vélo afin de favoriser la mobilité douce



Visuels à caractère illustratif, non contractuels

⁽¹⁾ Les émissions de GES évitées par un appartement rénové sont de 3 tonnes eq CO₂/an, soit l'équivalent d'un trajet en avion de 9 000 km. Plus d'informations sur <https://www.gpe-fl.com/about-3>

Nos engagements



**Des prix fermes
et définitifs**



**Un respect scrupuleux du planning d'exécution,
un suivi régulier et des indemnités
en cas de retard**



**Un parfait achèvement des travaux
avec un processus de levée de réserves,
garanti par un Contrat de Promotion
Immobilière sécurisé par un assureur**



**Des garanties décennales, biennales
et une garantie dommage ouvrage
par un assureur**



**Une rénovation complète de qualité
réalisée par des experts, sans compromis**



**Une sécurisation complète de votre investissement
d'un point de vue fiscal assurée par
un cabinet d'avocat français spécialisé,
qui assiste chaque investisseur pendant
la durée de l'opération et pour toute demande
émanant de l'administration fiscale**



ANNEXES





Un investissement pérenne et une fiscalité attractive



Validation fiscale par un cabinet spécialisé Rivière Avocats Associés

63%

Quote-part travaux

DISPOSITIF MALRAUX ASL

Le dispositif Malraux permet une réduction d'impôt de 30% du montant des travaux, dans la limite pluriannuelle de 400 000 € de travaux appréciée sur 4 années consécutives

ASL AVEC CPI

La structuration du dispositif intégrera une ASL et un CPI (Contrat de Promotion Immobilière)

Ce contrat permet une protection très forte de l'acquéreur avec une garantie de non dépassement de prix et une garantie de bonne exécution sécurisée par un assureur externe

AVANTAGES DU DISPOSITIF

- Dispositif n'entrant pas compte dans le plafonnement des niches fiscales
- **Avantage fiscal total immédiat possible**
- **Les frais de notaires sont environ trois fois moins élevés que dans le cas d'une VIR**
- Report de la réduction d'impôt non-utilisée pendant 3 ans
- Intérêts d'emprunts et frais assimilés déductibles des revenus fonciers

ENGAGEMENTS

- Location nue pendant 9 ans à usage de résidence principale du locataire
- Aucune limitation de ressources des locataires, ni plafond de loyers

Nos intervenants

SUIVI DE CHANTIER ET BUREAU D'ÉTUDE

Moex Bâtiment

MOEX

AVOCATS FISCALISTES

Rivière Avocats Associés



ARCHITECTE DPLG

Crème Architecture

Crème

BUREAU DE CONTRÔLE

Bureau Veritas



Qui sommes-nous ?

Groupe FL, promoteur de l'opération



Groupe FL, c'est une équipe passionnée par la préservation et la rénovation de l'immobilier ancien

Nous sommes heureux de mettre notre expertise et notre passion au service de nos clients pour les accompagner dans la construction de leur patrimoine avec des investissements sécurisés, qui ont des impacts positifs concrets sur notre environnement, le patrimoine culturel français et le développement de nos territoires.

Nous proposons les meilleurs programmes de réhabilitation, permettant d'investir de manière sécurisée dans des produits situés en coeur de ville, présentant à la fois une forte tension locative et des rendements locatifs attractifs.

Avec une expérience cumulée d'une centaine de lots rénovés, nous mettons un point d'honneur à réaliser des rénovations aux plus hauts standards de qualité, qui mettent en valeur l'histoire architecturale des bâtiments grâce à notre réseau d'artisans qui partagent notre attachement à la qualité et au travail bien fait.

Particulièrement attachés à aller plus loin et plus vite dans la réduction de l'impact environnemental du secteur du bâtiment, nous réalisons des programmes qui bénéficient systématiquement de DPE de niveau B ou C alliant performances énergétiques et confort d'usage.

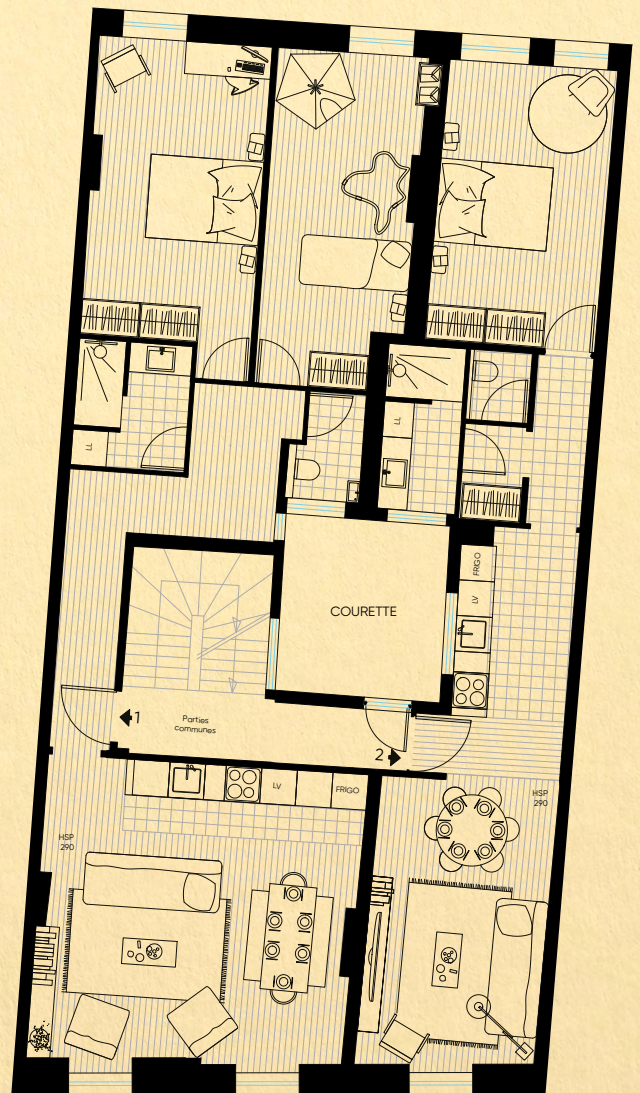
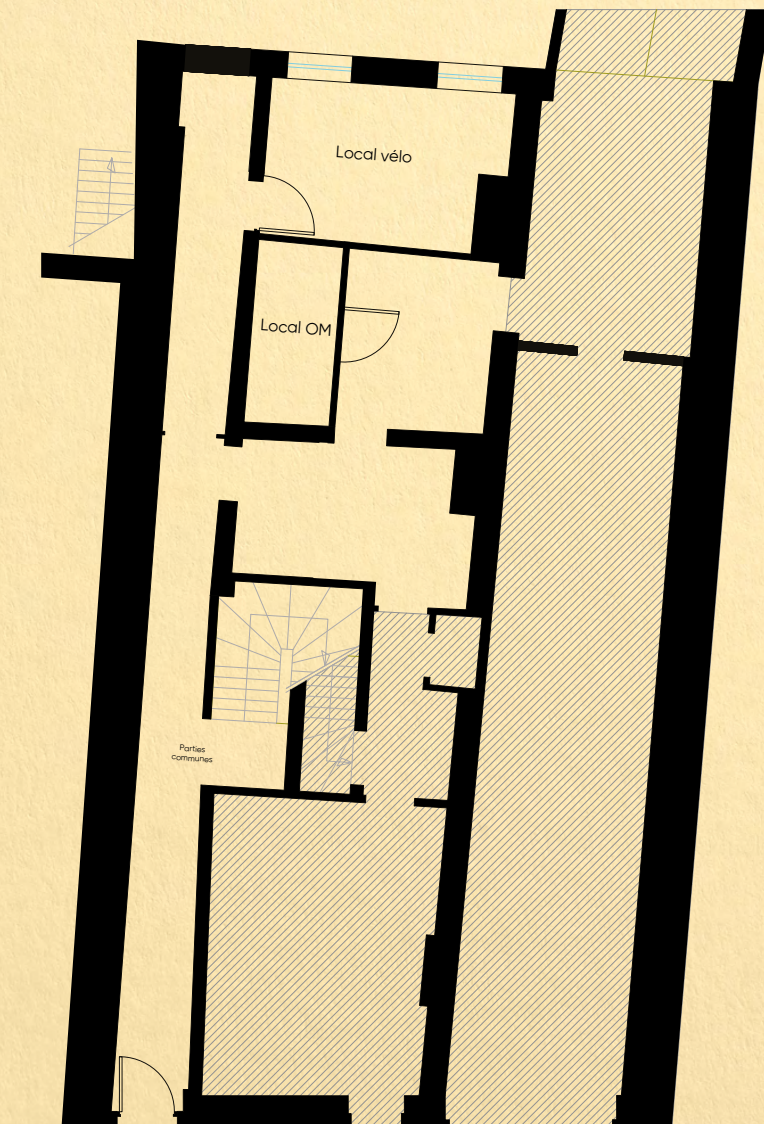
Plans de niveaux



Des appartements bien agencés,
pour la plupart traversants avec pièce de vie
au sud et chambres au nord

Rez-de-chaussée

1^{er} étage



ENTRÉE

RUE SAINT-EUCAIRE



RUE SAINT-EUCAIRE



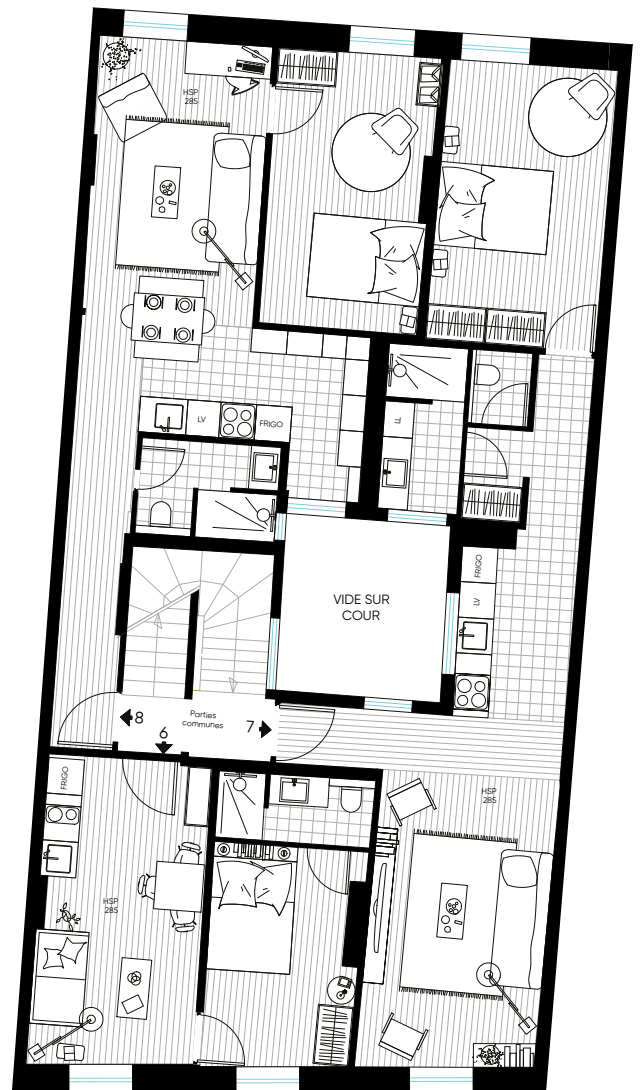
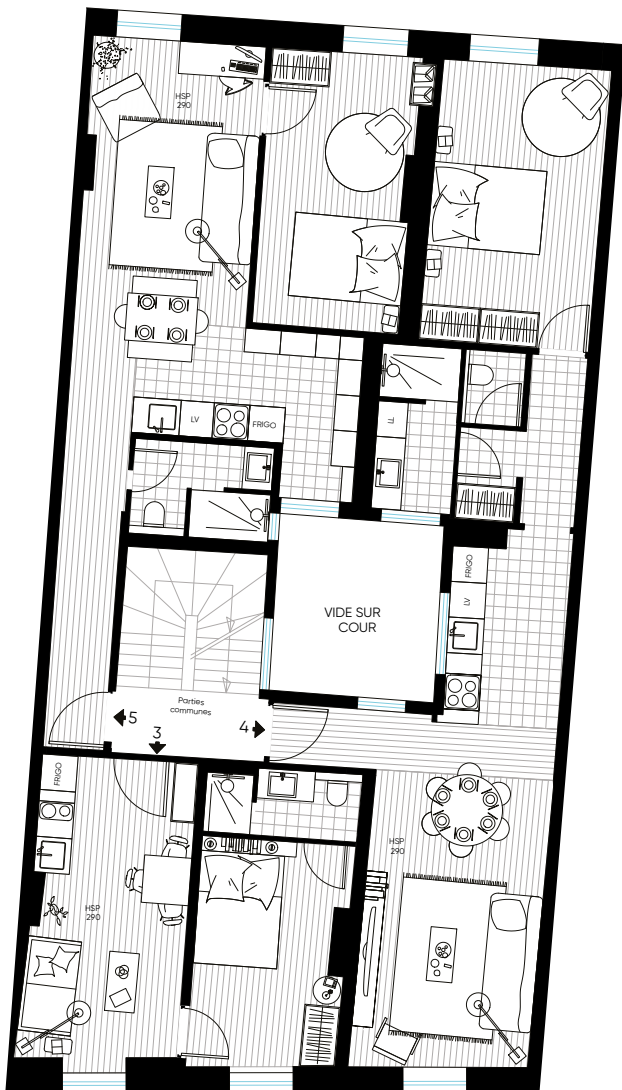
Plans de niveaux



2 T1, 6 T2 et 2 T3,
de 178 000€ à 395 000€

2^{ème} étage

3^{ème} étage



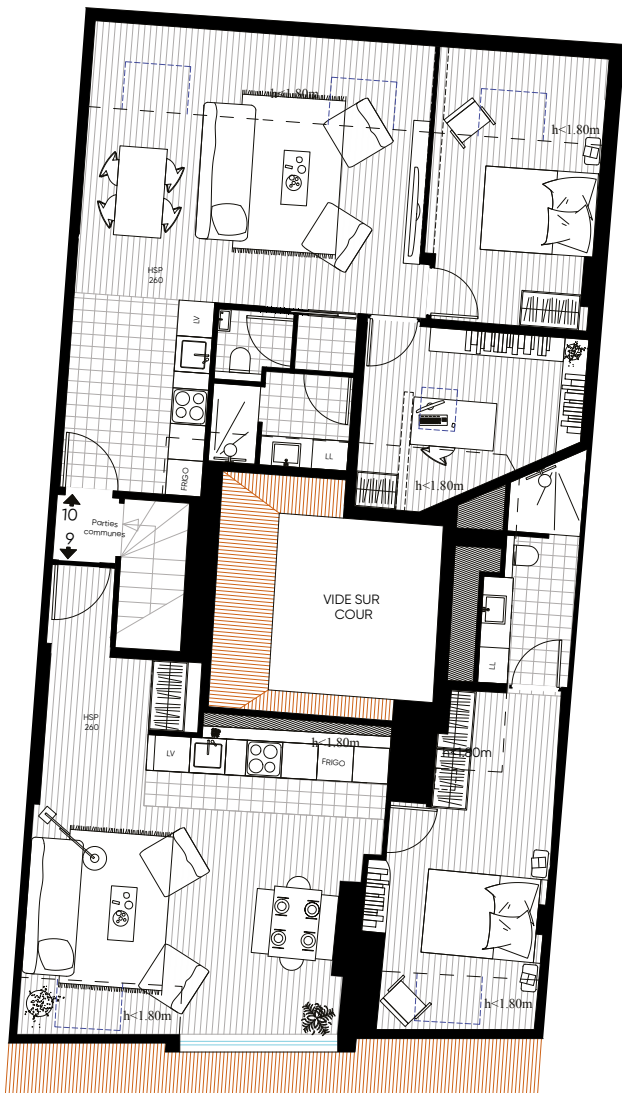
RUE SAINT-EUCAIRE



RUE SAINT-EUCAIRE



4^{ème} étage



RUE SAINT-EUCAIRE



Le
Saint-Eucaire



17 RUE SAINT-FIACRE
PARIS 2^{ÈME}

Réalisation : *STUDIO Giraud*

DOCUMENT À CARACTÈRE PUBLICITAIRE - VISUELS NON CONTRACTUELS À CARACTÈRE ILLUSTRATIF

YCAP
IMMOBILIER