

NOUVEAU SIÈCLE

METZ

RUE
SERPENOISE

MALRAUX





LUXEMBOURG 44 COMMUNES
230 000 HABITANTS

LABEL ARTS & TECH

NOMBREUSES UNIVERSITÉS
ET ÉTABLISSEMENTS SUPÉRIEURS

23 000 ÉTUDIANTS

PRÈS DE 120 000 HABITANTS

AMAZON, 1^{ER} PÔLE DU BENELUX, DEMATHIEU BARD, TOTAL, FM FRANCE, MÉCANIQUE AUTOMOBILE DE L'EST

METZ

LABEL VILLE D'ART & D'HISTOIRE

CENTRE POMPIDOU
4 M DE VISITEURS

VILLE TOURISTIQUE

CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE EN 71

PART
IMPORTANTE

DE JEUNES ACTIFS

RÉSEAU DE TRANSPORT TRÈS DÉVELOPPÉ

GARE TGV, AUTOROUTES & AÉROPORTS



Mer du nord

ROYAUME-UNI

PAYS-BAS

ALLEMAGNE

BELGIQUE

Manche

LUXEMBOURG

à 2h55 de Bruxelles

à 1h10 de Luxembourg

à 2h10 de Reims

à 1h de Sarrebruck

à 2h44 de Frankfurt

Metz

à 1h30 de Paris

FRANCE

à 45min de Nancy

à 1h40 de Strasbourg

SUISSE

Océan Atlantique

ITALIE

ESPAGNE

Mer méditerranée

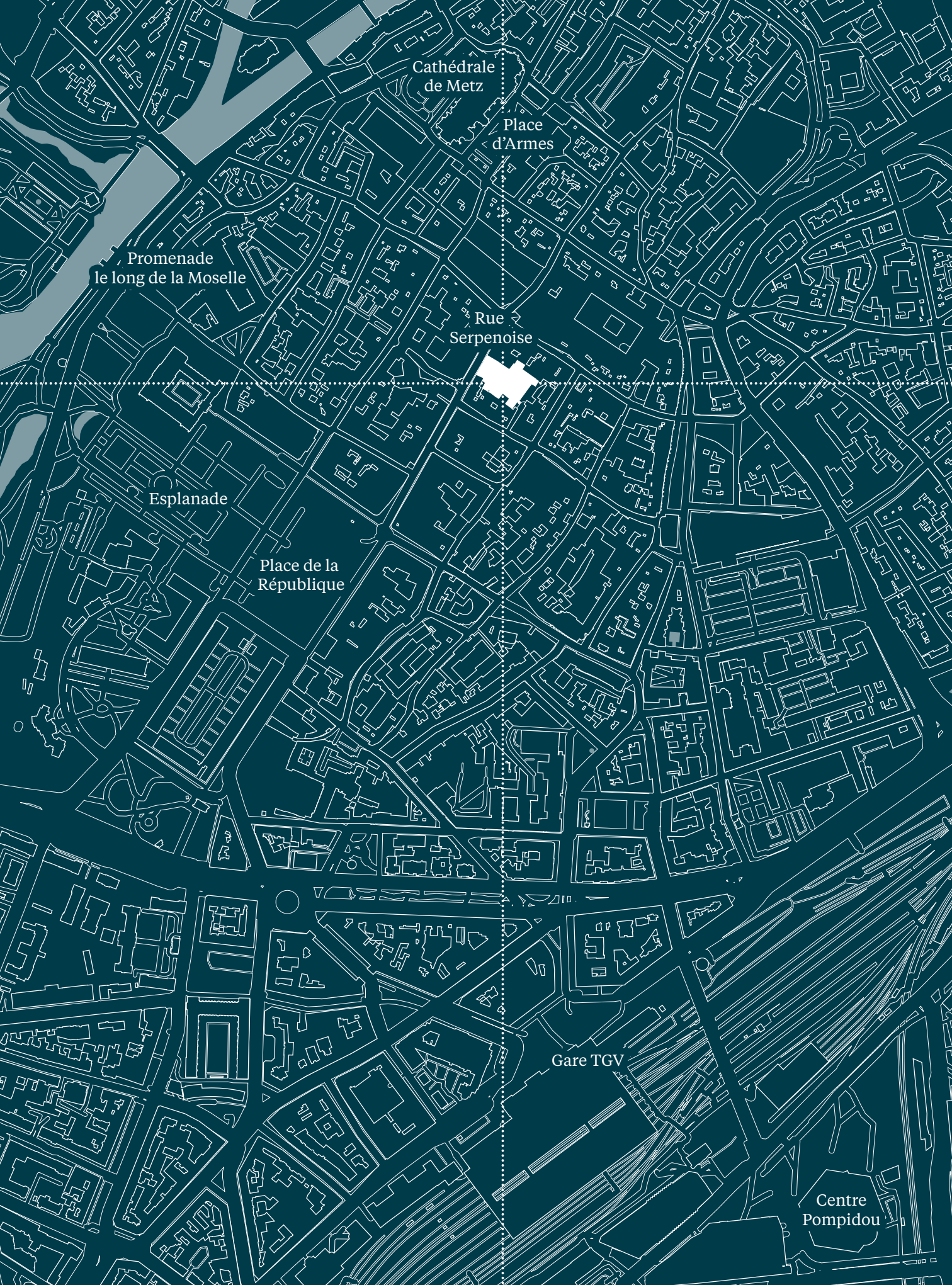
METZ

Une ville attractive au cœur de l'Europe

Au cœur de la **mégalopole européenne**, au **centre de la région Grand Est**, Metz est une ville dynamique, véritable **pôle culturel et industriel** à la **démographie croissante**.

Une **localisation exceptionnelle**, à 1h du Luxembourg et 1h30 de Paris, une croissance économique portée par ses nombreuses entreprises, ont fait de cette ville de 120 000 habitants, une destination privilégiée par les jeunes actifs. Son réseau de transport très développé facilite les synergies avec les pays européens frontaliers. Son **emplacement stratégique**, au cœur des marchés européens, en fait un **territoire d'investissements et d'opportunités** pour l'ensemble des acteurs économiques.

Jouissant d'un cadre de **verdure préservé**, au confluent des rivières de la Moselle et de la Seille, la ville est riche de nombreux édifices et monuments classés, témoins d'un **patrimoine et d'une histoire exceptionnels**.



Cathédrale
de Metz

Place
d'Armes

Promenade
le long de la Moselle

Rue
Serpenoise

Esplanade

Place de la
République

Gare TGV

Centre
Pompidou

UN CENTRE VILLE DYNAMIQUE

Rue Serpenoise

À 10 min à pied de la gare, la rue Serpenoise est l'**artère principale du centre-ville**. C'est là que bat son cœur historique. Ce quartier vivant, au **patrimoine architectural unique**, rythmé par ses nombreux commerces de proximité, est relié à l'ensemble de la ville, grâce au **réseau de transports en commun** dont il est le nœud central.

Metz a fait le choix de **revitaliser son cœur de ville**, de faciliter la rénovation de son parc de logements, de ses locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement de son tissu urbain. Un projet ambitieux qui offre **toutes les commodités et services** aux futurs habitants, tout en s'adaptant à leurs nouveaux usages. Une politique qui permet à la ville d'offrir un cadre de **vie attractif**, propice au développement à long terme de tout le territoire. Cette qualité de vivre fait de Metz une **ville très séduisante**, pour les jeunes actifs, comme pour les familles.

À 5 MIN DES BORDS DE LA MOSELLE
À 10 MIN À PIED DE LA GARE TGV
À 100M DU CENTRE
COMMERCIAL SAINT-JACQUES
À 3 MIN DE LA PLACE D'ARMES
À 2 MIN DE L'ESPLANADE



Centre Pompidou de Metz



Détails de la cathédrale de Metz



Marché couvert de Metz



Cathédrale de Metz



Centre ville de Metz



Gare de Metz



Centre ville de Metz

RUE SERPENOISE







UN PROJET DE RÉHABILITATION DU PATRIMOINE DANS L'AIR DU TEMPS

Situé au cœur du plan de sauvegarde et de mise en valeur, la rue Serpenoise est entièrement reconfigurée et repensée, pour accueillir, dans un même lieu, des commerces, des logements et des espaces verts permettant d'offrir un **programme diversifié** qui garantit la mixité des **usages** des futurs habitants.

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE MALRAUX
PROGRAMME DIVERSIFIÉ
MIXITÉ DES USAGES
REVALORISATION DU PATRIMOINE
COEUR D'ÎLOT VÉGÉTALISÉ
ÉCRINS DE VERDURE



UN LIEU EMBLÉMATIQUE, UN SITE PATRIMONIAL D'EXCEPTION

L'histoire de la rue Serpenoise démarre à la fin du XIXème siècle. Les grands magasins se développent alors partout en France, incarnation du progrès et des nouveaux modes de consommation. Dans la lignée de ce courant novateur, les surfaces commerciales de la rue Serpenoise sont réunies, et donnent naissance au premier grand magasin messin : Le Bon Marché.

Une **entrée monumentale est créée**, on habille la **façade de grès des Vosges**, une pierre naturelle aux reflets rosés, et des **fenêtres à double hauteur** sont percées. Avec ce nouveau temple du commerce, qui deviendra quelques années plus tard Le Printemps, Metz offre l'image d'une **ville moderne**.

Symbole à la fois historique et de modernité, le bâtiment devient au fil du temps un lieu emblématique de la ville, auquel les Messins vouent définitivement un attachement émotionnel fort.

Ce lieu iconique n'a depuis jamais cessé d'évoluer, porté par l'air du temps et les changements d'époques. Aujourd'hui, il poursuit naturellement sa mue, et développe de nouveaux usages, pour s'adapter aux besoins actuels.

ANCIENNEMENT « LE BON MARCHÉ » PUIS « LE PRINTEMPS »
FAÇADE EN GRÈS DES VOSGES
COMMERCES EN PIED D'IMMEUBLE









L'OPÉRATION SE COMPOSE
DE 89 LOGEMENTS, ALLANT DU T1 AU T5
DUPLEX AVEC DES SURFACES
DE **28M²** À **150M²**.



UN ÎLOT DE NATURE EN CENTRE-VILLE

La création de jardins en cœur d'îlot est une opportunité de redonner un usage à un espace qui n'en avait plus. Lieu de détente et de convivialité, ce jardin apporte aussi aux futurs habitants un **véritable support de biodiversité**.

Les **écrins de verdure** sont visibles depuis chaque logement. Des coursives permettent un accès direct à ces espaces extérieurs. Elles agissent comme une **extension naturelle des logements**, se développent autour du cœur d'îlot végétalisé, et permettent aux habitants de s'approprier l'espace. Ainsi près de 20% de surfaces végétalisées sont créées faisant la part belle à la préservation de la biodiversité.

RENATURATION DU SITE
20% DE SURFACES VÉGÉTALISÉES CRÉÉES
PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ
LIEU DE RENCONTRE



UN NOUVEL ART D'HABITER

L'agencement des appartements, du T1 au T5 duplex, a été pensé pour **optimiser chaque mètre carré**. Les matériaux, comme l'ensemble des prestations, ont été sélectionnés dans le but d'offrir un meilleur **confort durable**. Une étiquette D minimum au Diagnostic de Performance Énergétique leur assure un bien-être toute l'année.

Baignés de lumière naturelle, grâce à d'**imposantes hauteurs sous plafond** et de **larges fenêtres**, les espaces intérieurs dégagent une atmosphère résolument **contemporaine et design**. Comme dans tous les logements commercialisés par Nouveau Siècle, les cuisines sont équipées. Confortables et parfaitement dans l'air du temps, les pièces d'eau possèdent un bac à douche extra-plat ainsi qu'un sèche serviettes.

CUISINES ÉQUIPÉES
MÈTRES CARRÉS OPTIMISÉS
PLANCHERS CHAUFFANTS-RAFRAICHISSANTS
PEINTURE BIOSOURCÉE
MATÉRIAUX NOBLES ET ÉLÉGANTS



«La réhabilitation du patrimoine permet d'aller dans le bon sens en terme d'économie d'énergie. Les logements, avec leur haut niveau de performance énergétique, sont équipés de planchers chauffants-raffraichissants.»

Yannick Bigeard, Directeur Général de Nouveau Siècle



Parquet de chêne contrecollé français, labellisé PEFC, émission de COV A+, carrelages grands formats fabriqués en Europe, les revêtements de sols sont composés de **matériaux nobles**, élégants et de haute qualité. Ils ont été sélectionnés pour offrir une harmonie parfaite et un **bien-être au quotidien**.

Un système innovant de **planchers chauffants-rafraichissants** contribue à un mode de vie plus responsable et respectueux de l'environnement. Une **peinture biosourcée** composée d'une résine végétale renouvelable à 95% sera appliquée. Fabriquée en Bretagne, la peinture intérieure ALGO révolutionne le secteur en utilisant des **matières premières 100 % naturelles** : les algues du littoral breton.







MALRAUX

PARTICIPER À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

Donner du sens en protégeant et valorisant des bâtiments historiques.

La loi Malraux a été imaginée dans le **but de réhabiliter, préserver et revaloriser le patrimoine français** qui fait la beauté et l'originalité de nos cœurs de ville. Créée en 1962, cette loi est à l'origine de la **mise en valeur de nombreux centres-villes** tels que ceux de Bordeaux, d'Uzès ou encore le quartier du Marais à Paris. Le futur propriétaire, qui engage des travaux de rénovation sur un bien ancien au sein d'un site patrimonial remarquable, peut bénéficier d'une économie d'impôt conséquente et dé plafonnée. Il devient alors contributeur de la réhabilitation du patrimoine protégé en cœur de ville. L'objectif de cette loi est donc d'entretenir le patrimoine mais également de répondre à une **demande locative de grand standing** en cœur de ville en participant à la redynamisation des centres-villes et en accompagnant la transformation des usages.

L'investisseur bénéficie d'un **avantage fiscal de 30%** du montant des travaux engagé pour la réhabilitation du patrimoine (ou 22% des travaux lorsque la ville n'a pas instauré de plan de sauvegarde et de mise en valeur). La réhabilitation d'édifices anciens protégés à contrario de la promotion classique neuve, nécessite l'intervention de corps de métier rares et de savoir-faire uniques (tailleurs de pierres, charpentiers traditionnels, menuisiers, ferronniers etc.) ainsi que la mise en œuvre de matériaux naturels nobles (pierre de taille, ardoise, charpente en chêne etc.). Nouveau Siècle propose une vision inédite de la réhabilitation des sites patrimoniaux remarquables. Admiratives et respectueuses du patrimoine bâti, ses équipes souhaitent dresser un pont entre des **histoires exceptionnelles, des aspirations d'aujourd'hui et les usages de demain**. Main dans la main avec les villes et avec le concours des conservateurs des monuments historiques ainsi que les architectes des bâtiments de France, Nouveau Siècle s'engage à préserver et valoriser ce patrimoine pour ranimer ces lieux de vie, au cœur des villes.

NOUVEAU SIÈCLE



NOUVEAU SIÈCLE

Filiale de Bouygues Immobilier, Nouveau Siècle propose **une vision inédite de la réhabilitation des sites patrimoniaux et des monuments historiques**. Admiratives et respectueuses du patrimoine bâti, ses équipes souhaitent dresser un pont entre des histoires exceptionnelles, des aspirations d'aujourd'hui et les usages de demain.

Aux côtés des collectivités locales, des architectes du patrimoine et des Bâtiments de France, Nouveau Siècle s'engage dans la réhabilitation du patrimoine historique pour donner un second souffle et de nouveaux usages à ces réalisations emblématiques, au fort potentiel architectural.

L'ambition première de Nouveau Siècle est de **protéger** et de **valoriser des bâtiments historiques à fort potentiel architectural**.

Les anciens possédaient un savoir-faire en matière de construction qu'il faut préserver. Pour répondre à cette ambition, les artisans partenaires de Nouveau Siècle ont su transformer leurs techniques ancestrales en s'inspirant des nouvelles technologies. Aujourd'hui, ces **prouesses techniques** permettent aux équipes de Nouveau Siècle de réhabiliter des bâtis d'époque, tout en les adaptant aux usages contemporains.



«Nouveau Siècle est un créateur d’histoires, s’appuyant sur le passé pour vous inviter à vivre celle de demain. L’ambition de Nouveau Siècle est de rénover, avec le plus grand respect, l’architecture d’hier en lien avec les besoins et attentes de notre temps.»

Yannick Bigeard, Directeur Général de Nouveau Siècle.

Réhabiliter un site historique génère une empreinte carbone de **30 à 70% inférieure** à celle issue de la démolition/reconstruction d’un immeuble neuf de taille équivalente. S’engager dans la rénovation et la réhabilitation du bâti ancien contribue ainsi à **endiguer le phénomène d’étalement urbain et d’artificialisation des sols**.

Aujourd’hui, le phénomène de désertification des centres-villes touche de nombreuses communes et quartiers historiques. En s’engageant à préserver et valoriser le patrimoine pour ranimer ces lieux de vie, Nouveau Siècle contribue à la redynamisation des centres-villes. Cela passe aussi par la création d’espaces extérieurs au cœur des villes. En collaboration avec des écologues et des paysagistes, Nouveau Siècle s’engage à protéger la biodiversité locale et à concevoir des logements et bâtiments adaptés aux besoins et attentes des futurs habitants.

NOS RÉFÉRENCES





Avenue Malignon,
Paris



Rue de Sèvres,
Paris



L'Opéra,
Reims



L'Opéra,
Reims



L'Hôtel des Postes,
Strasbourg

DÉVELOPPEMENT ET
MONTAGE DE L'OPÉRATION

|

ÉLABORATION D'UN PROJET
D'INVESTISSEMENT AVEC VOTRE CONSEILLER

|

TRAVAUX
DE RÉHABILITATION

|

LIVRAISON

|

GESTION
LOCATIVE

|

SYNDIC
DE COPROPRIÉTÉ

|

AIDE À LA DÉCLARATION
FISCALE

MÉDIATION

Conformément à l'article L 616-1 du code de la consommation, le consommateur est informé par le professionnel qu'il a la possibilité, en cas de contestation, de recourir à la procédure de médiation de la consommation en saisissant le médiateur MEDIMMOCONSO par voie postale à l'adresse suivante : Association MEDIMMOCONSO, 3 avenue Adrien Moisant - 78400 Chatou ou depuis son site internet <https://medimmoconso.fr/> .

MENTIONS LÉGALES - MALRAUX

Le dispositif MALRAUX est codifié à l'article 199 ter viciés du Code Général des Impôts. Il est réservé aux résidents fiscaux français.

Le contribuable doit réaliser des dépenses pour des travaux dans un immeuble, ouvrant droit à réduction d'impôt à hauteur de :

- 30% du montant de ces travaux pour les immeubles situés :
 - o dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé ;
 - o les quartiers anciens dégradés ;
 - o les quartiers conventionnés nouveau programme national de renouvellement urbain.
- 22 % du montant de ces travaux pour :
 - o les SPR avec plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) approuvé ;
 - o les SPR avec programme de restauration déclaré d'utilité publique.

Pour bénéficier de ce dispositif, le contribuable doit s'engager à donner le logement en location nue à usage d'habitation principale du locataire, pendant une durée minimale de 9 ans.

La réduction d'impôt est retenue dans la limite de 400 000 € de travaux sur une période de 4 ans. La fraction de réduction d'impôt non imputée l'année de la réalisation des travaux pourra être imputée sur l'impôt sur le revenu des 3 années suivantes.

Cette réduction d'impôt n'entre pas dans le champ d'application du plafonnement global des niches fiscales.

Les informations fiscales présentes sur cette page sont génériques et concernent les investisseurs qui ont leur résidence fiscale en France.

Elles n'ont pas un caractère exhaustif et ne traitent pas tous les cas particuliers. Ces informations n'ont pas la valeur d'un conseil personnalisé.

La fiscalité peut évoluer dans le temps et si les avantages fiscaux accordés lors d'un investissement ont un caractère définitif, le régime fiscal applicable au dénouement de l'investissement peut toujours évoluer, favorablement ou défavorablement à l'investisseur.



