



HÉRITAGE
MONTIGNY-LÈS-METZ



LA CASERNE LIZÉ

LE LIEU OÙ CHARLES DE GAULLE ENTRAIT DANS L'HISTOIRE

En 1934, le Lieutenant-Colonel de Gaulle publiait son troisième essai : “Vers l’armée de métier”. Cet ouvrage était en rupture avec les conventions de l’époque et prônait une armée moderne où les blindés avaient un rôle majeur à jouer. Avec ce livre, Charles de Gaulle gagne son surnom de “Colonel Motor”. En 1937, il est logiquement nommé à la tête du 507^e Régiment de chars de combat.

À la Caserne Lizé, assis à son bureau de commandant du régiment à quelques pas de la résidence Héritage, il aura certainement achevé “la France et son armée”, publié en 1938. Ce rappel de l’importance d’avoir une armée forte, à l’aube de la deuxième guerre, n’est pas non plus entendu par les autorités.

La Caserne de Lizé, c’est aussi le point de départ de la seule contre-attaque française de juin 1940, quand Charles de Gaulle quitte Montigny-lès-Metz pour créer la 4^e division cuirassée et engager les Allemands à Montcornet. Il combattra 40 jours avant de rejoindre l’Angleterre.

Charles de Gaulle ne reviendra à Metz qu’en libérateur, le 11 février 1945. L’histoire ne dit pas s’il s’est arrêté à la Caserne de Lizé.



LA NAISSANCE D'UN ÉCOQUARTIER EN PLEIN CŒUR DE MONTIGNY-LÈS-METZ

La reconversion de l'ancienne Caserne Lizé en plein cœur de Montigny va laisser place au futur écoquartier Lizé. Dans un site d'exception et empreint d'histoire, l'architecture contemporaine côtoie le patrimoine par la réhabilitation de bâtiments emblématiques et la création de nouveaux bâtis.



POUR HORIZON, L'ÉCOQUARTIER EN QUELQUES CHIFFRES :

- 1 Un nouveau cœur de ville construit autour d'un parc central de plus de 10 000 m²
- 2 Une place de marché, commerces et services
- 3 Une bibliothèque médiathèque
- 4 Une crèche et des jardins partagés
- 5 Une halle de marché
- 6 Des aires de jeux pour tous

UNE INVITATION À LA DOUCEUR DE VIVRE, UN BIEN-ÊTRE PRÉSERVÉ

L'écoquartier Lizé vous invite à prendre votre temps dans un cadre verdoyant et chaleureux. En son centre, un parc paysager de plus d'un hectare, un grand espace de liberté abritera des aires de jeux et des équipements publics et de services.

Ce nouvel art de vivre vous permettra d'apprécier votre environnement au quotidien pour mener une vie en accord avec toutes vos aspirations.

UN MODE DE VIE DURABLE



Des engagements certifiés par plusieurs labels : label E+C-, certification NF HQE Habitat et label ÉcoQuartier.





VOTRE APPARTEMENT PRIVILÉGIÉ POUR UN BIEN-ÊTRE D'AUJOURD'HUI

Du 2 au 3 pièces, la résidence Héritage propose 22 appartements pensés pour offrir une qualité d'usage optimale, dans la durée. La résidence est composée de 4 niveaux avec un parking au pied du bâtiment en cœur d'îlot.

Bénéficiant d'un emplacement privilégié, les appartements et les paliers sont baignés de lumière naturelle. Presque tous les logements disposent d'un espace extérieur de qualité (balcon de 2 m de profondeur).

La réhabilitation du bâtiment lui offre ainsi un nouveau souffle. Diversité des matériaux employés et jeux de bardages, sont autant d'éléments qui permettent de créer une nouvelle identité visuelle. Ces ajouts, réalisés en harmonie avec le bâti existant font également le lien avec les constructions nouvelles environnantes.

La création de volumes lumineux et la grande hauteur sous plafond conservée, alliés aux nouveaux éléments tels que balcons et tropéziennes offrent aux logements la possibilité de se démarquer par la qualité des espaces proposés.



PROFITEZ DE PRESTATIONS RAFFINÉES

MATÉRIAUX ET STANDING

- > Belle hauteur sous plafond (2 m 90) et séjour cathédral (de plus de 4 m) au R+3
- > Parquet semi-massif dans les pièces de vie et carrelage dans les cuisines et salles de bains
- > WC suspendu
- > Faïence grand format (carreaux muraux de 25x40 cm et carrelage 60x60 cm)
- > Robinetterie de marque GROHE®
- > Volet roulant motorisé pour toutes les ouvertures
- > Raccordement au chauffage urbain
- > Présence d'une cave privative pour la majorité des logements

UNE RÉHABILITATION ORIENTÉE VERS LE CONFORT D'USAGE

- > Ascenseur desservant chaque niveau
- > Cœur d'îlot de verdure et son jardin aménagé
- > Parties communes baignées de lumière
- > Espace extérieur de qualité pour la majorité des logements
- > Bardage toute hauteur pour préserver l'intimité des espaces extérieurs



L'INVESTISSEMENT EN
“**DÉFICIT FONCIER**”,
UN PUISSANT LEVIER FISCAL
POUR SE CONSTITUER
UN PATRIMOINE DE QUALITÉ

L'investissement dans ce lieu chargé d'histoire est éligible au dispositif de déficit foncier, vous permettant de vous constituer un beau patrimoine immobilier tout en faisant significativement baisser vos impôts. Pour le réaliser en toute tranquillité, Demathieu Bard Immobilier vous accompagne dans la durée.

QU'EST-CE QUE LE DÉFICIT FONCIER ?

Le principe est de rénover un bien immobilier destiné à la location nue et de déduire le montant des travaux d'entretien, réparation et d'amélioration de vos revenus fonciers. En réalisant ces travaux, vous pourrez créer un déficit foncier (charges foncières plus importantes que les recettes foncières) imputable sur les revenus fonciers tirés de vos autres biens mais également imputable, pour l'année de sa constatation, à hauteur de 10 700 € sur votre revenu global. L'éventuel reliquat de déficit foncier est ensuite imputable sur les revenus fonciers de vos dix prochaines années.

QUELS SONT LES AVANTAGES ?

- > Un investissement permettant de **gommer l'imposition sur les revenus fonciers** voire plus généralement l'impôt sur le revenu du fait de l'imputation sur le revenu global de 10 700 € l'année de constatation du déficit.
- > Un dispositif n'entrant pas dans le plafonnement des niches fiscales.
- > Un **investissement sans contrainte** : montant de l'investissement, loyers et ressources du locataire non plafonnés.
- > **Déduction** des travaux d'entretien, réparation et amélioration en plus de la déduction des charges de la propriété (*taxe foncière, intérêts d'emprunt, frais d'administration et de gestion...*).

POURQUOI INVESTIR AVEC DEMATHIEU BARD IMMOBILIER ?

- > Garantie de bonne fin extrinsèque.
- > **Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs** : maintien du prix initial figurant dans le marché travaux et ce quelles que soient les variations d'indices.
- > De plus, **vous pouvez bénéficier de l'expertise fiscale** du cabinet d'avocats qui valide l'éligibilité fiscale de l'opération. Il vous conseille juridiquement et fiscalement pendant toute la durée de l'opération.



