

DISPOSITIF LOI MALRAUX

HÔTEL DES MINES

METZ





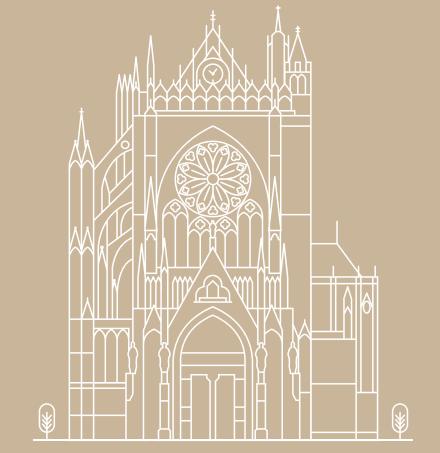
L'avenir EST FAÇONNÉ PAR LE PASSÉ

Au cœur de nos villes, certains bâtiments ne se contentent pas de raconter une histoire : ils en sont l'âme. À Metz, l'**Hôtel des Mines** incarne à la perfection cet héritage précieux, témoin d'un art de vivre et d'un riche passé.

Aujourd'hui, ce joyau architectural renaît grâce à un projet de restauration d'exception, porté par **Icade**, avec une ambition claire : sauvegarder l'essence du lieu tout en lui insufflant une nouvelle vie.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de valorisation du patrimoine, visant à préserver et sublimer un immeuble emblématique situé au cœur d'un secteur sauvegardé. Il offre à ses futurs propriétaires l'opportunité rare de s'approprier un bien unique, au sein d'un emplacement remarquable.

Aujourd'hui, le passé se conjugue au futur : ouvrez avec nous un nouveau chapitre de l'histoire de l'**Hôtel des Mines**.



Metz

Ville d'Art
et d'Histoire



Metz

IMPÉRIALE ET ROYALE, UNE VILLE PLURIELLE

Rares sont les villes qui offrent autant de visages. Connue depuis l'Antiquité, convoitée au fil des siècles, Metz a traversé les grandes époques de l'Histoire (des Huns d'Attila à l'Empire allemand) avant de redevenir française en 1918. De ce passé, elle a hérité d'une richesse architecturale remarquable, qui façonne encore aujourd'hui son identité singulière.

Flâner dans les rues de Metz, labellisée **Ville d'Art et d'Histoire**, c'est plonger au cœur d'un patrimoine exceptionnel. C'est aussi découvrir une ville résolument culturelle, portée par le Centre Pompidou-Metz. En 2019, elle est devenue la première en France à recevoir le label Ville créative UNESCO dans le domaine de la musique.

Mais Metz, c'est aussi une eurométropole à taille humaine, pionnière de l'écologie urbaine. Avec plus de 600 hectares d'espaces verts et des berges aménagées le long de la Moselle et de la Seille, elle incarne un art de vivre apaisé, où nature et architecture dialoguent avec élégance.



L'EUROMÉTROPOLE DE METZ

en quelques chiffres clés*

UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET ATTRACTIF

292 263
habitants

70 000
transfrontaliers

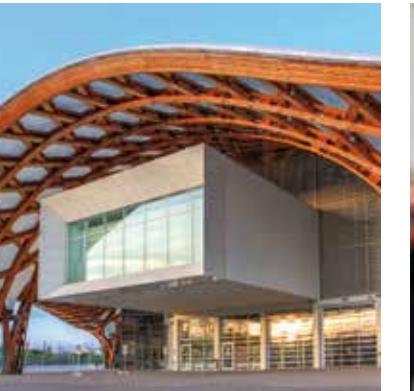
5 étoiles
“Ville Eco-propre”

20 000
étudiants

4 campus
universitaires

6 écoles
d'ingénieurs

UN PÔLE UNIVERSITAIRE DE RÉFÉRENCE



UNE ÉCONOMIE SOLIDE ET DIVERSIFIÉE

25 537
entreprises
actives

1^{ère} ville choisie
par les télétravailleurs
parisiens

1 300 000
visiteurs
(été 2024)

1^{ère} commune
en Lorraine
où il fait bon vivre

Metz

MOTEUR ÉCONOMIQUE DU GRAND EST

À seulement 1 h 20 de Paris en TGV, Metz bénéficie d'une position stratégique entre le Luxembourg, l'Allemagne et la Belgique, au croisement des grands axes européens.

Capitale historique de la Lorraine, elle s'impose aujourd'hui comme un pôle économique diversifié : numérique, automobile, métallurgie, agroalimentaire, énergies renouvelables... Des filières d'avenir soutenues par une politique métropolitaine ambitieuse.

Ce dynamisme prend forme notamment à travers la Technopôle de Metz, véritable centre d'excellence, où se côtoient plus de 230 entreprises, startups, laboratoires de recherche et établissements d'enseignement supérieur.

Engagée dans la transition écologique et la requalification urbaine, Metz investit résolument dans son futur : rénovation du centre-ville, développement d'écoquartiers, modernisation des infrastructures, autant de projets structurants qui hissent la ville au 5^e rang des métropoles les plus attractives de France*.

Le quartier impérial

ÂME HISTORIQUE DE METZ

Héritage de l'annexion allemande (1871-1918), le quartier impérial de Metz est l'expression architecturale d'un passé singulier. Construit autour de la gare au style néo-roman, il incarne la volonté de l'Empire allemand de faire de Metz une vitrine moderne, mêlant classicisme prussien, néo-Renaissance, Art nouveau et influences germaniques.

Aujourd'hui candidat au classement du patrimoine mondial de l'UNESCO, ce quartier séduit par son originalité, sa majesté et son harmonie stylistique. Lieu de mémoire et de vie, il s'inscrit pleinement dans la modernité urbaine, tout en conservant l'élégance de son histoire.

Dynamisé par des projets de rénovation ambitieux, il bénéficie d'une forte demande locative, d'une proximité immédiate avec la gare TGV et d'un cadre animé et commerçant. Un secteur à haute valeur patrimoniale et résolument tourné vers l'avenir.



Jardin de l'Esplanade
3 min à pied

Cinéma
4 min à vélo

Metz Plage
6 min à vélo

Metz Congrès Robert Schuman
7 min à pied

Centre Pompidou-Metz
10 min à pied



Boulangerie
2 min à pied

Pharmacie
3 min à pied

Marché Square Mangin
5 min à pied

Centre-ville de Metz
9 min à pied

Centre commercial Muse
10 min à pied



Crèche Charlemagne
2 min à pied

École élémentaire Sainte-Thérèse
5 min en voiture

École maternelle Saint-Martin
6 min à pied

Collège & Lycée Georges de la Tour
6 min à pied

Université de Lorraine
15 min en bus



Arrêts de bus
2 min à pied

Gare TGV de Metz-Ville
4 min à pied

Nancy **38 min en train**

Luxembourg **52 min en train**

Saarbrücken Hbf **1 h 02 min en train**

Paris-Est **1 h 23 en train**

Strasbourg **48 min en train**



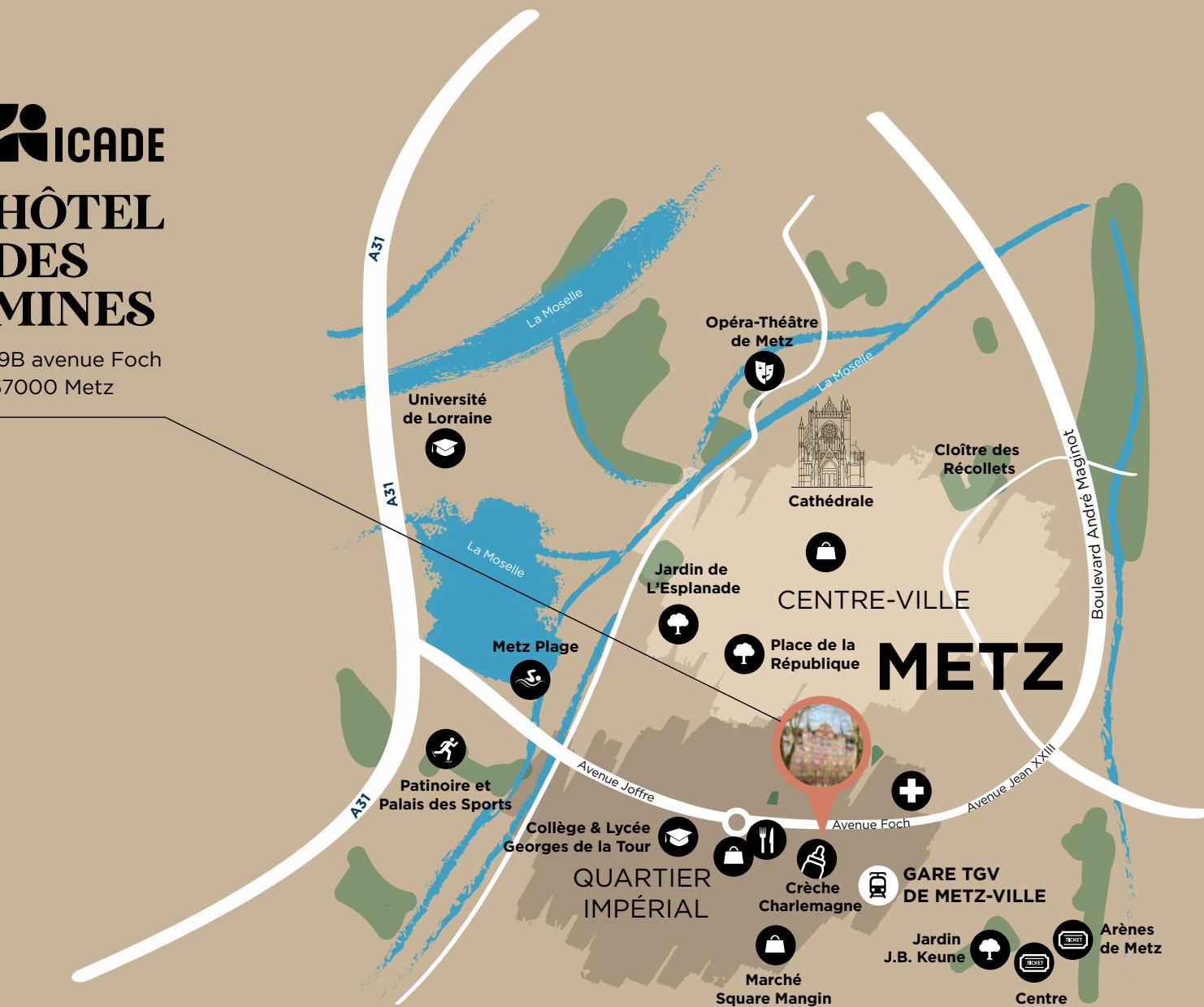
Autoroute A31
5 min en voiture

Autoroute A4
13 min en voiture

Lorraine Aéroport
30 min en voiture

Aéroport international de Luxembourg-Findel
50 min en voiture

ICADE
HÔTEL DES MINES
19B avenue Foch
57000 Metz





Hôtel des Mines

L'âme d'un monument,
la force d'un héritage



HÔTEL DES MINES

Un projet d'exception

TOURNÉ VERS L'AVENIR

Édifié au début du XX^e siècle par l'architecte allemand Albert Eichbaum, l'**Hôtel des Mines** se distingue par son architecture monumentale en grès rose, emblématique du style néo-Renaissance. Il se dresse au 19 bis avenue Foch, un axe majestueux au cœur du très prisé triangle impérial.

Véritable joyau du patrimoine messin, ce bâtiment s'apprête à retrouver toute sa splendeur à travers une restauration complète. C'est ici que naîtra une résidence de grand standing, qui accueillera des espaces commerciaux ou tertiaires en rez-de-chaussée, en lieu et place des bureaux actuels.

Ancré dans un cadre patrimonial d'exception et idéalement situé à quelques pas des commerces, des établissements scolaires et de la gare TGV, l'**Hôtel des Mines** incarne une opportunité rare : un bien de prestige, au croisement du passé et de l'avenir, dans l'un des secteurs les plus convoités de Metz.



HÔTEL DES MINES

L'architecte RACONTE

“Construit par l'architecte Albert Eichbaum entre 1905 et 1906 pour la Société catholique immobilière, cet ensemble accueillait une vaste « Maison d'associations catholiques et sociales » aux multiples fonctions : restaurant, brasserie, boutiques avec loges, logements, une grande salle des fêtes, des salles de réunion et des chambres d'hôtel.

Proche de la nouvelle gare de chemin de fer, le bâtiment comportait une salle des fêtes de plus de 1000 places à l'étage. Surdimensionné pour la Société immobilière, il fut ensuite revendu en 1911 à l'Hôtel Royal voisin. Il prend alors le nom d'Hôtel Terminus et compte 52 chambres.

L'édifice se distingue par des espaces aussi grandioses qu'atypiques, et offre de remarquables vues sur la ville. Un tel cadre, à la fois riche et rationnel, permet une restauration ambitieuse, incluant l'aménagement de logements fonctionnels et uniques. Organisé autour d'une vaste et élégante cour intérieure, le bâtiment s'impose dans le tissu urbain par son volume généreux et ses prestigieuses façades en grès des Vosges, dont la teinte rosée contraste avec celle des bâties voisines.

L'escalier d'honneur, élément monumental de l'**Hôtel des Mines**, distribue les étages tout en articulant harmonieusement les deux ailes de la construction. Il fait partie des espaces exceptionnels que le projet entend mettre en valeur. **”**

Thierry Vermeil (NM Architectes) & Grégoire André (Architecte du Patrimoine)

1904 - 1906

Construction de l'édifice, destiné à de multiples fonctions, pour la Société catholique immobilière.

1906 - 1913

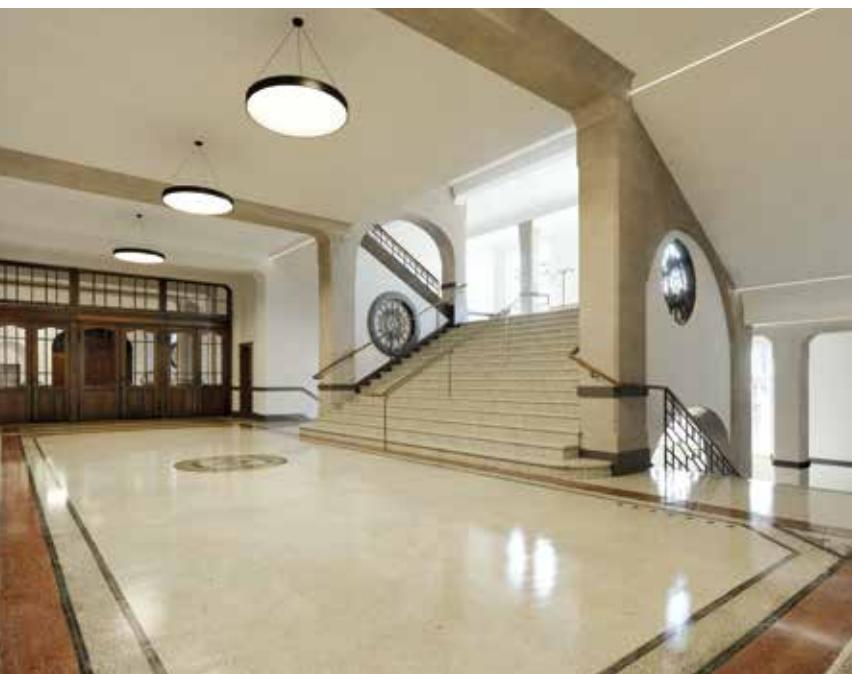
Changement de nom et de destination en devenant l'Hôtel Terminus, qui comprend 52 chambres.

1914 - 1920

Réquisition par les armées allemandes puis françaises comme centre de repos pour les troupes.

1919

Acquisition par la corporation des industries minières, il devient l'Hôtel des Mines.



1920 - 1969

Activités d'hôtellerie et de spectacle, interrompues durant la Seconde Guerre mondiale.

1979

Transformation en bureaux pour l'Union Régionale des Sociétés de Secours Minières de l'Est.

1980 - 2023

Campagnes de rénovations successives et d'aménagements en vue d'étendre les surfaces de bureaux.

2025

Restauration complète par ICADE, filiale de la Caisse des Dépôts.

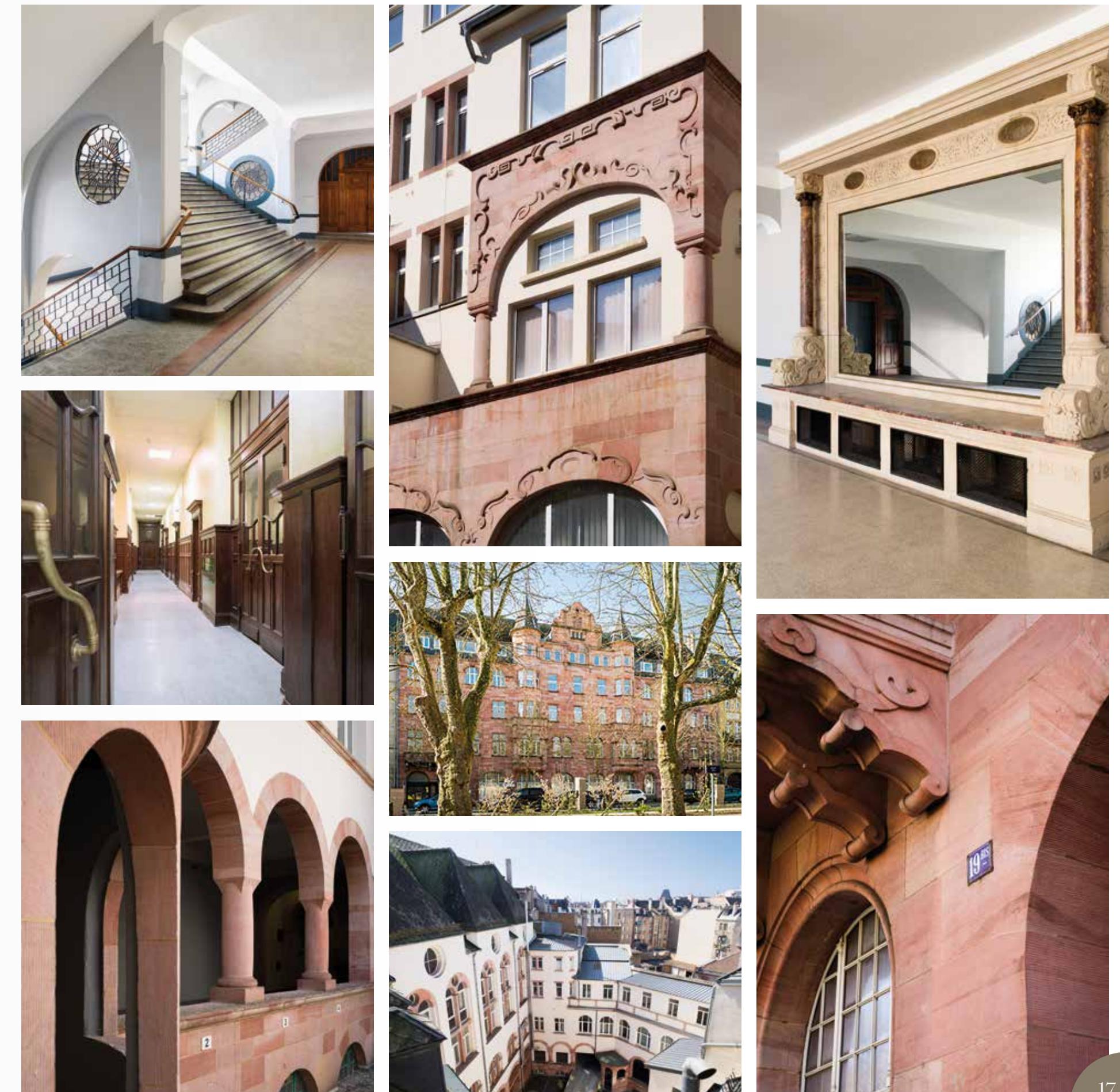
HÔTEL DES MINES

— La renaissance — D'UN PATRIMOINE

L'Hôtel des Mines est un îlot traversant, ouvrant au nord sur l'avenue Foch et au sud sur la rue Charlemagne. Composé de trois corps de bâtiments autour d'une cour intérieure, il s'élève principalement sur quatre à cinq étages.

Inscrit au sein du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du patrimoine remarquable de Metz, l'Hôtel des Mines bénéficiera d'une restauration d'une grande précision, alliant la mise en lumière d'un héritage architectural précieux à l'exigence du confort contemporain.

Cette mission est confiée à **NM Architectes**, à qui l'on doit notamment la requalification de la place Thiers à Nancy, et à l'**Atelier Grégoire André**, architectes du patrimoine, forts de plus de vingt ans d'expérience dans la restauration et la conservation de bâtiments historiques.



HÔTEL DES MINES

— La noblesse — RETROUVÉE

L'imposante façade de l'**Hôtel des Mines**, donnant sur l'avenue Foch, avec ses tourelles en saillie, son fronton central et ses élégants bow-windows, fera l'objet d'un soin particulier visant à lui redonner tout son éclat d'antan.

Le balcon filant du quatrième étage, autrefois orné de pommes de pin aujourd'hui disparues, sera recréé avec sa balustrade, tandis que certaines lucarnes seront restaurées, restituant ainsi l'identité architecturale d'origine.

Les élévations sur cour intérieure et sur la rue Charlemagne, caractérisées par leurs fenêtres à meneaux et leurs garde-corps en pierre finement sculptée, bénéficieront du même niveau d'attention. Trois baies anciennes donnant sur la rue seront réhabilitées, puis équipées d'un second châssis intérieur pour garantir une isolation thermique performante.

Enfin, l'ensemble des menuiseries extérieures fera l'objet d'un traitement rigoureux, fidèle aux détails qui confèrent tout leur prestige aux lieux.





Le rare privilège D'ESPACES EXTÉRIEURS

Certains appartements bénéficient d'agréables espaces extérieurs : terrasses ou balcons, ouverts sur le square arboré de l'avenue Foch (premier et quatrième étages), ou orientés vers la rue Charlemagne (deuxième étage).

Les balcons « retrouvés » du quatrième étage, intégrés de nouveau à la façade, seront rehaussés par une élégante ligne de balustres en grès rose des Vosges, fidèle à l'esthétique d'origine. Ils seront accessibles par de larges baies vitrées, laissant généreusement entrer la lumière. Des jardinières végétalisées structureront avec raffinement la séparation entre les différents logements.

Côté rue Charlemagne, le balcon filant de l'ancienne salle des fêtes fera l'objet d'un renforcement structurel complet, assurant sécurité et confort d'usage, dans le respect du bâti historique.

HÔTEL DES MINES

Des espaces communs

D'EXCEPTION

L'entrée principale, avenue Foch, s'ouvre sur un vaste hall à la hauteur sous plafond spectaculaire de plus de quatre mètres. Au centre, un escalier monumental en granito, large de six mètres, s'élève avec majesté, flanqué de deux volées latérales de trois mètres chacune.

L'esprit des délicates frises de motifs floraux stylisés à la feuille d'or, découvertes lors des sondages d'investigation, sera restitué afin de retrouver le décor originel de la cage d'escalier.

Les grilles en ferronnerie, les parois menuisées et un meuble buffet remarquable seront conservés, préservant ainsi le cachet unique de cette entrée hors norme.

À l'étage, les circulations prolongent cette impression d'exception : voûtes, moulures, corniches et rosaces, autant d'éléments restaurés avec soin, qui soulignent le caractère historique et prestigieux du bâtiment.



HÔTEL DES MINES

Des appartements premium

DANS UN ÉCRIN UNIQUE

L'expertise des maîtres d'œuvre s'appliquera également aux 3762 m² de surface résidentielle, repensés avec exigence pour accueillir quatre-vingt-dix appartements de grand standing.

Les futurs logements séduiront par leurs volumes généreux et leur belle luminosité. Les hauteurs sous plafond remarquables seront parfois agrémentées par l'amorce des voûtes qui culminent dans les espaces communs, ou totalement restituées dans les duplex.

L'architecture intérieure valorisera, dans certains logements, les éléments d'origine encore préservés, tels que chambranles sculptés, décors et chapiteaux en plâtre, ainsi que les parquets en chêne en point de Hongrie, qui seront conservés et restaurés selon les savoir-faire traditionnels. Les panneaux peints à effet faux bois entourant les bow-windows seront quant à eux préservés et repeints, afin de respecter leur authenticité.

Alliant respect de l'esthétique d'origine et confort moderne, les appartements bénéficieront d'une isolation thermique performante, conforme aux normes environnementales. Finitions et équipements soigneusement choisis garantiront un confort optimal et un bien-être durable, à la hauteur du prestige du lieu.



Perspective non contractuelle. En fonction de l'état des bois et des reprises de charpente à effectuer, ceux-ci seront éventuellement revêtus d'une peinture.



Des prestations au diapason

À l'Hôtel des Mines, le raffinement s'impose avec évidence. Chaque appartement valorise l'existant, sublimé par une sélection exigeante de matériaux soigneusement choisis. Tout est pensé pour refléter la noblesse des lieux et garantir un confort absolu, sans compromis.

CONFORT & DÉCORATION

Revêtements de sols

- Parquet stratifié avec plinthes blanches dans les pièces de vie et chambres.
- Carrelage en grès cérame dans les salles d'eau, WC et celliers.

Murs et cloisons

- Peinture blanche mate ou velours.
- Cloisons Placostil® pour un confort acoustique et thermique optimal.

Menuiseries extérieures

- Bois, pour allier esthétique et performance.
- Double vitrage garantissant une isolation efficace.

Salle de bains

- Meuble vasque avec miroir et éclairage LED.
- Baignoire ou douche selon plans.
- Radiateur sèche-serviettes.
- Faïence murale autour de la baignoire ou de la douche.

Cuisine

- Entièrement équipée, hors réfrigérateur et lave-vaisselle.

Rangements

- Placards intégrés et aménagés selon la configuration du logement.

Espaces communs et annexes

- Local à vélos et poussettes.
- Caves ou celliers.

SÉCURITÉ

- Porte palière intérieure bois, munie d'une serrure 3 points A2P* et d'un microviseur.
- Éclairage des parties communes par détection de présence.
- Immeuble sécurisé par un contrôle d'accès conforme à la réglementation.
- Ouverture des portes du hall par badge Vigik.

*Norme A2P : Assurance Prévention Protection

HÔTEL DES MINES





Loi Malraux

Excellence patrimoniale
et optimisation fiscale



- Frais de notaire à taux plein (entre 7 et 8 %).
- Sécurité totale assurée grâce à la Garantie Financière d'Achèvement.

Loi Malraux

TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

Créée en 1962, la loi Malraux est un dispositif de défiscalisation destiné à encourager la rénovation et la préservation du patrimoine architectural français. Il permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt significative en échange de la restauration complète d'un bien unique chargé d'histoire situé dans un secteur protégé.

En résumé : **un investissement responsable au service du patrimoine français.**

QUELS SONT LES AVANTAGES FISCAUX ?

Vous profitez de conditions fiscales privilégiées :

- **30 % de réduction d'impôt** pour les biens situés en Secteur Sauvegardé (SPR avec PSMV approuvé).
- Plafond de 400 000 € de dépenses réparties sur 4 ans, soit jusqu'à **120 000 € d'économie fiscale**.
- **Aucune obligation de plafonnement des loyers** ni de conditions de ressources pour les locataires, avec une durée minimale de location fixée à 9 ans.

POURQUOI INVESTIR DANS L'HÔTEL DES MINES ?

- Un **emplacement de prestige** dans un secteur sauvegardé, garantissant une valorisation durable.
- Un projet de rénovation supervisé par les Architectes des Bâtiments de France, assurant un **respect total du cachet historique** du bien.
- Des appartements aux **prestations haut de gamme**, alliant le charme de l'ancien au confort moderne, bénéficiant des **garanties** équivalentes à celles d'une construction neuve (décennale, biennale, parfait achèvement).
- Un cadre fiscal optimisé pour **réduire significativement votre imposition**.

ILLUSTRATION CONCRÈTE

Vous investissez
360 249 €

dans un bien historique

Avec inclus
299 007 €

de travaux de rénovation
(soit 83 % du prix)

Vous bénéficiez de
89 702 €

de réduction d'impôt répartis sur 4 ans (30 % des travaux)

Exemple non contractuel, soumis aux conditions de la loi Malraux. Avantages fiscaux selon réglementation en vigueur.

1



Un bien immobilier d'exception

Vous investissez dans un bien historique situé en cœur de ville, offrant un cachet unique et une forte demande locative.

4



Une protection contre l'obsolescence

Un bien intégralement restauré, respectueux des dernières normes, qui limite les charges futures et s'inscrit dans une logique de durabilité.

3



Une fiscalité attractive

La réduction d'impôt permet d'amortir une partie du coût des travaux, tout en bénéficiant d'une liberté locative supérieure à d'autres dispositifs de défiscalisation.

2



Un fort potentiel de valorisation

Grâce aux travaux de restauration, le bien prend de la valeur et constitue un placement sécurisé à long terme.

POURQUOI INVESTIR AVEC LA LOI MALRAUX ?

— L'excellence —

AU SERVICE DU PATRIMOINE D'HIER ET DE DEMAIN

Icade est un acteur immobilier intégré qui œuvre pour rendre la ville plus agréable à vivre pour chacun. À la fois foncière (patrimoine au 31/12/2024 de 6,4 Md€) et promoteur (CA économique 2024 de 1,2 Md€), Icade accompagne partout en France les élus, clients et partenaires qui veulent bâtir dès aujourd'hui la ville que nous voulons pour demain. Une ville plus respectueuse de la nature, plus en ligne avec nos façons de vivre, de travailler, de nous déplacer.

Filiale de la Caisse des Dépôts, Icade est un acteur historique du logement en France, engagé pour la réhabilitation des bâtiments et la valorisation du patrimoine. Car la ville de demain est une ville belle, qui a su préserver son patrimoine et l'adapter.



