

MALRAUX, DÉFICIT FONCIER
DENORMANDIE OPTIMISÉE AU DÉFICIT FONCIER



ORNAMENT

METZ

PERSPECTIVES D'AVENIR

METZ, DES PERSPECTIVES D'AVENIR ORNAMENT, UNE ADRESSE RARE

**Un patrimoine multiculturel inspirant
dans le quartier des îles, niché entre les bras de la Moselle.**



** Temps à pied*



Campus
Universitaire
de Saulcy
3 mn*

Île de
Saulcy

Square du
Luxembourg
2 mn*

Basilique
Saint-Vincent

Opéra
théâtre
6 mn*

Temple
neuf

Marché
couvert
8 mn*

Cathédrale
de Saint-
Étienne

Musée
de la
Cour d'or

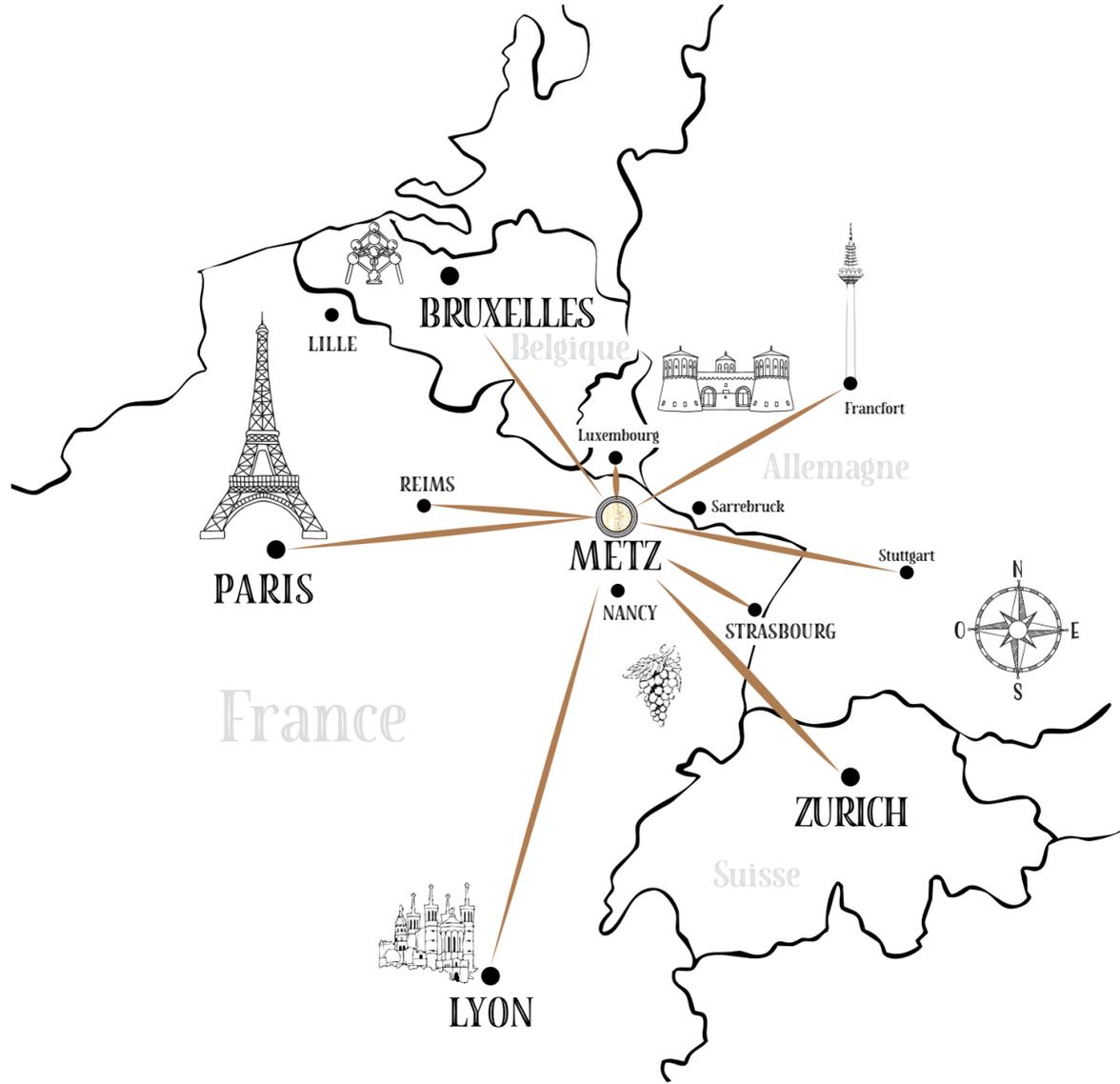
Hotel
de Ville
9 mn*

Centre
commercial
Saint-
Jacques
11 mn*

Place
Saint
Louis
13 mn*

Porte des
Allemands

METZ METROPOLE



UNE VILLE OUVERTE A L'INTERNATIONAL

Voisine du Luxembourg, de la Belgique et de l'Allemagne, Metz, préfecture de la Moselle est résolument tournée vers l'Europe avec une accessibilité facilitée par ses **infrastructures de transport** offrant à ses 120 874 habitants de belles perspectives !



UNE INVITATION AU MOUVEMENT

<p>2 AEROPORTS</p> <p>Metz-Nancy-Lorraine à 20 km Luxembourg-Findel à 70 km</p>	<p>1 GARE TGV EN CENTRE-VILLE</p> <p>Paris > 1h20 mn Strasbourg > 55 mn Luxembourg > 35 mn</p>	<p>2 AUTOROUTES</p> <p>Paris > 3h10 via A4 Strasbourg > 1h40 via A4 Luxembourg > 45 min via A31</p>
---	--	---

Moyen Pont, ouvrant sur la rue commerçante d'ORNAMENT situé à 500 m.



UNE PERSPECTIVE DE VIVRE MIEUX

UNE VILLE JEUNE ET DYNAMIQUE,
CITE DE COMMUNICATION
ET DE TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

En constante croissance Metz est la promesse d'un avenir rayonnant. Ses habitants bénéficient d'une ambiance conviviale et d'une qualité de vie exceptionnelle. Plateforme d'art moderne et contemporain elle allie expertises en recherches et technologies innovantes.



**METZ
MÉTROPOLE**
230 000 habitants
118 000 emplois
dont + de 11% d'augmentation
dans les sciences et techniques



**PRINCIPAUX
SECTEURS
ÉCONOMIQUES**
Nouvelles technologies de la
communication & de l'information,
ingénierie, recherche et développement
Logistique, industrie, services
Santé-innovation
Commerce, artisanat
Culture & Design

**23 000
ÉTUDIANTS**
+11,45 % en 10 ans
avec +10,33 %
d'étudiants
internationaux

**GRANDES
ENTREPRISES**
Stellantis, Charal,
Arkema, EDF,
SFR...



**ÉCOLES
À LA RENOMMÉE
INTERNATIONALE**
Arts et Métiers ParisTech,
Centrales Supélec,
ENIM,
Georgia Tech Lorraine...

**La Voie Bleue
et le Parc naturel
régional de Lorraine**
permettent de se ressourcer même si les
625 hectares d'espaces verts de Metz,
dite « la ville jardin »,
offrent un poumon vert au quotidien !
120 km de pistes cyclables
et voies vertes

UNE VILLE INCONTOURNABLE AUJOURD'HUI

Ancienne capitale du Royaume d'Austrasie*, nommée « Divodurum » (la cité placée entre les eaux), à la confluence de la Moselle et de la Seille, Metz a d'abord été le théâtre des premières constructions de l'État franc avant de devenir **Ville d'Art & d'Histoire avec plus de 100 monuments classés ou inscrits et sa cathédrale.**

Son passé trimillénaire, riche d'une histoire germano-française originale, lui a laissé **un goût pour l'ornement et une architecture plurielle.** Annexée par l'Empire germanique, Metz devient une vitrine politique et militaire de la puissance prussienne grâce entre autre à son architecture impressionnante. Cité transfrontalière, Metz a su conserver son superbe patrimoine tout en se diversifiant avec une **volonté de modernité.**

* Le Royaume de l'Est, berceau de la dynastie carolingienne.

Ville culturelle avec ses 6 musées, ses 9 salles de concerts et spectacles et son stade Saint-Symphorien de 28 000 places !

METZ ROYALE & IMPERIALE

CANDIDATE AU LABEL MONDIAL UNESCO
POUR 2 SECTEURS DE SON CENTRE-VILLE.

Un patrimoine historique qui tutoie des édifices contemporains.

1- Centre Pompidou

Musée d'art moderne et contemporain audacieux par son architecture, son chapeau chinois et sa pointe de 77m de hauteur.

2- Cité musicale à l'image de L'Arsenal

Lieu de spectacles et d'expositions avec son acoustique exceptionnelle, qualifiée par Mstislav Rostropovitch comme « meilleure acoustique de France. » 1300 places.

3- Rosace de la cathédrale Saint-Etienne de Metz

La Cathédrale Saint-Étienne, monument le plus visité de Metz avec 726 645 visiteurs du monde entier en 2024.

4- Maison Heler de Philippe Starck inaugurée en 2025*

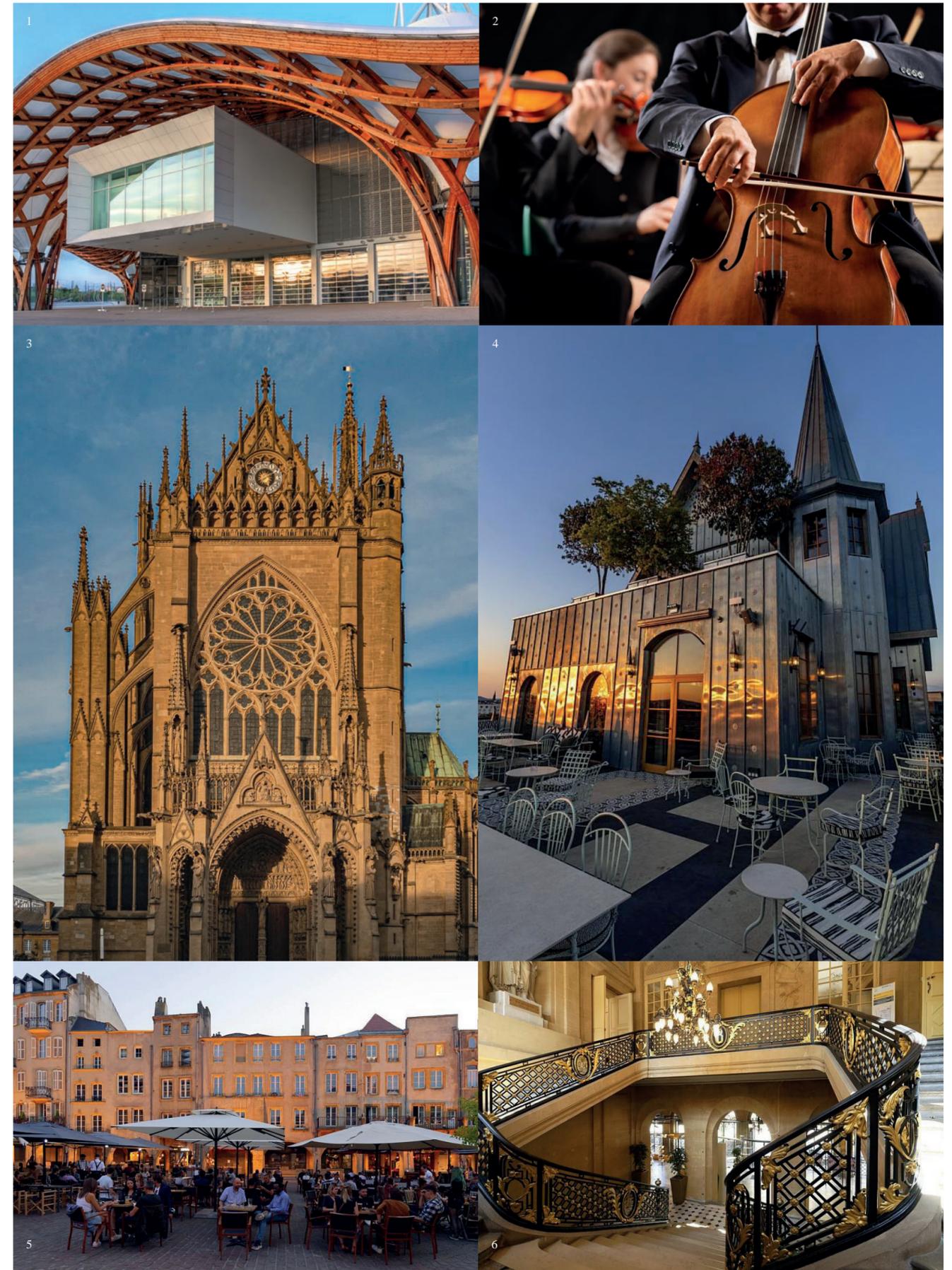
L'architecte signe une œuvre unique et spectaculaire pour cet hôtel 4 étoiles avec sa maison bourgeoise typique de la Lorraine.

5- La Place Saint-Louis,

Ou Place du change en référence à son ancienne activité bancaire et commerciale, située au cœur de la vieille ville, est devenue un incontournable lieu de sortie des messins.

6- Hotel de ville

L'entrée de l'Hôtel de ville, place d'Armes, donne sur un vaste péristyle et sur un escalier majestueux du XVIII^e siècle. Orné d'une superbe rampe en fer forgé et de deux statues représentant la Justice et la Prudence.



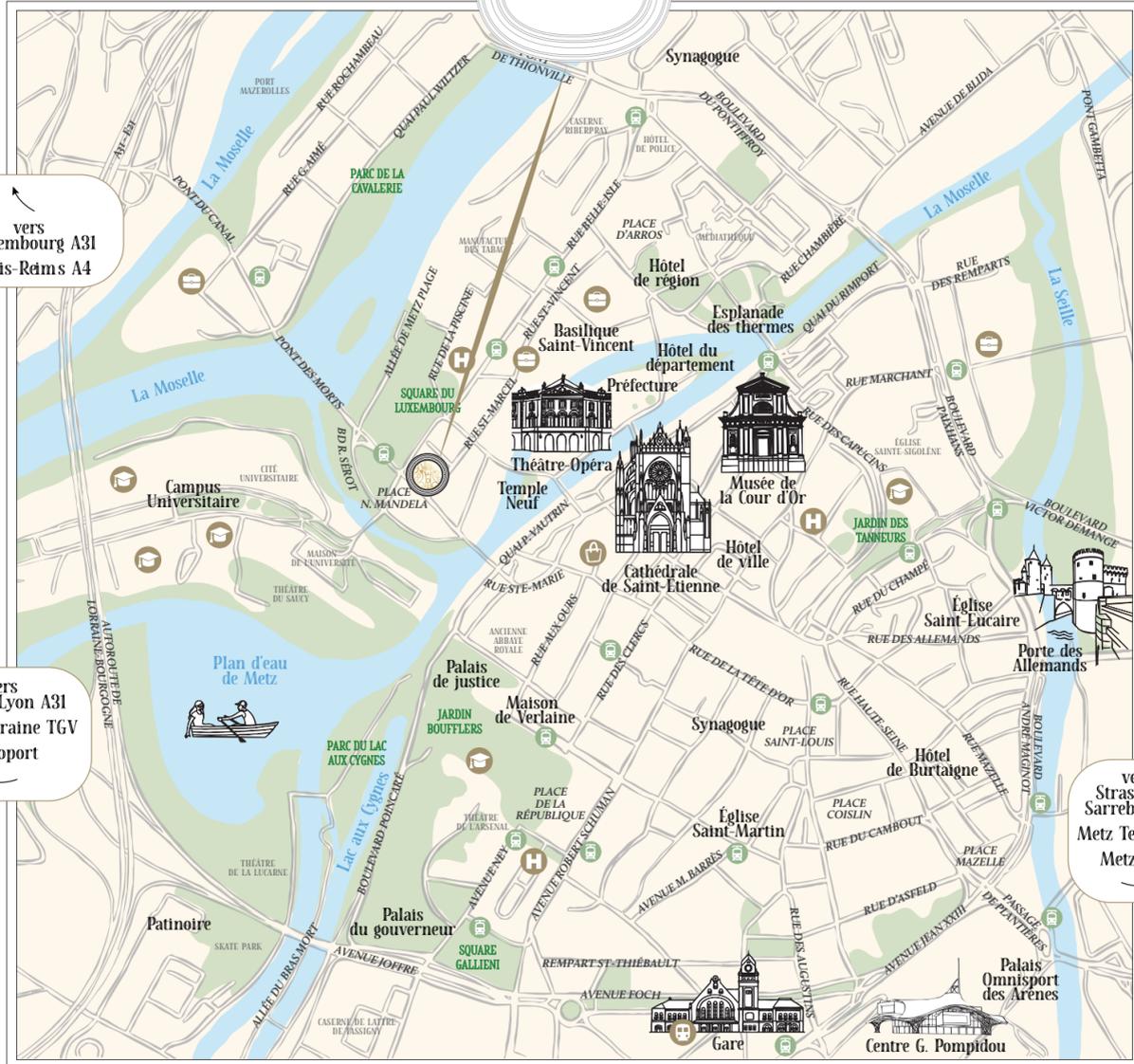
“ De la musique avant toute chose ”

PAUL VERLAINE

Écrivain et poète né à Metz, en 1844. Maison natale de Paul Verlaine, au 2 rue Haute-Pierre.



ORNAMENT METZ



25
LOGEMENTS
au cœur du secteur
sauvegardé de Metz,
du Studio
au 3 pièces



LE LUXE D'UN QUOTIDIEN PIÉTON

Centre historique, université, commerces...

- Hôtel de ville > 9 mn
- Cité universitaire > 3 mn
- Square du Luxembourg > 2 mn
- Commerces > à partir de 1 mn
- Gare TGV > 24 mn (11 mn en voiture)
- Transport (bus) > 3 min



ORNAMENT
METZ

*“ Les détails font la perfection
et la perfection n’est pas un détail ”*

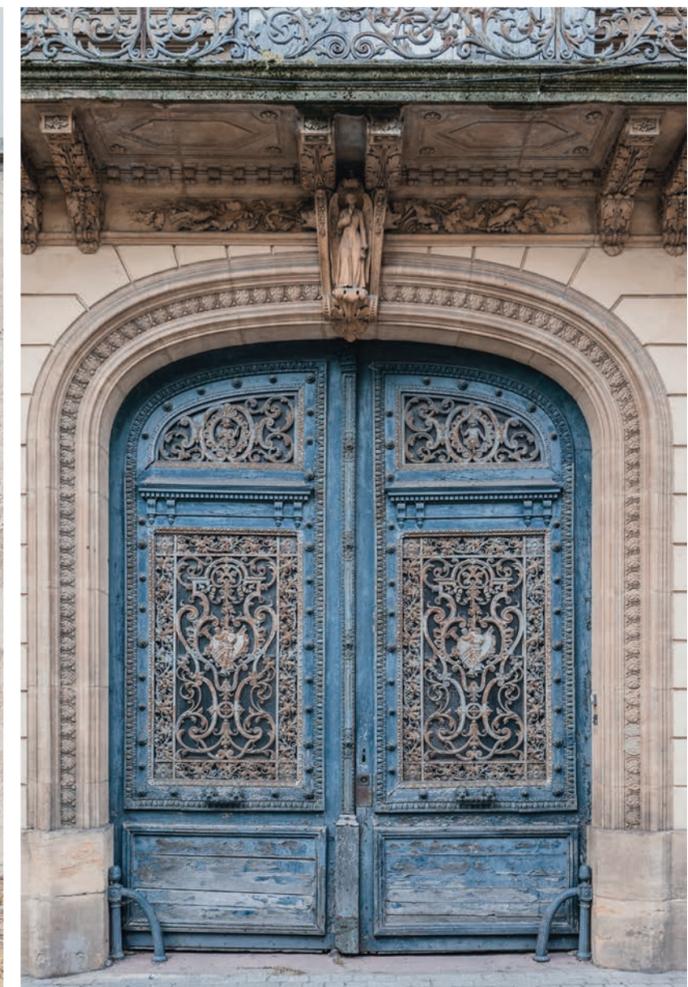
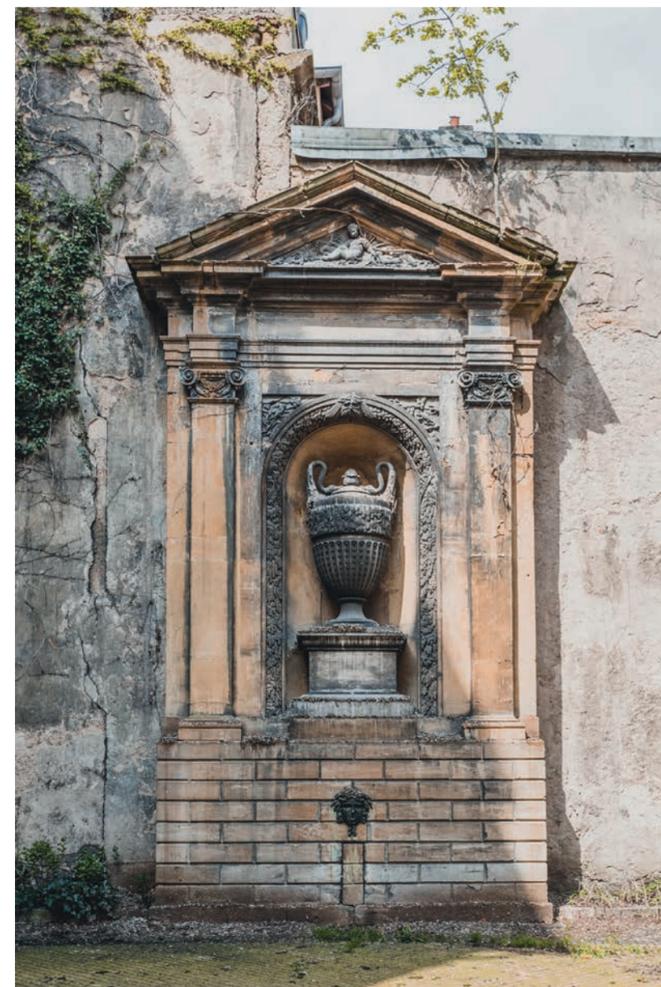
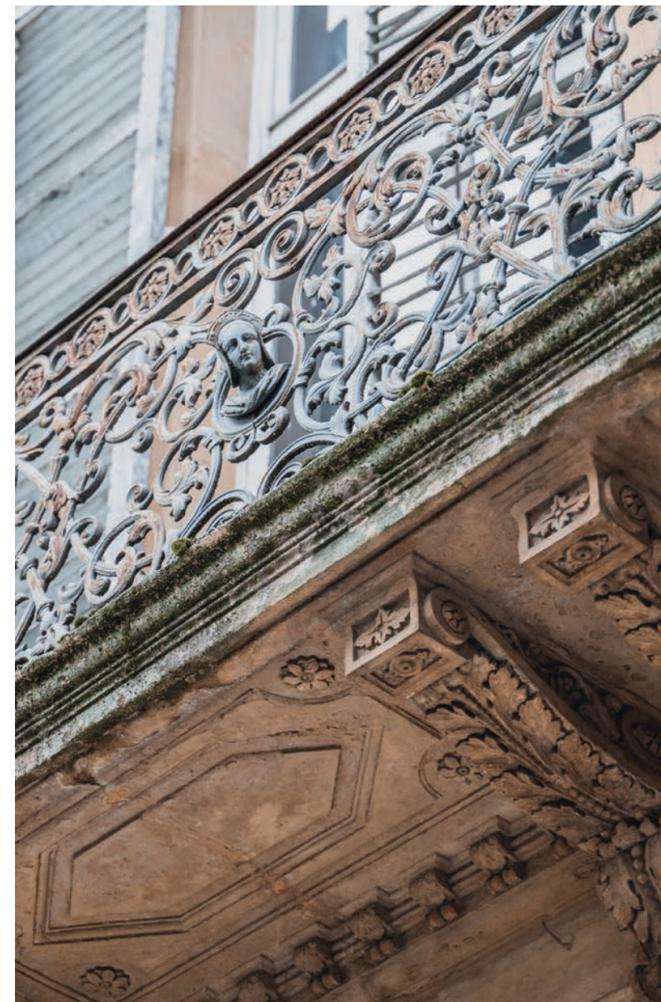
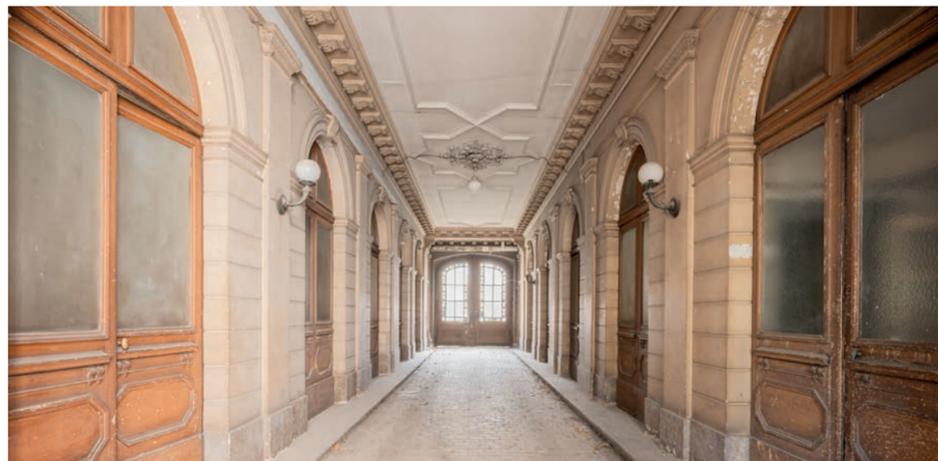
LEONARD DE VINCI

ORNAMENT incarne la renaissance d’un bâtiment bourgeois du milieu du XIX^e siècle. Entièrement repensé et restauré, il accueillera seulement 25 appartements à la fois fonctionnels, lumineux et empreints d’âme.

Avec son **architecture noble et symétrique**, en pierre de taille de Jaumont en soubassement, réhaussée d’un balcon filant au 1^{er} étage en ferronnerie ouvragée reposant sur des modillons sculptés, d’une porte monumentale, Ornement s’élève sur 4 niveaux. Les **combles mansardés offrent une vue sur la Moselle et l’église Saint-Martin.**

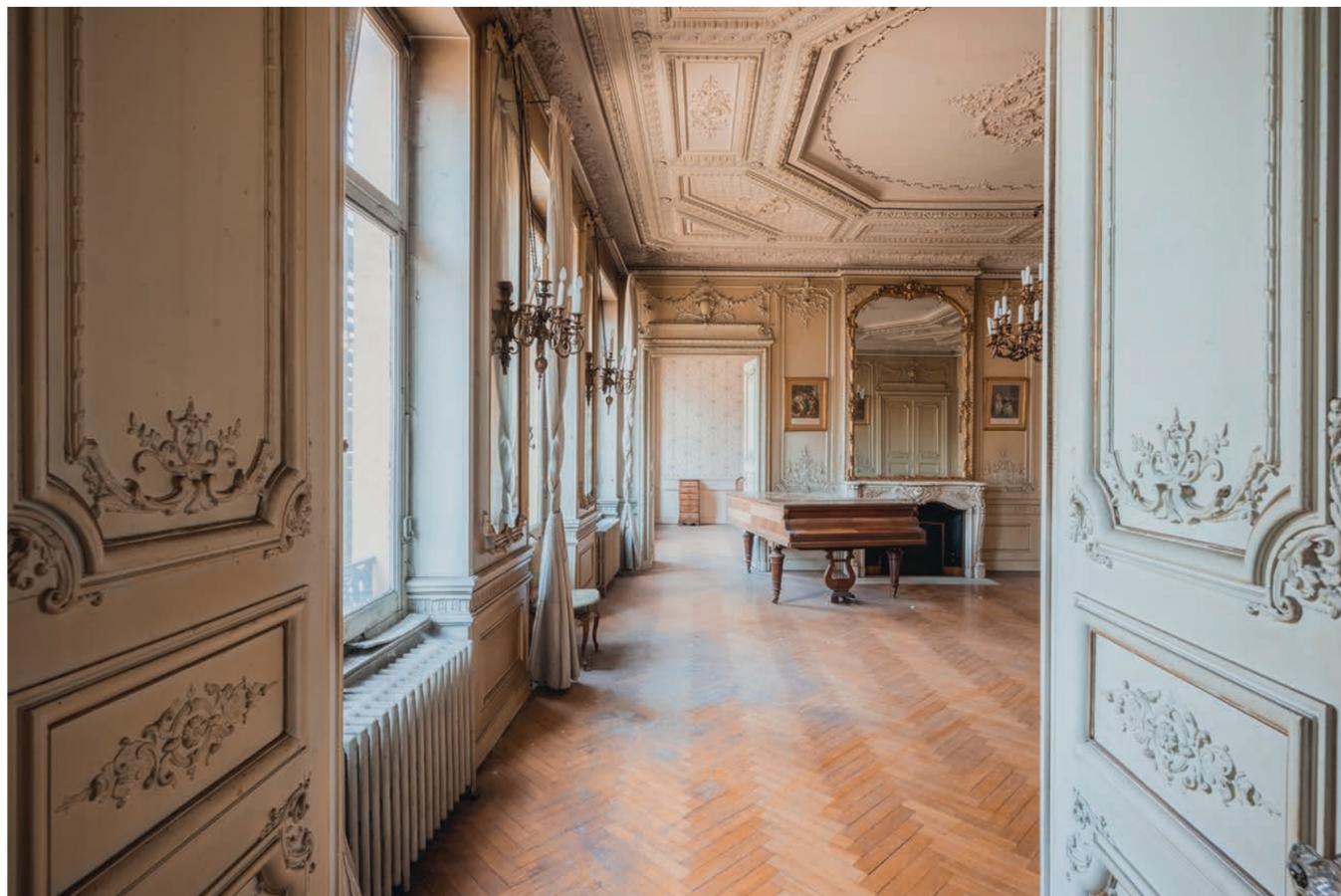
Des décors de ferronnerie de style néo-Louis XVI et Empire habillent les différentes portes où **des ornements végétaux rivalisent de beauté entrelaçant volutes et palmettes.**

La majestueuse allée pavée ouvre **sur une cour privée où trône la célèbre fontaine Saint-Jacques**, bien connue des messins avec son style néo-classique. Érigée en 1498, elle se dressait à l’origine sur la place Saint-Jacques au centre de Metz. Détruite à la Révolution puis reconstruite, elle a trouvé sa place dans la cour d’Ornement.



VIVRE AU QUOTIDIEN DANS UN DECOR D'EXCEPTION

Du faste d'une époque révolue, des salons d'apparats ornés de boiseries chantournées, de parquets, de cheminées en marbre, de guirlandes végétales, de moulures florales, de planchers à bâtons rompus, sous des hauteurs de plafond inspirantes, nous restituons, par le travail d'artisans usant de savoir-faire rares, le cachet d'exception.



**Un immeuble de caractère qui assume ses racines patrimoniales
tout en embrassant la modernité.**





CHIFFRES CLES

ORNAMENT

80%

Une part
travaux optimisée

25

Appartements seulement
Un immeuble intimiste
du studio au
3 pièces avec caves

3

Dispositifs éligibles :
Malraux, Déficit Foncier
ou Denormandie optimisée
ou Déficit Foncier, au choix
selon la situation de
chaque investisseur

2025

Un impact fiscal immédiat
et hors plafonnement
des niches fiscales

PRESTATIONS UNE RESTAURATION DANS LES RÈGLES DE L'ART

Restauration des éléments de décor existants
et mise en valeur : portes, cheminées en marbre, boiseries

•
Remplacement des menuiseries en double vitrage ou selon
prescription de l'Architecte des Bâtiments de France

•
Aménagements sur-mesure au cœur des pièces patrimoniales
permettant la préservation des décors
et la réversibilité des logements

•
Cuisine aménagée sur mesure, avec plan de travail
en pierre naturelle, meubles hauts et bas, hotte, plaque
(en option au choix parmi 2 gammes)

•
Salle de bain avec receveur extra-plat, paroi vitrée,
meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux,
radiateur sèche-serviette

•
Restauration des parquets dans les pièces patrimoniales
et/ou pose de parquet dans les salons et chambres

•
Plinthes moulurées

•
Installation de la fibre

•
Accès sécurisé par visiophone

•
Local vélos et caves

MALRAUX

Au sein d'un immeuble situé en **Site Patrimonial Remarquable**, les travaux réalisés offrent une réduction d'impôts de 30% de leur montant.

L'impact fiscal est immédiat, dès l'année de paiement des travaux. Les travaux sont imputables jusqu'à 400 000€ soit une **réduction d'impôt maximale de 120 000 € sur 4 ans**.

La réduction d'impôts est calculée sur les années de réalisation des travaux, avec un report possible du surplus de réduction d'impôts généré sur 3 ans.



La réduction d'impôts est hors plafonnement des niches fiscales.

Engagement de location nue de 9 ans.

*Sans plafonnement de loyer et sans plafonnement de ressources des locataires.**

**sauf dans le cadre d'une ville ayant une politique de plafonnement des loyers*

DÉFICIT FONCIER

Les travaux d'entretien, réparation et amélioration sur les immeubles d'habitation sont éligibles au **déficit foncier**.

Ces dépenses de travaux éligibles sont déductibles des **revenus fonciers du contribuable**.

En cas de déficit, du revenu global, hors intérêts d'emprunt, à hauteur de 10 700 € annuels.

En cas de solde, sur les revenus fonciers des dix années futures.



L'avantage fiscal procuré est hors plafonnement des niches fiscales

Location nue du bien (pendant au moins 3 ans à compter de la dernière imputation sur le revenu global).

*Sans plafonnement de loyer et sans plafonnement de ressources des locataires **

**sauf dans le cadre d'une ville ayant une politique de plafonnement des loyers*

LOI DENORMANDIE OPTIMISÉE AU DÉFICIT FONCIER

Impact fiscal immédiat. Chaque année de paiement travaux, 10 700 €/an **s'imputent sur le revenu global > baisse de l'assiette fiscale imposable.**

L'année de livraison, **réduction d'impôt de 12, 18 ou 21 %** sur 6, 9 ou 12 ans calculée sur le solde du montant de l'investissement (foncier + travaux de réhabilitation).

Réduction d'impôt jusqu'à 300 000 € d'investissement et dans un plafond de 5 500 €/m². **Les dépenses relatives aux travaux d'entretien et de réparation des parties extérieures de l'immeuble pourront quant à elles être déduites des revenus foncier du contribuable.**

Plafonnement de loyers et de ressources du locataire.



Seules 249 villes en France sont éligibles au Denormandie : villes bénéficiant du plan de développement économique « Plan Action Coeur de Villes ».

À celles-ci s'ajoutent les villes bénéficiant d'une Opération de Revitalisation du Territoire.

Pour être éligibles, les travaux de restauration doivent à minima représenter 25 % du prix de revient des logements.

Pour les logements collectifs, ces derniers doivent voir leur consommation énergétique diminuée d'au moins 20%.

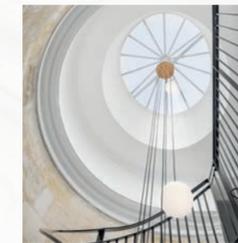
Ce dispositif est reconduit jusqu'au 31 décembre 2027.

LE CLUB by CARACTÈRE

Pleinement engagés dans la satisfaction de nos clients, nos **GARANTIES** et **SERVICES** apportent une parfaite **SÉCURITÉ** à votre investissement.

GARANTIE PRIX FERME ET DÉFINITIF

Quelles que soient les variations de coût des travaux ou la nécessité de travaux complémentaires, nous vous garantissons le maintien du prix de vente initial.¹



GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT

Sécurité financière et juridique pour l'achat de votre bien qui garantit le financement, le bon déroulement et l'achèvement du chantier.²

GARANTIE LOCATIVE CARENCE, VACANCES ET LOYERS IMPAYÉS

En cas d'absence de locataire entre deux locations, vous bénéficiez d'une couverture pendant 6 mois du paiement des loyers et des charges.³



SERVICE EXPERTISE FISCALE

Garantie juridique et fiscale pendant toute la durée de l'opération et accompagnement lors de la déclaration d'impôts.⁴



SERVICES D'ACCOMPAGNEMENT

Accompagnement par un interlocuteur unique et rappel sous 24h. Visite de chantier personnalisée, individuelle et sur demande.⁵



1. Sauf en cas de modifications d'aménagement. 2. Offre valable pour tout client ayant réservé un logement sur le projet ORNAMENT et un mandat de gestion avec FONCIA. En cas d'absence de locataire lors de la 1^{ère} location, FONCIA prend en charge 100% du loyer charges comprises pendant 6 mois avec une franchise de 3 mois. 3. Offre valable pour tout client ayant réservé un logement sur le projet ORNAMENT et signé un mandat de gestion avec FONCIA. FONCIA garantit la vacance locative en cas d'absence de locataire entre deux locations. Vous bénéficiez d'une couverture du 100% du loyer CC pendant 6 mois - Délai de franchise de 1 mois de loyer. 4. Offre valable pour tout client ayant réservé un logement sur le projet ORNAMENT et signé un mandat de gestion avec FONCIA. La garantie loyers impayés s'applique sans franchise et sans plafond. Elle comprend les dégradations locatives avec un plafond de garantie de 8000 € et la défense-recours avec un plafond de garantie de 10000 €. 5. Si le chantier permet l'accueil des visiteurs dans des conditions optimales de sécurité.



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE

Une marque
d'**ID&AL**
groupe