

## Metz – Le 37 Thiébault



### Description :

Le 37 Saint-Thiébault, l'Adresse au cœur de Metz, qui réécrit l'Histoire !

Imposant et élégant, l'immeuble bénéficie d'un emplacement idéal, à proximité de la Gare et de la somptueuse Avenue Foch, offrant 35 logements du studio au 4 pièces.

À moins d'une heure en voiture ou en train de l'Allemagne et du Luxembourg, à 1h30 de Paris en TGV, Metz bénéficie d'une situation géographique centrale, idéale pour développer son attractivité.

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182

Immatriculé à l'Orias sous n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris

Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

Entièrement réhabilité, Le 37 Saint-Thiébauld se situe au trait d'union entre la vieille ville (actuel centre-ville) et le Quartier Impérial. Couvert par un périmètre de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), il est éligible à la Loi Malraux.

Dans le plus grand respect de l'existant, et avec la volonté de préserver une richesse architecturale exceptionnelle, le projet vise à la mise en valeur des façades, ainsi qu'à la restauration du patrimoine historique intérieur,

Au travers du dispositif d'une Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) Malraux, votre acquisition poursuit un objectif patrimonial pouvant comprendre un volet fiscal.

### **Le régime Malraux :**

Le dispositif Malraux permet une réduction d'impôt de 30 %<sup>1</sup> du montant des travaux, dans la limite pluriannuelle de 400 000 € de travaux appréciée sur 4 années consécutives.<sup>2</sup>

### **ATOUTS DU DISPOSITIF**

- Dispositif hors plafonnement des niches fiscales
- Avantage fiscal immédiat et puissant, jusqu'à 26 % du montant de l'investissement
- Report de la réduction d'impôt non-utilisée pendant 3 ans (2)
- Intérêts d'emprunts et frais assimilés déductibles des revenus fonciers

### **ENGAGEMENTS**

- Engagement locatif de 9 ans à titre de résidence principale non meublée
- Sans limitation de ressources des locataires, ni plafond de loyers

### **IMMEUBLES CONCERNÉS**

Immeubles situés en site patrimonial remarquable

### **PROFIL D'INVESTISSEUR**

Tout investisseur soumis à une imposition annuelle à partir de 8 000 €.

**Adresse du logement :** 37 Place Thiebault - Metz

**Nombre de logements mis en vente :** 37

**Prix moyen :** 7.000 € / m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Immeubles situés en site patrimonial remarquable aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvés

<sup>2</sup> Immeubles avec demande de PC ou DP déposée à compter du 01/01/2017.

**Rentabilité : 2,75 %**

**Date d'actabilité prévisionnelle : T4 2024**

**Date de livraison prévisionnelle : T4 2026**



**Pour obtenir la documentation du programme et la grille de prix :**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- ☎ 01.42.85.80.00