



METZ Immobilier

Amphithéâtre : In Situ entre en piste

Les immeubles continuent de pousser à la Zac Amphithéâtre, face à Muse. Cet été, c'est au tour du programme In Situ de Bouygues Immobilier d'entrer en piste. D'ici le début de l'année 2020, 92 nouveaux logements seront livrés.

La Zac Amphithéâtre, ce morceau de ville sorti de terre en moins de 20 ans, est le secteur « tendance » de Metz. À entendre les promoteurs, tout le monde veut habiter à l'ombre de Muse, près de la gare et des futurs cinémas Kinopolis. « Bouygues Immobilier se devait de participer à ce projet structurant de notre territoire. D'autant qu'on est déjà présent, à l'autre bout de la Zac, avec les programmes Nouvel'R et Intempor'L », appuie Jean-François Schaeffer, directeur régional pour l'Est chez Bouygues Immobilier.

■ Deux immeubles et un îlot de verdure

Cet été, le promoteur lance In Situ, un programme de 92 logements, face à Muse. Le long de la rue des Messageries, entre la résidence Le Vertuose d'Icade et les futurs bureaux (l'Arénas)

« Un promoteur comme nous se devait d'être présent sur ce projet structurant. La demande des clients est très forte à cet endroit. »
Jean-François Schaeffer Directeur régional de Bouygues Immobilier.

d'Adim-Est, Bouygues Immobilier va ériger deux bâtiments (avec trois entrées) autour d'un îlot de verdure. « On reproche à la Zac sa densité. Les jardins intérieurs donneront de la verdure et de l'espace. Les logements du rez-de-chaussée auront leur jardin privatif, les autres un balcon ou une terrasse », intervient le directeur.

■ Des clients transfrontaliers

La commercialisation a démarré fin 2017. La société Perl vend 26 logements en nue-propriété (lire par ailleurs). Les 66 appartements proposés par Bouygues en pleine propriété ont déjà été réservés aux deux tiers. « Le profil type des clients qui achètent pour habiter, c'est un couple trentenaire dont l'un travaille au Luxembourg : la gare est à deux pas. Les commerces et les loisirs sont en bas de chez eux, le centre-ville tout près », développe notre interlocuteur.

Le profil de l'investisseur, quant à lui, « est un couple qui a au moins la quarantaine. Il a déjà une résidence principale et termine son premier crédit immobilier. Il veut réduire ses impôts grâce au dispositif Pinel et se constituer un complément de revenus pour la retraite. Il est majoritairement de Metz, ou de la métropole, parfois de Moselle-Est, rarement (quatre cas tout de même) de Paris. »

■ Un prix moyen à 3 400 €/m²

Le promoteur a voulu trouver un équilibre entre les accédants et les investisseurs. Pour ne pas créer « une pseudo-résidence étudiante », il propose du T2 (30 %), prisé par les investisseurs, mais aussi 50 % de T3 à la clientèle mixte et 20 % de T4 et T5 recherchés par les accédants occupants. Dans cet



Perspective du futur programme In Situ de Bouygues Immobilier. Le chantier doit démarrer cet été rue des Messageries. Il s'agit d'une résidence de 92 logements dessinée par l'architecte Casari. La commercialisation a démarré fin 2017 : les deux tiers des appartements sont déjà réservés. Perspective Bouygues Immobilier

te dernière catégorie d'appartements, il ne reste plus qu'un seul bien de quatre pièces à 260 000 €. « Avec une surface de 80 à 85 m², il offre une vue sur Pompidou depuis la terrasse », décrit Jean-François Schaeffer.

Des T5, il n'y en a plus ! Ils se sont vendus très rapidement : « Situés aux étages les plus élevés, ils plaisent aux personnes entre 50 et 60 ans. Leurs enfants partis, ils revendent leur maison avec jardin et rejoignent la ville et ses commodités. Mais ils ont besoin d'un peu d'espace », commente le directeur régional.

Les T2 d'environ 40 m² sont proposés entre 150 000 € et 155 000 € avec le parking. Les T3 de 60 à 63 m² avec parking se vendent entre 215 000 € et 220 000 €. Le prix moyen des loge-

ments se situe à 3 400 €/m² sans parking.

Les travaux démarrent cet été. La livraison est prévue début 2020.

Céline KILLÉ

Achetez 38 % moins cher et profitez du bien dans quinze ans

La société Perl vend 26 logements du programme In Situ. La société a fondé un modèle qui repose sur le partage de l'usage et de la propriété. Elle vend les murs aux investisseurs (les nus-proprétaires) avec une décote de 38 %. Le bailleur social Vilogia (l'usufruitier) louera ces appartements durant 15 ans. Après quoi, les acquéreurs reprendront possession de leur bien. Matthieu Navarre, directeur commercial, nous explique les avantages de ce modèle.

• **C'est moins cher.** « Les investisseurs achètent leur appartement 38 % moins cher. Cette décote correspond à tous les revenus générés pendant 15 ans. Le prix moyen des appartements d'In Situ est de 3 400 €/m² en pleine propriété. Perl les vend à 2 100 €/m². » Le promoteur social vend 13 T2 de 38 m² à 40 m² entre 80 000 € et 100 000 €. Douze T3 de 60 à 65 m² sont proposés entre 120 000 € et 150 000 €. Enfin, un T4 de 87 m² placé à un étage élevé avec une belle terrasse se vend à 220 000 €.

• **Une gestion sereine :** « Les acquéreurs n'ont pas les contraintes habituelles de la location, ils n'ont pas de fiscalité. Ils se constituent un patrimoine net d'impôt. Ils achètent un appartement à 120 000 € et récupèrent un bien à 200 000 € en toute sérénité. »

• **Des loyers modérés dans un quartier prisé :** « Le bailleur social Vilogia qui gère 70 000 logements dans les zones tendues en France peut proposer, à Metz, dans un quartier très demandé, des loyers à 9 €/m² alors que la moyenne est à 11 €/m². »

> Contact : info@perl.fr/Tél : 01 45 00 55 33.



Perl propose des biens à 2 100 €/m² en nue-proprété.

Le chantier démarre cet été.

Photo Maury GOLINI