

METZ

3, rue de l'Abbé Risse

[Cliquez ici pour découvrir](#)



Metz

En savoir plus



3, rue de
l'Abbé Risse

En savoir plus



Plans et données
chiffrées

En savoir plus



Groupe CIR

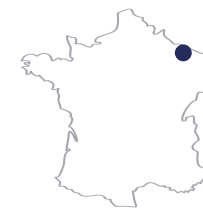
En savoir plus





Une cité millénaire, **chérie des Millennials**

L'Eurométropole est idéalement située, au cœur de la **région transfrontalière** (Allemagne, Belgique, Luxembourg) et au sein d'un **bassin d'emploi** de plus de 500 000 habitants. Réputée pour son **tissu industriel puissant**, la première ville de Lorraine a su se réinventer en favorisant l'éclosion d'entreprises innovantes et en misant sur des **filières stratégiques** (matériaux et procédés, industries créatives et culturelles...). La présence de **prestigieuses écoles**, notamment d'ingénieurs, offre un vivier de talents à cet écosystème résolument tourné vers les marchés européens. Enfin, Metz est aussi une ville belle, « patrimoniale et nature », **où il fait bon vivre** et se promener.



L'essentiel

Démographie



121 695
habitants
en ville

230 314
habitants
en agglomération

Économie



118 427 emplois

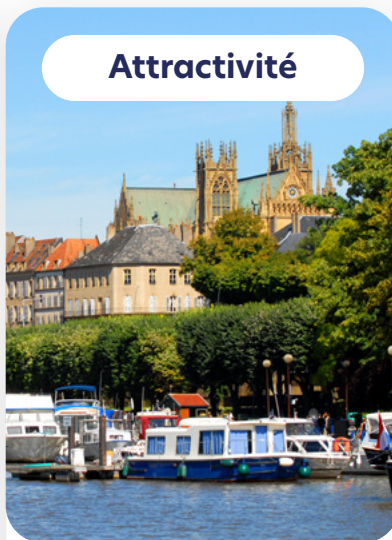
19 204
entreprises
en métropole

2 190
entreprises créées
par an *métropole*

11 %
des actifs
en travail transfrontalier
essentiellement au
Luxembourg

1^{er} port fluvial
céréaliier français

Attractivité



1,4 million
de touristes
2023 + 14 % en 1 an

Top 5
des villes les plus vertes
de France

136 m²
d'espaces verts
par habitant Metz

1^{re} ville
la plus attractive de
France pour les familles

Accessibilité



1h24
de Paris
en train

41 min
de Luxembourg
en train

52 min
de Strasbourg
en train

Enseignement



23 500
étudiants
en écoles supérieures
dont 15 % d'internationaux

Accessibilité



Économie

LOGISTIQUE

Amazon : déjà plus de 4 000 salariés dans le plus grand entrepôt français

Deux ans après sa mise en route, le centre Amazon d'Augny près de Metz emploie 3 950 personnes en CDI, dépassant largement tous les objectifs initiaux. Sans compter les quelques 460 emplois indirects. S'étendant sur 55 000 m² au sol et sur trois niveaux, c'est aujourd'hui la plus grande plateforme logistique française de la marque qui compte 35 sites au total dans l'hexagone.



INNOVATION

Stellantis négocie son virage électrique

Le constructeur automobile investit 60 millions d'euros dans son usine messine (800 salariés) pour construire cinq nouvelles lignes de production de pièces pour les boîtes de vitesses des modèles hybrides et électriques du groupe. Les pièces fabriquées à Metz-Borny alimenteront les sites européens de Stellantis.



PERSPECTIVES

15 000 travailleurs transfrontaliers

Située à moins d'une heure en voiture du Luxembourg, encore moins en train, Metz voit de plus en plus arriver un grand nombre de cadres prêts à faire la navette. Ces derniers, disposant d'un pouvoir d'achat plus important, font grimper les prix de l'immobilier à Metz.

ENSEIGNEMENT

L'avenir de la photonique et de la logistique

L'Institut Supérieur en Innovation Logistique (I2L) a ouvert ses portes. Dans un secteur en plein boom avec la montée en puissance de l'IA et du Big Data, cette école d'ingénieurs travaille en lien avec les poids lourds du secteur (Amazon...) et les experts du LGPIM (université de Lorraine). 2024 a également vu la création du 1^{er} institut français de la photonique, autre pôle d'excellence messin (1 000 ingénieurs et chercheurs formés chaque année). Il sera doté d'un bâtiment totem d'ici 2027.

Projets

HÔTELLERIE

La Maison Heler : un hôtel Philip Starck

Reconnaisable à sa maison construite sur le toit, cet établissement très attendu sera composé de 104 chambres et suites, de salles de réunion, d'un restaurant panoramique et d'une salle de sport. Situé à deux pas du grand centre commercial Muse, il devrait accueillir ses premiers clients courant 2025.



DÉVELOPPEMENT

Priorité à une urbanisation durable

Pour réenchanter le centre-ville et renforcer son attractivité, Metz a décidé de rendre piétonnes En Fournirue et la rue des Allemands, mais aussi de lancer la requalification et la végétalisation des célèbres rues Serpenoise et de Lacoucette. Par ailleurs, dans la phase 2 du vaste projet urbain Amphithéâtre, une plus grande place sera accordée à la nature et aux circulations douces, avec notamment des pistes cyclables.



CRÉATION ET INNOVATION

Une métropole « Art & Tech »

Art moderne et contemporain, industries créatives, technologie et innovation sont au cœur du développement économique de Metz, qui est aussi l'unique ville de France à être labellisée « ville créative » dans le domaine de la musique par l'UNESCO.

TRANSPORT

Mobilité durable

65 M€ pour une 3^e ligne de bus à haut niveau de service.

Atouts de la future ligne C : des temps de parcours réduits, de nouvelles dessertes avec des bus circulant à l'hydrogène vert. Elle reliera Marly à la place Mazelle de Metz via Montigny-lès-Metz d'ici fin 2025, avec une connexion sans correspondance à la gare.

Art de Vivre

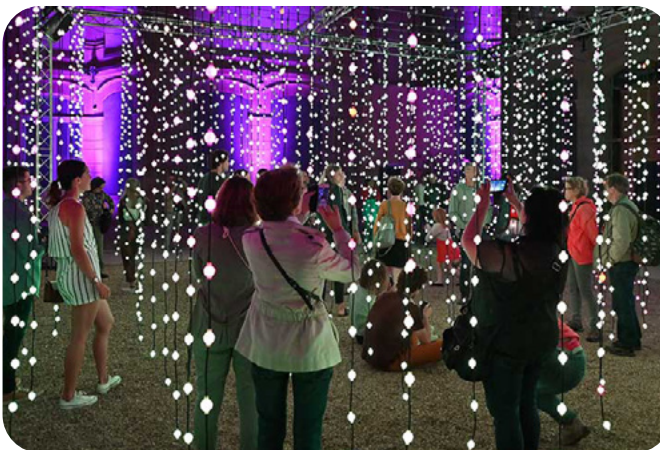
Le centre Pompidou de Metz

1^{er} lieu d'exposition temporaire de France
après Paris



Constellations

le festival d'arts numériques qui attire
plus d'1 million de spectateurs



La Fête de la Mirabelle

manifestation culturelle qui attire
plus de 80 000 visiteurs par an



Capitale de la gastronomie

cérémonie du Guide Michelin 2025 avec son
palmarès (2 jours de fête, plus de 600 chefs étoilés)



La cathédrale Saint-étienne

bijou gothique achevé en 1552



L'hôtel de ville de Metz

édifice construit au XVIII^e siècle
dans un style néoclassique



Metz
3, rue de l'Abbé Risse



3

rue de l'Abbé Risse

Malraux Loi VIR

13

appartements

du T1 au T3 duplex

avec duplex et terrasse

65 %

quote-part travaux

264 500 €

prix à partir de

70 %

des appartements < à 350 000 €

Consulter la grille de prix,
l'estimation locative, les plans
et les données fiscales

Données chiffrées

Un emplacement idéal dans le centre historique

L'ensemble immobilier s'inscrit au cœur du site patrimonial remarquable de Metz, dans le quartier Sainte-Croix, berceau de la ville. Situé juste en face d'un trésor du XIII^e siècle bientôt rénové, le Cloître des Récollets, il est aussi à deux pas du Jardin des Tanneurs, véritable poumon vert du centre-ville qui offre une vue imprenable sur Metz. Dans ce quartier calme et charmant, à vocation patrimoniale et culturelle, ses futurs habitants ne seront qu'à cinq minutes à pied des places animées, bordées de restaurants et terrasses de cafés ainsi que des rues commerçantes, des écoles et du centre commercial Saint-Jacques.



20 m
du Jardin des Tanneurs
et du Cloître des Récollets

160 m
d'un arrêt de bus

300 m
du centre commercial
Saint-Jacques

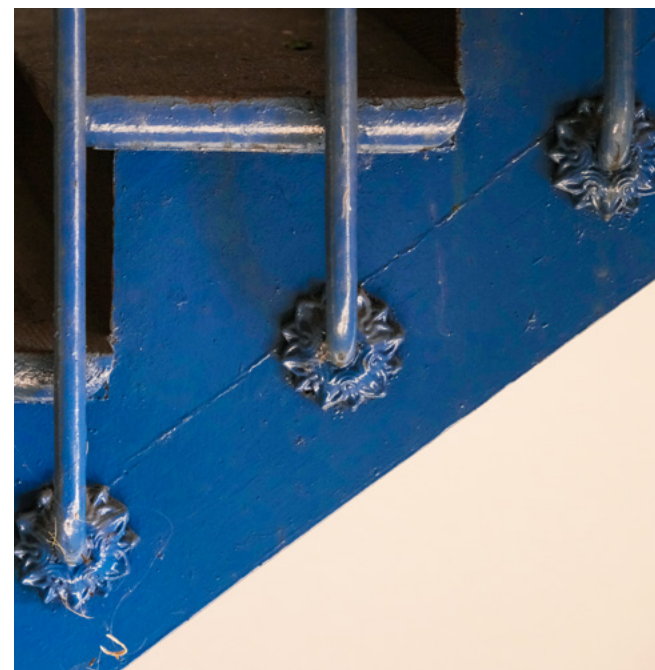
6 min
de la gare TGV (vélo)

6 min
de l'université de Lorraine (vélo)



La renaissance d'un bel immeuble du XIX^e siècle

Érigé au milieu du XIX^e siècle, cet édifice de quatre étages offre une vue unique sur le Cloître des Récollets et ses jardins. L'adresse se remarque avec son élégante façade agrémentée d'encadrements et soubassements en pierre de Jaumont, la « pierre d'or » messine qui servit à construire de célèbres monuments de la ville : Cathédrale Saint-Etienne, Opéra-Théâtre... Mais ses trésors se cachent derrière ses hauts murs. Il dispose d'une charmante cour intérieure végétalisée, bien rare dans cette partie de la ville et a conservé des éléments patrimoniaux datant de sa construction : une verrière, un escalier à limon suspendu en bois avec garde-corps bois et fer forgé ainsi que, dans les appartements, des cheminées, décors et moulures.







Un projet de réhabilitation labellisé CIR

RESTAURATION



Façades et toitures révisées



Éléments patrimoniaux remarquables préservés et valorisés



Menuiseries extérieures rénovées ou remplacées, dans le respect de la composition originelle et avec des performances thermiques conformes à la réglementation en vigueur



Cages d'escalier et parties communes décorées par un architecte d'intérieur



Espaces intérieurs restaurés avec une sélection rigoureuse des matériaux pour les sols, murs, menuiseries, cheminées, réseaux (électricité, plomberie, VMC...)

ÉQUIPEMENT



Cuisines : aménagement de meubles hauts et bas, plans de travail en granit ou alliage pierre, plaques vitrocéramique et hottes



Salles de bains : intégration de meubles vasques, placards bas et miroirs avec luminaires décoratifs



Chambres : rideaux ou volets pour les pièces de nuit



Parties communes : agencement des lieux avec un soin particulier apporté à chaque élément : boîtes aux lettres, luminaires...



Accès sécurisé par visiophone

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR



Réaménagement et végétalisation de la cour intérieure

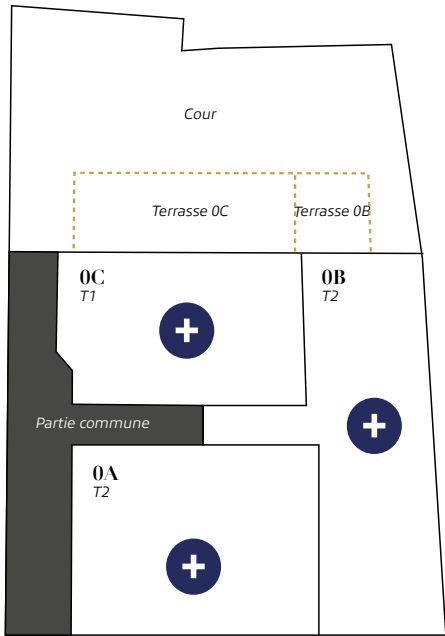


Terrasse privative pour certains appartements du rez-de-chaussée

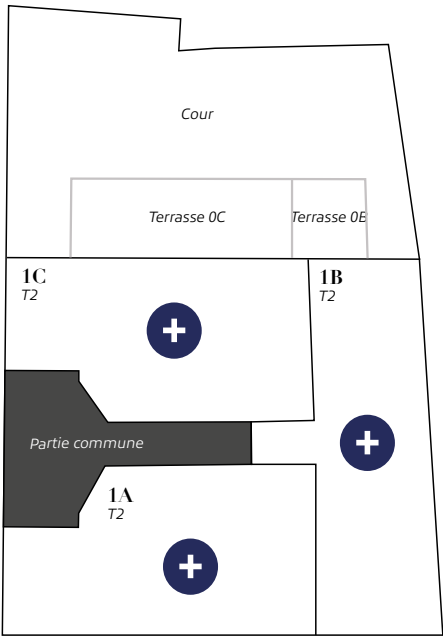


Installation d'un local à vélos

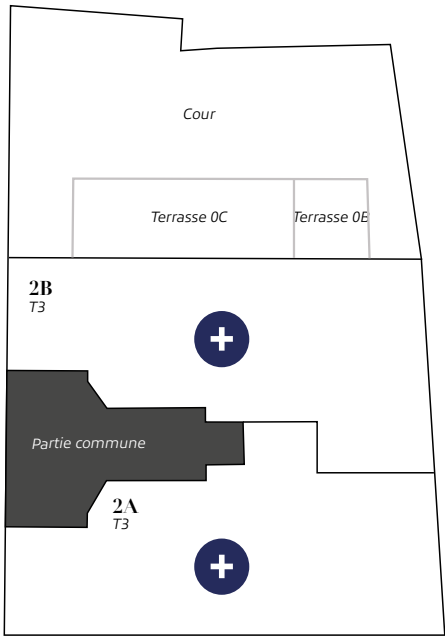
Les plans des appartements



Niveau RDC



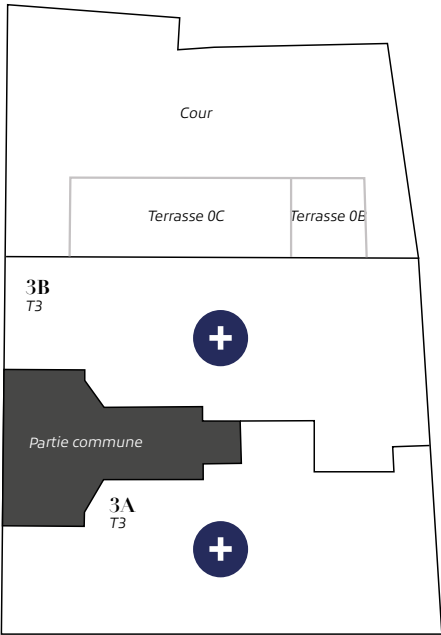
Niveau R+1



Niveau R+2

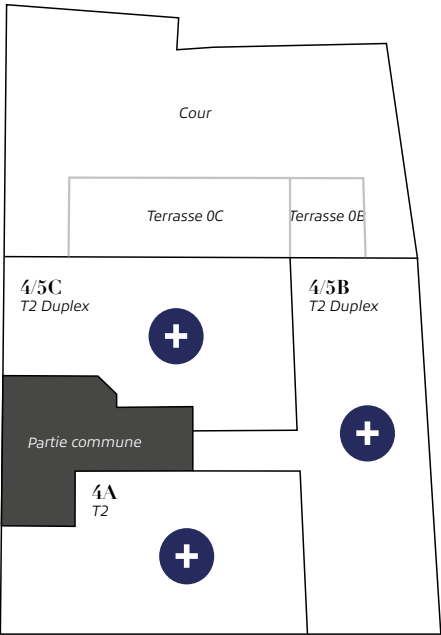
Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

Les plans des appartements



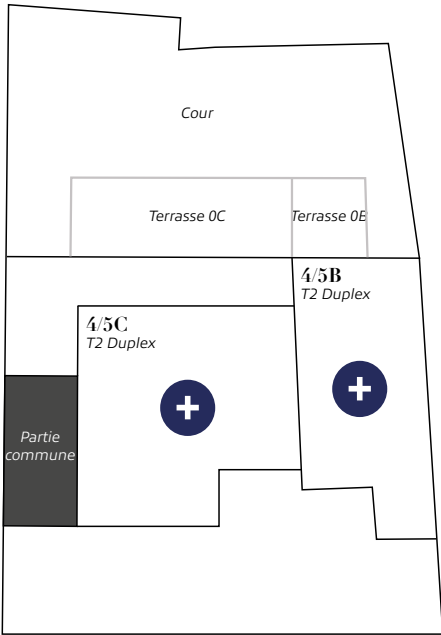
Rue de l'Abbé Risse

Niveau R+3



Rue de l'Abbé Risse

Niveau R+4



Rue de l'Abbé Risse

Niveau R+5

Cliquez sur les pour accéder aux plans des lots

Le dispositif : Malraux - Loi VIR

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

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 €

LOI VIR (Vente d'Immeuble à Rénover)

Elle apporte une garantie sur la description du bien acheté et des travaux à réaliser.

La loi VIR offre une garantie de parfait achèvement.

Explication du mécanisme fiscal

HYPOTHÈSE

- Impôt du client : 10 000 €
- Investissement : 200 000 €
dont travaux : 150 000 €
- Paiement des dépenses de travaux selon calendrier VIR :
N : 30 %, N+1 : 40 %, N+2 : 30 %

RÉDUCTION D'IMPÔT

45 000 € en 5 ans

soit 23 %
du montant de l'investissement

	N	N+1	N+2	N+3	N+4
IMPÔT CLIENT	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
IMPUTATION RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE		3 500 €	11 500 €	15 000 €	5 000 €
IMPÔT APRÈS RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE	10 000 €	6 500 €	0 €	0 €	5 000 €
TRAVAUX	45 000 €	60 000 €	45 000 €	0 €	
RÉDUCTION D'IMPÔT 30 %	13 500 €	18 000 €	13 500 €	0 €	
REPORT RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE	3 500 €	11 500 €	15 000 €	5 000 €	
IMPÔT APRÈS IMPACT FISCAL	0 €	0 €	0 €	0 €	5 000 €



À SAVOIR

Dans le cadre de la Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus (CDHR), un investissement « MALRAUX » bénéficie d'un régime de faveur, dans la mesure où pour le calcul de la CDHR, la réduction d'impôt « MALRAUX » vient majorer l'impôt payé.

(1) Immeubles situés en site patrimonial remarquable aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvés.
(2) Immeubles avec demande de PC ou DP déposée à compter du 01/01/2017.

L'expérience du Groupe CIR à Metz

18 immeubles



Expérience du Groupe CIR

METZ

38, rue de la Tête d'Or

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

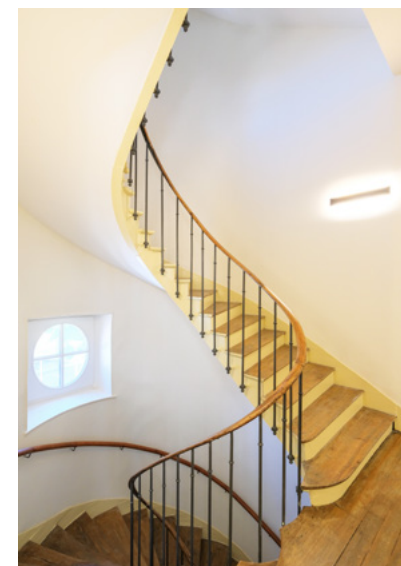
13

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en 2 mois*

* Gestion locative confiée à Herbeth Immobilier



Expérience du Groupe CIR

METZ

16-18, boulevard Paixhans

Bâtiment 3

Déficit Foncier

Consultez l'album photo

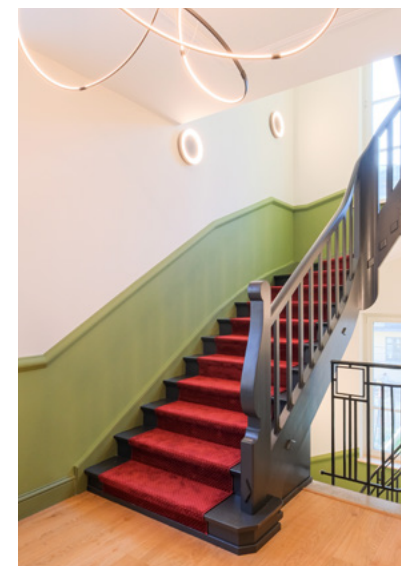
8

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en 2 mois*

* Gestion locative confiée à Foncia



Expérience du Groupe CIR

METZ

13, rue Châtillon

Malraux - Loi VIR

Consultez l'album photo

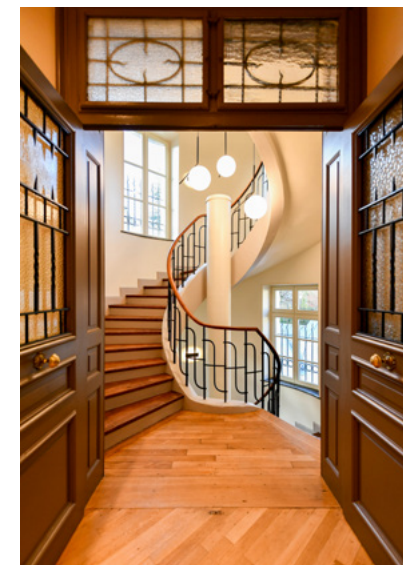
11

appartements restaurés

100 %

des appartements
loués en 5 semaines*

* Gestion locative confiée à Foncia



L'élégance **comme héritage**

Depuis près de 40 ans, le Groupe CIR signe des opérations de réhabilitation d'immeubles d'exception au coeur des grandes villes françaises.

Spécialiste du bâti ancien en coeur de ville, le Groupe s'appuie sur une sélection exigeante d'adresses, sur le savoir-faire d'artisans locaux et sur des interventions profondes et durables pour révéler toute la valeur architecturale des lieux.

À travers chaque réalisation, CIR poursuit la même ligne d'exigence : préserver l'esprit d'origine, tout en inscrivant ces patrimoines dans les usages et les standards d'aujourd'hui.

+ 38 ans d'expertise

+ 1 350 immeubles restaurés à travers la France

+ 111 chantiers déployés à l'échelle nationale

+ 1 120 entreprises et artisans spécialisés
au savoir-faire reconnu (dont métiers d'art)





GROUPE BACALAN

La force d'un groupe

Créateur de valeur immobilière depuis 1987, le Groupe Bacalan conçoit, structure, distribue et gère des solutions d'investissement fondées sur une expertise immobilière, fiscale et patrimoniale reconnue.

Porté par des marques complémentaires - CIR, Agarim, Urban Premium - le Groupe déploie une approche globale et cohérente de l'investissement, pensée pour accompagner chaque client avec précision à chaque étape de son parcours.

Quels que soient ses objectifs patrimoniaux, le Groupe Bacalan mobilise cette expertise plurielle à travers des solutions d'investissement immobilier en France, notamment via les dispositifs Malraux, Déficit Foncier, Denormandie, Monuments Historiques et Nue-Propriété. Une ingénierie complète au service de stratégies durables, adaptées à chaque situation.

Aujourd'hui, ce savoir-faire s'incarne à travers la marque Bacalan Solutions & Services, qui rassemble les solutions d'investissement du Groupe et ses services d'accompagnement, dont la gestion locative, dans une vision résolument à 360° de l'investissement patrimonial.

**BACALAN**
SOLUTIONS & SERVICES

Un service de gestion locative clé en main

Anticipé dès l'acquisition et activé au moment opportun, le service de gestion locative premium Bacalan Services permet à chaque client de sécuriser, piloter et valoriser son patrimoine en toute sérénité.

- + **Un accompagnement sur-mesure**, clair et maîtrisé
- + **Une sécurisation des revenus** et une maîtrise de la valeur du bien dans le temps
- + **Un coût anticipé** dès la signature de l'acte notarié
- + **Un suivi rigoureux** au quotidien et une stratégie patrimoniale sur mesure



Les cinq garanties pour un investissement sécurisé



Garantie financière d'achèvement des travaux

La garantie financière d'achèvement des travaux (GFA)⁽¹⁾ est délivrée par un établissement habilité (banque, assureur ou société de caution agréée).

Garantie du respect du planning d'exécution des travaux

Dans le cas d'un retard de réception des ouvrages, une indemnité équivalente au montant des loyers non perçus et dus est versée, conformément au planning des travaux, hors cas de force majeure, intempéries, congés d'été, fouilles.

Cette indemnisation intervient à l'issue de la livraison, calculée sur la base du loyer estimé sur la grille locative de référence - plafonnée à une durée maximale de six (6) mois.

Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs

Le prix initial des travaux est maintenu.

Garantie d'une expertise fiscale par un cabinet d'avocats

Un cabinet d'avocats valide l'éligibilité fiscale de l'opération et conseille juridiquement et fiscalement chaque investisseur pendant la durée de l'opération.

Garantie d'un service personnalisé après livraison

Après la réception du bien, le Service Après-Vente du Groupe CIR accompagne individuellement chaque investisseur pour la mise en œuvre éventuelle des garanties : parfait achèvement (1 an), bon fonctionnement (2 ans), décennale dommages-ouvrage (10 ans).

1) Gamme en V.I.R. uniquement.



DPE 2034 certifié

Tous les appartements CIR – hors Monuments Historiques – garantissent un DPE conforme aux critères fixés par la Loi Climat et Résilience à partir du **1^{er} janvier 2034** et pour les années suivantes. **A B C D E F G**



L'engagement bas carbone du Groupe CIR

Dans le cadre du Label Bas Carbone créé par le Ministère de la Transition Écologique pour certifier la réduction d'émission de gaz à effet de serre (GES) et la séquestration de carbone dans des puits naturels, le Groupe CIR a décidé de financer une méthode novatrice de séquestration de carbone dans une exploitation agricole du Périgord.



Palmarès Gestion de Fortune

Pour la 12^e année consécutive, le Groupe CIR a été distingué dans la catégorie « Concepteur de solutions immobilières : Malraux - Monuments Historiques - Déficit Foncier ».



Palmarès les Pyramides de la Gestion de Patrimoine

En 2025, le Groupe CIR a été récompensé par le 1^{er} prix des CGP dans la catégorie « Immobilier Ancien ».