

Épargne immobilière  
Nue-propriété Immobilier neuf



# Metz

Une situation d'exception, sur l'ancien site  
de l'hôpital Notre-Dame de Bon Secours



# Une adresse d'excellence au cœur du quartier impérial de Metz

**Le "Triangle d'Or" messin.** À 2 pas de la gare et de la Porte Serpenoise, le quartier impérial est l'un des plus attractifs de Metz, dont il illustre avec élégance la richesse des styles architecturaux du XIX<sup>e</sup> au début du XX<sup>e</sup> siècle. À quelques minutes à pied de tous les centres d'intérêt, le centre historique, la cathédrale Saint-Étienne, le musée de la Cour d'Or, le Centre Georges Pompidou, les berges du canal, le quartier impérial possède la situation idéale pour profiter de l'animation et de la vitalité culturelle d'une ville au riche passé, labellisée "Ville d'Art et d'Histoire".



Porte Serpenoise



Lycée Georges de la Tour



Palais du Gouverneur

Le luxe d'oublier la voiture pour profiter de tous les centres d'intérêt messins

# "Cœur Impérial", projet emblématique du centre de Metz

**Un quartier d'exception, sur le site de l'ancien hôpital Notre-Dame de Bon Secours.** C'est sur les 55 000 m<sup>2</sup> de ce lieu chargé d'histoire que prend place "Cœur Impérial", projet emblématique du centre de Metz. Vaste îlot à quelques minutes à pied de la gare, du centre-ville et du canal, "Cœur Impérial" constitue un ensemble au style novateur, organisé autour de "La Diagonale", une artère vivante et piétonne qui relie les différents immeubles. Bordée de jardins invitant à la détente, elle crée le lien entre les quartiers du Sablon, de la Vacquinière, les berges du canal et le centre-ville.



**CŒUR IMPÉRIAL**  
Le choix du prestige

---

**L'HERMINE**  
Rue Verlainne  
57000 Metz



"Le Monarque" et "L'Amiral",  
2 immeubles de "Cœur Impérial"



  
CŒUR  
IMPÉRIAL  
*le choix du prestige*  
L'HERMINE



*"L'Hermine" vu depuis les jardins de "Cœur Impérial"*



# Une signature architecturale harmonieuse

**Signé du réputé Atelier Lions, un urbanisme novateur, au service de l'art de vivre.** Près du bâtiment historique de l'ancien hôpital, "L'Hermine", comme l'ensemble des immeubles de "Cœur Impérial", a été confié à des architectes de renom qui ont créé, grâce à des mixités de hauteurs et un design innovant, un ensemble harmonieux, au caractère affirmé. Respectueux de l'écologie urbaine et à dimension humaine, "Cœur Impérial", à l'image de la cité messine, invite à l'art de vivre.



Le bâtiment historique de l'ancien hôpital, conservé dans le projet



## Calendrier prévisionnel

- 4<sup>e</sup> trimestre 2017 : démarrage des travaux et signature des actes notariés
- 2<sup>e</sup> trimestre 2019 : livraison et début de la période d'usufruit temporaire

**Durée de l'usufruit temporaire : 15 ans**

## Prestations

### Aspect extérieur

- Façades en enduit minéral gris et de tons clairs
- Menuiseries double-vitrage en aluminium laqué
- Garde-corps en acier laqué

### Parties privatives

- Parquet stratifié dans les chambres
- Carrelage en grès cérame dans les séjours, cuisines et pièces d'eau
- Dans les salles de bains : faïence toute hauteur, meubles-vasques avec miroir bandeau lumineux, radiateurs sèche-serviette
- Volets roulants
- Chauffage urbain

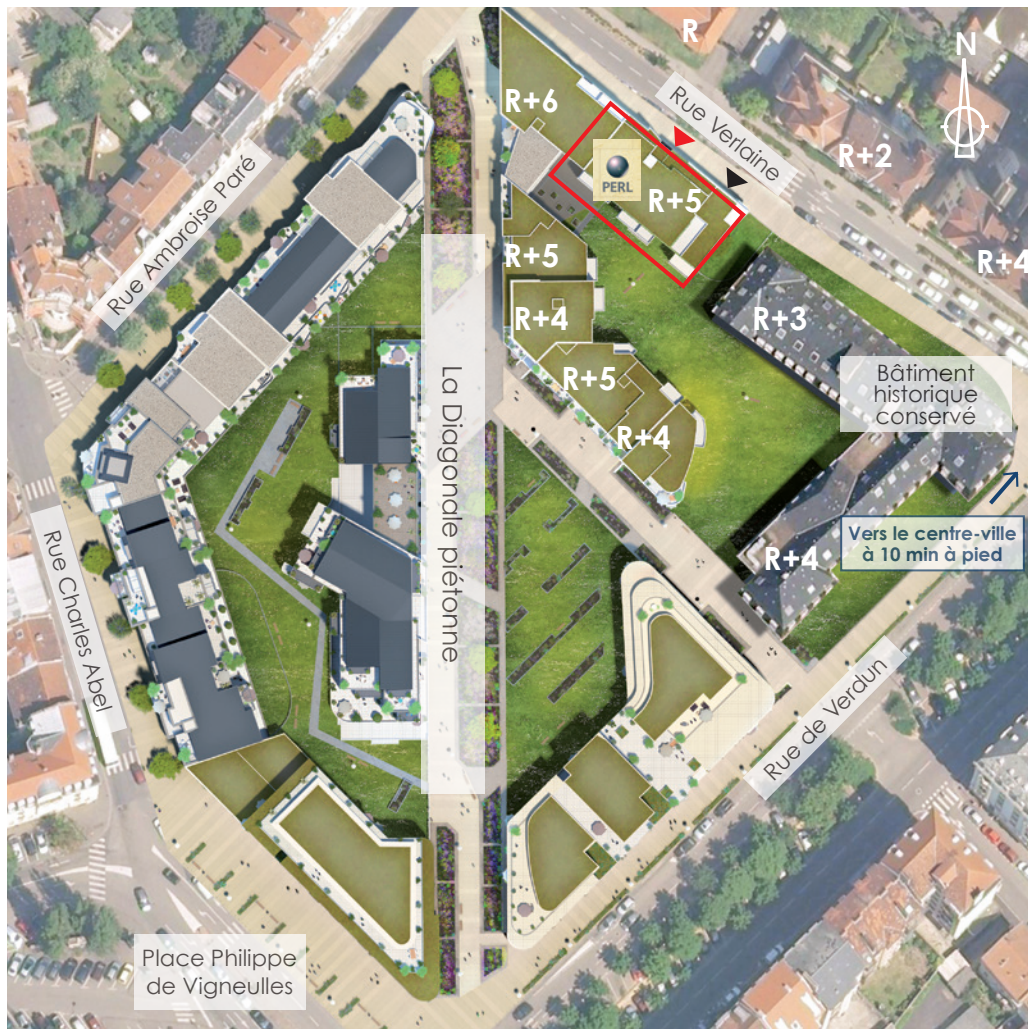
### Parties communes

- Hall d'entrée décoré par l'architecte
- Vidéophone et système de badge électronique type Vigik
- Accès au parking par une porte automatique télécommandée
- Local à vélos et poussettes

Construction



# "L'Hermine", un immeuble ouvert sur l'environnement cossu de la rue Verlaine et les jardins paysagers de "Cœur Impérial"



▶ Accès parking    ▶ Accès piétons



Rue Verlaine



Rue Verlaine



Place Philippe de Vigneulles



# Metz, une métropole d'envergure aux portes de l'Europe

Regroupant 44 communes et 235 000 habitants, Metz Métropole constitue l'une des agglomérations les plus importantes du quart Nord-Est de la France. Au cœur d'infrastructures de transport performantes reliant Paris au reste de l'Europe, elle offre un cadre de vie très animé, au carrefour des routes de l'Allemagne et du Luxembourg.



## Les accès

**En voiture :** A4 vers Paris, Strasbourg, l'Allemagne et la Suisse, A31 vers Lyon et le Luxembourg, A330 vers Belfort

**En train :** gare TGV Metz-Ville à 650 m (Metz-Paris en 1h25)

**En avion :** aéroport de Metz-Nancy à 26 km



Gare de Metz



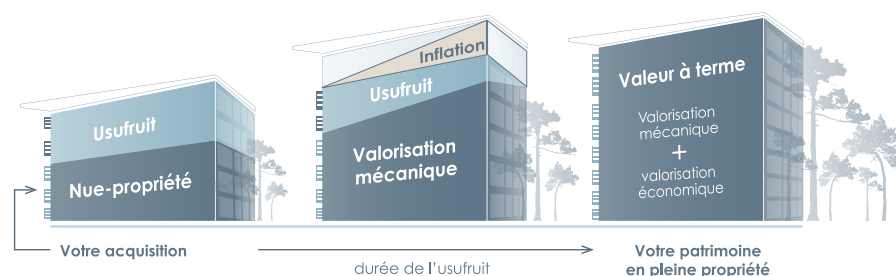
Centre Georges Pompidou-Metz

Investir en nue-propriété avec PERL

# Sérénité et performance d'un modèle immobilier sécurisé

## Les atouts du modèle PERL

- **La sécurité** d'un investissement patrimonial, sans aléa ni risque locatif
- **Une décote sur le prix d'acquisition** correspondant à la totalité des loyers nets et défiscalisés qui auraient été perçus sur la période de nue-propriété
- **Une complète neutralité fiscale** et selon la situation de l'investisseur, **une optimisation IR ou ISF**
- **Le confort** d'un investissement immobilier sans contraintes de gestion, assorti d'une **totale liberté de revente**, sans durée minimale de détention
- **Une valorisation** mécanique liée à la reconstitution automatique de la pleine-propriété au terme de la période d'usufruit



Rendement minimal de 3,4% hors inflation  
en dehors de toute réévaluation immobilière\*

\* pour une valeur de la nue-propriété correspondant à 60% de la valeur du bien en pleine propriété et une durée de démembrement de 15 ans



## L'expertise & les services PERL pendant l'investissement

- **L'expérience** de plus de 15 ans du concepteur et leader de l'investissement en nue-propriété
- L'assurance d'une **sélectivité rigoureuse** dans le choix des adresses au sein des territoires en tension foncière et dans nos partenariats avec les bailleurs-usufruitiers
- **Un accompagnement** jusqu'à la reconstitution de la pleine-propriété : visite du bien à l'achèvement, audits d'entretien de l'immeuble pendant l'usufruit, formation des syndicats de copropriété, anticipation avec le bailleur-usufruitier du dénouement de l'opération
- **myPERL.fr** : un espace personnel, confidentiel et sécurisé, réservé à chaque client PERL pour suivre son acquisition
- **Un marché secondaire** dynamique, animé par PERL

Pour découvrir tous les services PERL, rendez-vous sur [perl.fr](https://perl.fr)



La référence de l'investissement en nue-propriété

115, rue Réaumur - 75002 Paris - 01 45 00 55 27 - [perlpatrimoine.com](https://perlpatrimoine.com)