

# TEILHARD DE CHARDIN (RESIDENCE) LONGEVILLE LES METZ (57) - Lorraine

**AZUR**

Fixe : 01 71 73 92 29

GSM : 06 98 03 26 36

InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27

[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)

[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)



# Intérêt de la résidence

## Les + de l'emplacement :

A Longeville Lès Metz, une commune membre de la communauté d'agglomération de Metz métropole. Metz Métropole multiplie les projets d'envergure sur son territoire.

## Les grands projets d'urbanisme sur l'agglomération messine :

- Le Quartier de l'amphithéâtre
- Le Centre Georges Pompidou
- Le site de Mercy
- Le projet METTIS : Projet d'ensemble porté par Metz Métropole, METTIS est destiné à améliorer le niveau de service des transports en commun dans l'agglomération messine. METTIS a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral le 17 mai 2010.

## Une résidence bénéficiant d'une localisation idéale :

### L'accès à la résidence :

- A 4 km du centre ville de Metz : 5 minutes en voiture
- A 13 km de l'autoroute A 4. direction Strasbourg
- A 5 minutes des stations de bus.

### L'environnement et l'accès aux principales infrastructures de services :

- A 600 m de la résidence : bureau de poste
- A 3 minutes de la résidence :
- École maternelle de l'aventure
- École maternelle Saint Symphorien
- Mairie de Longeville Lès Metz
- École primaire

A 5 minutes : Supermarché LIDL

A 6 minutes : Université de Metz Paul Verlaine

## Les + de la résidence :

- Une architecture soignée en toiture terrasse
- 20 appartements du T1 au T5 parfaitement adaptés aux différentes typologies de famille sur l'agglomération messine.
- Tous les appartements sont agrémentés de terrasse ou de balcon, + parkings extérieurs ou garages en sous sol :
  - 10 parkings extérieurs
  - 22 garages en sous sol
- Une conception architecturale de qualité qui tire un parti optimal de l'orientation plein sud.
- 4 appartements exceptionnels sur cette résidence en attique et 4 appartements en RDC disposant d'un jardin privatif.

# Intérêt de la résidence

## Les + fiscaux :

Une diminution de l'imposition de 50% à 100% pour les clients payant de 2 991 € d'impôt par an à 6 583 € .

**Exemple investisseur :** Acquisition d'un T1 au prix de 128 000 €, loyer mensuel de 479 €  
Revenus annuels nets fiscaux de l'investisseur: 45 000 €

## Épargne mensuelle moyenne sur 20 ans :

- Pour 0 % d'apport : 329 € d'épargne mensuelle
- Pour 10 % d'apport : 250 € d'épargne mensuelle
- Pour 20 % d'apport : 171 € d'épargne mensuelle
- Pour 30 % d'apport : 92 € d'épargne mensuelle

financement sur 20 ans par un prêt amortissable au taux de 4.65 %.

## Les + patrimoniaux :

Un marché immobilier dynamique soutenu par une forte demande : Un investissement patrimoine plus value court et long terme :

- Une forte augmentation des prix sur le long terme: Évolution de l'indice INSEE Notaire de France sur les cinq dernières années : + 11.6 %
- Évolution des prix en 2010 dans le neuf : + 22 %
- Évolution des prix en 2010 dans l'ancien : + 3.4 %

## Valorisation du patrimoine immobilier sur 25 ans :

Exemple investisseur : Acquisition d'un T1 au prix de 128 000 €, loyer mensuel de 479 €  
Hypothèse basse revalorisation à 1 % par an : Capital acquis sur 25 ans : 164 151 €  
Plus value de : 36 151 €

Hypothèse de revalorisation marché à 2.32% par an (Moyenne de l'évolution de l'indice INSEE Notaires de France sur les cinq dernières années)

Capital acquis sur 25 ans : 227 103 €  
Plus value réalisée : 149 103 €

**Une rente locative sur le long terme :** La durée moyenne d'occupation des logements dans le locatif est longue, 8 ans sur l'ensemble de l'agglomération de Metz, correspondant à deux baux et demi consécutifs : une sécurisation de la rente locative.

# Le marché locatif

Montant des loyers et comparatif : (Source : Observatoire des loyers Clameur)

Loyer par m <sup>2</sup>	Sur la résidence	Sur la communauté d'agglomération de Metz Métropole	Sur le département de la Moselle	Sur la région Lorraine
Ensemble	10.3 €/m <sup>2</sup>	9.6 €/m <sup>2</sup>	9.2 €/m <sup>2</sup>	8.6 €/m <sup>2</sup>
T1	12.99 €/m <sup>2</sup>	13.3 €/m <sup>2</sup>	NC	NC
T2	10.33 €/m <sup>2</sup>	9.6 €/m <sup>2</sup>	NC	NC
T3	9.81 €/m <sup>2</sup>	8.3 €/m <sup>2</sup>	NC	NC

Évolution des loyers sur le secteur en 2010 : (Source : Observatoire des loyers Clameur)

Communauté d'agglomération de Metz Métropole	+ 0.4 %
France entière	+ 2.5 %

Évolution du marché des loyers sur La Communauté d'agglomération de Metz selon la typologie des logements :

T1	+ 2.7 %
T2	+ 0.2 %
T3	+ 0.2 %

Le marché locatif sur le secteur (Source INSEE) :

Répartition des logements selon le statut d'occupation :

	Longeville Lès Metz	Ville de Metz	Communauté d'agglomération de Metz Métropole	Département de la Moselle
Propriétaires	48.9 %	31.5 %	41.8 %	58.7 %
Locataires	48.8 %	66 %	56.1 %	37.3 %

Taux de vacance des logements :

Sur Longeville lès Metz	6.9 %
Metz	8.3 %
Communauté d'agglomération de Metz Métropole	6.8 %
France entière	6.5 %

# Le marché locatif

Mobilité des occupants de logements sur le secteur de Metz :

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale :

	Longeville Lès Metz	Metz	Communauté d'agglomération de Metz Métropole
Propriétaires	19 ans	17 ans	18 ans
Locataires	8 ans	8 ans	8 ans

## L'avis de DIRECT PRODUIT :

### Une rente locative sur le long terme :

La durée moyenne d'occupation des logements dans le locatif est longue, 8 ans sur l'ensemble de l'agglomération de Metz, correspondant à deux baux et demi consécutifs : une sécurisation de la rente locative.

Cette longue durée trouve son origine dans la structure du parc de logement sur l'agglomération messine, un parc âgé et composé essentiellement de logements comprenant plus de 4 pièces dotés de peu d'équipements et inadaptés à ce que recherchent les locataires, la majorité des ménages étant composé de deux personnes au plus.

L'ensemble de ces phénomènes conduit les messins à quitter le centre ville pour les communes périphériques qui jouissent de commodité d'accès et proposent des habitations conformes aux normes modernes de confort et d'habitabilité.

Ainsi le fort taux de vacance de logements sur le secteur s'explique non pas par l'absence de marché locatif mais par l'existence de logements que les locataires refusent.

# Le marché immobilier

Fourchette de prix :

Fourchette haute	245 000 €
Fourchette intermédiaire	182 000 €
Fourchette basse	128 000 €

Prix moyen au m<sup>2</sup> :

Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen au m <sup>2</sup> réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur de Longeville lès Metz dans le neuf
2 989 €/m <sup>2</sup>	2 032 €/m <sup>2</sup>	2 730 €/m <sup>2</sup>

Prix moyen au m<sup>2</sup> sur les typologies de logement :

	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur de Longeville lès Metz	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le département de la Moselle	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la région Lorraine
T1	3 742 €/m <sup>2</sup>	2 361 €/m <sup>2</sup>	Nc	Nc	4 000 €/m <sup>2</sup>
T2	2 851 €/m <sup>2</sup>	1 939 €/m <sup>2</sup>	2 860 €/m <sup>2</sup>	2 870 €/m <sup>2</sup>	2 920 €/m <sup>2</sup>
T3	3 117 €/m <sup>2</sup>	2 120 €/m <sup>2</sup>	2 640 €/m <sup>2</sup>	2 580 €/m <sup>2</sup>	2 560 €/m <sup>2</sup>

Évolution des prix :

Sur un an : (Sources : DREAL Lorraine)

Région Lorraine (appartements)	+ 4.5 %
Agglomération de Metz (appartements)	+ 22.4 %

Évolution de l'indice de prix INSEE : (moyenne annuelle de 2005 à 2010)

Sur les cinq dernières années secteur de Longeville lès Metz	+ 11.6 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années secteur de Longeville lès Metz	+ 2.32 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur la région Lorraine	+ 13.4 %

L'indice de prix mesure l'évolution d'un parc de référence. La méthodologie repose sur des modèles économétriques expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques.

L'indice mesure chaque trimestre l'évolution de la valeur de ce parc en prenant comme base 100 le quatrième trimestre 2000.

# Le marché immobilier

État de commercialisation des appartements au quatrième trimestre 2010 :

En région Lorraine :

Ventes	2 546 unités	+ 4.5 %
Mises en vente	523 unités	+ 16.4 %
Stocks	877 unités	- 22.8 %

Sur l'agglomération de Metz :

Ventes	214 unités	+ 64.5 %
Mises en vente	97 unités	+ 6.1 %
Stocks	217 unités	+ 51.7 %

Le logement sur le secteur de Longeville Lès Metz :

Variation annuelle de la population :

Département de la Moselle	+ 0.2 %
Région Lorraine	+ 0.2 %

Composition du parc de logement :

Résidences principales selon la période d'achèvement :

	Longeville Lès Metz	Communauté d'agglomération de Metz métropole	Département de la Moselle	Région Lorraine
Avant 1990	93.8 %	84.8 %	85 %	87.2 %
Après 1990	6.2 %	15.2 %	15 %	12.8 %

Résidences principales selon le nombre de pièces :

	Longeville lès Metz	Communauté d'agglomération de Metz métropole	Département de la Moselle
4 pièces et plus	52.2 %	56.3 %	70.7 %

# Le marché immobilier

**Composition des ménages sur le secteur : Ménages composés de moins de trois personnes :**

	Ménages d'une personne	Couple sans enfant	Famille monoparentale	TOTAL
Longeville Lès Metz	41.5 %	27.4 %	8.9 %	77.8 %
Communauté d'agglomération de Metz métropole	38.5 %	24.4 %	9.4 %	72.3 %
Département de La Moselle	29.6 %	27.8 %	8.7 %	66.1 %

## **L'EMPLACEMENT : Metz métropole :**

A Longeville Lès Metz, une commune membre de la communauté d'agglomération de Metz métropole. Metz Métropole multiplie les projets d'envergure sur son territoire. En effet, 5 projets phares viennent marquer la décennie à venir, s'inscrivant ainsi dans une démarche audacieuse qui prône la dynamique d'évolution et d'amélioration constante de Metz Métropole.

## **Les Grands projets de l'agglomération :**

**Le Quartier de l'amphithéâtre :** Idéalement situé entre la gare TGV-Est et le plateau piétonnier du centre-ville, ce nouvel espace de vie dédié à la culture et aux affaires incarne l'ambition de l'agglomération à devenir un pôle d'attractivité de stature européenne.

Futur pôle de rayonnement appelé à se fondre dans le tissu existant, le Quartier de l'Amphithéâtre a rapidement séduit les plus importants investisseurs de la place internationale. 38 hectares de réserve foncière offrent sur un site unique commerces, bureaux, habitats, équipements culturels et sportifs dans une zone déjà emblématique.

**Le Centre Georges Pompidou :** Le Centre Pompidou-Metz est situé dans l'immédiate proximité de la gare TGV et en lisière du centre-ville de Metz. Il est la pièce maîtresse du vaste programme de requalification urbaine, le Quartier de l'Amphithéâtre, confié à Nicolas Michelin, architecte-urbaniste.

**Le site de Mercy :** Metz Métropole est un acteur majeur dans l'aménagement et l'équipement du site de Mercy qui accueillera à l'horizon 2012 le Centre Hospitalier Régional Metz-Thionville et sa Hôpital Femme-Mère-Enfant.

Cet ensemble, à la pointe de la technologie, est un projet phare autour duquel gravitera une zone d'activité dédiée aux activités médicales et de services.

**Le projet METTIS :** Projet d'ensemble porté par Metz Métropole, METTIS est destiné à améliorer le niveau de service des transports en commun dans l'agglomération messine. METTIS a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral le 17 mai 2010.

# Le marché immobilier

## L'accès à la résidence :

- A 4 km du centre ville de Metz : 5 minutes en voiture
- A 13 km de l'autoroute A 4. direction Strasbourg
- A 5 minutes des stations de bus.

## L'environnement et l'accès aux principales infrastructures de services :

- A 600 m de la résidence : bureau de poste
- A 3 minutes de la résidence :
- École maternelle de l'aventure
- Ecole maternelle Saint Symphorien
- Mairie de Longeville Lès Metz
- Ecole primaire

A 5 minutes : Supermarché LIDL

A 6 minutes : Université de Metz Paul Verlaine

## L'avis de DIRECT PRODUIT :

### Un investissement, une plus value court terme :

### Un marché immobilier dynamique soutenu par une forte demande :

Dans le neuf, les ventes ont progressé de plus de 6% sur l'ensemble de l'agglomération de Metz, tandis que les prix progressent de + de 22 % en un an.

Ce phénomène s'accompagne d'une baisse des stocks, signe de l'existence d'une véritable demande de logements sur le secteur de Metz.

Cette demande se dirige vers des logements plus adaptés à la composition des ménages sur l'agglomération messine.

Avec un niveau de construction neuve très faible ( à Longeville Lès Metz, plus de 93% du parc de logement est antérieur à 1990 et plus de 84 % pour l'ensemble de l'agglomération de Metz Métropole), plus de 56 % des logements sont composés de 4 pièces et plus, alors que la très grande majorité des ménages comprend moins de trois personnes.

La résidence qui propose des T1, T2 et T3 est en parfaite adéquation avec la demande locale, l'assurance de réaliser rapidement une importante plus value à la revente.