

LA RÉSIDENCE
L'ALYZÉ

Vivre Lizé by Eiffage!



MONTIGNY-LÈS-METZ LABELLISÉE VILLE DURABLE



Montigny-lès-Metz est une ville entourée par la Seille, la Moselle et le Canal de Jouy.

Ses casernes militaires, ses édifices religieux et son château de Courcelles, donnent à la ville un profil singulier ancré dans l'histoire.

La commune de Montigny-lès-Metz compte parmi les villes les plus fleuries de France, avec ses 32 hectares d'espaces verts et plus de 400 variétés de plantes, ainsi que le Jardin botanique.

Avec ses écoles, ses commerces de proximité, ses jardins à thèmes, la ville alimente les liens propices au bien vivre ensemble.

Labélisée « ville durable », Montigny-lès-Metz favorise la biodiversité pour préserver l'éco système à l'aide de technique alternative. Les préoccupations environnementales sont aux cœurs des actions sur le patrimoine bâti et les espaces publics. Ainsi la ville est aménagée et transformée pour améliorer le cadre de vie des habitants de jour comme de nuit.

Au cœur de l'Eurométropole Messine, Montigny-lès-Metz est une ville particulièrement attractive à quelques minutes du centre-ville de Metz.

3^{ème}
ville de Moselle

23 000 habitants

À 1 h du Luxembourg en voiture
et 1 h 30 de Paris en train

Secteur économique porteur et performant

Riche patrimoine historique



Ce projet, situé au sein d'une opération d'aménagement de l'ancienne caserne militaire Lizé situé rue du Général Franiatte, propose des commerces en pied d'immeuble.

Autour du quartier, de nombreux commerces de proximité et de services sont présents. La localisation du quartier permet notamment l'accès à de nombreuses infrastructures :

 - **Des loisirs :** des squares à moins de 5 minutes à pied, une ludothèque à 800 mètres, un gymnase à 600 mètres, le jardin botanique de Metz à 2 km.

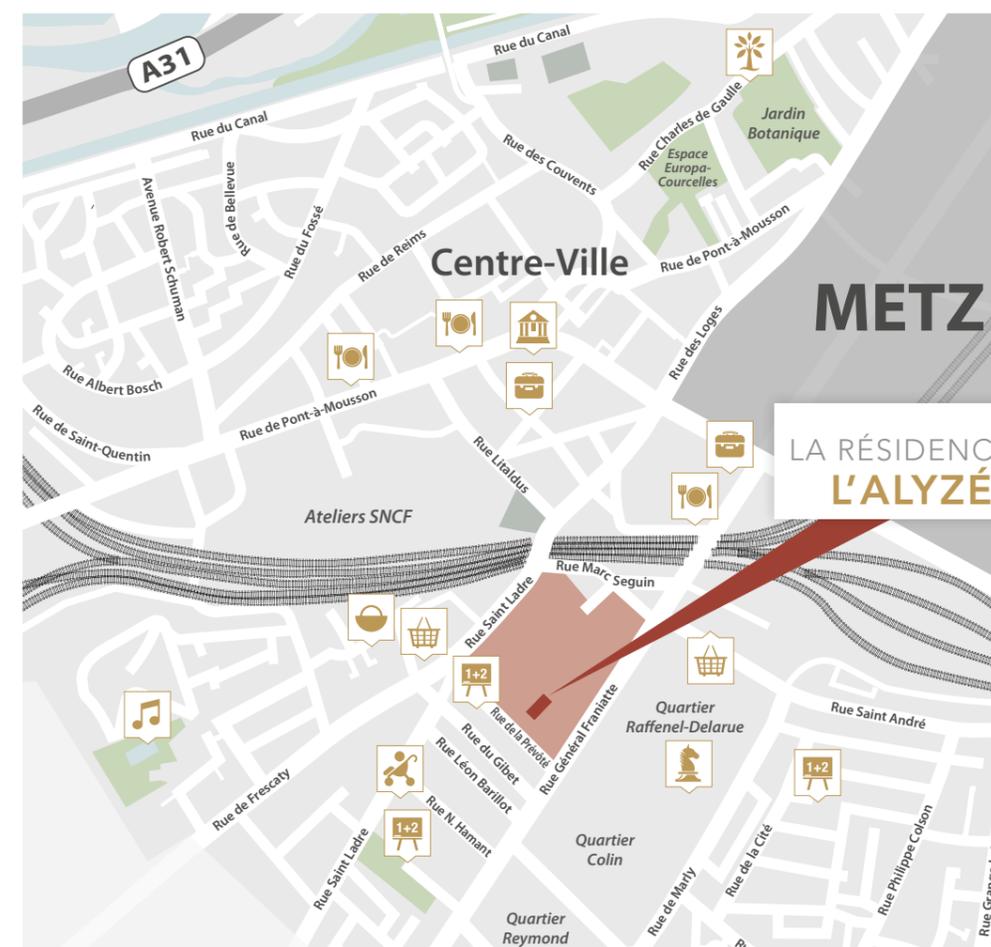
 - **Des commerces de proximité :** Banque, boulangerie-pâtisserie, pharmacie, fleuriste à moins de 500 mètres du quartier.

 - **Des établissements scolaires :** Le collège Georges de la Tour et une école primaire à 5 mn à pied, une école élémentaire à 50 m, un Centre de Formation d'apprentis à 1 km et un ensemble scolaire.



- **Des transports faciles d'accès :** Le site bénéficie d'une bonne desserte de transports en commun avec 2 lignes de bus de part et d'autre du quartier, permettant de se déplacer rapidement :

- Les lignes Proxis 101/102 dans la rue du Général Franiatte au sud est
 - La ligne Cities 13 dans la rue Saint Ladre au nord ouest
- La gare de Metz et l'accès à l'A31 sont situés à 8 mn.





LA TRACE DE LA MÉMOIRE.



- Fin du 19^e siècle** → Construction de la caserne d'artillerie **Artilleriekaserne I & II**, annexée par les Allemands.
- 1919** → La Caserne est rebaptisée « **Lizé** » et utilisée par l'armée Française
- 1938** → Le Colonel Charles De Gaulle prend ses quartiers et commande le 507^e régiment de chars de combat
- 1940** → L'armée Allemande réinvestit les lieux
- 1944** → L'armée Française reprend de nouveau ses quartiers dans la Caserne Lizé.
- 2008** → La fermeture du site est actée par la carte militaire
- 2014** → Les militaires quittent la caserne définitivement.
- 2021** → **Début des travaux du nouvel éco quartier**

Construit à la fin du XIX^e siècle pour accompagner le passage du village maraîcher à une grande cité-faubourg de Metz, le site militaire de la caserne Lizé, qui accueillit jadis l'unité du colonel Charles de Gaulle, recouvre une exceptionnelle valeur historique, architecturale et symbolique. Composé de casernes, d'entrepôts et de hangars sur une superficie de 9 hectares, il est un bien commun des Montigniens et du pays messin, un acteur du récit de la commune, qui associe son histoire et sa mémoire. Les quartiers militaires représentent une valeur patrimoniale et mémorielle forte pour la ville. Dans ce contexte, la réhabilitation de certains bâtiments ou la conservation de certaines implantations de bâtiments sont prévues afin de préserver une partie de ce patrimoine.



RÉSIDENCE
L'ALYZÉ



Permettre un aménagement durable multifacettes, qui intègre les enjeux et les principes du développement durable à l'échelle du bâtiment et du territoire, c'est l'engagement que nous avons pris à travers la charte EcoQuartier signée avec les acteurs public et privé du projet.

Parmi les engagements de cette charte nous retrouvons par exemple la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé pour assurer un cadre de vie sûr et sain, valoriser le patrimoine naturel et bâti, l'histoire et l'identité du site, favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement pour décarboner les mobilités, anticiper et s'adapter au changement climatique...

UNE FAÇON NOUVELLE DE CONCEVOIR LES QUARTIERS



Ce nouvel éco quartier se construit autour d'une démarche d'écologie urbaine, d'une offre attractive de services de proximité écoresponsables et d'une dynamique de voisinage vertueuse. Vous pourrez y retrouver de grands espaces verts avec la création d'un parc en son centre de plus d'1,2 ha.

Ce quartier est organisé pour s'intégrer de façon naturelle à ses alentours, en créant de vastes espaces arborés.

Le poumon vert de Lizé apportera du bien vivre et fera écho aux nombreux espaces verts dont est dotée Montigny.

La création d'une place à l'entrée du quartier, bordée de commerces, permettra de retrouver la transparence des lieux. Celle-ci sera également une invitation à venir partager un moment de détente au sein du parc public aménagé.

La rénovation d'une des longères historiques située dans cet éco-quartier permettra d'offrir aux futurs occupants des lieux d'échanges et de promenade.

Ce quartier disposant de voies piétonnes est conçu pour favoriser la douceur de vivre invitant à la marche, au vélo, tant pour la détente que pour le transport.

« Aménager la ville, la rendre durable, désirable et résiliente: c'est autant une ambition qu'un métier.

Cette ambition doit concilier la place de l'humain, la préservation de son environnement et de son cadre de vie tout en accompagnant l'intérêt général et le développement des territoires.

Ainsi définie, cette ambition s'harmonise avec les moyens significatifs, innovants et intégrés du groupe Eiffage pour faire d'Eiffage Aménagement un Aménageur Unique. »

Nicolas Gravit
Directeur Eiffage Aménagement

BIENVENUE DANS L'ALYZÉ



LE MOT DE L'ARCHITECTE

"Au cœur de ce quartier historique, marqué par la rigueur militaire, nous avons voulu un bâtiment à la fois respectueux des traditions et du rythme des briques rouges qui regardent vers le passé, et en même temps un bâtiment plus libre, dans l'implantation aléatoire de ses fenêtres en hommage au parc et à la nature environnante qui regardent vers l'avenir. Aux secrets des lieux et de son assise sécurisante, le bâtiment de caractère ajoute des transparences fulgurantes, des lumières pénétrantes et des espaces ouverts, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Au choix de l'acier historique des gardes corps, tradition régionale et militaire, nous ajoutons la touche contemporaine, par leur découpe numérique. Elle forme la trame dérythmée du dessin des tôles qui vous protègent des regards indiscrets, tout en vous permettant d'entrevoir l'espace public.

Chaque logement possède son propre espace extérieur, et profite des magnifiques vues que nous réserve le parc et les abords par les baies vitrées toute hauteur.

Nous avons pensé ce bâtiment pour vous qui souhaitez vivre et partager vos espaces dans une échelle humaine et de proximité. Convivial et cosy parmi les grands du quartier, L'Alyzé vous accompagne vers l'avenir, avec des matériaux de qualité, que nous avons sélectionné pour leur durabilité.

Transition douce entre la ville minérale et le parc urbain végétal, nous avons intégré nombre de plantes foisonnantes, grimpantes, verdoyantes et colorées pour délimiter agréablement les espaces et marquer les socles.

Bienvenue dans les espaces baignés de lumières profondes, bienvenue dans votre logement fonctionnel et chaleureux, bienvenue dans cette douceur qu'est l'Alyzé, liant tradition et nature dans une continuité qui inspire la pérennité. Bienvenue chez vous."

L'architecte, Sébastien COURTE

UNE VUE DÉGAGÉE SUR LE PARC ET UNE RÉSIDENCE HAUT DE GAMME ASSOCIANT LE CONFORT ET BIEN-ÊTRE



L'Alyzé allant du T2 au T4 sur un R+2 plus attique, répond à des prestations entièrement dédiées au confort et au bien-être de ses futurs habitants.

Eiffage Immobilier a conçu ce programme afin d'offrir un confort de vie à ses résidents en reprenant un schéma urbain végétal, qui s'insère dans le quartier de manière moderne tout en respectant l'histoire et la culture du lieu.

Cette charmante résidence vous offrira une vue dégagée sur le parc paysagé de 1,2 hectares.

Vous pourrez également profiter d'un jardin réservé à l'ensemble des résidents.

La résidence l'Alyzé offre un jeu de transparence avec de vastes ouvertures optimisant la luminosité des parties communes et des logements.

Un soin particulier a été apporté à la conception des logements pour leur offrir un confort de vie et des vues uniques. ♦



TOUS LES AVANTAGES D'UN LOGEMENT CERTIFIÉ NF HABITAT HQE™

Un appartement certifié NF Habitat HQE, ce sont **des avantages concrets pour vous au quotidien** :

- ◆ Isolation thermique et acoustique renforcée
- ◆ Un logement plus sain avec une meilleure ventilation et une meilleure qualité de l'air intérieur
- ◆ Une meilleure sécurité contre les intrusions
- ◆ Economies grâce une consommation énergétique moins élevée
- ◆ Une meilleure valorisation de votre patrimoine

VOTRE ESPACE DE VIE INTÉRIEUR

- ◆ Parquet dans l'entrée, le séjour, les chambres et le dégagement
- ◆ Carrelage dans la cuisine, salle de bain et les WC
- ◆ Salle de bain aménagée avec plan vasque posé sur meuble, miroir, bandeau lumineux, radiateur sèche-serviette
- ◆ Placards avec aménagement intérieur
- ◆ Porte palière bénéficiant d'une serrure de sûreté 3 points A2P 1*
- ◆ Chauffage et eau chaude individuel assurés avec un module thermique d'appartement alimenté par le chauffage urbain issu de la biomasse.



LES ESPACES PRIVATIFS COMMUNS

- ◆ Accès sécurisés avec système Vigik depuis la rue et le sous-sol, digicode et vidéophone
- ◆ Hall d'entrée élégant et traversant
- ◆ Éclairage par détecteur de présence



LE CHOIX DE L'EXIGENCE ÉNERGÉTIQUE

- ◆ La Réglementation Thermique assure une consommation énergétique optimisée afin de réduire les gaz à effet de serre, tout en atténuant les frais des résidents. La résidence L'Alyzé va plus loin en concevant des logements 20 % plus performants que la RT 2012 et une certification NF HABITAT HQE.
- ◆ Isolation renforcée
- ◆ Menuiserie double vitrage



EIFFAGE IMMOBILIER

LA FORCE D'UN GRAND GROUPE ALLIÉE
À LA PROXIMITÉ D'ÉQUIPES EXPÉRIMENTÉES

Par la diversité de ses métiers, le groupe Eiffage – 3e acteur français de BTP et concessions – développe **une offre multi-produit audacieuse** conjuguant expertise technique et innovation. Ses réalisations témoignent de cette synergie Groupe pour aboutir à **une construction durable tournée vers la qualité de vie au quotidien de ses utilisateurs. Inventer une ville plus respectueuse, accompagner l'avènement du monde numérique, être un acteur majeur de la mobilité, relier les hommes entre eux... sont autant d'enjeux qui guident l'action Eiffage.**

Filiale du groupe Eiffage, Eiffage Immobilier développe, partout en France et au Benelux, **une offre étendue** qui la place parmi les **acteurs incontournables du secteur**. L'entreprise conjugue avec talent les métiers de promoteur et constructeur en travaillant exclusivement avec Eiffage Construction. Avec près de **4 000 logements** commercialisés chaque année, Eiffage Immobilier propose un habitat confortable et économe qui s'appuie sur de forts engagements environnementaux et de performance énergétique.

Sur le terrain, les équipes d'Eiffage Immobilier s'attachent quotidiennement à mériter la **confiance** que vous nous accordez en vous garantissant **un logement conforme à vos attentes et livré dans les délais**. Et parce que nous voulons vous offrir bien plus que notre savoir-faire de constructeur-promoteur, nous mettons à votre disposition **une sélection d'adresses de premier plan, des finitions de qualité, le choix des meilleurs matériaux** ainsi qu'un accompagnement personnalisé à chaque étape de votre projet.

Ces engagements, ce sont ceux portés par notre charte client « Carrément Engagé ». À travers 10 actions majeures, nous nous impliquons tout au long de votre projet immobilier pour assurer votre satisfaction: confiance, qualité, dialogue, conformité, information, esthétisme, personnalisation, accompagnement, sérénité et écoute. Découvrez-les en détail sur notre site Internet. ♦



UNE DÉMARCHE QUALITÉ ET ENVIRONNEMENT

Eiffage Immobilier donne sens à ses pratiques à travers la mise en place d'un « **Système de Management Responsable** » (SMR), reconnu par Cerqual – organisme certificateur indépendant. Le SMR atteste de l'intégration de nos valeurs RSE dans notre système de management: achats responsables, gestion des risques intégrée... Certaines directions d'Eiffage Immobilier ont également la certification **ISO 9001** qui constitue une reconnaissance officielle de leurs engagements et pratiques visant à améliorer la satisfaction client, et/ou **ISO 14001** qui prend en compte de façon systématique l'impact des activités sur l'environnement, dans le but de l'évaluer et de le réduire.



Eiffage Immobilier va plus loin et confirme son engagement en faveur du développement durable à travers l'obtention du droit d'usage de la marque **NF Habitat HOE** dont bénéficie cette opération. Cette certification constitue un repère de qualité pour un logement sain, sûr et confortable, et également un repère de performance pour un habitat durable. Elle atteste d'une production de logements offrant une bonne qualité de vie, en interaction avec son territoire, énergétiquement et économiquement performant, dans le respect de l'environnement. Elle valide également notre capacité à respecter des règles très strictes portant sur la conception, la réalisation et les services à la clientèle de nos opérations.

RENSEIGNEMENTS ET VENTES :

11 Avenue du Rhin
54320 Maxéville

eiffage-immobilier.fr ⁽³⁾

0 800 734 734

Service & appel
gratuits

nordest.immobilier@eiffage.com



Loi Pinel :

**Le non-respect des engagements de location entraîne
la perte du bénéfice des incitations fiscales.**

(1) PTZ+ : valable pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1er janvier 2017 pour l'acquisition par un primo-accédant de sa résidence principale neuve. Attribution du prêt soumise à conditions notamment de ressources, voir décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015. (2) Loi Pinel : réduction d'impôt, codifiée à l'article 199 novovicies du Code général des impôts, pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques et en fonction de la performance énergétique du bâtiment, destiné à la location nue à titre de résidence principale pendant 6 ans minimum à un loyer plafonné et à des locataires sous plafonds de ressources. La réduction d'impôt est de 12 % (pour 6 ans de location), de 18 % (pour 9 ans de location) ou de 21 % (pour 12 ans de location) du prix d'acquisition du bien retenu, dans la limite d'un montant de 300 000 € et dans la limite d'un prix d'achat de 5 500 €/m². Cette réduction d'impôt s'applique aux contribuables fiscalement domiciliés en France et est prise en compte pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux visés à l'article 200-0 A du CGI. Faire un investissement immobilier présente des risques (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement. Consulter www.eiffage-immobilier.fr pour en savoir plus. Document non contractuel - Illustration à caractère d'ambiance INFIME SAS au capital de 1 500 euros - RCS Versailles 489 244 483. Siège social : 11 place de l'Europe, 78140 Vélizy-Villacoublay. (3) Les informations recueillies par notre société feront l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de clientèle et, éventuellement, à la prospection commerciale. Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 dite "Informatique et Libertés", vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations vous concernant, que vous pouvez exercer en vous adressant à Eiffage Immobilier, 11 place de l'Europe - 78140 Vélizy-Villacoublay. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant - Conception : www.creative-agency.alsace - Mars 2022.