

Muse

INSPIRER LA VIE



I - Un nouveau quartier à Metz : l'Amphithéâtre

A 10 minutes à pied du cœur historique de Metz, Muse incarnera le renouveau du quartier de l'Amphithéâtre qui projette de devenir la tête de proue d'une nouvelle entrée de la ville, d'une nouvelle perception de l'aménagement, d'une nouvelle façon de penser et de faire la ville.

Pour aménager cet espace, la Ville de Metz a lancé en 2006 un concours portant sur la création d'un ensemble de bureaux, logements et d'un espace commercial. Ce nouveau quartier créé autour du Centre Pompidou-Metz, à la sortie de la Gare TGV, classée Monument Historique, et désormais desservie par le TGV, propose une organisation nouvelle de la Ville faite de mixité des fonctions urbaines.

L'objectif est de développer un quartier vivant et animé, accueillant ainsi un centre de congrès de 1 200 places, 50 000 m² de commerces, 78 000 m² de bureaux, 1 500 logements, un espace de loisirs et un hôtel haut de gamme pour créer un centre de vie dynamique, tourné vers l'avenir.

Cet ambitieux projet d'urbanisme s'étend sur une surface de 38 ha et profite de l'attractivité du Centre Pompidou-Metz, pièce maîtresse de ce nouveau quartier, qui a accueilli, depuis son ouverture, près de 1,5 millions visiteurs et d'autre part de la desserte par la Gare de Metz accueillant le TGV Est depuis 2007 et 6.8 millions de voyageurs par an. Bien desservi, ce nouveau quartier sera très facile d'accès depuis le centre-ville, l'A31 et l'A4 et par le TCSP Mettis (transport en commun sur site propre METTIS).

Au nord de ce quartier de l'Amphithéâtre, face au Centre Pompidou-Metz, l'ensemble immobilier de MUSE est un projet urbain mixte de plus de 80 000 m² comprenant logements, bureaux et résidences de services et un espace commercial. Cet ensemble multifonctionnel a été attribué aux différents opérateurs suivants :

- Claude Rizzon Promotion - Jean Paul Viguier et Associés (29 logements)
- Batigere SAREL – Devanthery – Lamunière associé à Search (92 logements locatifs aidés)
- ADIM (groupe Vinci) – DND Architectes (49 logements sociaux)
- Nexity / George V Est - Jean Paul Viguier et Associés (8 000 m² de logements -121- et bureaux mixtes)
- Lazard Group Real Estate - Devanthery – Lamunière (5 200 m² de bureaux)
- Metz Seille 2012 – Brenac & Gonzalez (147 logements en résidences services et seniors)
- Groupe APSYS - Jean Paul Viguier et Associés (près de 40 000 m² d'espaces commerciaux)

Le Centre Pompidou-Metz : une source d'inspiration exceptionnelle pour Muse !



« En avançant sur le parvis et dans les jardins qui relieront le centre-ville de Metz et la gare au Centre Pompidou-Metz, le visiteur découvrira un édifice aux tons clairs et lumineux, puissant et léger à la fois, invitant à s'abriter sous son toit protecteur. Nous avons imaginé une architecture qui traduise l'ouverture, le brassage des cultures et le bien-être, dans une relation immédiate et sensorielle avec l'environnement. »

Shigeru Ban et Jean de Gastines - Architectes

En 2010 et depuis son ouverture en mai, le Centre Pompidou-Metz a accueilli 800 000 visiteurs avec sa première exposition « Chefs d'œuvre ». Un succès indiscutable, qui permet au Centre Pompidou-Metz de devenir le lieu d'exposition le plus visité en France en dehors de l'Île-de-France (*source : communiqué de presse de décembre 2011 – Ministère de la Culture*).

Ainsi près d'1.5 millions de visiteurs ont découvert la programmation originale et exigeante du Centre Pompidou-Metz depuis 2010 !

> Un concept inspiré par la ville et la vie

Espace commercial de dernière génération, Muse est une rue commerçante couverte résolument tournée vers la ville et la vie.

Muse a pour ambition :

1/ d'être une des principales références messines attirant à la fois les habitants et les usagers du quartier. De part sa situation géographique stratégique, Muse accueillera également une clientèle européenne en provenance notamment du Benelux et de l'Allemagne.

2/ de devenir un lieu de destination, de centralité, de rencontres et de découverte, trait d'union entre le Nord et le Sud de la ville de Metz.

3/ de proposer une architecture originale et innovante, signée Jean-Paul Viguier, qui de par son rayonnement intérieur débordera sur la rue et l'environnement urbain.

4/ de devenir une véritable destination événementielle, référence messine et incarnation du Metz de demain grâce à un positionnement original et des innovations commerciales.

D'une surface de 37 000 m² GLA, Muse proposera 110 commerces dédiés à l'équipement de la maison et de la personne, à la restauration, aux loisirs et à la culture. Il disposera de 88 boutiques, une moyenne surface alimentaire, 11 moyennes surfaces, 10 restaurants et 1 150 places de parking dont 750 dédiés au commerce, auxquels s'ajouteront 440 logements ainsi que des bureaux.

Développé par la SCCV Amphithéâtre de Metz, l'espace commercial MUSE est un projet Apsys à 100%. Les travaux commenceront en 2012, pour une ouverture prévue au deuxième semestre 2014.

> Une architecture ouverte sur la ville

L'architecture de Muse a été confiée à Jean-Paul Viguier, concepteur de nombreuses réalisations, en France comme à l'étranger (siège de France Télévision, les tours Cœur Défense, l'Hôtel Sofitel de Chicago ou encore le Mc Nay Art Museum de San Antonio, dans le Texas).

« Face au Centre Pompidou-Metz, Muse est la tête de proue d'une nouvelle entrée en ville, d'une nouvelle perception de l'aménagement, d'une nouvelle façon de penser et de faire la ville (...) Muse propose une organisation nouvelle de la Ville faite de mixité des fonctions urbaines ; le but étant de produire un quartier vivant, animé dans lequel les activités se déploient tout le temps dans une forme d'intensité propre à la vie urbaine contemporaine. »

Jean Paul Viguier, Architecte

Ouverte sur l'extérieur et en particulier sur le nouveau musée d'art contemporain (CPM), Muse a été conçue comme une rue intérieure qui traversera l'ensemble de l'îlot et animera le cœur de ce nouveau quartier. Cet îlot s'ouvrira sur deux places publiques extérieures/intérieures, qui

vont devenir des lieux de rencontres et de vie particulièrement conviviaux et animés grâce aux restaurants, terrasses et cafés.

Pour renforcer cet esprit d'ouverture et de rue piétonnière, une large place est accordée à la lumière via des puits de lumière et des verrières qui font largement pénétrer la lumière naturelle sur les deux niveaux de son mail.

Ce nouvel espace sera organisé de manière à permettre une grande fluidité des déplacements et générer une découverte urbaine agréable et stimulante.

Enfin, en terme de développement durable, le projet s'est engagé une double démarche de certification environnementale HQE et BREEAM niveau Very Good (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) pour en faire un nouvel espace commercial aussi respectueux qu'exemplaire.



> Une situation idéale : un environnement unique et une zone de chalandise exceptionnelle

C'est dans cet environnement unique que Muse a décidé de s'installer.

Outre les nombreux atouts du quartier, l'espace commercial va également bénéficier d'une zone de chalandise exceptionnelle :

- 383 000 habitants à 30 minutes (sources RCG) ;
- A fort pouvoir d'achat : revenu moyen médian supérieur à la moyenne nationale
- Jeune : 30% de la population ayant entre 20 et 39 ans
- Forte attractivité : fréquentation hors-zone de chalandise supérieure à 20% (région, pays frontaliers)

> La commercialisation

Muse accueillera plus d'une centaine de commerces : quatre-vingt-huit boutiques, douze moyennes surfaces et dix restaurants avec comme locomotive alimentaire, l'enseigne Carrefour Market, inédite dans l'agglomération messine, qui a d'ores et déjà réservé un espace de 3 500 m² de surface de vente.

Les visiteurs pourront découvrir des enseignes issues des secteurs de la mode, du food et du design, trois univers qui équilibrent une offre shopping et style de vie. Des négociations très avancées sont en cours et Apsys privilégiera en priorité les enseignes qui cherchent à s'implanter à Metz ainsi que celles originaires des pays limitrophes. Dans cette démarche, Apsys a mandaté la société Cushman & Wakefield comme commercialisateur du projet Muse auprès des enseignes néerlandaises, belges et luxembourgeoises non encore présentes ou peu implantées en France. Apsys a également mandaté la société Kempers Jons Lang Salle pour « séduire » les enseignes allemandes.

La commercialisation a développé son offre avec une dimension « quartier » avec des commerces de services (tels que la surface alimentaire, une banque, une boulangerie, une pharmacie...) qui permettra à Muse de s'intégrer dans son environnement et de créer un lien incontournable avec ses voisins ; l'opération aura également une vocation supra-régionale grâce à des enseignes inédites et attendues par tous.

L'objectif de Muse est, en effet, de proposer une offre complémentaire et innovante.





Quelques repères :

Le quartier de l'Amphithéâtre :

- Le Centre Pompidou-Metz
- 50 000 m² GLA de commerces
- 140 000 m² de logements, soit 1 500 appartements;
- 78 000 m² de bureaux
- Un hôtel haut de gamme
- Un espace de loisirs
- Un centre de congrès de 1 200 places

L'Îlot Muse :

- 80 000 m² au global
- 450 logements dont 2 résidences de services (150 logements)
- 6 000 m² de bureaux
- 37 000 m² GLA de commerces
- 110 unités dont : 88 boutiques ; 12 Moyennes Surfaces; 10 restaurants.
- 1ère implantation de Carrefour Market sur METZ de près de 6 000 m² GLA.
- 1 150 places de parking dont 750 dédiés aux commerces

- Montant investissement global pour l'îlot Muse : 280 millions d'euros dont 150 millions pour l'espace commercial.

- 800 emplois créés en phase Chantier et Aménagement
- 470 emplois créés pour l'exploitation de l'espace commercial MUSE

Le calendrier

- CDAC obtenue en mai 2010 ;
- PC déposé en décembre 2010 ;
- PC obtenu en octobre 2011, purgé de tous recours ;
- Début des travaux au 1^{er} semestre 2013 ;
- Ouverture prévue 1^{er} semestre 2015.

Les acteurs du projet

APSYS

Opérateur global en immobilier commercial, créé en 1996, Apsys investit, conçoit, construit, commercialise et anime des espaces de commerces et de loisirs. Pour répondre aux comportements des consommateurs, Apsys démontre une approche originale et une expertise qui lui permettent de concevoir et de faire évoluer ses programmes dans le temps. En valorisant l'environnement de chacun des projets, en exaltant l'esprit et le patrimoine culturel et social qui l'entoure, Apsys conçoit des espaces "sur mesure" que les habitants s'approprient naturellement. Pour de plus amples informations, nous vous invitons à consulter le site du Groupe Apsys à l'adresse : www.apsysgroup.com

L'agence d'architecture Jean-Paul Viguié

L'agence Jean-Paul Viguié S.A d'Architecture, fondée en 1992, est une agence internationalement reconnue. Jean-Paul Viguié et ses associés s'attachent à proposer des réflexions de fond qui vont au-delà du projet lui-même. En particulier, en matière de maîtrise de la relation entre les bâtiments et l'environnement, et de l'utilisation de technologies de pointe (structures, matériaux nouveaux, respect de l'environnement).

La notoriété de l'agence est fondée sur des projets issus de cette démarche : le Parc André Citroën, les tours de Coeur Défense, les logements de la Porte d'Asnières et de Bercy, le Ministère des Sports et la Caisse d'Allocations Familiales (Paris Seine Rive Gauche îlot M7), les centres commerciaux « Carré Sénart » et « Lyon Confluence ».

Contact presse :

Agence Point Virgule

Véronique WASA/ Marion Lauria

01 73 79 50 93 / 06 52 22 69 07

vwasa@pointvirgule.com