

## Agen – Le Sylvain Dumon



### Description :

#### Agen voit déjà loin

Au cœur du Sud-Ouest, Agen est idéalement située entre Toulouse et Bordeaux. Étendue entre les rives de la Garonne et celles du Canal des Deux-Mers, la ville s'est attachée à préserver un patrimoine architectural remarquable. Mondialement connue pour son fruit emblématique, le pruneau, issu d'un fertile terroir, Agen a bien plus d'atouts dans son jeu. Porté par ses filières d'excellence, la ville dispose d'un tissu d'entreprises solides et innovantes, qui attire aussi bien des profils internationaux que des jeunes actifs et des étudiants en quête d'un cadre de vie où s'épanouir.

LGV 2032 : 2h45 de Paris et 30 min de Bordeaux et Toulouse

101 169 habitants (agglomération)

32 210 habitants (ville)

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182  
Immatriculé à l'Orias sous n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris

Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

Proche du plein emploi : 6,2 % taux de chômage

70 M€ de chiffre d'affaires Filière du pruneau d'Agen

### **Centralité et douceur de vivre au coeur d'Agen**

Créé au milieu du XIXe siècle, le boulevard Sylvain Dumon est le plus ancien boulevard agenais. Dessinant une boucle autour du coeur de ville, il croise l'incontournable boulevard Carnot qui mène au centre piétonnier, ses commerces et restaurants. L'ensemble immobilier, sis au n°66, est donc idéalement localisé, à la fois accessible en voiture et proche des rues animées d'Agen. Autre atout : sa proximité avec le Centre Universitaire et la place du 14 juillet.

450 m du cinéma CGR

500 m du boulevard de la République et de ses nombreux commerces

500 m de la place du 14 juillet 500 m du centre universitaire

2 min de la gare

5 min à vélo du Pont-Canal

### **La Métamorphose d'un immeuble du XXe siècle**

L'ensemble immobilier est constitué de trois bâtiments, jusqu'ici exclusivement à usage de bureaux. Le premier et plus ancien dont les façades dessinent un angle avec la rue du Rempart Sainte-Foy reprend des codes de l'architecture art-déco : formes arrondies de certaines modénatures, garde-corps en ferronnerie pour les balcons.

Les deux autres immeubles sont d'une architecture plus récente, offrant de grandes baies vitrées et donnant des intérieurs lumineux. Une fois restaurés ces immeubles offriront à leurs habitants un cadre de vie des plus confortables grâce à de grandes hauteurs sous plafond, des volumes généreux et de larges ouvertures.

### **Le régime Malraux :**

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

### **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

---

<sup>1</sup> Immeubles situés en site patrimonial remarquable aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvés

<sup>2</sup> Immeubles avec demande de PC ou DP déposée à compter du 01/01/2017.

## 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 €.

**Adresse du logement :** 66 Boulevard Sylvain Dumon - Agen

**Nombre de logements mis en vente :** 36

**Prix moyen :** 5.650 € / m<sup>2</sup>

**Rentabilité :** 1,95 %

**Date d'actabilité prévisionnelle :** T4 2023

**Date de livraison prévisionnelle :** T4 2025



**Pour obtenir la documentation du programme et la grille de prix :**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- ☎ 01.42.85.80.00