

## Chinon – 24, Place Général de Gaulle



### Description :

#### Ville

Chinon, dynamisme territorial au coeur vibrant

Un site exceptionnel, un patrimoine historique tout aussi unique, traversé d'illustres personnages depuis le XIIe siècle (Henri II, la reine Aliénor, Richard Coeur de Lion jusqu'à Charles VII et Jeanne d'Arc), mais aussi un véritable pôle agri-viticole, avec notamment ses célèbres Vins de Chinon, qui a su traverser les siècles. Une ville où il fait bon vivre, avec une vraie vitalité de l'activité commerciale et culturelle, qui s'inscrit dans une

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

dynamique de territoire portée notamment par les activités industrielles qui se sont développées dans son sillage depuis près de 60 ans. Bien située entre Angers et Tours, au coeur du Val de Loire à un peu plus de 2 h de Paris, Chinon fait partie des villes bénéficiant du dispositif national Action Coeur de Ville.

## Quartier

Dans le Chinon authentique, entre Moyen-Âge et XIXe siècle

Au sein du secteur sauvegardé, l'ensemble patrimonial est face à l'Hôtel de Ville, juste derrière un verdoyant rideau d'arbres. Il se dresse à l'angle de l'incontournable place du Général de Gaulle et de la rue Voltaire, l'une des plus belles rues de Chinon, à l'emplacement de l'ancienne « porte de Verdun », par laquelle Jeanne d'Arc entra dans la ville en 1429. L'adresse bénéficie de la proximité immédiate des principaux points d'intérêt historiques et culturels de la ville ainsi que des commerces, restaurants et services du quotidien. Les bords de Vienne sont à trois minutes à pied et la forteresse royale à sept minutes.

70 m de la mairie

400 m de la Tour de l'Horloge et de la Forteresse royale de Chinon

5 min du lycée et collège (à vélo)

4 min de la gare (à vélo)

## Immeuble

Prestige et élégance d'un édifice du XIXe

L'ensemble patrimonial est constitué de deux bâtiments, construits dans la pierre blanche locale, le tuffeau. Contemporain de l'Hôtel de Ville voisin, il reprend les codes du style néoclassique de la fin du XIXe siècle, avec ses façades ordonnancées parfaitement symétriques, ses corniches et bandeaux d'étage moulurés et ses impostes en plein cintre.

Côté place du Général de Gaulle, la partie centrale de la solennelle façade est surmontée d'un fronton triangulaire et son tympan orné d'une balance et de lauriers, symboles de la justice le bâtiment ayant été un tribunal jusqu'en 2009. Côté rue Voltaire, la partie centrale est en saillie du reste du bâtiment, offrant l'accès par une charmante cour végétalisée. À l'intérieur, l'ensemble des éléments d'intérêt patrimonial seront conservés et restaurés dans les règles de l'art.

## 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>

---

<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.

## 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

## 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 :** 24, place du Général de Gaulle - Chinon

**Nombre de logements mis en vente :** 5

**Prix moyen :** 5.450 € / m<sup>2</sup>

**Rentabilité :** 2,1 %

**Date d'actabilité prévisionnelle :** T2 2024

**Date de livraison prévisionnelle :** T4 2026



**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