



MÉRIMÉE
PROMOTION



HÔTEL DES ARÈNES

80 rue des Arènes - 39100 Dole

RAA



NOMBRE
DE LOTS

44



A PARTIR DE

114 900€
TTC HORS MOBILIER



ACTABILITÉ

2026
4ème TRIMESTRE



A PARTIR DE

3,40%
RENTABILITÉ AVANT
AVANTAGE FISCAL



LIVRAISON

2028
3ème TRIMESTRE



LOI
MALRAUX
30%

LE MOT DU MAIRE

"Dole, petite Venise Jurassienne sur les bords du Doubs, est une ville de caractère en constante évolution. Son attractivité repose à la fois sur un tissu économique historiquement solide porté par des acteurs industriels majeurs et sur un centre-ville entièrement réhabilité, aujourd'hui particulièrement vivant et dynamique. Dans ce contexte, la demande en logements, notamment pour les petites surfaces du studio au T2, reste soutenue, alors même que l'offre tend à se resserrer. Les nouveaux projets immobiliers s'inscrivent ainsi comme une réponse concrète à cette évolution démographique et aux besoins croissants du territoire."

Jean-Baptiste
Gagnoux (depuis 2017)



LE BIJOU FRANC-COMTOIS

Dole est idéalement située à la croisée des grands flux économiques européens et au cœur du triangle d'or de la Bourgogne-Franche-Comté (Beaune, Dijon, Besançon). Ancienne capitale du Comté de Bourgogne, elle a conservé d'innombrables trésors patrimoniaux de cette époque médiévale. Cette ville qui vit naître l'éminent Louis Pasteur a su développer et pérenniser une tradition industrielle forte autour de filières solides et diversifiées : chimie-plasturgie, agro-alimentaire, transport-logistique...

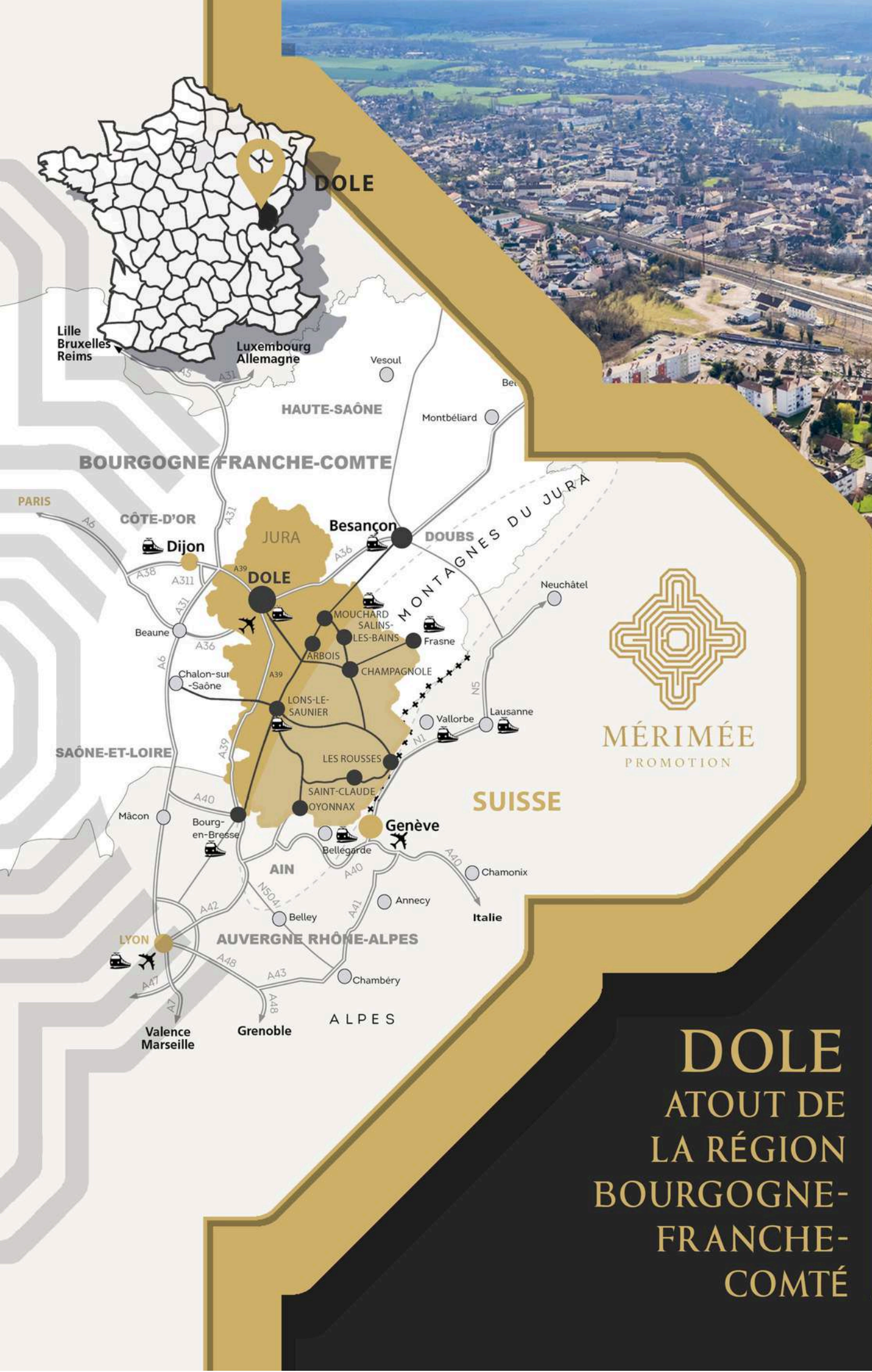
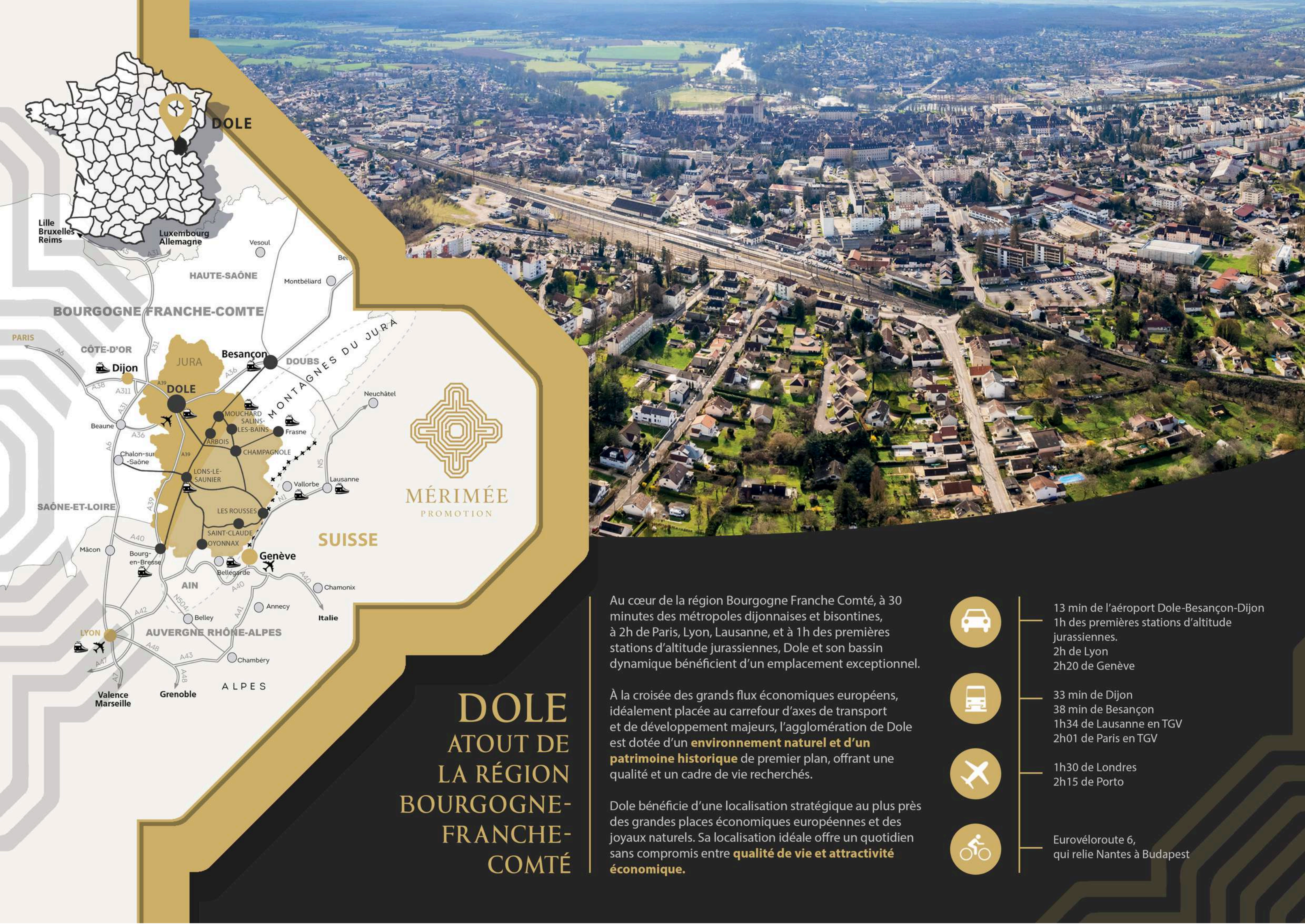
Elle a, ces dernières années, valorisé des activités innovantes porteuses d'avenir. Un cadre de vie privilégié, une économie proche du plein emploi, dans un environnement naturel exceptionnel.

- 56 000 habitants (agglomération)
- 2h de Paris en TGV
- Proche du plein emploi : 6,3% de taux de chômage.

La ville a réussi à faire une force de son passé, tout a été aménagé pour le plaisir de la découverte, un patrimoine riche, une nature très proche et un cœur de ville somptueux.

A proximité des principales rues commerçantes du centre historique, à deux pas de l'Hôtel de Ville, du marché couvert, des lieux culturels majeurs et des établissements scolaires. La Providence s'inscrit dans le périmètre du site patrimonial remarquable de Dole, l'un des plus anciens et des plus vastes de France.





DOLE ATOUT DE LA RÉGION BOURGOGNE- FRANCHE- COMTÉ

Au cœur de la région Bourgogne Franche Comté, à 30 minutes des métropoles dijonnaises et bisontines, à 2h de Paris, Lyon, Lausanne, et à 1h des premières stations d'altitude jurassiennes, Dole et son bassin dynamique bénéficient d'un emplacement exceptionnel.

À la croisée des grands flux économiques européens, idéalement placée au carrefour d'axes de transport et de développement majeurs, l'agglomération de Dole est dotée d'un **environnement naturel et d'un patrimoine historique** de premier plan, offrant une qualité et un cadre de vie recherchés.

Dole bénéficie d'une localisation stratégique au plus près des grandes places économiques européennes et des joyaux naturels. Sa localisation idéale offre un quotidien sans compromis entre **qualité de vie et attractivité économique**.



13 min de l'aéroport Dole-Besançon-Dijon
1h des premières stations d'altitude jurassiennes.
2h de Lyon
2h20 de Genève



33 min de Dijon
38 min de Besançon
1h34 de Lausanne en TGV
2h01 de Paris en TGV



1h30 de Londres
2h15 de Porto



Eurovéloroute 6,
qui relie Nantes à Budapest

Une dynamique économique au service de l'investissement

À l'heure de la revanche des villes moyennes, Dole fait figure d'exemple. Sa popularité croissante et son tissu économique solide boostent son marché immobilier. Avec son cadre de vie ressourçant, sa localisation proche des grandes métropoles européennes et ses infrastructures nombreuses, la commune séduit de plus en plus d'habitants, favorisant une demande locative forte.

Grâce à la mise en place d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sur un périmètre défini de son centre historique, la ville de Dole permet l'investissement d'acteurs privés dans la rénovation urbaine. Cette action favorise la sauvegarde du patrimoine de la ville, son adaptation à la modernité et son insertion à la ville de demain.



La commune de Dole a toujours été très attentive à la préservation du Patrimoine privé. Dès 1962, Jacques Duhamel, alors député du Jura se saisit de la loi Malraux, et en 1967 le secteur sauvegardé de Dole s'y inscrit au grand format.

Surnommée La Petite Venise du Jura, de par ses canaux, la commune de Dole affirme fièrement son identité historique et culturelle. **Ancienne capitale du comté de la Bourgogne**, rattachée au royaume de France en 1678, elle est labellisée Ville d'Art et d'Histoire.

Les massifs jurassiens offrent une **nature accessible et préservée**, à l'exemple de la Forêt de Chaux, l'un des plus vastes massifs de feuillus de France.

La ville regorge de trésors patrimoniaux, la Collégiale Notre Dame, les ruelles du quartier des Tanneurs, les élégants hôtels particuliers ou encore la maison natale de Louis Pasteur.

Au cœur des échanges économiques

Département situé dans l'Est de la France et limitrophe de la Suisse, le Jura est longtemps resté en grande partie rural. Au début des années 2000, l'attractivité résidentielle du département se développe grâce à la périurbanisation du triangle Dijon - Besançon - Lons le Saunier.

La commune de Dole, la plus peuplée du Jura, confirme cette dynamique. Situé à équidistance de Dijon et Besançon, le Grand Dole occupe une position stratégique en Bourgogne-Franche-Comté, première région industrielle de France. Il est un territoire d'accueil, de passages et d'opportunités, révélant un potentiel d'attractivité qui ne cesse de croître.

Les développements récents des entreprises du territoire et l'arrivée de nouveaux acteurs confirment l'attractivité du bassin économique, favorisent l'émergence d'activités innovantes et la création de richesses sur le territoire.



Agglomération du Grand Dole en chiffres :

- 6.3% Taux de chômage en 2025
- 56 000 habitants
- 24 000 emplois
- 1 800 entreprises
- Dole est située au cœur de la Bourgogne-Franche-Comté, 1ère région industrielle de France
- +38% de création d'entreprises par an

Un bassin d'emploi dynamique...

- Le Groupe Bel : fromagerie, produisant principalement "La Vache qui rit" et spécialisé dans les mythiques "Apéricubes", 400 salariés.
- Inovyn : top 3 mondial des producteurs de PVC, 780 salariés.
- Solvay : fabrication de produits chimiques, 650 salariés.
- VEPI Technologies : maintenance et réparation d'équipements industriels.

....et un développement d'entreprises innovantes :

- Mahytec : solutions novatrices de stockage de l'énergie.
- AFUlundine : leader français en recherche et développement de lubrifiant écologique.
- C.L.I.C. : ingénierie et études techniques.



MÉRIMÉE
PROMOTION



HÔTEL DES ARÈNES

80 rue des Arènes - 39100 Dole



HÔTEL DES ARÈNES

80 rue des Arènes - 39100 Dole

Un emplacement de choix au cœur du centre historique de Dole !

Situé au 80 rue des Arènes, ce bien bénéficie d'un emplacement privilégié, en plein cœur du centre historique de Dole. Dans un quartier vivant et chargé d'histoire, l'adresse allie charme architectural, proximité culturelle et accessibilité pratique, offrant un cadre de vie particulièrement adapté aux étudiants.

À quelques pas seulement, on retrouve le Musée des Beaux-Arts, installé dans un ancien pavillon militaire, qui propose des expositions variées en accès libre. Le Couvent des Cordeliers, édifice emblématique de la ville, enrichit également le quartier de sa présence patrimoniale, tandis que la fontaine Attiret, classée monument historique, confère à la rue une atmosphère authentique et paisible..

Autre atout non négligeable, le Point Info Jeunesse se trouve à moins de 100 mètres. Ce lieu ressource accompagne les jeunes dans leurs projets, leurs démarches administratives ou encore leurs recherches de stages.

À seulement quelques minutes à pied, les étudiants peuvent aussi rejoindre la médiathèque, les bords du Doubs ou encore les établissements d'enseignement supérieur. Grâce à la centralité de l'emplacement, la plupart des déplacements peuvent se faire à pied ou à vélo, avec des arrêts de bus et des stations de stationnement vélo très proches.



MÉRIMÉE
PROMOTION

HÔTEL DES ARÈNES
44 LOGEMENTS T1&T2

PARKING GRATUIT
EN FACE DE LA RÉSIDENCE

ESPACE PIERRE TALAGRAND
PISCINE PUBLIQUE ET SALLE DE SPORT



Ecole des Beaux-Arts



Lycée Jacques Prévert



Musée des Beaux-Arts



Parking



PISCINE PUBLIQUE



Jardin Philippe

LE DOUBS

AV. GEORGES POMPIDOU
RUE DES ARÈNES
PL. FREDERIC BARBEROUSSE
AV. JACQUES DUHAMEL

Appartement Type :
24.29m²

Séjour - Cuisine : 20.57 m²
Salle d'eau : 3.72m²



Le dispositif Malraux* donne droit à une réduction d'impôt de 22% ou 30%, calculé sur le montant des travaux de restauration engagés, selon les limites et conditions prévues. Les dépenses sont plafonnées à 400 000 €. Atout du dispositif : • Régime fiscal gommant directement l'imposition sur les revenus des contribuables, et non soumis au plafonnement des niches fiscales.

- Intérêts d'emprunt et frais assimilés déductibles des revenus fonciers.
- Location sans limitation de ressources des locataires, ni de plafond de loyer.
- Report possible de la réduction d'impôt en surplus pendant les 3 années suivantes.



MÉRIMÉE
PROMOTION



MÉRIMÉE
PROMOTION



HÔTEL DES ARÈNES

80 rue des Arènes - 39100 Dole

GRILLE DE PRIX - LOGEMENT RDC - MALRAUX 30%



Appartement Type :
18.49 m²

Séjour - Cuisine : 14.52m²
Salle d'eau : 3.98m²



Appartement Type :
31.83 m²

Séjour - Cuisine : 16.64m²
Chambre : 10.70m²
Salle d'eau : 4.50m²

LOTS	TYPE	CARREZ PROJETÉE	PRIX FONCIER (ACTE EN MAIN)	PRIX TRAVAUX	QUOTE PART TRAVAUX	PRIX TOTAL DE VENTE	LOYER	PRIX AU M ²	RENTABILITÉ
T2-001	T2	31,87	19169	143731	88,2	162900	460	5111	3,389
T1-002	T1	24,29	14610	119290	89,1	133900	365	5513	3,271
T1-003	T1	30,05	18074	127826	87,6	145900	405	4855	3,331
T2-004	T2	38,60	23217	163683	87,6	186900	530	4842	3,403
T2-005	T2	28,86	17359	137541	88,8	154900	440	5367	3,409
T1-006	T1	18,50	11127	109773	90,8	120900	330	6535	3,275
T2-007	T2	27,78	16709	137191	89,1	153900	435	5540	3,392
T1-008	T1	15,39	9257	105643	91,9	114900	315	7466	3,290
T1-009	T1	21,24	12775	113125	89,9	125900	345	5927	3,288
T2-010	T2	31,81	19133	132767	87,4	151900	445	4775	3,515
T2-011	T2	39,86	23975	167925	87,5	191900	550	4814	3,439
T1-012	T1	23,25	13984	116916	89,3	130900	355	5630	3,254
T1-013	T1	22,74	13678	113222	89,2	126900	350	5580	3,310



MÉRIMÉE
PROMOTION



HÔTEL DES ARÈNES

80 rue des Arènes - 39100 Dole

GRILLE DE PRIX - LOGEMENT R+1 - MALRAUX 30%



Appartement Type :
18.49 m²

Séjour - Cuisine : 14.52m²
Salle d'eau : 3.98m²



Appartement Type :
31.83 m²

Séjour - Cuisine : 16.64m²
Chambre : 10.70m²
Salle d'eau : 4.50m²

LOTS	TYPE	CARREZ PROJETÉE	PRIX FONCIER (ACTE EN MAIN)	PRIX TRAVAUX	QUOTE PART TRAVAUX	PRIX TOTAL DE VENTE	LOYER	PRIX AU M ²	RENTABILITÉ
T2-101	T2	32,44	19512	149388	88,4	168900	480	5207	3,410
T1-102	T1	25,11	15103	123797	89,1	138900	390	5532	3,369
T1-103	T1	30,50	18345	141555	88,5	159900	465	5243	3,490
T2-104	T2	38,53	23175	172725	88,2	195900	580	5084	3,553
T2-105	T2	28,43	17100	147800	89,6	164900	475	5800	3,457
T1-106	T1	19,20	11548	112352	90,7	123900	335	6453	3,245
T1-107	T1	21,32	12824	117076	90,1	129900	355	6093	3,279
T2-108	T2	27,58	16589	145311	89,8	161900	465	5870	3,447
T1-109	T1	15,95	9594	107306	91,8	116900	325	7329	3,336
T1-110	T1	21,12	12703	117197	90,2	129900	365	6151	3,372
T2-111	T2	32,09	19301	140599	87,9	159900	460	4983	3,452
T2-112	T2	40,05	24089	175811	87,9	199900	600	4991	3,602
T1-113	T1	22,69	13648	123252	90,0	136900	385	6033	3,375
T1-114	T1	22,51	13539	123361	90,1	136900	385	6082	3,375
T1-115	T1	21,39	12866	122034	90,5	134900	375	6307	3,336



MÉRIMÉE
PROMOTION



HÔTEL DES ARÈNES

80 rue des Arènes - 39100 Dole

GRILLE DE PRIX - LOGEMENT R+2 - MALRAUX 30%



Appartement Type :
18.49 m²

Séjour - Cuisine : 14.52m²
Salle d'eau : 3.98m²



Appartement Type :
31.83 m²

Séjour - Cuisine : 16.64m²
Chambre : 10.70m²
Salle d'eau : 4.50m²

LOTS	TYPE	CARREZ PROJETÉE	PRIX FONCIER (ACTE EN MAIN)	PRIX TRAVAUX	QUOTE PART TRAVAUX	PRIX TOTAL DE VENTE	LOYER	PRIX AU M ²	RENTABILITÉ
T2-201	T2	30,05	18074	141826	88,7	159900	460	5321	3,452
T1-202	T1	23,85	14345	119555	89,3	133900	365	5614	3,271
T1-203	T1	19,11	11494	111406	90,6	122900	335	6431	3,271
T1-204	T1	21,56	12968	115932	89,9	128900	365	5979	3,398
T1-205	T1	22,03	13251	117649	89,9	130900	370	5942	3,392
T2-206	T2	27,25	16390	133510	89,1	149900	425	5501	3,402
T1-207	T1	17,22	10357	109543	91,4	119900	330	6963	3,303
T1-208	T1	18,06	10863	111037	91,1	121900	330	6750	3,249
T2-209	T2	25,71	15464	127436	89,2	142900	400	5558	3,359
T2-210	T2	25,57	15380	127520	89,2	142900	400	5589	3,359
T1-211	T1	18,82	11320	111580	90,8	122900	335	6530	3,271
T2-212	T2	30,30	18225	132675	87,9	150900	450	4980	3,579
T2-213	T2	34,86	20968	155932	88,1	176900	520	5075	3,527
T2-214	T2	29,11	17509	138391	88,8	155900	450	5356	3,464
T2-215	T2	29,71	17870	139030	88,6	156900	455	5281	3,480
T1-216	T1	19,86	11945	115955	90,7	127900	345	6440	3,237



HÔTEL DES ARÈNES

80 rue des Arènes - 39100 Dole

POUR EN SAVOIR PLUS

JOHAN COULOMBEZ

06 20 03 05 21

joan.coulombes@uptimi.fr



MÉRIMÉE
PROMOTION



Assurances
& Patrimoine
Uptimi.