



LE JARDIN DES URSULINES



Assurances
& Patrimoine
Uptimi.

RAA



DOLE 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.

- **54 500 habitants** (agglomération)
- **2h de Paris en TGV**
- **Proche du plein emploi** : 5,8% 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 de la Mairie, 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. Le Jardin des Ursulines s'inscrit dans le périmètre du site patrimonial remarquable de Dole, l'un des plus anciens et des plus vastes de France.



LE MOT DU MAIRE

“Dole, petite Venise Jurassienne sur les bords du Doubs, est une ville de caractère en plein essor tant d'un point de vue économique, avec l'implantation de grandes entreprises et un cœur de ville totalement restauré particulièrement dynamique, que d'un point de vue développement de l'offre universitaire avec la création de 2 nouveaux Bachelors universitaires (Bac+3) en septembre 2023 ! Autant d'éléments porteurs, générant des besoins forts en logements du studio au T2 dans un environnement où l'offre se raréfie. Chaque projet immobilier permettra de faire face à l'accroissement de la demande.”

Jean-Baptiste Gagnoux (depuis 2017)

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





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 :

- 5,8% Taux de chômage au 4^{ème} trimestre 2022
- 54 500 habitants
- 1 400 entreprises
- 23 000 emplois
- 1^{ère} 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.
- **Colruyt France** : siège du groupe de distribution alimentaire, 600 salariés.
- **Inovyn** : top 3 mondial des producteurs de PVC, 780 salariés.
- **Solvay** : fabrication de produits chimiques, 650 salariés.

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

- **Ynsect** : élevage d'insectes dans une ferme verticale et transformation en aliments.
- **Mahytec** : solutions novatrices de stockage de l'énergie.
 - **AFULundine** : leader français en recherche et développement de lubrifiant écologique.

UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE AU SERVICE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

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.





LE JARDIN DES URSULINES



UN BÂTIMENT HISTORIQUE EN CENTRE-VILLE

Le Jardin des Ursulines offre un **accès à pied à tous les lieux incontournables** du centre tels que les monuments, les écoles, **les commerces et le marché couvert**, témoin du passé glorieux de l'ancienne capitale du Comté de Bourgogne.



SITUATION

Le bâtiment se dresse **au cœur du centre patrimonial** remarquable de Dole, à côté de la Mairie et proche du Théâtre.
Le Jardin des Ursulines offre un **accès à pied à tous les lieux incontournables** du centre tels que les monuments, les écoles, **les commerces et le marché couvert**.

MALRAUX – AVANTAGE FISCAL DE 30%*

Sites patrimoniaux remarquables avec plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.

21 appartements, T1 ou T2 sur 3 niveaux + combles. **Prix de 179 000 € à 259 000 €.**

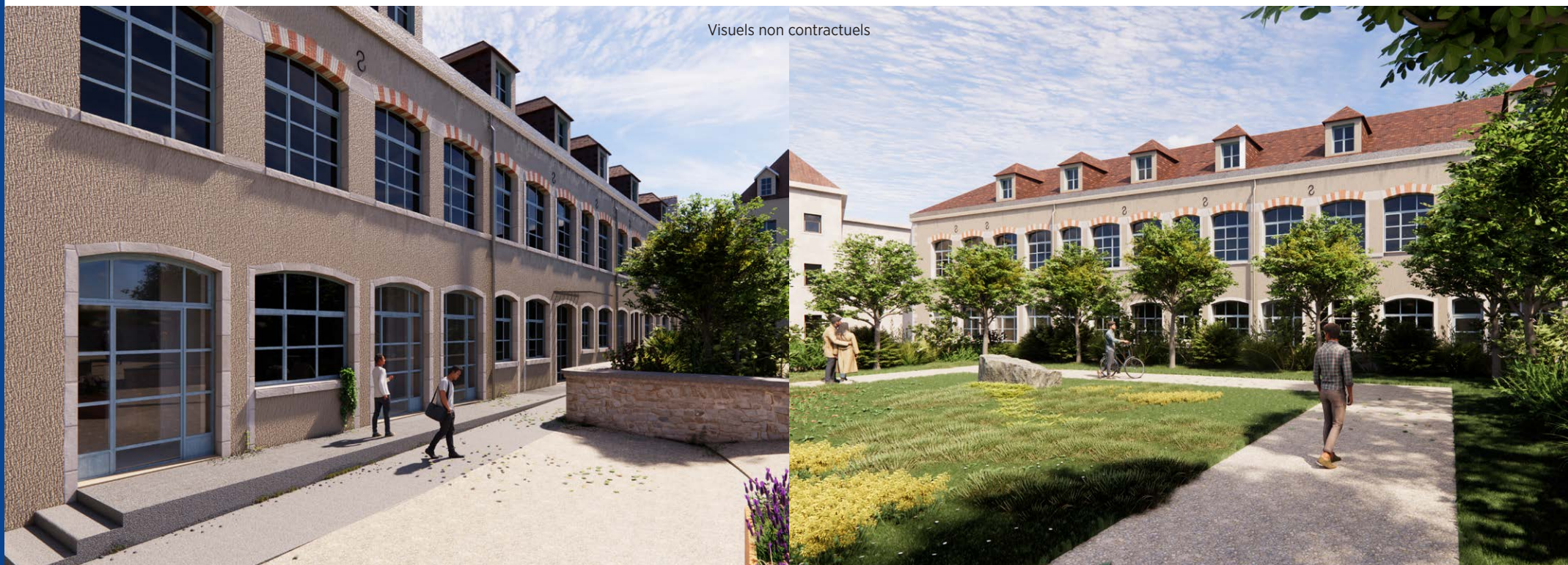
Quote part travaux moyenne de 86%, cuisine et salle de bains intégrées.

Tous les appartements en rez-de-chaussée sont adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite.

CALENDRIER TRAVAUX

50% en 2025, 50% en 2026. Livraison fin 2026.

Visuels non contractuels



APPARTEMENT



Visuels non contractuels

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.

APPARTEMENT SOUS LES COMBLES



Visuels non contractuels

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.



LE JARDIN
DES URSULINES

Pour en savoir plus

Johan COULOMBEZ

06 20 03 05 21

johan.coulombes@uptimi.fr

*Taux indiqué sous réserve de l'étude du dossier fiscal individuel du client, et de l'application des dispositions du dispositif légal en vigueur au moment de la réservation.

12/2024 - Photos non contractuelles pour illustration uniquement réalisés par Pauline Plateaux © Tous droit réservés, reproduction interdite. Conception graphique : Studio Swinn. Crédits photos : Adobe Stock, Getty images et Quintesens.



Assurances
& Patrimoine
Uptimi.