

MÉRIMÉE  
PROMOTION

# US

LE JARDIN  
DES URSULINES  
9 Rue du Théâtre - 39100 Dole

RAA



NOMBRE  
DE LOTS  
5



ACTABILITÉ  
2025  
2ème TRIMESTRE



LIVRAISON  
2025  
4ème 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)



MÉRIMÉE  
PROMOTION

## 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...

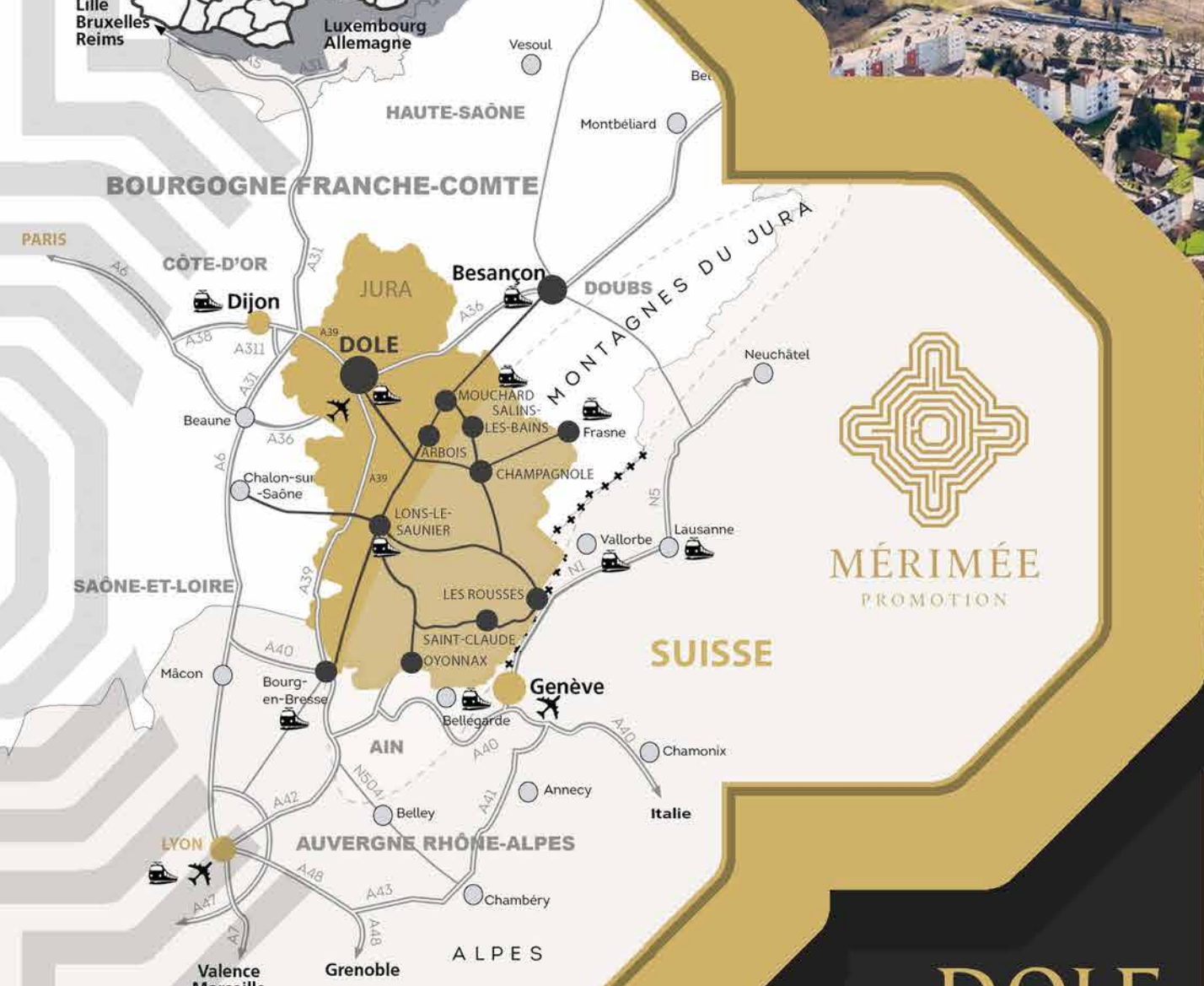
Elle a, ces dernières années, valorisé des activités innovantes porteuses d'avenir. Un cadre de vie privilégié, une économie proche du plein emploi, dans un environnement naturel exceptionnel.

- 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 bénéficie 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, 1<sup>ère</sup> 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.

# US

LE JARDIN  
DES URSULINES

9 Rue du Théâtre - 39100 Dole



MÉRIMÉE  
PROMOTION



# LE JARDIN DES URSULINES

9 Rue du Théâtre - 39100 Dole

## Un bâtiment historique en centre-ville

L'immeuble se dresse au cœur du centre patrimonial remarquable de Dole, l'un des plus anciens et des plus vastes de France. Sa situation est idéale, à quelques pas des commerces, du marché couvert et de la collégiale Notre Dame, témoin du passé glorieux de l'ancienne capitale du Comté de Bourgogne.

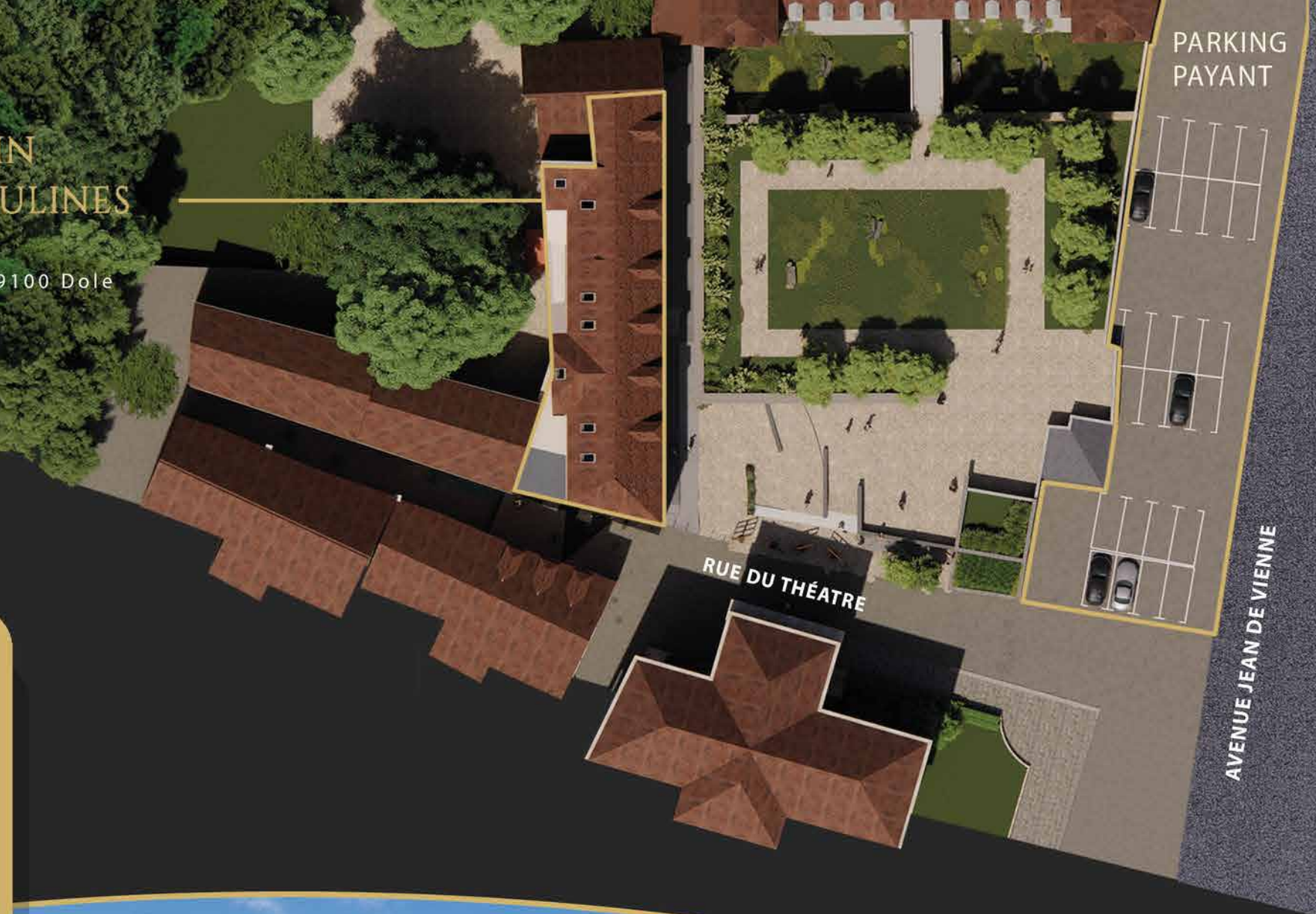
Cet emplacement, se répartit autour de deux cours intérieures entre les rues Charles Sauria, de la Monnaie et le treige de la Cordière, et offre un accès à pied à tous les lieux incontournables du centre tels que les monuments, les boutiques, les écoles...

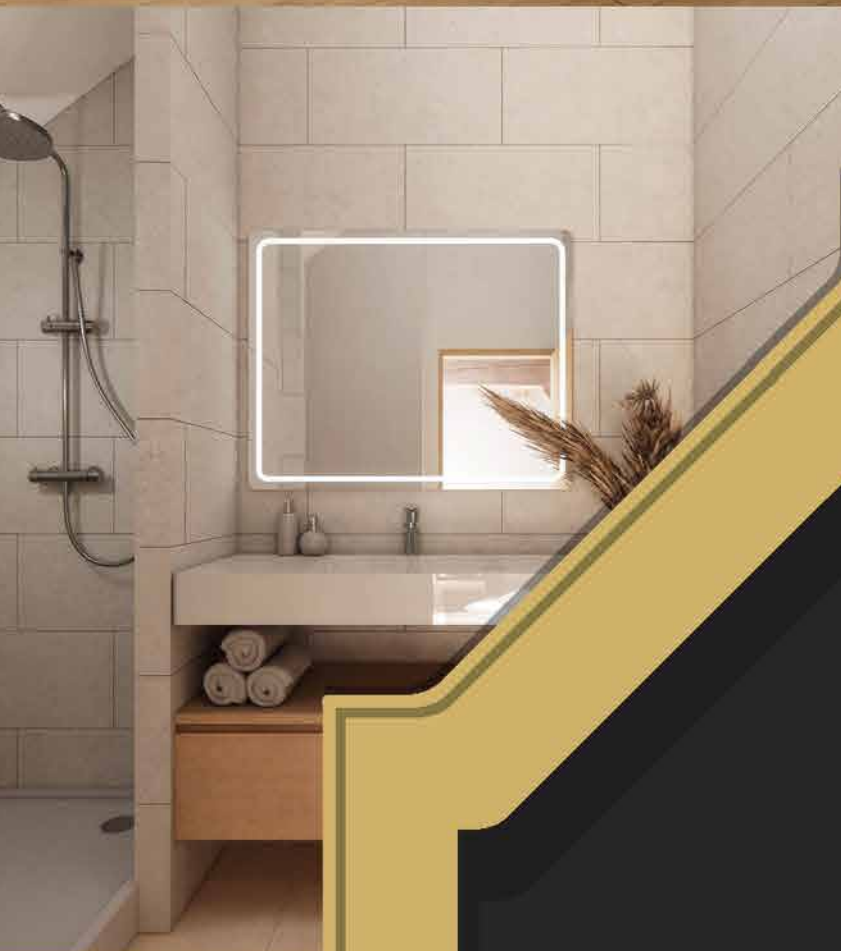


MÉRIMÉE  
PROMOTION

- 300 m de la Collégiale Notre Dame et de la place Nationale
- 200 m du marché couvert
- 450 m des quais du canal
- 600 m de la gare

\* ÉLÉMENTS COMMUNIQUÉS PAR LE PORTEUR DU FONCIER





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 réduisant 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.



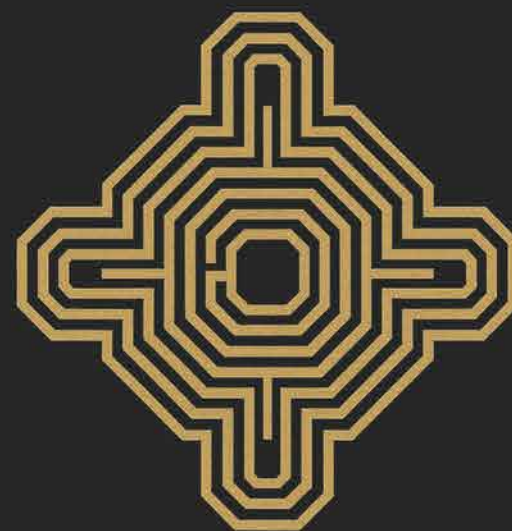
MÉRIMÉE  
PROMOTION



POUR EN SAVOIR PLUS

**MÉRIMÉE PROMOTION**

[secretariat@merimee-promotion.fr](mailto:secretariat@merimee-promotion.fr)



**MÉRIMÉE**  
PROMOTION