

# DOLE

17 rue du parlement

*MALRAUX – VIR*



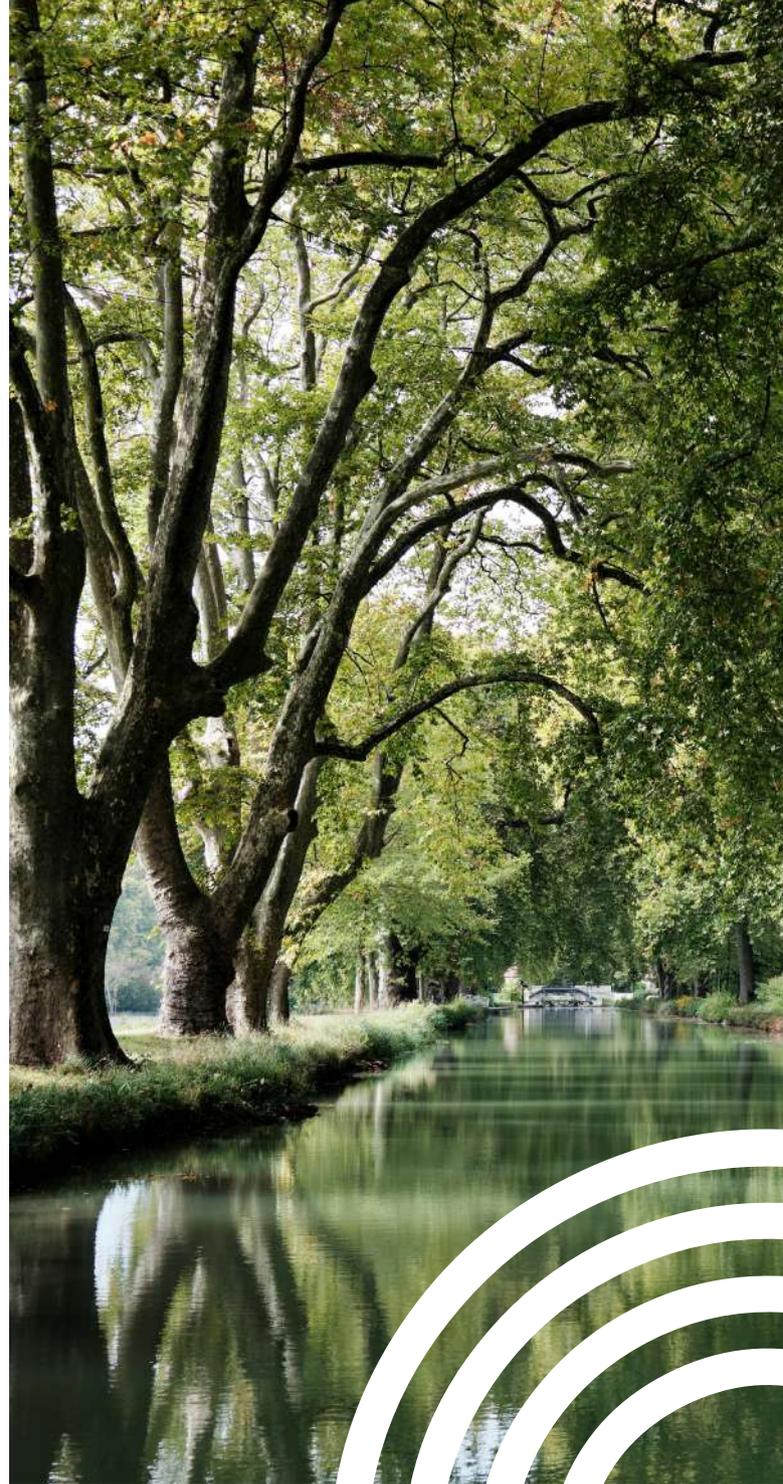
ANGELYS GROUP



*"Le souvenir de ma ville natale, de sa beauté sereine et de son paysage enchanteur, a toujours été un soutien pour moi dans les difficultés de la vie."*

**Louis Pasteur**

*Scientifique, 1822 - 1895.*



# DOLE, UNE CITÉ MÉDIÉVALE FIGÉE DANS LE TEMPS.

## Son économie

Sur le plan économique, Dole se démarque par sa forte présence dans le secteur agroalimentaire. Des entreprises emblématiques telles que «Fromageries Arnaud» et «Les Délices de Dole» contribuent à sa renommée dans ce domaine, offrant des produits de qualité reconnus à l'échelle nationale voire internationale. En parallèle, la ville abrite un vivier d'innovation dans la biotechnologie végétale, en collaboration avec des institutions académiques de renom. Ce pôle de recherche, incarné par des entreprises telles que «BioTech Solutions», stimule la création de variétés de plantes innovantes et renforce l'attractivité économique de la région. En complément, Dole bénéficie d'un réseau de zones d'activités qui soutiennent le développement des entreprises locales et favorisent la création d'emplois. Ce dynamisme entrepreneurial et cette diversification économique font de Dole un acteur majeur dans le paysage économique régional, consolidant ainsi sa position en tant que centre économique dynamique et innovant.

## Ses transports

À Dole, le réseau de transports en commun est bien développé. Des bus desservent efficacement la ville et ses environs. De plus, des navettes gratuites circulent dans le centre-ville, facilitant les déplacements vers les principaux points d'intérêt. L'accessibilité est une priorité, avec des aménagements spécifiques pour les personnes à mobilité réduite. En somme, se déplacer à Dole est facile et pratique grâce à ces diverses options de transport.

## Son enseignement

À Dole, l'enseignement est réputé pour sa diversité et sa qualité, couvrant tous les niveaux, de la petite enfance à l'enseignement supérieur. La ville offre des classes préparatoires aux grandes écoles, des formations techniques et professionnelles, ainsi que des écoles spécialisées. La présence de Louis Pasteur, célèbre scientifique natif de Dole, inspire la ville à promouvoir la recherche et l'innovation dans ses établissements éducatifs.

## Sa culture

La culture à Dole est riche et variée, reflétant l'histoire et la diversité de la région. La ville propose une multitude d'événements culturels tout au long de l'année, allant des festivals de musique aux expositions d'art en passant par les spectacles de théâtre et de danse. Dole abrite également plusieurs sites historiques et musées qui permettent aux habitants et aux visiteurs de découvrir le patrimoine local, comme le Musée des Beaux-Arts ou le Musée Pasteur. De plus, la ville organise régulièrement des manifestations culturelles mettant en avant les traditions régionales, telles que les marchés artisanaux et les fêtes populaires. En outre, Dole est également un lieu de rencontre pour les artistes locaux et internationaux, avec des galeries d'art et des espaces dédiés à la création contemporaine. En somme, la culture à Dole est dynamique et vibrante, contribuant au rayonnement et au dynamisme de la ville.

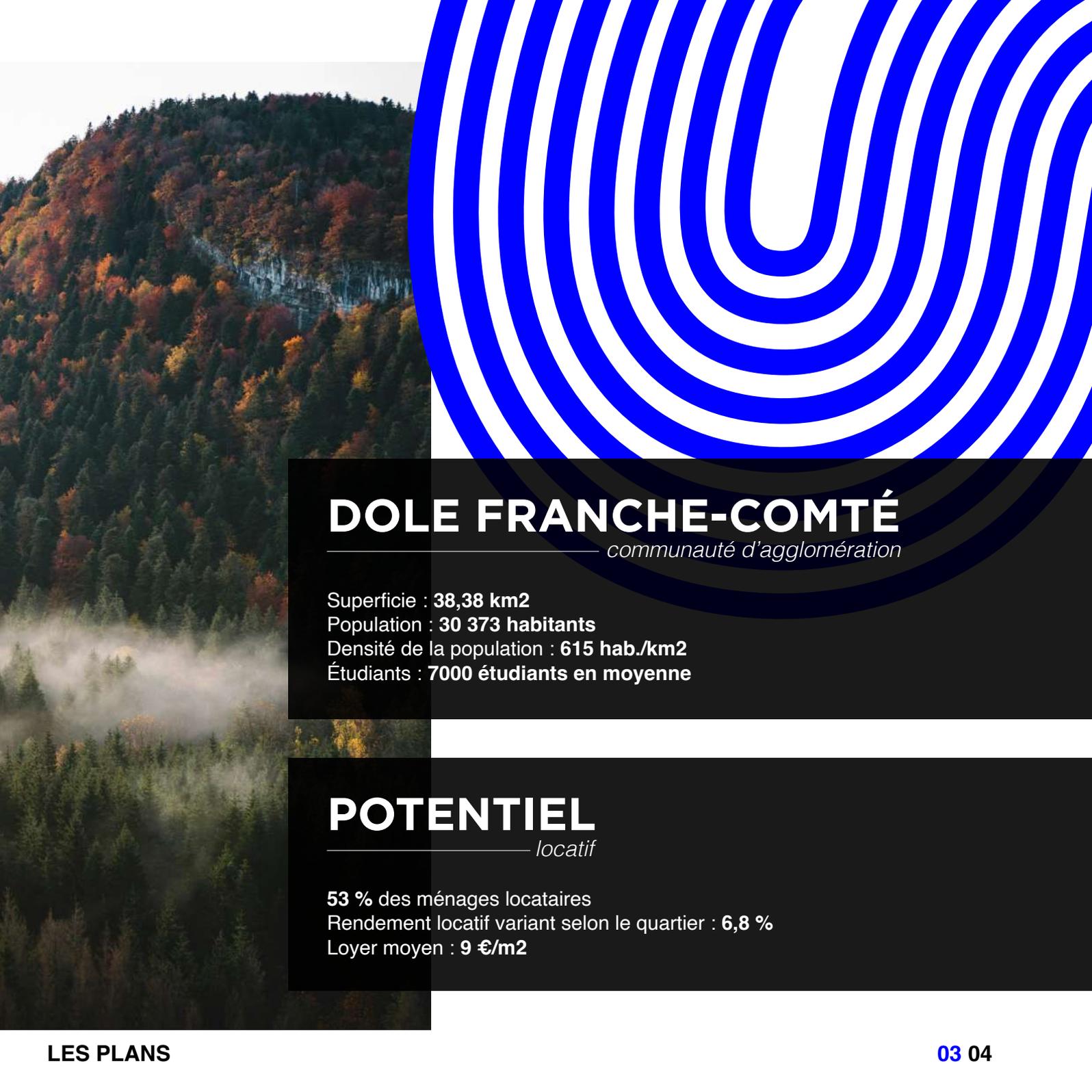


**ANGELYS GROUP**

**LA VILLE**

**LE QUARTIER**

**LE PROJET**



# DOLE FRANCHE-COMTÉ

*communauté d'agglomération*

Superficie : **38,38 km<sup>2</sup>**

Population : **30 373 habitants**

Densité de la population : **615 hab./km<sup>2</sup>**

Étudiants : **7000 étudiants en moyenne**

## POTENTIEL

*locatif*

**53 %** des ménages locataires

Rendement locatif variant selon le quartier : **6,8 %**

Loyer moyen : **9 €/m<sup>2</sup>**

# LES GRANDS AXES

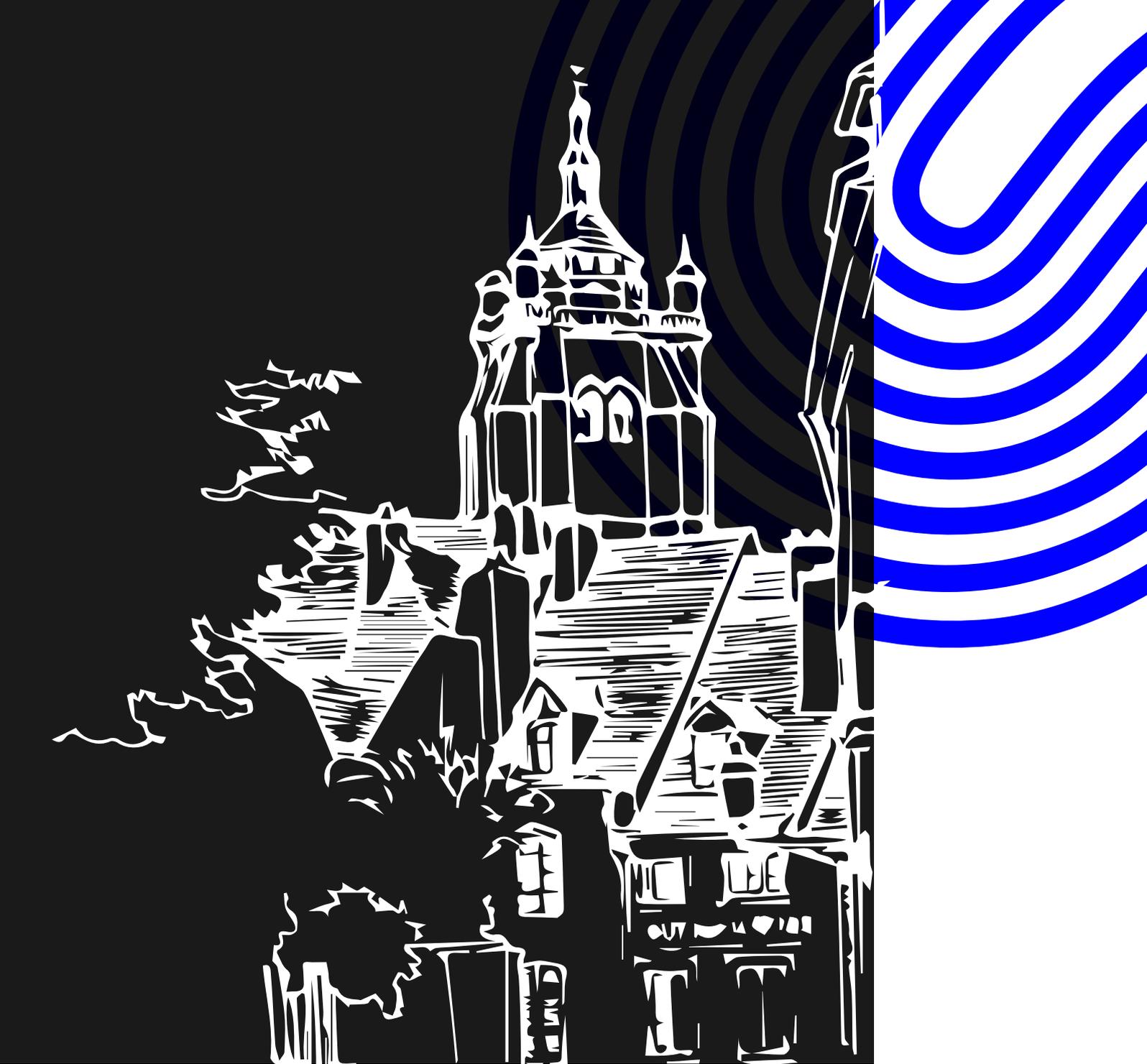
*Dole, une cité médiévale figée dans le temps.*

Ancienne capitale de la Franche-Comté, elle incarne toute la richesse culturelle et historique de cette région emblématique.

Le centre-ville de Dole, véritable joyau historique, séduit les visiteurs par ses rues pittoresques et son charme indéniable. Dès les premiers pas dans ses ruelles pavées, on est transporté dans le passé, à une époque où la ville était au cœur de la vie politique et culturelle de la Franche-Comté. Les maisons médiévales, aux façades colorées et aux pignons sculptés, témoignent de l'artisanat et du savoir-faire des anciens habitants. Au détour d'une rue, on découvre la majestueuse Collégiale Notre-Dame, véritable chef-d'œuvre architectural gothique, ou encore la Maison natale de Louis Pasteur, où le célèbre scientifique a vu le jour en 1822.

Les monuments emblématiques de Dole sont autant de témoins de son glorieux passé. Le Palais des ducs de Bourgogne, autrefois résidence des souverains, impressionne par sa grandeur et sa magnificence. Les visiteurs peuvent également admirer la Porte aux Lions, vestige des anciennes fortifications de la ville, ou encore le beffroi de l'Hôtel-Dieu, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Chaque rue, chaque place de Dole révèle une part de son histoire, invitant les visiteurs à remonter le temps et à découvrir les secrets de cette ville fascinante.

En somme, Dole est bien plus qu'une simple commune française, c'est un véritable trésor historique au cœur du Jura, où passé et présent se mêlent harmonieusement pour offrir une expérience inoubliable aux visiteurs.





ANGELYS GROUP

LA VILLE

LE QUARTIER

LE PROJET



# LE QUARTIER

*Exploration historique, rue du Parlement*

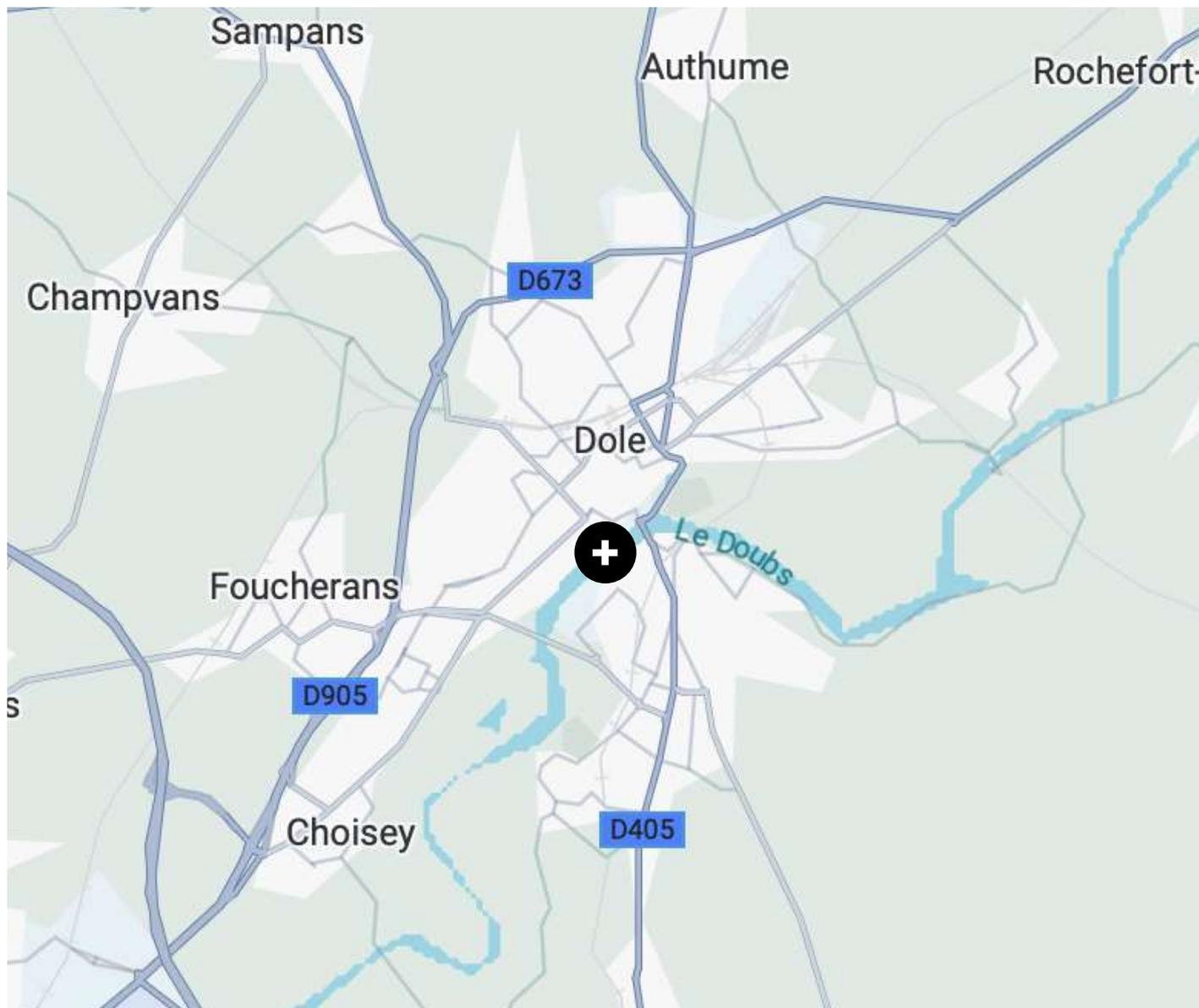
La rue du Parlement est bordée de charmantes maisons anciennes, de bâtiments historiques et d'architectures préservées, offrant aux visiteurs une atmosphère pittoresque et authentique. On y trouve également des commerces locaux, des cafés et des restaurants, ce qui en fait une rue animée et agréable à explorer.

Le quartier autour de la rue du Parlement est imprégné d'histoire, avec des traces du passé médiéval de la ville. Dole possède plusieurs monuments et sites historiques à proximité, tels que la Collégiale Notre-Dame, l'Hôtel-Dieu, la Maison natale de Louis Pasteur, entre autres.

Globalement, la rue du Parlement et son quartier à Dole offrent aux visiteurs une expérience immersive dans le patrimoine architectural et culturel de la ville, tout en leur permettant de profiter de l'ambiance charmante de cette partie historique de Dole.

# C'EST TOUT PRÈS ...

cliquez sur  pour accéder au plan interactif



ANGELYS GROUP

LA VILLE

LE QUARTIER

LE PROJET

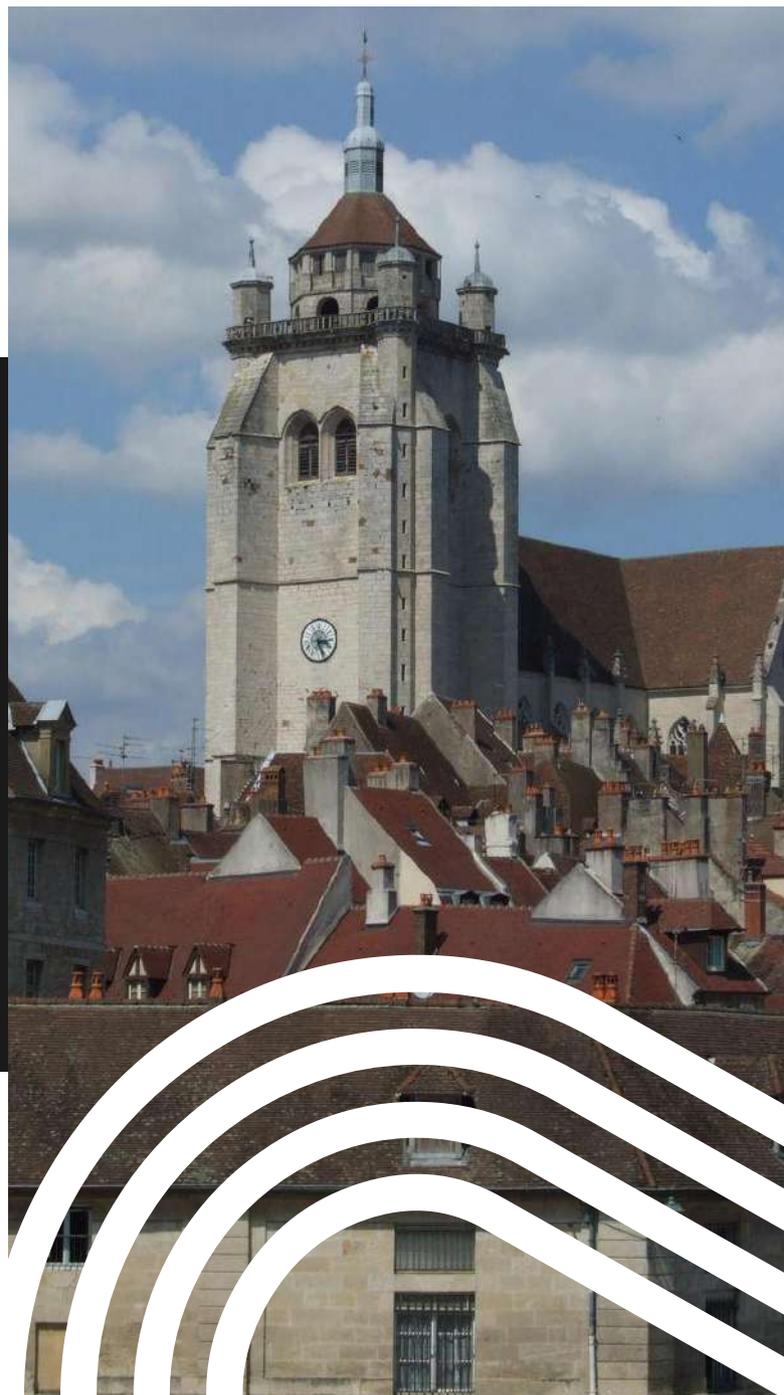


**À 220 mètres**  
du collégial Notre Dame

**À 34 mètres**  
du musée Pasteur

**À 47 mètres**  
de canal des tanneurs

**À 750 mètres**  
de l'hôtel de ville



# SOUS L'ANGLE FISCAL

## LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Comme la loi l'exige, nos performances énergétiques et les normes imposées seront systématiquement contrôlées par un bureau de contrôle externe agréé par l'Etat.

Le contrôleur technique aura pour mission de veiller au respect de ces deux normes s'agissant de l'isolation thermique, l'économie d'énergie ainsi que l'isolation phonique :

- **TH : Mission relative à l'isolation thermique et à l'économie d'énergie – CS 108 ;**
- **PHh : Mission relative à l'isolation phonique dans les bâtiments d'habitation.**

Nos pré-études permettent de valider des choix énergétiques au regard de l'arrêté du 03 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Nous sommes d'ores et déjà en mesure de livrer des biens dont l'étiquette DPE se situe entre B et C.





## **MALRAUX VIR**

- Loi votée en 1962
- Objectif : faciliter la restauration des centres historiques français
- 30 % du montant des travaux de restauration en réduction fiscale, hors plafonnement des niches fiscales
- Plafond des travaux de 400 000 euros à régler sur 4ans, à partir de la date du permis de construire.

## **VIR - VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER**

Vente d'Immeuble à Rénover La loi VIR réglemente l'investissement en loi Malraux et protège l'acquéreur. Le contrat en VIR offre une garantie financière d'achèvement. Le vendeur a une obligation de résultat sur les travaux, l'acquéreur a une obligation de paiement en fonction de l'avancement des travaux.

## **PLUS-VALUES EN LOI MALRAUX VIR**

En VIR le montant de la plus values est assise sur le prix d'acquisition total ( Foncier + Travaux) en regard au prix de vente. Cette différence est alors soumise au barème fiscal des plus values, dégressif en fonction du nombre d'années.

# LE PROJET

NOTRE OPÉRATION

Située dans la zone du Plan de Sauvegarde de la ville, la bâtisse va faire l'objet d'une réhabilitation délicate et soignée, alignée sur son environnement historique. Il s'agit pour Angelys Group, d'une approche travaux préservant la structure ainsi que ses éléments remarquables d'origine

S'élevant sur 3 étages, localisée dans le cœur historique de la ville, la bâtisse offrira 15 appartements et 1 local, restaurés dans le respect des éléments remarquables originels. Ses futurs habitants pourront jouir d'un espace de vie combinant atmosphère historique et confort moderne.



**ANGELYS GROUP**

**LA VILLE**

**LE QUARTIER**

**LE PROJET**

## LE COIN TECHNIQUE

Typologie : 1 local et 15 appartements  
Surface local : 70 m<sup>2</sup>  
Surfaces logements : de 23,50 m<sup>2</sup> à 83,50 m<sup>2</sup>  
Niveaux : R+3  
Prix à partir de : 135 000 €  
Rapport travaux : 80 %

Fiscalité : MALRAUX - VIR

Livraison : 30 mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier

## LE COIN TRAVAUX

- Afin d'optimiser la surface habitable et améliorer l'habitabilité des logements, les appartements sont divisés et réaménagés
- Toutes les menuiseries seront remplacées inspirées des modèles d'origine
- Un remplacement des tuiles plates traditionnelles à l'identique sera réalisé
- Les portes d'entrée seront restaurées
- Restauration des marchés d'escalier, les marches non remplacées seront brossées, poncées et vernies
- Restauration de la façade
- De manière générale les parties privatives des logements et les parties communes de l'immeuble sont rénovées

# PROJECTIONS



ANGELYS GROUP

LA VILLE

LE QUARTIER

LE PROJET

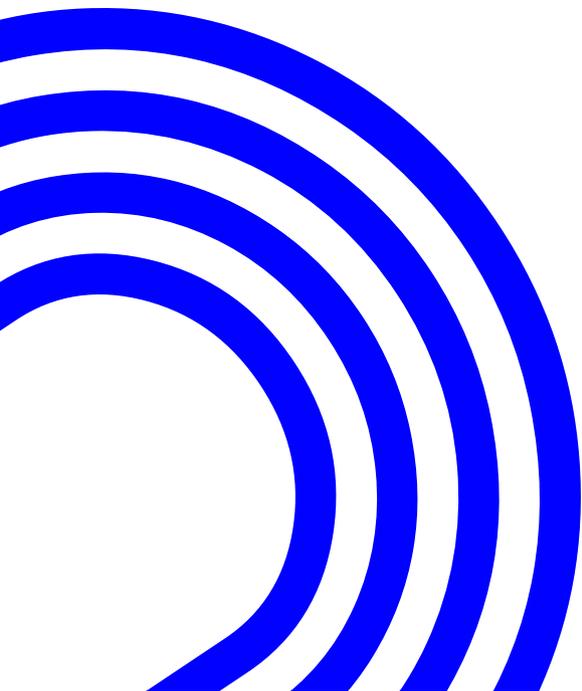


# LES PLANS

RDC

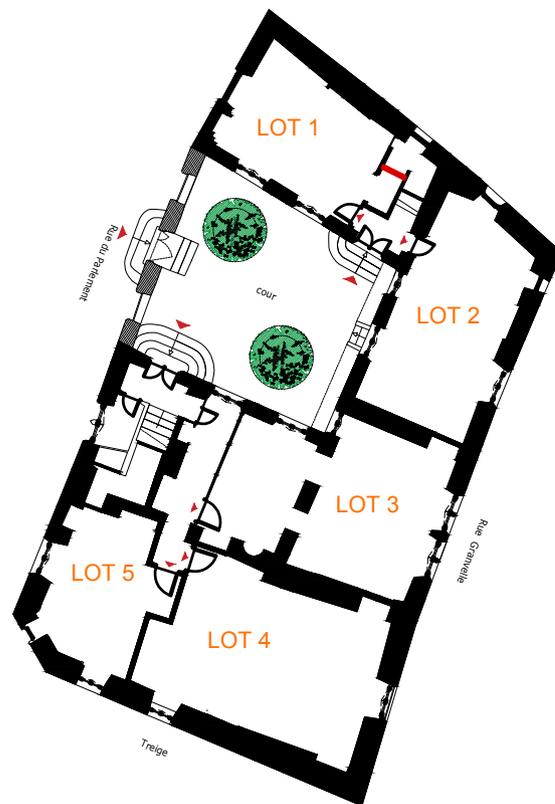
Niveau R+1

Niveau R-1



ANGELYS GROUP

RDC

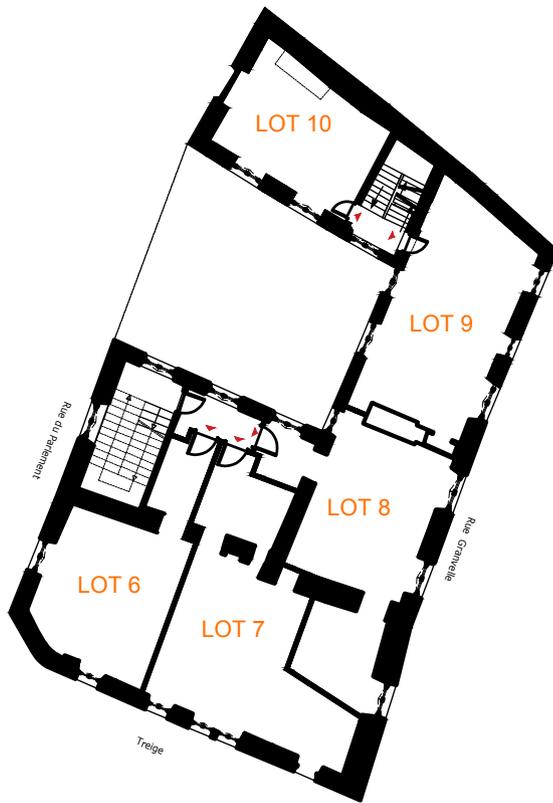


LA VILLE

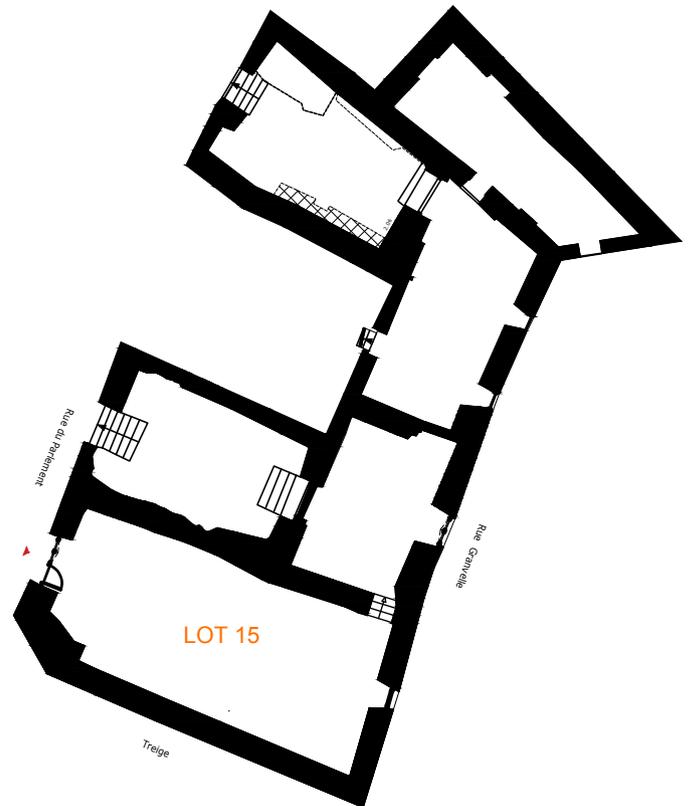
LE QUARTIER

LE PROJET

# R+1



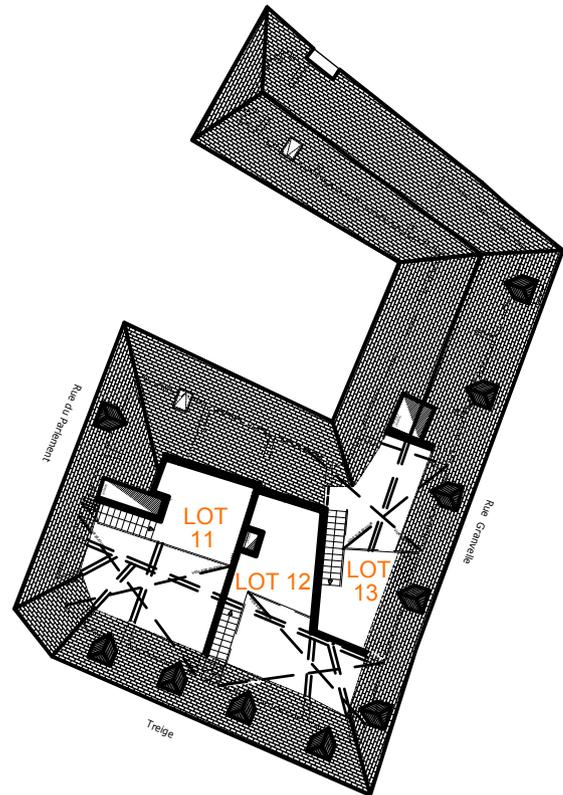
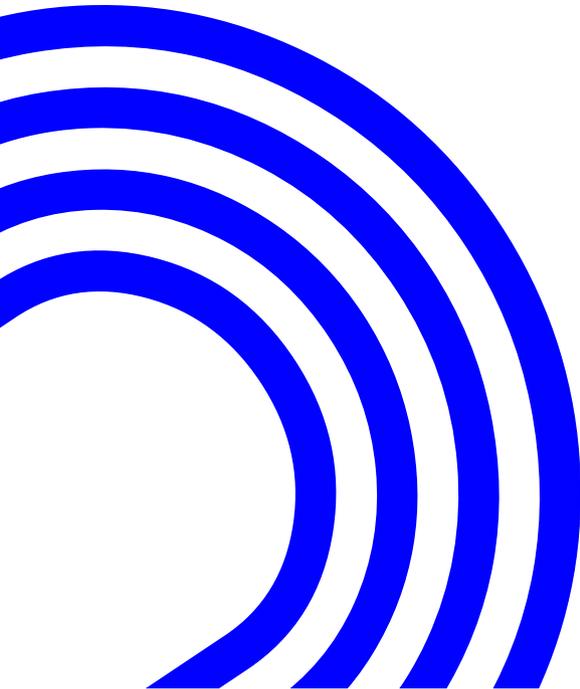
# R-1



# LES PLANS

**Mezzanine R+2**  
**Niveau R+2**  
**Niveau R-2**

mezzanine R+2



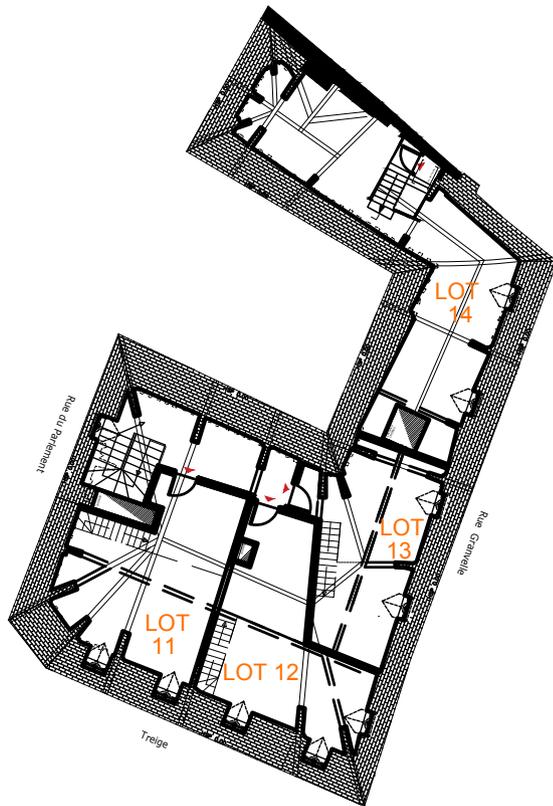
ANGELYS GROUP

LA VILLE

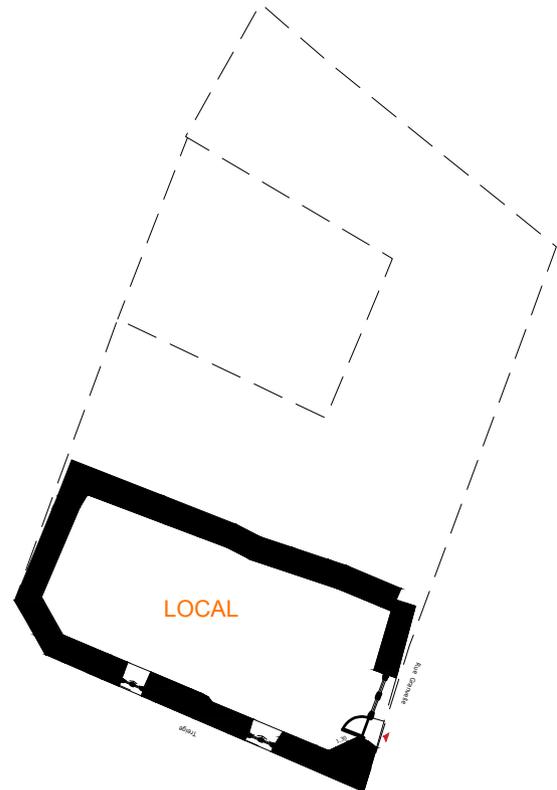
LE QUARTIER

LE PROJET

# R+2



# R-2



# ETUDE LOCATIVE



## Lot 1

**Type** Studio  
**Etage** RDC  
**Surface (m<sup>2</sup>)** 27,00 m<sup>2</sup>  
**Estimation locative** 320,00€  
(mensuelle hors charges,  
sans stationnement)

## Lot 2

**Type** T2  
**Etage** RDC  
**Surface (m<sup>2</sup>)** 35,90 m<sup>2</sup>  
**Estimation locative** 440,00€  
(mensuelle hors charges,  
sans stationnement)

## Lot 3

**Type** T2  
**Etage** RDC  
**Surface (m<sup>2</sup>)** 44,50 m<sup>2</sup>  
**Estimation locative** 540,00€  
(mensuelle hors charges,  
sans stationnement)

## Lot 4

**Type** T2  
**Etage** RDC  
**Surface (m<sup>2</sup>)** 51,60 m<sup>2</sup>  
**Estimation locative** 630,00€  
(mensuelle hors charges,  
sans stationnement)

## Lot 5

**Type** Studio  
**Etage** RDC  
**Surface (m<sup>2</sup>)** 23,80 m<sup>2</sup>  
**Estimation locative** 290,00€  
(mensuelle hors charges,  
sans stationnement)

## Lot 6

**Type** T2  
**Etage** R+1  
**Surface (m<sup>2</sup>)** 33,60 m<sup>2</sup>  
**Estimation locative** 370,00€  
(mensuelle hors charges,  
sans stationnement)

## Lot 7

**Type** T2  
**Etage** R+1  
**Surface (m<sup>2</sup>)** 48,30 m<sup>2</sup>  
**Estimation locative** 530,00€  
(mensuelle hors charges,  
sans stationnement)

## Lot 8

**Type** T2  
**Etage** R+1  
**Surface (m<sup>2</sup>)** 42,70 m<sup>2</sup>  
**Estimation locative** 470,00€  
(mensuelle hors charges,  
sans stationnement)

## Lot 9

---

**Type** T2  
**Etage** R+1  
**Surface (m<sup>2</sup>)** 38,20 m<sup>2</sup>  
**Estimation locative** 420,00€  
(mensuelle hors charges,  
sans stationnement)

## Lot 10

---

**Type** Studio  
**Etage** R+1  
**Surface (m<sup>2</sup>)** 23,50 m<sup>2</sup>  
**Estimation locative** 260,00€  
(mensuelle hors charges,  
sans stationnement)

## Lot 11

---

**Type** T1 bis  
**Etage** R+2  
**Surface (m<sup>2</sup>)** 46,20 m<sup>2</sup>  
**Estimation locative** 510,00€  
(mensuelle hors charges,  
sans stationnement)

## Lot 12

---

**Type** T1 bis  
**Etage** R+2  
**Surface (m<sup>2</sup>)** 44,70 m<sup>2</sup>  
**Estimation locative** 490,00€  
(mensuelle hors charges,  
sans stationnement)

## Lot 13

---

**Type** T1 bis  
**Etage** R+2  
**Surface (m<sup>2</sup>)** 36,60 m<sup>2</sup>  
**Estimation locative** 400,00€  
(mensuelle hors charges,  
sans stationnement)

## Lot 14

---

**Type** T2  
**Etage** R+2  
**Surface (m<sup>2</sup>)** 51,50 m<sup>2</sup>  
**Estimation locative** 560,00€  
(mensuelle hors charges,  
sans stationnement)

## Lot 15

---

**Type** T3  
**Etage** R-1  
**Surface (m<sup>2</sup>)** 83,90 m<sup>2</sup>  
**Estimation locative** 890,00€  
(mensuelle hors charges,  
sans stationnement)

## Lot 16

---

**Type** local  
**Etage** R-2  
**Surface (m<sup>2</sup>)** 70,00 m<sup>2</sup>  
**Estimation locative** 600,00€  
(mensuelle hors charges,  
sans stationnement)





# ANGELYS GROUP

---

En 21 ans, Angelys Group est devenu un acteur majeur de la restauration d'immeubles anciens situés essentiellement en centre-ville. Présent dans les plus grandes villes de l'hexagone, Angelys Group offre une expérience de plus de 180 opérations de restauration depuis sa création auxquelles s'ajoutent la cinquantaine de réhabilitation qu'il conduit chaque année.

Structure indépendante, Angelys Group maîtrise l'ensemble du processus lié à un investissement locatif. De plus, Angelys Group répond également à des attentes spécifiques : les monuments historiques ainsi que des hôtels via sa filiale Angelys Resort.

Angelys Group se caractérise aussi par son attachement aux principes du développement durable mettant tout en œuvre pour améliorer la qualité de l'habitat et pour optimiser la gestion des déchets et les consommations énergétiques.

**ANGELYS GROUP**

**LA VILLE**

**LE QUARTIER**

**LE PROJET**





# NOS OFFRES

## Notre pack confiance

*(Des garanties offertes par Angelys Group)*

- **Prix fixes et forfaitaires**
- **Garantie biennale, décennale et dommage ouvrage**
- **Garantie fiscale et juridique**
- **Garantie de bon achèvement des travaux dans le respect des délais prévus**

## Notre pack assurance

*(En option)*

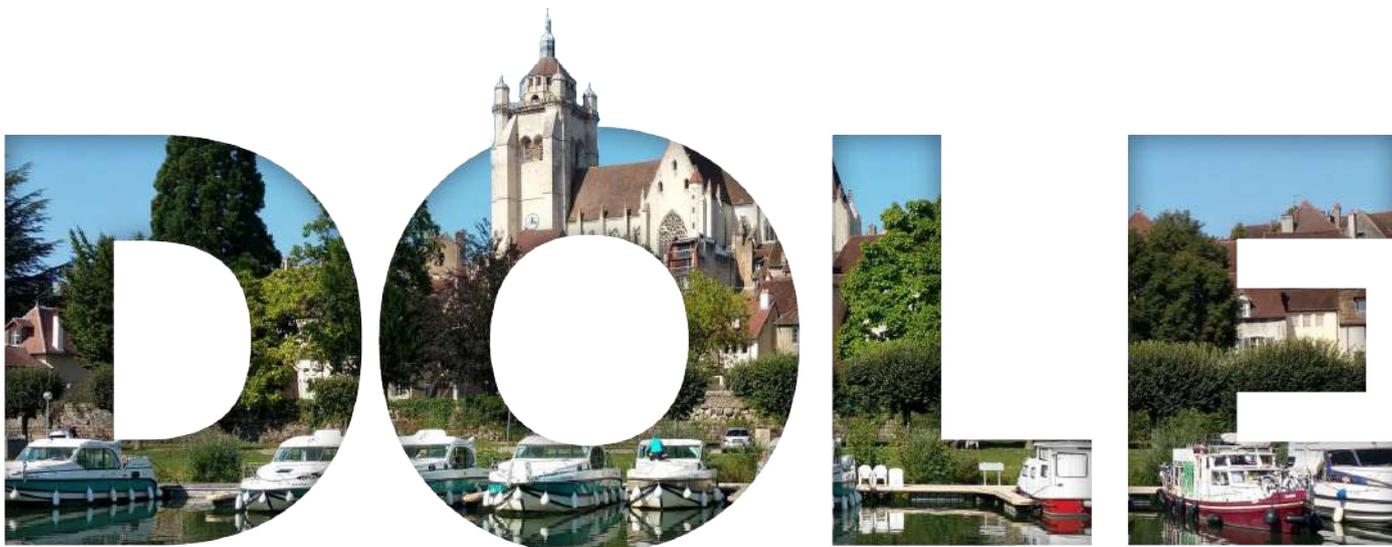
- **Loyers impayés, dégradation**

# NOS RÉALISATIONS



cliquez sur  pour visiter notre book

# ANGELYS GROUP



**379 CHEMIN DE CABESTANY  
À BOMPAS  
66000 PERPIGNAN**

**TEL +33 (0)4 68 63 67 20  
FAX +33 (0)4 68 63 67 29**

**INFO@ANGELYS-GROUP.COM  
WWW.ANGELYS-GROUP.COM**

