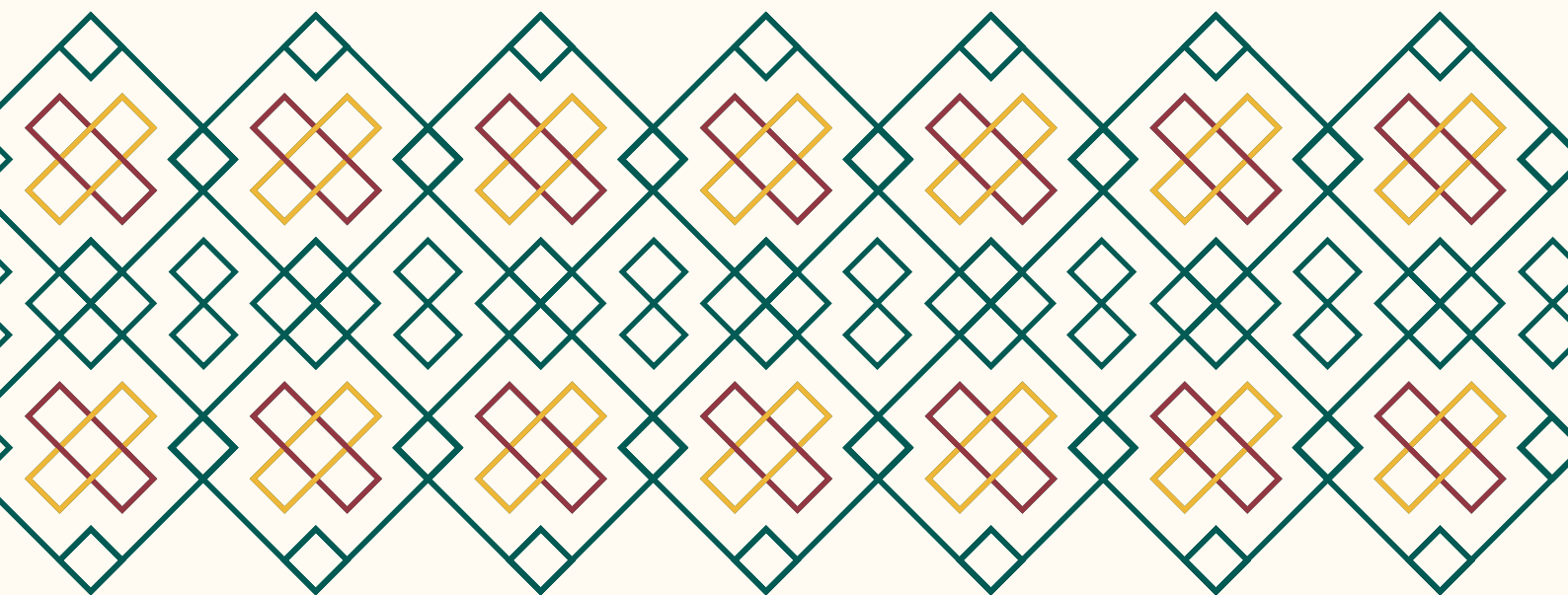
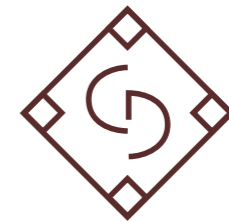


LE CLOS DES DUCS

Dijon



 ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF
MALRAUX



LE CLOS DES DUCS

Dijon

*Noble immeuble au coeur
du centre historique dijonnais*

9 rue du Lycée, 21000 Dijon

LA BOURGOGNE, AU CARREFOUR DE DEUX GRANDES RÉGIONS HISTORIQUES

2^e région générant le plus d'exportations sur le territoire, la Bourgogne est riche par sa gastronomie, son économie et sa position stratégique. À mi-chemin entre l'Île-de-France et l'Auvergne-Rhône-Alpes, la Bourgogne est l'une des régions les plus dynamiques du pays.

Une localisation stratégique

À seulement 1h40 de Paris et de Lyon en TGV, la Bourgogne-Franche-Comté se trouve dans l'axe des deux plus grandes métropoles françaises. Ses 230 km de frontières avec la Suisse lui offrent un atout sans pareil.

La Côte d'Or, département dont Dijon est la capitale, attire chaque année de nouveaux habitants. Principalement originaire de la région Grand-Est et d'Île-de-France, cette population est attirée par la promesse d'un cadre de vie sans pareil offert par le dynamisme de la région et sa situation géographique avantageuse.

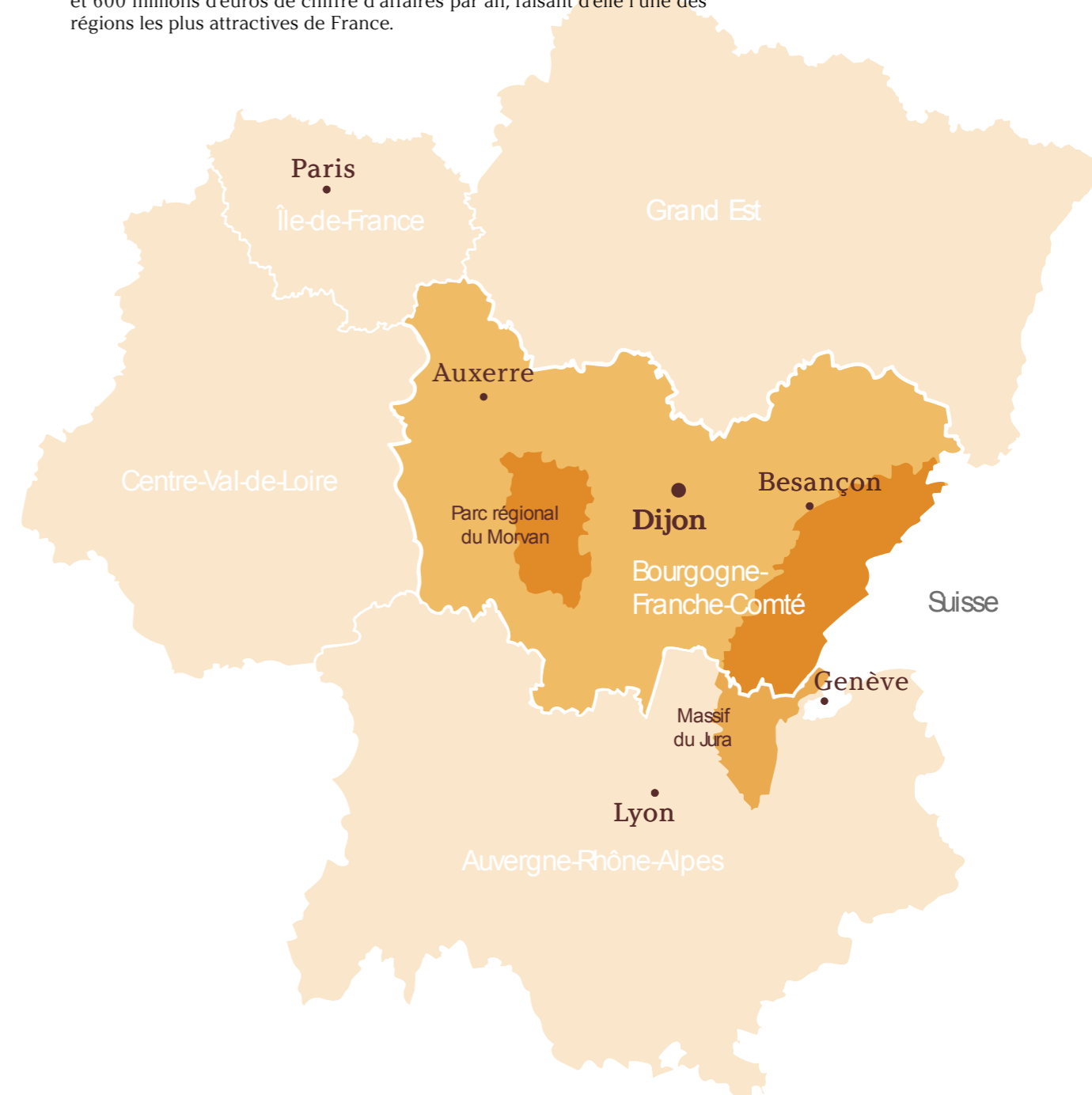
Territoire d'excellence industrielle

La région Bourgogne-Franche-Comté est riche d'une industrie développée réunissant des entreprises reconnues dans le monde entier. Elle compte cinq pôles de compétitivité : l'automobile (Alstom, PSA, IVECO et l'usine Fiat), la chimie, l'énergie (General Electric Energy), l'optique et l'horlogerie. Ces pôles concentrent la majorité des emplois de la région, contribuant à plus de 3% au PIB national, faisant de la Bourgogne une région clé pour l'économie française.

Le tourisme moteur économique de la région

Désignée par le guide Michelin comme destination d'envergure internationale, l'attractivité de la Bourgogne s'incarne dans ses espaces naturels et sa gastronomie. Dotée de trois parcs nationaux d'importance majeure, d'une chaîne de montagne et de cépages parmi les plus reconnues au niveau mondial (Pouilly-Fuissé, Meursault, Chardonnay, Puligny Montrachet, Louis Latour), la Bourgogne est une région qui séduit chaque année 2,5 millions de visiteurs. Le tourisme génère plus de 40 000 emplois et 600 millions d'euros de chiffre d'affaires par an, faisant d'elle l'une des régions les plus attractives de France.

2,5
millions
de visiteurs par an



230 km
de frontière
avec la Suisse

2,8
millions
d'habitants

3
parcs
régionaux

2^e
région
exportatrice

1^{ère}
région
industrielle



DIJON, CAPITALE ÉCONOMIQUE DE LA BOURGOGNE

Jouissant d'une position stratégique à mi-chemin entre Paris et Lyon, Dijon est une ville attractive et connectée au reste de la France grâce un réseau ferré très dense. Labellisée Ville d'Art et d'Histoire, elle allie offre touristique, dynamisme économique, et cadre de vie agréable. Ville la plus convoitée de la région, Dijon a vu sa population augmenter de près de 10% entre 2013 et 2022.

160.000
habitants

RÉGION
Bourgogne
Franche-Comté

DÉPARTEMENT
Côte-D'Or (21)



TRAIN

Dijon-Paris (TGV) : 1h40
Dijon-Lyon (TGV) : 1h40
Dijon-Besançon : 30min



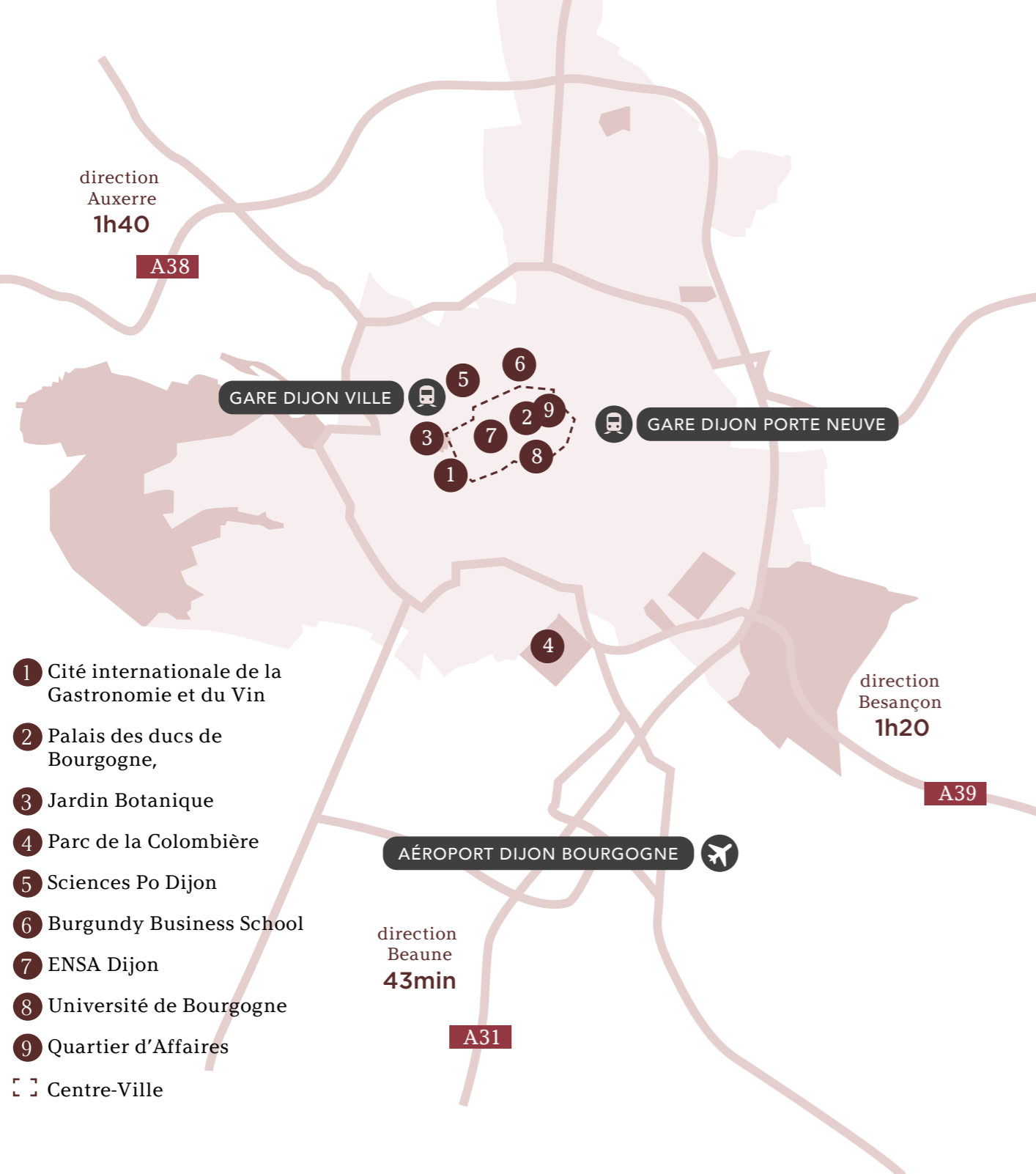
VOITURE

Dijon-Paris : 3h30
Dijon-Lyon : 2h10
Dijon-Besançon : 1h30



AVION

Aéroport
Dole-Besançon-Dijon
à 40 min en voiture



- 1 Cité internationale de la Gastronomie et du Vin
- 2 Palais des ducs de Bourgogne,
- 3 Jardin Botanique
- 4 Parc de la Colombière
- 5 Sciences Po Dijon
- 6 Burgundy Business School
- 7 ENSA Dijon
- 8 Université de Bourgogne
- 9 Quartier d'Affaires
- Centre-Ville





Pôle d'enseignement majeur

Chef-lieu de l'Université de Bourgogne, Dijon compte **34 000 étudiants** venus bénéficier d'une variété de formations associées à un réseau d'entreprises en croissance.

Les domaines d'études et les types de formations sont très nombreux. **L'Université de Bourgogne de Dijon concentre 90 % de l'enseignement supérieur en Bourgogne** accueillant chaque année **8000 étudiants** attirés par les multiples possibilités de spécialisation proposées, et dont plus de la moitié sont dijonnais.

Dijon compte également des **formations d'excellence** en lien étroit avec l'université publique telles que Sciences Po Dijon, Burgundy Business School, Agro Dijon ou encore Ensa Dijon.

6 CAMPUS EN BOURGOGNE
Auxerre, Chalon-sur-Saône,
Dijon, Le Creusot, Mâcon,
Nevers

34.000
étudiants dans Dijon Métropole

2.870
étudiants internationaux

Un environnement préservé

La nature en ville

Désignée ville la plus verte de France en 2020, Dijon compte de nombreux espaces verts, parcs, et jardins, ce qui fait d'elle **l'une des villes les plus agréables à vivre**. Chacun de ces espaces dispose d'une particularité : parc à thème, sportif ou patrimonial.

Ville durable

Ces espaces de verdure sont accompagnés d'un **réseau de transport particulièrement dense** favorisant les énergies durables.

La ville a mis en place des **tramways 100% électriques** et une **flotte de bus hybrides** afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre. C'est l'un des réseaux de chaleur urbain les plus performants de France.

Moteur économique régional

Une filière agro-alimentaire compétitive et innovante

Internationalement reconnue pour la qualité de sa gastronomie, Dijon dispose d'une industrie agro-alimentaire unique en France. La ville concentre des pôles de compétitivité mêlant numérique et ingénierie agro-alimentaire à l'image de la **Technopole AgroNov** qui mène des actions dans les exploitations agricoles en partenariat avec Saint-Louis aux Etats-Unis. **Le pôle Food-Tech, labellisé French Tech**, réunit également de grandes entreprises, laboratoires, et structures d'accompagnement à la création d'entreprises pour permettre le développement des grandes entreprises de demain.

Le quartier d'affaires Clémenceau, un pôle économique dynamique

Le **quartier d'affaires Clémenceau** accueille les sièges des plus grandes entreprises françaises et dijonnaises. Mêlant des créations originales d'architectes français et internationaux reconnus pour leur savoir-faire, les bâtiments accueillent quelques-uns des plus grands groupes mondiaux. Des bureaux sont également disponibles pour les travailleurs indépendants, PME et entreprises nouvellement créées qui étaient au nombre de **2 500** en 2021. **Dijon est une destination de choix pour l'entrepreneuriat.**

10.500
entreprises présentes à Dijon



Label French Tech
pour le Food Tech

250km
de pistes cyclables

21
parcs et jardins

Les grands projets de Dijon Métropole

La métropole travaille sur de grands projets tournés vers l'agriculture durable et la préservation de la qualité de vie de la métropole dijonnaise par la mise en place d'écoquartier, la production d'hydrogène vert ou encore la réflexion autour d'une agriculture durable.

Projet Response – H2020

Ecocité des Maraîchers

Projet Via Romana





Place de la Libération
(ci-contre)

La place de Libération, anciennement place royale, est une place pensée par l'architecte du Roi Louis XIV Jules Hardouin-Mansart pour y accueillir une statue équestre du Roi Soleil. Construite en hémicycle pour rendre visible le Palais des Ducs de Bourgogne, la Place Royale est renommée Place de la Libération à la suite de la libération de Dijon en 1944.

Hôtel de Vogüe
(ci-dessous)

Ancien hôtel particulier du XVI^e siècle, l'Hôtel de Vogüe est classé au titre des Monuments Historiques depuis 1911. Arborant de superbes tuiles vernissées et présentant un style architectural typique de la Renaissance, il est l'un des monuments phares de la ville.



L'historique Cité des Ducs

Labellisée **Ville d'Art et d'Histoire** et doublement labellisée auprès de l'**UNESCO**, Dijon nous donne à voir des monuments somptueusement conservés et des hôtels particuliers datant de la Renaissance.

Capitale du duché de Bourgogne entre 1363 et 1477, **les Ducs de Bourgogne** y construisent un Palais, des hôtels particuliers et modifient le plan urbanistique de la ville. Rattachée au Royaume de France en 1477, Dijon est à nouveau modifiée sous le règne du Roi Soleil et prend alors une configuration défensive inspirée du style Vauban et une architecture classique signée Jules Hardouin-Mansart. Au XIX^e siècle après la guerre de 1870, **Dijon redevint une place forte** de la région attirant les Français fuyant l'Alsace Lorraine annexée par l'Allemagne.

Un siècle et demi plus tard, en 2017, elle devient capitale de la Bourgogne-Franche-Comté.

Les incontournables

Palais des Ducs de Bourgogne

Classé au titre des Monuments Historiques, le Palais des Ducs de Bourgogne est le témoin architectural de l'époque prospère de Dijon. Edifié par Philippe le Hardi au XIV^e, modifié par Philippe le Bon, puis remanié par Hardouin-Mansart, le Palais des Ducs de Bourgogne est le témoin de l'évolution du style architectural français.

Hôtel Chambellan

Doublement classé au titre des Monuments Historiques pour sa chapelle et l'hôtel, l'hôtel Chambellan est un véritable joyau architectural de style gothique. Edifié par un riche drapier dijonnais au XV^e siècle, le lieu présente une tourelle d'escalier ainsi qu'une galerie décorée de boiseries majestueuses.

Gastronomie

Doublement labellisée par l'UNESCO pour les climats du vignoble de Bourgogne et celui du Repas Gastronomique des Français, Dijon est une ville reconnue pour sa culture gastronomique. Terre de production de la célèbre moutarde, du bœuf bourguignon et du pain d'épice, la Métropole de Dijon a inauguré en 2022 la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin. Dotée de 5 restaurants étoilés, Dijon est une place centrale pour le rayonnement de la gastronomie française.

La route des vins

La route des Grands Crus de Bourgogne est l'une des attractions touristiques majeure de Dijon. Composée d'un itinéraire de 60km et ponctuée de 37 villages viticoles tous inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, la route des Grands Crus est une manière authentique de découvrir la région dijonnaise à vélo, en voiture, à moto ou en randonnée.

DIJON, LE CHOIX D'UN INVESTISSEMENT LOCATIF PÉRENNE

«Dijon est la ville parfaite pour travailler au cœur d'une région historique et profiter toujours d'un coin de verdure»

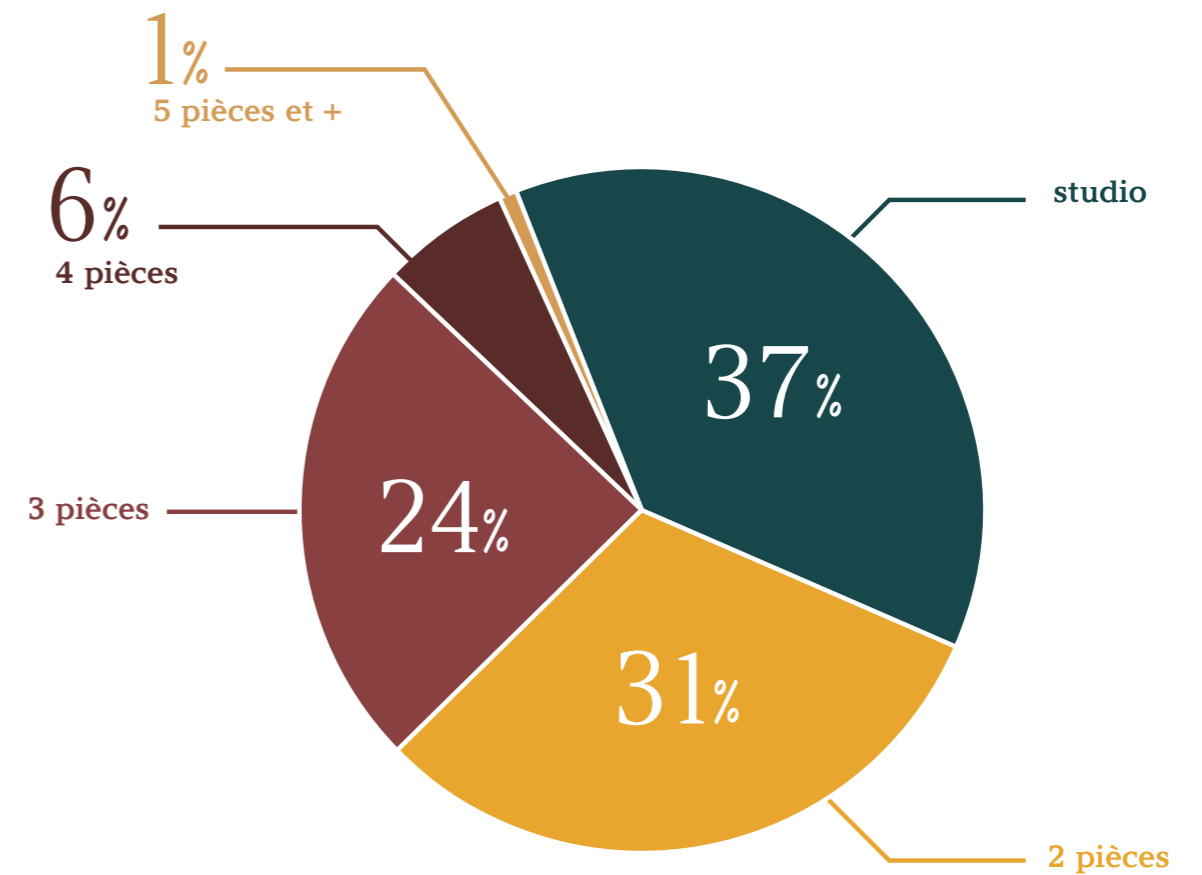
Le Forbes, 2020

Ville la plus dynamique d'une région idéalement située à 1H40 en TGV de Paris et Lyon, Dijon gagne chaque année de nouveaux habitants. Dotée de nombreux établissements d'enseignement supérieur, d'une économie dynamique et d'une offre culturelle et gastronomique unique, Dijon s'impose comme une ville idéale où il fait bon vivre.

Les jeunes actifs et étudiants à la recherche d'un cadre de vie agréable, durable et d'un dynamisme propre aux grandes villes trouvent à Dijon un équilibre parfait.

La croissance du marché locatif de Dijon est d'ailleurs témoin de l'attractivité de la ville et de l'intérêt d'investir dans une ville ambitieuse. Dans le quartier du Centre-Ville, le plus préservé au niveau architectural, le prix des loyers au m² a évolué de plus de 9% par an. Ici, plus de 72% sont locataires et 97% des biens loués proposés à la location sont des appartements.

Répartition des typologies les plus recherchées à la location



La restauration du Clos des Ducs permettra de répondre à une forte demande locative :

12 APPARTEMENTS
déclinés du studio au 3 pièces :



LE CENTRE-VILLE, UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ ET HISTORIQUE

Anciennement entouré par une muraille gallo-romaine, le centre-ville de Dijon est le quartier le plus ancien de la ville. Inscrit en secteur sauvegardé depuis 1966, il arbore quelques 3 000 édifices d'époque et incarne la multiplicité de l'identité architecturale dijonnaise.

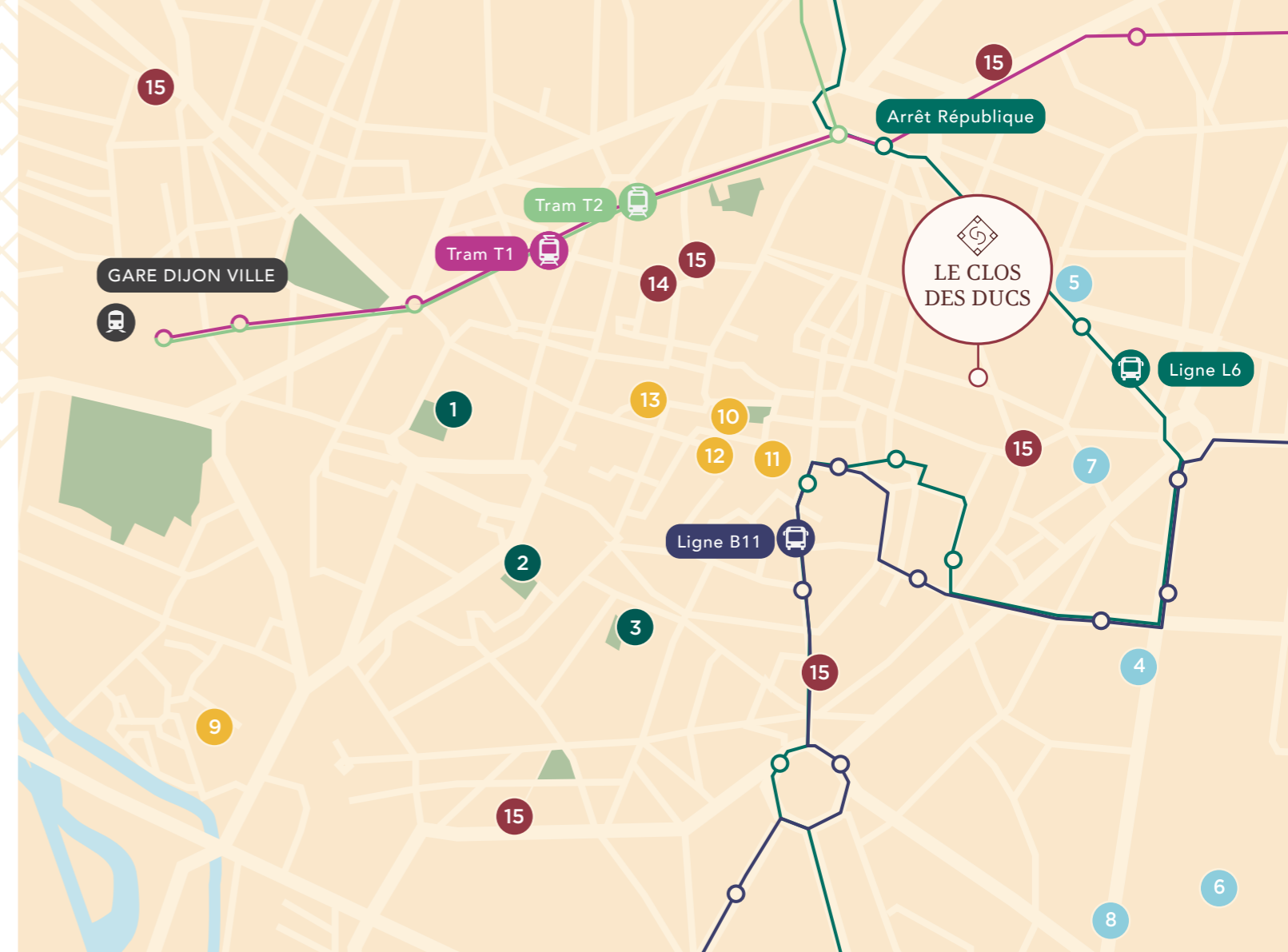
Aux immeubles haussmanniens répondent des bâtiments de style art nouveau et art déco et des immeubles datant de la Renaissance (Palais des Ducs de Bourgogne, hôtels particuliers...). Depuis les années 2000, des projets d'urbanisme comme la piétonisation et la rénovation de bâtiments anciens tendent à protéger et à dynamiser ce secteur.

Le quartier concentre des **commerces de proximité**, une **offre culturelle riche**, plus de **8 établissements d'enseignement** et de **nombreux espaces verts**. Le centre-ville est l'un des **quartiers les plus agréables et attractifs de la ville**. Il offre à ses habitants **douceur de vie** dans une ville moyenne, et une **parfaite accessibilité** à toutes les commodités grâce au réseau de transport dijonnais.

4.000
habitants

Le Clos
des Ducs,
proche
de tout :

- Gare à 850m
- 2 lignes de Tram à 450m
- Mairie à 600m
- Lycée à 400m



2
lignes de Tramway

2
lignes de Bus

8
établissements
d'enseignement supérieur

PARCS & JARDINS

- 1 Square des Bénédictins
- 2 Jardin d'Esterno
- 3 Jardin des Carmélites

ÉDUCATION

- 4 Lycée Hypollite Fontaine
- 5 Lycée Carnot de Dijon
- 6 Ecole Maternelle Voltaire
- 7 Lycée polyvalent Simone Weil
- 8 Ecole élémentaire Voltaire

CULTURE

- 9 Cité internationale de la Gastronomie et du Vin
- 10 Palais des Ducs de Bourgogne
- 11 Musée des Beaux-Arts de Dijon
- 12 Place de la Libération,
- 13 Rue des Forges

COMMODITÉS

- 14 Halles Centrales
- 15 Supermarchés

LE CLOS DES DUCS, NOBLE IMMEUBLE DIJONNAIS

Un projet de réhabilitation dans les règles de l'art

Au détour des ruelles du Centre-Ville de Dijon et à seulement quelques pas du Lycée Carnot, se dresse le Clos des Ducs.

Sous la supervision des équipes d'Histoire & Patrimoine, ce **bel immeuble du XIX^e siècle** va retrouver ses lettres de noblesses.

Déclinés du **studio au trois pièces**, les futurs **12 appartements** dévoileront des surfaces généreuses à vivre, avec, pour ceux au rez-de-chaussée la mise à disposition de **deux cours privatives**.

Une attention particulière sera apportée aux **éléments architecturaux présentant un caractère patrimonial** : cheminées en marbre, tomettes et parquets massifs. **En harmonie avec la modernité et le bien-être des futurs logements**, ces éléments seront conservés et restaurés dans la mesure du possible afin de leur rendre tous leurs attraits d'antan.

La façade du Clos des Ducs sera **rythmée de larges fenêtres, agrémentées d'élégants garde-corps en fer forgé**. Les futurs appartements pour la majorité traversants, bénéficieront ainsi d'une superbe luminosité au fil des heures, sublimant les **belles hauteurs sous plafond**.

12
appartements
du **T1** au **T3**

Belles hauteurs sous plafond
&
Éléments patrimoniaux
conservés

2
cours privatives



Des prestations intérieures soignées

Les cuisines

- Plans de travail en Quartz et finition Silestone
- Électroménagers de la marque Bosch ou équivalent
- Hotte à recyclage
- Robinetterie de la marque Grohe ou équivalent
- Plaques en vitrocéramique (4 feux pour les T2 et plus)
- Four encastrable en inox pour les T2 et plus

Les revêtements de sol

Dans toutes les pièces, les sols présentant un caractère patrimonial seront conservés et restaurés.
Le cas échéant, dans les pièces sèches les sols seront en parquet contrecollé avec des plinthes de 100 mm, et pour les pièces humides, du carrelage en grès cérame.

*Proposition d'aménagement
d'un 2 pièces*



Plans de répartition

Légende

- studio
- 2 pièces
- 3 pièces



Rez-de-chaussée



2^e étage



3^e étage



1^{er} étage



4^e étage



UN INVESTISSEMENT ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF MALRAUX

Situé au cœur du secteur sauvegardé de Dijon, le Clos des Ducs ouvre droit au bénéfice des avantages fiscaux du dispositif Malraux pour toute acquisition d'un appartement

Avantages et conditions du régime fiscal

Une réduction d'impôt de 30 % du montant des travaux, dans les limites suivantes :

MONTANT : l'assiette de réduction est plafonnée à 400 000 € de travaux sur 4 années glissantes (soit jusqu'à 120 000 € de réduction d'impôt au total). Ce plafond s'entend pour l'ensemble des opérations « Malraux » réalisées par le contribuable.

LA DURÉE : la réduction d'impôt s'applique aux travaux réalisés et payés l'année de délivrance du permis de construire et les 3 années suivantes.

Une obligation de location du bien non meublé soit en résidence principale (logement), soit dans le cadre d'un bail commercial ou professionnel (locaux d'activités) pendant une durée de 9 ans.

La VIR Vente d'Immeuble à Rénover

- Le contrat de vente établi en VIR engage le vendeur sur la réalisation, le montant et le délai de réalisation des travaux.
- Le contrat en VIR inclut une garantie d'achèvement des travaux sous forme d'une caution délivrée par une banque ou une compagnie d'assurance.

Investir comporte des risques.

Le non-respect des engagements de location et conservation entraîne la perte de l'avantage fiscal. L'équilibre économique d'une opération ouvrant droit à un avantage fiscal dépend principalement du marché locatif, des charges liées à la détention d'un bien en vue de sa location et de la fiscalité immobilière.

Le dispositif fiscal Malraux

La loi Malraux du 4 août 1962 a été conçue pour renforcer la législation sur la protection du Patrimoine historique et esthétique français. Ce dispositif a grandement facilité la restauration immobilière des centres des plus belles villes de l'Hexagone.

« Si nous laissions détruire ces vieux quais de la Seine semblables à des lithographies romantiques, il semblerait que nous chassions de Paris le génie de Daumier et l'ombre de Baudelaire »

André Malraux,
lors de la présentation de son projet de loi, le 4 août 1962



HISTOIRE & PATRIMOINE, OPÉRATEUR IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE

Découvrez l'ensemble des services que nous mettons à votre disposition pour sécuriser votre investissement et garantir votre tranquillité.

Gestion locative et Offre de Syndic

Nos emplacements privilégiés en cœur de ville, dans des immeubles remarquables, nous permettent d'assurer une gestion locative sereine.

C'est pourquoi, si vous choisissez de nous confier votre bien, nous pouvons nous engager à :

- Vous mettre à disposition un suivi personnalisé de la gestion locative de votre bien et un espace personnel en ligne.
- Vous garantir la mise en place du premier locataire dans un délai inférieur à trois mois.
- Vous indemniser jusqu'à 12 mois après une franchise de trois mois si nous ne trouvons pas votre premier locataire.

En investissant chez Histoire & Patrimoine, le spécialiste de la Belle Pierre, vous faites fructifier votre propre patrimoine tout en participant à la sauvegarde du Patrimoine français.

Cette mission d'intérêt général est collective mais votre investissement est individuel : vous pouvez être fier d'entrer dans le cercle restreint de ceux qui détiennent un bien immobilier d'exception, que cela soit via la reconversion de patrimoine religieux, administratif ou militaire ou via la rénovation de bâtiments classés, inscrits Monuments Historiques remarquables en loi Malraux. Mais un investissement d'exception oblige à des garanties et des services d'exception. C'est pourquoi nous avons créé notre charte « Patrimoine Confiance » qui rassemble toute notre expertise, pour votre sérénité et votre sécurité.

Avec Histoire & Patrimoine, vous verrez la différence d'un accompagnement sur mesure.



Nos demeures sont uniques, vous l'êtes aussi.

Nos garanties Patrimoine confiance :

Garantie financière d'achèvement

Garantie décennale des entreprises contractantes

Délai garanti de la durée des travaux

Assistance fiscale et juridique



Vous & Nous Le sens de la relation client

Parce que
vous êtes au cœur
de notre stratégie et de nos valeurs

Parce que nous
nous engageons à vos côtés
dans votre projet

Parce que nous souhaitons avoir
une relation de proximité
avec vous



Notre service relation client

Pour mieux vous connaître
Pour mieux vous accompagner
Pour mieux vous informer

vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr

Ce qu'il faut retenir

Une situation exceptionnelle

- Dijon, métropole ambitieuse et culturelle
 - Au cœur d'un quartier sauvegardé
- À proximité immédiate des commerces et services

Un immeuble d'exception

- 12 appartements, pour la majorité traversants
 - Deux cours privées
- Éléments patrimoniaux conservés (cheminées, tomettes...)

Un investissement locatif pérenne

Éligible au dispositif fiscal Malraux



Mentions légales :

Histoire & Patrimoine - 87 rue de Richelieu 75002 Paris - SAS au capital de 769 800 € - RCS Paris B 480 309 731 - Document non contractuel.

Crédit Photos : Antoine Piechaud et Adobe Stock - Perspectives : ?? - Plans : Marine Boyer - Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelles, laissées à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles de changements selon évolutions du chantier ou pour raisons administratives.

La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif - Agence Infime - 09/2022

Lieux d'Histoire, Lieux de Vie

Le Groupe Histoire & Patrimoine est l'opérateur de référence de l'immobilier patrimonial. Fort d'une expérience de plus de 30 ans, avec des projets à travers la France entière, il est le spécialiste de la réhabilitation du patrimoine en cœur de ville.

Leader sur ce secteur, il a forgé ses savoir-faire à travers de prestigieuses opérations, dans des projets de reconversion de patrimoine religieux, industriel, administratif ou militaire comme dans la rénovation de bâtiments protégés, classés ou situés en secteurs sauvegardés.

Ses références balayent tous les siècles, du XV^e au XX^e siècle et tous les styles de l'architecture classique à l'architecture contemporaine.

Il œuvre avec des architectes qui partagent cette passion du patrimoine et savent lire le passé d'un bâtiment avant d'en écrire l'avenir.



contact@hpre.fr
www.histoire-patrimoine.fr

