

Les Ursulines

RÉSIDENCE - BÉZIERS





C.C LE POLYGONE

GARE SNCF
& ROUTIÈRE

CATHÉDRALE
SAINT NAZAIRE

ALLÉES PAUL RIQUET

PLACE
JEAN JAURES

LES HALLES
BILTOKI



Les
Ursulines



PONT CANAL



Sommaire

Béziers, ville ouverte à l'international	04
Une perspective de vivre mieux	05
Le centre historique	06
Les Ursulines et son histoire	07
La résidence	08
Les appartements	09
Chiffres clés	10
Loi Malraux	11



Parking Les Halles 1



Parking Les Halles 2



Futur Parking de la Madeleine



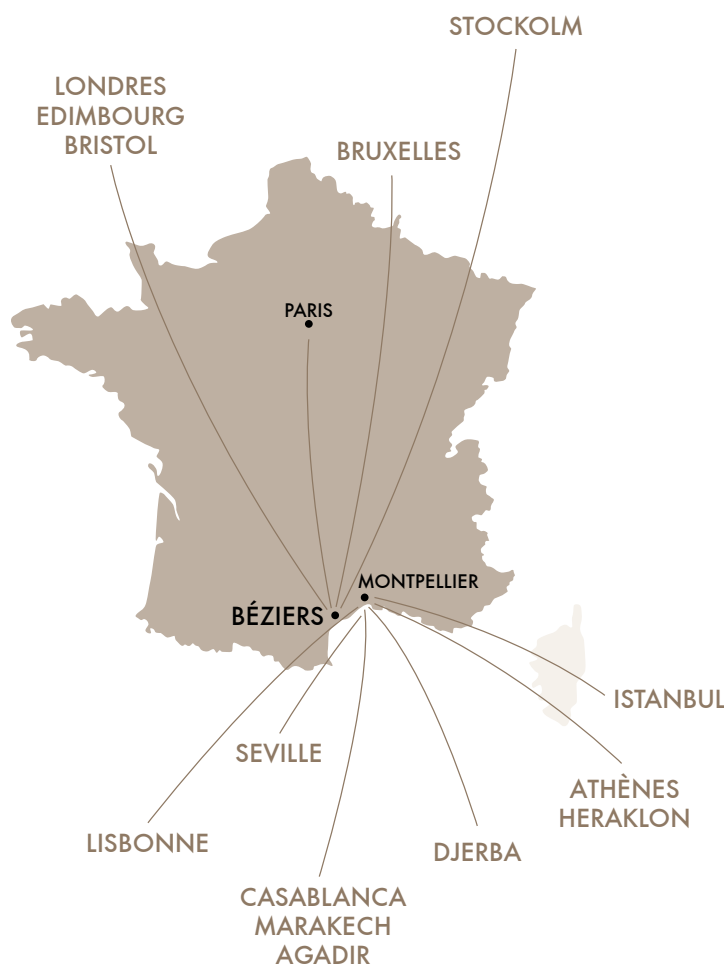
Collège - Lycée Henri 4



Hôtel de Ville

Béziers, *une ville ouverte à l'international*

Entre mer et vignobles, érigée sur les hauteurs du fleuve Orb, Béziers jouit d'une situation géographique et d'un climat exceptionnel en Languedoc. Voisine de l'Espagne, Béziers, sous préfecture de l'Hérault est résolument tournée vers l'Europe avec une accessibilité facilitée par ses infrastructures de transport.



2 AUTOROUTES

A75 : 9 minutes

A9 : 11 minutes



1 GARE TGV EN CENTRE VILLE

Paris : 4h10 / Toulouse : 1h30

Lyon : 2h10 / Marseille : 2h20



2 AEROPORTS

Béziers Cap d'Agde : 17 minutes

Montpellier Méditerranée : 54 minutes

POLE D'ECHANGES MULTIMODAL

Le nouveau Pôle d'échange multimodal de la Gare de Béziers offre, un accès aux transports alternatifs. Un projet ambitieux qui modifie radicalement les accès et espaces de vie et de circulation.

Cette plateforme multimodale, avec ses dessertes intra et péri-urbaines, permet, grâce à des liaisons douces, d'oxygéner le centre ville. Elle valorise d'autant l'entrée Sud de Béziers en dessinant harmonieusement une continuité de parcours entre le centre ville, les allées Paul Riquet, le plateau des Poètes et le Port Notre Dame.



Une perspective de vivre mieux !

Riche d'un patrimoine historique et culturel de plus de 2500 ans, ses monuments, sa culture festive et son naturel accueillant en font l'une des villes les plus visitées en Occitanie.

Dynamique et tournée vers l'avenir, Béziers ne cesse de se renouveler et de soutenir le développement économique des entreprises locales, régionales et même internationales (bio énergie) qui ont choisi de s'implanter et se développer ici.

Ville de caractère et d'ambition, Béziers est une cité à taille humaine qui a su préserver son identité et son charme, et qui a tous les atouts d'une grande agglomération.



BÉZIERS

81 000 habitants
2^{ème} bassin d'emploi
et développement
d'entreprises de l'Hérault

**AGGLOMÉRATION
BÉZIERS
MEDITERRANÉE**
131 000 habitants

HISTORIQUE

Marchez sur les traces de la civilisation romaine avec son amphithéâtre antique et ses arènes.

Atteignez le clocher de la Cathédrale Saint-Nazaire, vous distinguerez le magnifique Pont Vieux !

Enfin, sur les Allées Paul Riquet s'affichent les fortunes viticoles et leurs belles demeures haussmanniennes.

DYNAMIQUE & FESTIVE

FÉRIA

Imprégnez-vous de l'ambiance musicale des bodégas jusqu'à l'aube.

SAINT APHRODISE

Au printemps, la ville fête son Saint Patron Aphrodise, le premier évêque de la ville.

Une fête de tradition, à l'ambiance authentique et conviviale.

ÉTUDIANTE

CENTRE UNIVERSITAIRE
INSPE
IUT
IFSI
CFA
GRETA



SPORTIVE

Cité de défis, Béziers supporte grands clubs dans l'élite nationale.

Les ANGELS du Béziers Volley

Les footballeurs de l'AS Béziers

Le Mythique club des rugbymen de l'ASBH, 11 fois champions de France



CANAL DU MIDI

Ouvrage impressionnant classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le Canal du Midi et les 9 écluses de Fonseranes offrent un cadre agréable et varié et des activités adaptées à tout âge et à tous les goûts !

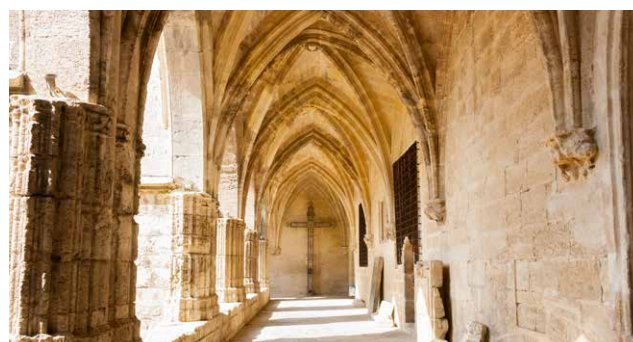


Béziers

Le centre historique

Béziers aurait été construite avant Marseille au VII^e siècle avant J.C et serait la plus vieille ville de France. Le centre ville de Béziers vous séduira avec ses magnifiques façades Hausmaniennes et son ambiance festive et conviviale.

Les allées Paul Riquet, le plateau des Poètes, Le théâtre municipal, la Cathédrale Saint Nazaire, Le Théâtre des Variétés et les nouvelles Halles, élues plus beau marché de France... Le vieux Béziers regorge de monuments historiques que vous prendrez plaisir à découvrir.



Les Ursulines

DANS L'HISTOIRE

Fondé en Italie au début du XVII^e siècle, l'ordre des Ursulines se développe en France dans le contexte de la Contre-Réforme catholique. Sa vocation première était l'accueil, la protection et l'éducation de jeunes filles, souvent orphelines, leur offrant un cadre structurant fondé sur l'instruction et la transmission.

À Béziers, l'histoire du site débute par le testament du 4 février 1625 d'Isabelle de Bizan, qui fit donation d'une maison aux Ursulines de Pézenas, à la condition d'y établir un lieu dédié à cette mission. L'installation du couvent fut officiellement autorisée en novembre 1630 par Clément de Bonsi, ancrant durablement l'ordre dans la ville.

Édifié au XVI^e siècle, l'immeuble se situe à proximité immédiate des Halles de Béziers et borde l'impasse dite des « Ursulines », dont il a conservé le nom.

Le bâtiment principal, élevé sur plusieurs niveaux, s'organise autour d'un vaste jardin intérieur, apportant lumière et sérénité à l'ensemble.

D'une sobriété élégante, l'architecture révèle des éléments remarquables : une porte monumentale, une fenêtre à croisée et meneaux en pierre de taille tournée vers les halles, et un escalier en pierre majestueux, véritable chef-d'œuvre d'ingénierie. À l'intérieur, les plafonds à la française confèrent aux volumes une atmosphère chaleureuse et authentique, affirmant l'identité patrimoniale du lieu.

Soucieuse de préserver cette mémoire vivante, la Ville de Béziers a souhaité conserver les murs du restaurant occupant une partie du rez-de-chaussée. Devenu au fil du temps une véritable institution locale, il accueille une clientèle fidèle issue de toutes les institutions publiques de la ville.

Ce lieu participe à la vie du site en instaurant une atmosphère calme et conviviale, favorisant une coexistence harmonieuse et sécurisante, fidèle à l'esprit d'accueil qui caractérise les Ursulines depuis des siècles.



Les Ursulines

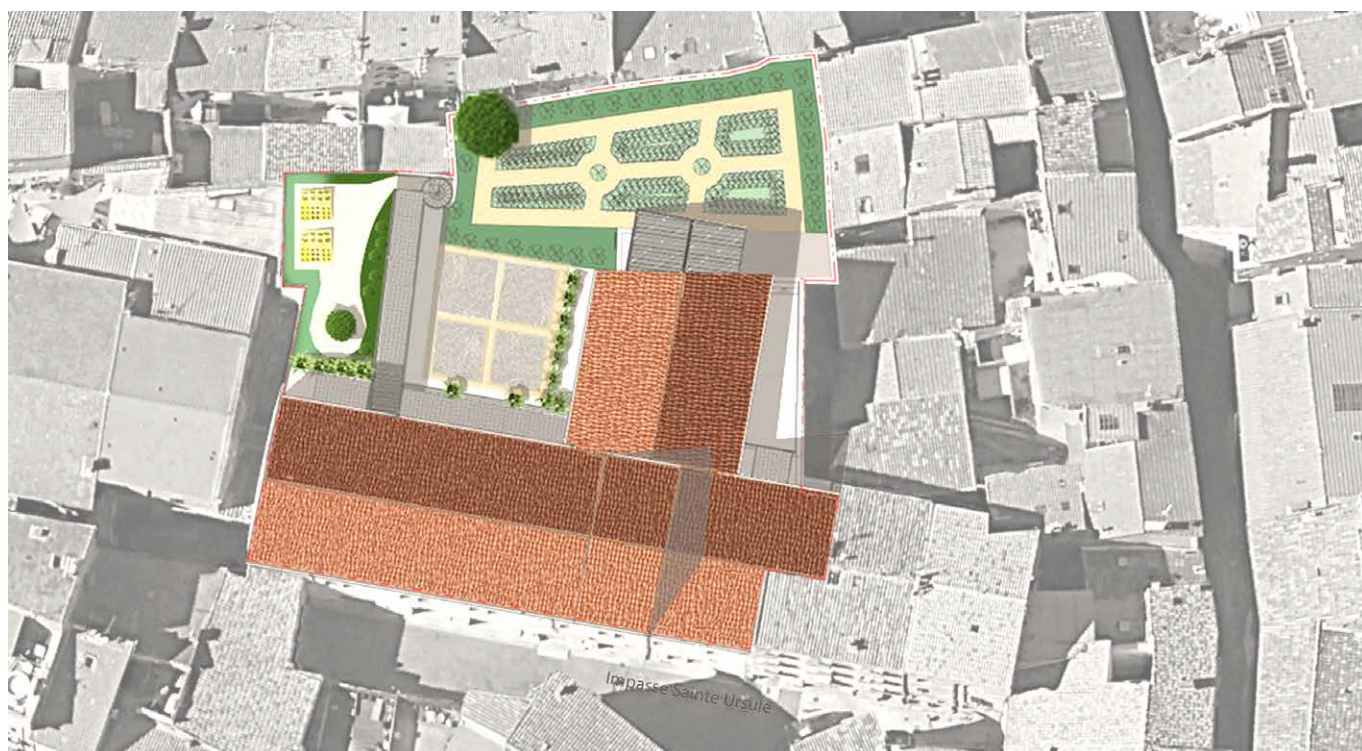
Les appartements

Avec son architecture noble, son escalier en pierre majestueux et ses plafonds à la française, vous apprécierez le soin particulier apporté à la restauration et à la mise en valeur des décors existants.

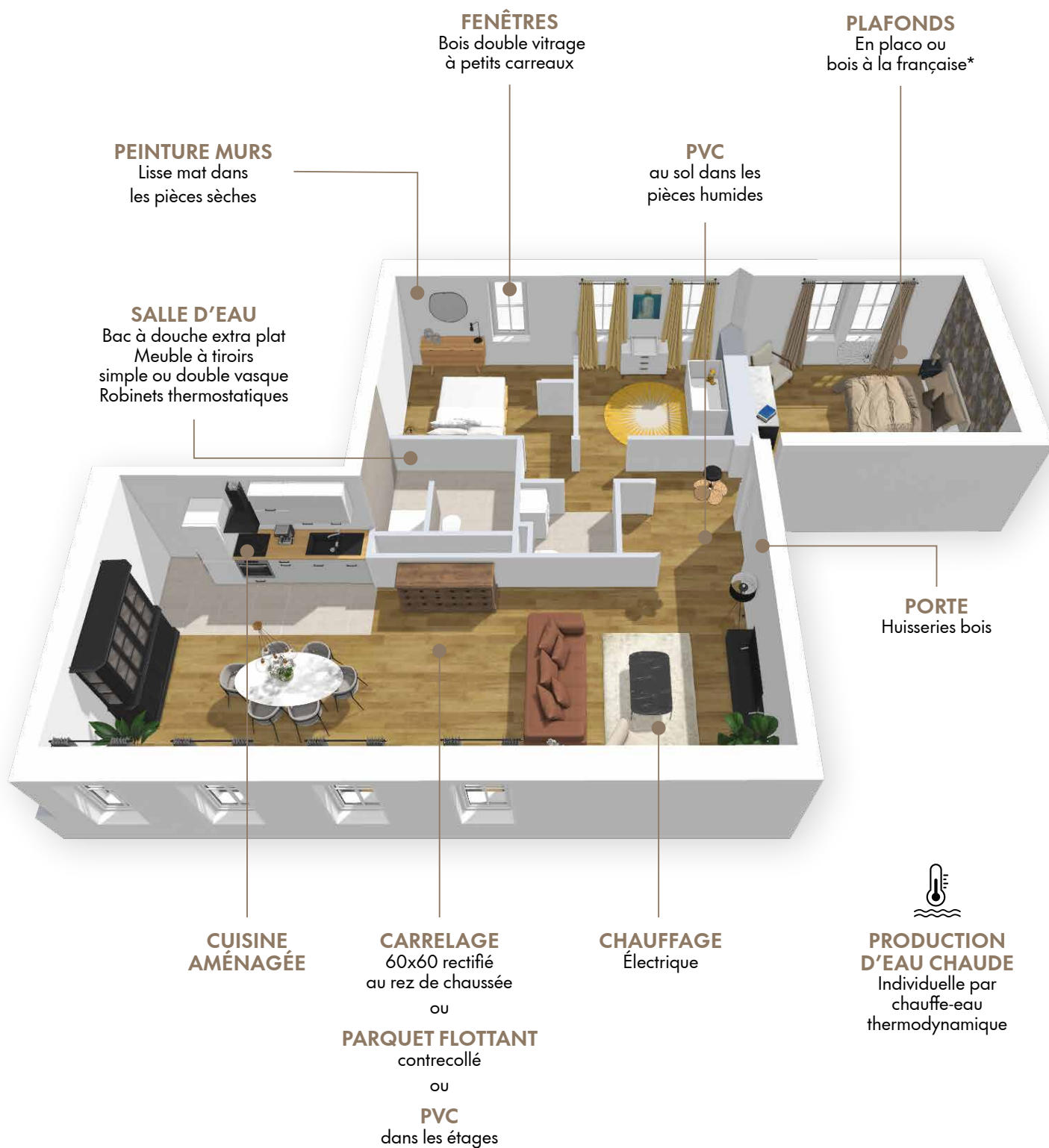


Répartie sur 3 niveaux, la résidence les Ursulines accueillera seulement 21 appartements à la fois fonctionnels, et empreints d'âme, dans un cadre intimiste.

Vous pourrez choisir parmi un panel de typologie allant du T2 au T4, certains bénéficiant de balcons ou terrasses, et pensés pour maximiser l'espace et la luminosité, tout en préservant les éléments architecturaux d'origine qui confèrent au lieu son caractère unique.



Une restauration dans les règles de l'art



Chiffres clés

JUSQU'À
67%
Une part travaux
optimisée

21
LOGEMENTS
Un immeuble intimiste
Du T2 au T4

30%
**DU MONTANT DES
TRAVAUX DÉDUCTIBLES
DE L'IMPÔT***

de **2026**
à **2030**
**UN IMPACT FISCAL
IMMÉDIAT**



Loi Malraux

AVANTAGES FISCAUX

Le dispositif Malraux offre une opportunité rare d'investir dans le patrimoine français tout en bénéficiant d'un avantage fiscal exceptionnel.

Il permet une réduction d'impôt pouvant atteindre 30 % du montant des travaux de restauration dans la limite de 400 000 €, soit jusqu'à 120 000 € d'économie d'impôt sur quatre ans.

Le dispositif se situe hors plafonnement des niches fiscales (crédits d'impôts et réductions d'impôts diverses étant par principe limitées à 10 000 € par foyer par an) en contrepartie de quoi le logement doit être loué nu pendant au moins 9 ans à usage de résidence principale.

En plus de cet avantage fiscal significatif, l'investisseur valorise un bien immobilier de caractère situé dans des secteurs historiques protégés, gage de prestige et de pérennité.

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

La résidence Les Ursulines se situe en cœur de ville de Béziers, dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a été approuvé en janvier 2026, permettant une réduction d'impôt à hauteur de 30%.

Les travaux, prescrits et contrôlés par l'Architecte des Bâtiments de France, mènent à une restauration complète de l'ensemble immobilier à forte valeur patrimoniale.



GARANTIES

En tant qu'investisseur, vous bénéficiez ici d'un programme Malraux totalement sécurisé sur le plan fiscal. L'opération a été audité et validée par un cabinet d'avocats spécialisé en droit fiscal, qui a d'ores et déjà déposé un rescrit général auprès de l'Administration. Mieux encore, un rescrit individuel sera établi pour chaque acquéreur, garantissant que votre situation personnelle est parfaitement conforme au dispositif Malraux et à sa mise en œuvre concrète.

C'est un avantage déterminant : grâce au rescrit, l'Administration fiscale ne peut pas remettre en cause l'avantage fiscal accordé, dès lors que l'investissement respecte les conditions validées. Vous investissez donc avec une visibilité et une sécurité maximales, sans aléa fiscal futur. Enfin, cet accompagnement juridique et fiscal complet, intègre votre défense face à l'Administration en cas de contentieux : aucune démarche complexe, aucun coût caché, tout est pensé pour que vous investissiez sereinement dans un actif patrimonial d'exception.

S'agissant d'une Vente d'Immeuble à Rénover, votre enveloppe travaux est garantie pour un prix ferme et définitif. L'achèvement des travaux est également garanti par une GFA (Garantie financière d'achèvement) émise par un organisme bancaire.

Les Ursulines

RÉSIDENCE - BÉZIERS

Scannez pour
en savoir +

