

FIRST

BOURG-EN-BRESSE

Y'DONNA
— IMMOBILIER —

Bienvenue à **BOURG-EN-BRESSE**



BOURG-EN-BRESSE UNE VILLE ATTRACTIVE !



Bourg-en-Bresse est la préfecture de l'Ain, elle compte plus de 40 000 habitants et est au cœur d'une agglomération de 60 000 résidents.

La ville se démarque des autres villes de taille moyenne en France par son dynamisme économique et son attractivité. En effet, elle est située au carrefour de Lyon et Genève et bénéficie donc d'axes ferroviaires et routiers de qualité lui permettant une connexion directe aux deux grandes métropoles.

Ainsi en 2015 selon le classement Les Echos « Où fait-il bon vivre en France ? », le bassin d'emplois de Bourg-en-Bresse est au 5ème rang sur plus de 300 zones répertoriées.



La richesse commerciale du centre-ville témoigne de cette attractivité. Nous recensons une grande diversité commerciale avec des commerces de proximité et de grandes chaînes de magasins.

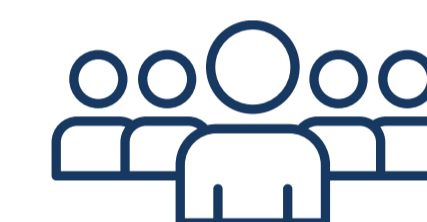
Pour exemple, l'inauguration du Carré Amiot en 2022 en plein cœur de ville, énorme projet de requalification des espaces publics, de création d'une trame verte et de construction d'un bâtiment en R+2 comprenant un food court, cinq commerces et des bureaux dans les niveaux supérieurs.

LES CHIFFRES CLÉS



Nombre de création d'entreprise

273	662
2012	2021



Évolution de la population

40 203	40 490	41 111
2008	2013	2019



Salaire net moyen par rapport à la France

2520€	1917€
France en 2020	Bourg en Bresse

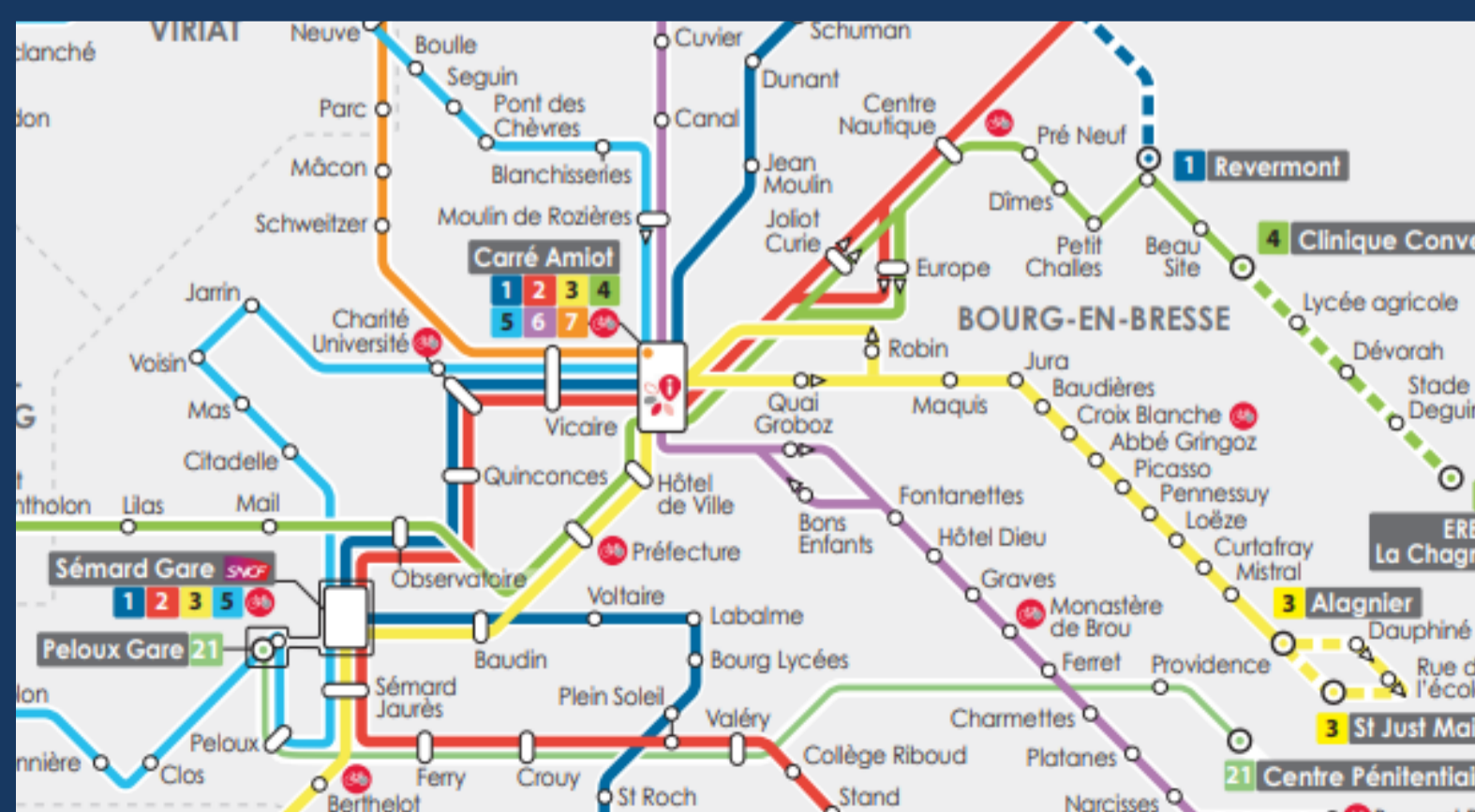
SE DÉPLACER À BOURG-EN-BRESSE

Bourg-en-Bresse est idéalement située à un nœud autoroutier. Ainsi la ville est accessible depuis l'A39 ce qui la situe à 30 minutes du Jura, à 4h de l'Alsace.

Depuis l'A40, la plaçant à 20 minutes de Macon et à 1h30 d'Annecy et surtout à 1h15 seulement de Genève. Enfin l'A42 lui permet de relier Lyon en 50 minutes.

Les lignes de bus desservent Bourg-en-Bresse, Péronnas Saint-Denis-les-Bourg, Saint-Just et Viriat du lundi au samedi, de 6h à 20h. La navette du centre-ville, Rubis'City, 100% gratuite et électrique, est disponible du lundi au samedi de 10h à 18h.

Elle permet de relier Carré Amiot à la Gare SNCF toutes les 20 minutes en passant par le centre-ville.



La résidence **FIRST**



L'ensemble immobilier **Le First** se compose de 34 logements collectifs répartis sur un 1er bâtiment de 3 niveaux et un second bâtiment de 5 niveaux sur un sous-sol de 42 places de stationnement.

De plus, cinq locaux à vélos d'une surface total de plus de 100m² seront créés afin d'encourager les déplacements en mode doux dans le centre-ville et répondre aux nouvelles attentes des résidents.

Profitant d'un terrain dont la déclivité est relativement forte, le projet s'intègre parfaitement dans le tissu urbain composé de grands ensembles des années 70, de petits immeubles collectifs et de zones pavillonnaires.

Les appartements offrent des espaces baignés de lumière grâce à de nombreuses ouvertures et à des balcons aux surfaces généreuses.

Les murs existants le long de la rue du Pont des Chèvres et de l'avenue de Macon seront démolis pour accentuer l'effet d'ouverture du projet vers le centre-ville situé à 500 mètres.

L'espace vert commun composé d'arbres de hautes tiges et d'essences variées est un écrin qui isole la résidence du tourbillon urbain.

La résidence
FIRST



FIRST

BOURG-EN-BRESSE



La résidence **FIRST**

ARGUMENTS FINANCIERS POUR FAIRE L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT DANS L'OPÉRATION :

› La situation de notre projet à la frontière du centre-ville, face à l'antenne de l'université Jean Moulin Lyon III, est un véritable atout car il permet aux propriétaires occupants répondant à certains critères de bénéficier de la **TVA à 5.5%**.

› Aujourd'hui l'université Jean Moulin Lyon III située sur le trottoir faisant face à notre opération compte 900 étudiants. La présence de centaines d'étudiants de l'autre côté de la rue est un argument fort pour séduire une clientèle d'investisseurs pouvant profiter du dispositif **LMP** ou **LMNP**.

Depuis la rentrée de septembre 2022, un parcours d'accès spécifique santé permettant aux étudiants de candidater en médecine, pharmacie est proposé sur le site de l'université.

De quoi renforcer encore l'attractivité de la ville pour les étudiants ainsi que la demande de logements.



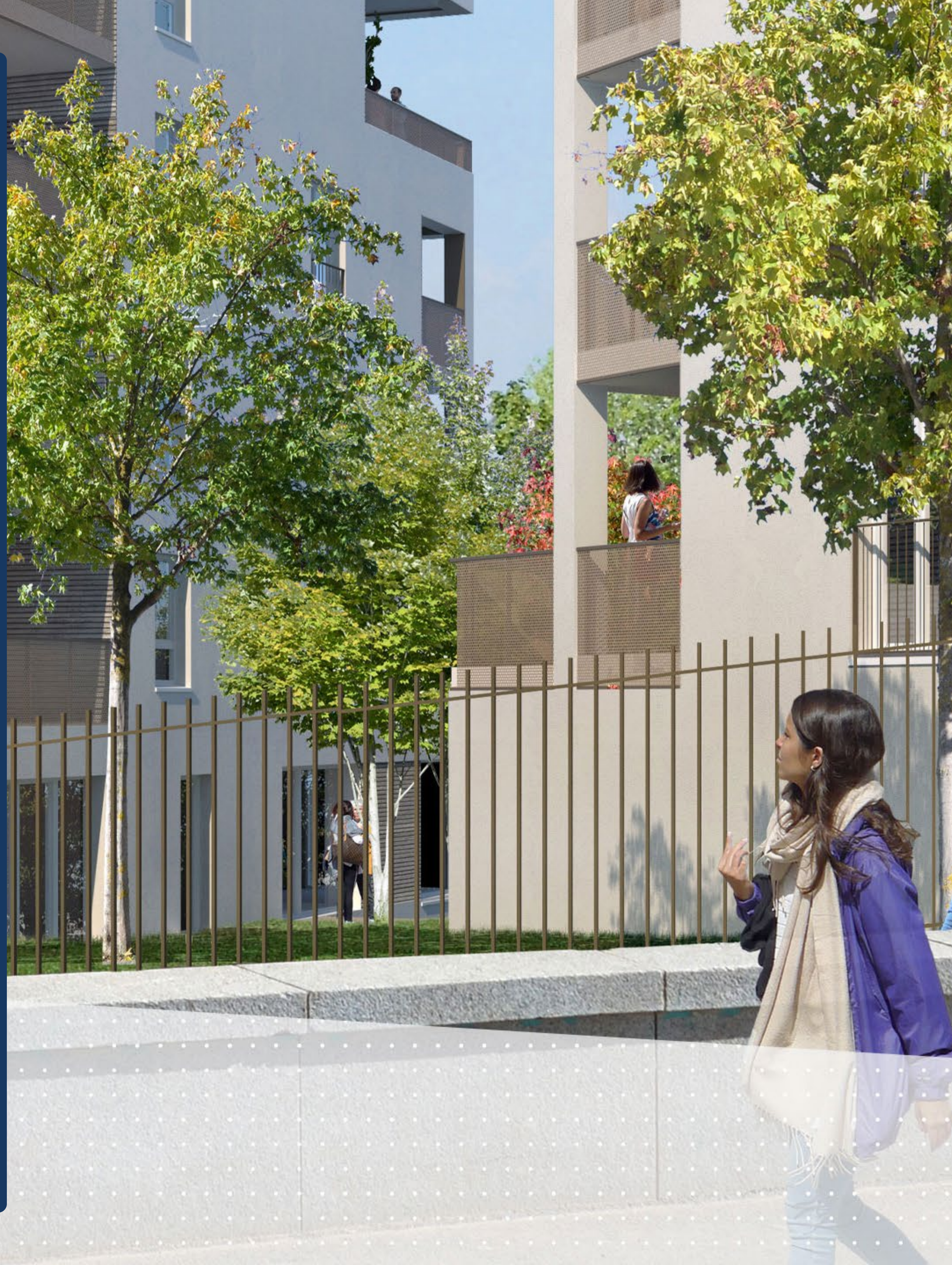
Le mot de **L'ARCHITECTE**

« Le First » est située à la croisée de plusieurs époques dont il s'inspire pour en créer la couture architecturale.

Dans un contexte urbain où l'animation d'un faubourg côtoie le calme du square Schweitzer ; le choix a été fait de profiter de la pente du terrain, de son exposition et de ses vues pour implanter une résidence qui joue avec le paysage.

Séparés par un espace vert central par lequel le piéton accède aux deux bâtiments, les logements profitent d'orientations multiples et d'espaces extérieurs intimistes laissant entrer le meilleur de la nature en ville.

Franck CHABANOL
bOum studio



FIRST

BOURG-EN-BRESSE



Y'DONNA
— IMMOBILIER —

