LES LOGES BRESSANES

BOURG-EN-BRESSE

GROUPE Edouard Denis

BOURG-EN-BRESSE

L'ÉNERGIE D'UN TERRITOIRE DANS L'AIR DU TEMPS, LA DOUCEUR DE LA BRESSE

Préfecture de l'Ain et fer de lance d'un des départements les plus **dynamiques** d'Auvergne-Rhône-Alpes, Bourg-en-Bresse anime un **bassin de vie complet**.

Depuis sa gare SNCF, les TER rejoignent **Lyon en moins de 1h** et les TGV rejoignent **Paris en direct**. Quant aux autoroutes **A39 et A40**, elles ouvrent la voie vers **Genève** ou **Dijon**. La capitale bressane est fière de ses produits du terroir AOC, de ses maisons à colombages et du monastère royal de Brou, chef-d'œuvre de l'architecture gothique. En tête du **classement des villes de l'Ain où il fait bon vivre** [1], riche de 170 hectares d'espaces verts, d'une programmation culturelle généreuse et de marchés dont la renommée dépasse largement les frontières régionales, **Bourg-en-Bresse conjugue tous les atouts d'une ville moderne avec les bienfaits d'une vie à la campagne.**

LE CHAMP DE FOIRE, UN QUARTIER OÙ LA VIE S'ÉCOULE AU FIL DE L'EAU

Entre l'avenue Maginot et le boulevard Édouard Herriot, la résidence borde la **Reyssouze**, dont les berges verdoyantes accueillent la voie verte **La Traverse**, promenade réservée aux piétons et aux cyclistes. **Ici, le quotidien s'organise à pied**. La supérette, la boucherie et la pharmacie voisines, le marché couvert du Champ de Foire qui ouvre ses portes chaque mercredi et samedi matin et le pôle d'échanges Carré Amiot avec ses 7 lignes de bus ...

... TOUS LES ESSENTIELS SONT À PROXIMITÉ IMMÉDIATE.



ÉTUDIER ET/OU TRAVAILLER (2)

- École primaire Charles Péguy à 300 m
- École privée Saint-Louis à 600 m
- Université Jean Moulin Lyon 3, campus de Bourg-en-Bresse à 800 m
- Collège privé Saint-Pierre à 850 m
- Lycée Lalande à 1,2 km



FAIRE SES COURSES(1)

- Supérette, boucherie, pharmacie et boulangerie à 250 m
- Marché du Champ de Foire à 250 m
- Cœur de ville commerçant à 550 m



SE DÉTENDRE(1)

- Berges de la Reyssouze et voie verte La Traverse au pied de la résidence
- Théâtre à 500 m
- Promenade du Bastion et cinéma La Grenette à 550 m
- Centre aquatique Carré d'Eau à 1,3 km
- Monastère royal de Brou à 1,6 km

LES LOGES BRESSANES

BOURG-EN-BRESSE



L'ART DE TRANSMETTRE UN PATRIMOINE DU PASSÉ, AU PRÉSENT

Hier, un immeuble de bureaux dont la silhouette régulière ponctuait le paysage du boulevard. Demain, une résidence intimiste de 4 niveaux, métamorphosée par l'agence lyonnaise ARCHIGROUP dans le respect scrupuleux du dessin d'origine.

Élaborée en concertation avec **l'Architecte des Bâtiments de France**, la composition des façades demeure fidèle à elle-même : les bandeaux de béton matricé, véritable signature graphique du bâtiment, sont restaurés puis rehaussés d'un camaïeu terracotta et gris perle, tandis que les menuiseries blanches soulignent le rythme des ouvertures.

En toiture, un **manteau végétalisé** de sédums retient les eaux de pluie et affirme l'engagement environnemental du projet. Au sol, les **35 places de stationnement** et les **jardins** existants en rive de Reyssouze conservent toute leur utilité bénéfique.

AU FIL DE LA REYSSOUZE, LA RENAISSANCE D'UNE ADRESSE AU CARACTÈRE AFFIRMÉ



DES INTÉRIEURS BAIGNÉS DE LUMIÈRE, UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE

Du **studio au 2 pièces**, les 39 appartements tirent le meilleur parti des généreuses trames vitrées héritées du bâti d'origine. La **lumière naturelle** inonde les pièces à vivre, les **plans optimisés** valorisent chaque mètre carré et le hall, entièrement repensé, réserve aux résidents un **accueil aussi élégant que fonctionnel**.

Aux **investisseurs**, l'adresse offre un argument décisif. Située dans une zone labellisée « **Action cœur de ville** », cette réhabilitation exemplaire est éligible au dispositif **Denormandie**[3], qui récompense la rénovation de l'habitat ancien par une réduction d'impôt attractive.

Studios et 2 pièces répondent ici à la **demande locative soutenue** des étudiants et des jeunes actifs Burgiens.

L'OPPORTUNITÉ DE SE BÂTIR UN PATRIMOINE SOLIDE, UTILE À LA VILLE COMME À CEUX QUI LA FONT VIVRE.





LES LOGES BRESSANES

BOURG-EN-BRESSE

PRIVILÉGIEZ LA QUALITÉ ET LE CONFORT

- Menuiseries PVC
- Carrelage dans les pièces d'eau
- Parquet stratifié dans les chambres et séjour
- Salle de bains faïencée et aménagée avec une douche
- WC suspendus
- Chauffage urbain

VIVEZ EN TOUTE SÉRÉNITÉ

- Résidence sécurisée
- Visiophone
- Stationnement extérieur
- Local vélos



TEMPS DE TRAJET ET ACCÈS (2)

EN VOITURE

- Centre hospitalier de Fleyriat à 6 min
- Parc de loisirs de Bouvent à 12 min
- Autoroutes A39 et A40 à 13 min
- Ainterexpo et sa salle de spectacles Ekinox à 15 min

EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Pôle d'échanges Carré Amiot à 250 m, soit 5 min à pied : lignes 1 à 7 du réseau Rubis vers la gare, le centre hospitalier de Fleyriat ou Ainterexpo
- Gare TER/TGV de Bourg-en-Bresse à 1,8 km, soit 9 min à vélo/trottinette : TER vers Lyon, Mâcon ou Ambérieu-en-Bugey, TGV directs vers Paris

43, Avenue Maginot 01000 BOURG-EN-BRESSE

04 51 62 23 32
edouarddenis-immobilier.com

GROUPE Edouard Denis

* Sources : (1) Association des villes où il fait bon vivre, 2023. (2) Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo. (3) Réduction d'impôt soumise au respect de conditions d'éligibilité et d'engagements de location fixés par la loi ; le non-respect de ces engagements entraîne la perte du bénéfice de l'avantage fiscal. Renseignez-vous auprès de votre conseiller. Données et images fournies à titre indicatif, non contractuelles. Architecte : Archigroup. Perspective et plan masse : Virtual Building. Design graphique plaquette : Cortès Design. Textes : RDCTR. Les Loges Bressanes - EDMP ARA - 882 768 224 R.C.S. Lille Métropole. Groupe Edouard Denis - Septembre 2026.