

nexity



Bourges / 18

Le Clos d'Auron



Bourges, une ville au cœur de la nature et de la culture



Cathédrale Saint-Étienne de Bourges

Située en région Centre-Val de Loire, **Bourges** séduit par son **riche patrimoine historique**, sa **qualité de vie** et son **cadre naturel préservé**. Troisième ville de la région après Tours et Orléans, elle compte près de **64 000 habitants** et rayonne grâce à des projets ambitieux, comme son **titre de Capitale européenne de la Culture 2028**.



Marais de Bourges

La ville mise sur la **transition écologique**, la **valorisation des espaces verts** (notamment les Marais de Bourges), et le **renouveau urbain** avec des mobilités douces et des quartiers réinventés.

**+ de 6500
étudiants**

en enseignement
supérieur

**Territoire
d'industrie
reconnu**,

avec des filières
d'excellence comme
**l'aéronautique
et la défense**
(**5 600 salariés**,
soit **plus du quart des
effectifs régionaux**)
et **l'agroalimentaire**.

Bourges

offre ainsi un **équilibre rare
entre dynamisme, sérénité
et opportunités.**

Un quartier vivant et pratique au quotidien



Le **76 rue Jean-Jacques Rousseau** se situe dans un **secteur résidentiel calme et bien desservi** de Bourges, à proximité immédiate du centre-ville. Les habitants bénéficient d'un **accès rapide aux commerces de proximité** : boulangeries, pharmacies, supermarchés, cafés et restaurants sont accessibles à pied, facilitant la vie quotidienne.



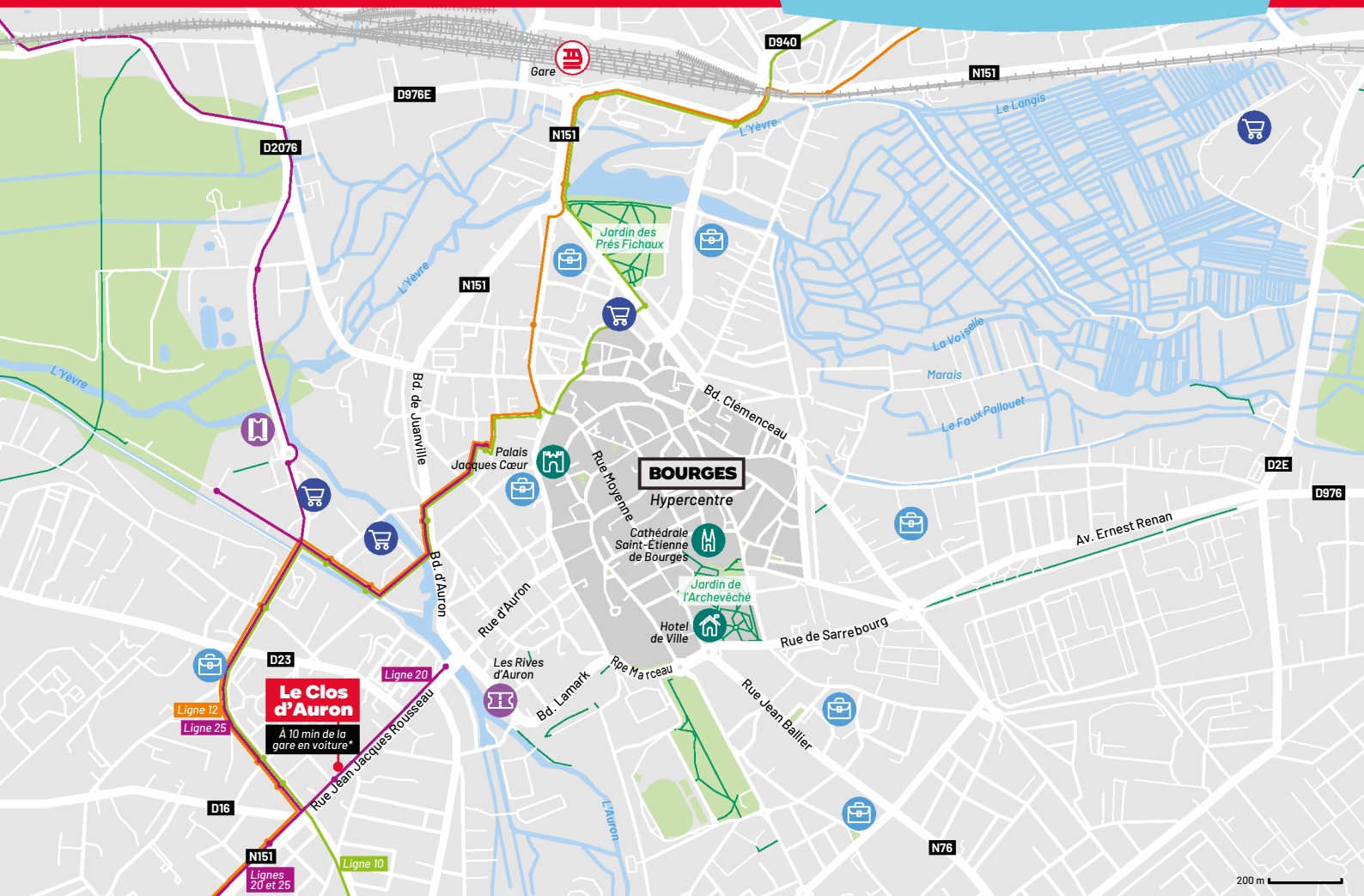
Côté mobilité, la rue est bien desservie par les **lignes de bus urbaines**, permettant de rejoindre facilement les autres quartiers de Bourges, la gare SNCF ou les zones commerciales. Les **pistes cyclables** et les aménagements pour les mobilités douces encouragent les déplacements écologiques et sécurisés.



Pour les familles, le quartier est doté de **structures éducatives variées**, avec des **écoles maternelles et primaires**, ainsi que des **établissements secondaires** à quelques minutes. La présence de plusieurs **établissements d'enseignement supérieur** dans la ville renforce l'attractivité pour les étudiants.

Ce quartier offre ainsi un **équilibre idéal entre tranquillité résidentielle et dynamisme urbain**, parfait pour y vivre ou y investir.

Bienvenue chez vous, à Bourges !



Le Clos d'Auron

Au **76 rue Jean-Jacques Rousseau**, découvrez une **nouvelle résidence** pensée pour vous offrir bien plus qu'un logement : un véritable **cadre de vie**.



RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Du **studio cosy** au **confortable 3 pièces**, chaque appartement a été conçu pour allier **confort moderne, économies d'énergie** et **qualité de vie**. Ascenseur, **local vélos, parkings privatifs**... tout est là pour simplifier votre quotidien.

Étudiants, jeunes actifs, seniors : chacun y trouve sa place. Et pour les plus âgés, un **pack "confort"** en option permet d'adapter le logement pour un **maintien à domicile en toute sérénité**.

Vivre ici, c'est choisir la tranquillité d'un quartier agréable, tout en restant proche des commodités et du cœur de Bourges. C'est aussi faire le choix d'un habitat **durable**, conforme aux **dernières normes de construction**, pour un avenir plus responsable.

Les + de la résidence :

De **beaux espaces extérieurs** pour tous les logements :
balcons, terrasses
ou **jardins** !



Et si vous passiez au neuf ?

Acheter dans le neuf, c'est bénéficier de nombreux **avantages concrets** :

- ▶ Un **logement personnalisable** selon vos envies,
- ▶ Des **garanties constructeur** pour une tranquillité sur plusieurs années,
- ▶ Des **frais de notaire réduits**,
- ▶ Et pour une résidence principale, la possibilité de financer une partie de votre achat grâce au **prêt à taux zéro** (sous conditions).

Autant d'atouts pour vous lancer en toute confiance !



Un placement malin pour les investisseurs

Bourges séduit par son **dynamisme économique**, son **cadre de vie attractif** et sa **population étudiante** en constante évolution, tout en offrant des **prix encore accessibles**.



La résidence est parfaitement adaptée à la **location meublée non professionnelle (LMNP)**, un dispositif fiscal avantageux permettant de **générer des revenus locatifs optimisés** tout en bénéficiant d'un **abattement forfaitaire de 50 %** sur les loyers perçus.

Bourges / 18



Destinations accessibles depuis Bourges

- ▶ À 2h de Paris
- ▶ À 1h d'Orléans
- ▶ À 1h40 de Tours
- ▶ À 2h30 de Clermont-Ferrand

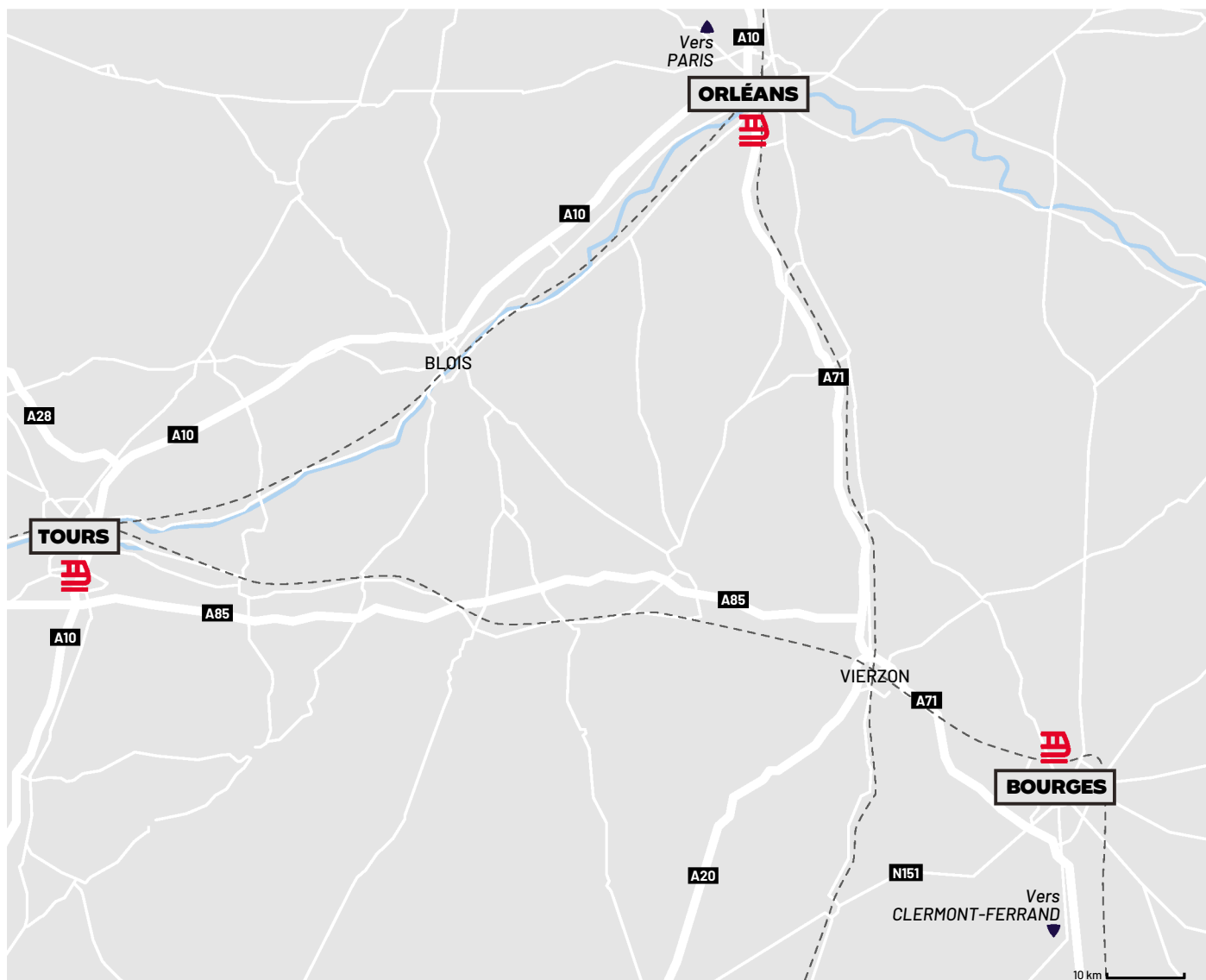


Accès autoroutier depuis Bourges

- ▶ A71 (autoroute de l'Arverne)

Route nationale

- ▶ RN 151



nexity.fr

02 38 54 99 64

prix d'un appel local depuis un poste fixe

nexity

L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, défaillance de l'exploitant, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.

NEXITY CENTRE - 67 rue Arago - CS 70058 - 93585 SAINT-QUEN CEDEX - SNC au Capital 8000 € - RCS Nanterre 434 000 014. Document, illustrations et photographies non contractuels. Architecte : MS Architecture. Perspectives : Epsilon 3D. Photographies : iStockphoto. Illustration : Alva Skog.

(1) Prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale et soumis à conditions de revenus et composition du foyer. Détails sur nexity.fr ou auprès de nos conseillers.

(2) Le statut LMNP est ouvert au contribuable qui affecte des logements à une location meublée et dont les revenus de ces locations ne dépassent pas 23 000€ TTC par an et 50% de leur revenu global. L'activité de Loueur en Meublé Non Professionnel relève fiscalement de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux définis à l'article 34 du Code Général des Impôts. En outre le dispositif LMNP dans le cadre de l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines résidences gérées et qui est donné en location à un gestionnaire au travers d'un bail commercial d'une durée de 9 ans minimum permet sous conditions de récupérer la TVA.

NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE. Octobre 2025