

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE
NUE-PROPRIÉTÉ
IMMOBILIER NEUF

BRUGES 2

Dijon (21)
Rue Bassano

Un produit

 **LINKCITY**

Sous mandat de
commercialisation

Perl.

Dijon, capitale de la Bourgogne et **ville étudiante**



Une métropole dynamique, grâce à son pôle étudiant

- 262 000 habitants sur la métropole
- 25 % de la population a moins de 20 ans
- À 1h40 en TGV de Paris, 1h30 de Lyon et 2h de Bâle
- 40 000 étudiants (15 % de la population)
- 5 000 étudiants supplémentaires attendus d'ici 2 ans
- Une variété d'établissements : Université de Bourgogne, 14 écoles d'enseignement supérieur, un CHU, Campus ESTP, etc.
- Installation du Campus Vatel en 2026

Source : dijon-metropole.fr

À 10 min du **centre-ville de Dijon**, proche du tramway et du Canal de l'Ouche

Dijon, capitale de la Bourgogne au cœur des plus prestigieux vignobles du monde, est une ville animée au patrimoine culturel et gastronomique reconnu. Le centre-ville historique est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, en particulier pour des bâtiments remarquables comme le Palais des Ducs et la Tour Philippe le Bon. À seulement 1h40 de Paris en train, 1h30 de Lyon et 2h de Bâle, Dijon abrite également un pôle universitaire dynamique, avec de nombreuses universités et grandes écoles, attirant 40 000 étudiants de toute la France et d'ailleurs.

Parfaitement desservie, dans le prolongement du centre-ville et de la gare, « Bruges 2 » est une résidence étudiante bénéficiant d'une connexion rapide au reste de la ville ainsi qu'aux universités grâce aux transports en commun. Situé à proximité immédiate des berges de l'Ouche et du futur parc Eiffel (2025), « Bruges 2 » profite d'être au cœur d'un quartier riche en espaces verts.

Environnement immédiat

- À 200 m de l'Ouche
- À 500 m du futur Parc Eiffel (2025) et du Port du Canal
- À 600 m de la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin
- À 400 m de l'arrêt de tramway « 1^{er} mai »
- À 1,5 km de la Gare de Dijon (2 stations de tramway)
- À 1 km du Jardin Botanique de l'Arquebuse



Accès



En tramway

- Ligne T2, arrêt « 1^{er} mai » à 400 m, vers la gare (5 min), le centre-ville et l'université (24 min)



En train

- Gare de Dijon à 1,5 km, vers Paris en 1h40, Lyon en 1h30 ou Bâle en 2h (TGV)



En bus

- Plusieurs lignes de bus à moins de 500 m



À vélo

- 3 stations de DiviaVélodi à moins de 700 m

BRUGES 2

Une **résidence étudiante**
au cœur d'un environnement
verdoyant



La sélection Perl

95 studios

- Répartis du RdJ au 7^{ème} étage
- Dans une résidence dotée d'un rooftop avec terrasse et de plusieurs locaux à vélos



Vue sur « Bruges 2 » et l'espace maraîcher

Prestations

Aspect extérieur

- Toiture terrasse végétalisée
- Façades en briques ocre rouge et peinture minérale en coloris assorti
- Gardes corps en métal, finition laquée
- Menuiseries extérieures en pvc

Parties privatives

- Sols en revêtement de sol souple dans toutes les pièces
- Meuble vasque avec miroir, bandeau lumineux et sèche-serviettes
- Kitchenette équipée
- Chauffage collectif urbain

Parties communes

- Résidence parfaitement sécurisée grâce à son système Vigik, visiophone et digicode
- Le sol du hall d'entrée sera revêtu de carrelage en grès cérame
- Plusieurs locaux à vélos
- Espace paysager et arboré en cœur d'îlot

Calendrier prévisionnel

Travaux en cours

2^{ème} trimestre 2025 : Signature des actes notariés

2^{ème} trimestre 2027 : livraison de l'immeuble et début de l'usufruit temporaire



Note Orama sur la résidence

Orama est la plateforme d'évaluation en immobilier durable

** Comprendre la notation Orama : Organisme indépendant, il identifie les impacts positifs des programmes résidentiels en mesurant 3 niveaux d'impact : économique, environnemental et sociétal.*

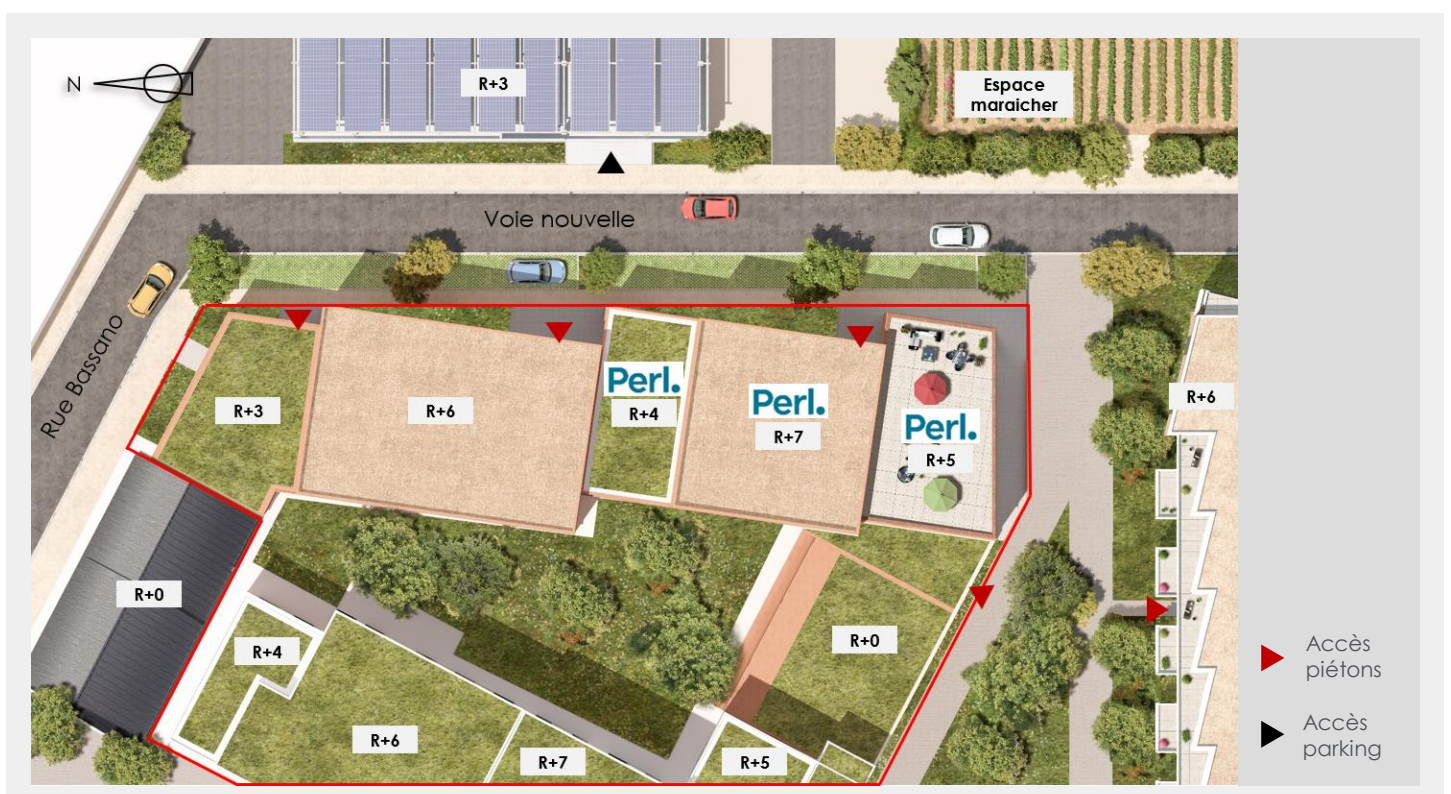
À 500 m du port du Canal, entre espaces de verdure et berges de l'Ouche

Le projet immobilier

- Au cœur de l'ensemble immobilier « Bruges 2 »
- Ensemble répartis en 9 îlots, comprenant 380 logements ainsi que des commerces et halle commerçante
- Création d'un espace maraîcher et réaménagement du parc des Berges
- Règlementation énergétique 2020
- Logements labélisés BEE+ (label Prestataterre)
- Architecte : Plages Arrière Architectes

Les intervenants

- Promoteur
Linkcity
- Usufructier-bailleur
Axentia
- Notaire
Maître Laurent PAOLI
(Paris – Étude Rochelois)



Carte de marché

« Bruges 2 » - LINKCITY – 4 950 €/m² hors parking - Livraison : 2T 2027

Rue Bassano - 21000 Dijon

1

« Evora Park »

Situation : Bd John Kennedy - Dijon

Nexity

Stock disponible :
3/ T1 : 4 440 €/m² HPK
(34 m²)

2

« Mellona »

Situation : rue Jean Baptiste Peincède - Dijon

Pitch

Stock disponible :
0/ T1 : 5 330 €/m² HPK
9/ T2 : 4 400 €/m² HPK

3

« Agora Voltaires »

23 bd Voltaire
Dijon

Vinci

Stock disponible :
T1 27 m² : 4 600 €/m² HPK
T1 23 m² : 5 087/5 300 €/m²
T1 22 m² : 5 400 €/m²
T1 21 m² : 5 500 / 5 800 €/m²

4

« Student Factory »

23 avenue du Drapeau
Dijon

Vinci

Stock disponible :
1/ T1 : 6 225 €/m² HPK



Eléments financiers

Durée de démembrement	16 ans
Valeur économique de la nue-propriété	61 %
Valeur économique de l'usufruit	39 %

→ Soit le montant total des loyers nets qui auraient été générés sur la durée d'usufruit et tenant compte des critères suivants :

Valeur locative (m²/mois)	14,4 €
Taux d'occupation	100 %
Charges, travaux et taxes	23 %

→ Rendement brut de **3,49 %** soit :
14,4 € x 12 mois / 4 950 €
(prix moyen PP hors parking)

	PLEINE PROPRIÉTÉ	NUE-PROPRIÉTÉ
Prix moyens m² hors parking Prix moyen habitable / m², hors parking	4 950 €	3 000 €
Budget moyen / typologie 95/ studios de 19 m²	À partir de 87 400 €	À 53 400 €

Informations importantes

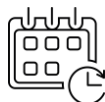
- Lots en ULS
- PC purgé
- PCM purgé
- Rémunération du syndic à la charge de l'usufruitier

Perl+

Perl vous accompagne*

sur toute la durée de votre investissement

* Offre exclusivement dédiée aux nus-proprétaires ayant acquis leur bien sous mandat de commercialisation Perl.



Souscription du service
au contrat de réservation

Démarrage du service
au démarrage de l'usufruit

Fin du service
6 mois après la fin de l'usufruit

3 480 € TTC,

Soit 2 900 € HT/logement

**Payable à la signature
de l'acte d'acquisition**



+ de liberté

Des outils et des services pour vous aider à arbitrer à tout moment



+ de sécurité

Un suivi sur l'entretien de votre investissement par le bailleur



+ de simplicité

Une solution d'accompagnement clé en main, de l'acquisition jusqu'au dénouement



+ de confort

Une assistance personnalisée dans le temps, par un expert dédié



Livraison

Reportages photographiques du bien

Suivi de levée des réserves

Dans le cas d'opération où il est prévu que le nu-proprétaire soit appelé par le promoteur à la livraison, possibilité de mandater un expert immobilier (prestation complémentaire payante sans obligation d'achat).



Usufruit

Suivi individualisé de votre bien
à chaque étape clé de la vie du produit : qualité patrimoniale, événements, AG copropriété majeures

Visite périodique de l'immeuble
et visite technique la 9^{ème} année

Assistance pour les tâches administratives

liées à la vie de votre investissement et des relations avec le bailleur-usufruitier et le syndic : fiscalité, juridique, copropriété...

Accès au marché secondaire Perl



Fin d'usufruit

Aide au choix de la stratégie de fin d'usufruit :

vente, location ou reprise

Visite du bien

et estimation de valeur pour la revente ou mise en location

Suivi et assistance pour les tâches administratives

liées à la fin d'usufruit

Perl.

Toute notre offre sur **perl.fr**

115 rue Réaumur – 75002 Paris – Tél : 01 45 00 55 33

