

09/01/2023

Dossier  
commercialisation  
25 route de Montfavet  
84000 Avignon

Projet immobilier – Avignon

# À Vendre

25 ROUTE DE MONTFAVET  
84000 AVIGNON



Immeuble indépendant à proximité des remparts avignonnaises d'une surface total de 1 211 m<sup>2</sup> SUB. Cet immeuble de « seconde-main » dispose d'une agence rénovée en RDC (le vendeur souhaitant garder son activité à cet emplacement).

## Conditions générales

<b>Prix de vente au m<sup>2</sup></b>	<b>1 164€ HT HC / m<sup>2</sup></b>
<b>Prix de vente total</b>	<b>2 000 000€ HT HC</b>
Charges	NC
Impôt foncier	27 743€ en 2023
Régime fiscal	TVA
Honoraires	2% payé par l'acquéreur hors droits

## Les prestations

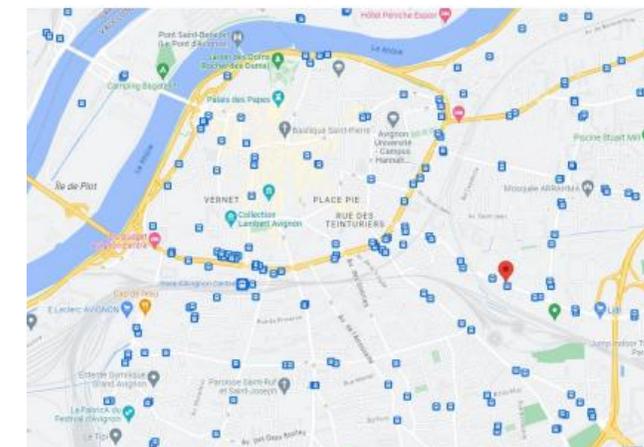
<b>Total bâti</b>	<b>1 718 m<sup>2</sup></b>
Places de parking	40 places environ
Surface parcelle cadastrale	2 579 m <sup>2</sup>

Tableau SUB bâti

Niveau	Surface
Niveau 0	378 m <sup>2</sup>
Niveau 1	272 m <sup>2</sup>
Niveau 2	273 m <sup>2</sup>
Niveau 3	271 m <sup>2</sup>
Toit	16 m <sup>2</sup> + (86 m <sup>2</sup> de toit terrasse)
Total SUB	1 211 m <sup>2</sup> (hors toit terrasse)
Total bâti	1 718 m <sup>2</sup>

## Localisation

25 Route de Montfavet  
Proximité centre-ville Avignon (10 minutes à pied)  
Nombreux bus à proximité immédiate

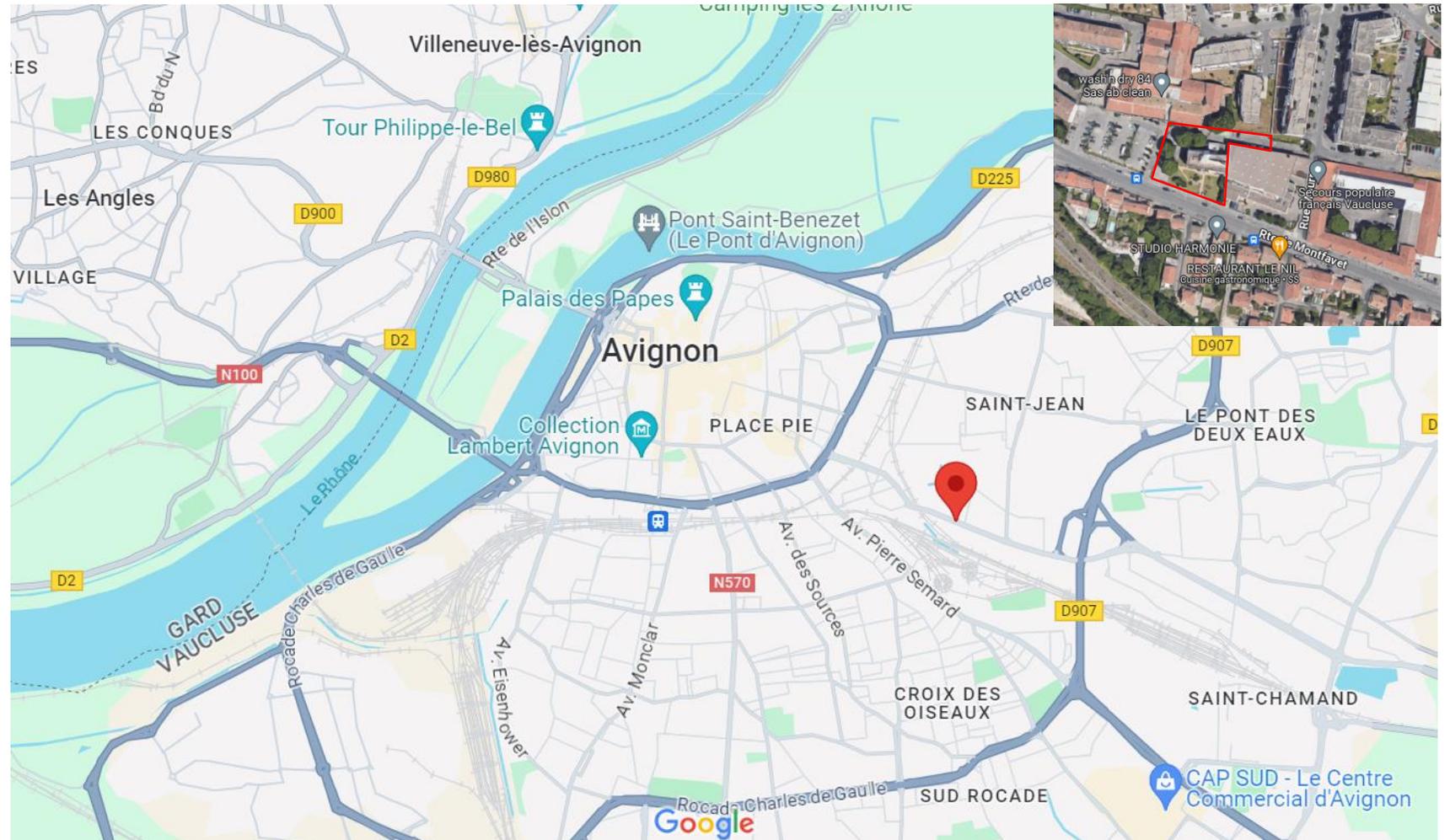


# Carte de l'implantation

Ce cœur villageois bénéficie d'un certain dynamisme et sera à terme renforcé par une mise en valeur de sa traversée en lien avec la modernisation de la gare et la création de connexions avec le technopôle d'Agroparc.

Cet actif est situé à **10 minutes du centre-ville**, **14 minutes de l'accès d'autoroute de Avignon Nord** et **25 minutes de la Gare TGV d'Avignon**. Il dispose également d'une **excellente desserte en bus** avec l'arrêt « Galaxie » situé en face et plusieurs autres arrêts à moins de 500 mètres.

L'environnement immédiat est essentiellement composé d'immeubles mitoyens à usage résidentiel avec plusieurs immeubles tertiaires surtout à vocation tertiaire (locaux d'activité) et des commerces en pied d'immeuble. Les bâtiments témoignent d'un style architectural pavillonnaires des années 80 / 90.



# Présentation de l'immeuble



## Surface Agence

L'agence a été entièrement rénovée et est en très bon état. Elle reçoit du public. Il s'agit des clients du groupe AESIO.

### Le rez-de-chaussée

- Surface : 378 m<sup>2</sup> SUB
- Composé comme suit :
  - Agence
  - Bureaux cloisonnés B1
  - Toilettes
  - Douches
  - Vestiaires
  - Espace déjeuner
  - Terrasse
  - Accès au parking et au parc
  - Archives
  - Chaufferie

## Surface Bureaux

Les plateaux sont de 2nd mains et ont la même configuration avec un noyau central comprenant : l'ascenseur, les escaliers de service, deux toilettes dont 1 WC PMR et un local TGBT.

Les trames des fenêtres sont cohérentes permettant un aménagement en espace cloisonné ou en espace paysagé.

Le couloir central est actuellement positionné dans les plans, cependant, cette surface pourrait être récupéré si l'aménagement prévoit des espaces ouverts.

### Les étages courants

#### **R+1**

- Surface : 272 m<sup>2</sup> SUB
- Composé comme suit :
  - Bureaux cloisonnés
  - Accès à l'évacuation incendie par le toit-terrasse
  - 1 open space

#### **R+2**

- Surface : 273 m<sup>2</sup> SUB
- Composé comme suit :
  - Local informatique
  - Bureaux cloisonnés

#### **R+3**

- Surface : 271 m<sup>2</sup> SUB
- Composé comme suit :
  - Bureaux cloisonnés
  - Espace cuisine
  - Salle de réunions

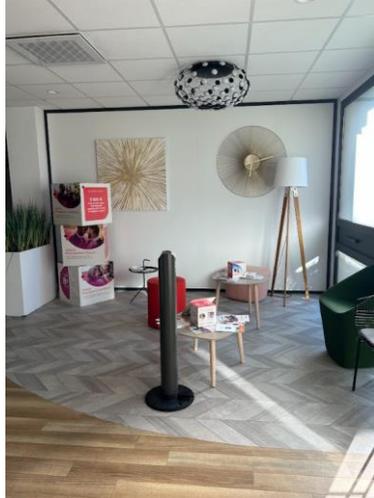
#### **R+4**

- Surface : 86 m<sup>2</sup> dont 16 m<sup>2</sup> SUB de locaux
- Composé comme suit :
  - Toit terrasse
  - Accès fermé
  - Bloc de climatisation sur le toit



PHOTOS

Accueil client



Local archives



Bureau agence



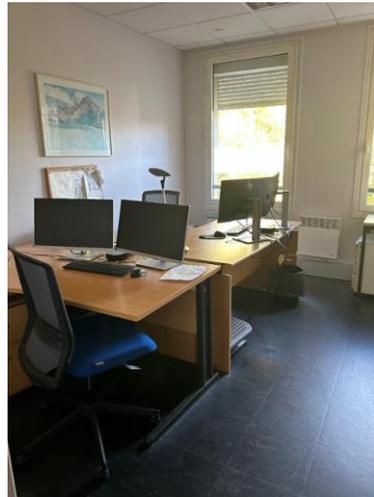
Arrière du bâtiment



Evacuation toit-terrasse



Bureaux cloisonnés



Toit terrasse

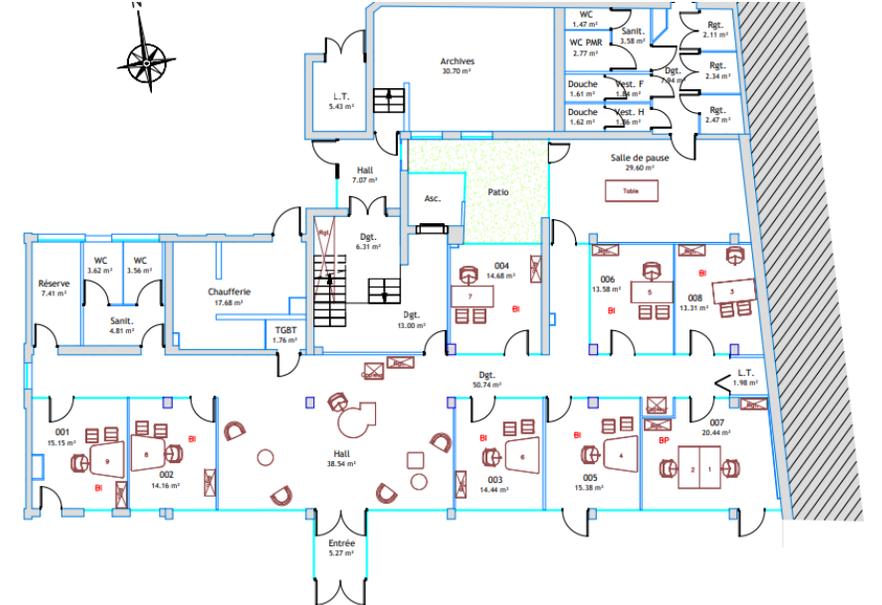
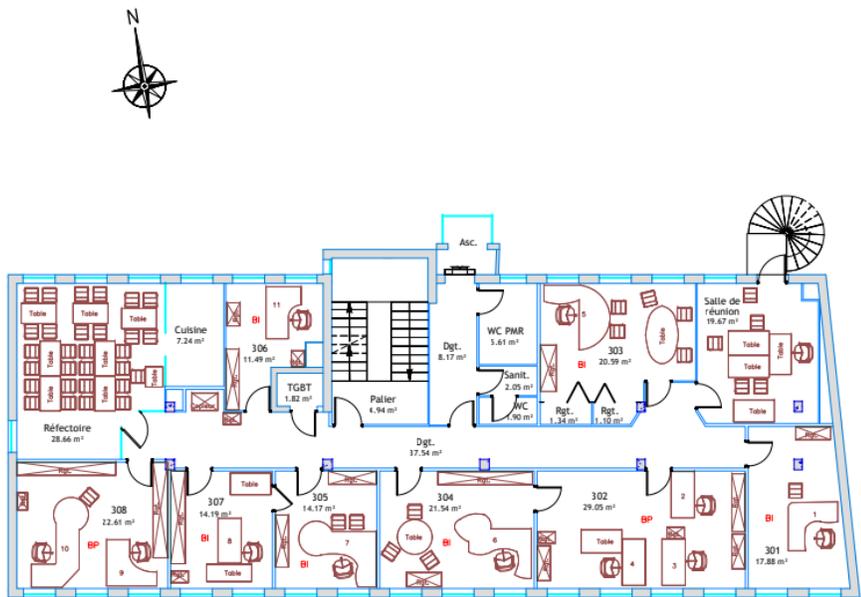
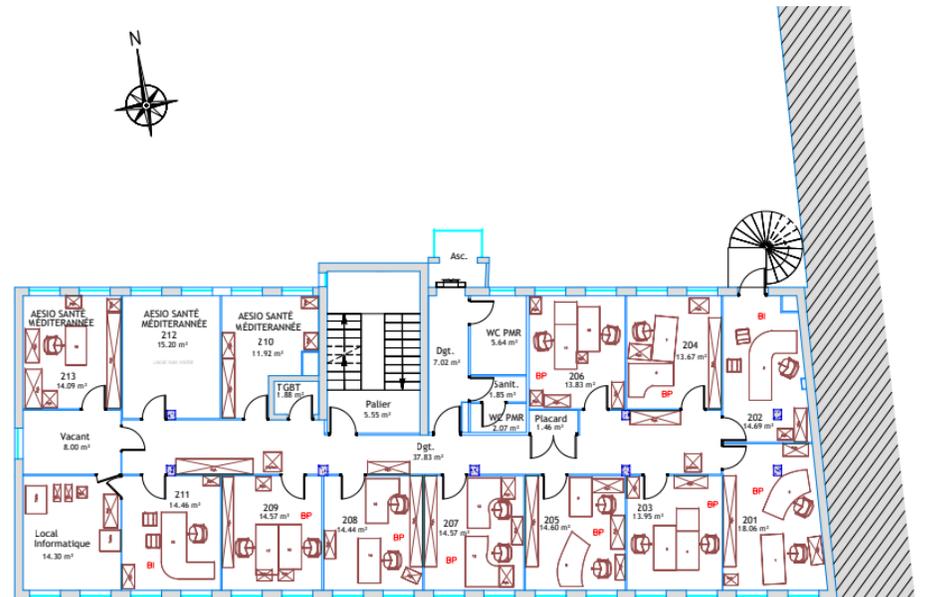
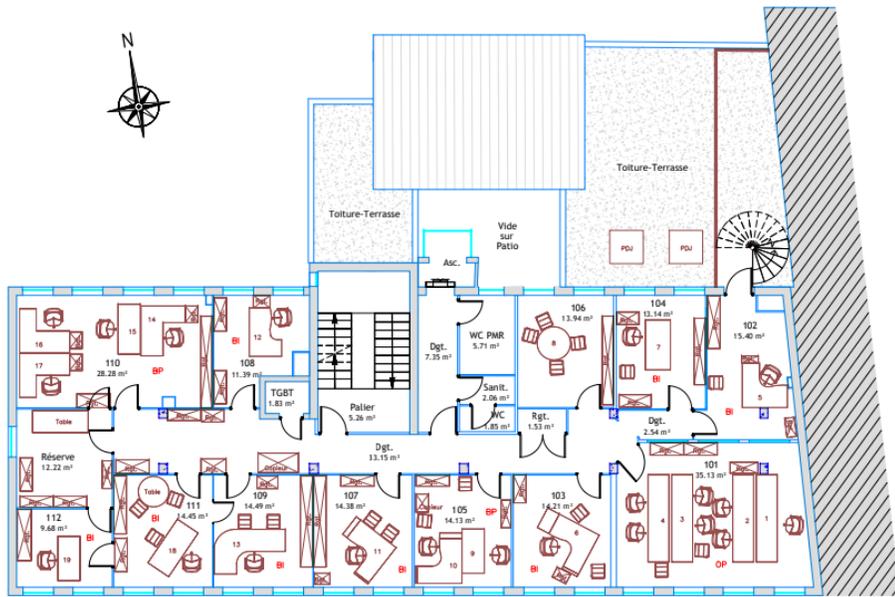


R+1

R+2

R+3

RDC



---

# Annexes

**ATTESTATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX DE MISE EN ACCESSIBILITE**



AESIO MUTUELLE  
173 rue de Bercy  
75012 - PARIS



**ATTESTATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET AUTRES ACTIONS DE MISE EN ACCESSIBILITE**

**Etablissement accessible**

AVIGNON MONTFAVET 25 AG  
25 Route de Montfavet  
84000 Avignon  
00054

Visite réalisée le 24/05/2023

N° D'AFFAIRE : 2305SDALP000012

DATE DU RAPPORT : 24/05/2023

REFERENCE DU RAPPORT : 23/SDNAT / 24509

**Agence Immobilier Durable Marseille**  
Le Virage - 7A Rue Marcel Ledlerc  
13008 MARSEILLE

Intervenant SOCOTEC IMMOBILIER DURABLE  
Eulalie DURR  
Tél. 0777 169092  
Email: eulalie.durr@socotec.com

Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier Technique Amlante



<b>BIEN IMMOBILIER CONCERNE :</b> 25 Route de Menthon 84023 AVIGNON	<b>Propriétaire</b> EDM MCD MAUTELLE 5 RUE BELLE MARÉE - BP 1028 26025 Valence (France)
	<b>Demandeur</b> EDM MCD MAUTELLE 5 RUE BELLE MARÉE - BP 1028 26025 Valence (France)

**SYNTHESE DU RAPPORT :**  
 Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Date du rapport : 09/09/2023 Date de commande : 09/09/2023 Date de visite : 25/05/2023 Nombre de pages : 22 Fait à : 13100 AIX-EN-PROVENCE Référence du dossier : 2396CPAABQ290-SAESIO-PM Nombre de prélèvements : 0	Le présent rapport est établi par : <b>Pascal MAHIER</b> dont les compétences sont certifiées par : l'Cert Centre Alphas - Bâtiment K - Parc d'Alphas - Espace Performance 26170 SAINT GREGOIRE (détail sur www.rfb-cert.fr) au 14/09/2029 Certificat de compétence : n° CPD4381 Contrat d'assurance : AXA / n° 37503519275087 / échéance 31/12/2023	
---	---	---

Le présent rapport et ses annexes forment un tout indissociable dont il ne peut être tiré, vu d'un de ses, que par publication ou communication en adresse.

## Diagnostic de performance énergétique - Tertiaire (6-3)

N : 2303110311

Valable jusqu'au : 22/03/2021

Type de bâtiment : Bâtiment hors habitation

Type d'activités : bureaux

Année de construction : 1989-2000

Surface utile : 520,40 m<sup>2</sup>

Adresse : 1 rue Moura, Bâtiment B, LOT N°2

84000 AVIGNON

Date diag. : 22/03/2011 Date visite : 22/03/2011  
 Diagnostiqueur : D FILLON

Certifié par :  
 BUREAU VERITAS Certification le 31/10/2007 No 1718093

Signature



Gestionnaire ou syndic (s'il y a lieu) :

Nom : néant

Adresse : néant

Propriétaire :

Nom : S.C.I. ESPACE CONTRADINE

Adresse : 25 bis route de Montfavet

84000 AVIGNON

### Consommations annuelles Par énergie

Obtenues au moyen des factures d'énergie des années 0 à 0 , prix des énergies indexés au 15/08/2006

	Moyenne annuelle des relevés ou factures	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergies
CONSUMMATION TOT. D'ENERGIE	/	Par énergie en kWh <sub>hp</sub>	en kWh <sub>hp</sub>	
Tous usages		0 kWh <sub>hp</sub>	0 kWh <sub>hp</sub>	0,00 € TTC

### Consommations énergétiques

(en exemple primaire)

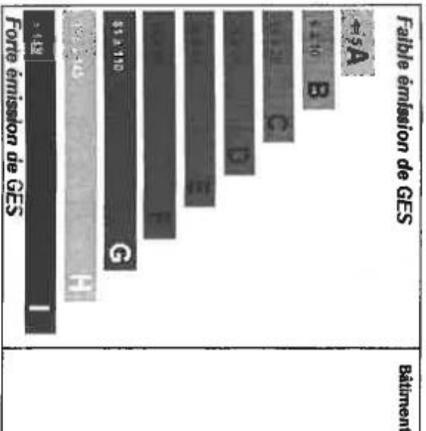
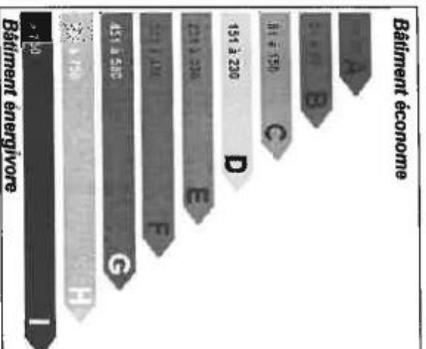
pour les consommations totales d'énergie

### Emissions de gaz à effet de serre (GES)

pour les consommations totales d'énergie

Consommation réelle : 0,0 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an

Estimation des émissions : 0,0 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



FDY

KS



Diagnostiqueur indépendant, membre du réseau "Alizé" - Courriel : alize@avignon-affaires.com  
 SARL PATRIM EXPERTISE au capital de 5000 € - Siret Avignon 524 277 357 00017 - Code APE 7112B  
 Autorisation DGSNR N° T940287 S2 - Titulaire d'une assurance professionnelle MMA N° 114.231.812

---

## CONTACT

### **Willy Cohen**

Consultant immobilier  
CBRE Avignon

+33(0)6 65 73 52 50  
[cbre.avignon@gdimmo.fr](mailto:cbre.avignon@gdimmo.fr)

### **Julia Sarfati**

Consultant  
CBRE Advisory Marseille

+33(0)6 69 97 43 07  
[julia.sarfati@cbre.fr](mailto:julia.sarfati@cbre.fr)