



# CALLIGRAMME

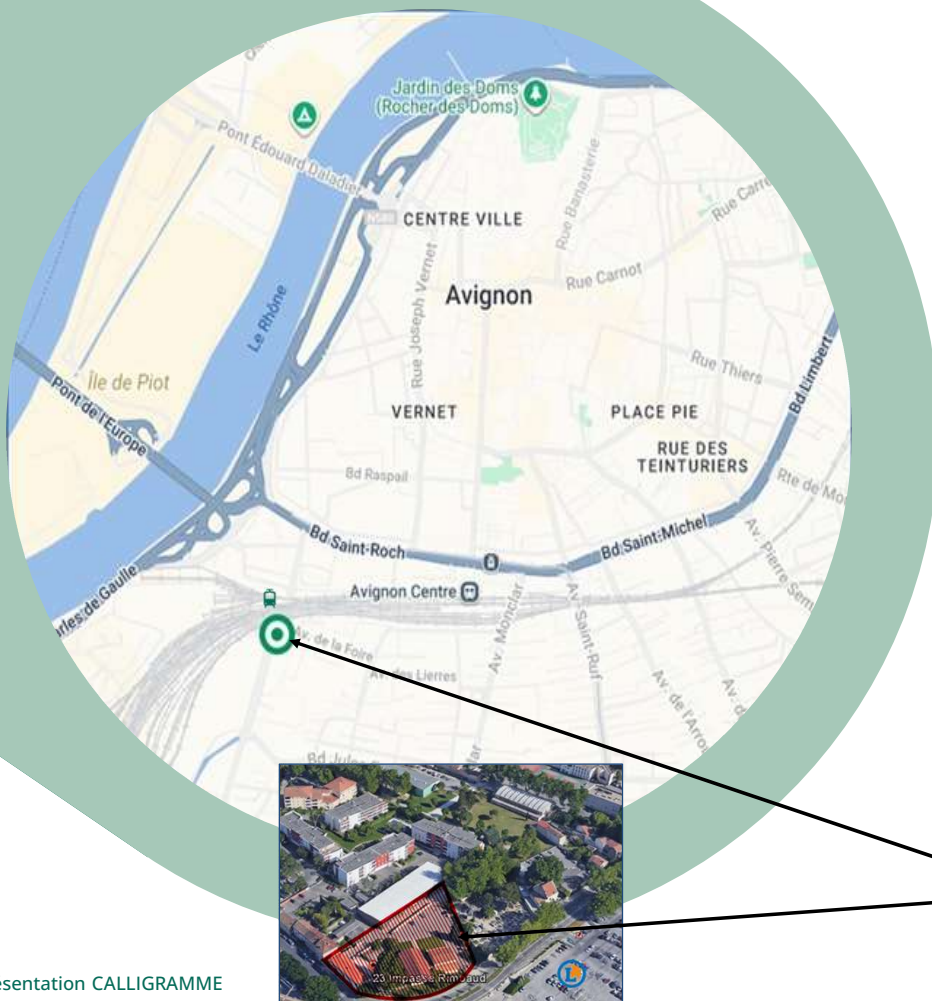
Bâtiment tertiaire - Avignon

Dossier investisseurs

Contact: Daniel BISCARRAT – 04 90 27 57 07  
dbiscarrat@citadis.fr



# Localisation et accessibilité



## TRANSPORTS EN COMMUN



Gare centrale Pôle d'Échange Multimodal  
à 10 minutes à pied



Station de tram « St Roch- Université des  
Métiers » à 2 minutes à pied



Bus C2 – 6 – 10

## DESSERTE ROUTIÈRE



Autoroute A7 et A9 à 15 minutes  
Voie rapide N 570 à 2 minutes

CALLIGRAMME

# Plan Masse

Au sein d'un ilot requalifié par un programme neuf de logements réalisé par le promoteur URBAT, le programme Calligramme est porté par CITADIS.

- Bureaux en R+3 indépendants
- RT2012
- Conformité Décret BACS
- Espaces de stationnement

Taux de remplissage : 100%  
2 preneurs

SU : 1 255 m<sup>2</sup>

SDP : 1 282 m<sup>2</sup>

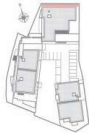
Parkings privés : 23

Pleine propriété

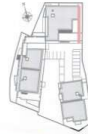


# Facades - Photos

### FACADE NORD - Permis modificatif



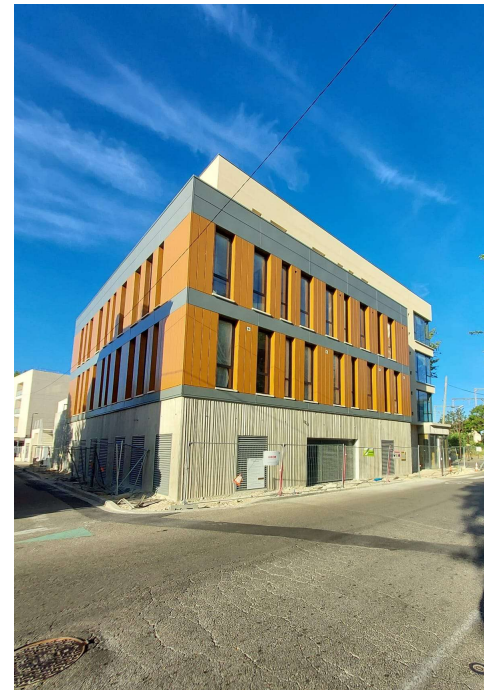
### FACADE EST - Permis modificatif



**FACADE SUD - Permis modificatif**



**FACADE OUEST - Permis modificatif**



# BEFA CODA R+1

R+1

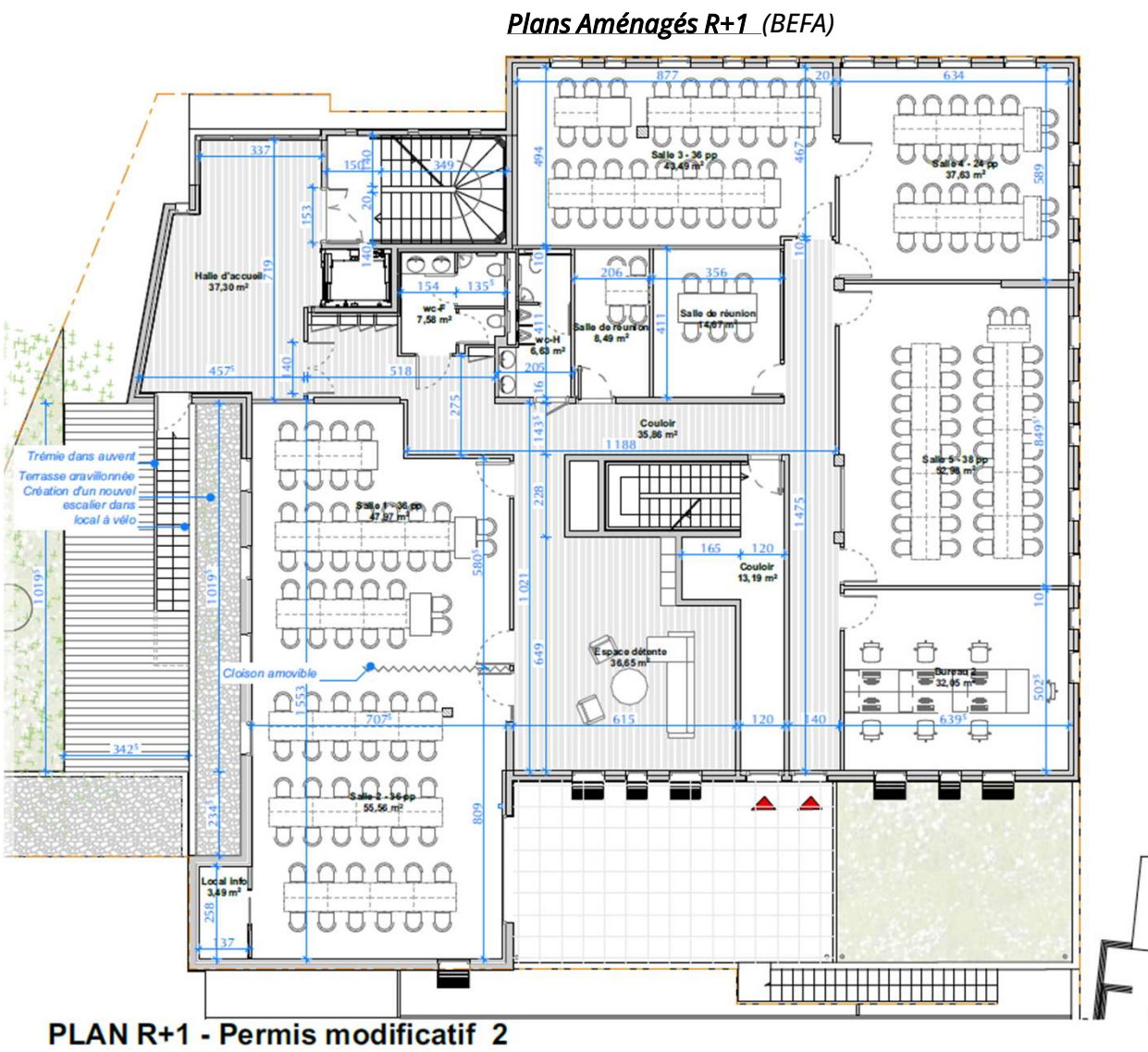
- 453 m<sup>2</sup> SDP R+1 + 77 m<sup>2</sup> de terrasses
- ERP 4<sup>ème</sup> catégorie Type R (188 personnes)
- Locaux Aménagés
- Niveau indépendant
- Preneur : Coda (école d'informatique)

<https://www.coda.school/campus/avignon>

## Principales caractéristiques du bail :

- Durée : 11 années dont 6 fermes
- Prise d'effet : 1er octobre 2026
- Loyer : 108 000 HT/HC /an (87 400 € en principal et 20 600 € accessoires)
- Franchises : 5 mois à compter prise d'effet
- Caution : dépôt de garantie de 3 mois de loyer : 26 650 €
- Indexation : ILAT
- Charges refacturables : fluides, travaux yc vices cachés, honoraires afférents, impôts et taxes, frais de diagnostic et contrôles portant sur l'ensemble immobilier

# Plan du niveau R+1



# BEFA FONCIA R+2 et R+3

## R+2 et R+3

- 455 m<sup>2</sup> SDP R+2 / 326 m<sup>2</sup> SDP R+3  
soit 781 m<sup>2</sup> SDP + 122 m<sup>2</sup> de terrasses
- ERP 5ème catégorie Type W (110 pers.)
- Locaux aménagés
- Niveaux communicants
- Preneur : Foncia Fabre Gibert  
(agences immobilières et syndics)

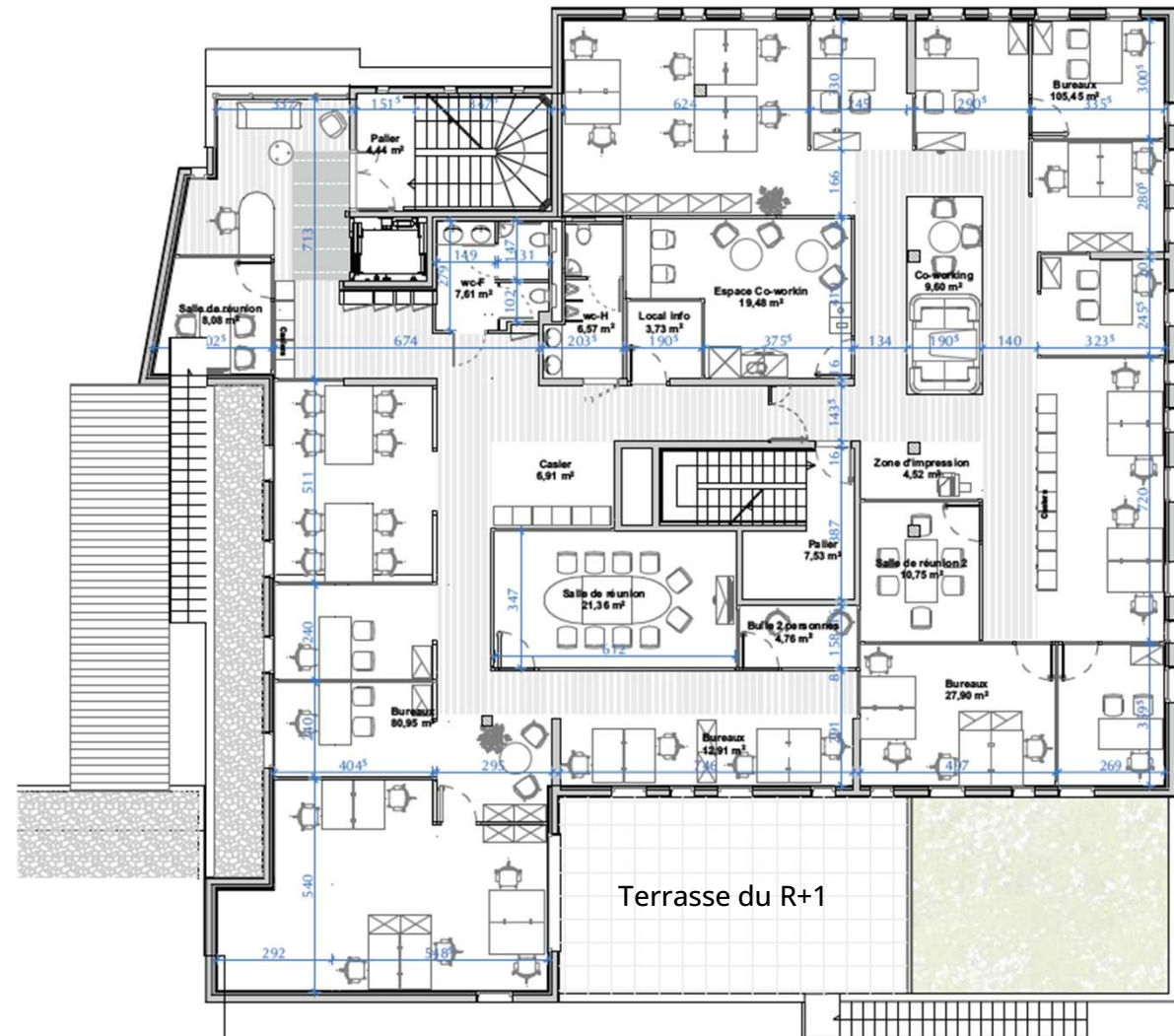
<https://fr.foncia.com/>

## Principales caractéristiques du bail :

- Durée : 9 années
- Prise d'effet : 23 juin 2026
- Loyer : 146 705 HT/HC /an
- Franchises : 3 mois au début des 2 premières périodes triennales
- Caution : Garantie Bancaire de trois mois de loyers
- Indexation : ILAT
- Charges refacturables : fluides, travaux yc vices cachés, honoraires afférents, impôts et taxes, frais de diagnostic et contrôles portant sur l'ensemble immobilier

## Plan R+2

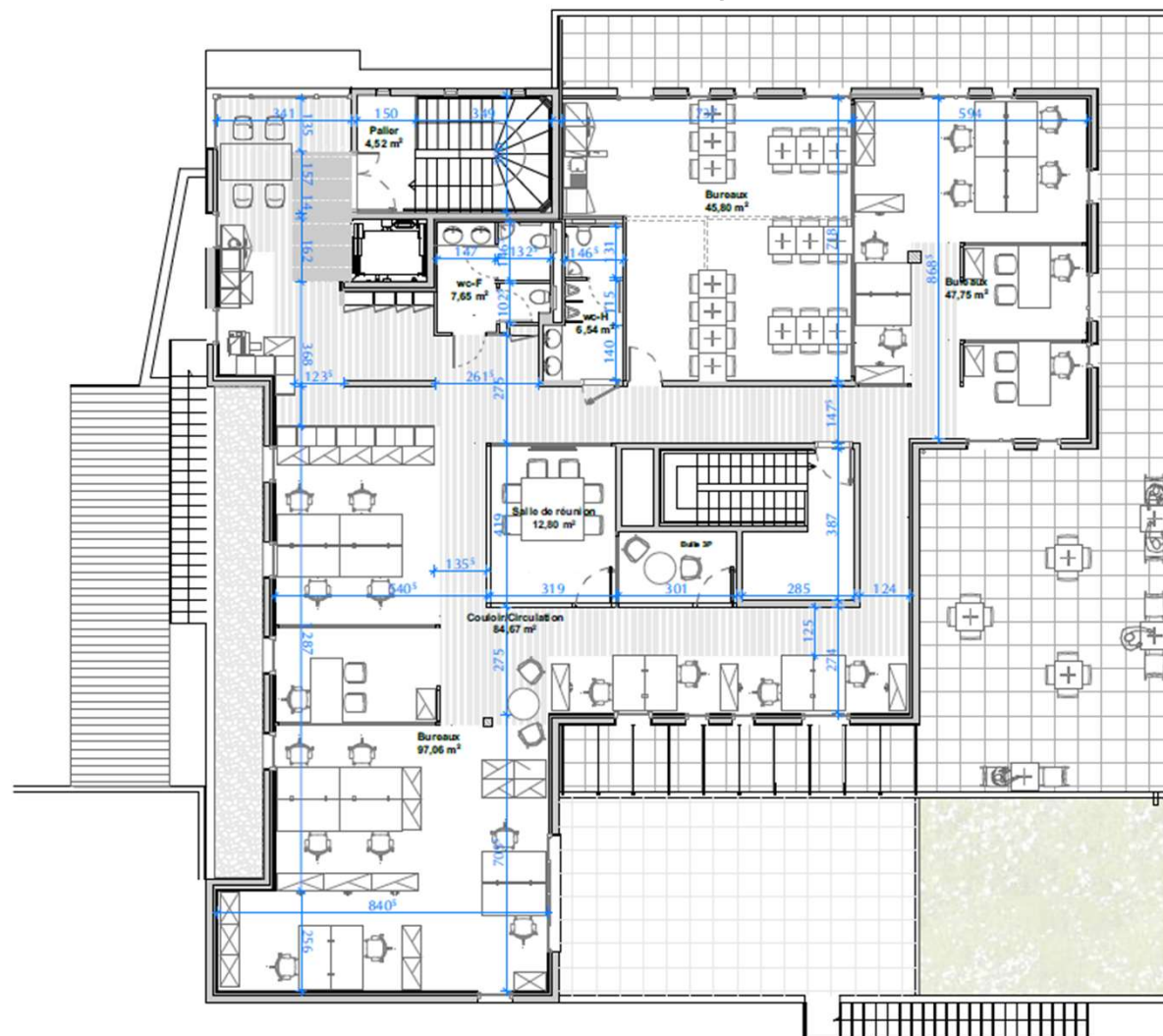
### Plans Aménagés R+2 (avenant n°1 au BEFA)



### PLAN R+2 - Permis modificatif

# Plan R+3

*Plans Aménagés R+3 (avenant n°1 au BEFA)*



**PLAN R+3 - Permis modificatif**

# RDC Hall + parking commun

Hall d'accès avec desserte des étages par ascenseur et escalier

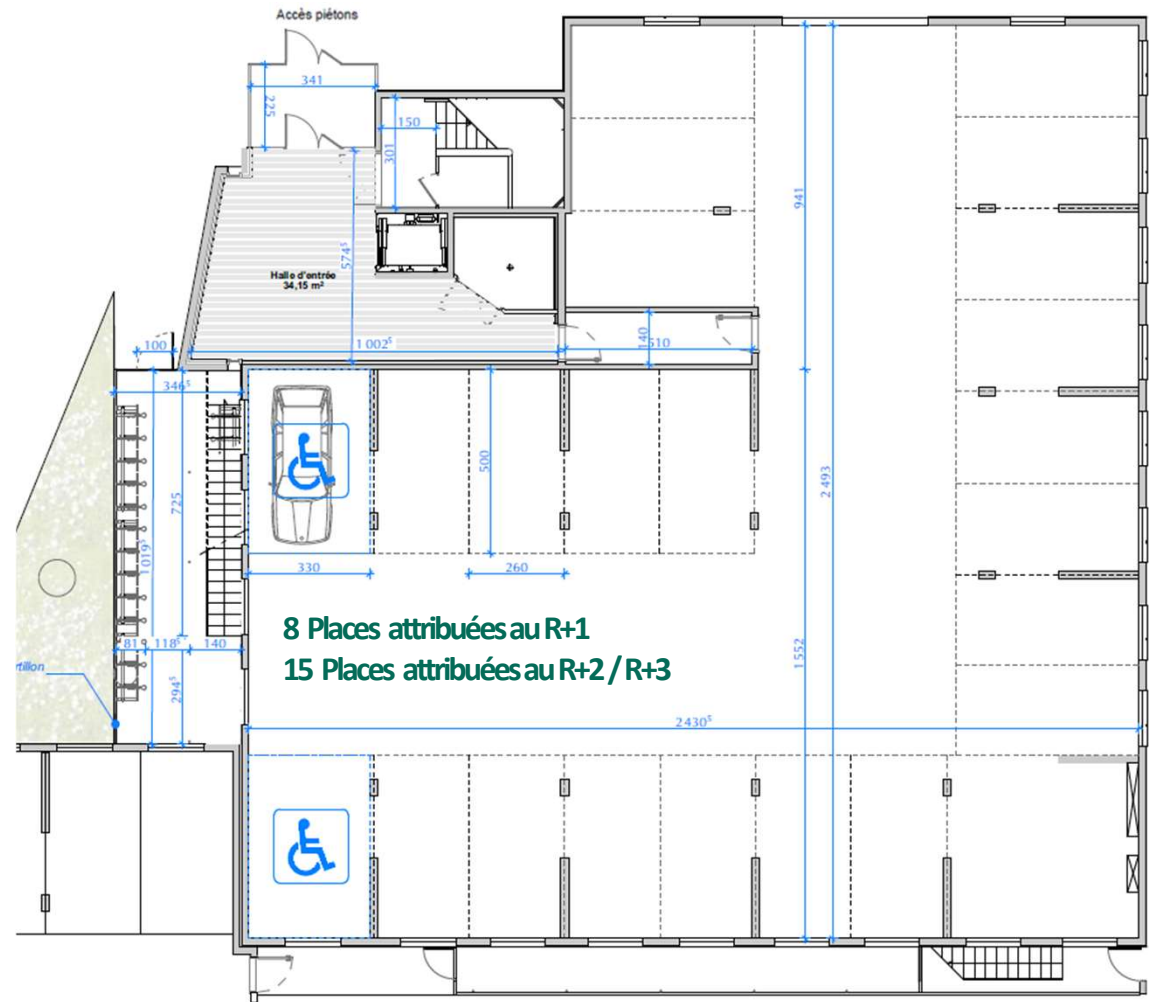
19 places privatives simples

+ 2 PMR

+ 2 bornes électriques

+ Prêcâblage pour équiper toutes les places

Abri de 30 places pour les 2 roues





## Niveau de finition

- Entièrement aménagés
- R+1 : ERP 4ème catégorie Type R



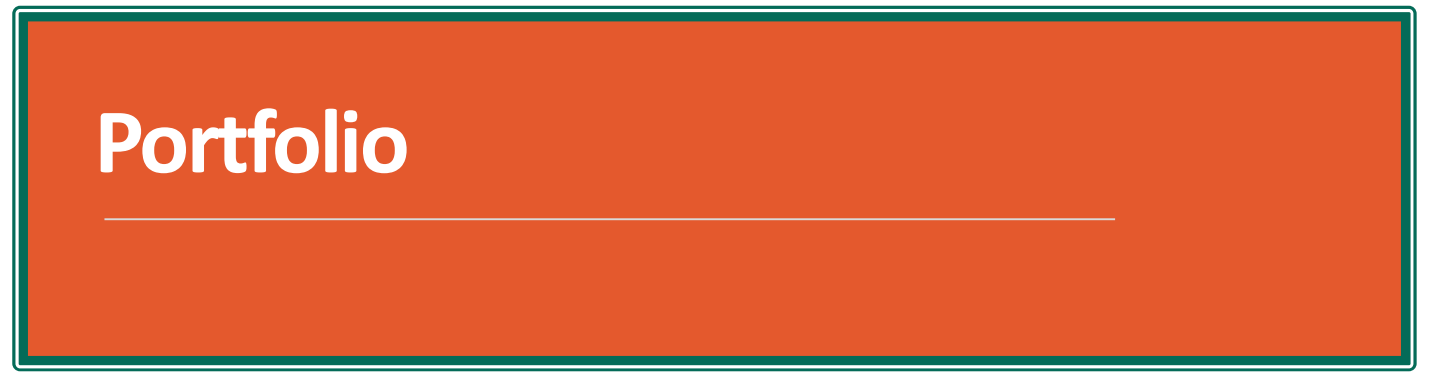
## Cadre de vie

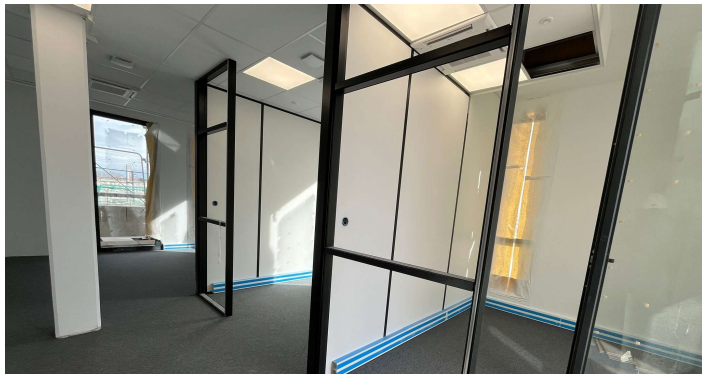
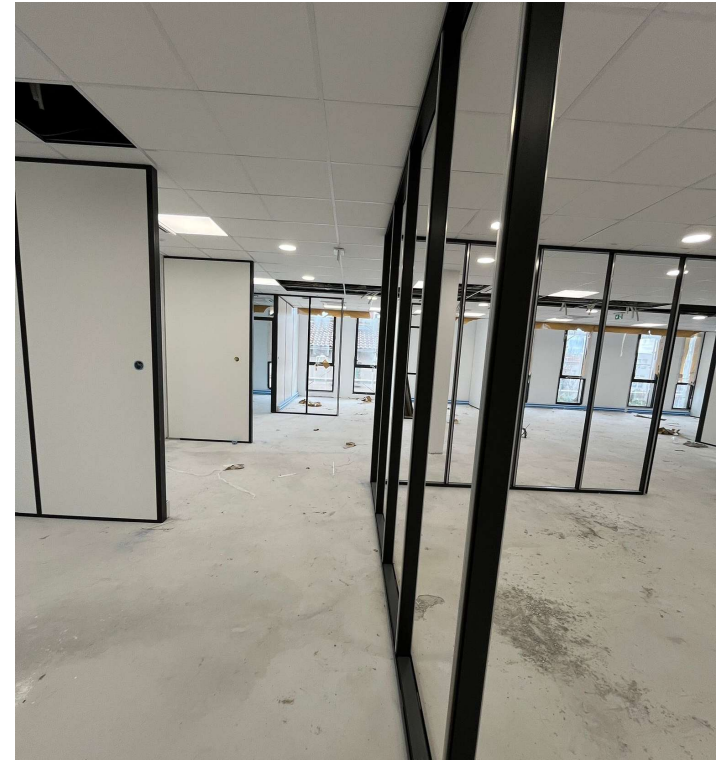
- Terrasses extérieures privatives (1er et 3ème étages)
- Stationnements en RDC



## Mixité

- Mixité fonctionnelle de l'îlot avec indépendance des usages
- Proximité immédiate intramuros, des commerces, services et transports en commun





# Portfolio

**Prix :**

**3 855 000 € / HT-Hors Droits**

**Soit env. 3.009 €/m<sup>2</sup> de SDP cloisonnés et équipés**

**Y- compris 23 places de stationnement**

**Transmission des baux sur demande**



# Contact

Daniel BISCARRAT

Directeur Juridique et Développement



6, passage de l'Oratoire

04 90 27 57 07 – 06 78 06 87 05

[dbiscarrat@citadis.fr](mailto:dbiscarrat@citadis.fr)

