

# CONFLUENCE PARK

BUREAUX AVIGNON





# CONFLUENCE PARK

**Un site Premium au cœur du grand projet métropolitain d'Avignon Confluence.**

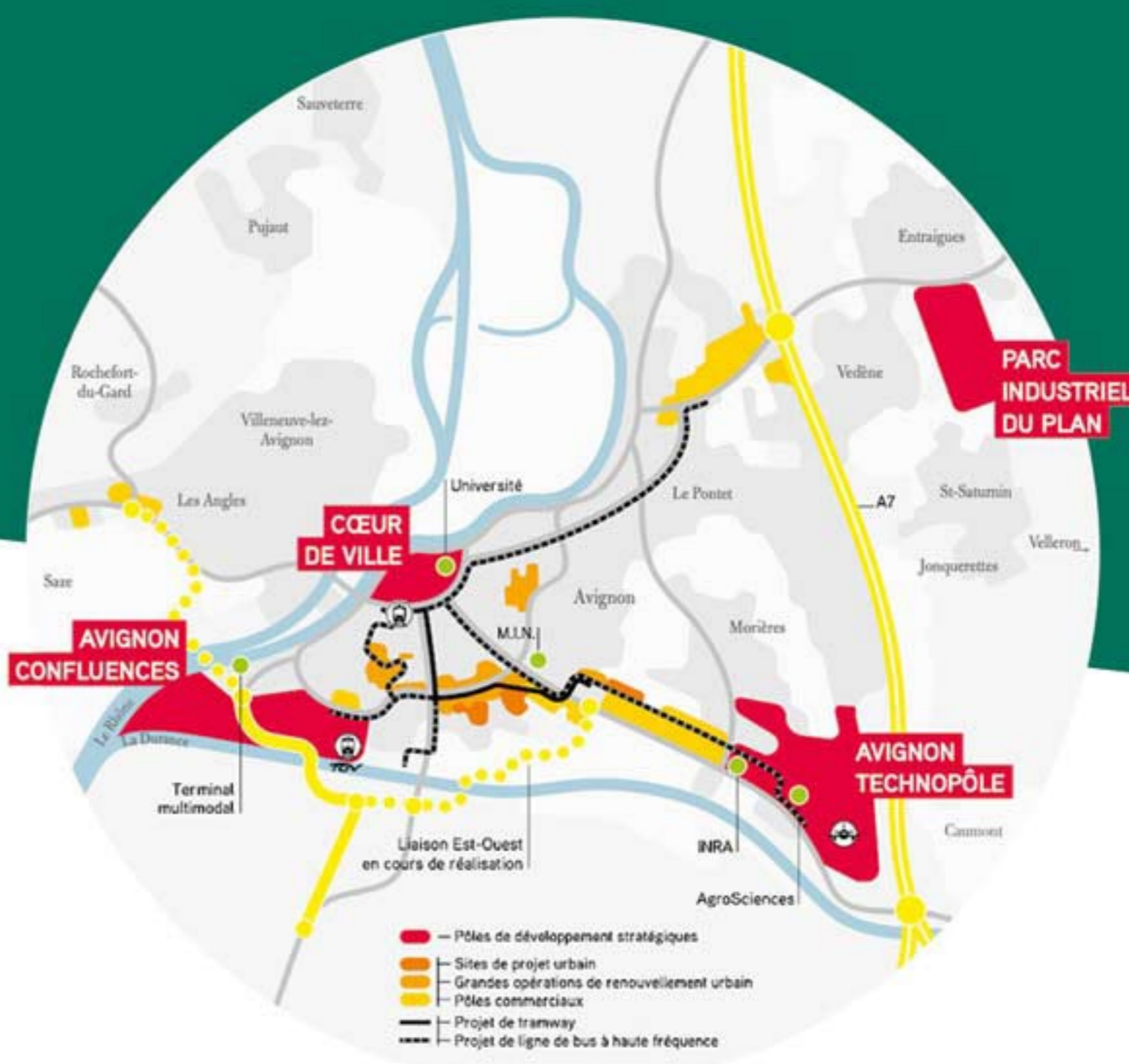
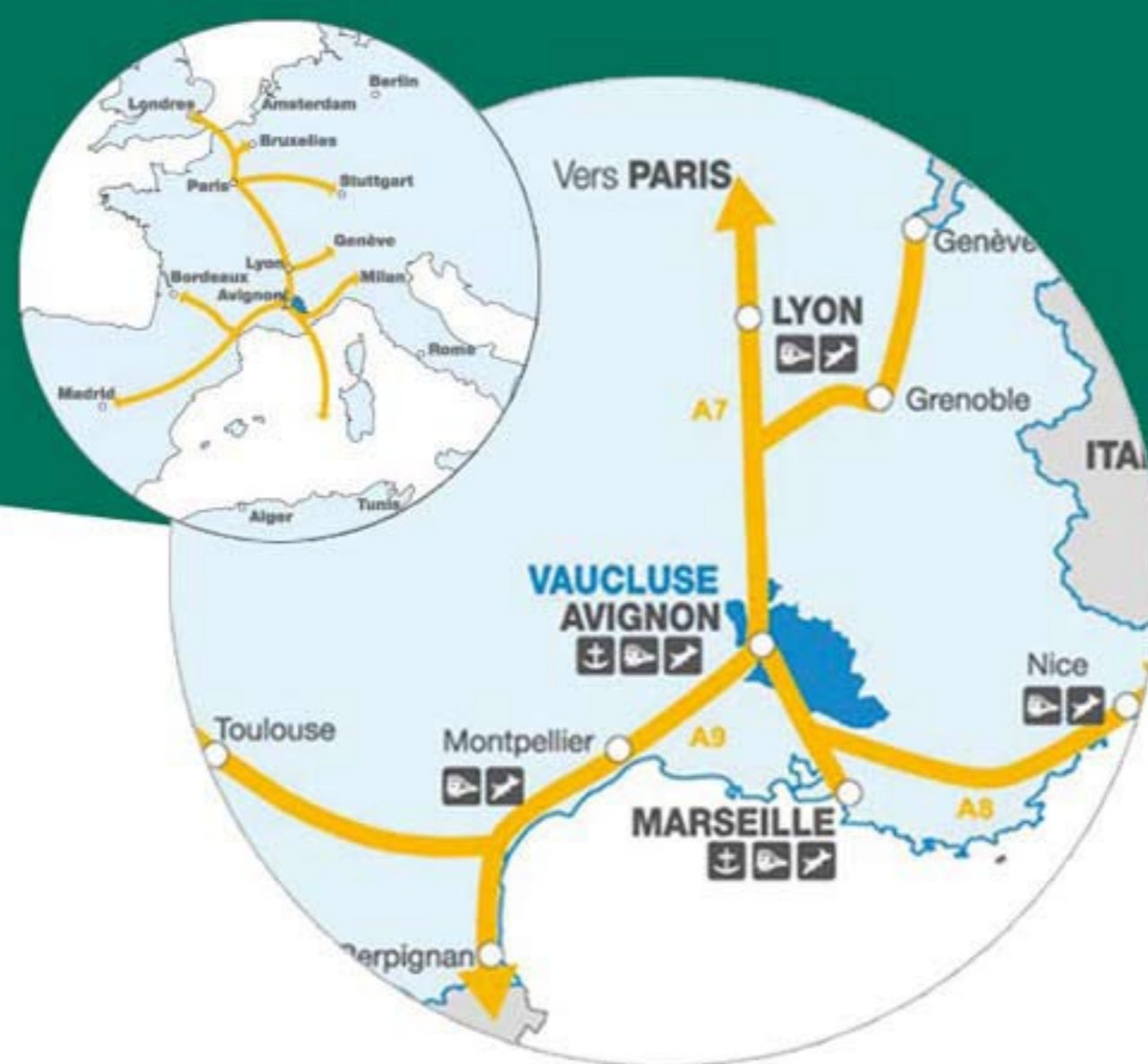
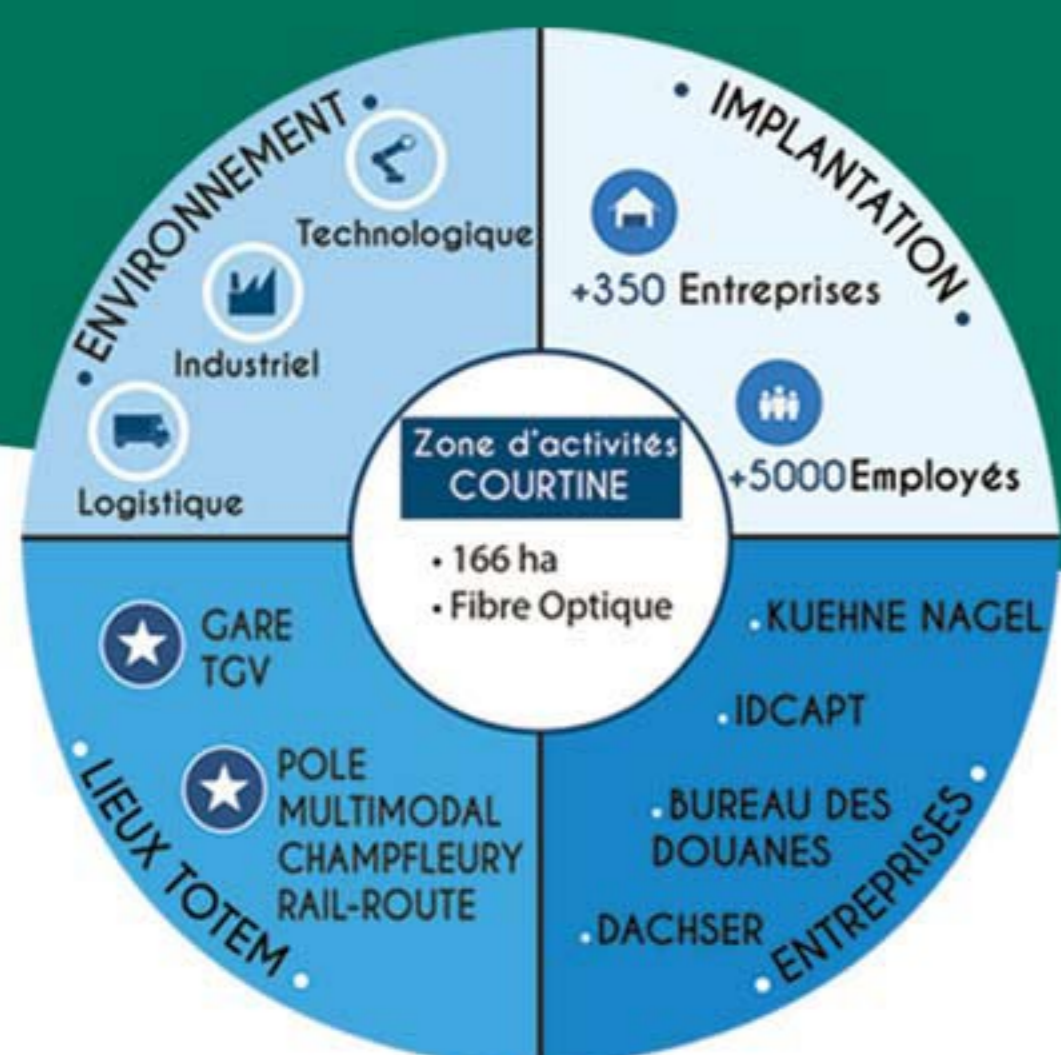
Le nouveau quartier **Avignon Confluence** se présente comme le nouvel espace de vie du Grand Avignon grâce à son positionnement stratégique entre le centre-ville historique et les axes de transports structurants.

Pensé par les meilleurs urbanistes internationaux, **Avignon Confluence**, mêle et développe, sans complexe, sur plus de 100 hectares, plus de 200 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques, de bureaux, d'hôtellerie, de services publics, de commerces mais aussi 2500 nouveaux logements services pour devenir une véritable Smart City.

**CONFLUENCE PARK**, immeuble de bureaux majestueux et connecté de 7 333 m<sup>2</sup>, devient l'emblème du renouveau et du dynamisme retrouvé. Implanté en face de la Gare TGV, sur un site exceptionnel et unique, à la visibilité et aux accès performants, **CONFLUENCE PARK** accueille, sur 6 200 m<sup>2</sup>, le nouveau siège de la CAF de Vaucluse (livraison 2022), ses 275 salariés et ses 250 allocataires journaliers.

**CONFLUENCE PARK** est l'animateur de ce quartier qui, par sa densité, son positionnement stratégique et ses connections immédiates (gare, autoroutes A7 & A9, transports en commun, parkings relais, etc.) deviendra incontournable pour les avignonnais et rayonnera au sein de la région Grand Sud.

**CONFLUENCE PARK** est le phare de cette reconquête, immeuble durable, de verre et de pierre naturelle, aux volumes à taille humaine et aux terrasses généreuses.



## Courtine Confluence, deuxième zone d'activités d'Avignon

166 hectares d'activités  
+ de 350 entreprises  
+ de 5000 emplois

- La fibre optique
- Le centre-ville à 5mn
- Une gare TGV avec plus de 60 tgv/jour et plus de 4 millions de voyageurs/an
- Avignon-Paris en 2h38
- Liaisons directes vers 17 villes
- Gare TGV préférée des français (enquête SNCF 2016)
- Un réseau de transport public complet reliant le centre-ville et la Gare TGV (bus à haute fréquence et navette ferroviaire « la Virgule »)
- La voie LEO (liaison Est-Ouest) reliant le nord des Bouches du Rhône, Courtine Confluence et les autoroutes A7 et A9
- L'avenue Charles de Gaulle et ses 26 000 véhicules/jour

## Avignon Confluence, un futur en marche

- L'implantation de la CAF de Vaucluse dès 2022 avec 275 salariés et plus de 250 allocataires journaliers
- 200 000 m<sup>2</sup> de bâtiments d'activités (entreprises, hôtellerie, bureaux, tertiaires, commerces...)
- 180 000 m<sup>2</sup> pour 2 500 logements
- La création d'un axe direct de 3 km entre la gare TGV et le centre historique
- Des modes de circulation doux, alternatifs et des transports en commun performants
- Transformer la rocade en boulevard urbain : son abaissement permettra de créer une continuité entre la gare TGV, Avignon Confluence et le centre-ville
- Organiser le quartier autour de la relation à l'eau et au grand paysage : promenades, canaux et berges, complétés par des mails verdoyants et parcs

## CONFLUENCE PARK

- 7 333 m<sup>2</sup> de bureaux dont 6 200 m<sup>2</sup> et 129 places de stationnement dédiés à la CAF de Vaucluse
- 1 100 m<sup>2</sup> de bureaux sur 3 niveaux modulables
- 140 m<sup>2</sup> de terrasses privées
- 47 parkings dédiés avec contrôle d'accès
- Un bâtiment durable labellisé HQE





# Avignon et son agglomération

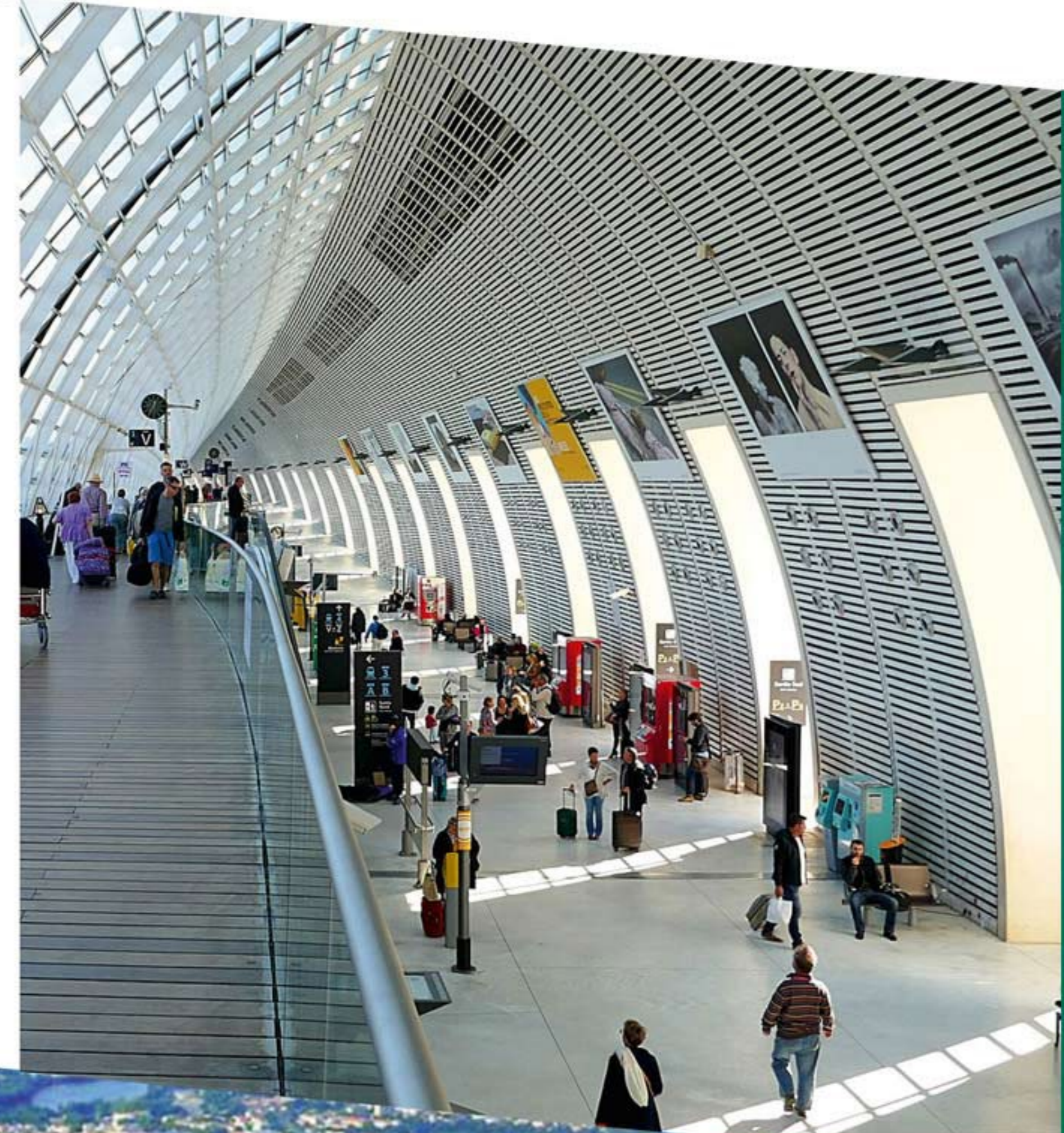
Une histoire, un dynamisme et un avenir radieux

- 196 267 habitants
- 87 200 emplois
- 31 050 établissements
- 35 000 actifs
- 15 000 étudiants
- 5<sup>ème</sup> place en création d'emplois en Grand Sud
- 9<sup>ème</sup> ville française où il fait bon Entreprendre (L'Express)
- 1<sup>er</sup> prix meilleur projet d'attractivité territoriale (Décideurs)



## Transports

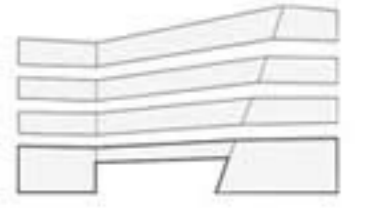
- 2 Lignes de bus à Haute Fréquence Chron'Hop : Bull d'Air-Hôpital, 40 arrêts, toutes les 10 mn, arrêt tous les 370m, 1,6 millions de passagers/an, de 5h45 à 21h, 7/7
- Une nouvelle ligne de Tram reliant l'Île Piot à Saint-Lazare en 2023
- « Virgule » liaison gare SnCF-gare centre-ville en 4mn (2 500 usagers/j)
- Service covoiturage PopCar
- Parkings relais efficaces (7 500 places) et 2 début 2021
- Un pôle multimodal Salvador Allende, connexion ligne Chron'hop avec ligne 10 (Gare Tgv, site).
- Un nouveau pôle multimodal de centre-ville livré en 2021



## Confluence







# CONFLUENCE PARK



Plan de masse



“ L'emplacement privilégié au sein d'**Avignon Confluence**, la qualité de la visibilité et des accès comme la qualité fonctionnelle et architecturale de **Confluence Park**, ont été des atouts décisifs dans le choix d'implantation du nouveau siège de la CAF de Vaucluse.

**Christian Delafosse**  
Directeur de la CAF de Vaucluse



Vue rue Pierre Boule



# Bureaux



- Un bâtiment orienté est-ouest
- Une architecture sobre, élégante et contemporaine
- Un coeur d'îlot verdoyant et de larges terrasses
- Des surfaces vitrées généreuses
- Des performances énergétiques ambitieuses
- Une certification HQE Bâtiment durable



1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> niveau

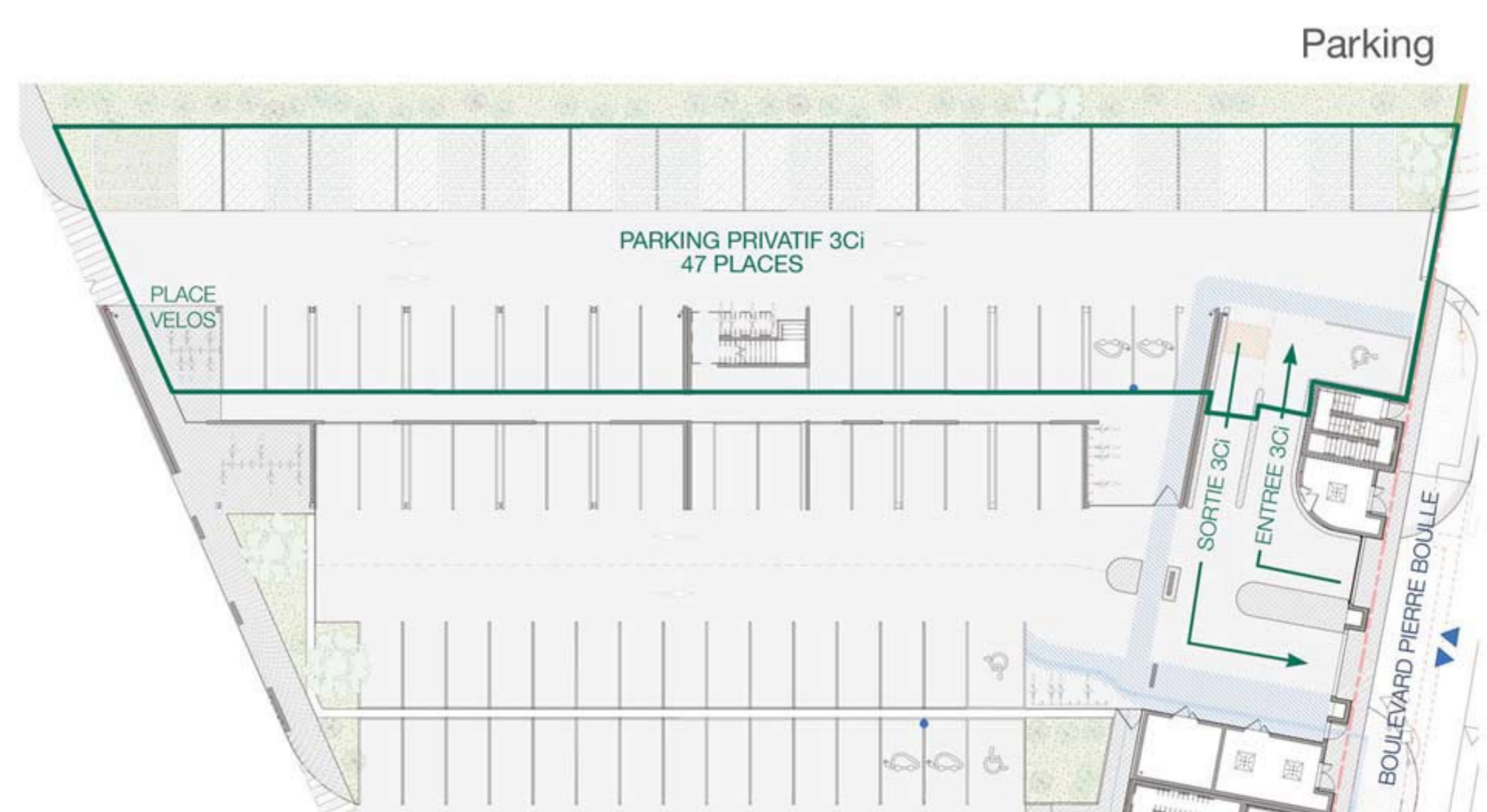


2<sup>ème</sup> niveau

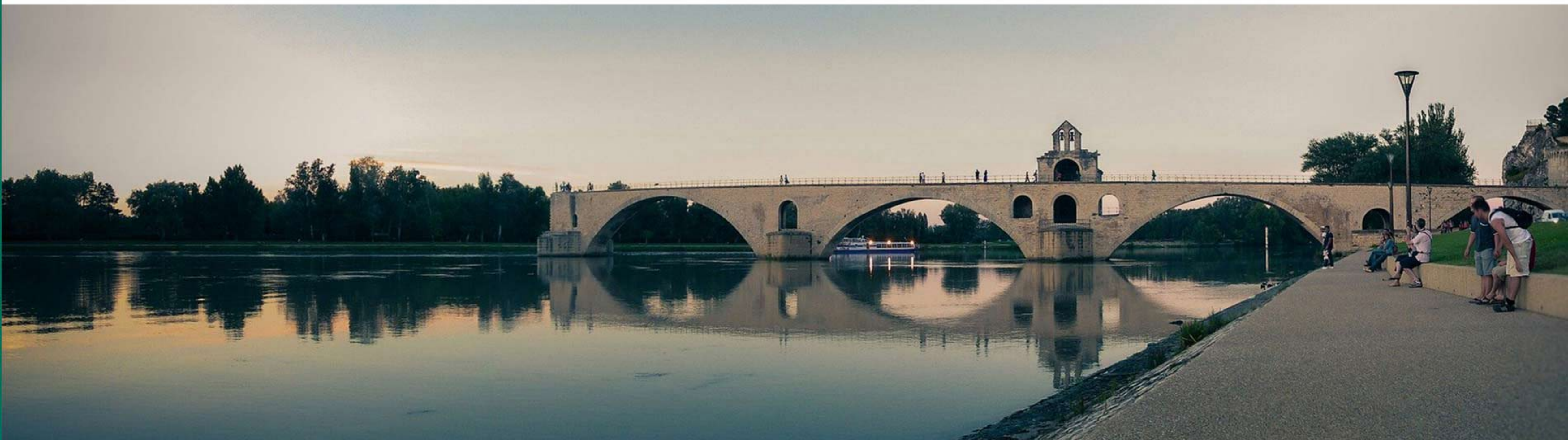


Exemple d'aménagement

	Bureaux (m <sup>2</sup> )	Terrasses (m <sup>2</sup> )	Parking (places)
RDC	46	-	-
R+1	359	10	16
R+2	359	80	17
R+3	359	10	16
<b>Total</b>	<b>1123</b>	<b>100</b>	<b>47</b>







**Avignon**, classée au patrimoine mondial de l'Unesco, ville historique au dynamisme reconnu et aux ambitions multiples, se positionne avec ses 100 000 habitants et une unité urbaine de 550 000 habitants comme une véritable capitale culturelle et économique de premier rang au sein de la région Grand Sud.

**Avignon** est, depuis toujours, une terre aux multiples confluences.

Préfecture du Vaucluse, la Cité Papale, se situe au carrefour immédiat des Régions Grand-Sud et Occitanie et s'établit comme la porte d'entrée depuis la région Rhône-Alpes vers les terres de Provence.

Gare TGV, aéroport, autoroutes, fleuves, tramway, axes routiers structurants, Avignon est parfaitement connectée au reste du monde et possède tous les atouts d'une capitale régionale moderne.

**Confluence** d'un passé historique riche et fondateur, d'un présent et d'un avenir tout aussi ambitieux.

**Confluence** d'un attachement aux territoires locaux et d'une exposition internationale sans cesse renouvelée à travers son festival de théâtre.

**Avignon** se renouvelle, se connecte, l'économie et la Technopôle vrombissent, les urbanistes internationaux façonnent et ambitionnent l'urbain 2.0 de demain, les touristes affluent.

**Avignon** crée une nouvelle **Confluence**, convergence de nouvelles ambitions urbaines et économiques, **Confluence** c'est l'**Avignon** de demain, une polarité économique et de nouveaux espaces de vie incontournables. **Avignon Confluence**, c'est la naissance de la Smart City.



## Promotion

Recherche foncière, optimisation du programme fonctionnel et économique, et respect des engagements (prix, qualité et délai).

## 20 ans d'existence

+ de 150 000 m<sup>2</sup> de surface bâtie,  
+ 70 réalisations

COMMERCIALISATION  
05 63 80 24 84



3ci-investissements.fr  
contact@3ci-investissements.fr

## Investissement

Investisseur solide et réactif, positionné sur des projets commerciaux et tertiaires stratégiques.

## Conseil

Accompagnement durable du développement et de la mise en oeuvre de programmes immobiliers complexes.