

## LOI MONUMENTS HISTORIQUES

**VILLENEUVE-LÈS-AVIGNON**

**HÔTEL DU DAUPHIN**

1, RUE DU BOURGUET

## SOMMAIRE



Rue du Bourguet

### *Le Grand Avignon : Présentation du territoire*

- Les atouts d'un territoire dynamique et attractif ... p.3
- L'Aire urbaine d'Avignon ... p.4
- L'Agglomération du Grand Avignon (identité et économie) ... p.5
- Le Grand Avignon : Venir, se déplacer ... p.6
- Un pays d'histoire tourné vers l'avenir ... p.7
- Atouts culturels et touristiques ... p.8

### *Villeneuve-lès-Avignon*

- Son histoire ... p.9
- Une commune résidentielle prisée ... p.10
- Sa population ... p.11
- Son parc immobilier ... p.12
- Son marché locatif ... p.13

### *L'Hôtel du Dauphin – 1, rue du Bourguet*

- Présentation ... p.14
- Une adresse recherchée ... p.15
- L'immeuble en images ... p.16
- Plan de façade côté rue et plan de masse ... p.18

### *Contact*

... p.19



## LES ATOUTS D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET ATTRACTIF

### L'AGGLOMÉRATION DU GRAND AVIGNON

- 17 communes de 180 000 habitants
- **Position stratégique privilégiée** au carrefour de l'axe "Italie-Espagne"
- Cité du festival animée toute l'année
- **Equilibre social de l'habitat**
- Climat méditerranéen

### ► VILLENEUVE-LÈS-AVIGNON

- 12 322 habitants
- Accès rapide au centre-ville d'Avignon (à 3 km du Palais des Papes)
- **Commune résidentielle prisée**, cadre de vie agréable
- **55% de CSP+**
- Centre historique vivant
- 90% de résidences principales - **Taux de vacances locatives : 6,7%**
- **Label « Station classée de Tourisme »**

### DE NOMBREUX PÔLES D'ATTRACTIVITÉ ET DE DÉVELOPPEMENT

- **Région viticole Châteauneuf du Pape**
- Technopole Pégase Aéroport Avignon Provence
- Formation supérieure : Classes prépas, Universités
- Avignon Provence Culture Tech : **Label French Tech** (Economie créative)
- Campus Agroparc : 450 entreprises - 5 000 salariés
- **CREATIVIA : la plus grande pépinière d'entreprises de la Région PACA**
- **Dynamisme de l'emploi**, qui progresse plus vite qu'ailleurs en France



## L'AIRE URBAINE D'AVIGNON

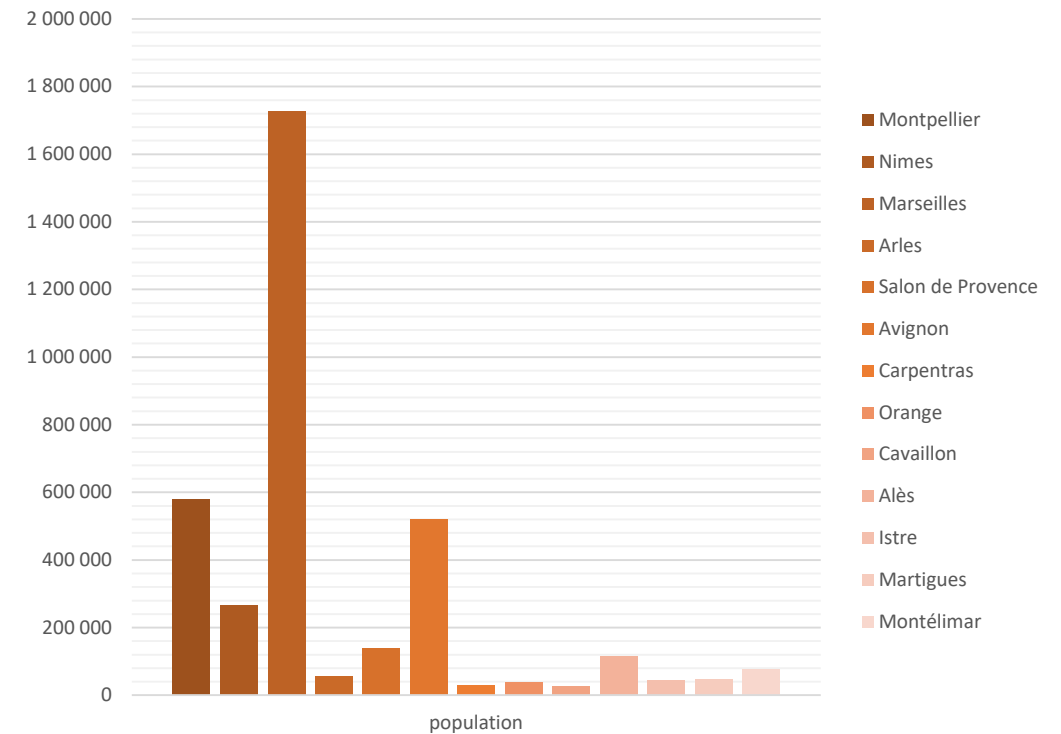
À l'échelle du grand sud-est, l'aire urbaine d'Avignon opère la jonction entre deux pôles de centralités qui se structurent autour des agglomérations de Marseille et Montpellier. Elle a pour point commun avec ses grandes voisines de connaître un **important dynamisme démographique** et d'attirer une population de jeunes cadres séduite par un **environnement attrayant**.

Résolument tourné vers l'avenir, cet ensemble ambitionne de **devenir un acteur innovant** dans le domaine du numérique, de l'aéronautique et de l'agroalimentaire.

### QUELQUES CHIFFRES :

- En 2013, l'aire urbaine d'Avignon regroupait **518 981 habitants**
- Elle se place au **16e rang des aires urbaines** les plus peuplées de France
- Sa **croissance démographique** sur la période 2008/2013 s'élève à 2,18% (+ 11 355 habitants)
- Entre 2003 et 2008, l'aire urbaine d'Avignon a attiré 2 500 jeunes actifs âgés de 25 à 39 ans. Cette population diplômée est venue constituée de **cadres et professions intermédiaires** renforçant les atouts économique de ce territoire.

POPULATION PAR AIRES URBAINES



## L'AGGLOMÉRATION DU GRAND AVIGNON



Vignoble Châteauneuf du Pape



Technopole Pégase Aéroport Avignon Provence

### CARTE D'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

- Population : **180 000 habitants**, dont 90 000 habitants pour la ville centre.
- Le centre historique d'Avignon, composé du Palais des Papes, de l'ensemble épiscopal, du Rocher des Doms et du pont d'Avignon est classé **patrimoine mondial de l'UNESCO**.
- **Au carrefour de l'axe "Italie-Espagne"** et de la vallée du Rhône, avec une accessibilité rapide et dotée d'un patrimoine historique, la commune de Villeneuve-lès-Avignon possède les qualités nécessaires pour capter les flux : économiques, sociaux et touristiques.

### ECONOMIE

#### *Une économie positionnée sur des secteurs porteurs de croissance*

- **L'agroalimentaire** : Accueil de l'Institut National de recherche agronomique et d'enseignement en management agroalimentaire, 3ème département français producteur de vins AOC.
- **L'aéronautique** : Pôle Pégase en développement, 10 000 emplois sur de nouveaux usages aérospatiaux, des laboratoires tels que le CERI, LSBB Planteau d'Albion, et l'UMR Espace Avignon.
- **L'extraction du végétal** : 3 pôles de compétitivité (Pôle Européen d'Innovation Fruits et Légumes, Trimate, Parfums Arômes Senteurs Saveurs), des centres de recherches (INRA, INSERM, universités ...), 1er rang français pour la fabrication d'huiles essentielles (70 % de la production mondiale de lavandin).

#### *Formation supérieure*

- L'agglomération du grand Avignon accueille plusieurs établissements scolaires proposant des **classes préparatoires aux grandes écoles** (lycée Frédéric-Mistral, lycée privé Saint-Joseph).
- **L'université d'Avignon** et des Pays de Vaucluse regroupe quant à elle quatre Unités de Formation et de Recherche (UFR), un Institut universitaire de technologie (IUT) et le Centre d'Étude et de Recherche en Informatique (CERI).



## LE GRAND AVIGNON : VENIR, SE DÉPLACER

**AXES AUTOROUTIERS** N7, la A7, la A9 et la N100

**TRAINS ET TGV**

- **Gare Avignon TGV** : TGV, IDTGV, TGV Lyria, TGV/ICE, OuiGO, Eurostar, Thalys
- 1h00 de Marseille et de Montpellier
- 2h de Grenoble et de Lyon
- 2h22 de Nice
- 3h50 de Barcelone et 4h50 de Turin

**2 AÉROPORTS**

- Avignon Provence : Southampton, Birmingham, Londres, Bastia + destinations vers l'Irlande et les Ile Anglo-Normandes
- Marseille Provence : A 45mn en voiture d'Avignon (59 destinations internationales)

**TRANSPORTS EN COMMUN & VÉLOS**

- **17 lignes de bus** assurent une desserte en transport en commun de l'agglomération
- Attendues pour fin 2018 : une future **ligne de tram**
- **2 lignes de bus à haute fréquence** viendront renforcer cette offre de transport
- **Vélopop'** service de vélocation de l'agglomération du Grand Avignon
- **200 vélos**
- **110 kilomètres de pistes cyclables**



### GÉOGRAPHIE

Située à la confluence du Rhône et de la Durance, la communauté d'agglomération Grand Avignon possède la particularité d'être à cheval sur 2 départements (Vaucluse et Gard) et 2 régions (Provence Alpes Côte d'azur et Languedoc Roussillon).



À 12 MIN.

## LE GRAND AVIGNON : UN PAYS D'HISTOIRE TOURNÉ VERS L'AVENIR



Agroparc

### AVIGNON PROVENCE CULTURE TECH

*Regroupant plus de 300 entreprises travaillant dans le secteur des nouvelles technologies, l'agglomération dispose d'un potentiel de croissance économique fort.*



**Avignon Provence Culture Tech** : L'économie créative constitue l'un des axes de développement de ce territoire. Dans cette perspective, le projet « Avignon Provence Culture Tech » vient de se voir attribuer le **label French Tech**. Ce label récompense une dynamique portée au niveau régional par les communes d'Arles, Nîmes et Avignon en vue de structurer une filière économique axée sur le développement de **nouveaux usages attachés aux domaines culturels et patrimoniaux**. À l'échelle de l'agglomération, cette labélisation est amenée dans les années à venir à faire d'Avignon un acteur majeur en matière de création de contenu numérique innovant.

### AGROPARC

*Un concentré de compétences au service de l'attractivité économique du Grand Avignon*

Axé sur le secteur de l'**intelligence alimentaire**, le technopôle **AGROPARC** s'ouvre à des secteurs d'activités d'excellence tels que les **services BtoB** ou la **filière du numérique**. Par son implantation, ses structures et ses réseaux, il a pour vocation d'offrir aux entreprises et à leurs salariés un lieu de vie complet, harmonieux et dynamisant.

### SON CAMPUS ACCUEILLE

- **450 entreprises.**
- **5 000 salariés** des **laboratoires et centres de recherche** reconnus au plan national : INRA, Pôle AGROSCIENCES, CRITT, CTCPA, Pôle TERRALIA.
- **CREATIVIA : la plus grande pépinière d'entreprises de la Région PACA.**  
Tournée vers les entreprises de service, CREATIVA accueille 130 entreprises et 450 salariés.

Venues de secteurs d'activités divers, ces entreprises participent à la création d'un environnement économique porteur.

## LE GRAND AVIGNON : DE NOMBREUX ATOUTS CULTURELS ET TOURISTIQUES

### LA VILLE D'AVIGNON ORGANISE CHAQUE ANNÉE PLUSIEURS ÉVÈNEMENTS CULTURELS D'ENVERGURE :

- **Le Festival d'Avignon** constitue depuis 70 ans un rendez-vous incontournable du spectacle vivant contemporain et rassemble chaque été le meilleur de la création théâtrale national et international ( 130 000 spectateurs + 200 000 spectateurs pour le Festival Off).
- Dédié à la danse, le festival **Les Hivernales d'Avignon** se tient chaque hiver au mois de février. C'est la seconde manifestation culturelle d'Avignon après le Festival de théâtre.
- **Tremplin Jazz Avignon** constitue quant à lui un festival prisé des amateurs ainsi qu'un tremplin pour la jeune scène de musiciens jazz.

### LE TOURISME CONSTITUE UN AUTRE AXE DE DYNAMISATION DE L'ÉCONOMIE LOCALE :

Avignon et son agglomération accueillent 1,5 millions de touristes par ans.  
Les atouts de son territoire en matière touristique sont nombreux :

- Un patrimoine bâti exceptionnel.
- Une offre muséale riche.
- De nombreux événements culturels.
- Un environnement naturel unique.
- Des traditions gastronomiques et viticoles.



### CHÂTEAUNEUF DU PAPE, UN FLEURON DU PATRIMOINE VITICOLE RÉGIONAL

À deux pas du Grand Avignon, la **région viticole Châteauneuf-du-Pape** produit l'un des plus grands crus français. Réputé autant pour ses blancs que pour ses rouges, ce vignoble couvre plus de 3 000 hectares sur la rive gauche du Rhône entre Avignon et Orange.

La notoriété de ce vignoble remonte au XIVe siècle et nait de la décision du pape Jean XXII de faire édifier sur le territoire de l'actuelle commune de Châteauneuf la **résidence d'été des papes**.

Marqué par l'influence de son microclimat méditerranéen, ce vin produit dans le respect d'une tradition viticole d'exception sur un terroir composé de vastes terrasses recouvertes d'argile rouge mêlée de galets offre **un vin unique prisé des amateurs du monde entier**.



## VILLENEUVE-LÈS-AVIGNON : SON HISTOIRE

Autrefois reliée à Avignon par son célèbre pont, l'histoire de Villeneuve-lès-Avignon sera dès sa fondation par Philippe le Bel, intimement corrélée à celle de son influente voisine, qui au cours du XIV<sup>e</sup> siècle, fut pour un temps la capitale du monde chrétien.

La création en 1293 sur les rives du Rhône d'une bastide royale portant le nom de Ville Neuve Saint André près d'Avignon marque l'avènement de l'essor économique d'une ville créée par le roi de France Philippe le Bel en vue d'asseoir son autorité sur une région qui constitue à cette époque l'une des marches du royaume de France.

L'année 1316 et l'installation à Avignon de la papauté va profondément influencer le développement de Villeneuve-lès-Avignon qui sous l'impulsion des cardinaux d'Avignon va connaître un essor urbain remarquable.

Le choix d'Arnaud de Via, neveu du pape Jean XXII de faire édifier aux alentours de 1320 sur la commune de Villeneuve un ensemble de bâtiments avec jardins marque le début d'une période qui va faire de cette ville un lieu de villégiature prisé des papes, des cardinaux et des prélats de la cour pontificale. A compter de cette date, Papes et cardinaux vont y bâtir des résidences somptueuses qui aujourd'hui encore, marquent la physionomie de la ville.

Le pape Clément VI, pontife érudit, diplomate et galant homme y fait édifier un palais d'un luxe inouï pour l'époque. Rois, princes, ambassadeurs et tout ce que l'Europe compte de gentilshommes séjourneront à Villeneuve-lès-Avignon. De cette période subsiste un ensemble d'édifices d'une grande qualité architecturale.

Après le départ de la papauté pour Rome, la cité conserve une certaine prospérité grâce à ses privilèges (foires) et à la présence de riches maisons religieuses (Chartreuse, Abbaye Saint-André, chapitre de Notre-Dame).

De son passé prestigieux, la commune de Villeneuve-lès-Avignon conserve un patrimoine bâti exceptionnel qui bénéficie aujourd'hui d'un ensemble de règles d'urbanisme qui garantissent pour l'avenir la préservation de son cadre de vie.



Villeneuve-lès-Avignon. "Le Fort Saint André" - Prosper Marilhat - 1836

## VILLENEUVE-LÈS-AVIGNON : UNE COMMUNE RÉSIDENTIELLE PRISÉE

*Villeneuve-lès-Avignon est une commune résidentielle qui de par la qualité de son cadre de vie offre une perspective d'investissement locatif intéressante.*

La ville de 12 322 habitants présente de nombreux atouts qui participent à l'attractivité résidentielle de son territoire :

- Un cadre de vie agréable.
- Une population disposant d'un **revenu annuel médian élevé**.  
*55% de sa population se compose de catégories socio-professionnelles favorisées.*
- Un **accès rapide au centre-ville d'Avignon**.
- Un **environnement naturel attrayant** (l'île de la Barthelasse, classée à l'inventaire des richesses naturelles de France, offre un lieu de promenade prisé par les habitants de l'agglomération et accessible en piste cyclable).
- Un **centre historique vivant** disposant de nombreux commerces de proximité ainsi que de nombreux restaurants et cafés.

Aujourd'hui 29,4 % des actifs travaillent dans la commune et 47,1 % ont une activité sur Avignon.

L'évolution de Villeneuve est désormais liée à celle d'Avignon de par son intégration à la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon (COGA), et les grandes mutations futures se feront à l'échelle de ce bassin de vie aux intérêts communs.

Villeneuve-lès-Avignon souhaite néanmoins conserver et enrichir son identité de ville d'histoire et de commune résidentielle en :

- Renforçant son identité culturelle à travers une mise en valeur de son patrimoine et la création de manifestations originales de qualité.
- Développant l'activité commerciale et artisanale du centre ancien.
- Jouant la complémentarité avec Avignon.

Source : Mairie de Villeneuve-lès-Avignons



Jardins de l'Abbaye Saint-André – Villeneuve-lès-Avignon

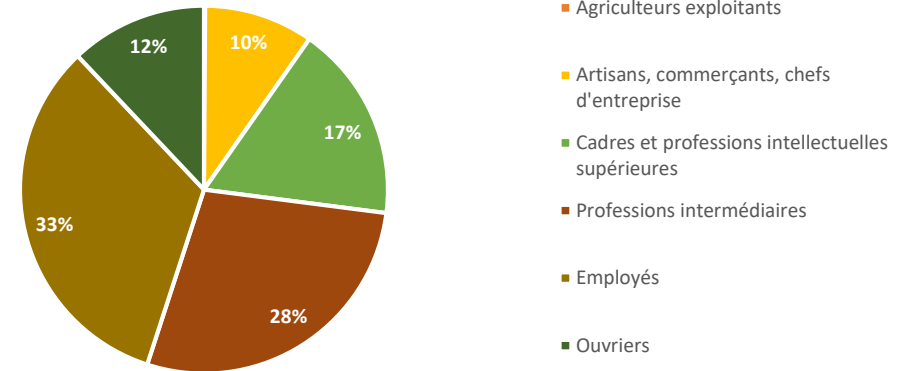
## VILLENEUVE-LÈS-AVIGNON : SA POPULATION

- Population : **12 266 habitants.**
- Age médian des habitants de la commune : 48 ans.
- Densité de la population : 671 hab. / km<sup>2</sup>.
- Superficie : 18,3 km<sup>2</sup>.
- La commune bénéficie de **2 800 heures d'ensoleillement par an.**
- **Taux d'activité des 15 à 64 ans : 71,2%.**
- **Revenu médian par foyer : 36 008 €/an.**

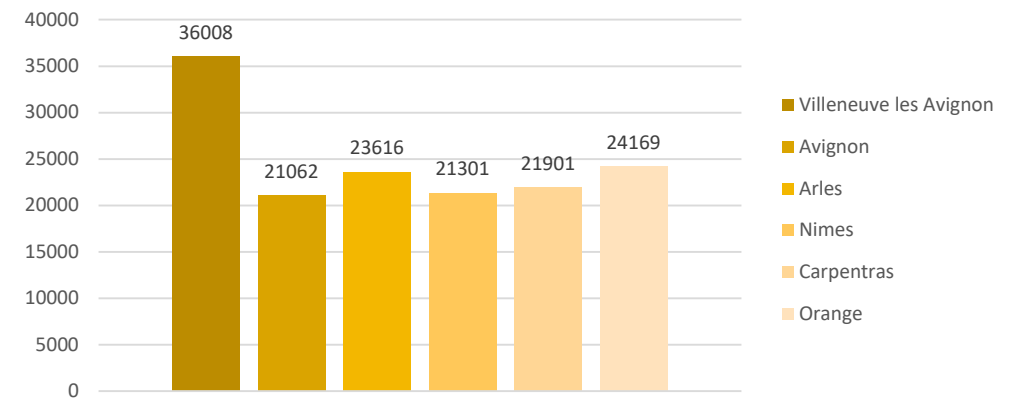


Jardins de l'Abbaye Saint-André – Villeneuve-lès-Avignon

### EMPLOIS PAR CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE EN 2013



### REVENU ANNUEL MÉDIAN PAR MÉNAGE



Source : MeilleursAgents.com



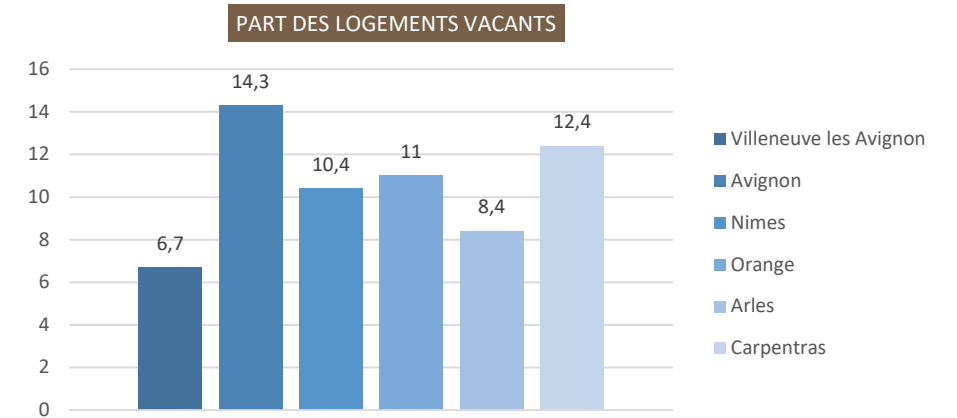
## VILLENEUVE-LÈS-AVIGNON : SON PARC IMMOBILIER

*Un bassin d'emploi alimenté par 7 000 entreprises maintient une population locale active à la recherche de résidences principales.*

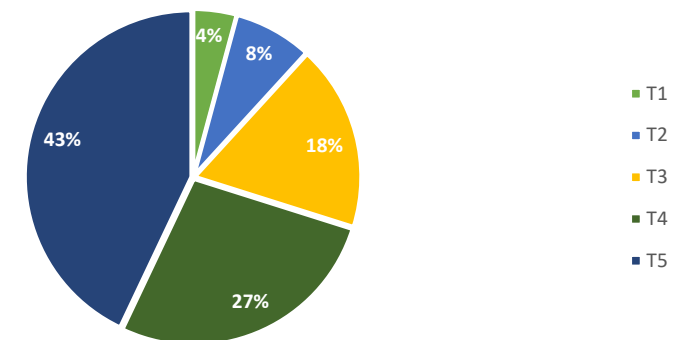
- La commune de Villeneuve-lès-Avignon accueille 6 150 logement sur son territoire
- 90% de résidences principales
- 67,9% des ménages sont propriétaires
- Part de logements sociaux : 7,1%
- **Taux de logements vacants : 6,7%**



Vue du centre historique de Villeneuve-lès-Avignon



**TYPOLOGIE DE L'OFFRE RÉSIDENTIELLE SUR LA COMMUNE**

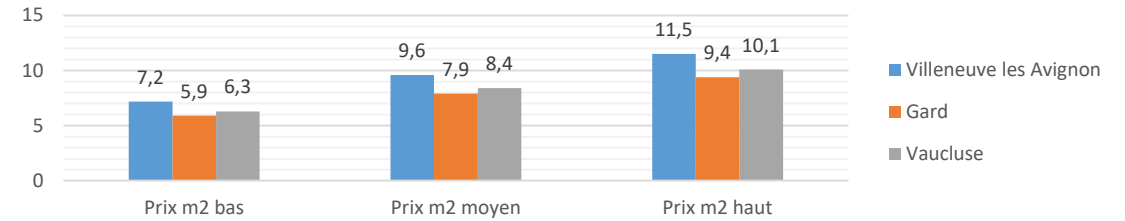


## VILLENEUVE-LÈS-AVIGNON : SON MARCHÉ LOCATIF

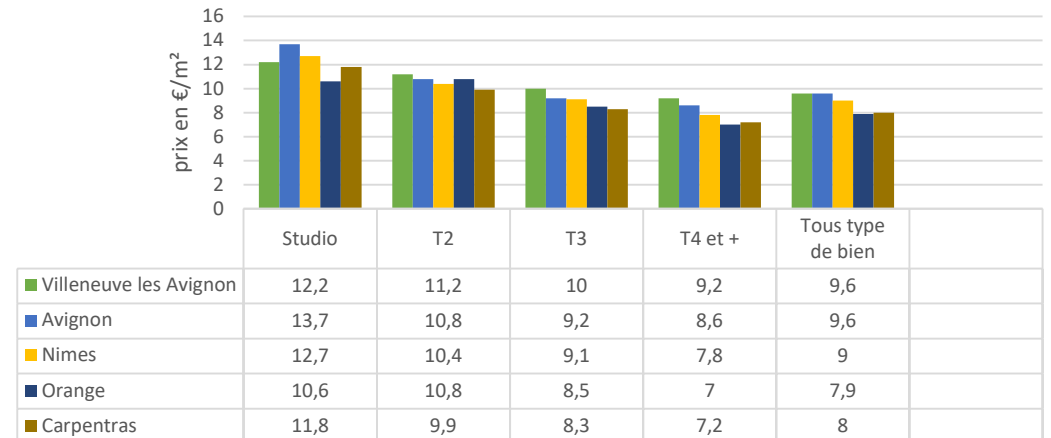


Centre historique et Centre-quartier Bellevue (Source : Villeneuve Mag n°48)

### LE MARCHÉ LOCATIF DE VILLENEUVE AU REGARD DE SON ENVIRONNEMENT GÉOGRAPHIQUE IMMÉDIAT



### MOYENNE DU PRIX DES LOYERS PAR TYPOLOGIE DE BIEN



## L'HÔTEL DU DAUPHIN CÔTÉ RUE DU BOURGUET

L'Hôtel du Dauphin constitue **un ensemble édifié au XIV<sup>e</sup> siècle** qui a fait l'objet de différentes communications savantes en raison de l'intérêt patrimonial qu'il représente. Richement décoré, il constituait selon toute vraisemblance au moment de sa construction une résidence de notable.

Implanté sur une parcelle en lanière large de 7m et profonde de 23m il se compose de deux immeubles bâtis au-dessus d'une cave voûtée en berceau de 115m<sup>2</sup>.

Bien que remanié à de nombreuses reprises, subsistent de son apparence d'origine **de nombreux éléments remarquables** qui constituent un témoignage précieux de cette époque.

L'Hôtel du Dauphin est situé en plein centre-ville, **dans le secteur sauvegardé de Villeneuve les Avignon**.

A deux pas de la place Jean Jaurès arborée de vieux platanes et de l'Abbaye Saint André prisée pour ses jardins en terrasses classés monuments historiques, il s'inscrit **dans un environnement urbain** d'une grande qualité architecturale.

L'immeuble de deux étages dont l'accès s'effectue par la rue du Bourguet a fait l'objet de remaniements qui ont profondément modifié l'agencement d'origine.

Au XVI<sup>e</sup> siècle, un escalier à vis rond côté cour est intégré à l'édifice afin de permettre une distribution des étages supérieurs. À cette même époque, les niveaux sont modifiés : on en fait passer trois dans la hauteur des deux étages d'origine. Subsiste néanmoins de la période XIV<sup>e</sup> siècle une cheminée qui occupe le mur Est de la salle du bas ainsi que deux fenêtres à meneaux qui éclairent un bel espace sous charpente.

Les travaux de restauration sont éligibles aux dispositifs Monuments Historiques, loi Malraux (nouvelle version 2017) ou Déficit Foncier.

**L'ensemble est totalement inscrit au titre des Monuments Historiques depuis 2001.**





## 1, RUE DU BOURGUET : UNE ADRESSE RECHERCHÉE





TOTALEMENT INSCRIT AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES DEPUIS 2001

Hôtel du Dauphin : 1, rue du Bourguet





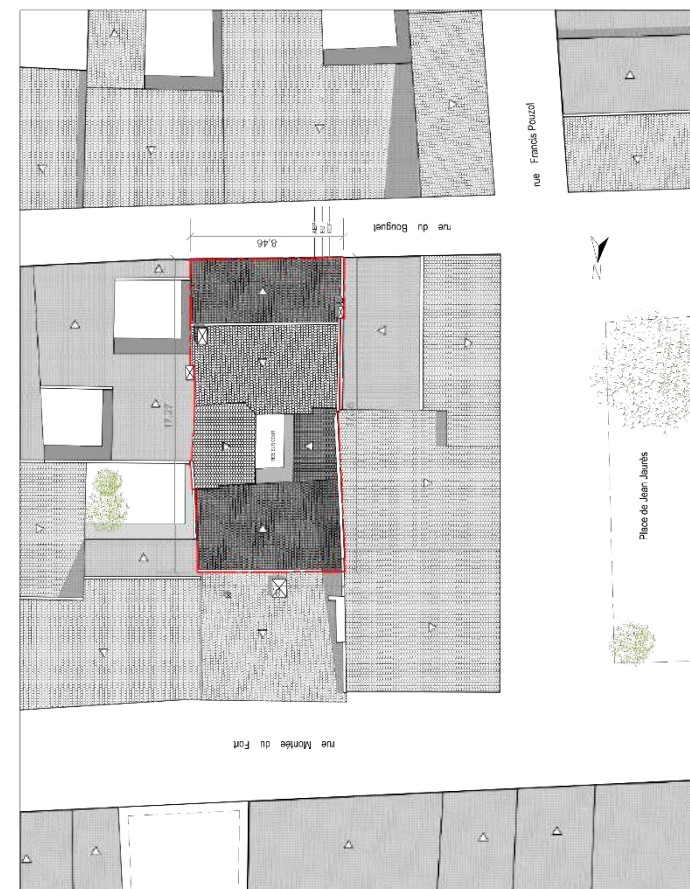
DE NOMBREUX ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

Hôtel du Dauphin : 1, rue du Bourguet





PLANS PROJETÉS : FAÇADE CÔTÉE RUE + PLAN DE MASSE



Hôtel du Dauphin : 1, rue du Bourguet

*Votre conseiller*

