

LE PIRE ENNEMI
DE VOS IMPÔTS

55, avenue Marceau

75116 Paris

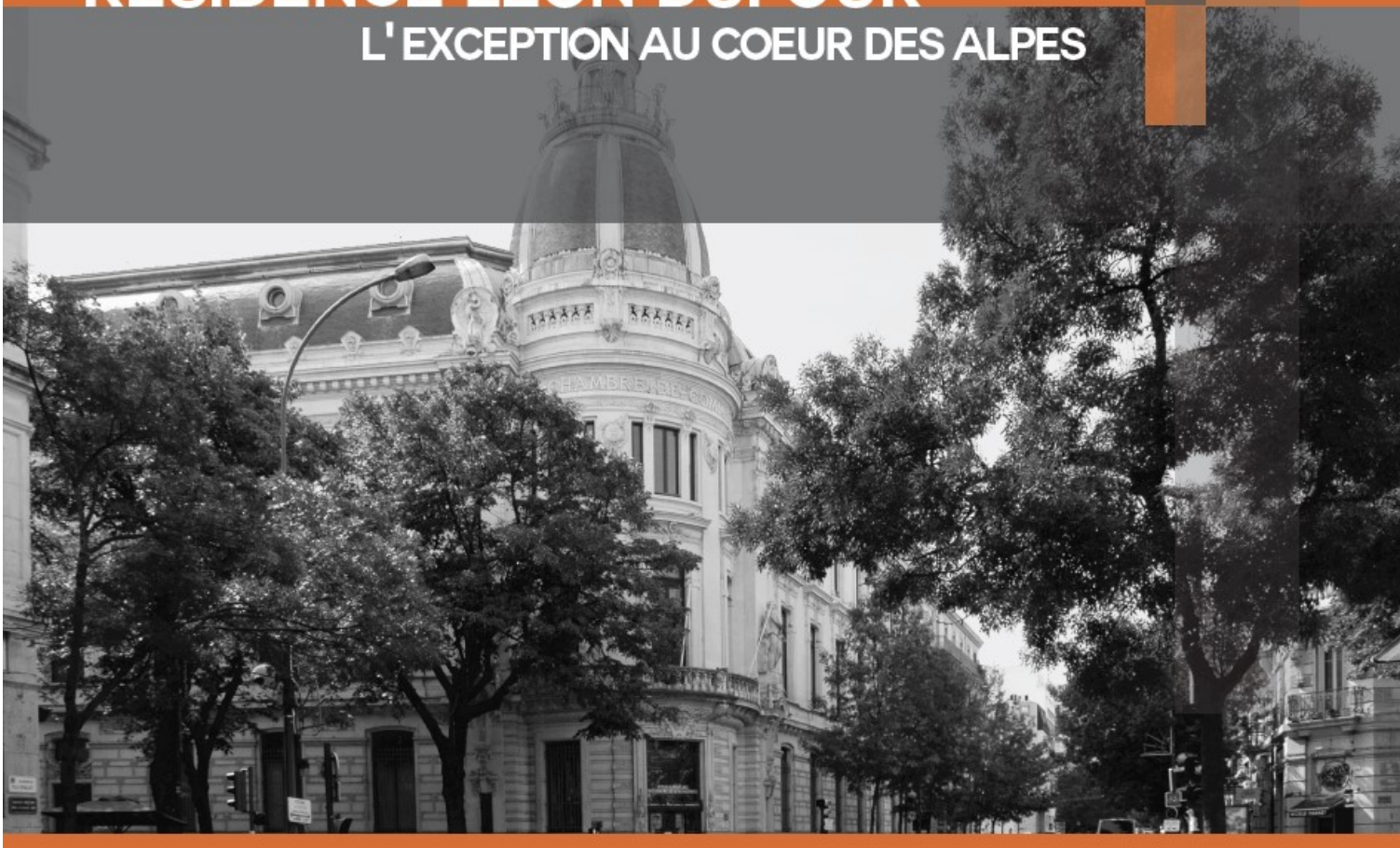
06 50 63 80 23

nrivory@lpei.fr

GRENOBLE

RESIDENCE LEON DUFOUR

L'EXCEPTION AU COEUR DES ALPES



Pinel 2020

Lyonnaise de Construction et de Rénovation
Olivier Boutry & Philippe Hélin architectes



RÉSIDENCE LÉON DUFOUR



RÉHABILITATION DE L'ANCIENNE CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE GRENOBLE

Le bâtiment de l'ancienne Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble, ouvrage d'intérêt patrimonial et architectural d'exception, a connu plusieurs vies qui en ont modifié considérablement les volumes intérieurs.

Le programme immobilier a pour but de redonner sa splendeur d'antan et ses lettres de noblesse à ce bâtiment situé en plein coeur de la cité grenobloise.

La rénovation de ce bâtiment, pour créer la résidence Léon Dufour, a pour ambition de créer un espace de vie moderne et pratique respectant l'existant.

Les architectes missionnés pour ce projet travaillent dans une logique qui dessine un trait d'union entre passé et présent.

Ce projet immobilier offrira à ses habitants des prestations de grand standing et des services sur-mesure soigneusement pensés. Il s'agit ici de créer un espace de vie pratique et agréable, capable de répondre aux problématiques de la vie quotidienne.





Une ville d'envergure

Chef-lieu du département de l'Isère et ancienne capitale du Dauphiné, Grenoble est la troisième ville de la région Auvergne-Rhône-Alpes, derrière Lyon et Saint-Étienne. Elle fait également partie des 12 aires métropolitaines françaises de plus de 500 000 habitants.

A seulement 30 minutes des premières pistes de ski (Domaine de Chamrousse) et avec 162 780 habitants, elle est également la plus grande métropole alpine, ce qui lui vaut le surnom de « Capitale des Alpes ».

Grenoble reste toutefois une ville à dimension humaine, régulièrement citée dans les classements des agglomérations les plus agréables à vivre.

Une ville apaisée

Grenoble soucieuse de l'environnement signe en 2016 la convention pour une Métropole Respirable visant à améliorer la qualité de l'air. Le réseau de chauffage urbain, auquel la résidence Léon Dufour est raccordée, témoigne de cet engagement écologique. La technologie utilisée par Grenoble permet ainsi une optimisation économique et environnementale des sources énergétiques.

La cité grenobloise valorise également les modes de transport "doux", s'accordant ainsi la deuxième place des villes cyclables de France.

LA CITÉ GRENOBLOISE AU COEUR D'UNE DYNAMIQUE ENTREPRENEURIALE

Haut niveau de compétences et ouverture internationale

Grenoble s'affirme aujourd'hui comme un grand centre scientifique européen et a été ainsi classée comme **la 5^{ème} ville la plus innovante au monde par le Magazine Forbes.**

Les nombreux projets innovants, déclinés dans le triptyque industrie-recherche-université, conduisent la cité grenobloise à renforcer ses capacités d'innovation, à favoriser la création de start-up et à attirer des projets et des groupes d'envergure mondiale (Xerox, Schneider Electric, Alstom Hydro, STMicroelectronics, Caterpillar, Orange IT&I@bs, Biomérieux, Capgemini, ...)

Des secteurs de compétitivité et d'excellence comme la santé, l'environnement, les énergies nouvelles, et les solutions miniaturisées forment le tissu économique du département de l'Isère.



ACCÈS

Avion

Grenoble est desservie par l'Aéroport de Grenoble - Isère, offrant un large panel de destinations avec des vols intérieurs mais également à destination de l'Europe avec la présence de compagnies aériennes low-cost.

À noter que Grenoble se trouve à 90 km de l'aéroport de Lyon-Saint-Exupéry pour les vols internationaux.

Voiture

La capitale des Alpes est située à la confluence de trois autoroutes permettant ainsi de desservir de grandes agglomérations environnantes :

- l'A41 (Autoroute Alpine) rejoint Genève via Chambéry et Annecy
- l'A48 permet de relier Grenoble à Lyon
- l'A51 (Autoroute du Trièves) rejoint les Hautes-Alpes et la vallée du Rhône.

Train

Le tout nouveau Pôle d'Échanges de Grenoble a réussi le défi de la modernisation et répond désormais à l'évolution du nombre grandissant de voyageurs, accroissant l'efficacité des liaisons ferroviaires.

Le Pôle d'Échanges Grenoblois permet de joindre Paris en moins de 3h en TGV.

Transports en commun

Pratique et bénéficiant de nombreuses connexions de bus et de tram le réseau grenoblois "TAG" propose une offre complète pour les usagers des transports en commun.

Il a notamment fait l'objet de nombreuses distinctions et récompenses témoignant de son indiscutable qualité.

RÉSIDENCE LÉON DUFOUR

UN ÉDIFICE EMPREINT D'HISTOIRE

L'ancienne Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble et l'ancienne Bourse de Commerce furent construites respectivement en 1900 et en 1910 par l'architecte grenoblois **Léon Dufour**. Le côté cour a connu plusieurs extensions et modifications au cours du XX^{ème} siècle, alors que les façades sur rue, de très belle facture, présentent une authenticité qu'il convient de préserver.

Ces caractéristiques de l'existant sont ainsi à l'origine du parti pris architectural de la restructuration du bâtiment.

Le bâtiment originel, commandé par la CCI de Grenoble, fut construit à l'angle du boulevard Gambetta et de l'avenue Félix Viallet en 1900, date inscrite sur la façade. L'implantation géographique du bâtiment est le témoin d'une stratégie d'échanges et de proximité : la CCI se trouvant à la fois proche de la gare ferroviaire, de la porte de France (entrée nord de Grenoble) et aussi du quartier industriel Saint Bruno.



ZOOM ARCHITECTURAL



UNE ARCHITECTURE PATRIMONIALE

L'architecture de l'ancienne Chambre de Commerce et d'Industrie grenobloise fortement représentative de son époque est remarquablement bien conservée.

Une architecture riche, caractéristique de la fin XIX^{ème}, lui vaut ainsi la classification "immeuble d'intérêt patrimonial exceptionnel" selon le plan des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Cette réalisation remarquable emprunte un vocabulaire mêlant à la fois un langage néo-classique,

des matériaux nobles, des techniques modernes, mais aussi une ornementation de style art nouveau agrémentée de représentations florales.

Des sculpteurs grenoblois de renom contribuèrent à la modénature des façades et à la réalisation des éléments monumentaux de l'édifice ; on y retrouve également des allégories de l'industrie et de l'agriculture.

Le bâtiment se développe en forme de "L". Alignés sur chacune des rues, les deux volumes s'élèvent sur quatre niveaux de plancher pour l'ancienne CCI et six pour l'ancienne Bourse de Commerce.

LE PROJET



BOULEVARD GAMBETTA AVENUE FÉLIX VIALLET

UNE ADRESSE RARE DANS L'HYPER-CENTRE DE GRENOBLE

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

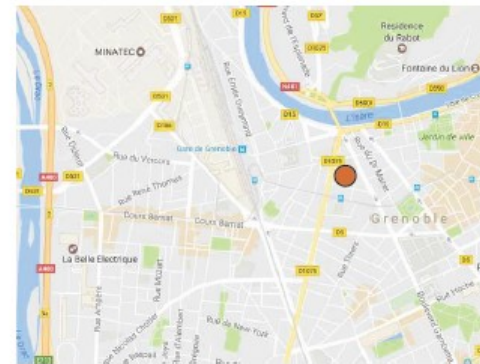
Proche de la porte de France, entrée nord de Grenoble, au carrefour de deux axes importants de la ville : le boulevard Gambetta et l'avenue Félix Viallet, l'ancienne Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble bénéficie d'une **situation urbaine de premier ordre**.

Le bâtiment historique se situe en plein coeur de la ville réunissant les places Verdun, Vaucanson, Victor-Hugo et Grenette. Cet hyper-centre, forme, avec le centre historique, le secteur le plus animé et vivant de la ville. Zones piétonnes et commerciales, restaurants, lieux de vie et accessibilité via les transports en communs en font un des quartiers les plus prisés et agréables à vivre de Grenoble.

UN CADRE DE VIE D'EXCEPTION

Outre son emplacement de choix, la résidence Léon Dufour fait partie d'un des plus beaux ensembles immobiliers de la ville. En effet, la résidence est en mitoyenneté avec l'ancienne ganterie Reynier et son hôtel particulier mais également proche de l'école Jean Jaurès : bâtiments représentatifs de la ville du XIX^{ème} initiée par Edouard Rey, Maire de Grenoble de la fin du XIX^{ème}.

Un décor privilégié et unique pour une résidence haut de gamme.

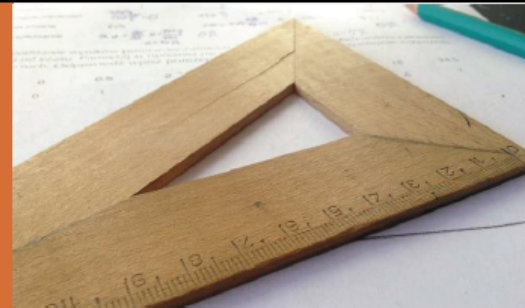


UN PROJET ALLIANT PATRIMOINE ET CONTEMPORAIN

LE CONTRACTANT GÉNÉRAL

Expert de la rénovation et la réhabilitation depuis 1997, la Lyonnaise de Construction et Rénovation spécialiste de l'immobilier neuf et ancien pilotera le projet de réhabilitation.

Cette entreprise dirigée par **Florent Hübsch** forte d'une longue expérience en la matière, se distingue par sa démarche de préservation des monuments et de sauvegarde du patrimoine en sélectionnant les meilleurs matériaux et en recrutant les ouvriers les plus compétents, héritiers des compagnons du devoir.



LE PROJET ARCHITECTURAL

Le projet de la restructuration de l'ancienne Chambre de Commerce et d'Industrie est porté par les architectes **Olivier Boutry** et **Philippe Hélin**. Ces deux professionnels ont su affirmer leur style au gré de leurs nombreuses réalisations, avec une affinité toute particulière pour l'intervention dans l'ancien.

Leur signature : la création d'une architecture contemporaine qui respecte l'âme de l'ancien.

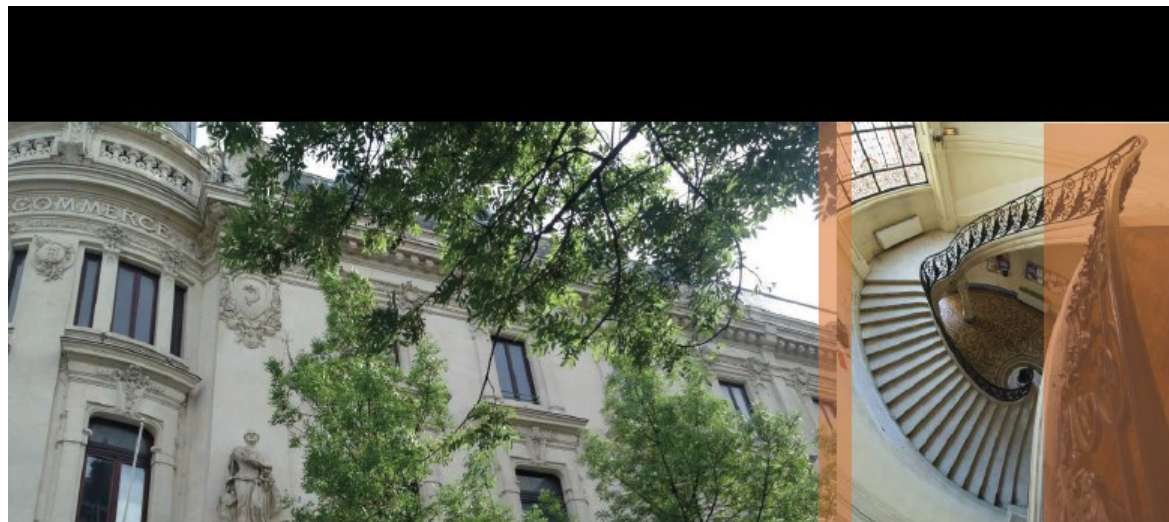
Le projet de la résidence Léon Dufour ambitionne la mise en valeur de l'architecture de cet immeuble d'intérêt patrimonial par l'aménagement de logements haut de gamme.

La résidence proposera à la vente **5 lots accédants, 2 lots à usage d'activité commerciale et 30 appartements destinés à des investisseurs dont plusieurs duplex et appartements terrasse.**

La façade sur rue gardera sa splendeur d'antan, alors que la partie sur cour prévoit une insertion très contemporaine.

Cette deuxième partie sera réalisée dans le respect de l'authenticité du bâtiment.

Un véritable lien entre histoire et modernité.



RÉSIDENCE LÉON DUFOUR : UNE PROPRIÉTÉ DE **PRESTIGE**

De nombreuses commodités sont prévues pour l'ensemble des résidents.
Des services soigneusement pensés et de grand standing pour conjuguer **confort, efficacité et simplicité**.



ABONNEMENT CITÉ LIB

Un abonnement avantageux pour la copropriété à un service de véhicules électriques en "autopartage".



SERVICE CONCIERGERIE

Une assistance personnalisée pour chaque habitant de la résidence.
Un service sur-mesure visant à transformer le lieu de vie favorisant gain de temps et bien-être.



LE PIRE ENNEMI
DE VOS IMPÔTS



21-21 bis Avenue Félix Viallet
6 Boulevard Gambetta
38000 Grenoble

55, avenue Marceau 75116 Paris
06 50 63 80 23 - nrivory@lpei.fr