



RÉSIDENCE  
**LÉON DUFOUR**

GRENOBLE



RÉSIDENCE  
**LÉON DUFOUR**  
avenue Félix Viallet & boulevard Gambetta

# UNE NOUVELLE HISTOIRE SE DESSINE

1900  
—  
2019

Proche de la Porte de France, au centre de deux axes importants de la ville, l'ancienne Chambre de Commerce et d'Industrie forme avec la ganterie Reynier et son hôtel particulier, l'un des îlots représentatifs de la ville du XIX<sup>e</sup> siècle initiée par Edouard Rey, alors maire de Grenoble.

Dessiné par l'architecte Léon Dufour en 1900, cet ouvrage est doté de façades inspirées du courant Néo-Classique et Art Nouveau. L'escalier d'honneur, couronné par un remarquable vitrail, constitue une alliance très habile de technique et d'esthétique tout en appuyant l'identité du lieu.

Au fil des âges, l'édifice a subi de nombreuses transformations, conduites notamment par les deux architectes J. Bonnat et J. Jocteur-Monrozier.

Aujourd'hui, l'ancienne Chambre de Commerce et d'Industrie se réinvente autour d'un nouvel usage porté par des acteurs engagés et passionnés.

Ce projet de reconversion vise à créer des logements contemporains au confort haut de gamme, tout en préservant le charme du bâtiment.

**Un nouveau chapitre s'écrit...**





RÉSIDENCE  
LÉON DUFOUR

## UN EMPLACEMENT D'EXCEPTION AU CŒUR DE GRENOBLE

À la fois proche de la gare TGV, de la Porte de France, de la place Victor Hugo et du quartier haussmannien, l'implantation géographique du bâtiment témoigne d'une véritable stratégie d'échanges et de proximité.





## UNE VILLE RÉSOLUMENT VERTE

Soucieuse d'inventer le modèle énergétique de demain, la ville est devenue une véritable « Smart City ». Transition énergétique, urbanisme apaisé, nature en ville, éco-mobilité (voitures électriques, dispositif « métrovélo », voies cyclables), biodiversité, respect des biens fondamentaux (air, eau, lumière, espaces naturels) : tout est réuni pour permettre aux petits et aux grands de vivre une vie épanouie !



# GRENOBLE

Accueillante, surprenante  
et intensément vivante

“ Au bout de chaque rue, une montagne... ” c’est ainsi que Stendhal décrivait sa ville natale.

Plus grande agglomération européenne située au centre des massifs alpins de la Chartreuse, de Belledonne et du Vercors, Grenoble-Alpes Métropole compte aujourd’hui plus de 450 000 habitants.

Son cœur de ville historique surplombé par la Bastille, ses petites rues à l’ambiance doucement pittoresque, ses jolies places et jardins, ses 34 musées et son téléphérique urbain composent un décor où les univers se côtoient et s’harmonisent pour créer une atmosphère unique. Depuis 2017, Grenoble est labellisée “ Ville d’Art et d’Histoire ”.

Si elle s’illustre par son riche passé industriel, la ville brille aussi par son excellence scientifique et sa capacité d’innovation. Elle apparaît en effet comme la 5<sup>e</sup> ville la plus innovante au monde, dans le classement annuel de Forbes.

Cité sportive par excellence, elle offre de multiples activités aux amateurs de sport en pleine nature : ski, randonnée, escalade...

Ici tout est possible !

2<sup>e</sup> PLACE DES VILLES  
cyclables de France

VILLE CONNECTÉE  
Paris en moins de 3 h en TGV  
Accès à Lyon, Genève et l’Italie

CAPITALE DES ALPES  
25 stations de sports d’hiver



Innovante  
Attractive  
Internationale  
High-Tech  
Dynamique

Un éco-système construit  
autour du triptyque :  
formation, recherche, entreprises



Nourrie de multiples influences, la cité grenobloise a fait le pari de se réinventer en permanence, précédant souvent les grandes tendances culturelles, sociales et industrielles.

Formations d'excellence, recherche de haut niveau, entreprises innovantes, leaders économiques internationaux sont autant d'éléments qui participent à faire de Grenoble une ville incroyablement attractive.

Elle abrite notamment de nombreux laboratoires de recherche comme le Centre d'Études Atomiques, l'Institut Laue-Langevin et l'Institut franco-allemand de radioastronomie.

L'ESRF (European Synchrotron Radiation Facility) complète ce panel d'équipements scientifiques et permet à des milliers de chercheurs de réaliser des expériences dans des domaines très variés (chimie, physique des matériaux, biologie structurale, santé, archéologie...). Cette installation est l'une des plus importantes au monde.

De grands groupes ont également choisi de s'y implanter tels Schneider Electric, STMicroelectronics, Caterpillar, Hewlett Packard, Becton Dickinson ou encore Alstom Hydro France.

Sources : [www.grenoble-inp.fr](http://www.grenoble-inp.fr) - [www.fresques.ina.fr](http://www.fresques.ina.fr)

CONCENTRÉ DE MATIÈRE GRISE

5<sup>e</sup> ville  
la plus innovante au monde  
près de 20% de cadres  
et de professions intellectuelles  
supérieures

1<sup>re</sup> aire urbaine française  
pour les emplois en recherche

1<sup>er</sup> pôle  
de recherche publique  
français après Paris

2<sup>e</sup> aire urbaine  
pour les emplois d'ingénieurs

5 grands équipements  
de recherche européens :  
ILL, EMBL, ESRF, LCNMI, IRAM\*

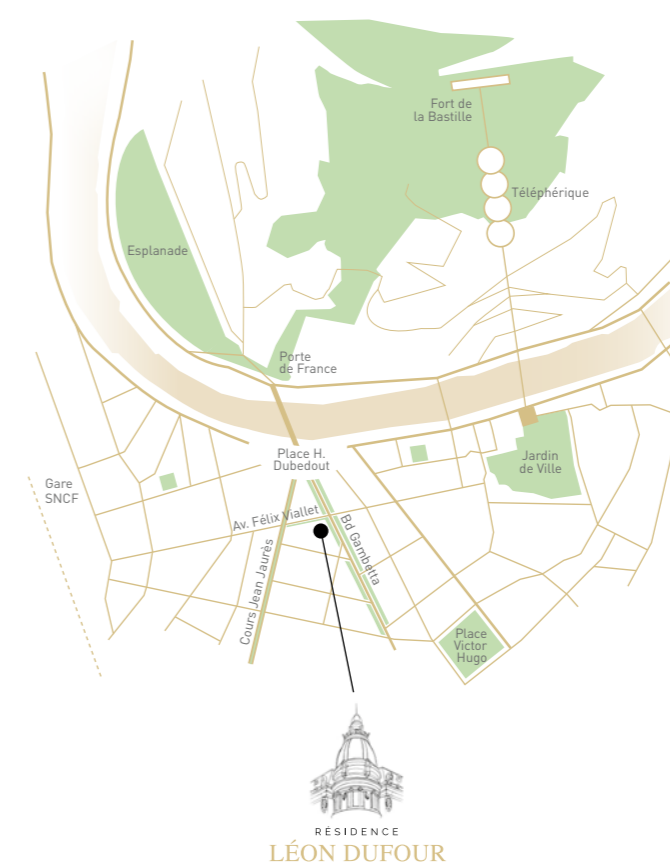
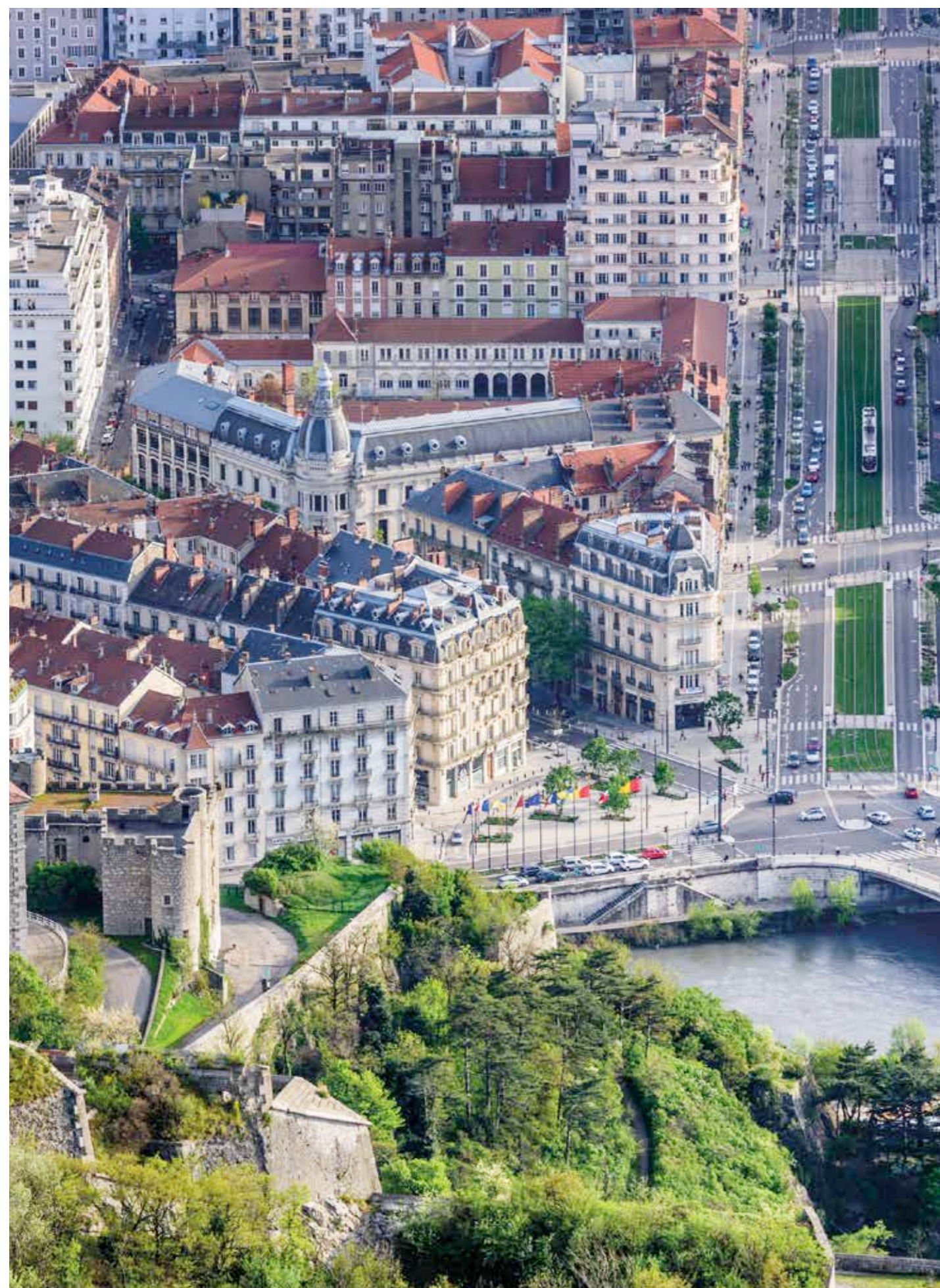
8 centres de recherche  
nationaux, CNRS, INRA\*\* ...

92 800 étudiants  
recensés dans l'Académie de Grenoble

4<sup>e</sup> Business School française  
Grenoble Ecole de Management  
au classement mondial MBA 2017 du Financial Times

\* ILL (Institut Laue-Langevin), EMBL (Laboratoire Européen de Biologie Moléculaire), ESRF (European Synchrotron Radiation Facility), LCNMI (Laboratoire National des Champs Magnétiques Intenses), IRAM (Institut de Radioastronomie Millimétrique).  
\*\* CNRS (Centre National de la Recherche Scientifique), INRA (Institut National de la Recherche Agronomique).





## LÀ OÙ LE CŒUR BAT PLUS FORT

Bienvenue dans l'un  
des plus beaux quartiers  
de Grenoble

Si les façades XIX<sup>e</sup> aux allures bien sages ornent les rues de cette partie de la ville, le quartier n'en demeure pas moins incroyablement vivant.

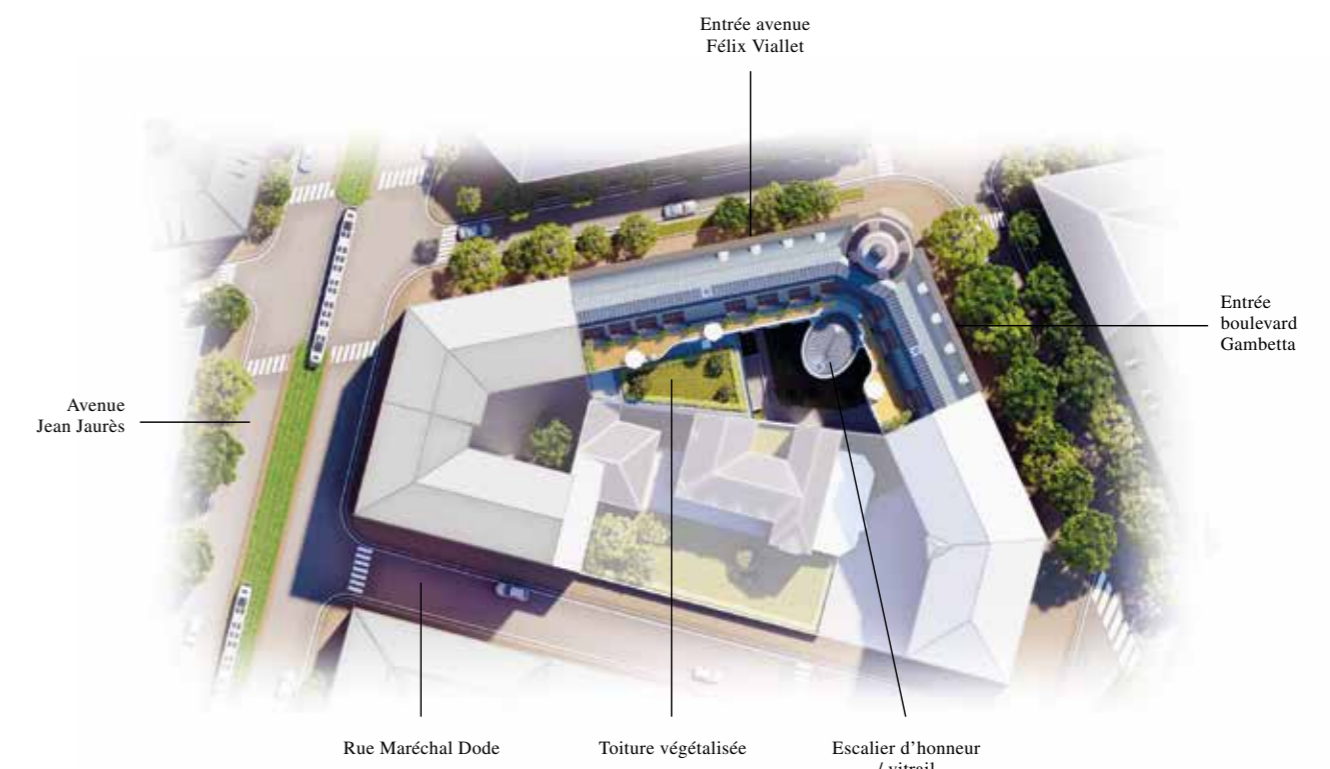
Particulièrement apprécié des grenoblois pour sa richesse architecturale, héritée de son passé industriel, et sa proximité avec les boutiques, restaurants et petites places aux pelouses largement ensoleillées, le secteur offre l'opportunité de faire des pauses gourmandes en hiver et de se rafraîchir à l'ombre des terrasses en été.

Quelles que soient vos envies, rejoignez ces lieux en seulement quelques minutes à pied.





RÉSIDENCE  
**LÉON DUFOUR**



CLASSÉ IMMEUBLE D'INTÉRÊT PATRIMONIAL EXCEPTIONNEL

Le bâtiment, aligné sur les deux rues, se développe en forme de " L " et dispose de deux entrées.





## LA DÉMARCHE ARCHITECTURALE

Le projet de 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.

Aujourd'hui, leur démarche vise à préserver les façades nobles sur rue et à ouvrir le bâtiment en cœur d'îlot pour offrir un vaste panorama sur le grand paysage du Vercors. Les espaces intérieurs seront ainsi entièrement réhabilités pour créer des logements traversants. Un équipement tertiaire dédié aux activités médicales complètera cet ensemble.

Le cœur d'îlot tourné vers le sud offrira une large perspective permettant au soleil de se diffuser généreusement, il disposera également d'un patio végétalisé.

*Olivier Boutry & Philippe Hélin*





## L'EXCEPTION C O M M E PREMIÈRE SENSATION

La résidence Léon Dufour  
offre son plus bel héritage

Préserver le charme d'un bâtiment hors du commun, accepter les marques du temps comme empreinte indélébile de l'Histoire, offrir un lieu de vie contemporain au confort haut de gamme, telles sont les lignes directrices de la résidence Léon Dufour.

La façade sur rue gardera sa splendeur d'antan, alors que la partie sur cour profitera d'une insertion très contemporaine. L'élégance du bâti existant permettra de créer des espaces intérieurs au caractère exceptionnel. Chacun d'eux interprétera à sa manière un art de vivre moderne avec des éléments de décor au charme d'autrefois : parquets, cheminées...

La résidence proposera 35 logements déclinés du T1 au T6 duplex dont certains disposeront d'une agréable terrasse.

Une belle adresse à découvrir...



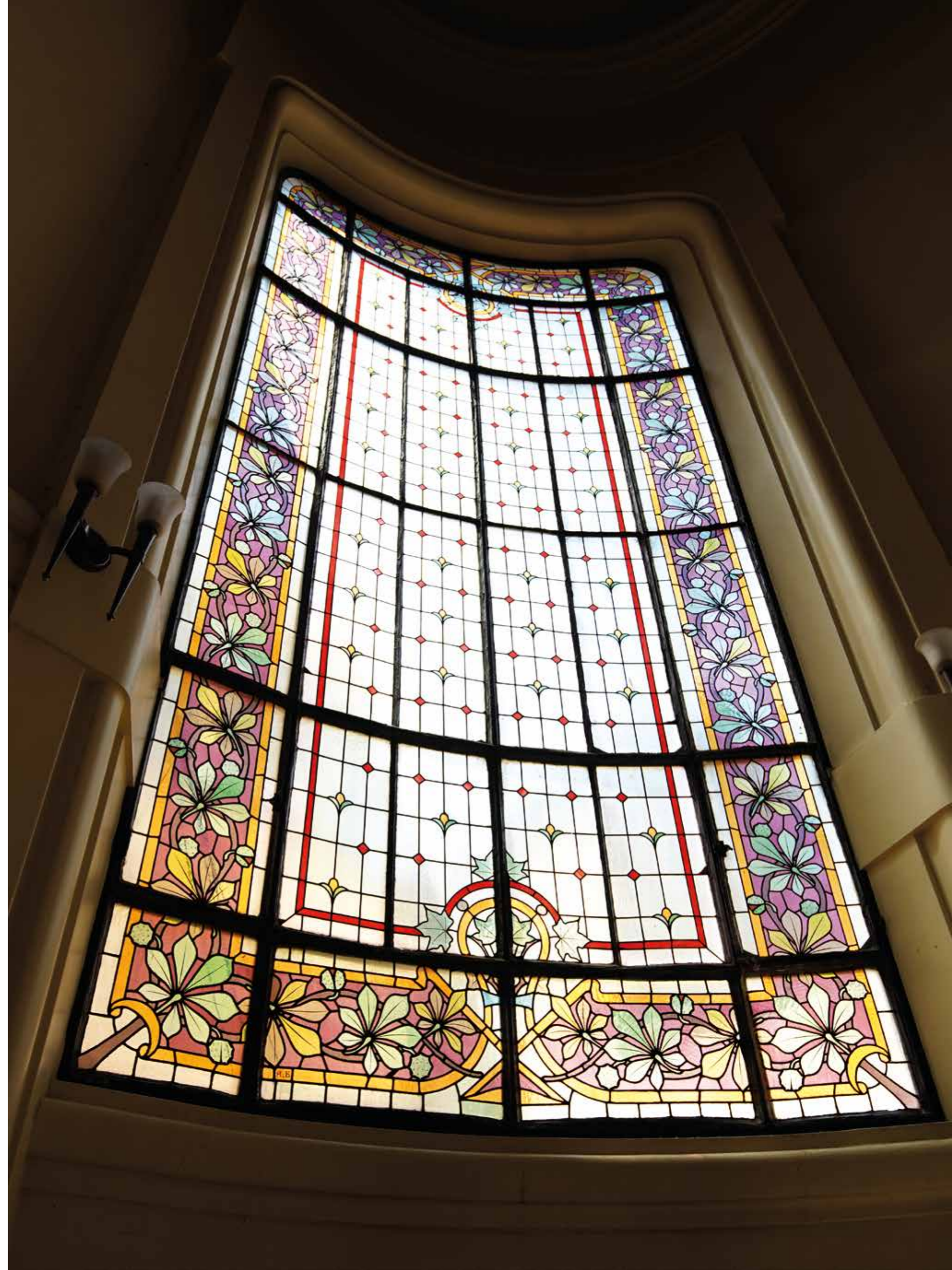
Splendeurs  
d'autrefois,  
noblesse des  
matériaux



SOL EN MOSAÏQUE ROMAINE  
au rez-de-chaussée.

ESCALIER D'HONNEUR  
avec une ferronnerie de style Art Nouveau.

VITRAIL MONUMENTAL  
Attribué à l'Atelier Louis Balmét,  
Maître Verrier Vitraux de France.







Charme de l'ancien

Confort d'aujourd'hui



## Préservation, valorisation & raffinement



Lyonnaise de Construction et Rénovation, spécialiste de l'immobilier neuf et ancien pilotera le projet de réhabilitation. Forte d'une longue expérience, LCR 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 qualifiés, héritiers des compagnons du devoir.

### PARTIES COMMUNES

La façade sur rue gardera sa splendeur d'antan

Les sols du hall d'entrée en pierre seront conservés et restaurés

La partie sur cour prévoit une insertion contemporaine réalisée dans le respect de l'authenticité du bâtiment

Conservation et révision des parties existantes en bon état (couverture, zinguerie, planchers, charpentes...)

Nettoyage et traitement des façades

Menuiseries remplacées ou restaurées selon état

Peinture ou vernis de protection

Occultations des ouvertures par brise-soleil orientables électriques (façade sud)

Porte d'entrée commandée par visiophone, digicode et/ou badge Vigik

2 ascenseurs : aile est / aile ouest

Espaces verts engazonnés, plantation d'arbres et arbustes

### PARTIES PRIVATIVES

Restauration des sols en parquet dans les pièces sèches ou humides (selon état), vernis trois couches

Parquet flottant contrecollé de 14 mm minimum en remplacement des sols endommagés

Placards aménagés : entrées, chambres et séjours (étagère et/ou penderie)

Escaliers en bois assorti d'un garde-corps métallique dans les duplex

#### Cuisine équipée

Meubles hauts et bas

Plan de travail

Évier avec crédence

Plaques vitrocéramiques

Hotte aspirante

#### Salle de bains équipée

Douche céramique ou baignoire

Meuble vasque céramique avec miroir

Radiateur sèche-serviettes, WC suspendu

## DISPOSITIF P I N E L transformation optimisé au déficit foncier

• **Réduction d'impôt : 12, 18 ou 21 % du prix d'acquisition du foncier** (ainsi que les frais afférents) et sur les dépenses de transformation en habitation, dans la limite globale de 5 500 € le m<sup>2</sup> de surface habitable et de 300 000 €, répartie respectivement sur 6, 9 ou 12 ans, à compter de l'année d'achèvement des travaux de transformation.

• **Déduction, sur option, des revenus fonciers**, au titre de l'année de leur paiement, des dépenses d'entretien et de réparation sur parties communes dissociables des travaux éligibles à la réduction d'impôt, sous réserve des conditions prévues par l'article 31 du Code Général des Impôts et de la mise en location effective du bien immobilier à l'achèvement des travaux.

• **Imputation du déficit foncier** (ne résultant pas d'intérêts d'emprunt) **sur le revenu global** dans la limite de 10 700 €/an sous réserve d'affecter l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation.

*Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.*





RÉSIDENCE  
LÉON DUFOUR