

MAISON

GA VIN

Grenoble



MAISON

GAVIN

3 Passage du Palais de Justice
38000 Grenoble

*Élégant immeuble
en plein cœur historique grenoblois*



VIDÉO

Découvrez le projet de réhabilitation
de la Maison Gavin
en flashant le code ci-contre.

Grenoble-Alpes Métropole, un rayonnement international

Au cœur du massif alpin, perdue un habile équilibre entre un **environnement naturel préservé** et un **centre urbain développé** : Grenoble-Alpes Métropole rassemble 49 communes et 450 000 habitants.



Grenoble

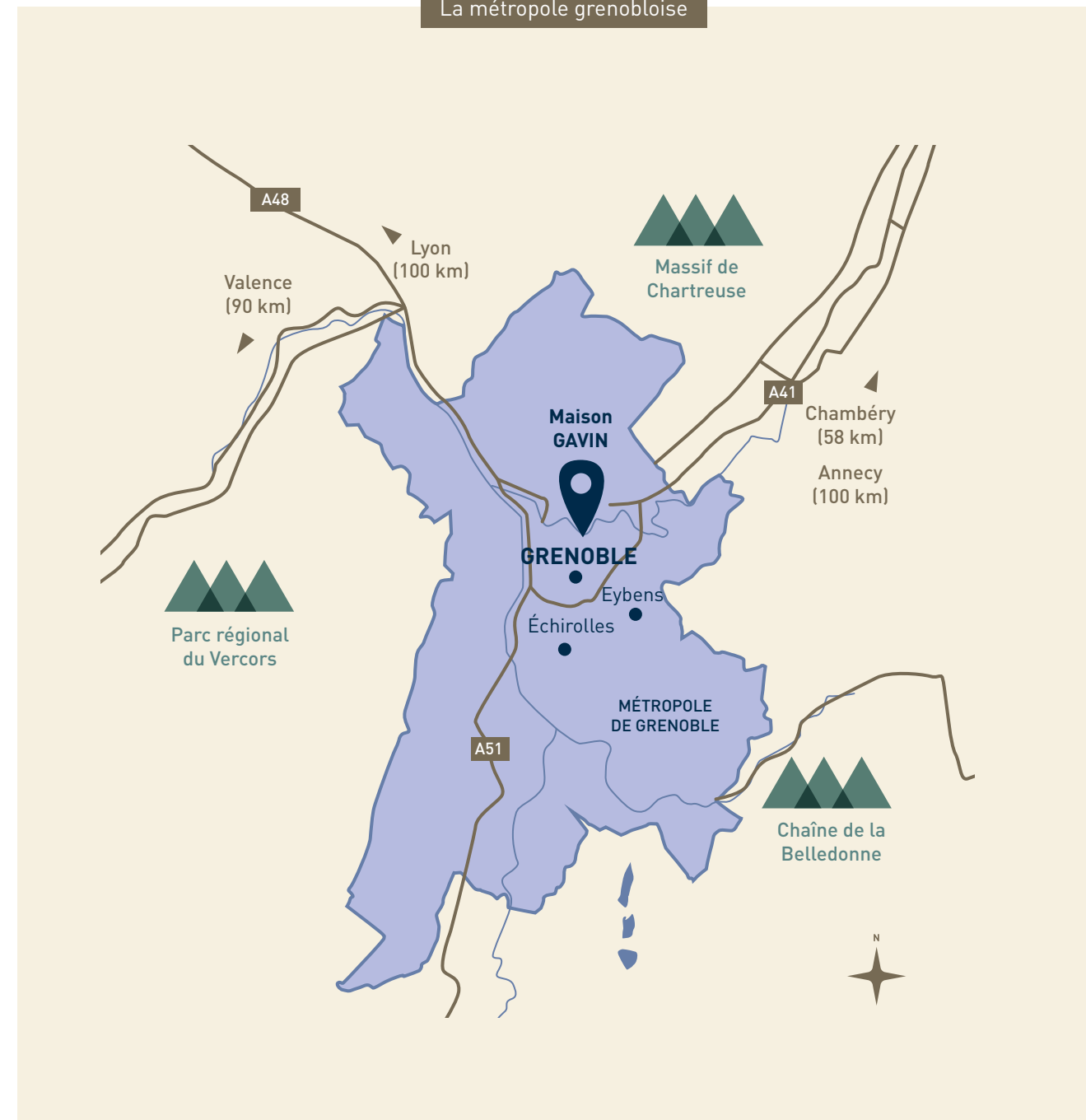
BERCEAU DE NOMBREUSES MULTINATIONALES

Au carrefour de la France, de la Suisse et de l'Italie, Grenoble-Alpes Métropole bénéficie d'une situation privilégiée **au cœur de la région Rhône-Alpes**.

Son dynamisme économique et le potentiel de ses centres de recherche en font un territoire extrêmement attractif pour de nombreuses entreprises françaises ou internationales, qui y ont installé leurs sièges ou leurs centres de R&D.

C'est ainsi que les **géants de l'industrie technologique** ont naturellement choisi ce territoire pour s'implanter. Apple, par exemple, dispose d'une équipe d'ingénieurs travaillant dans le bâtiment Cémoi à Grenoble. Tout près, Huawei a également ouvert un centre de R&D en 2020. D'autres entreprises, comme Spartoo, Atos, Schneider ou encore Air Liquide sont aussi implantées dans la région.

La métropole grenobloise



<p>49 communes</p>	<p>450 000 habitants</p>		<p>300 000 emplois</p>
<p>42 000 entreprises</p>	<p>2^e métropole de la région Rhône-Alpes</p>	<p>6 pôles de compétitivité</p>	<p>LABELLISÉE "Capitale French Tech in the Alps"</p>



CHU de Grenoble

TERRE D'EXCELLENCE ET D'INNOVATION

Il y a plus d'un demi-siècle, Grenoble a fait le choix de devenir un **centre de recherche scientifique** sous la direction de Jean Kuntzmann et du prix Nobel Louis Néel. Depuis, elle est devenue **l'une des principales villes européennes pour l'innovation scientifique**, grâce à la coopération entre ses universités et ses organismes industriels. Elle a décroché la **49^e place des villes les plus innovantes du monde** lors d'une étude FINOM réalisée fin 2021, entre Las Vegas et Hong-Kong.

TOP 50 DES VILLES LES PLUS INNOVANTES AU MONDE

2^e
pôle de recherche français

25 000
chercheurs publics et privés



13
centres de recherche

5
grands équipements de recherche européens

11^e
meilleur hôpital de France : CHU de Grenoble



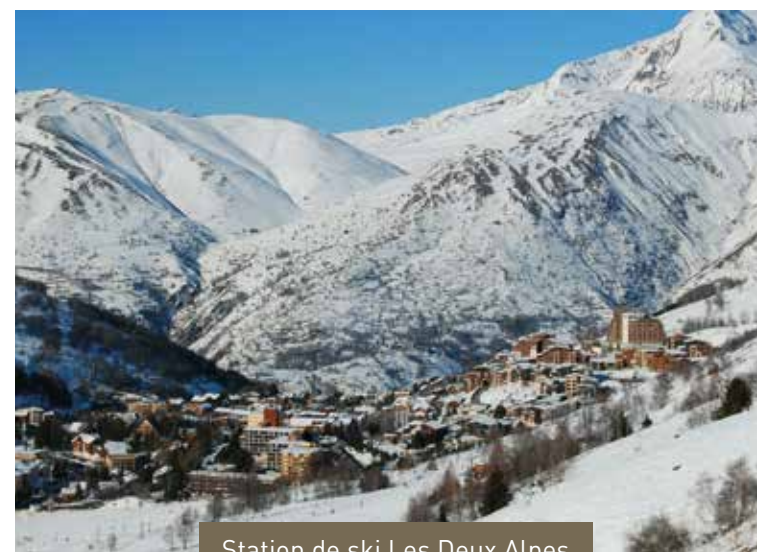
Lac de Monteynard



LA MONTAGNE AU QUOTIDIEN

On tombe d'abord amoureux de la région grenobloise pour son cadre naturel. Entre les massifs de Belledonne, du Vercors, de la Chartreuse et de l'Oisans, la métropole alpine dispose d'un **environnement montagnard unique**.

Le quotidien des Grenoblois est intimement lié à cet environnement exceptionnel : hiver comme été, **ce superbe écrin de montagnes offre un large éventail d'activités de loisirs**.



Station de ski Les Deux Alpes

34 stations de ski, dont **4** olympiques

5 000 km d'itinéraires de randonnée

11 lacs

4 massifs alpins

3 parcs naturels



Alpe d'Huez

LES GRANDS PROJETS DE LA MÉTROPOLE

LE PROJET GRANDALPE

Il s'agit d'un projet d'aménagement urbain ambitieux s'étendant sur un territoire de 400 hectares sur les communes de Grenoble, Échirolles et Eybens. À la clé, 40 000 emplois créés, 30 000 nouveaux habitants, la création d'un RER métropolitain... il constituera **le deuxième pôle économique de la métropole** à l'horizon 2023.

CŒUR DE VILLE, CŒUR DE MÉTROPOLE

L'objectif de ce projet est de **rendre les centres-villes de l'agglomération plus accessibles, plus agréables à vivre**, avec des déplacements apaisés et une vie commerciale dynamique... C'est l'objectif de la démarche «Cœurs de Ville, Cœurs de Métropole (CVCM)», lancée par Grenoble-Alpes Métropole.

CENTRE DE SCIENCES COSMOCITÉ

Le projet du Centre de sciences de la Métropole grenobloise vise à **rendre la culture scientifique accessible à tous** avec deux salles immersives, deux plateaux d'exposition et une terrasse-belvédère. L'équipement ouvrira ses portes courant 2023.

Grenoble, sentinelle des Alpes

Grenoble, chef-lieu du département de l'Isère, est la **troisième commune** de la région Auvergne-Rhône-Alpes, derrière Lyon et Saint-Étienne. C'est une ville dense de plus de 160 000 habitants à l'identité forte et au dynamisme économique sans égal.



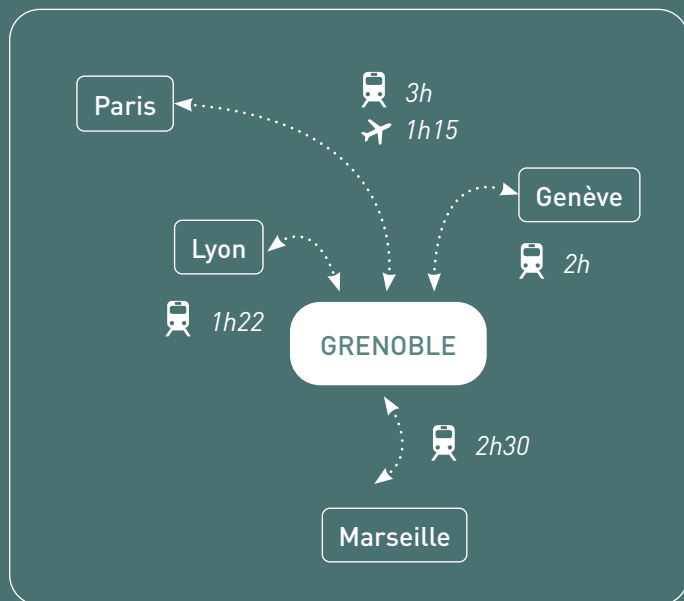
Vue de Grenoble depuis le Fort de la Bastille



Les rues de Grenoble

RÉGION : Rhône-Alpes
 DÉPARTEMENT : Isère
 POPULATION : 160 000 habitants

LIAISONS



TOUS LES CHEMINS MÈNENT À GRENOBLE

Dynamique, innovante, montagnarde et sportive, Grenoble représente **la ville de toutes les possibilités**. Véritable écrin au cœur de trois massifs alpins, **la capitale des Alpes se situe à la croisée de tous les chemins**.

C'est une ville **parfaitement desservie par le TGV**, avec 32 liaisons quotidiennes pour se rendre à Lyon, 26 pour se rendre à Paris et 19 pour Genève. Grenoble est ainsi très bien reliée au reste de la France. **Elle aspire à un cadre de vie très agréable, où le bon air de la montagne se fait ressentir.**

CŒUR TOURISTIQUE DE LA RÉGION RHÔNE-ALPES

Nichée dans les montagnes, Grenoble accueille **chaque hiver des millions de touristes** venus de l'Europe entière pour s'exercer aux joies des sports d'hiver. Amateurs et professionnels découvrent alors les sports de glisse, mais aussi les sensations que procurent le parapente, les randonnées sur les glaciers...



Grenoble, son fameux téléphérique et les Alpes en arrière-plan

Les montagnes sont omniprésentes, et même en ville, elles sont ancrées au bout de chaque rue.

Inauguré le 29 septembre 1934, **le téléphérique de Grenoble Bastille** compte parmi les premiers téléphériques construits dans une grande agglomération.

Ce fil d'acier sur lequel sont suspendues « les bulles de Grenoble » permet de **relier le centre-ville à la colline de la Bastille**. Connue pour son panorama exceptionnel, le Fort de la Bastille un lieu touristique incontournable.

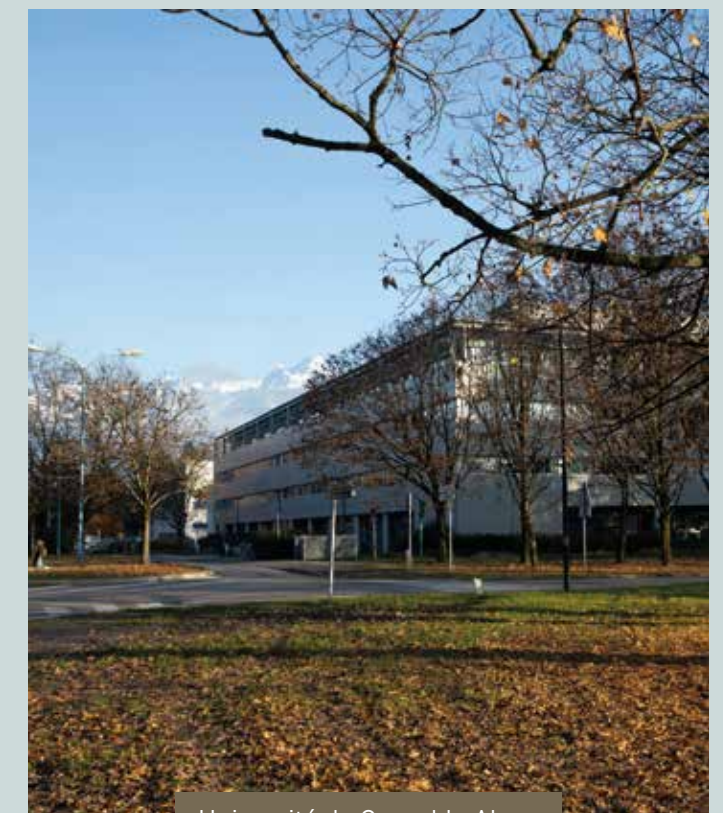
PÔLE ÉTUDIANT MAJEUR

Chaque année Grenoble n'attire pas moins de **65 000 étudiants** venus de **180 pays différents**.

En effet, des établissements de renom se sont implantés depuis quelques années dans la capitale des Alpes. En tout, **610 formations supérieures sont proposées aux étudiants, de la licence au doctorat**.

Facilement accessible depuis le centre, le campus de l'Université Grenoble Alpes et la Grenoble École de Management sont desservis par le tram et de nombreuses pistes cyclables.

L'offre culturelle de la ville finit de convaincre les Grenoblois de venir y étudier : avec **l'un des plus grands festivals d'Europe de Street Art**, le plus ancien festival de film court en France, des musées de premier ordre, et des châteaux chargés d'histoire, **la ville peut s'enorgueillir de belles réussites côté culture.**



Université de Grenoble Alpes

CAPITALE VERTE DE L'EUROPE 2022

Grenoble agit en pionnière face aux défis du changement climatique et des mobilités. L'agglomération a redoublé d'efforts, rehaussant ses ambitions en matière de qualité de vie et de respect de l'environnement.

La ville a été choisie pour incarner le projet urbain européen en 2022 parmi 18 cités européennes. La candidature de Grenoble au titre de **Capitale Verte de l'Europe** s'est distinguée par une **politique de transition écologique à la fois cohérente et ambitieuse**, menée de longue date.



Pistes cyclables



LE VÉLO, PRATIQUE LUDIQUE ET QUOTIDIENNE

1^{re} ville de France pour les trajets domicile-travail à vélo

475 km de pistes cyclables

À proximité de cols mythiques du Tour de France

HABITER À GRENOBLE, C'EST PROFITER DE :

► Un pôle universitaire majeur avec plus de

65 000 étudiants par an

► Un pôle de recherche scientifique de renommée mondiale avec

13 centres de recherche

► Un dynamisme économique en plein essor

avec **6** pôles de compétitivité

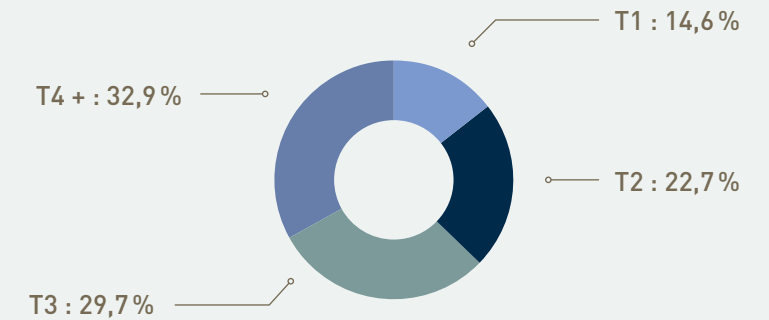
► Une ville tournée vers l'écologie, élue Capitale Verte de l'Europe 2022



L'hyper-centre grenoblois, le choix d'un investissement locatif pérenne

La demande locative grenobloise ne cesse de croître depuis plusieurs années. C'est incontestablement l'hypercentre de la ville qui est le quartier le plus recherché. En effet, longé par les berges de l'Isère, il est idéalement placé près du CHU de Grenoble, des facs de médecine, des grands magasins et des parcs et jardins publics. **Ce quartier offre à ses habitants un parfait équilibre entre vie professionnelle ou étudiante et cadre de vie.**

TYPLOGIES LES PLUS RECHERCHÉES À LA LOCATION À GRENOBLE



Sources : Inovefa, octobre 2022

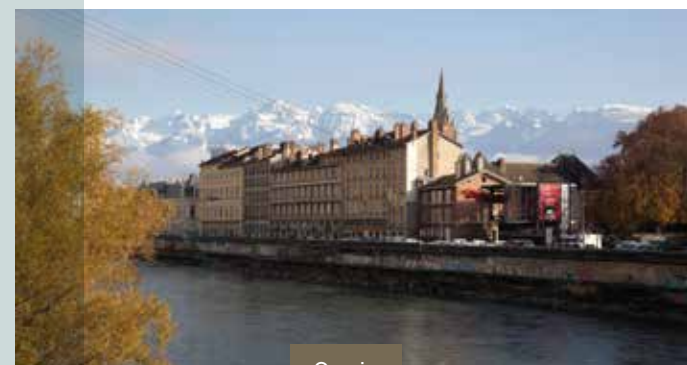


Jardin de Ville

UNE QUALITÉ DE VIE SANS ÉGAL

En plus de sa proximité immédiate des montagnes et de leurs trésors, la ville est également **adulée pour son cadre de vie, son patrimoine architectural, sa gastronomie et ses espaces verts**. Lorsque arrivent les beaux jours, les températures douces s'installent et des airs d'Italie se font ressentir : farniente, façades pastel et lumière éclatante.

La vieille ville dispose de **nombreux lieux d'intérêt** comme la Place Grenette, le Palais du parlement du Dauphiné ou encore la Tour de l'Isle, mais elle possède aussi des édifices historiques remarquables comme la Cathédrale Notre-Dame, le Collégiale Saint-André et l'Église Saint-Louis. En parallèle, **les espaces verts comme le Jardin de Ville ou le parc Paul Mistral** sont des endroits très appréciés des Grenoblois.



Quais

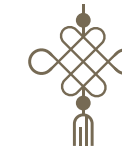
Vue aérienne du quartier et de la Maison Gavin



La Maison Gavin se situe au cœur de ce quartier prisé entre le Jardin de Ville et les berges de l'Isère, ce qui en fait un bien très rare sur le marché immobilier. Associées à son emplacement premium, ses qualités architecturales lui confèrent un statut d'exception. La restauration de la Maison Gavin offrira une réponse idéale à la forte demande locative.

Maison Gavin, élégant immeuble en plein cœur historique grenoblois

À seulement quelques mètres des berges de l'Isère, se découvre la Maison Gavin. Cet immeuble jouit d'une situation exceptionnelle dans l'hypercentre grenoblois, entre le Jardin de Ville, la Place de Gordes et l'Église Saint-André.



UNE ARCHITECTURE NOBLE ET TYPIQUE

Construite au XIX^e siècle sur les bases d'un bâtiment médiéval, la Maison Gavin reprend les codes de l'architecture de la ville de cette époque : un enduit à la chaux teinté, des garde-corps en métal ouvragé et des grandes baies soulignées par des encadrements élégants.

La façade sur la Place de Gordes arbore également un cadran solaire depuis 1920, qui était à l'origine fixé sur l'ancien Palais de Justice.



Vue de la Maison Gavin depuis la Place de Gordes



UN EMPLACEMENT IDÉAL ET RARE

La Maison Gavin est située **en bordure de trois places**, promesse d'un environnement exceptionnel pour ses futurs habitants. Le Jardin de Ville offre une véritable parenthèse de nature pour flâner sans modération, quant à la Place de Gordes et la rue d'Agier, de charmants restaurants s'y sont installés.

Les habitants de la Maison Gavin pourront aussi profiter de **nombreuses infrastructures culturelles et sportives** qui se situent à proximité immédiate de l'immeuble comme une bibliothèque, un cinéma, un théâtre ou encore un centre sportif. De plus, il ne leur faudra que **deux minutes de marche pour atteindre le téléphérique de Grenoble Bastille**, et parvenir sur les hauteurs de Grenoble par les airs.



VIDÉO

Découvrez le projet de réhabilitation de la Maison Gavin en flashant le code ci-dessus.



Vue depuis un appartement du dernier étage

16 appartements		Du studio au T5 duplex	
Cheminées, garde-corps et boiseries			
Ascenseur	Caves		
Vues sur les chaînes de montagne et le Fort de la Bastille			

UN PROJET DE RÉHABILITATION MINUTIEUX

Grâce au projet de réhabilitation d'Histoire & Patrimoine, la Maison Gavin s'apprête à tourner une nouvelle page de son histoire.

D'abord immeuble d'habitation puis de bureaux, la Maison Gavin gardera une grande partie de sa disposition originelle.

Ainsi, **16 appartements vont être créés** entre les murs de la Maison Gavin, allant **du studio au cinq pièces duplex**. Certains d'entre eux offriront à leurs occupants des **atouts remarquables** : grandes baies vitrées, cheminées en marbre ou encore, vues sur les chaînes de montagne et le Fort de la Bastille...

Tous les appartements bénéficieront de **volumes généreux**, d'une **belle lumière** et d'un **environnement calme**. Une cave sera également attribuée à certains logements.

DES PRESTATIONS INTÉRIEURES SOIGNÉES

Les cuisines

- ▶ Plans de travail en Quartz et finition Silestone
- ▶ Électroménagers de la marque Bosch ou équivalent
- ▶ Hotte télescopique
- ▶ Robinetterie de la marque Grohe ou équivalent
- ▶ Plaques en vitrocéramique (4 feux pour les T2 et plus)
- ▶ Four encastrable en inox pour les T2 et plus

Les revêtements de sol

Dans toutes les pièces, les sols présentant un caractère patrimonial seront conservés et restaurés.

Le cas échéant, dans les pièces sèches les sols seront en parquet contrecollé avec des plinthes de 100 mm, et pour les pièces humides, du carrelage en grès cérame.

Pour un air intérieur plus respectueux de la santé, tous les matériaux utilisés dans nos logements sont labellisés A et A+ limitant ainsi les émissions de Composés Organiques Volatiles et Formaldéhydes.*



Nos logements justifient d'étiquettes énergétiques efficaces permettant l'atteinte d'un niveau de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de classe D a minima. **

* Au sens de l'Arrêté du 19 avril 2011 relatif à l'étiquetage des produits de construction.
** Sauf contrainte patrimoniale.



Proposition d'aménagement d'un 4 pièces

PLANS D'ÉTAGES

Commerces et caves

Accès logements

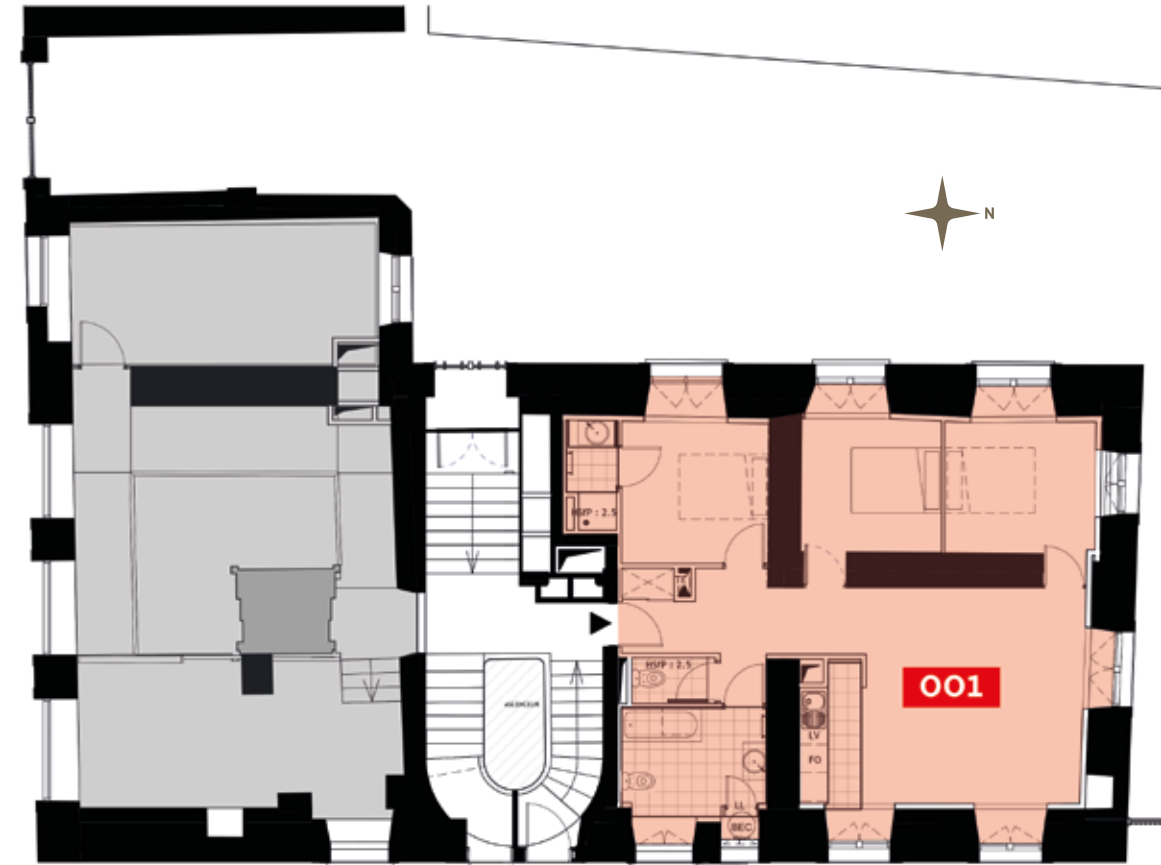
Accès commerces



- Commerces
- Caves



Rez-de-chaussée



- Commerces
- Quatre pièces



1^{er} étage



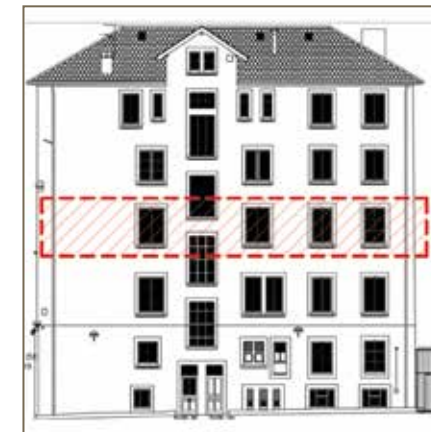
- Studio
- Trois pièces
- Quatre pièces



2^e étage



- Studio
- Trois pièces
- Quatre pièces



3^e étage



- Studio
- Trois pièces
- Quatre pièces



4^e étage



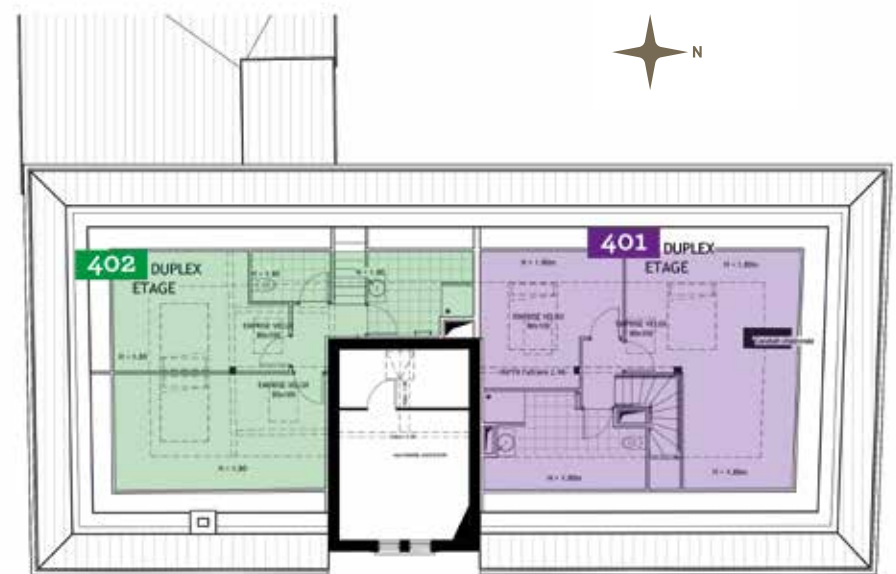
- Trois pièces
- Quatre pièces
- Cinq pièces



Combles



- Trois pièces
- Cinq pièces



Un investissement éligible au dispositif Déficit Foncier

Le régime du Déficit Foncier permet à l'investisseur locatif de déduire le montant des travaux payés de son revenu foncier.



La Maison Gavin aujourd'hui, depuis la rue d'Agier



Investir comporte des risques. Le non-respect des engagements de location et conservation entraîne la perte de l'avantage fiscal.

L'équilibre économique d'une opération ouvrant droit à un avantage fiscal dépend principalement du marché locatif, des charges liées à la détention d'un bien en vue de sa location et de la fiscalité immobilière.

L'investisseur peut ainsi :

D'une part diminuer fortement son impôt sur les revenus fonciers, ainsi que les cotisations sociales attachées ; d'autre part créer un déficit foncier, déductible de son revenu global.

- Les travaux sont déductibles des revenus fonciers de l'année de leur paiement, et ce sans limitation dans la durée.
- Si le résultat foncier après ces déductions est déficitaire, ce déficit est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros.
- Le report des déficits fonciers non utilisés au-delà des 10 700 euros est possible pendant 10 ans maximum. Ce report, ainsi que les intérêts d'emprunt, n'est imputable que sur les seuls revenus fonciers.
- Les immeubles soumis à ce régime fiscal ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

En tout état de cause, le bien doit être loué non meublé pour une durée minimale de 3 ans après utilisation des déficits.

Histoire & Patrimoine, opérateur immobilier de référence

Découvrez l'ensemble des services que nous mettons à votre disposition pour sécuriser votre investissement et garantir votre tranquillité.

GESTION LOCATIVE & OFFRE DE SYNDIC

Nos emplacements privilégiés en cœur de ville dans des immeubles remarquables, nous permettent d'assurer une gestion locative sereine.

Si vous choisissez de nous confier votre bien, nous nous engageons à :

- vous mettre à disposition un suivi personnalisé de la gestion locative de votre bien et un espace personnel en ligne ;
- vous garantir la mise en place du premier locataire dans un délai inférieur à 3 mois ;
- vous indemniser jusqu'à 12 mois après une franchise de 3 mois si nous ne trouvons pas votre premier locataire.

Nos demeures sont uniques, vous l'êtes aussi.

En investissant chez Histoire & Patrimoine, le spécialiste de la Belle Pierre, vous faites fructifier votre propre patrimoine tout en participant à la sauvegarde du Patrimoine français.

Cette mission d'intérêt général est collective mais votre investissement est individuel : vous pouvez être fier d'entrer dans le cercle restreint de ceux qui détiennent un bien immobilier d'exception, que cela soit via la reconversion de patrimoine religieux, administratif ou militaire ou via la rénovation de bâtiments classés, inscrits Monuments Historiques ou situés dans des sites patrimoniaux remarquables en loi Malraux.



Mais un investissement d'exception oblige à des garanties et des services d'exception. C'est pourquoi nous avons créé notre charte « Patrimoine Confiance » qui rassemble toute notre expertise, pour votre sérénité et votre sécurité.

Avec Histoire & Patrimoine, vous verrez la différence d'un accompagnement sur mesure.

Vous & Nous, le sens de la relation client

- Nous engager à vos côtés dans votre projet
- Avoir une relation de proximité avec vous
- Vous mettre au cœur de notre stratégie et nos valeurs

NOS GARANTIES

- ✓ Garantie décennale des entreprises contractantes
- ✓ Délai garanti de la durée des travaux
- ✓ Assistance fiscale et juridique

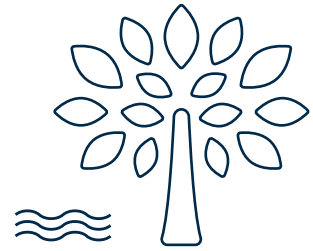


NOTRE SERVICE RELATION CLIENT pour mieux...

- ✓ Vous connaître
- ✓ Vous accompagner
- ✓ Vous informer

✉ vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr

CE QU'IL FAUT RETENIR



UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

Situation en hypercentre de Grenoble
À proximité immédiate des berges de l'Isère
Vues sur les chaînes de montagnes

UN BIEN D'EXCEPTION

16 appartements du T1 au T5 duplex
Superficies agréables à vivre
Appartements patrimoniaux restaurés



UN INVESTISSEMENT LOCATIF PÉRENNE

Éligible au dispositif fiscal du Déficit Foncier



Maison Gavin
3 Passage du Palais de Justice
38000 Grenoble



VIDÉO

Découvrez le projet de réhabilitation
de la Maison Gavin
en flashant le code ci-contre.



Histoire & Patrimoine - SAS au capital de 769 800 € - RCS Paris B 480 309 731 - Document non contractuel - Crédit Photos : Adobe Stock, Freepik et Antoine Piechaud - Perspectives : Clément Oudin - Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelles, laissées à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles d'évolutions de chantier ou pour raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif - Conception graphique : Box conseil - 02/2023.

LIEUX D'HISTOIRE, LIEUX DE VIE

Le Groupe Histoire & Patrimoine est l'opérateur de référence de l'immobilier patrimonial. Fort d'une expérience de plus de 30 ans, avec des projets à travers la France entière, il est le spécialiste de la réhabilitation du patrimoine en cœur de ville.


Leader sur ce secteur, il a forgé ses savoir-faire à travers de prestigieuses opérations, dans des projets de reconversion de patrimoine religieux, industriel, administratif ou militaire comme dans la rénovation de bâtiments protégés, classés ou situés en secteurs sauvegardés.

Ses références balaient tous les siècles, du XV^e au XX^e siècle et tous les styles de l'architecture classique à l'architecture contemporaine.

Il œuvre avec des architectes qui partagent cette passion du patrimoine et savent lire le passé d'un bâtiment avant d'en écrire l'avenir.



www.histoire-patrimoine.fr

 **N°Cristal** 09 69 32 21 89

APPEL NON SURTAXE

contact@hpre.fr

