

DÉFICIT FONCIER

LA
COUR
ROMANE



ROMANS - SUR - ISÈRE

UNE VILLE DE SAVOIR-FAIRE
& D'HISTOIRE

MAIS SITÔT QUE L'AURORE
 À LA FACE VERMEILLE APPARAÎT AU LOINTAIN,
 TOUT CHANTE ET TOUT S'ÉVEILLE,
 TOUT S'ANIME ET RENAÎT...

GUL (poème), Léon Grandet*



PAYS D'ART ET D'HISTOIRE
 depuis 2016

AUX PRÉMICES DE LA PROVENCE

VALENCE ROMANS AGGLOMÉRATION

Au cœur du sillon rhodanien, la plaine de Valence s'étend, encadrée par le Rhône et le massif du Vercors. L'agglomération drômoise offre **un cadre où il fait bon vivre**, aux portes de la Provence, riche en arbres fruitiers et doté d'un climat tempéré.

Stratégiquement située et **desservie par un réseau de transports multimodal** avec plus de trente lignes de bus et sa gare TGV, elle permet à chacun de rayonner facilement tant vers Lyon que vers le littoral méditerranéen.

227 000 HABITANTS¹
 + 1 000 habitants par an en moyenne
 depuis 2009

54 COMMUNES



**3° AGGLOMÉRATION
 EN MATIÈRE D'ATTRACTIVITÉ²**
 sur 18 agglomérations étudiées
 (entre 100 000 et 300 000 habitants)

+ de 7 200 ÉTUDIANTS³



20 000 HA
 de vignobles en Drôme



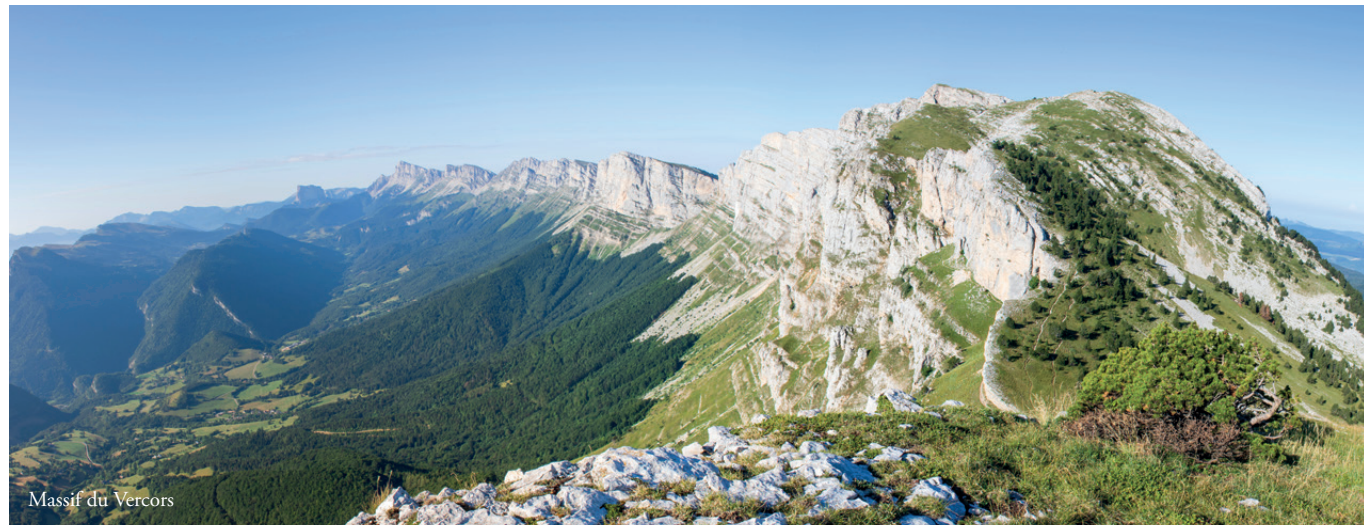
APPELLATIONS
 de vins reconnus



815 KM DE VIARHÔNA
 un itinéraire cyclable composé
 de voies vertes et voies partagées

* Léon Barracand, né le 2 mai 1840 à Romans-sur-Isère et mort le 14 novembre 1919 à Saint-Donat sur l'Herbasse, est un écrivain français du XIX^e siècle. Il publia deux poèmes dans la seconde série du Parnasse contemporain, sous le pseudonyme de Léon Grandet qu'il utilisa à ses débuts. Il fut maire de Romans-sur-Isère de 1874 à 1876 et secrétaire de la Société des Gens de Lettres à partir de 1897.

1) Estimation en 2023 avec pour base 223 630 habitants en 2020 (INSEE) en fonction de la variation annuelle moyenne +0,5% de 2014 à 2020. 2) Baromètre Arthur Loyd 2022. 3) MERSI 2020/2021. Sources : valencoromansagglomeration.fr - valencoromansmobilités.fr - snct.com - avis-vin.lefigaro.fr - viarhona.com



Massif du Vercors



Maison des Têtes à Valence



Palais Idéal du Facteur Cheval à Hauterives



Des cépages de renom : syrah, grenache, cinsault, carignan, mourvèdre et marselan pour les rouges ; viognier, roussanne, marsanne, clairette, grenache blanc, bourboulenc pour les blancs



La Drôme compte 5 restaurants étoilés au Guide Michelin en 2023 dont celui d'Anne-Sophie Pic



Lunettes de Romans, une des nombreuses gourmandises romaines

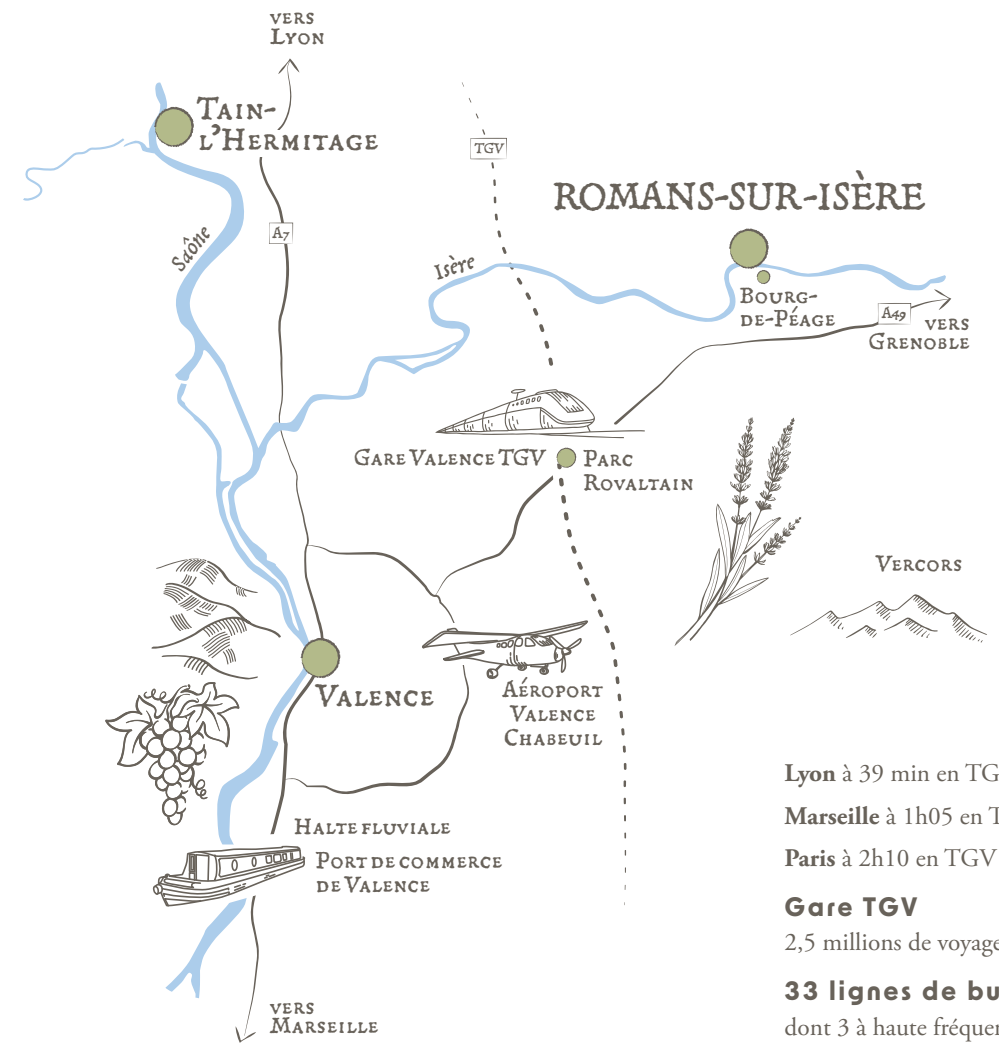


Le travail du cuir : un savoir-faire ancestral

UNE ÉCONOMIE FLORISSANTE ET SÉDUISANTE

Dotée d'un **marché du travail porteur**, avec notamment 48 sièges sociaux de plus de 250 salariés, à l'image de l'entreprise Crouzet ou d'Enedis, l'agglomération attire à elle étudiants et jeunes actifs. **La pluralité des domaines d'activités présents fait toute la richesse du territoire.**

Si l'industrie occupe la première place au sein des emplois du secteur privé, elle est suivie de près par l'image animée et l'agriculture.



102 600 EMPLOIS
sur l'agglomération

9 SIÈGES SOCIAUX
de plus de 1 000 salariés



56 PARCS D'ACTIVITÉS

ROVALTAIN
parc d'activités stratégiquement
développé autour de la gare Valence TGV
(150 entreprises)

PLUS QU'UN BEAU ROMANS

À seulement 20 minutes au nord-est de Valence, Romans recèle de trésors d'architecture de l'époque médiévale à l'image de la **Collégiale Saint-Barnard**, édifiée en 837 et classée Monument Historique.

Surnommée la **Capitale de la chaussure**, la cité réputée pour son **travail du cuir** dès le moyen-âge a développé cette activité au sein de son industrie à partir du XIX^e siècle et jusqu'à nos jours. **Le musée de la chaussure**, niché dans le cadre somptueux de l'**ancien Couvent de la Visitation**, rend hommage à ce patrimoine exceptionnel.

Collégiale Saint-Barnard, rives de l'Isère



Ancienne Banque de France, siège de la holding Eximium



Rue Mathieu de la Drôme



Kiosque à musique, place Jules Nadi



Centre commercial Marques Avenue dans l'ancienne caserne de gendarmerie



Musée international de la chaussure



BUS : 1 ligne essentielle,
10 lignes locales et 7 lignes interurbaines

34 000 HABITANTS

1 GARE vers Lyon, Grenoble,
Chambéry, Aix-les-Bains et Annecy

UNE BELLE HISTOIRE, QUI S'ÉCRIT CHAQUE JOUR

Romans déploie de multiples projets de développement urbain et d'actions culturelles. Tout au long de l'année, les habitants profitent également d'une **programmation événementielle riche** intitulée Romans Scènes, qui propose des représentations de danse, de théâtre et de musique au sein de trois salles de spectacle.

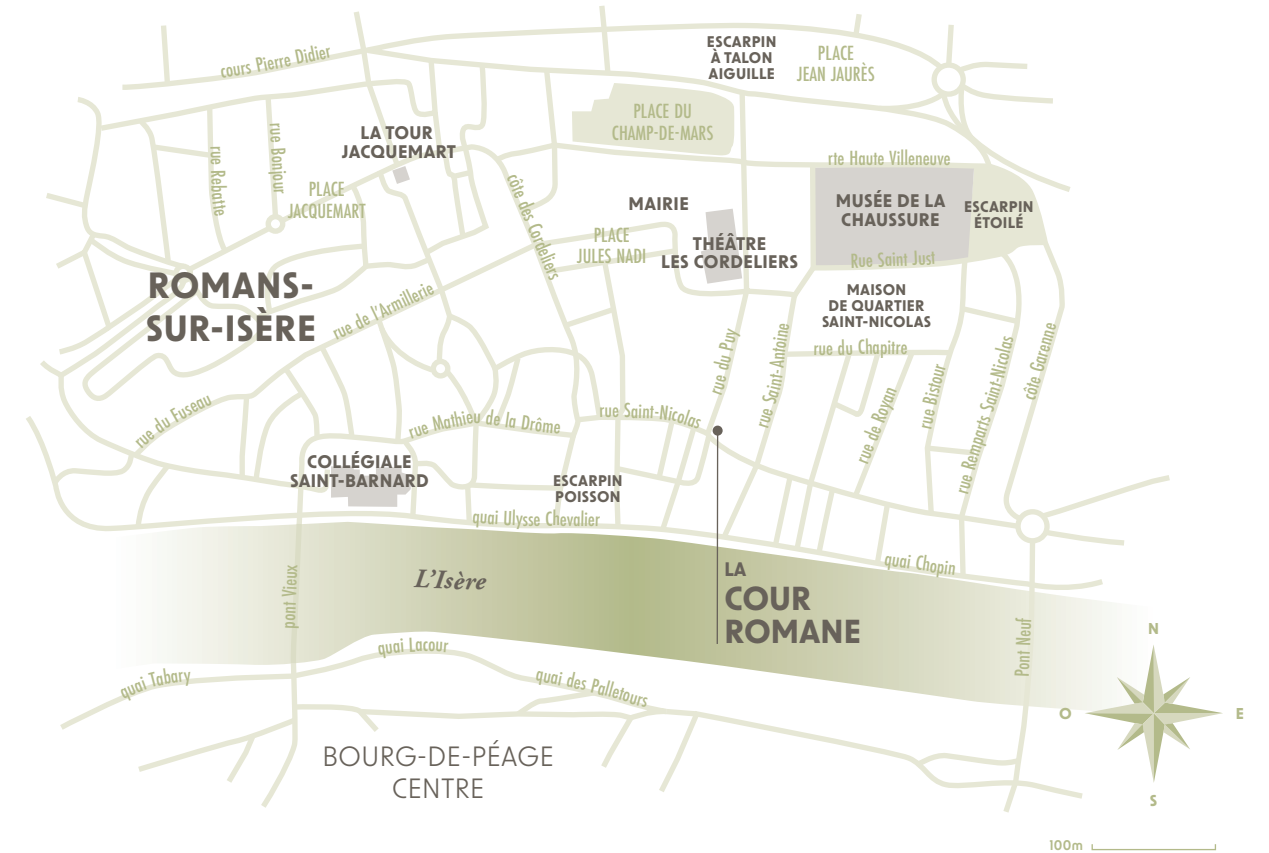
Romans régale le palais des plus gourmands avec ses **lunettes** à la confiture, ses **ravioles** issues des ateliers de la Mère Maury ou encore sa **pogne**, brioche généreuse parfumée à la fleur d'oranger.

* Temps de parcours moyen en voiture - Sources : googlemaps, ville-romans.fr

AU CŒUR D'UN PATRIMOINE AUTHENTIQUE

Le long du quai Ulysse Chevalier, **niché entre la Collégiale Saint-Barnard et la place aux Herbes**, le quartier de l'ancienne paroisse accueillit au XIII^e siècle le Palais de l'archevêque de Vienne. Marqué par ces années fastes, l'îlot conserve de cette période de nombreux trésors architecturaux et un charme ineffable, qui se dévoilent au sein de ses petites rues.

Les riverains savourent la **douce atmosphère de ce centre historique** et profitent de la proximité immédiate de nombreux services, commerces et écoles accessibles en quelques minutes à pied.



À moins de 5 min à pied : Restaurants, commerces, banques, pharmacie...

Mais aussi : la Médiathèque Simone de Beauvoir, la Collégiale Saint-Barnard, la Tour Jacquemart, le Théâtre Les Cordeliers, la Mairie de Romans-sur-Isère...

À moins de 15 min à pied : Supermarchés, gare de Romans, Marques Avenue Romans...

Mais aussi : la Place du Champ-de-Mars, le Musée de la Chaussure de Romans, la Cité de la Chaussure, la Cité de la Raviolle, la Cité de la Musique...

Source : googlemaps



LA
**COUR
ROMANE**

UNE ADRESSE
AUSSI SECRÈTE
QUE PRISÉE

22 LOGEMENTS
du studio au T3 duplex

À l'angle de la rue du Puy et de la rue Saint-Nicolas, La Cour Romane renferme des trésors insoupçonnés. Derrière la composition plurielle de ses façades, tantôt percées par de hautes fenêtres tantôt ponctuées de jolies loggias, **on devine des espaces remarquables**, teintés d'Histoire.

Les anciens commerces en rez-de-chaussée laissent désormais **place à l'intimité des logements**, tandis que d'imposantes portes encadrées de pierre invitent à pénétrer les lieux et à se laisser envôûter par le charme de cette cour discrète et exclusive...






LA
COUR
ROMANE

LÀ OÙ L'HISTOIRE
ÉVEILLE LES SENS



Passé le long corridor qui dessert la cour et le rez-de-chaussée, l'élégant escalier en pierre invite à se perdre dans les étages et à pousser la porte de chaque appartement.

Restaurées, **les différentes pièces sont baignées de lumière** qui sublime les lignes des parquets, les courbes des moulures et parfois d'authentiques cheminées en pierre.

Si les espaces ont été repensés pour mieux convenir aux styles de vie d'aujourd'hui, **les matières nobles** sélectionnées telles que le bois ou la pierre, respectent les choix architecturaux d'origine pour mieux ancrer l'immeuble dans son histoire.





LA COUR ROMANE

COMME UNE INVITATION À LA CONTEMPLATION

Au centre de l'ensemble, une cour majestueuse offre aux habitants **un lieu de vie unique et privilégié en plein cœur de Romans.**

Au sein de ce jardin collectif, parsemé d'arbustes et de végétation issus de la flore locale, les futurs habitants auront tout **le loisir de se laisser aller à la détente** comme à la rêverie. Il suffit de lever la tête pour apprécier la composition architecturale dans son ensemble : ses couleurs, son caractère et son charme intemporel.



La Cour Romane, 56 rue Saint-Nicolas et 2 & 6 rue du Puy
Illustration non contractuelle destinée à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations

DES PRESTATIONS SOIGNÉES

RÉSIDENCE SÉCURISÉE

Entièrement close par système Vigik.

Portes d'entrée des logements avec huisseries bois à âme pleine avec moulures, serrures 3 points et seuil de type suisse.

Menuiseries extérieures bois en double vitrage.



CONFORT ET SÉRÉNITÉ

Sols :

Carrelage 60 x 60 cm pour les salles de bains, WC et sur l'ensemble des logements en rez-de-chaussée.

Parquet contrecollé chêne dans les chambres, placards, hall d'entrée, cuisine ouverte et séjour, sauf pour les logements situés en rez-de-chaussée.

Équipements :

Chauffage collectif par pompe à chaleur.

Placards aménagés.

WC suspendus.

Cuisines semi-équipées :

Évier grès ou inox, plaque à induction, meuble haut, hotte inox.

Salles de bains équipées :

Meuble vasque avec robinetterie, miroir et point lumineux.

Receveur de douche céramique blanche et portes vitrées type pare-douches.

Baignoire blanche équipée de pare-baignoires.

Le choix des matériaux et équipements peut être amené à être modifié en fonction des contraintes techniques



FISCALITÉ

DÉFICIT FONCIER

Le régime du déficit foncier permet l'imputation sur ses revenus fonciers existants ou à venir des dépenses d'entretien, de réparation et sous certaines conditions, des dépenses d'amélioration d'un immeuble. Si ces dépenses sont supérieures aux revenus fonciers, le solde appelé déficit foncier est imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 €/an et le surplus s'impute sur les revenus fonciers pendant 10 ans. L'imputation sur les revenus fonciers permet au contribuable de bénéficier d'une économie d'impôt et de prélèvements sociaux (variables selon la TMI du contribuable). Ce régime est applicable aux locaux dont le contribuable est propriétaire et qu'il loue nus (au moins 3 ans après la dernière imputation sur le revenu global) et sans conditions de loyer.

UN ACCOMPAGNEMENT JURIDIQUE ET FISCAL

Dans le cadre de cet investissement un Cabinet d'Avocats, en sa qualité d'Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage Juridique, traite des différents aspects juridiques et fiscaux⁽¹⁾ afférents à ce projet de restauration, notamment :

- Une assistance juridique au fonctionnement de l'ASL
- Une assistance juridique du maître d'ouvrage pendant la réalisation des travaux
- Une assistance en matière fiscale qui comprendra :
 - La définition du régime fiscal en matière d'impôt sur le revenu applicable au regard des travaux envisagés.
 - La production d'un guide déclaratif annuel à l'attention des investisseurs.
 - L'établissement de la déclaration H1 ou H2, selon la nature des locaux, pour les besoins de la taxe foncière sur les propriétés bâties.
 - L'assistance et l'accompagnement des investisseurs par la prise en charge de toute demande de renseignements émanant de l'Administration fiscale afférente à ce projet.

⁽¹⁾ Dans les conditions visées au contrat conclu entre l'ASL et le Cabinet d'Avocats.





LA COUR ROMANE

ROMANS - SUR - ISÈRE