

LES SALONS DE LA MARQUISE

DÉFICIT FONCIER



TENCIN

LIEU-DIT « LA GRANDE MAISON » - ALLÉE DES RÊVES (38570)

*« Rien en France, du moins dans ce que j'ai vu jusqu'ici,
ne peut être comparé à cette vallée de Grenoble à Montmélian. »*

Stendhal Mémoires d'un touriste, 1838 - remontant la vallée du Grésivaudan



TENCIN, BERCEAU D'UNE ARISTOCRATIE DAUPHINOISE

LE VILLAGE ABRITE L'UN DES PATRIMOINES HISTORIQUES LES PLUS RICHES DU DAUPHINÉ

Tencin est indissociable du nom des Guérin de Tencin, l'une des premières familles du Dauphiné aux XVI^e et XVII^e siècles. C'est ici que naquit en 1682 Claudine Alexandrine Guérin de Tencin, femme de lettres, salonnière célèbre et mère de d'Alembert, le philosophe des Lumières. Son frère, le cardinal Pierre Guérin de Tencin, archevêque de Lyon, fut ministre d'État sous Louis XV.

Au cœur du village s'élève le Château de Monteynard, dit « château du Cruzille », inscrit aux Monuments Historiques. Édifié en 1775 par Louis-François de Monteynard, ministre de la Guerre de Louis XV et fondateur de l'École de Cavalerie de Saumur, le château fut construit sur les ruines d'un édifice médiéval brûlé lors des guerres de Religion. Sa façade principale, ornée d'un fronton triangulaire portant les armes des Monteynard, s'ouvre sur un parc à l'anglaise tourné vers la Chartreuse.



Le parcours du patrimoine de Tencin, en neuf étapes, révèle au promeneur ses lieux de mémoire : l'élégante mairie bourgeoise de la fin du XIX^e siècle (ancienne demeure des Grangeneuve), le moulin à huile du milieu du XIX^e siècle (dépendance du château de Monteynard), le béal alimentant la roue du moulin, le lavoir orné d'une tête de lion, la centrale hydroélectrique de 1916, l'église Saint-Jean-Baptiste à l'histoire millénaire et le caveau gothique de style troubadour des Monteynard.





ENTRE CHARTREUSE ET BELLEDONNE, UN ÉCRIN DE NATURE

LA VALLÉE DU GRÉSIVAUDAN

Tencin se niche dans la vallée de l'Isère, en amont de l'agglomération grenobloise, dans cette région naturelle d'exception que l'on nomme le Grésivaudan. À 229 mètres d'altitude, le village bénéficie d'un climat des marges montagnardes, propice à une qualité de vie remarquable.

Encadrée par le massif de la Grande Chartreuse à l'ouest, dont la Dent de Crolles culmine à 2 062 mètres, et par la chaîne de Belledonne à l'est, la vallée offre des panoramas alpins saisissants accessibles à pied depuis le centre du village.

« Vue sur la Chartreuse et Belledonne, torrents des Merdaret et des Batiards¹, coulée verte du béal²... Tencin tient ses promesses à chaque saison. »

¹ Merdaret et des Batiards (qui alimentent historiquement la centrale hydroélectrique du village).

² Le Béal, ce petit canal historique qui traverse le village et le projet d'aménagement de cheminement doux ("coulée verte") qui l'accompagne.

TERROIR ET ART DE VIVRE

Le Grésivaudan est réputé depuis des siècles pour la richesse de son terroir. La noix dauphinoise, dont l'IGP consacre la renommée, est cultivée dans les vergers de la vallée depuis le Moyen Âge. Le moulin à huile de Tencin, héritage vivant du château de Monteynard, symbolise cette longue tradition.

Les vergers de noyers et de pommiers qui ponctuent les coteaux entre Crolles et Pontcharra, les foires du terroir, la gastronomie de la cuisson dauphinoise : autant de marqueurs d'un art de vivre authentique qui séduit résidents et visiteurs.

À noter : le village de Tencin a vu naître Jérémie Izarn, vainqueur de la saison 8 de Top Chef, qui y exploite aujourd'hui un restaurant gastronomique.

25 MIN

EN VOITURE

Grenoble
Centre-ville

40 MIN

EN VOITURE

Chambéry
Centre-ville

10 MIN

EN VOITURE

Crolles · Siège de la
CC du Grésivaudan

5 MIN

À PIEDS

Sentier patrimoine
& parcours naturel



UN TERROIR D'EXCEPTION AU PIED DES ALPES

LA NOIX DAUPHINOISE

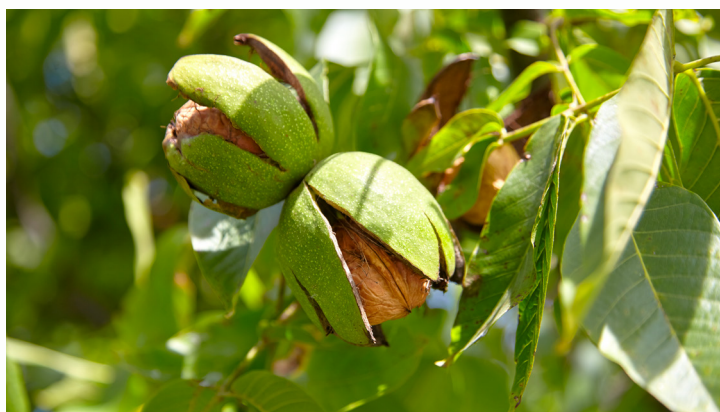
L'IGP Noix de Grenoble, cultivée dans les vergers du Grésivaudan depuis le XIV^e siècle, fait de cette vallée un territoire gastronomique reconnu à l'échelle européenne. L'huile de noix pressée au moulin perpétue une tradition séculaire.

RANDONNÉE & PLEIN AIR

Le Parc Naturel Régional de la Chartreuse, les gorges du Bréda, les sentiers de la Dent de Crolles et les pistes de Chamrousse et des Sept Laux positionnent Tencin comme base idéale pour les amateurs de nature, été comme hiver.

DYNAMISME ÉCONOMIQUE

Crolles, à 10 minutes, abrite le campus STMicroelectronics et Petzl : un pôle technologique d'envergure mondiale qui génère une demande locative soutenue et assure la valorisation à long terme du patrimoine immobilier du Grésivaudan.





LE TISSU ÉCONOMIQUE DU GRÉSIVAUDAN UN TERRITOIRE HORS NORME

Communauté de communes la plus densément industrialisée des Alpes françaises, le Grésivaudan conjugue héritage industriel et leadership technologique mondial. Un bassin d'emploi solide qui soutient durablement la demande locative sur l'ensemble de la vallée.



DE LA HOUILLE BLANCHE AUX SEMI-CONDUCTEURS

L'économie du Grésivaudan n'est pas un accident de l'histoire : c'est le résultat de deux siècles de mutations industrielles successives, toujours portées par une ressource abondante, l'eau des torrents alpins, et un capital humain hautement qualifié forgé par l'Université Grenoble Alpes.

XIX^e siècle - La Houille Blanche

En 1869, Aristide Bergès invente l'hydroélectricité à Lancey. L'industrie papetière, chimique et métallurgique s'y enracine, faisant de la vallée le premier laboratoire industriel des Alpes.

1945-1970 - Les filières lourdes

L'aluminium, la chimie et la papeterie consolident le tissu industriel pendant les Trente Glorieuses, amorçant également la vocation résidentielle de la vallée.

1970-2000 - Le virage High-Tech

Le territoire se tourne vers le numérique et les microtechnologies grâce à l'écosystème scientifique grenoblois. STMicroelectronics s'implante à Crolles et Soitec naît à Bernin en 1992.

2000-2026 - Un leadership mondial

Devenu l'un des plus grands pôles de microélectronique d'Europe, le Grésivaudan attire des ingénieurs et techniciens hautement qualifiés, générant une demande locative forte, durable et solvable dans toute la vallée.



PRINCIPAUX EMPLOYEURS · GRÉSIVAUDAN & BASSIN GRENOBLOIS : ANCRES ÉCONOMIQUES DU BASSIN D'EMPLOI

Communauté de communes la plus densément industrialisée des Alpes françaises, le Grésivaudan conjugue héritage industriel et leadership technologique mondial. Un bassin d'emploi solide qui soutient durablement la demande locative sur l'ensemble de la vallée.

STMICROELECTRONICS

~7 500 SALARIÉS EN ISÈRE

Leader mondial franco-italien des puces électroniques. Site de Crolles : 1^{er} employeur privé de l'Isère. Couvre 40 hectares, siège à 20 km de Grenoble et 40 km de Chambéry. Un projet d'extension a bénéficié d'une aide publique de 2,9 milliards d'euros.

SOITEC

~2 000 SALARIÉS DANS LE MONDE

Leader mondial des substrats semiconducteurs innovants (SOI, SiC). Coté SBF 120. Fondé en 1992 à partir d'un spin-off du CEA-Leti. Investissement de 220 M€ pour une nouvelle usine dédiée aux véhicules électriques et à la 5G.

PETZL

SIÈGE MONDIAL À CROLLES

Champion mondial de l'éclairage et des équipements d'escalade et de travail en hauteur. Entreprise familiale fondée à Crolles par Fernand Petzl. Exportations massives vers l'ensemble des marchés outdoor mondiaux. Siège, R&D et production basés dans la vallée.

CEA-LETI

RECHERCHE DE CLASSE MONDIALE

Institut de recherche technologique du CEA, acteur majeur de la microélectronique mondiale. Partenaire historique de STMicroelectronics et Soitec. Génère un flux continu de chercheurs, doctorants et post-doctorants qui alimente la demande locative haut de gamme du Grésivaudan.

TEISSEIRE

DEPUIS 1820 DANS LA VALLÉE

Fabricant historique de sirop fondé en 1820 à Grenoble. Marque nationale leader en France. Site de production à Crolles. Ancre l'économie agroalimentaire du Grésivaudan aux côtés des acteurs technologiques, assurant une diversité sectorielle précieuse.

UNIVERSITÉ GRENOBLE ALPES

60 000 ÉTUDIANTS

À 25 minutes en voiture, l'UGA (60 000 étudiants, classée dans le top 150 mondial) génère un flux étudiant et académique considérable. Ce vivier de jeunes actifs et chercheurs est une source pérenne de locataires qualifiés pour les communes du Grésivaudan.



UNE RÉHABILITATION AU COEUR DU VILLAGE

Deux bâtiments anciens, porteurs de l'âme architecturale de Tencin, font l'objet d'une réhabilitation soignée pour accueillir dix-huit logements de caractère. L'opération préserve l'authenticité du bâti tout en le dotant du confort contemporain.

Cette opération en Déficit Foncier permet à l'investisseur d'acquérir une part du patrimoine historique du Grésivaudan tout en bénéficiant d'un puissant levier de déduction fiscale sur ses revenus fonciers et son revenu global.





LE DÉFICIT FONCIER

CONJUGUER VALEUR PATRIMONIALE, RENTABILITÉ ET OPTIMISATION FISCALE

Certains investissements immobiliers offrent bien davantage qu'un simple revenu locatif. Le déficit foncier constitue l'un des outils les plus efficaces de l'ingénierie patrimoniale immobilière.

Prévu notamment par l'article 156, I-3° du Code général des impôts, ce dispositif permet aux investisseurs détenant un bien loué nu de déduire les charges et travaux excédant les loyers perçus. Lorsqu'elles sont supérieures aux revenus fonciers, un déficit foncier est alors créé.

Ce déficit est ensuite imputé, dans certaines limites, sur le revenu global, puis reporté sur les revenus fonciers futurs. Ce mécanisme permet ainsi de réduire la fiscalité de son patrimoine immobilier tout en poursuivant sa valorisation et son développement.

01 | Acquisition du bien

L'investisseur acquiert un lot au sein du programme. Le prix se décompose en une part foncière et une part travaux, cette dernière constituant le cœur de l'avantage fiscal.

02 | Déductibilité des charges de travaux

Les charges de réhabilitation dépassent les revenus fonciers perçus, créant un déficit. Ce déficit est imputable sur le revenu global du contribuable, jusqu'à **10 700 € par an**.

03 | Report décennal de l'excédent

La fraction de déficit dépassant le plafond annuel de 10 700 € est reportable sur les revenus fonciers des **10 années** suivant le report sur les revenus globaux, assurant une déduction optimisée dans le temps.

04 | Cumul possible avec d'autres dispositifs

Le déficit foncier est cumulable avec d'autres mécanismes de défiscalisation tel que le statut du bailleur privé ancien pour une stratégie patrimoniale globale optimisée.



LES SALONS DE LA MARQUISE

TENCIN



www.cinalta.com

+33 6 95 88 20 24

contact@cinalta.com

Perspectives 3D réalisées par CINALTA. Photos d'illustration sans valeur contractuelle. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. La représentation des éléments mobiliers n'a qu'une valeur illustrative.