

Hôtel Lacour

MONUMENT HISTORIQUE - DENORMANDIE - DF



Romans-sur-Isère

1 RUE DE L'ÉCOSSERIE - 20 PLACE MAURICE FAURE - 22 PLACE MAURICE FAURE (26100)

*Transmettre l'histoire, **investir dans l'exception.***



Certaines demeures traversent le temps ; rares sont celles qui le racontent encore.

Depuis quatre siècles, ces demeures veillent sur Romans. Aujourd'hui, elles s'ouvrent à ceux qui souhaitent écrire la suite de leur histoire. Inspiré de l'esprit des chroniques dauphinoises de Léon Barracand.

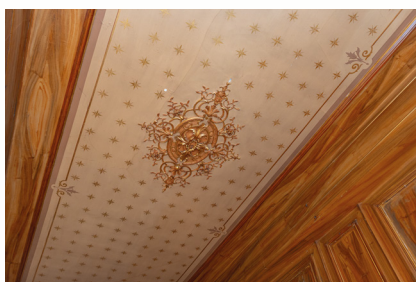
Sur la place Maurice-Faure, au cœur du centre historique de Romans-sur-Isère, deux hôtels particuliers des XVII^e et XVIII^e siècles s'appêtent à écrire un nouveau chapitre.

Derrière leurs façades de caractère se cachent des escaliers monumentaux, des ferronneries d'époque, des salons aux décors préservés et une architecture qui témoigne du raffinement des grandes demeures romaines.

Aujourd'hui, cette adresse d'exception fait l'objet d'une restauration complète destinée à redonner toute sa splendeur à ce patrimoine protégé.

*« Depuis des siècles, ces pierres regardent passer les saisons.
Aujourd'hui, elles s'appêtent à accueillir de nouvelles histoires. »*

Inspiré de l'esprit des Chroniques dauphinoises de Léon Barracand (1840–1919)





*« Les monuments
du passé ne vivent que par
l'attention du présent. »*

Prosper Mérimée (1803–1870)

En 1688, on peut lire dans le *Traité sur l'architecture* du sieur Catherinot : « On nomme hôtel les maisons moins belles que les palais et plus belles que les simples logis » ... Riche demeure urbaine, l'hôtel se caractérise par son ampleur et par son édification par les élites de la cité, nobles ou bourgeoises. Leur période de construction s'étend du XV^e au XVIII^e siècle, bien que les textes romans de cette époque utilisent le terme de « maison » mais pas encore celui d'« hôtel ».

L'emprise foncière, la liste des dépendances, le montant des impôts liés à ces biens immobiliers permettent cependant de les distinguer des simples maisons.

Le terme de « particulier » n'est accolé à celui d'« hôtel » que plus tard et indique qu'une seule famille y résidait. Aux XIX^e et XX^e siècles, le modèle disparaît au profit de la villa, maison individuelle luxueuse et éloignée du centre historique.

Entre 1450 et 1560, Romans connaît une période de prospérité. Des marchands enrichis par le commerce des draps et du sel s'élèvent socialement. Ils construisent de confortables hôtels particuliers, selon un modèle qui fleurit alors dans tout le royaume. Souvent membres du Parlement de Grenoble, d'où le Dauphiné est administré, ils observent dans cette ville de remarquables exemples d'architecture civile. Si la noblesse est alors peu présente à Romans, ces familles bourgeoises se renforcent en exerçant des pouvoirs locaux et acquièrent charges et titres. Elles peuvent également posséder dans les campagnes environnantes des châteaux ou maisons fortes, et résider alternativement en ville et à la campagne.

Leurs demeures sont érigées dans une ville dense, enserrée dans ses remparts médiévaux. Elles se rencontrent essentiellement dans les quartiers les plus anciens et les plus aisés. On remarque une concentration autour de la grande place du marché (actuelle place Maurice-Faure), où résident marchands, clercs, notaires et juristes. Le quartier Pailharey (Saint-Nicolas), plus diversifié socialement, est également concerné.





Valence Romans agglomération

227 000

habitants

+1000

habitants supplémentaires
par an en moyenne
depuis 2009

54

communes

3^E

agglomération française en matière
d'attractivité parmi les agglomérations
de 100 000 à 300 000 habitants

+7200

étudiants

20 000

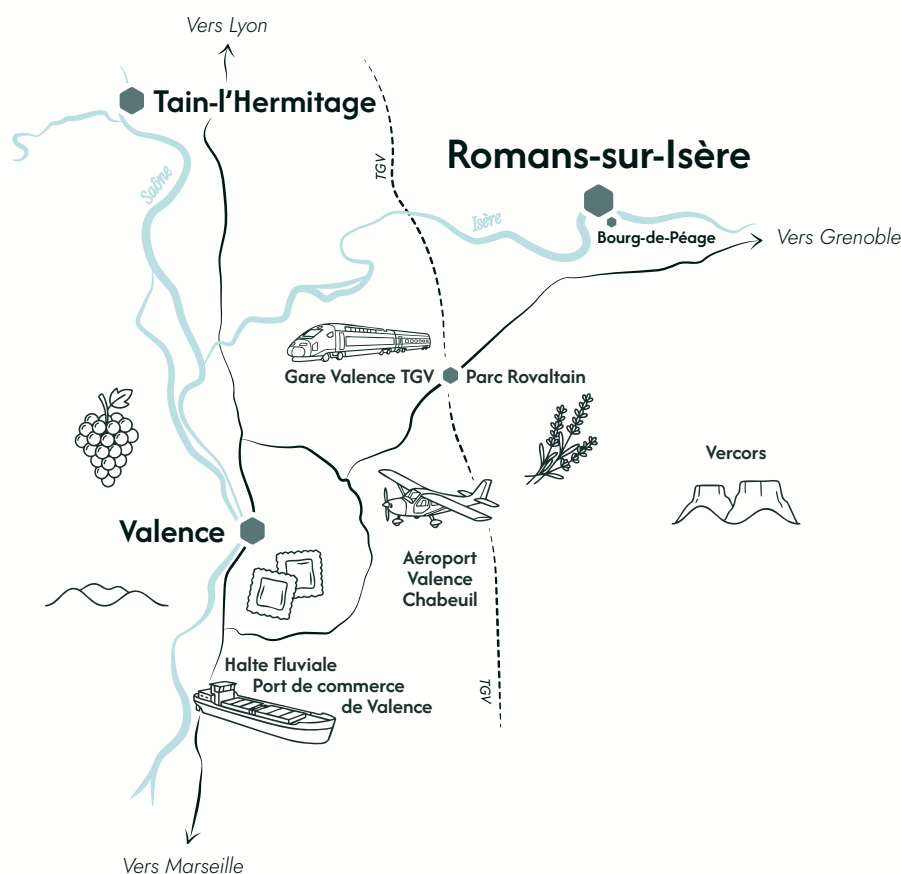
hectares de
vignobles

PLUSIEURS

appellations viticoles
reconnues

815 KM

de ViaRhôna reliant
le Léman à la Méditerranée



*« Le Dauphiné est un pays de caractère, où l'homme vit fièrement
entre montagnes et rivières. »*

Inspiré des descriptions régionales dans les ouvrages de Jules Verne (1828–1905)



Romans-sur-Isère, l'élégance d'une ville entre Alpes et Provence

À la croisée des grands axes européens, Romans-sur-Isère bénéficie d'une situation privilégiée au cœur de la vallée du Rhône.

Entre les reliefs du Vercors et les premiers parfums de Provence, la ville conjugue qualité de vie, dynamisme économique et richesse culturelle.

Capitale historique de la chaussure de luxe, Romans-sur-Isère est également connue pour ses ravioles, sa pogne, ses marchés, ses artisans d'art et son patrimoine remarquable.



Ici, les journées commencent sous la lumière dorée des quais de l'Isère et se prolongent dans les ruelles pavées du centre ancien.

Le territoire est labellisé Pays d'Art et d'Histoire par le ministère de la Culture depuis 2016.



Véritable écrin des métiers d'art, le centre historique de Romans regorge d'artisans d'art talentueux, prêts à vous faire découvrir leurs créations uniques. Près de 30 passionnés vous accueillent dans leurs boutiques-ateliers, partageant avec vous leur savoir-faire associant tradition et modernité. Ils vous feront partager leur passion pour transformer les matières, imaginer, créer et produire des produits d'exception dans une approche éco-responsable et locale.

Explorez le centre historique où se côtoient céramistes, maroquiniers, couturiers, bijoutiers, luthiers et bien d'autres.

Parmi eux, vous pouvez notamment retrouver l'un des derniers éventailistes de France dont les créations sont reconnues dans notre pays et à l'international, une tuffeuse qui crée des tapis en laine et une chapelière ayant réalisé des chapeaux pour des célébrités internationales.





Une adresse rare au coeur du centre historique

La collégiale Saint-Barnard

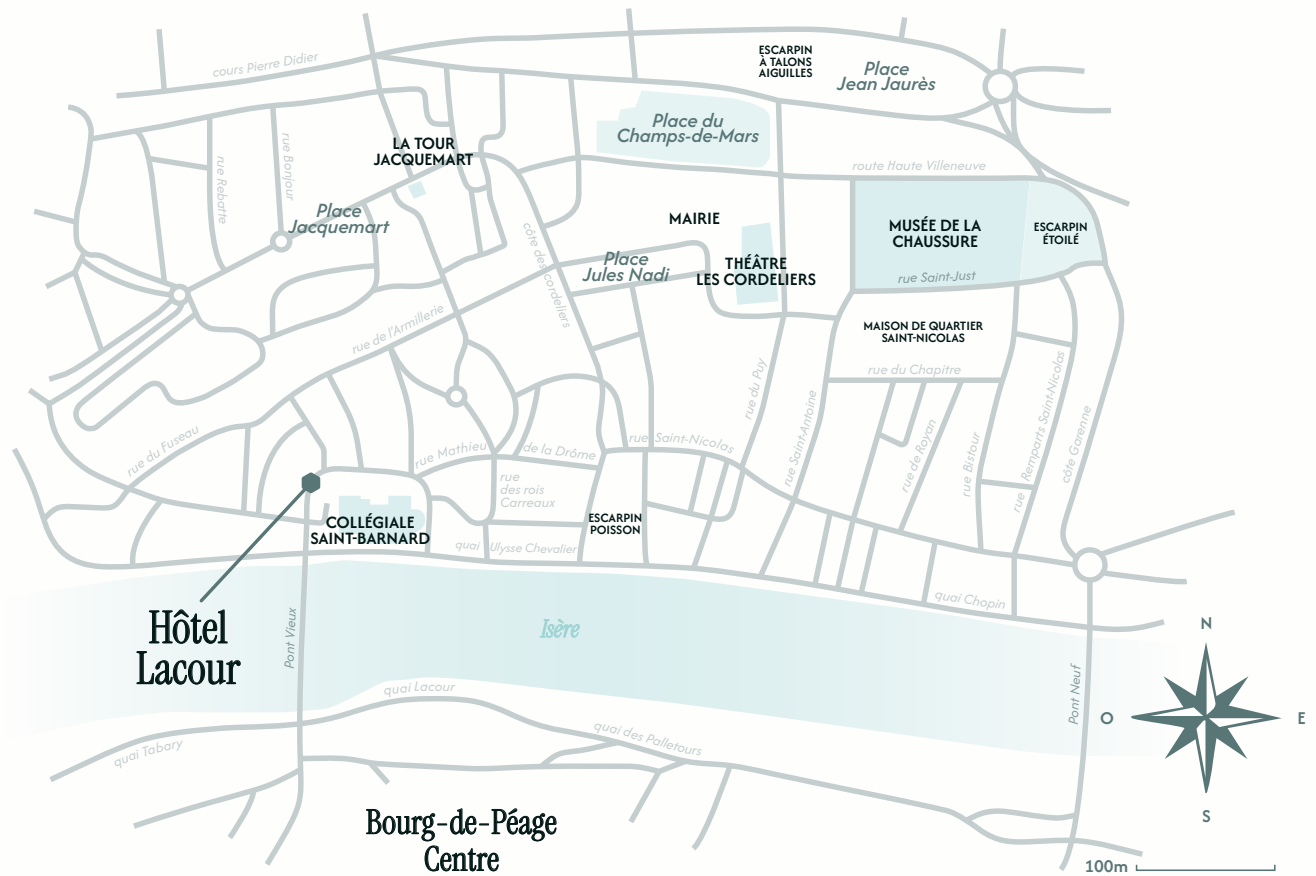
La fondation, en 838, par Barnard, archevêque de Vienne, d'un monastère bénédictin aux bords de l'Isère entraîne le déplacement du premier habitat romain, installé sur le coteau des Chapeliers : la ville se développe alors autour de l'édifice. Dédiée aux saints Pierre et Paul, et érigée en l'honneur des trois saints martyrs Exupère, Félicien et Séverin, l'église originelle est brûlée et saccagée par les Normands. Après de nombreux conflits entre les moines de l'abbaye et l'archevêché de Vienne, les Bénédictins font place, entre 932 et 939, à un collège de chanoines réguliers.

Romans se développe grâce au soutien des abbés de la collégiale. Ainsi l'archevêque Léger et abbé de Saint-Barnard fait-il construire un pont sur l'Isère, le Pont Vieux. Durant son abbatiat (1025-1070) et celui de ses successeurs, l'église est reconstruite dans le style roman et un cloître ajouté. Vers le milieu du XIII^e siècle, l'archevêque de Vienne, Jean de Bernin, reconstruit et agrandit cette église, incendiée et dévastée, notamment par le dauphin Guignes en 1134 : il ajoute aux parties romanes encore debout une nouvelle église gothique. C'est ici qu'en août 1349 est signé l'acte rattachant les territoires du dauphin Humbert II, la principauté du Dauphiné, au royaume de France : en 2003, en mémoire de cet événement, les ossements de Béatrix de Hongrie, mère d'Humbert II, ont été transférés dans la collégiale. Aux XIV^e et XV^e siècles, sont construites plusieurs chapelles dont celles dédiées aux saints Maurice et Étienne, actuellement dite du Saint-Sacrement, ainsi qu'un palais abbatial.





Romans-sur-Isère





À quelques pas :

-  Place Jacquemart
-  Collégiale Saint-Barnard
-  Musée International de la Chaussure
-  Théâtres et équipements culturels
-  Commerces et restaurants
-  Gare SNCF
-  Marchés du centre-ville

Une vie quotidienne entièrement accessible à pied. L'adresse bénéficie du charme du centre ancien tout en restant connectée aux grands pôles économiques de Valence, Lyon et Grenoble.



Une connectivité exceptionnelle

Lyon à 39 minutes en TGV

Marseille à 1 h 05

Paris à 2 h 10

Gare TGV Valence : **2,5 millions** de voyageurs par an

33 lignes de bus dont 3 à haute fréquence

102 600 emplois sur l'agglomération

9 sièges sociaux de plus de 1 000 salariés

56 parcs d'activités

Rovaltain : **150** entreprises implantées autour de la gare TGV



Un patrimoine d'exception

Les deux immeubles constituent un ensemble architectural remarquable inscrit au titre des Monuments Historiques. Cet héritage patrimonial se distingue par la préservation de nombreux éléments d'origine, parmi lesquels les façades historiques, les toitures anciennes, les escaliers monumentaux, les ferronneries d'époque ainsi que les boiseries historiques, témoins du raffinement architectural et du savoir-faire de leur époque.

Chaque détail participe à l'âme du lieu et fait de cette opération une opportunité patrimoniale particulièrement rare.

Quatre appartements bénéficient du régime fiscal Monuments Historiques au sein des espaces les plus prestigieux de l'ensemble immobilier, comprenant notamment des salons Louis XV et des éléments décoratifs remarquables.

« Le passé est un avenir dont nous nous servons. »

Citation d'esprit malrauxien - André Malraux (1901–1976)





En France, le modèle parisien instaure la norme de l'hôtel « entre cour et jardin » : la situation du corps de logis en fond de cour permet d'éviter les désagréments de la ville, sale et bruyante. À Romans cependant, les nouveaux hôtels doivent s'adapter au bâti dense et contraignant de la ville médiévale.

Les façades sur rues prédominent et l'espace manque pour les jardins. La cour intérieure devient centrale : c'est autour d'elle que s'organisent les corps de bâtiments.



Dès le Moyen Âge, les espaces dévolus aux domestiques et au service sont séparés du reste de la propriété. Une cour de service peut ainsi être aménagée, autour de laquelle on trouve la cuisine, les étables et les écuries.



Sur un même niveau, les pièces en enfilades se succèdent, jusqu'aux espaces les plus privés. On trouve d'abord la salle de réception précédée de l'antichambre, puis la chambre et enfin le cabinet de travail ou le boudoir. Au XVIII^e siècle, l'adoption du couloir répond à une demande d'intimité plus grande.





L'hôtel répartit quant à lui ces différentes fonctions dans des pièces distinctes. C'est ainsi que naît le salon, dédié à la réception.

Les dimensions importantes des immeubles permettent également une division en plusieurs appartements.

Construits par les élites marchandes, les hôtels romains intègrent des espaces commerciaux ouverts sur la rue par des arcs de boutique. Demeures bourgeoises, ils sont aussi au cœur de l'activité économique.

La maison médiévale disposait d'une vaste aula, où le maître des lieux recevait, dînait et dormait en compagnie de ses familiers et domestiques.



L'escalier acquiert une dimension d'apparat. La vis médiévale (escalier tournant) est remplacée par le grand escalier droit. Alors qu'en France l'entrée dans la maison se faisait directement par un escalier installé dans une tour hors-œuvre, la Renaissance italienne impose le vestibule et installe l'escalier au cœur de l'édifice. À Romans, la transition d'un modèle à l'autre est visible au cours du XVII^e siècle.



Restaurer pour transmettre

La restauration est menée sous le contrôle et avec l'accompagnement des services de l'État chargés de la protection du patrimoine, notamment l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), la Conservation Régionale des Monuments Historiques (CRMH) et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC). Cette supervision exigeante garantit une intervention respectueuse de l'histoire des lieux et conforme aux plus hauts standards de préservation du patrimoine.



Les travaux ont été conçus pour sauvegarder les éléments architecturaux et décoratifs qui font l'âme de l'édifice, révéler les savoir-faire d'origine et redonner tout leur éclat aux décors anciens.

Cette démarche patrimoniale s'accompagne d'une modernisation technique des bâtiments afin d'offrir aux résidents le confort, la performance et la qualité de vie attendus aujourd'hui.



Du studio de caractère à l'appartement familial d'exception, chaque logement a été pensé comme une création unique. Hérités de l'architecture d'origine, les volumes généreux offrent des configurations singulières, des perspectives remarquables et une luminosité naturelle omniprésente.

Les appartements bénéficient de vues privilégiées sur le patrimoine romain et mettent en scène des matériaux nobles soigneusement restaurés ou sélectionnés pour leur qualité. Aucun logement ne ressemble à un autre ; chacun possède sa propre identité, son atmosphère et son histoire.

« L'architecture est l'écriture principale de l'humanité. »

Victor Hugo, Notre-Dame de Paris (1831)

Au-delà d'une simple réhabilitation, cette opération s'inscrit dans une véritable démarche de transmission. L'ambition est de préserver un patrimoine remarquable pour lui offrir un nouveau chapitre, permettant ainsi aux générations futures de bénéficier d'un héritage restauré dans les règles de l'art et respectueux de son histoire.



La douceur de vivre à Romans

LE MATIN

Le marché anime les places du centre ancien.

À MIDI

Les terrasses s'ouvrent sur les rues historiques.

LE SOIR

Les lumières se reflètent sur l'Isère tandis que les clochers dessinent l'horizon.

Romans-sur-Isère offre un équilibre rare entre patrimoine, gastronomie, culture et nature.



Romans en quelques chiffres

34 000

habitants

1

gare SNCF

LIAISONS DIRECTES

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

1

ligne essentielle de bus

10

lignes locales

7

lignes interurbaines



*« Que toute idée populaire comme
toute loi religieuse a eu ses
monuments ; que le genre humain
enfin n'a rien pensé d'important
qu'il ne l'ait écrit en pierre. »*

Victor Hugo, *Notre-Dame de Paris*, Livre V, chapitre II, 1832

Du moyen âge au XXI^e siècle :

Le centre historique conserve un patrimoine médiéval et Renaissance original et de grande qualité. On peut y lire l'organisation sociale de la ville à cette époque. Au clocher de la collégiale Saint-Barnard au sud, cœur religieux de la cité, répond au nord celui de la tour Jacquemart, symbole du pouvoir laïc des consuls.

Aux côtés de la Maison du Mouton et de l'hôtel de Clérieu, la bourgeoisie marchande et la jeune noblesse de robe se font construire d'imposants hôtels particuliers.

Enfin, les rues anciennes révèlent des détails architecturaux qui témoignent de l'essor de la cité, du Moyen Âge au XVIII^e siècle.



Après la destruction des remparts médiévaux au milieu du XIX^e siècle, la ville s'étend vers le nord. Un nouveau quartier émerge, situé entre le centre historique et la gare. L'économie locale se développe, avec l'installation de nombreux ateliers de fabrication de chaussures. Le besoin de main-d'œuvre entraîne une hausse démographique importante : la population passe de 10 000 habitants en 1850 à 20 000 en 1940 puis à 30 000 en 1968. Jusqu'au début du XX^e siècle, Romans est aussi une ville de garnison et abrite plusieurs casernes.



Le centre-ville actuel prend peu à peu l'aspect que nous lui connaissons aujourd'hui. Des espaces de circulation pour l'automobile sont aménagés, et des monuments emblématiques sont construits : gare, caserne Bon (Marques avenue aujourd'hui), église Notre-Dame de Lourdes, kiosque à musique et hôtels particuliers comme la maison Figuet (face à la gare), la maison des statues (rue Jacquemart) ou le « château » Grenier (place Jean Jaurès).



Dispositif Monuments Historiques

L'investissement patrimonial d'exception, sans plafond de déduction

Dans le cadre de cette opération, l'investissement porte sur quatre appartements comprenant des **salons Louis XV**, situés au sein d'un **immeuble inscrit au titre des Monuments Historiques**.

Le régime des Monuments Historiques constitue l'un des **dispositifs fiscaux les plus avantageux du droit français** en matière de patrimoine immobilier. Son objectif est d'encourager la conservation et la restauration du patrimoine architectural protégé en permettant aux propriétaires de **déduire certaines charges de leur revenu imposable**.

Contrairement aux dispositifs de défiscalisation reposant sur une réduction d'impôt, le régime MH fonctionne selon un **mécanisme de déduction fiscale**.

Les dépenses engagées pour la restauration, la conservation et l'entretien du bien peuvent, sous certaines conditions, être imputées sur le revenu global du contribuable.

La logique économique du dispositif est la suivante : l'investisseur acquiert un bien classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques, finance les travaux de restauration nécessaires à sa préservation, puis déduit fiscalement les dépenses engagées (travaux, charges foncières et, le cas échéant, intérêts d'emprunt) de ses revenus imposables.

Ce mécanisme présente un avantage majeur : **les charges déductibles ne sont pas soumises au plafonnement global des niches fiscales**, sous réserve du respect des conditions légales propres au régime.

Fonctionnement fiscal

L'investisseur peut déduire de ses revenus imposables les travaux de restauration et de conservation.

Ces charges sont déductibles du revenu global, au titre des années de réalisation des travaux.

Puis des revenus fonciers, avec imputation éventuelle d'un déficit foncier **reportable pendant 10 ans**, dans les limites prévues par le Code général des impôts.

Absence de plafonnement global spécifique des dépenses déductibles au sein du régime des revenus fonciers, sous réserve du respect des conditions légales applicables (notamment la distinction entre charges déductibles et dépenses de construction, reconstruction ou agrandissement non déductibles).

Cadre juridique **CGI art. 156 I-3°** : régime de déduction spécifique des Monuments Historiques



Dispositif Denormandie Optimisé au déficit foncier

L'investissement locatif ancien avec levier fiscal immédiat

Le dispositif Denormandie concerne la réhabilitation de logements anciens situés en centre-ville dans des communes labellisées « Action Cœur de Ville ». L'investissement doit intégrer au minimum 25 % de travaux, dont 3 postes énergétiques, puis être loué en respectant certaines conditions.

Il combine :

- une réduction d'impôt conditionnée à la location,
- une déduction des travaux supplémentaires des revenus fonciers imposables (imputable sur les revenus globaux les années de travaux).

Dans cette opération, il porte sur 14 appartements entièrement réhabilités.

Fonctionnement fiscal

Réduction d'impôt Denormandie

Sous condition d'engagement locatif :

- Engagement de location : 6, 9 ou 12 ans
- Respect des plafonds de loyers et de ressources des locataires
- Réduction d'impôt calculée sur le prix de revient global (travaux inclus)

Réduction d'impôts maximale indiquée :

- 21% du coût global éligible sur 12 ans
- 2% / an de la 1ère à la 9^{ème} année
- 1% / an de la 10^{ème} à la 12^{ème} année
- Soit 63 000 € de réduction d'impôts pour un montant éligible de 300 000 € sur engagement locatif de 12 ans.
- Référence : CGI art. 199 novovicies

Déficit foncier

Les travaux génèrent un déficit imputable jusqu'à 10 700 € par an sur le revenu global (CGI art. 156 I-3°) uniquement les années de réalisation des travaux.

Le delta est reportable sur les revenus fonciers pendant 10 ans.

→ Frais de gestion, charges de copropriété et intérêts d'emprunt (imposables uniquement sur revenus fonciers)



Un accompagnement global et sécurisé

Audit patrimonial personnalisé
Assistance juridique et fiscale assurée par Rivière Avocats
Garantie fiscale dédiée à l'opération
Garantie de parfait achèvement
Garantie de bonne fin des travaux
Assistance déclarative annuelle
Accompagnement à la mise en location
Gestion locative déléguée

**Chaque investisseur bénéficie d'un interlocuteur dédié et
d'un accompagnement sur mesure pendant toute la durée
de l'opération.**



Hôtel Lacour

Romans-sur-Isère



www.cinalta.com

+33 6 95 88 20 24

contact@cinalta.com

Perspectives 3D réalisées par CINALTA & OCUBE Architecture. 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.