



VOTRE **GUIDE**
POUR **INVESTIR**
L'HABITAT AU
COEUR DE **ROMANS**



SOMMAIRE

1/ ÉDITO

2/ ROMANS VILLE AMBITIEUSE

3/ L'IMMOBILIER A ROMANS

**4/ DES DISPOSITIFS FAVORABLES
À L'INVESTISSEMENT**

5/ CONTACTEZ-NOUS

Romans, ville à vivre !

Romans poursuit sa mue et ne cesse d'améliorer son attractivité comme en atteste l'arrivée de nouveaux habitants, chaque année plus nombreux.

Si la ville attire, c'est que de profonds changements ont été opérés. Entre les aménagements urbains réalisés et ceux à venir, les actions conduites sur la tranquillité publique ou encore le renforcement de l'offre commerciale et de service, la Ville connaît une dynamique sans pareil.

Au cœur de la ville, il y a ses habitants et leurs logements. Composante indispensable de l'attractivité communale, l'habitat est un enjeu majeur. Notre ambition : des logements rénovés et de meilleure qualité dans un cadre agréable à vivre. La Ville engage des moyens financiers et humains pour y parvenir.

Plus que jamais, Romans est une ville où il fait bon vivre et investir !

Marie-Hélène THORAVAL
Maire de Romans-sur-Isère
Conseillère régionale



ROMANS

VILLE AMBITIEUSE

Romans-sur-Isère, ville dynamique et ambitieuse

Depuis 2020, plus de **30%** des ménages des grandes villes envisagent de quitter les métropoles. La ville à taille humaine attire et Romans en particulier.



Lauréate du programme action cœur de ville en 2018, Romans investit auprès de ses commerces pour soutenir la dynamique du centre-ville.





Romans c'est :

DE L'EMPLOI

+18% d'emplois nouveaux en 10 ans

+450 entreprises créées en 2020 sur le territoire romansais

DU DYNAMISME

+9,3% de nouveaux commerces en centre historique entre 2017 et 2021

DU VERT

+40% d'espaces verts dans le projet de la Vallée de la Savasse et la multiplication par 5 des espaces verts au niveau du cours Pierre-Didier dans le cadre du projet DEVAL-EUROPE

X3

des investissements destinés à l'amélioration du cadre de vie entre 2014 et 2020 - (11M€ en 2020 contre 3,7M€ en 2014)

LA VILLE SE TRANSFORME

Depuis 2014, la Ville a largement investi dans le réaménagement des espaces publics afin d'améliorer la qualité de vie des romanais.

AVANT



**Parc du
Champ-de-Mars**

APRÈS



Réaménagement du Champ-de-Mars.
Plus de 8000 m² d'espaces de détente
et de végétalisation.

LA VILLE SE TRANSFORME

AVANT



**Trottoirs nord
de la place
Jean-Jaurès**

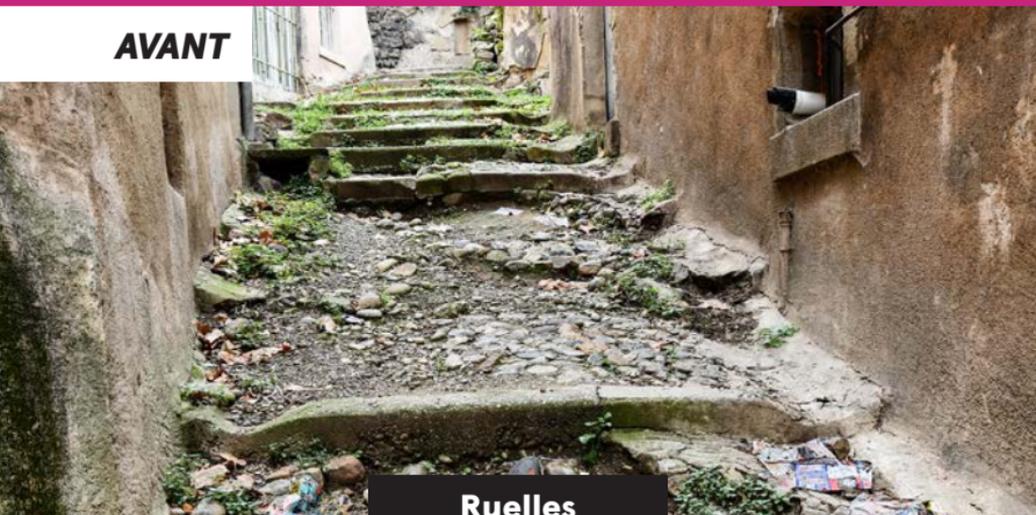
APRÈS



**Élargissement des trottoirs nord
de la place Jean-Jaurès afin de faciliter les
parcours marchands et de renforcer le flux.**

LA VILLE SE TRANSFORME

AVANT



**Ruelles
du centre-ville**

APRÈS



Travaux de restauration de 7 ruelles
pour améliorer le cheminement piéton
et pour renforcer l'attractivité touristique
du centre historique.

LA VILLE SE TRANSFORME

AVANT



Place Zamenhof

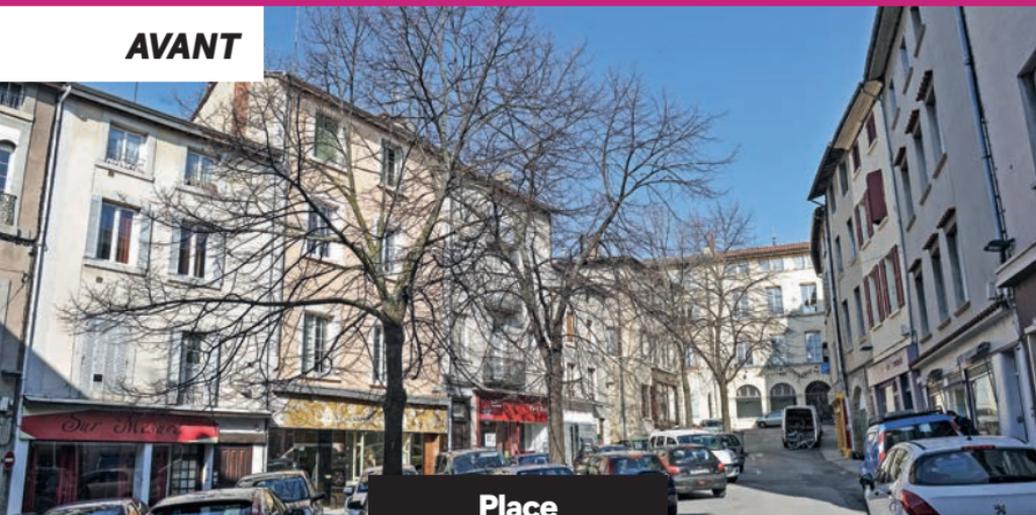
APRÈS



Réaménagement de la place Zamenhof
pour en faire un lieu de vie et de rencontre
et pour accompagner l'installation
d'activités économiques.

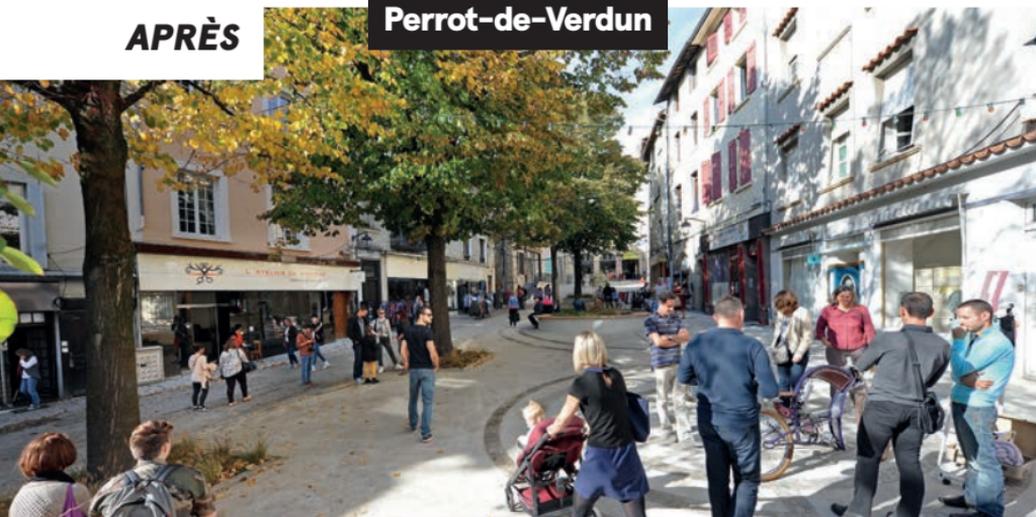
LA VILLE SE TRANSFORME

AVANT



**Place
Perrot-de-Verdun**

APRÈS



**Piétonisation de la place Perrot-de-Verdun
et aménagement en terrasse pour favoriser
les commerces.**

LA VILLE SE TRANSFORME

DES PROJETS MAJEURS À L'HORIZON 2024 :

- Deval Europe
- Vallée de la Savasse
- Chemin des Bœufs

LES BIENFAITS :

- + de vert
- + de sécurité
- + de place pour les piétons et les vélos



DEVAL-EUROPE

- Réaménager les boulevards du centre-ville
- 2020 - 2024
- 6,4 millions d'€



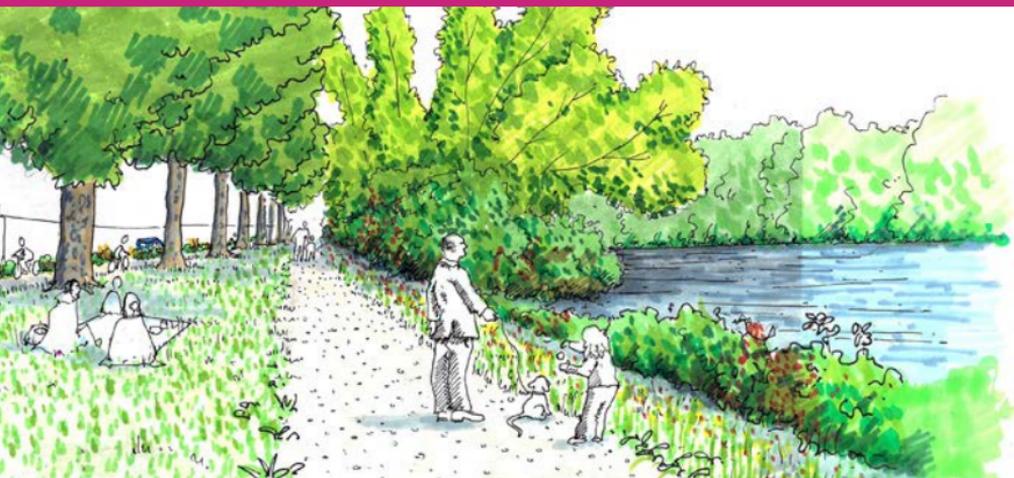
VALLÉE DE LA SAVASSE

- Installer un écrin de verdure en centre historique
- 2020 - 2024
- 11,7 millions d'€



CHEMIN DES BŒUFS

- Mettre en valeur le paysage et restructurer l'espace
- 2021 - 2023
- 3 millions d'€





[+] DE SERVICES EN VILLE

TOP 30

Des centres-villes les plus dynamiques de France, dans la catégorie des villes moyennes.

Etude MyTraffic marc 2021

DES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS MODERNES :

- Romans Label de terre de jeux 2024
- Piscine rénovée en 2021
- Cité de la Musique



[+] DE SERVICES EN VILLE

RENFORCEMENT DE L'OFFRE SANTÉ :

- Construction d'une nouvelle maternité en 2019
- 2 résidences seniors en construction
- 2 centres de santé en projet

NOMBREUX ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES :

- De la maternelle au lycée
- Etudes supérieures avec le Campus Connecté

COMMERCE :

- Plus de 400 commerces

L'IMMOBILIER A ROMANS





LES CHIFFRES CLÉS DE L'HABITAT

18 251

logements (INSEE 2018)
dont 87% de résidences
principales

49%

de propriétaires (INSEE
2018)

127

logements neufs construits
en moyenne par an sur
2019 et 2020 (SITADEL).

Un marché dynamique avec
un accroissement de :

• **15%**

du prix des appartements

• **12%**

du prix des maisons

• **22%**

du prix des terrains à bâtir
(observées entre 2019 et
2021).



LES CHIFFRES CLÉS DE L'HABITAT

Une augmentation des
cessions :

+ 42%

de déclarations
d'intention d'aliéner
observées en 2021 par
rapport à la même période
en 2019 et 2020.

8,2€/m²

loyer médian des locations
sur ensemble de la
commune (Observatoires
des loyers 2020)

DES DISPOSITIFS FAVORABLES À L'INVESTISSEMENT



DES OUTILS POUR INVESTIR

DES VRAIES OPPORTUNITÉS POUR INVESTIR À ROMANS :

- Subventions de différents partenaires (détail ci-après)
- Éligibilité à différents régimes de défiscalisation (détail ci-après)
- 5,5% TVA à taux réduit dans le centre-ville pour les projets en accession à la propriété

ROMANS SE RÉNOVE SUBVENTION

“Romans se rénove” propose un accompagnement personnalisé et gratuit aux propriétaires qui investissent. Vous pouvez bénéficier :

- d’une visite de votre logement et des conseils techniques ;
- de l’information juridique ;
- d’une évaluation des aides financières auxquelles vous pouvez prétendre ;
- du montage et du suivi de vos dossiers de demande de subvention.

BIENS IMMOBILIERS CONCERNÉS :

Logements privés - immeubles, maisons ou appartements de + de 15 ans.

TYPES DE TRAVAUX CONCERNÉS :

Travaux d’économie d’énergie, travaux lourds, travaux d’usage.

AIDES FINANCIÈRES MOBILISABLES :

Jusqu’à 90 % du montant des travaux au regard de votre projet et votre situation

FINANCEURS :

Anah, Valence Romans Agglomération, Département, Action Logement.

PILOTAGE : Valence Romans Agglomération

Contact : Équipe d’animation SOLIHA DRÔME

Courriel : romans-se-renove@dromenet.org

Site : www.romans-se-renove.fr

EXEMPLE

Rénovation globale de 2 logements de type 3
de + de 75m², situés rue du mouton.

Passage d'une étiquette énergétique E à B :
70% de gain énergétique en fin de travaux.

FINANCEMENT DU PROJET

COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION
(Travaux + honoraires TTC) :

219 605 €

**MONTANT TOTAL DES SUBVENTIONS
PARTENAIRES* :**

132 368 € soit 60 %

RESTANT À CHARGE :

87 237 €

*Anah, Valence Romans Agglo,
le Département, la Région,
Action Logement.

ACTION LOGEMENT SUBVENTION

Action logement accompagne les investisseurs privés dans la requalification du bâti du centre-ville de la commune au travers de subventions et de prêts à taux bas.

Les logements devront être loués à des salariés du secteur privé.

BIENS IMMOBILIERS CONCERNÉS :

Immeubles, maisons de ville.

TYPES DE TRAVAUX CONCERNÉS :

Acquisition-amélioration, réhabilitation globale et acquisition de locaux ou d'immeubles entiers en vue de leur transformation en logements.

AIDES FINANCIÈRES MOBILISABLES :

- Immeuble de 3 logements et + (projet sur l'ensemble de l'immeuble) en mono propriété (propriétaire seul, SCI, Indivision ...) : 30% sous forme de subventions et 70% sous forme de prêts à 0.25 % dans la limite de 1 000 € ttc/m².
- Immeuble de moins de 3 logements (projet sur l'ensemble de l'immeuble et mono propriété) : Subvention maxi de 32 000 € / logement.

FINANCEURS : Action Logement

EXEMPLE

Rénovation globale de 2 logements de type 4 de 83m² et 99 m², situés rue sabaton.

Les travaux portent sur une remise aux normes complète des logements et la création d'une terrasse de 21 m².

Passage d'une étiquette énergétique G à C.

FINANCEMENT DU PROJET

**COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION
(Travaux + honoraires TTC) :**

287 702 €

SUBVENTION Action Logement :

64 000 €,

soit 32 000€

par logement

OPÉRATION FAÇADES SUBVENTION

La Ville aide les propriétaires à ravalier leur façade grâce à un accompagnement technique, avec un architecte conseil, et financier.

BIENS IMMOBILIERS CONCERNÉS :

Immeubles de + de 10 ans et dont les façades n'ont pas été ravalées dans les 10 dernières années.

AIDES FINANCIÈRES MOBILISABLES :

Jusqu'à 40% du coût TTC des travaux.

FINANCEURS :

Ville de Romans-sur-Isère.

Des aides complémentaires peuvent être accordées par la fondation du patrimoine, le Département et la DRAC.

Contact : Mairie de Romans

Tel : 04 75 05 51 51

www.ville-romans.fr



LOC'AVANTAGES FISCALITÉ

Il permet de bénéficier d'une réduction d'impôts importante après mise en location des logements à un montant inférieur aux loyers du marché local et à des ménages dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressource fixés par l'Etat.

Loc'Avantages garantit au propriétaire un gain financier supérieur à celui qu'il aurait en louant au prix du marché.

Le bien doit être non meublé et conventionné pendant une durée minimale de 6 ans avec l'Anah.

MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔTS :

Taux de réduction d'impôts allant
de **15 à 65%** selon le niveau
de loyer retenu et le recours à
l'intermédiation locative.

Prime pouvant aller jusqu'à
3 000€ en cas
d'intermédiation locative.

DENORMANDIE FISCALITÉ

L'aide fiscale issue du dispositif Denormandie prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu accordée aux particuliers qui acquiert un logement à rénover et établissent des travaux : à minima 25% du montant du coût d'investissement.

En contrepartie, le logement est mis en location 6, 9 ou 12 ans à prix raisonnable et à des ménages modestes (plafonds de loyers et de ressources définis).

TRAVAUX ÉLIGIBLES :

Travaux de rénovation énergétique, modernisation, assainissement, aménagement des surfaces habitables, création de surfaces habitables nouvelles.

MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔTS :

Déduction fiscale de

12, 18 ou 21%

du montant de l'opération selon
la durée de la location. (opération
inférieure ou égale à 300 000€).

MALRAUX FISCALITÉ

Le dispositif Malraux permet de déduire du revenu fiscal global les dépenses engagées au titre des travaux de rénovation d'un immeuble ancien.

Les travaux doivent porter sur l'intégralité de l'immeuble, faire l'objet d'une autorisation préfectorale préalable, et être confiés à un architecte des bâtiments de France.

Après achèvement des travaux, les logements de l'immeuble doivent être loués nus à titre de résidence principale pendant une durée de 9 ans.

TRAVAUX ÉLIGIBLES :

Travaux lourds



MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔTS :

Déduction fiscale de

30%

des dépenses de travaux plafonnées à
400 000€ sur 4 années consécutives.

FONDATION DU PATRIMOINE FISCALITÉ

Le label de la Fondation du patrimoine permet aux propriétaires de déduire le montant des travaux de l'impôt sur le revenu.

Destiné notamment au bâti situé en site patrimonial remarquable, une part importante de la commune de Romans est éligible.

Vos travaux doivent être effectués dans les règles de l'art afin d'en préserver ou de restituer l'authenticité.

TRAVAUX ÉLIGIBLES :

Travaux de restauration de l'extérieur.

MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔTS :

Déduction fiscale de
50% à 100%
de l'impôt sur le revenu du montant
des travaux réalisés.

CONTACTEZ-NOUS

Les équipes de la ville de
Romans-sur-Isère sont à votre disposition
pour vous accompagner dans vos projets
d'investissement.

Votre interlocutrice privilégiée :

Mathilde CAILLON
Direction Attractivité Développement Innovation
mcaillon@ville-romans26.fr
04 75 05 51 25

ROMANS SUR
ISÈRE