



## Investissement Denormandie, Les Secrets de l'Immo® explique comment allier rendement et plus-value

Le régime Denormandie a été prorogé jusqu'en 2026. Ciblant l'ancien à rénover, il permet de conjuguer investissement patrimonial et rentabilité locative. La société Les Secrets de l'Immo®, leader de l'investissement immobilier dans l'ancien à rénover, précise les critères d'une opération Denormandie réussie.

### Des villes à fort potentiel locatif éligibles

«Le nombre de communes éligibles au Denormandie est passé de 250 en 2019 lors de la création du dispositif à 1700 aujourd'hui. *« Parmi elles, une quarantaine sont situées en Île-de-France, la plupart en zone tendue. Nous avons, par exemple, réalisé des projets Denormandie pour nos clients, à Poissy, Goussainville et Sartrouville »*, indique Souheil Yansi, fondateur de Les Secrets de l'Immo®.

Dès lors que la commune est éligible et que certaines conditions sont respectées (plafonnement des loyers et des ressources des locataires et réalisation de travaux, principalement de rénovation énergétique), l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt. Son taux, identique à celui du « Pinel + », varie en fonction de l'engagement locatif : 12 % du montant investi sur 6 ans, 18 % sur 9 ans et 21 % sur 12 ans, dans la limite de 300 000 € et 5 500€/m<sup>2</sup>.

### Limiter le risque pesant sur l'investisseur

« *Si la prise de risque est inhérente à toute opération immobilière, il est toutefois possible de la limiter* », souligne Souheil Yansi. Ainsi, les biens éligibles étant généralement des passoires thermiques en mauvais état, il faut les acquérir au juste prix. « *Bien entouré, il est envisageable de minorer de 10 à 15 % le prix affiché, la négociation possible sera encore plus importante en cas de ventes contraintes* », témoigne-t-il. Le choix de la surface n'est pas, non plus, anodin. « *Le calcul du loyer plafond obéit à un coefficient multiplicateur optimisé pour les biens de moins de 60 m<sup>2</sup>. C'est pourquoi nous privilégions les deux et trois pièces* », ajoute-t-il.

### Cumuler les différents avantages fiscaux

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, le logement doit faire l'objet de travaux d'amélioration, définis par un arrêté et un décret du 26 mars 2019, représentant au moins le quart du coût total de l'opération. « *Il faut améliorer la performance énergétique d'au moins 20 % dans l'habitat collectif et 30 % en maison, créer de la surface habitable nouvelle ou encore réaliser deux de ces cinq postes de travaux : rénovation des murs, des toitures, des fenêtres, changement de chaudière ou de production d'eau chaude. On arrive très vite aux 25 % exigés par le législateur. Ce qui n'est pas retenu pour déterminer la réduction d'impôt peut constituer un déficit*

### Contact Presse

*foncier reportable sur le revenu global l'année de la réalisation des travaux. Son montant peut être doublé et porté de 10 700 à 21 400 € pour les dépenses d'économie d'énergie. En intégrant la fiscalité, le rendement obtenu par un investisseur Denormandie atteint de 5,5 à 6,5 % en Ile de France », conclut Souheil Yansi.*

## **À propos des Secrets de l'Immo**

Cofondée en 2016 par deux passionnés d'immobilier, Souheil Yansi ingénieur aéronautique et diplômé d'HEC Paris, et Benjamin Lefebure, ingénieur en bâtiment et expert des monuments historiques et bâtis anciens, Les Secrets de l'Immo met au service des investisseurs particuliers cette double casquette financière et patrimoniale. Objectif : allier rentabilité locative et éthique en rénovant des biens dégradés à Paris et en Île-de-France. Forte d'une équipe pluridisciplinaire, Les Secrets de l'Immo accompagne ses clients dans l'intégralité de leur opération immobilière : recherche et financement du bien, conception du projet (rénovation, extension, surélévation, transformation de bureaux en logements), ameublement et décoration d'intérieur si nécessaire et, enfin, gestion locative. Véritables « dénicheurs de pépites », les collaborateurs de la société peuvent aussi accompagner les acheteurs en quête d'une résidence principale ou d'un pied-à-terre ancien en région parisienne. Début 2024, la société avait accompagné plus de 200 particuliers pour un investissement global de plus de 100 millions d'euros, dont 15 projets excédant le million d'euros.

---

Contact Presse

**Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**  
galivel@galivel.com – www.galivel.com