



# FIDELIS PATRIMOINE

# FIDELIS PATRIMOINE

*Spécialiste de l'investissement*

DENORMANDIE





# *Qu'est-ce que la loi Denormandie ?*

LA LOI DENORMANDIE EST UN DISPOSITIF FISCAL DESTINÉ À  
ENCOURAGER **l'investissement locatif dans  
l'immobilier ancien à rénover, situés dans des  
villes éligibles**

*(notamment celles du programme Action Cœur de Ville).*

L'investisseur achète un logement ancien et réalise **DES TRAVAUX REPRÉSENTANT AU MINIMUM 25 % DU COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION.** Après rénovation, le bien est loué **NON MEUBLÉ EN RÉSIDENCE PRINCIPALE**, dans le respect de plafonds de loyers et de ressources des locataires, **POUR UNE DURÉE D'ENGAGEMENT DE 6, 9 OU 12 ANS.**

En contrepartie, l'investisseur bénéficie d'**UNE RÉDUCTION D'IMPÔT** calculée sur le prix d'achat du bien et le montant des travaux, **POUVANT ATTEINDRE 21 %**, répartie sur la durée de l'engagement locatif.

Le dispositif **VISE À RÉNOVER LE PARC IMMOBILIER ANCIEN**, améliorer la performance énergétique des logements et **REDYNAMISER LES CENTRES-VILLES**, tout en offrant aux investisseurs un cadre fiscal attractif et sécurisé.



# Pourquoi investir en loi Denormandie ?

*La loi Denormandie est aujourd’hui l’un des dispositifs fiscaux les plus pertinents pour investir dans l’immobilier locatif, tout en participant activement à la revitalisation des centres-villes*

## Un avantage fiscal puissant

La loi Denormandie permet UNE RÉDUCTION D'IMPÔT ATTRACTIVE

### RÉSULTAT :

*un levier fiscal parmi les plus efficaces pour réduire la pression fiscale tout en se constituant un patrimoine.*

POURCENTAGE DU MONTANT DE L'OPÉRATION SELON LE NOMBRE D'ANNÉES D'ENGAGEMENT.

- 12 % pour 6 ans
- 18 % pour 9 ans
- 21 % pour 12 ans

## Un investissement dans l’ancien avec un fort potentiel de valorisation

Contrairement aux programmes neufs traditionnels, la loi Denormandie cible des biens situés dans des CŒURS DE VILLES HISTORIQUES, avec du charme, un attrait patrimonial et une forte demande locative.

### RÉSULTAT :

*Cela favorise une revente facilitée et plus rentable.*

APRÈS RÉNOVATION, LE BIEN BÉNÉFICIE DE :

- Une valorisation immédiate grâce aux travaux,
- Une meilleure performance énergétique,
- Un positionnement premium dans son quartier.

## Des villes sélectionnées pour leur attractivité et leur potentiel de rebond

Le dispositif se concentre sur plus de 200 villes éligibles, souvent intégrées au programme ACTION CŒUR DE VILLE ou reconnues pour leur besoin de revitalisation.

*Cela crée le cadre idéal pour un investissement sécurisé et rentable.*

CE SONT GÉNÉRALEMENT DES VILLES :

- Avec une démographie stable ou en croissance,
- Une activité économique dynamique,
- Des besoins locatifs importants,
- Et des **prix attractifs**.

# 4

## Des travaux obligatoires qui sécurisent le bien et son attractivité

LA LOI DENORMANDIE **IMPOSE AU MOINS 25 % DU MONTANT TOTAL DU PROJET EN TRAVAUX**, CE QUI GARANTIT :



### RÉSULTAT :

*Un bien rénové se loue mieux, plus vite, et à un meilleur prix.*

- Un logement rénové,
- Une performance énergétique améliorée

# 5

## Un rendement souvent supérieur au neuf

Les prix d'achat dans l'ancien, même avec des travaux, restent bien **PLUS ACCESSIBLES** que dans le neuf.  
Associés à :



### RÉSULTAT :

*C'est l'un des rares dispositifs où rendement, fiscalité et localisation sont alignés.*

- Une demande forte en centre-ville,
- Et une fiscalité avantageuse,

*Les rendements nets supérieurs à ceux obtenus dans l'immobilier neuf.*



## Conclusion : un dispositif complet et particulièrement pertinent

LA LOI DENORMANDIE OFFRE

UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ÉQUILIBRÉE, COMBINANT :

- Réduction d'impôt importante,
- Potentiel de valorisation élevé,
- Rendements attractifs,
- Sécurisation grâce aux travaux,
- Demande locative solide en centre-ville.



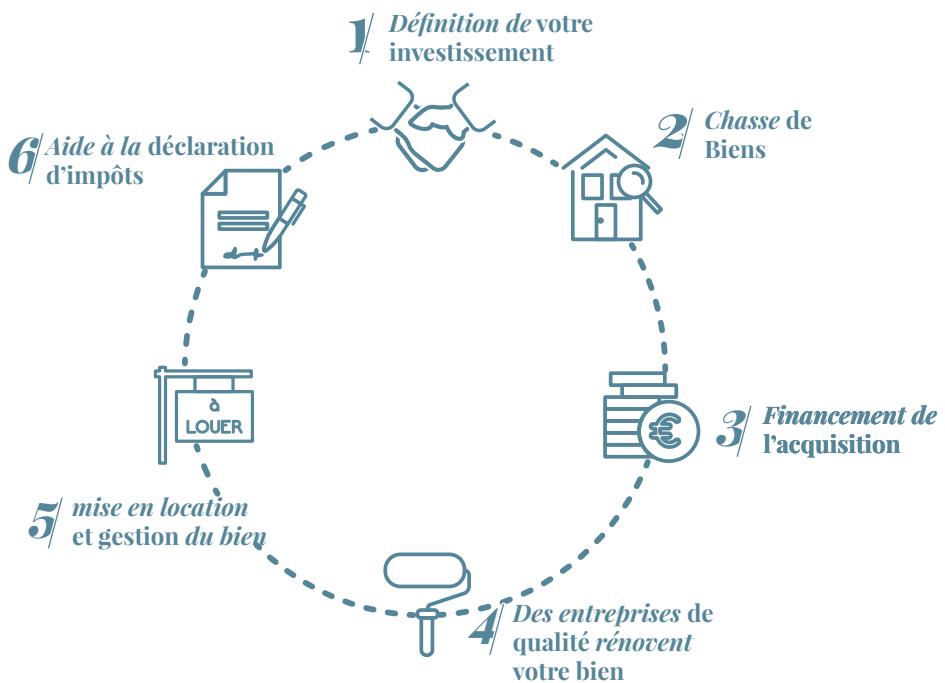
*C'est aujourd'hui l'un des meilleurs compromis entre avantage fiscal, valorisation patrimoniale et impact urbain positif.*



# L'investissement Denormandie avec FIDELIS ?

FIDELIS SPÉCIALISTE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER  
DANS L'ANCIEN AVEC 650 LOTS LIVRÉS DEPUIS 2017

Fidelis vous aide à réaliser votre  
Denormandie avec un service complet



## AVANTAGES :

- MEILLEUR RENTABILITÉ
- LIVRAISON RAPIDE : 6 MOIS DONC DÉFISCALISATION IMMÉDIATE
- GESTION LOCATIVE





# Villes éligibles au Denormandie :

34

Agde  
Béziers  
Lodève  
Lunel  
Sète

45

Beaugency  
Châteauneuf sur Loire  
La Ferté Saint Aubin  
Jargeau  
Gien  
Meug sur Loire  
Montargis  
Pithiviers

51

Aÿ Champagne  
Bouzin  
Châlon en Champagne

59

Tourcoing  
Roubaix  
Wattrelos  
Armentières  
Houplines

66

Perpignan  
Prades  
Thuir

59

51

45

34

66

# *Les étapes* de votre investissement

## Étape n° 1 : Gestion de votre offre d'achat par mail

- a** ↗ Réception de votre offre écrite par mail
- b** ↗ **FIDELIS** : Transmission de l'offre au vendeur.
- c** ↗ **FIDELIS** : Après accord sur le prix, envoi de votre état civil, descriptif et prix du bien au notaire.
- d** ↗ **FIDELIS** : Analyse et envoi d'une copie du projet de compromis.

## Étape n° 2 : Réception du devis des travaux

### VOTRE INTERLOCUTEUR FIDELIS DÉDIÉ

#### MISSIONS :

- a** ↗ Sélectionner l'entreprise partenaire en fonction de son agenda pour un démarrage des travaux après signature de l'acte
- b** ↗ Établissement du devis selon le cahier des charges **FIDELIS**
- c** ↗ Transmission du devis à l'établissement bancaire pour l'intégrer au besoin de financement

## Étape n° 3 : Signature du compromis de vente

- a** ↗ **vous** : Choix du notaire qui vous représente en complément du notaire vendeur.  
CHOIX N°1 - NOTAIRE PARTENAIRE FIDELIS;  
CHOIX N°2 - VOTRE PROPRE NOTAIRE
- b** ↗ Signature à distance ou procuration.
- c** ↗ Transmission du compromis à l'établissement bancaire pour lancer le dossier de prêt.

## Étape n° 4 : Signature de l'offre de prêt

- a** Vous êtes déjà en rapport avec votre banque et elle vous a fait une offre commerciale.
- b** Vous souhaitez une proposition de notre courtier bancaire partenaire :
  - ↗ **MISSIONS :**
    - Sélectionner les banques les plus compétitives du marché selon votre profil. - Négocier les meilleures conditions au meilleur taux.
    - Vous présenter la solution retenue la plus performante.
    - Suivre votre dossier jusqu'à la signature de l'offre de prêt finale.
  - ↗ **QUAND ?** Dès que votre dossier est complet.
  - ↗ **DÉLAI :** 7 à 15 jours pour recevoir un retour des banques.

## Étape n° 5 : Préparation du rdv de signature notaire

- a Signature à distance ou dans votre ville. Ou Prendre RDV avec le notaire pour signature d'une procuration.
- b VOTRE NOTAIRE OU NOTAIRE partenaire FIDELIS : envoi de l'Appel de fonds à la banque afin qu'elle puisse effectuer le virement au notaire du programme AVANT LA SIGNATURE DE L'ACTE.
  - ↳ **MISSIONS :** Fixer la date de signature notaire en fonction de vos disponibilités.
  - ↳ **QUAND ?** Dès réception de l'offre de prêt signée.
  - ↳ **DÉLAI :** selon la date de réception du projet d'acte notarial.

DÈS RECEPTION  
DES FONDS ET DE  
VOTRE PROCURATION  
EVENTUELLE

## Étape n° 6 : Signature de votre acte de vente

### REGULARISATION DE L'ACTE DE VENTE

et réception de l'attestation notariée qui fait foi avant réception du titre de propriété définitif  
(délai de 6 à 12 mois).

## Étape n° 7 : Lancement des travaux

- ↳ **SUIVI** régulier
- ↳ **ENVOI** de reporting avec photo
- ↳ **RÉCEPTION** du chantier terminé

## Étape n° 8 : Signature du mandat de gestion et mise en location

- ↳ **FIDELIS** envoi la signature électronique du mandat de gestion de votre bien
- ↳ Mise en location du bien par sélection rigoureuse du locataire assorti d'une garantie des loyers impayés

VOTRE INTERLOCUTEUR DÉDIÉ CHEZ  
FIDELIS :  
**Axelle Capy**

*Directrice service gestion locative*  
**06 39 67 89 76**  
**ACAPY@FIDELIS-PATRIMOINE.EU**



# Exemples d'investissement



## Une maison

### Montant à financer

Total à financer : **232 300€**

Prix : **94 000€**

Frais de notaire : **7 900€**

Travaux : **118 000€**

Ingénierie FIDELIS : **9 900€**

Frais de banque : **2 500€**

Réduction d'impôt : **4 500€ par an pendant 9 ans**

Effort d'épargne mensuel moyen de : **239€ par mois**

### Montage financier/Mensualité avec apport de 20 000€

Total à financer : **232 300€**

Apport : **20 000€**

A emprunter : **212 300€**

Mensualités avec apport de : **20 000€**

### Détail des flux sur 9 ans

Loyer moyen perçu sur 9 ans : **875€**

+ réduction d'impôt : **+ 375€**

Mensualité prêt : **1 230€**

Taxe foncière : **45 €**

Assurance P.N.O : **13 €**

Mise en location / état des lieux : **31 €**

Gestion locative : **65 €**

Assurance loyer impayé : **18 €**

Impôt sur le loyer\* : **87 €**

Effort d'épargne mensuel moyen de : **239€**

\*TMI 30% - impôt pouvant être supprimé par un investissement en déficit foncier ultérieur



# Un appartement

## Montant à financer

Total à financer : **139 200€**

Prix : **74 200€**

Frais de notaire : **7 200€**

Travaux : **46 000€**

Ingénierie FIDELIS : **8 700€**

Frais de banque : **2 500€**

Réduction d'impôt : **2 700€** par an pendant 9 ans

Effort d'épargne mensuel moyen de : **115€** par mois

## Montage financier/ Mensualité avec apport de 15 000 €

Total à financer : **139 200€**

Apport : **15 000€**

A emprunter : **124 200€**

Mensualités estimées sur 20 ans : **730€**

## Détail des flux sur 9 ans

Loyer moyen perçu sur 9 ans : **540€**

+ réduction d'impôt : **+ 225€**

Mensualité prêt : **730€**

Taxe foncière : **35 €**

Assurance P.N.O : **12 €**

Mise en location / état des lieux : **18 €**

Gestion locative : **39 €**

Assurance loyer impayé : **11 €**

Impôt sur le loyer\* : **35 €**

Effort d'épargne mensuel moyen de : **115€**

\*TMI 30% - impôt pouvant être supprimé par un investissement en déficit foncier ultérieur

# Excellence *& sur mesure*



LILLE-INVESTISSEMENT-LOCATIF.COM

979 av. de la République,  
59700 Marcq-en-Baroeul

03 - 20 - 94 - 37 - 92



# Gestion locative

## FINANCIER

**ENCAISSEMENT** des loyers et des charges

**VIREMENT MENSUEL** au propriétaire

**CONTRÔLE** de la répartition des charges et régularisation annuelle

**RÉVISION ANNUELLE DU LOYER** des loyers et des charges

**RÈGLEMENT DES CHARGES** de copropriété et des factures fournisseurs

**AIDE À LA DÉCLARATION** des revenus locatifs

## ADMINISTRATIF

**GESTION DES ATTESTATIONS** d'assurances

**ÉMISSION DES AVIS** de quittances

**COMPTES RENDUS** au propriétaire

**INTERVENTION** en cas de retard de paiement

**PROCÉDURE SUIVI** en cas de loyer impayé

**MISE À JOUR DES ACTES** en fonction de la législation en vigueur

**GESTION DES SINISTRES** assurance

## TECHNIQUE

**CONTRÔLE DE L'ENTRETIEN** courant à la charge du locataire

**RÉALISATION ET VÉRIFICATION** des devis de réparations des travaux nécessaires

**ORGANISATION DES RENDEZ-VOUS** d'intervention

**SUIVI DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX**

**PARTENARIAT AVEC DES ARTISANS LOCAUX** pour une meilleure réactivité



## Garantie des loyers

**GARANTIE LOYERS IMPAYÉS** sans franchise, durée limitée

**GARANTIE DÉTERIORATIONS** immobilières

**GARANTIE DÉFENSE RECOURS** prise en charge d'actes d'huissiers et honoraires d'avocats



## Mise en location

**RECHERCHE DU LOCATAIRE**

**VISITE DU BIEN**

**CONSTITUTION** des dossiers de candidature

**ÉTUDE DE SOLVABILITÉ**

**SÉLECTION DU LOCATAIRE**

**RÉALISATION** des états des lieux

**RÉDACTION DU BAIL**

**GESTION DES PRÉAVIS** et remise en location

# Exemples de réalisations

## Maison Denormandie (ARCOLE)

### BUDGET TOTAL

200 000€

### LOYER

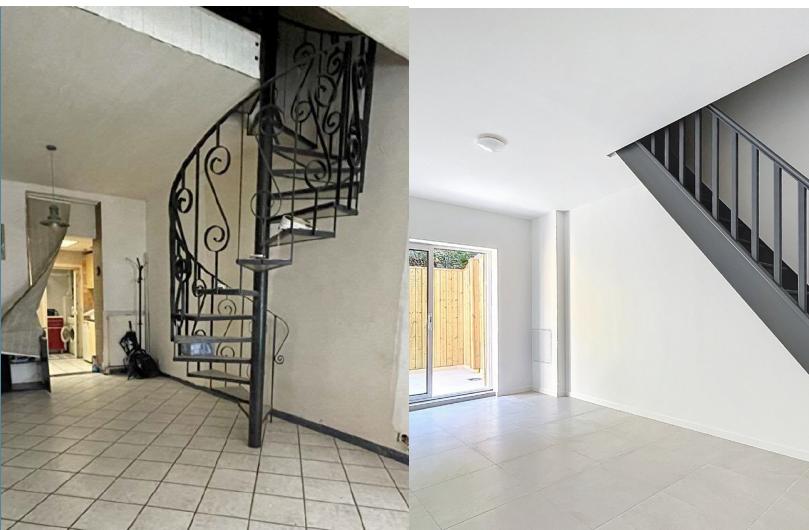
850€/MOIS

### RENDEMENT BRUT

5,5%

### RÉDUCTION D'IMPÔT DE

42 000 € sur 12 ans



## Studio 25m² LMNP (ISLY)

### BUDGET TOTAL

150 000€

### LOYER

650€/MOIS

### RENDEMENT BRUT

5,5%

### PAS D'IMPÔT SUR LES

### LOYERS PENDANT

20 ans selon régime

LMNP actuel



## Immeuble de rapport 4 lots (RATISBONNE)

### BUDGET TOTAL

780 000€

### LOYER

3 000€/MOIS

### RENDEMENT BRUT

5%

### PAS D'IMPÔT SUR LES

### LOYERS

pendant 20 ans  
selon régime lmnp ou  
sci is actuel

