



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, SITUÉ 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

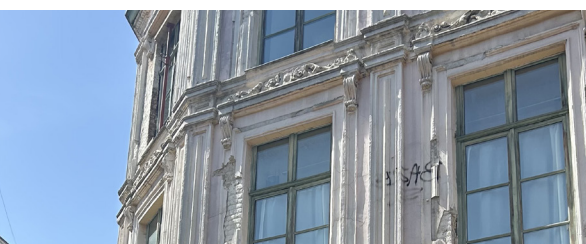
Les prix d'achat dans l'ancien, même avec des travaux, restent bien **PLUS ACCESSIBLES** que dans le neuf. Associés à :

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 :

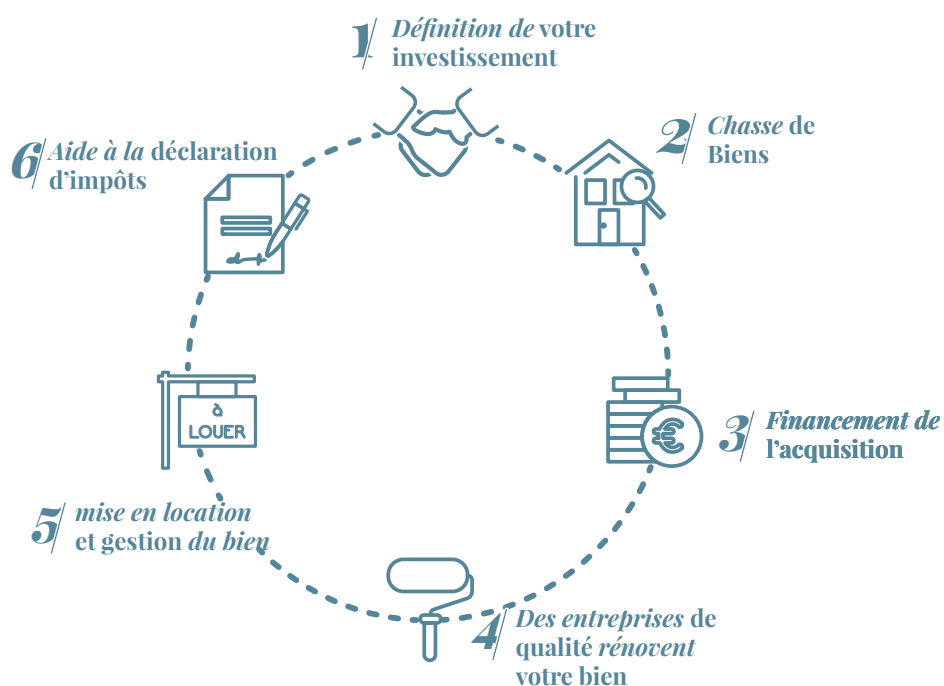
- Réduction d'impôt importante,
- Potentiel de valorisation élevé,
- Rendements attractifs,
- Sécurisation grâce aux travaux,
- Demande locative solide en centre-ville.

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
Châlons 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

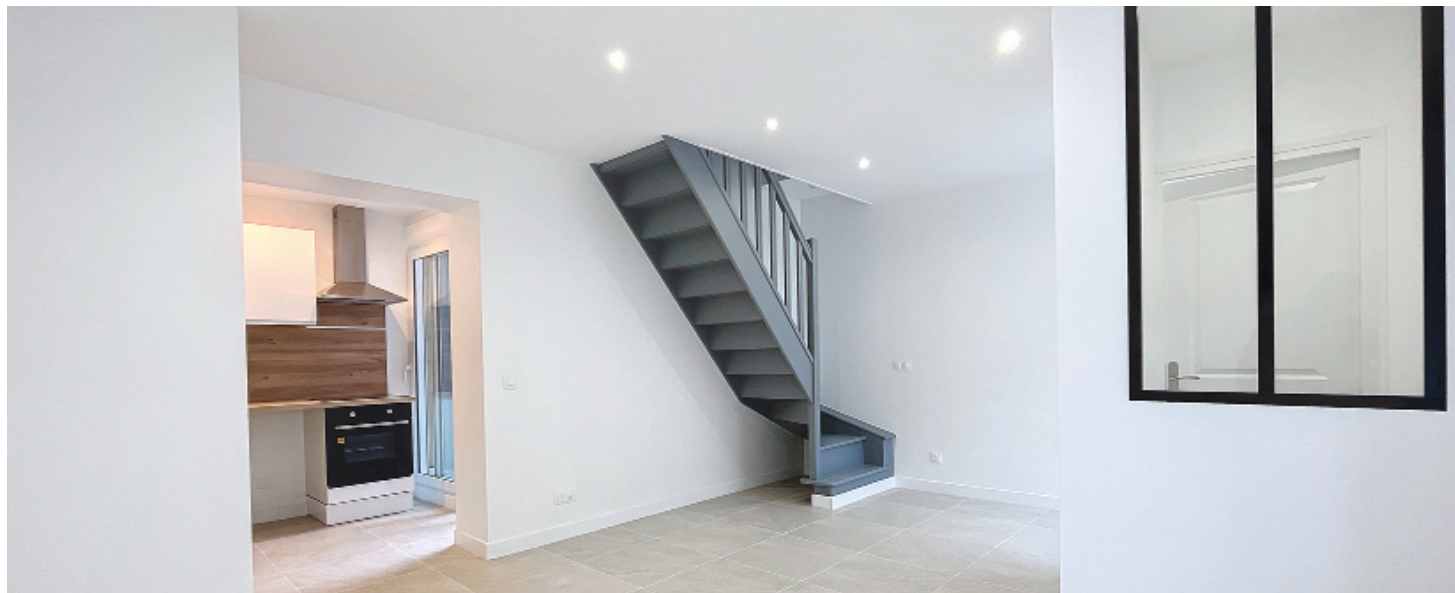
Directrice service gestion locative

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 fociers

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

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 lmn ou
sci si actuel



Exemples de réalisations