

## Les Secrets de l'Immo®, le couteau suisse de l'investissement locatif en Ile-de-France

Fondée en 2016 par Benjamin Lefebure et Souheil Yansi, respectivement ingénieur du bâtiment et diplômé d'HEC, la société Les Secrets de l'Immo® bénéficie de leurs expertises combinées dans des domaines clés de l'investissement immobilier tels que la fiscalité immobilière, le montage de financement et le bâti ancien. En effet, les deux fondateurs ont investi, pour leur propre compte, à Paris et en Ile-de-France.

Aujourd'hui, Les Secrets de l'Immo® offre trois solutions susceptibles de couvrir l'ensemble des stratégies des candidats à l'investissement immobilier.

### Un marché complexe mais présentant des opportunités

Marqué par un recul des transactions et une amorce de baisse des prix, le marché immobilier francilien offre aujourd'hui des opportunités aux investisseurs.

L'interdiction progressive de location des logements les plus énergivores incitent de nombreux bailleurs à les mettre en vente en acceptant des décotes parfois importantes. Ces cessions sont autant d'aubaines pour des investisseurs disposés à entreprendre des travaux. Une fois rénové, le bien peut être loué nu ou meublé en fonction du marché et de la stratégie fiscale et patrimoniale souhaitée par l'investisseur.

Par ailleurs, la transformation de bureaux en logements est encouragée par les pouvoirs publics (une proposition de loi en ce sens vient d'être adoptée à l'unanimité par l'Assemblée Nationale, le 7 mars dernier) et les élus locaux. Ce marché crée des alternatives très intéressantes pour des investisseurs à la tête d'un ticket d'entrée conséquent et enclins à rejoindre un club deal.

### Des offres en direct ou via des club deals – L'investissement immobilier sur mesure pour tous les budgets

Les Secrets de l'Immo® propose trois offres distinctes. Toutes reposent sur la réalisation d'importants travaux de rénovation, de création de surface via des surélévations ou de changement de destination pour générer du rendement et une plus-value.

**Investissement en LMNP (offre Étincelle)** : destinée aux particuliers souhaitant acquérir un logement destiné à être loué meublé, cette offre propose, pour un ticket d'entrée de 300 000 €, des rendements locatifs attractifs, annoncés entre 4 et 6 %, et des plus-values potentielles de 30 % sur 10 ans

**Investissement en Monopropriété (offre Envol)** : offre est destinée à de la monopropriété (maison ou immeuble) à exploiter en location nue ou meublée avec travaux pour les budgets à partir de 500 000 € et offrant des rendements annoncés de 4,5 à 7 %. Les investisseurs peuvent anticiper des plus-values de 40 % à 10 ans, grâce notamment à une revente ultérieure.

**Opération d'achat revente (offre Étoile)** : pour un public prêt à s'engager dans des projets conséquents au sein de clubs deals immobiliers l'offre Étoile propose des investissements à partir de 750 000 € d'apport avec des plus-values potentielles de 50 %. Le projet immobilier d'achat revente s'étale sur une période maximum de 5 ans.

### De la recherche du bien jusqu'à la mise en location, une offre clé en main

Benjamin Lefebure et Souheil Yansi bénéficient du soutien d'une équipe regroupant une vingtaine – des recrutements sont en cours - de professionnels pluridisciplinaires. Recherche personnalisée et

---

Contact Presse

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

négociation du bien, création du véhicule d'investissement, obtention du financement, réalisation des plans d'architectes, transformation des bâtis, mise en location et/ou revente, l'investisseur dispose d'une expertise dédiée à chaque étape de son opération.

Les Secrets de l'Immo® assure toute la chaîne de valeur de la prospection d'opportunités d'investissement à la mise en location des biens en passant par les travaux de rénovation et de réhabilitation, garantissant ainsi une solution véritablement « clé en main ».

### **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