



LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE

Le dispositif Logement Locatif Intermédiaire (LLI) représente une opportunité unique pour les investisseurs souhaitant se constituer un patrimoine à moindre coût, avec des avantages fiscaux significatifs et une rentabilité assurée dans des secteurs à forte demande locative. Il constitue une alternative crédible aux dispositifs fiscaux traditionnels tout en participant à la dynamique du logement abordable en France.

Définition

Le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) est un dispositif mis en place par l'État pour encourager l'investissement locatif en zones tendues (Abis, A, B1). Il permet aux investisseurs privés d'acquérir des biens à loyers modérés, destinés aux ménages ayant des revenus trop élevés pour le logement social mais insuffisants pour le marché libre.

Objectifs & Avantages

- Stimuler la production de logements abordables en zones tendues et répondre à la demande locative.
- Accès facilité à l'investissement locatif grâce à une TVA réduite (10 %), permettant une acquisition à moindre coût.
- Fiscalité optimisée avec un crédit d'impôt sur la taxe foncière pendant 15 à 20 ans.
- Possibilité d'imputation du déficit foncier si les charges dépassent les revenus locatifs (limite de 10 700 €/an).
- Génération de revenus fonciers exonérés d'imposition pendant la période de détention lorsqu'une SCI est soumise à l'IS.
- Amortissement comptable possible dans le cas d'une SCI à l'IS, afin d'alléger la fiscalité sur les loyers.
- Sécurité locative grâce à une forte demande en zones tendues et des loyers encadrés assurant une occupation stable.
- Indexation des loyers sur l'IRL pour sécuriser et revaloriser les revenus locatifs.
- Facilité de gestion et transmission patrimoniale via une SCI, permettant une structuration optimisée.
- Valorisation patrimoniale avec un potentiel de plus-value à long terme.

Fonctionnement

// Acquisition :

- Achat d'un bien neuf ou en VEFA dans une zone éligible (Abis, A, B1).
- Acquisition via une personne morale (SCI conseillée) pour bénéficier de la TVA réduite et du crédit d'impôt.

// Engagement locatif :

- Location pendant 15 ans minimum (jusqu'à 20 ans pour prolonger les avantages fiscaux).
- Respect des plafonds de loyers similaires au dispositif Pinel.
- Plafonds de ressources des locataires permettant une cible locative large (80% de la population).
- Un logement qui doit être la résidence principale du locataire.

// Sortie du dispositif :

- Revente ou conservation du bien après la durée d'engagement.

Plafonds de ressources des locataires

Composition du foyer	Zone A Bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 & C
Personne seule	43 953 €	43 953 €	35 825 €	32 243 €
Couple	65 691 €	65 691 €	47 842 €	43 056 €
+ 1 enfant	86 112 €	78 963 €	57 531 €	51 778 €
+ 2 enfants	102 812 €	94 585 €	69 455 €	62 510 €
+ 3 enfants	122 326 €	111 971 €	81 705 €	73 535 €
+ 4 enfants	137 649 €	126 001 €	92 080 €	82 873 €
Majoration par pers. supp.	15 335 €	14 039 €	10 273 €	9 243 €

Plafonds de loyers (€/m² hors charges)

Zone A Bis : 19,51 €/m² / Zone A : 14,49 €/m² / Zone B1 : 11,68 €/m² / Zone B2 : 10,15 €/m²

Exemple de rentabilité

Cas d'un T2 en zone A
(48 m² pondérés avec parking) :

- Prix Acquisition nue : 242 000 €
- Prix en LLI 2025 : 221 000 € (-10%)
- Economie de TVA : 21 000 €
- Économie de TF sur 20 ans : ~17 000 €
- Economie totale estimée après 20 ans de détention : ~38 000 € hors plus-value réalisée sur la vente du bien.

Informations non contractuelles, données à titre indicatif.