

Le Logement Locatif Intermédiaire (LLI)

Guide complet pour les investisseurs



Introduction

Le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) constitue l'un des nouveaux axes majeurs de l'investissement immobilier résidentiel en France. Pensé pour favoriser le développement d'une offre locative accessible dans les zones tendues, il permet aux investisseurs d'acquérir des logements neufs sous certaines conditions tout en bénéficiant d'un cadre fiscal spécifique.

Ce livre blanc a été conçu comme un support pédagogique destiné aux investisseurs souhaitant comprendre le fonctionnement du LLI, ses avantages, ses contraintes et son intérêt dans une stratégie patrimoniale globale.

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182 - Immatriculé à l'Orias sous le n° 07005216
Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris
Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCEF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière n°33300 auprès de MARKEL Insurance SE immatriculée en Allemagne à Munich sous le n° 233618, ayant son siège social Sophienstrasse 26 – 80333 Munich, et soumise au contrôle du Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt am Main, exerçant en France par l'intermédiaire de sa succursale « Markel France » immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 852 780 576, et située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine

1. Comprendre le fonctionnement du LLI

Le LLI repose sur une logique de location longue durée avec encadrement des loyers et des ressources des locataires. En contrepartie du respect de ces conditions, l'investisseur peut bénéficier d'avantages fiscaux significatifs.

Le dispositif vise principalement à répondre au manque de logements accessibles pour les classes moyennes dans les grandes zones urbaines.

Le LLI s'inscrit dans une logique patrimoniale de long terme plutôt que dans une approche de défiscalisation immédiate.

2. Les principaux avantages du dispositif

Le principal avantage du LLI réside dans l'application d'une TVA réduite à 10 % sur certaines opérations éligibles.

Cela permet :

- de diminuer le prix d'acquisition
- d'améliorer les rendements patrimoniaux
- de renforcer le potentiel de valorisation à long terme

Le dispositif peut également permettre de bénéficier d'un crédit d'impôt lié à la taxe foncière dans certains montages.

Le LLI offre aussi l'intérêt d'investir dans des logements neufs répondant aux normes environnementales récentes.

3. Conditions d'éligibilité

Le dispositif impose un cadre précis.

Le logement doit :

- être situé dans une zone éligible
- être loué nu
- constituer la résidence principale du locataire
- respecter des plafonds de loyers
- être détenu selon une structuration adaptée.

Le respect des plafonds de ressources des locataires constitue également une condition essentielle.

4. Pourquoi le LLI attire les investisseurs patrimoniaux

Le LLI intéresse particulièrement les investisseurs recherchant :

- une logique de capitalisation long terme
- un actif immobilier neuf
- une structuration patrimoniale stable
- une optimisation du prix d'acquisition.

Le dispositif peut être pertinent pour :

- les chefs d'entreprise
- les professions libérales
- les expatriés préparant un retour en France
- les familles souhaitant transmettre progressivement un patrimoine immobilier.

5. Le cumul possible avec le dispositif Jeanbrun

Le LLI et le dispositif Jeanbrun poursuivent des objectifs complémentaires.

Le LLI agit principalement sur :

- le prix d'acquisition
- la TVA
- la structuration du logement locatif intermédiaire.

Le dispositif Jeanbrun agit quant à lui sur :

- l'amortissement
- la fiscalité des revenus locatifs
- la réduction de la base imposable.

Dans certains cas, le cumul des deux dispositifs peut permettre de construire une stratégie immobilière particulièrement optimisée.

Ce type de montage nécessite toutefois une étude patrimoniale approfondie.

6. Les risques et points de vigilance

Comme tout investissement immobilier, le LLI comporte des risques.

Les principaux points de vigilance concernent :

- la qualité de l'emplacement
- le niveau réel des loyers
- la profondeur du marché locative
- la qualité du promoteur
- la liquidité à la revente
- l'évolution de la réglementation fiscal.

Le choix du programme immobilier reste déterminant dans la réussite de l'investissement.

7. Comparaison avec les anciens dispositifs de défiscalisation

Contrairement aux anciens dispositifs reposant principalement sur une réduction d'impôt immédiate, le LLI s'inscrit davantage dans une logique économique et patrimoniale.

Le dispositif privilégie :

- un prix d'acquisition optimisé
- une détention longue
- une cohérence immobilière réelle
- un équilibre entre rendement et valorisation.

Cette approche le rapproche davantage d'une stratégie patrimoniale globale que d'un simple produit fiscal.

8. Conclusion

Le Logement Locatif Intermédiaire constitue aujourd'hui une solution particulièrement intéressante pour les investisseurs souhaitant se positionner sur l'immobilier résidentiel neuf dans une logique de long terme.

Le dispositif peut offrir un équilibre pertinent entre optimisation fiscale, qualité immobilière et constitution progressive d'un patrimoine.

Comme tout investissement immobilier, il nécessite néanmoins une analyse approfondie de la situation patrimoniale, fiscale et financière de l'investisseur ainsi qu'une sélection rigoureuse des opérations.

9. Grille de décision investisseur

Le LLI est particulièrement adapté si :

- vous recherchez une logique patrimoniale long terme
- vous souhaitez investir dans le neuf

- vous privilégiez la qualité de l'emplacement
- vous acceptez un cadre réglementaire précis
- vous souhaitez optimiser le prix de revient de votre investissement.

Le dispositif est moins pertinent si :

- vous recherchez une liquidité rapide
- vous privilégiez une forte rentabilité immédiate
- vous souhaitez conserver une totale liberté locative.

Contactez Maubourg Patrimoine

Maubourg Patrimoine vous accompagne dans l'analyse patrimoniale, fiscale et financière de vos investissements immobiliers :

- étude personnalisée,
- simulation fiscale,
- stratégie de financement,
- sélection des lots,
- accompagnement global dans la durée.

 [Échanger avec un conseiller Maubourg Patrimoine pour étudier l'intérêt du programme Le Clos des Lilas dans votre stratégie patrimoniale.](#)