

LLI

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.

## 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 (€/m<sup>2</sup> hors charges)

Zone A Bis : 19,51 €/m<sup>2</sup> / Zone A : 14,49 €/m<sup>2</sup> / Zone B1 : 11,68 €/m<sup>2</sup> / Zone B2 : 10,15 €/m<sup>2</sup>

## 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.

## Exemple de rentabilité

Cas d'un T2 en zone A  
(48 m<sup>2</sup> pondérés avec parking) :

- Prix Acquisition nue : 242 000 €
- Prix en LLI 2025 : 221 000 € (-10%)
- Economie de TVA : 21 000 €
- Economie 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.