

Toulouse, le 11 septembre 2025

Le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) : L'alternative à considérer pour l'investissement immobilier de demain

Faute d'impulsion en matière de politique du logement, l'immobilier neuf s'installe dans une traversée du désert qui perdure, avec une production de logements toujours en berne malgré une hausse des permis de construire délivrés de 13,3% depuis le début de l'année par rapport à 2024. De son côté, le marché locatif continue d'enregistrer une demande constante, aboutissant à une tension sans précédent. Or, depuis la fin du Pinel, peu de dispositifs incitent les investisseurs à se tourner vers l'immobilier neuf. Un vide considérable pour l'offre locative.

Dans ce contexte, le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) dispose d'un potentiel stratégique, encore méconnu, offrant une solution d'investissement innovante capable de concilier sécurité patrimoniale, rendement pérenne et utilité sociale.

« Le LLI est un outil d'investissement qui redonne du sens à la pierre : il permet de loger les classes moyennes et de soutenir la relance de la construction, tout en offrant aux investisseurs un équilibre attractif entre rendement, sécurité et cadre fiscal spécifique (TVA réduite, exonération possible de la taxe foncière), souligne Mylène Samson-Chartrou Directrice Stellium Immobilier chez Finzzle Groupe. Nous y voyons une véritable opportunité patrimoniale, alignée avec les besoins du marché et les attentes sociétales. Il constitue également un levier de démocratisation de l'investissement immobilier, valeur que nous défendons depuis les débuts du groupe ».

Une alternative crédible avec la fin des dispositifs fiscaux

Le LLI est un dispositif d'investissement créé pour répondre aux besoins des ménages dont les revenus dépassent les plafonds du logement social, mais qui peinent à se loger au prix du marché libre. Avec la disparition du Pinel, le LLI s'est rapidement placé comme un levier d'investissement alternatif, d'autant plus intéressant que la cible locataire est large (jeunes actifs, familles modestes, familles monoparentales, retraités avec une faible pension...).

À noter que le LLI ne peut se faire qu'au travers d'une société, qu'elle soit soumise à l'IR ou à l'IS, et que ce dispositif s'applique à la fois dans le cadre de la location nue ou d'une location meublée, sous conditions.

En parallèle, le dispositif propose une fiscalité avantageuse : TVA réduite à 10 % sur l'acquisition et exonération de taxe foncière pendant 15 à 20 ans, selon la durée de conservation du bien. De plus, dans le cadre d'un investissement via une SCI à l'IS, il est possible d'amortir le bien, le mobilier et les charges, avec une imposition réduite (15% jusqu'à 42 500€ de bénéfices).

Cette combinaison d'avantages, couvrant l'ensemble des étapes de l'investissement (acquisition, détention, revenus et transmission), fait du LLI une alternative solide et surtout lisible sur la durée, un atout dans un marché où les investisseurs peinent à se projeter.

Galivel&A

Contact Presse Galivel & Associés

Tiphanie Rouaud – Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com – <http://www.galivel.com>

Un rendement sécurisé dans un marché structurellement porteur

Le LLI combine une rentabilité brute moyenne de 3,5 à 5%, avec une forte sécurité locative. En effet, la cible des loyers intermédiaires, les classes moyennes, correspond à un segment de la population structurellement demandeur, ce qui limite le risque de vacance. De plus, la décote à l'achat crée un potentiel de valorisation à la revente, puisque le bien pourra être cédé au prix du marché libre. Enfin, la gestion locative s'inscrit dans un cadre réglementaire défini par l'État et mis en œuvre par l'opérateur, qui renforce la visibilité et la stabilité pour l'investisseur.

Par ailleurs, investir en LLI permet de bénéficier de solutions juridiques adaptées aux stratégies patrimoniales de long terme :

- SCI à l'IS ou sociétés familiales pour amortir le bien et déduire l'intégralité des charges réelles. La SCI permet en plus la transmission facilitée via des parts sociales, permettant une anticipation sereine du patrimoine familial.
- Diversification possible via des SCPI spécialisées, accessibles dès quelques milliers d'euros, pour mutualiser le risque.

Un placement responsable, aligné avec les enjeux sociétaux

Au-delà des aspects financiers, investir dans un logement locatif intermédiaire offre aux investisseurs l'opportunité de donner un impact social et territorial à leur capital. Il s'agit en effet de répondre à la demande des ménages exclus du logement social et de favoriser la mixité sociale et urbaine tout en contribuant à désaturer le marché locatif en zones tendues.

Ces logements LLI s'intègrent également dans une démarche environnementale en respectant les normes les plus récentes (RE 2020 / RE 2025), permettant ainsi aux investisseurs de conjuguer performance patrimoniale et impact durable.

À propos de Finzzle groupe

Finzzle groupe, créé en 1992, intervient dans le secteur du conseil en constitution de patrimoine en sa qualité d'acteur global, grâce à son modèle de distribution original et pluridisciplinaire. Depuis 1992, Finzzle groupe permet à une clientèle de particuliers de préparer leur avenir et celui de leurs proches.

Les sociétés de la marque Stellium assurent la distribution de solutions patrimoniales : assurance-vie, instruments financiers, immobilier locatif, financement. **Le pôle de solutions patrimoniales** affiche une croissance continue depuis 5 ans, avec en 2024 :

- un encours conseillé de 2 150 M€,
- 1 102 M€ de collecte-en placement,
- 856 actes en investissement locatif,
- 140 M€ de volume d'affaires en financement d'opérations immobilières et de SCPI.

Un pôle réseau (Prodémial) fédère et anime **3 300 consultants indépendants, habilités** et présents sur tout le territoire qui accompagnent plus de **170 000 investisseurs**. Pour assurer la conformité et la professionnalisation de l'ensemble du réseau, un centre de formation interne au groupe propose un catalogue de formations qualifiantes et a dispensé 12 000 formations habilitantes et continues en 2024.

Pour compléter leur gamme de solutions et services, **Colosséum Invest**, propose des investissements et de la rénovation de logements anciens transformés en colocations ou monolocations sur tout le territoire. Il assure la gestion de plus de 5 000 chambres en gestion