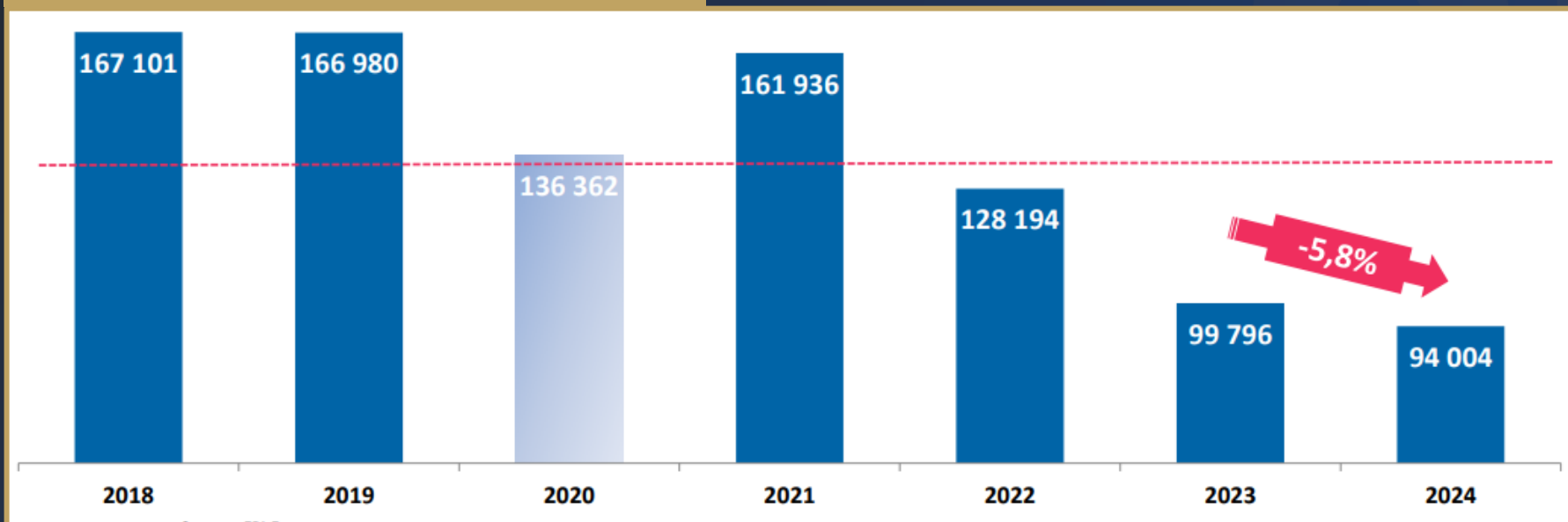


Budget 2025

Que reste-t-il du **Loueur en Meublé ?**

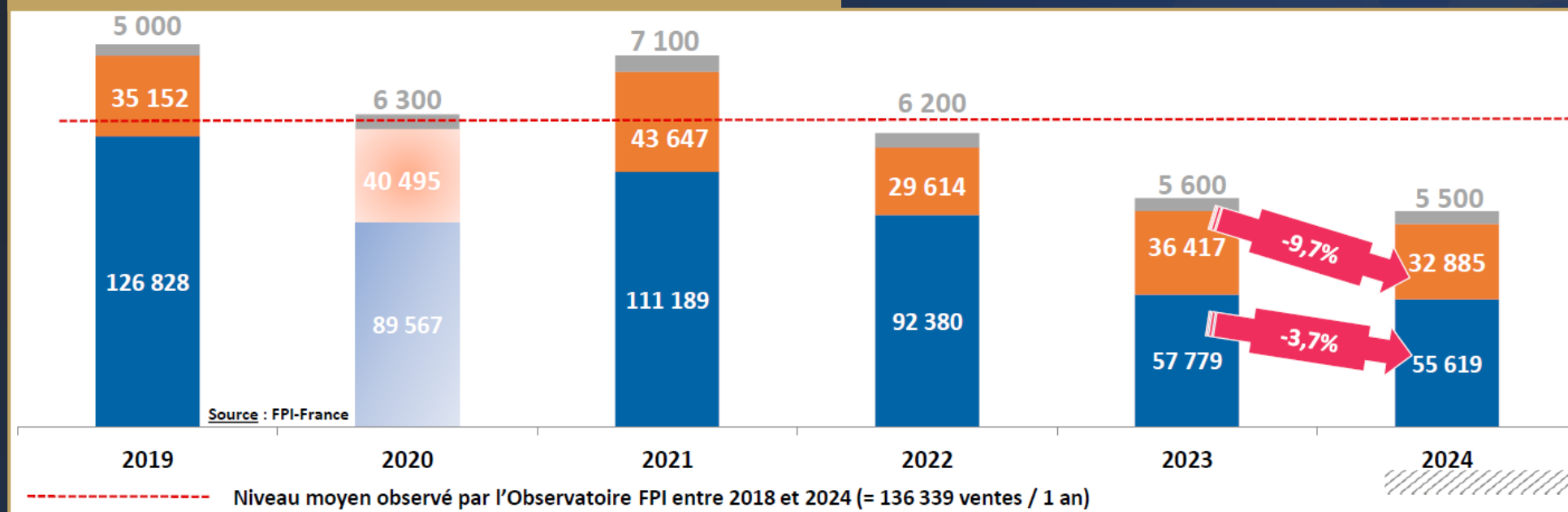
Immobilier locatif : des bouleversements importants

Réservations de logements neufs



Immobilier locatif : des bouleversements importants

Réservations au détail et en immobilier géré*



Résidences services
(au détail)

Logements en bloc
(hors RS)

Logements au détail

* Estimation

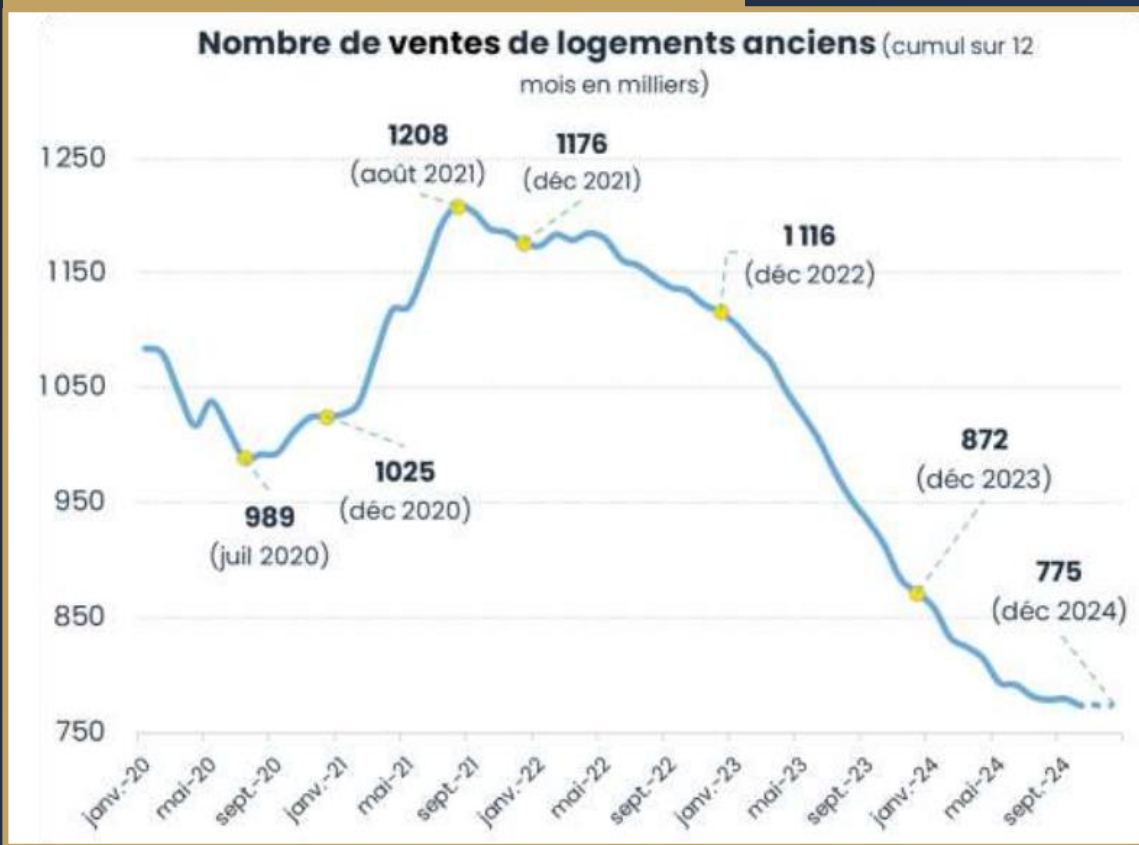
Immobilier locatif : des bouleversements importants

Impact sur le marché locatif

« Cette réduction des constructions neuves contribue à la **pénurie de logements disponibles à la location, accentuant la tension locative** dans de nombreuses régions françaises ».

Immobilier locatif : des bouleversements importants

Ventes de logements anciens



775 000 actes signés en 2024
Soit -30,56 % de 2022 à 2024

Immobilier locatif : des bouleversements importants

Sortie progressive des passoires thermiques du marché locatif

DPE :

- 2025 : Interdiction de louer des logements classés G
- 2028 : Interdiction de louer des logements classés F
- 2034 : Interdiction de louer des logements classés E

Selon le Ministère de la Transition écologique :

Sur les 30 millions de résidences principales environ **4,8 millions étaient classées F ou G**, représentant **15,7 % du parc immobilier**.

Immobilier locatif : des bouleversements importants

Actualités juridiques et fiscales

Le rapport Le Meur / Loi du 19 novembre 2024

- Déclaration obligatoire des locations meublées
- Nouveaux taux d'abattement fiscal (dès 2025) pour le Micro BIC
- Obligation de DPE en zone tendue
- Pouvoirs renforcés des maires
- Modification des règlements de copropriété

Loi de Finances 2025

- Réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value à **l'exception des EHPAD, résidences seniors et étudiantes, destinés à loger des publics fragiles**
- Abattements exceptionnels pour donation : article 790 A bis du CGI
- Disparition des CGA (Centre de Gestion Agréé)

Objectif du gouvernement : favoriser la résidence principale par opposition à la courte durée.

Disparition du Pinel : quelles alternatives ?

Logement Locatif Intermédiaire (LLI)

- Taux de TVA réduit à 10 %
- Crédit d'impôt du montant de la Taxe foncière
- Conditions de location (plafonds de ressources et loyers)
- Obligation d'investir au travers d'une personne morale (type SCI)

Denormandie

- De 12 % à 21 % de réduction d'impôt
- Travaux représentant 25 % du montant de l'investissement
- Localisation 222 villes éligibles : Bayeux ou Morlaix et non Cannes, Neuilly ou Versailles
- Conditions de location (plafonds de ressources et loyers)
- Prix au m² pouvant être excessifs

LMNP sous mandat

- Opportunité de déstockage pour les promoteurs
- Vigilance quant à la gestion et les charges

Loc'Avantages

- L'investisseur signe une convention avec l'ANAH
- Conditions de location (plafonds de ressources et loyers)
- La durée d'engagement est de 6 ou 9 ans.
- La réduction d'impôt dépend du niveau de décote appliqué sur le loyer.
- Plus la décote sur le loyer est importante, plus la réduction d'impôt est élevée : -15 % de loyer = 15 % de réduction, -30 % = 35 %, -45 % = 65 %.

Disparition du Pinel : quelles alternatives ?

Simulation

Logement Locatif Intermédiaire (LLI)

- Prix d'achat LLI : 170 000 € (TVA à 10 %)
- Financement à crédit sur 20 ans à 3,50 %
- Apport de 5 000 €
- Effort d'épargne de 557 € / mois
- Hypothèse de revente intégrant la TVA dont l'acquéreur a bénéficié (TVA à 10 % au lieu de 20 %)
- Revalorisation du bien de 1 % par an
- Hypothèse de revente à 225 000 €
- Avec ces hypothèses très optimiste, **le rendement espéré est de 2,58 %**
- Complexité et frais liés à la création d'une SCI
- Des plafonds de loyers minorant la rentabilité de l'opération et la capacité à augmenter le loyer
- Une durée d'engagement de 15 ans minimum
- Les contraintes du Pinel sans la réduction d'impôt

Disparition du Pinel : quelles alternatives ?

Simulation

Denormandie

- Prix d'achat Denormandie : 200 000 € + 50 000 € de travaux (25 %)
- Financement à crédit sur 20 ans à 3,50 %
- Apport de 10 000 €
- Effort d'épargne de 597 € / mois
- Réduction d'impôt de 5 000 € par an les 9 premières années et 2 000 € les trois suivantes
- Avec une hypothèse de revente au prix d'acquisition (250 000 €) **la rentabilité est de 1,14 %**
- L'équivalent du Pinel alliant la rénovation énergétique
- Des emplacements très discutables
- Une offre limitée
- Des prix au mètre carré relativement décorrélés du marché

Disparition du Pinel : quelles alternatives ?

Simulation

LMNP sous mandat

- Prix d'achat LMNP sous mandat : 200 000 € + 5 000 € de mobilier
- Financement à crédit sur 20 ans à 3,50 %
- Apport de 10 000 €

- Effort d'épargne de 768 € / mois
- Une non-fiscalisation pendant la durée du financement
- Une plus-value devant réintégrer les amortissements (loi Finance 2025)
- Plus grande souplesse du bail permettant de loger des membres de sa famille
- La rentabilité nette de charges et de fiscalité estimé est de **0,32 %**

- Des charges importantes souvent sous estimées
- Une adéquation économique entre besoin et offre discutable
- Une difficile visibilité du rendement
- Un rendement net de charges limité

Disparition du Pinel : quelles alternatives ?

Simulation

Loc'Avantages

- Prix d'achat d'un appartement neuf : 186 000 €
- Financement à crédit sur 20 ans à 3,50 %
- Apport de 5 000 €
- En supposant un loyer de marché de 600 € par mois
- On suppose le choix de l'investisseur de bénéficier du maximum de réduction d'impôt
- - 45 % sur le montant du loyer => 65 % de réduction d'impôt du montant du loyer annuel
- Soit 330 € de loyer mensuel et une réduction d'impôt annuel de 2 570 € pendant 9 ans
- Effort d'épargne de 877 € / mois
- Hypothèse de revente au prix d'acquisition
- Compte tenu de la baisse significative du loyer, **le rendement devient négatif à -0,57 %**
- Une minoration des loyers remettant en cause de l'intérêt général de l'opération
- Malgré une reprise du loyer de marché après la période d'engagement de 9 ans, le rendement reste négatif
- C'est un investissement principalement à vocation sociale

Le Meublé sous toutes ses formes

Le LMNP géré

- La fiscalité avantageuse
- Tranquillité d'esprit : gestion complète de la résidence par l'exploitant
- Visibilité : durée au minimum de 9 ans, renouvelable
- La récupération de TVA à 20 % (Paiement HT)
- Les budgets accessibles
- Epargne mensuelle maîtrisée

Le LMNP sous mandat

- Adéquation économique de l'offre de logement meublée
- Vigilance quant à la sous-estimation des charges locatives
- Plus grande souplesse du bail
- Moins de sécurisation de l'investissement

LMNP saisonnier

- Permet de disposer du bien
- Offre une rentabilité brute très élevée
- Vigilance quant à la sous-estimation des charges locatives
- Contraintes réglementaires toujours plus contraignantes
- Business modèle fragile

Le para-hôtelier

- Statut fiscal spécifique
- Vigilance quant à la mise en place
- Risque de requalification fiscale et sociale

Pourquoi le LMNP gère coche toutes les cases ?

☒ Les atouts du secteur

Les EHPAD :

- un marché lisible : projection démographique
- un marché réglementé
- un marché concentré autour d'importants acteurs économiques
- Pérennité du modèle
- des baux qui font supporter à l'exploitant de nombreuses charges
- des budgets variés
- des opérateurs multiples
- des localisations diverses
- des rendements intégrant le risque pour tout type de profil client

Pourquoi le LMNP géré coche toutes les cases ?

☒ Les atouts du secteur

Les résidences services seniors (RSS) :

- un marché récent à fort potentiel : projection démographique
- de nombreuses localisations centrales (transports, commerces, tissu associatif)
- un actif immobilier traditionnel avec une forte réversibilité
- des budgets variés mais relativement élevés (150 K€ en moyenne)
- de nombreux exploitants spécialisés
- un segment avec de plus en plus de baux renouvelés
- population locataire stable sur le long terme à revenus sécurisés

Pourquoi le LMNP géré coche toutes les cases ?

☒ Les atouts du secteur

Les résidences étudiantes (RE) :

- un marché éprouvé à l'exploitation
- de nombreuses localisations intéressantes
- un actif immobilier traditionnel et affectif
- une recyclabilité facilitée hors bail commercial
- des budgets accessibles
- des renouvellements de baux peu impactant sur le plan locatif

Pourquoi le LMNP géré coche toutes les cases ?

☑ Les atouts du secteur – malgré l'impact de la loi Finances 2025 sur le calcul de la plus-value

Les résidences de tourisme (RT) :

- une activité économique significative avec près de 9 % du PIB (246 Md € en 2023, anticipation à hauteur de 300 Md € en 2034) *
- un marché éprouvé à l'exploitation
- un actif immobilier traditionnel et souvent très bien situé
- des budgets accessibles
- des localisations diverses (achat coup de cœur)
- des exploitants historiques (spécialistes et de + en + diversifiés)
- des opportunités réelles : rendement et/ou prix au m²
- possibilités d'occupation

* Contribution directe, indirecte et induite des voyages et du tourisme au PIB en France selon Statista

Pourquoi le LMNP géré coche toutes les cases ?

- ✓ L'atout principal : **le bail commercial**
- ✓ **Simplicité et visibilité** de la gestion
- ✓ **Tranquillité d'esprit** : gestion complète de la résidence par l'exploitant
- ✓ **Rendement optimisé** : Les baux doubles ou triples nets
- ✓ Avantages fiscaux : **récupération de TVA et amortissements**
- ✓ Traitement de la plus-value distinct : **exception pour les RSS, EHPAD ET RE**
- ✓ Un marché de la **revente établi et dynamique**

La location meublée gérée ou sous mandat ?

Attention aux charges !

	Location meublée	
	Gérée	Sous mandat
Rendement attendu	4 %	4 %
Taxe foncière	0,17 %	0,50 %
Charges de copropriété		0,45 %
Carence locative		0,25 %
Frais de remise en location		0,15 %
Garantie Loyers Impayés (GLI) 3%		0,15 %
Taux d'impayé		?
Frais de gestion locative	0,125 %	0,35 %
Rendement net	3,71 %	2,15 %
Fiscalité	0 €	?
Revenu net d'impôt	3,71 %	2,15 %

*Non-fiscalisation des revenus grâce aux bénéfices des amortissements (dispositif réel)
10/12 ans pour un financement cash – 20/25 ans pour un financement à crédit*

Comparatif des solutions d'investissements immobiliers

Hypothèses de la simulation :

- 200 000 € prix d'acquisition TTC
- Apport 40 000 €
- Financement à crédit à 3,50 % sur 20 ans (4,50% pour la SCPI)
- TMI du client 30 %
- Simulation sur 20 ans : **objectif obtenir le rendement moyen annuel pour chaque catégorie d'investissement**

PINEL

**LMNP
GEREE**

**PARA-
HÔTELLERIE**

**LMNP
SOUS
MANDAT**

LLI

SCPI

Comparatif des solutions d'investissements immobiliers

Avec financement	Typologies d'investissements					
	Pinel	Géré	Para hôtelier	Sous mandat	LLI	SCPI
Rendement brut	2,85 %	4 %	8,33 %	4 %	4,26 %	5 %
Impact annuel des charges	1,13 %	0,58 %	6,56 %	1,49 %	2,70 %	0 %
Rendement net de charges et hors financement	1,72 %	3,42 %	1,77 %	2,51 %	1,56 %	5 %
Impact du coût du financement sur le rendement	1,58 %	1,37 %	1,37 %	1,58 %	1,58 %	2,02 %
Rendement net de charges et net de financement	0,14 %	2,05 %	0,40 %	0,93 %	- 0,02 %	2,98 %
Fiscalisation des revenus	- 0,07 %	0 %	0 %	0 %	- 0,07 %	- 1,41 %
Avantages fiscaux	1,05 %	-	-	-	0,14 %	-
Rendement moyen annuel net d'impôt et avantages fiscaux sur 20 ans	1,12 %	2,05 %	0,40 %	0,93 %	0,05 %	1,57 %

Comparatif des solutions d'investissements immobiliers

Hypothèses de la simulation :

- 200 000 € prix d'acquisition TTC
- TMI du client 30 %
- Simulation sur 20 ans : **objectif obtenir le rendement moyen annuel pour chaque catégorie d'investissement**

PINEL

LMNP
GEREE

PARA-
HÔTELLERIE

LMNP
SOUS
MANDAT

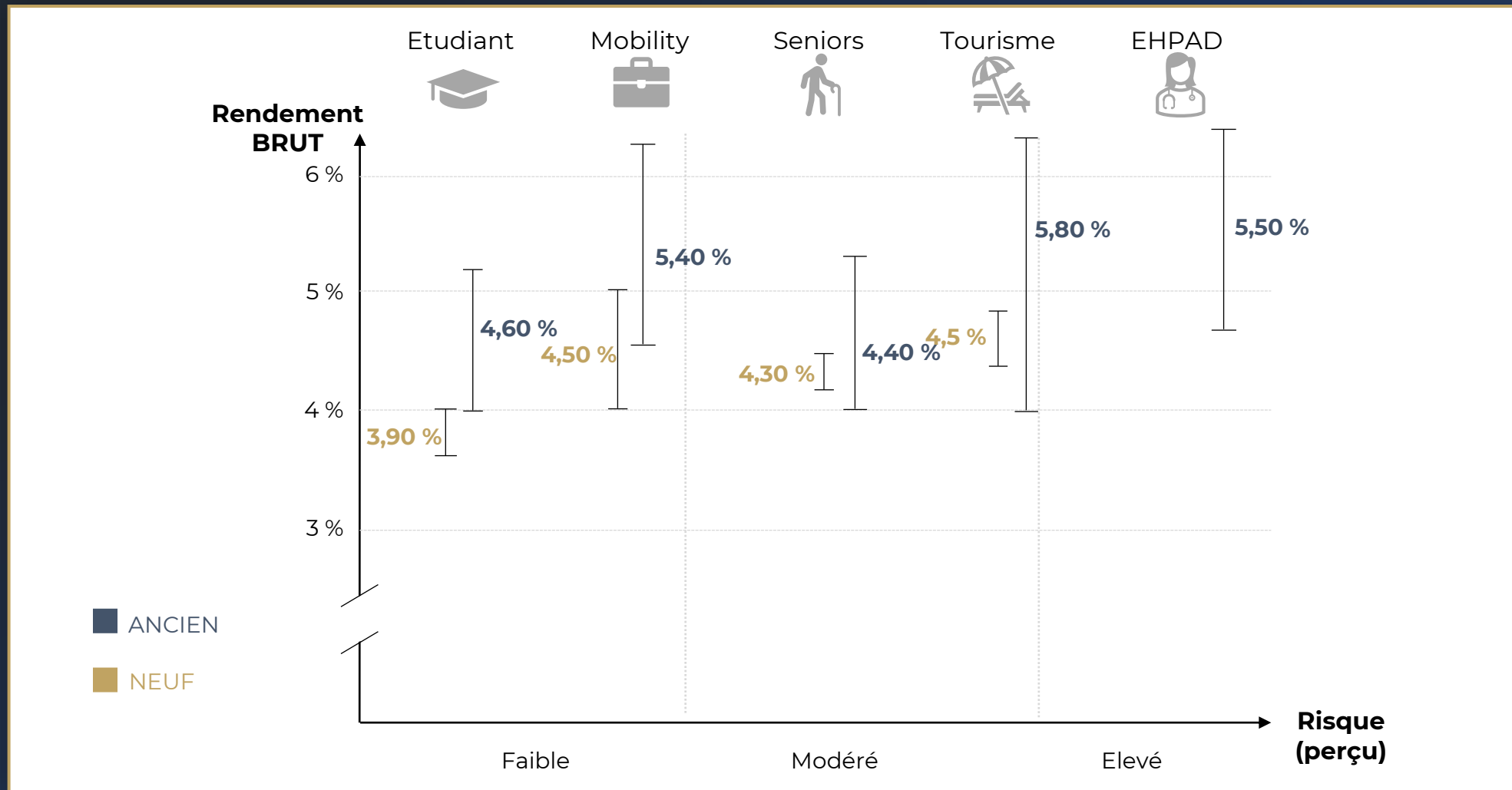
LLI

SCPI

Comparatif des solutions d'investissements immobiliers

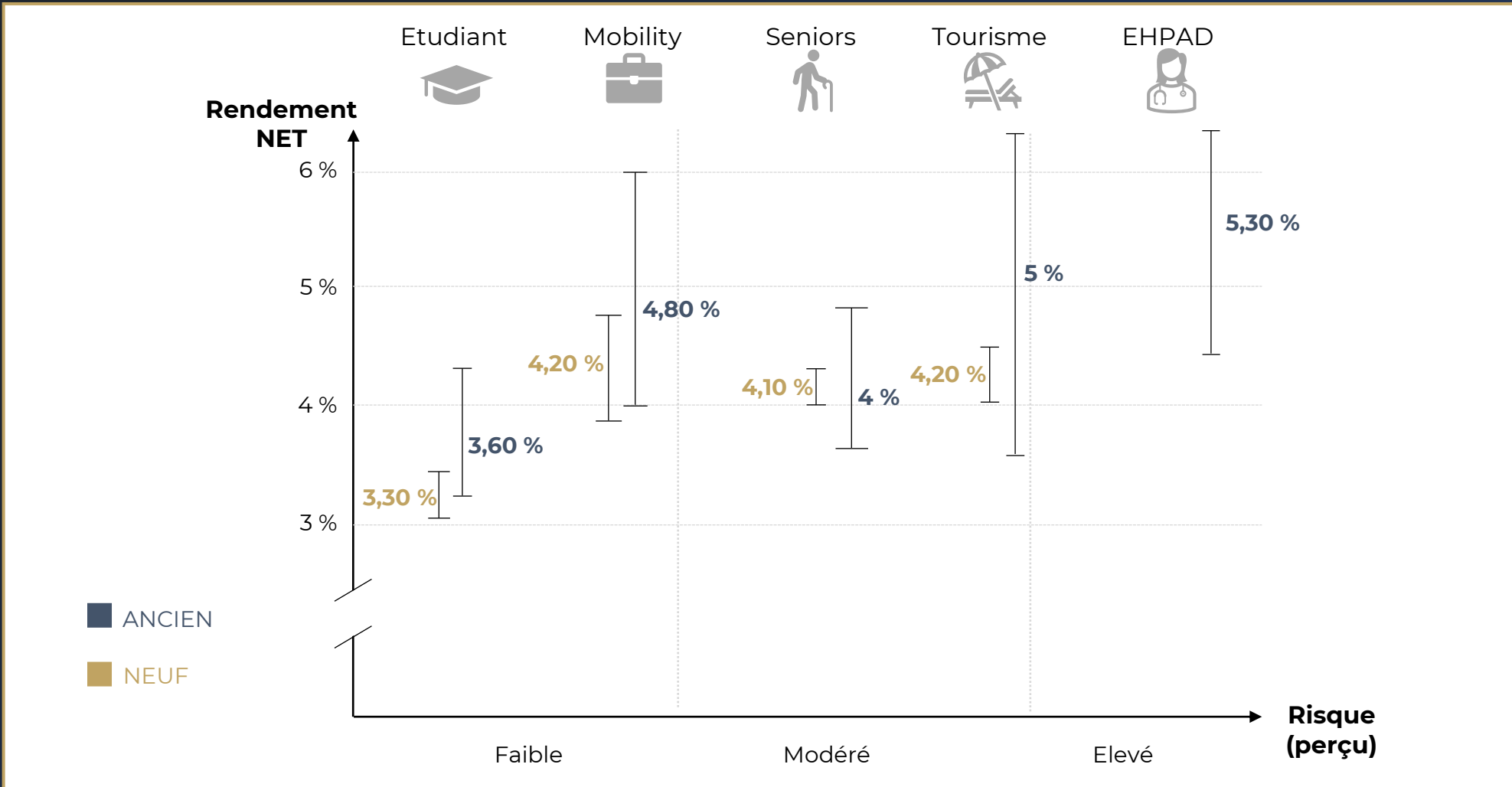
Investissement cash	Typologies d'investissements					
	Pinel	Géré	Para hôtelier	Sous mandat	LLI	SCPI
Rendement brut	2,85 %	4 %	8,33 %	4 %	4,26 %	5 %
Impact annuel des charges	1,13 %	0,58 %	6,56 %	1,49 %	2,70 %	0 %
Rendement net de charges	1,72 %	3,42 %	1,77 %	2,51 %	1,56 %	5 %
Fiscalisation des revenus	- 0,81 %	0 %	0 %	0 %	- 0,74 %	- 2,36 %
Avantages fiscaux	1,05 %	-	-	-	0,14 %	-
Rendement moyen annuel net d'impôt et avantages fiscaux sur 20 ans	1,96 %	3,42 %	1,77 %	2,51 %	0,96 %	2,64 %

Rendements moyens BRUTS en immobilier géré



Rendement double net = Aucune charge pour l'investisseur sauf la taxe foncière et les gros travaux (Article 606 du code civil)
Rendement triple net = Aucune charge sauf les gros travaux (Article 606 du code civil)

Rendements moyens NETS en immobilier géré



Rendement double net = Aucune charge pour l'investisseur sauf la taxe foncière et les gros travaux (Article 606 du code civil)
 Rendement triple net = Aucune charge sauf les gros travaux (Article 606 du code civil)

Comparatif des solutions d'investissements immobiliers

	Géré	Meublé saisonnier	Para-hôtelier	Sous mandat
Risque locatif	Faible	Fort	Fort	Fort
Risque contractuel	Faible	Modéré	Fort	Modéré
Risque fiscal	Faible	Modéré	Fort	Modéré
Couple rendement / risque	Excellent	Faible	Très risqué	Faible

Quelques exemples...



Résidence Mobility
Convergence – Grand Paris

A partir de 172 270 € HT

Rendement 4,6 % HT

Bail TRIPLE NET

Actable

Frais de notaire offerts



Résidence Seniors
Steva - Roanne

A partir de 159 230 € HT

Rendement 4,1 % HT

Bail DOUBLE NET

Actable



Résidence Etudiante
Le Cerdana - Toulouse

A partir de 76 420 € HT

Rendement 5 % HT

Bail en cours jusqu'en 2033



Questions - Réponses
