

LE NOUVEAU LLI* DISPOSITIF VOUS connaissez?



*LLI : Logement Locatif Intermédiaire

TOUT SAVOIR SUR LE LLI POUR MIEUX COMPRENDRE VOTRE INVESTISSEMENT

BATI-ARMOR

BÂTISSEURS D'AVENIR



L'ENTREPRISE BATI-ARMOR

Bati-Armor, implantée à Rennes, Saint-Malo et Vannes, est un acteur majeur de l'immobilier neuf en Bretagne.

Forte de 60 ans d'expérience via le Groupe Bâisseurs d'Avenir, elle se distingue par la qualité de ses réalisations et son engagement envers des valeurs fortes : choix rigoureux des emplacements, respect de l'environnement, relations de confiance, et proximité humaine.

Son objectif : satisfaire les clients les plus exigeants tout en restant une entreprise responsable et humaine.

LE LLI AUJOURD'HUI ACCESSIBLE AUX PARTICULIERS

Une opportunité longtemps réservée aux institutionnels

Le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) existe depuis plusieurs années, mais il était jusqu'ici réservé aux investisseurs institutionnels : grands groupes, banques, foncières. Peu connu du grand public, ce dispositif vise pourtant à répondre à un besoin crucial de logements abordables pour les classes moyennes dans les zones tendues.

AUJOURD'HUI, LE LLI S'OUVRE AUX PARTICULIERS



Ce placement immobilier devient désormais accessible aux investisseurs particuliers, dans un cadre clair et encadré. **Une opportunité unique de conjuguer rendement, impact sociétal, sécurité et constitution patrimoniale.**

POURQUOI BATI-ARMOR S'ENGAGE DANS LE LLI ?

En tant que promoteur engagé sur son territoire, Bati-Armor souhaite rendre cette solution d'investissement simple, compréhensible et performante pour tous. **Le LLI, un nouveau pilier de l'investissement locatif, à la fois utile et rentable.**

DANS CE MODE D'EMPLOI, ON VOUS DIT TOUT NOUS ALLONS VOUS EXPLIQUER :

Les avantages du LLI

fiscalité
rentabilité
sécurité

Les obligations à connaître

pour un
investissement
serein

Et surtout...

comment nous vous
accompagnons à
chaque étape, de la
compréhension du
dispositif à la mise
en location grâce
au pack LLI

AVANTAGES INVESTISSEURS DU DISPOSITIF LLI

**Un placement
rentable
et sécurisé**



ENGAGEMENTS INVESTISSEURS DU DISPOSITIF LLI

**Des obligations
à connaître,
des choix
à optimiser**

TVA RÉDUITE À 10 % = UN PRIX D'ACHAT OPTIMISÉ

Contrairement à l'immobilier classique soumis à une TVA de 20 %, les logements en LLI bénéficient d'un taux réduit à 10 %. **Un avantage direct, visible et immédiat.**

CRÉDIT D'IMPÔT SUR LA TAXE FONCIÈRE PENDANT 20 ANS

Investir en LLI permet de bénéficier d'un crédit d'impôt compensant la taxe foncière, pendant **une durée allant jusqu'à 20 ans.**

À savoir : ce crédit d'impôt vient réduire l'impôt dû par la SCI, ce qui améliore la rentabilité nette de l'investissement, sans intervention de trésorerie supplémentaire pour payer la taxe foncière.

DES EMPLACEMENTS À FORTE DEMANDE LOCATIVE

Les logements proposés en LLI se trouvent dans des zones à forte tension locative, classées A, A bis et B1. **Ces secteurs se distinguent par leur attractivité, leur vitalité économique et démographique,** ce qui garantit une mise en location rapide et pérenne des biens.

INVESTISSEMENT À LA FOIS PATRIMONIAL ET RENTABLE

Se constituer un patrimoine avec **un effort d'épargne réduit**, protéger sa famille, préparer des revenus complémentaires pour la retraite et transmettre plus facilement ses biens.

INVESTIR VIA UNE SOCIÉTÉ

Pour accéder au dispositif LLI, l'investissement doit être réalisé via une personne morale, généralement :

- Une Société Civile Immobilière (SCI), soumise à l'IR ou à l'IS, selon votre stratégie patrimoniale
- Ou une SARL de famille

Pourquoi une SCI ?

La SCI est un outil souple et puissant qui facilite :

- La transmission du patrimoine (via la cession de parts)
- La stratégie d'optimisation fiscale, en fonction du régime choisi (IR ou IS)
- Une cession plus simple, en vendant les parts plutôt que le bien.

UN ENGAGEMENT DE LOCATION SUR 20 ANS

Pour bénéficier pleinement des avantages fiscaux et financiers du LLI, l'investisseur doit s'engager à mettre le bien en location pendant 20 ans dans le cadre du dispositif (tolérance de revente après 15 ans).

Cet engagement assure aussi la cohérence avec l'objectif du LLI : proposer des logements accessibles à long terme dans les zones tendues.

LE RESPECT DES PLAFONDS LLI

L'investisseur s'engage à respecter :

- Un plafond de loyer
 - Des plafonds de ressources pour les locataires
- Ces plafonds assurent un équilibre vertueux : un loyer accessible pour les locataires, et un investissement stable et sécurisé pour le propriétaire.

VOTRE PARCOURS D'INVESTISSEMENT LLI AVEC BATI-ARMOR : UN ACCOMPAGNEMENT SUR-MESURE

LE PACK LLI BATI-ARMOR : UN ACCOMPAGNEMENT COMPLET POUR INVESTIR EN TOUTE SÉRÉNITÉ

Investir en LLI vous semble un peu technique ? C'est pourquoi Bati-Armor et ses partenaires spécialisés vous accompagnent à chaque étape. De la définition de vos objectifs à la mise en location, nous vous guidons pour faire de votre investissement une réussite sereine.

1

RÉSERVATION DE VOTRE APPARTEMENT

Tout commence par le choix du bien adapté à vos objectifs patrimoniaux. Le logement doit répondre aux critères du LLI.

2

LES STATUTS DE LA SCI

Si vous possédez déjà une société ou une SCI, l'acquisition peut se faire par l'intermédiaire de cette personne morale. Si vous n'avez pas de société, Bati-Armor et votre conseiller se chargent entièrement de la rédaction des statuts.

3

FINANCEMENT DE VOTRE PROJET

Comme tout investissement immobilier, le LLI peut être financé à crédit. Dans ce cas c'est votre SCI qui sera l'emprunteur.

Nos partenaires peuvent vous accompagner pour structurer un financement cohérent avec votre projet.

4

FORMALITÉS ADMINISTRATIVES

Publication de la SCI dans un journal d'annonces légales

Immatriculation au registre du commerce via l'INPI

Obtention du Kbis, pièce d'identité officielle de votre société

Nos partenaires s'occupent entièrement de cette étape pour vous.

5

SIGNATURE ET MISE EN PLACE

Une fois la SCI constituée et le prêt validé, vous recevez votre offre de prêt, puis signez l'acte authentique chez le notaire. Votre investissement est lancé !

6

MISE EN LOCATION

La livraison effectuée, place à la mise en location de votre logement. Pour respecter les conditions du dispositif LLI (plafonds de loyers et de ressources des locataires), il est fortement conseillé de faire appel à un professionnel expérimenté.

BATI-ARMOR TRAVAILLE AVEC UN PARTENAIRE DE GESTION LOCATIVE SPÉCIALISÉ, QUI S'OCCUPE POUR VOUS :

- De la recherche de locataires éligibles au LLI
- De la vérification des dossiers et des plafonds
- De la rédaction du bail conforme au dispositif
- De la gestion locative au quotidien

Grâce à cet accompagnement, vous louez en toute sérénité, dans le respect des obligations réglementaires et avec un suivi professionnel à chaque étape.

L'ESSENTIEL DU PACK LLI AVEC BATI-ARMOR

- Un **accompagnement complet** par Bati-Armor pour faciliter chaque étape l'acquisition de votre bien en LLI : diagnostic de lancement personnalisé, création juridique de votre SCI, gestion comptable complète, gestion locative.
- Un **espace digital** pour suivre facilement l'avancement de votre dossier en ligne. Nous prenons en charge l'intégralité des démarches de dépôt.

EXEMPLES DE PROGRAMMES ÉLIGIBLES



Les Dunes

RENNES

DU T2 AU T4

Exemple T2 de 43m²
Prix avec TVA de 20% = 280 000€
Prix LLI avec TVA à 10% = 243 833€



Parc St-Michel

RENNES

DU T2 AU T4

Exemple T2 de 46m²
Prix avec TVA de 20% = 265 000€
Prix LLI avec TVA à 10% = 242 917€



Plaisance

SAINT-MALO

DU STUDIO AU T4

Exemple Studio de 22m²
Prix avec TVA de 20% = 170 000€
Prix LLI avec TVA à 10% = 155 833€



Montana

SAINT-MALO

DU T2 AU T4

Exemple T2 de 42m²
Prix avec TVA de 20% = 255 000€
Prix LLI avec TVA à 10% = 233 750€



En savoir 

BATI-ARMOR

BÂTISSEURS D'AVENIR

BATI-ARMOR 75, rue de l'Alma - 35000 Rennes // T.02 99 35 35 00 // contact@batiarmor.fr // batiarmor.fr

*Le dispositif d'investissement en Logement Locatif Intermédiaire (LLI) est soumis à des conditions d'encadrement de loyers et de ressources des locataires définies par les dispositions en vigueur (article 279-0 bis A du code général des impôts) et est destiné à favoriser l'accès au logement intermédiaire. Les avantages fiscaux mentionnés (TVA réduite à 10% et crédit d'impôt sur la taxe foncière) sont soumis à des conditions d'éligibilité précises, peuvent varier selon les scénarios d'investissement envisagés et peuvent faire l'objet de modifications par le Législateur. Les informations fournies le sont à titre indicatif. Les investissements en logement locatif intermédiaire, comme tout investissement, comportent des risques, y compris de perte en capital. Il est recommandé de consulter un conseiller financier avant de s'engager.