

LAMOTTE

» RÉSIDENCE MALORETTE
À SAINT-MALO

INVESTIR
EN LLI

UN PLACEMENT
SÉCURISÉ SUR
UN MARCHÉ PORTEUR



À PROPOS DU LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE

Né pour répondre à un double objectif, celui du logement abordable pour les classes moyennes ne cochant pas la case des conditions d'éligibilité au logement social en raison de revenus trop élevés et celui d'un placement fiable pour les investisseurs, le **Logement Locatif Intermédiaire (LLI) s'impose comme une solution immobilière avec un impact social et patrimonial.**

Ce dispositif, soutenu par l'État depuis sa création en 2014, vise à proposer des loyers modérés dans les zones dites "tendues", là où le marché privé devient inabordable et le logement social inaccessible pour une large part de la population.

Initialement réservé aux acteurs institutionnels, le LLI est désormais ouvert depuis 2024 aux investisseurs particuliers, en quête de sens et de stabilité.

EN BREF

Le LLI est une réponse
GAGNANT-GAGNANT
avec un bénéfice clair pour chacun :

- > Les INVESTISSEURS, un placement sécurisé et à fort potentiel, couplé à un cadre fiscal incitatif.
- > Les LOCATAIRES, des opportunités de se loger sur un marché saturé avec des loyers plafonnés.





FONCTIONNEMENT DU DISPOSITIF LLI

LE DISPOSITIF REPOSE SUR UNE LOGIQUE SIMPLE :

1 | Vous achetez un bien neuf avec une TVA réduite

2 | Vous bénéficiez d'un crédit d'impôt

3 | Vous le mettez en location à un loyer modéré
sur un marché locatif porteur

4 | Vous profitez d'une demande constante
et d'une rentabilité maîtrisée

UN CADRE RÉGLEMENTAIRE FIGÉ POUR L'INVESTISSEUR :

- » Acquérir au titre d'une personne morale sous forme de SCI à l'IR / l'IS ou SARL de famille.
- » Acheter un logement neuf ou en VEFA situé en zones tendues : A, Abis, B1.
- » Louer sous conditions de ressources du locataire à la signature du bail.
- » S'engager à louer pendant 20 ans avec la possibilité de revendre votre bien sans contrainte dès la 15^e année ou la 10^e année sous conditions.
- » Se soumettre à des loyers plafonnés, 10 à 15 % en dessous des loyers constatés du marché immobilier local.
- » S'intégrer dans un ensemble immobilier éligible au LLI.*

*Pour être éligible au LLI, l'ensemble immobilier doit s'implanter dans une ville disposant d'un parc social supérieur à 25 % ou être situé en QPV ou comportant au moins 25 % de logements sociaux.



BON À SAVOIR

Vous avez la possibilité de réduire votre engagement de location de 20 ans à :

15
ANS

**En cas de revente
de votre bien.**

10
ANS

**Si vous aviez fait l'acquisition
de deux biens et que vous
souhaitiez en revendre un.**



LES BONNES RAISONS D'INVESTIR EN LLI

En investissant en LLI, vous misez sur un placement **patrimonial sécurisé à long terme**, porté par une **forte demande locative dans des emplacements stratégiques**. Ce dispositif, accessible et encadré, vous permet de bénéficier d'un **avantage fiscal** non négligeable.

1

DES AVANTAGES FISCAUX CONCRETS

» **TVA RÉDUITE À 10 %** à l'achat (contre 20 % en acquisition classique) entraînant une **BAISSE IMMÉDIATE DU PRIX D'ACHAT**.

» Créance d'**IMPÔT REMBOURSABLE**, sur la taxe foncière, durant l'engagement de location, soit 20 ans.

3

UNE RENTABILITÉ MAÎTRISÉE

» **REVENUS LOCATIFS STABLES** et sur le long terme.

» Risque de vacance locative très faible grâce à une **FORTE DEMANDE**.

2

UN PLACEMENT SÉCURISÉ À VALEUR AJOUTÉE

» **EMPLACEMENT STRATÉGIQUE** : métropoles, périphéries dynamiques.

» **LOGEMENT NEUF** : entretien limité, performance énergétique élevée, conformité aux dernières normes, garantie décennale.

» Cadre réglementaire encadré par l'État.

4

UN INVESTISSEMENT QUI A DU SENS

» Possibilité de louer à ses ascendants, descendants, membres de la **FAMILLE**.

» Préparation de sa retraite avec des **REVENUS COMPLÉMENTAIRES**.

» Protection de ses proches avec une **TRANSMISSION FACILITÉE** via la SCI.

» **SOUTIEN** direct aux classes moyennes exclues du logement social.

CAS CONCRET D'UN INVESTISSEMENT EN LLI



» EXEMPLE D'UN 2 PIÈCES À MÉRIGNAC (33) EN ZONE A

Prix d'un 2 pièces en zone A en accession libre

246 000 €⁽¹⁾

Prix du même bien en LLI avec la TVA 10 %

225 500 €⁽¹⁾

ÉCONOMIE RÉALISÉE

20 500 €

» EN TERMES DE RENTABILITÉ

Loyer mensuel

718 € /MOIS

Estimation - Économie sur la taxe foncière chaque année

750 € /AN

soit 16 500 € sur 20 ans⁽²⁾

CUMUL DE GAINS APRÈS 20 ANS

37 000 €⁽³⁾

Prix de revente estimé après 20 ans (revalorisation à 1 % par an)

270 000 €*

LE SAVIEZ-VOUS ?

Il est possible de **COUPLER LE LLI AVEC LE STATUT LMNP**.

Le dispositif LLI meublé c'est l'assurance de :

- » Une **attractivité renforcée** du bien avec le meublé.
- » Un amortissement du bien permettant de **réduire l'impôt sur les loyers**.
- » Une **rentabilité bonifiée** grâce aux loyers supérieurs en LLI meublé en comparaison à la location nue.

Important juridiquement, vous devrez opter pour un autre type de société que la SCI à l'IR.



VOTRE PARCOURS D'ACHAT EN 9 ÉTAPES



LES + LAMOTTE

- » Gestion locative et comptable sur mesure.
- » Gestion comptable par un cabinet extérieur, offerte la première année.
- » Prise en charge par Lamotte à la création de société, avec notre partenaire Immokip.
- » Accompagnement bancaire pour vos solutions de financement.
- » Accompagnement à la déclaration initiale et complémentaire, avec notre partenaire Immokip.
- » Mise en place sécurisée de la gestion locative.

LA SCI POUR OPTIMISER VOTRE INVESTISSEMENT

CRÉATION ET FONCTIONNEMENT D'UNE SCI

La Société Civile Immobilière (SCI) est une structure juridique permettant de détenir un bien immobilier à plusieurs (entre associés) tout en facilitant sa gestion.

- » Elle se crée via la rédaction de statuts, l'immatriculation au greffe et l'ouverture d'un compte bancaire dédié.
- » Une SCI peut être constituée entre membres d'une même famille ou associés investisseurs.
- » Elle est dirigée par un ou plusieurs gérants, désignés pour administrer le patrimoine immobilier.
- » Elle permet une gestion souple du bien, notamment en cas de transmission, de location ou de cession.



AVANTAGES PATRIMONIAUX, FISCAUX ET SUCCESSORAUX

Opter pour une SCI dans le cadre d'un investissement en LLI présente
DE NOMBREUX ATOUTS :

- » **PATRIMONIAUX :** vous investissez à plusieurs, répartissez les apports et mutualisez les risques. La SCI permet une gestion collective efficace de votre bien.
- » **FISCAUX :** vous avez la possibilité de choisir entre l'imposition sur les revenus (IR) ou l'impôt sur les sociétés (IS). Dans le cadre d'un montage LLI, vous bénéficiez d'une créance d'impôt remboursable sur la taxe foncière.
- » **SUCCESSORAUX :** avec la création d'une société, cela vous laisse la possibilité d'activer certains leviers facilitant la transmission de votre patrimoine immobilier (se rapprocher de votre conseiller Lamotte en collaboration avec votre notaire ou expert comptable).

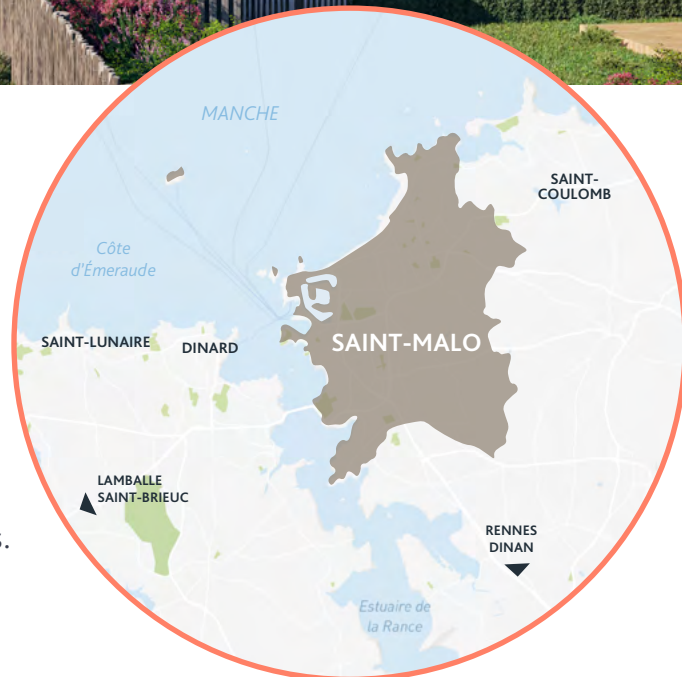
* L'investisseur doit réaliser sa déclaration initiale au moment de la signature de l'acte puis une déclaration complémentaire à la livraison du bien. Ces déclarations se font en lien avec notre partenaire Immokip.

RÉSIDENCE MALORETTE À SAINT-MALO



Rappelant l'esprit des lieux et les codes de la maison individuelle, la résidence se compose de bâtiments à petite échelle, animés par les flots de soleil. Les rez-de-chaussée accueillent de beaux appartements aux jardins privatifs tandis que les étages supérieurs s'approprient de grandes terrasses.

Tous profitent de belles expositions et d'agréables extérieurs intimistes aux vues dégagées et largement végétalisées.



DES PRESTATIONS POUR UN CONFORT ET UNE QUALITÉ DE VIE OPTIMALE

SÉCURITÉ ET QUALITÉ

- Porte palière avec serrure 3 points.
- Porte d'accès motorisée et sécurisée avec commande pour accéder aux stationnements en sous-sol.
- Contrôle d'accès sécurisé avec visiophone composé d'une caméra et d'un écran de visualisation associé.
- Volets roulants électriques.

ÉLÉGANCE ET CONFORT

- Revêtement de sol en stratifié dans l'entrée, le séjour, la cuisine et les chambres
- Revêtement de sol en grès émaillé contemporain dans la salle de bain, la salle d'eau et les WC.
- Portes intérieures laquées blanches. Cloisons intérieures de 72 mm.
- Salle de bain et salle d'eau : faïence au droit des douches et des baignoires.
- Grande douche avec pare-douche. Meuble vasque de grande profondeur.
- WC suspendu.

INVESTIR DANS UN ÉCO-QUARTIER À SAINT-MALO

À l'entrée sud de Saint-Malo, entre Saint-Servan et le domaine de la Briantais, la résidence MALORETTE s'inscrit au cœur du nouvel écoquartier Lorette, un lieu chargé d'histoire réinventé pour un art de vivre apaisé et durable.

Ce quartier résidentiel, à la fois vert et connecté, offre un environnement privilégié à proximité immédiate des commerces, des écoles et des plages malouines.

Pensée selon une démarche exemplaire, respectueuse du patrimoine et de l'environnement, MALORETTE conjugue architecture contemporaine, matériaux biosourcés et espaces paysagers généreux. Un cadre idéal pour un investissement responsable, entre authenticité bretonne et modernité urbaine.

POURQUOI INVESTIR EN LLI À SAINT-MALO ?

- 1/ UNE VILLE MOYENNE DYNAMIQUE** avec une population qui croît régulièrement (+ 8 % en 10 ans*) pour une attractivité résidentielle durable.
- 2/ UN BASSIN D'EMPLOI DIVERSIFIÉ** avec près de 20 000 emplois locaux**.
- 3/ UNE ACCESSIBILITÉ RENFORCÉE** entre gare TGV, réseau routier et transports urbains.
- 4/ UN CADRE DE VIE ATTRACTIF** et complet pour les familles.
- 5/ UNE FORTE TENSION LOCATIVE** structurelle avec moins d'un logement sur trois disponible à l'année pour les résidents permanents.

INVESTIR À MALORETTE

APPARTEMENTS DU 2 AU 4 PIÈCES (surface de 38 à 74 m²) avec loggia et parking.

Prix en accession libre		PRIX EN LLI
2 PIÈCES	201 000 € ⁽¹⁾	184 250 € ⁽¹⁾
3 PIÈCES	274 000 € ⁽²⁾	251 167 € ⁽²⁾
4 PIÈCES	344 000 € ⁽³⁾	315 334 € ⁽³⁾

Sources : *INSEE, **Ville de Saint-Malo - (1) Lot B101 de 38,60 m² avec loggia et parking
(2) Lot D101 de 57,10 m² avec loggia et parking (3) Lot E101 de 73,30 m² avec loggia et 2 parkings

LES SERVICES LAMOTTE

Parce que votre satisfaction est notre priorité, nous avons mis en place un ensemble de garanties et services.



DES ÉQUIPES DE PROXIMITÉ

Parce que votre projet est essentiel, nos conseillers vous accompagnent de la signature de votre contrat de réservation à la livraison de votre acquisition.



L'ACCOMPAGNEMENT FINANCIER

Votre conseiller recherche avec vous auprès de Lamotte Financement l'offre de crédit la plus intéressante et la mieux adaptée à votre projet.



LA GARANTIE REVENTE

Nous garantissons la valeur de votre bien neuf et nous l'intégrons gratuitement dans votre acquisition.



L'ESPACE CLIENT

Grâce à notre application "Mon Espace client", vous suivez en temps réel l'évolution de la construction. Vous avez accès à l'ensemble de vos documents et vous pouvez échanger avec l'équipe dédiée.



L'INVESTISSEMENT SÉCURISÉ

Votre logement vous est livré "clé en main", prêt à la mise en location. Vous pouvez nous confier sa gestion locative.

OUI à un immobilier pérenne !

Pour vivre ou investir, le choix d'une résidence est déterminant pour votre avenir. Chez Lamotte, entreprise familiale depuis 70 ans, nous mettons notre expertise et notre passion au service de tous vos projets immobiliers. Nous veillons chaque jour à vous offrir la possibilité de vivre et de vous épanouir dans des logements durables, et à favoriser le bien-vivre ensemble.

OUI au bien-être !

Notre réflexion perpétuelle sur l'innovation et l'empreinte carbone encourage la construction de programmes immobiliers et résidentiels toujours plus respectueux des hommes et de l'environnement. Dans des emplacements de choix, nous nous attachons à proposer des réalisations de grande qualité et qui répondent à vos besoins dans les moindres détails.

OUI à la satisfaction client !

Animés par une exigence bienveillante et soucieux du travail bien fait, nos collaborateurs accordent la plus grande importance à votre écoute, à votre confort et à votre satisfaction, à chaque étape de votre projet et au-delà.

OUI à l'immobilier positif !

LAMOTTE

02 99 40 47 76 - LAMOTTE.FR

SAINT-MALO - 10 rue Théodore Monod

RENNES • PARIS • NANTES • BORDEAUX • LYON • TOULOUSE • ANGERS
SAINT-MALO • BREST • VANNES • LA ROCHELLE • AIX-LES-BAINS

Les illustrations sont des interprétations libres de l'artiste réalisées à partir des documents de l'architecte - éléments d'ambiance non compris (stores, végétation, parasols, bancs, etc.). Les plans sont susceptibles de modifications, surfaces appro-
chées. Les cotes et les surfaces indiquées peuvent varier légèrement en fonction des impératifs techniques, veuillez vous référer aux plans d'exécutions. Les teintes des bâtiments peuvent évoluer en fonction des choix définitifs de l'architecte. Les
photos en dernière de couverture représentent des réalisations Lamotte. Document publicitaire non contractuel - Visuels : Hive, Adobe Stock, Dimitri Lamour - Architecte : ADAO. Edition novembre 2025.

