



DIRECTION COMMERCIALE

32 rue Joannes Carret

69009 LYON CEDEX

LYON, le 08 Septembre 2025

Programme : LES ALLEES DU GOLF à POITIERS

Lot : 1102

Monsieur, Madame,

Nous avons le plaisir de vous informer que l'étude réalisée par LAMY a permis d'estimer la valeur locative mensuelle¹ du lot n° 1102 décrit comme suit :

- Type de bien : Appartement
 - Adresse : Rue Micheline Ostermeyer 86000 POITIERS
 - Description : 2P situé au 1^{er} étage avec balcon de 5.40 m²
 - Surface : 41,30 m²
 - Accessoires (cave, parking, etc) : Parking extérieur n°27
- **Loyer Marché¹**

Un montant de **550 € hors charges** (stationnement(s) inclus)

• **Loyer Marché Meublé² (en cas de location meublée uniquement)**

Il est précisé que ledit bien immobilier est un bien meublé conformément aux dispositions de l'article 24-5 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et du décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 reproduits ci-après.

La valeur locative du bien immobilier cité ci-dessus est estimée, conformément au prix du marché à un montant de **590 € hors charges** (stationnement(s) inclus).

DANS LE CADRE D'UN DISPOSITIF FISCAL

• **Loyer plafond imposé par le dispositif « LLI »³**

Nous vous informons que ce bien est soumis au dispositif fiscal LLI tel que retenu par le bailleur et de ce fait, le loyer ne pourra dépasser la valeur plafond imposée par ce dispositif fiscal à savoir à ce jour :

Un montant de **579 € hors charges** (stationnement(s) inclus).

• **Loyer Meublé fiscal « LLI »⁴ (en cas de location meublée uniquement)**

Il est précisé que ledit bien immobilier est un bien meublé conformément aux dispositions de l'article 24-5 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et du décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 reproduits ci-après.

Nous vous informons que ce bien est soumis au dispositif fiscal LLI meublé tel que retenu par le bailleur et de ce fait, le loyer meublé ne pourra dépasser la valeur plafond imposée par ce dispositif fiscal à savoir à ce jour :

Un montant de **643 € hors charges** (stationnement(s) inclus).

.../...

En s'appuyant sur l'actualisation de l'étude qui sera réalisée entre 6 et 9 mois en amont de la livraison du logement, la valeur indiquée ci-dessus pourrait faire l'objet d'une révision, si l'évolution des contraintes du marché locatif l'imposait.

Cette estimation est à vocation informative et a été élaborée conformément à la réglementation en vigueur, susceptible d'évoluer. Les informations fournies n'ont donc pas de valeur contractuelle.

Cet investissement immobilier pourra bénéficier des différentes garanties locatives accordées au titre de la signature d'un mandat de gestion auprès de la société LAMY.

Nous vous prions de croire, Monsieur, Madame, en l'expression de nos salutations distinguées

Annexes :

¹Estimation réalisée sur la base des informations transmises par le propriétaire du bien, à titre indicatif et sous réserve de la validité desdites informations.

² L'article 25-4 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dispose : « Un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement (...) » Le décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé précise que : « Chaque pièce d'un logement meublé est équipée d'éléments de mobilier conformes à sa destination (...) Le mobilier d'un logement meublé, mentionné à l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, comporte au minimum les éléments suivants : 1. Literie comprenant couette ou couverture; 2. Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher; 3. Plaques de cuisson; 4. Four ou four à micro-ondes; 5. Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C; 6. Vaisselle nécessaire à la prise des repas; 7. Ustensiles de cuisine; 8. Table et sièges; 9. Etagères de rangement; 10. Luminaires; 11. Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement. »

³ En tant que tel, le dispositif dit LLI est codifié par l'article 279-0 bis A du Code Général des Impôts permettant l'application d'un taux de TVA réduit à 10 %. Ce renvoi en pied de page est lié au plafonnement du loyer dans les conditions de l'article 199 novocies du code Générale des Impôts. Voir conditions d'éligibilité sur <https://bofip.impots.gouv.fr/>.

L'attention du bailleur est attirée sur les risques afférents à tout investissement locatif.

« Le non-respect des dispositions réglementaires entraîne la perte du bénéfice d'incitation fiscale (ex. : non-respect de l'engagement de location et de mise en location, cession du logement pendant la période d'engagement de location. » susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice d'incitation fiscale et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.

⁴ Les logements meublés sous le dispositif fiscal LLI sont réglementés par l'article 279-0 bis A du Code général des Impôts et par décret du 8 juillet 2024 qui vient fixer « les plafonds de loyers pour les locations meublées ». Les plafonds pris en compte sont les loyers pour de la location nue auquel s'ajoute un forfait pour la location des meubles (50€ TTC en 2024 pour un studio ou T1 bis + 14,60 € TTC par pièce supplémentaire).