













SECUNDIS
Le marché secondaire du LMNP

L'investissement immobilier en location meublée (LMNP)

sur le marché secondaire des résidences de services gérées





COMPRENDRE L'INVESTISSEMENT LMNP EN RÉSIDENCES DE SERVICES GÉRÉES

Une gestion locative professionnelle et sécurisée par un bail commercial







LES AVANTAGES DE L'INVESTISSEMENT LMNP EN RÉSIDENCES DE SERVICES GÉRÉES

Un placement sécurisé, rentable et socialement utile

L'investissement en résidences gérées permet de se constituer un patrimoine immobilier (1), de percevoir des revenus réguliers (2), indexés (3) et sécurisés (4), pas ou peu fiscalisés (5), via une gestion déléguée et sans souci (6), tout en profitant d'un rendement attractif et sécurisé (7).

1. UN PATRIMOINE IMMOBILIER

Une valeur refuge

L'immobilier reste, à moyen / long terme, le placement le plus sûr et le plus rentable, pour générer des revenus complémentaires (en vue de la retraite) et pour transmettre un patrimoine à ses proches. Il ne subit pas de retournements brutaux, à la différence des marchés financiers.
C'est également un actif socialement utile au logement des étudiants, séniors et personnes âgées dépendantes.

2. DES REVENUS RÉGULIERS

Un loyer défini, des charges connues et maîtrisées

Le bail commercial signé avec l'exploitant de la résidence fixe le montant du loyer et la périodicité des versements. Il définit clairement et de façon transparente la répartition des charges entre propriétaire et locataire. L'exploitant reverse un loyer net de charges de gestion. Le plus souvent, seuls restent à la charge du propriétaire les impôts (taxe foncière) et les frais de syndic de propriétaires.

3. DES REVENUS INDEXÉS

Un rempart contre l'inflation

Le bail commercial prévoit, dans la majorité des cas, l'indexation des loyers sur un indice (exemple : l'indice de référence des loyers – IRL), offrant à l'investisseur un bouclier contre l'inflation et la garantie de voir ses loyers réévalués dans le temps.

4. DES REVENUS SÉCURISÉS

La garantie du bail commercial

Le bail commercial conclu avec l'exploitant de la résidence offre la sécurité de percevoir ses loyers de façon contractuelle. Il s'opère une mutualisation de la gestion locative sur l'intégralité de la résidence. L'exploitant règle le loyer, que le logement soit libre ou occupé. L'absence de locataire ou les loyers impayés ne sont plus un souci pour le propriétaire.

5. DES REVENUS PAS OU PEU FISCALISÉS

La puissance de l'amortissement comptable

Le statut de loueur meublé permet d'annuler tout ou partie de l'imposition des loyers sur une longue période (15 à 25 ans selon les caractéristiques de l'investissement et l'utilisation ou non d'un emprunt bancaire), grâce à l'amortissement de l'immobilier et du mobilier, et à la déductibilité des charges.

6. UNE GESTION DÉLÉGUÉE

L'immobilier sans les contraintes

Le bail commercial, conclu pour une durée de 9 ans à 12 ans, confie à l'exploitant la gestion de la résidence et donc indirectement du logement. L'exploitant est ainsi responsable du remplissage de la résidence, de la prise en charge des frais de fonctionnement et de tout ou partie des frais d'entretien.

7. UN RENDEMENT ATTRACTIF ET PÉRENNE

Le meilleur compromis performance/sécurité

Reposant sur une activité maîtrisée par l'exploitant et un remplissage optimisé, les rendements perçus (nets de charges, de gestion et d'impôts) sont généralement supérieurs à ceux proposés en immobilier traditionnel.
Ce placement est adapté aux investisseurs recherchant des revenus stables, indexés et pérennes, avec un traitement fiscal optimisé. Les produits boursiers sont quant à eux potentiellement plus performants, mais aussi plus volatiles.





CHOISIR LE MARCHÉ SECONDAIRE POUR UN INVESTISSEMENT LMNP EN RÉSIDENCES DE SERVICES GÉRÉES

Un marché organisé et performant

Le marché de la revente des biens LMNP en résidences de services gérées était estimé en 2022 entre **2 500 et 3 000 transactions**, au sein d'un parc qui compte près de 300 000 logements. Il affiche une progression constante depuis 15 ans, en corrélation avec l'accroissement des constructions neuves.

Auparavant marché de niche, il est désormais largement reconnu et proposé par les experts en gestion de patrimoine.

Ce marché permet aux propriétaires souhaitant revendre de trouver une liquidité au juste prix. Il offre aux investisseurs des atouts spécifiques et recherchés.

Des emplacements qualitatifs,
dans des zones en tension immobilière.

Des résidences déjà en exploitation,
à la rentabilité pérenne avérée.

Des gestionnaires exploitants
solides et expérimentés.

Des prix d'acquisition inférieurs à ceux du neuf,
à emplacement équivalent.

Un investissement accessible,
à partir de 50 000 € HT.

Un rendement locatif
moyen de 5,75% HT/HT*.

Des baux longs
ou renouvelés dans la majorité des cas.

Des loyers perçus immédiatement,
dès la signature de l'acte notarié.

La possibilité de revendre à tout moment,
sur un marché secondaire organisé.

Ce qu'il faut retenir

1 **J'ACHÈTE**

- Un actif immobilier répondant à des besoins sociétaux (logement étudiant, sénior, etc.).

2 **MON BIEN EST GÉRÉ PAR UN EXPLOITANT**

- Je suis déchargé des contraintes de gestion locative.
- Le bail commercial me garantit le paiement régulier du loyer, même en cas de vacance locative.

3 **JE PERÇOIS DES REVENUS LOCATIFS**

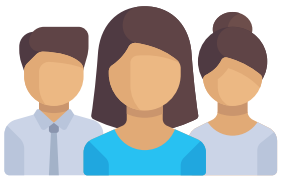
- Ces revenus sont constants, indexés et sécurisés.
- Je bénéficie d'un rendement supérieur à ceux des actifs sans risque (livrets, fond euros des assurances-vie...).

4 **JE DÉFISCALISE**

- Le statut fiscal LMNP me permet de profiter d'une fiscalité allégée sur les revenus générés.

*Loyer annuel HT / Prix d'acquisition HT (hors frais de notaire). Moyenne du catalogue Secundis au 2 novembre 2026.

LA MISSION DE SECUNDIS



Référencer des biens grâce à des critères exigeants, pour un investissement serein et pérenne

Un emplacement adapté

Nous retenons des résidences dont l'emplacement est en adéquation avec le besoin locatif cible.

Une exploitation rentable

Nous examinons les comptes d'exploitation pour nous assurer que la résidence présente un bilan positif et pérenne dans le temps

Des normes respectées

Nous vérifions que la résidence respecte les normes en vigueur ou possède un plan de travaux établi et qu'elle a fait l'objet d'un entretien régulier par l'exploitant.

Une taille critique

Nous évitons les résidences de petite taille, jugées moins rentables pour les exploitants et plus risquées.

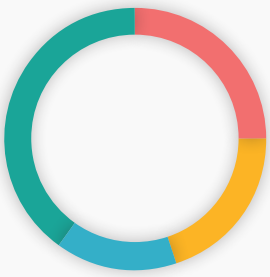
Un bail sécurisé

Nous analysons ses clauses essentielles et recherchons les baux longs pour assurer la pérennité de l'investissement, puis nous accompagnons dans les renégociations.

Un exploitant solide

Nous nous assurons de l'expérience, de la solidité financière et du savoir-faire des exploitants.

Zoom sur



L'OFFRE DE REVENTE LMNP DE SECUNDIS

- 40% Résidences étudiantes
- 25% Résidences séniors
- 20% Résidences EHPAD
- 15% Résidences d'affaires / tourisme

+ de 20 EXPLOITANTS RÉFÉRENCÉS

- Artémisia
- Cardinal Campus
- Clariane
- Cogedim Club
- Colisée
- Domidep
- Domitys
- DomusVi
- Espace & Vie
- Le Noble Age
- Les Belles Années
- Les Jardins d'Arcadie
- Logifac
- Mama Shelter
- Néméa
- Pierreval
- Privilège LP
- Privilodges
- Réside Études
- Studélites

SECUNDIS
Le marché secondaire du LMNP

Opérateur indépendant, spécialiste du marché secondaire des résidences de services gérées depuis 2007

UNE SÉLECTION QUALITATIVE

Les biens LMNP référencés et distribués par Secundis font l'objet d'une sélection rigoureuse. Afin de maintenir un haut niveau d'exigence, seuls 1/3 des biens qui sont proposés à la revente sont retenus par nos équipes.

UNE DISTRIBUTION B2B SÉCURISÉE

Des partenaires 100% indépendants, professionnels de la gestion du patrimoine, qui privilégient la qualité du conseil donné et l'adéquation au besoin du client.

UN ACCOMPAGNEMENT SUR LE LONG TERME

Secundis reste présent auprès de ses clients et partenaires dans la durée, en participant aux assemblées générales de copropriété, en (re)visitant les biens, en assistant au renouvellement des baux ou en proposant un service d'expertise comptable.

UNE EXPERTISE RECONNUE

Régulièrement primé par la presse spécialisée, Secundis intervient, à leur demande, devant les comités immobiliers de plusieurs institutionnels en tant qu'expert du domaine. Sans lien capitalistique avec tout groupe financier, son indépendance vis-à-vis des promoteurs, des exploitants et des distributeurs, lui confère une vraie légitimité dans son référencement.

19 ans
d'expertise

20
collaborateurs répartis sur le territoire

10 000 lots
revendus depuis 2007

80 M€
de volume d'affaires par an

Palmarès Gestion de Fortune 2026
1re place du Palmarès des Fournisseurs, catégorie Marché secondaire

Pyramides de la Gestion de Patrimoine 2026
1er Prix des CGP, catégorie Immobilier – Résidences gérées marché secondaire

Conception et réalisation : SIOUXE Tél. : 01 44 54 89 00

www.secundis.com

SECUNDIS
11, rue Bailly - 92200 Neuilly-sur-Seine

Marque de la SAS Le Revenu Pierre, capital de 100 000 euros
RCS Nanterre 499 604 254
Carte CPI 9201 2023 000 000 072