

	Immeuble loué vide		Immeuble loué meublé		Résidences Gérées (Ehpad, Résidences étudiantes, séniors, tourisme, affaires)	
	Explications	note	Explications	Note	Explications	Note
Facilité à trouver des biens	Se trouve sans difficulté majeure, mais les bonnes affaires sont au final assez limitées	8	Se trouve avec plus de difficultés que les immeubles loués vides	6	Facile à trouver auprès des professionnels de ce type de biens; mais investissement mal connu	6
Sécurité des revenus	Impayés, Vacance locative crée un niveau de sécurité de revenus moyen	5	Impayés, vacance locative crée un niveau de sécurité de revenus moyens, mais le bail permet une rupture plus rapide	5	Le gestionnaire est généralement une entreprise nationale. Le risque d'impayé est quasiment inexistant. De plus lorsque le gestionnaire s'engage c'est pour exploiter la résidence pendant une longue durée. Le risque de vacance est également quasi inexistant	9
Facilité de gestion locative	La gestion locative est assez lourde (recherche de locataires, état des lieux, travaux, relationnel locataire, organismes sociaux etc...).	4	La gestion locative est lourde (recherche de locataires plus fréquente que dans les immeubles vides, état des lieux, travaux, relationnel locataire, etc...).	3	La gestion locative est quasi inexistante. Le gestionnaire assure tout l'entretien de l'immeuble. Pas de recherche de locataire.	9
Rentabilité brute	En moyenne 9%	9	En moyenne 9%	9	En moyenne 4,5 à 5%	5
Rentabilité nette selon fiscalité	De 3 à 6%. La fiscalité fait perdre à minima 33%, à maxima 70%.	5	De 5 à 6,5%.	6	De 4 à 4,5%	4
Fiscalité	La fiscalité est lourde: au minimum 14% + 17,2% de CSG soit 31,2%. Au maximum 45% + 17,2% soit 62,2%. Ce à quoi 'ajoute la taxe foncière souvent 1 mois de loyer	5	La fiscalité est celle des Bénéfices Industriels et Commerciaux qui permet soit un abattement de 50% des revenus (micro BIC), soit au réel l'amortissement du bien	6	La fiscalité est celle des Bénéfices Industriels et Commerciaux qui permet soit un abattement de 50% des revenus (micro BIC), soit au réel l'amortissement du bien	6
Fiscalité revente	Impôt sur les plus-value (exonération au bout de 22 ans et de 30 ans pour la CSG)	5	Dans le cas du statut LMP, possibilité d'exonération de plus-value. Sinon Impôt sur les plus-value (exonération au bout de 22 ans et de 30 ans pour la CSG)	8	Dans le cas du statut LMP, possibilité d'exonération de plus-value. Sinon Impôt sur les plus-value (exonération au bout de 22 ans et de 30 ans pour la CSG)	8
Facilité revente	L'immeuble se revend en fonction de l'état donc des investissements réalisés, et de la rentabilité (moyenne 9%). Selon ces critères la revente est assez facile	7	L'immeuble se revend en fonction de l'état donc des investissements réalisés, et de la rentabilité (moyenne 9%). Selon ces critères la revente est assez facile mais peut être plus facile que les immeubles vides car plus rares sur le marché.	7	La chambre ou l'appartement se revend sur la base d'un taux de rentabilité de 4,5 à 5% brut. La revente est assez facile si vous vous adressez à un réseau spécialisé. Seul cela pourra être plus compliqué.	9
Total		48		50		56