

COMPARAISON DES RISQUES LOCATION et NIVEAU DE GESTION DES DIFFERENTS INVESTISSEMENTS

TYPE D' INVESTISSEMENT	LOCATION VIDE	LOCATION MEUBLE AIR BNB	LOCAL - ACHAT SCI IS	LOI PINEL	RESIDENCE SERVICES	NUE-PROPRIETE
NIVEAU DE GESTION	moyen	fort	faible à moyen	moyen	inexistant	inexistant
recherche locataire	moyen	fort	faible à moyen	moyen	inexistant	inexistant
travaux	moyen à fort	fort	faible	faible	aucun	aucun
remise en état	moyen	fort	faible	moyen	aucun	aucun
	recherche locataire 1 fois tous les 2 à 3 ans / petits travaux réguliers / remise en état après le départ de chaque locataire	gros travail de recherche de locataires / nécessité de tenir en bon état le logement donc travaux réguliers / une remise à neuf tous 3 ans en moyenne	le locataire reste généralement longtemps selon l'emplacement et l'évolution de la commercialité de la zone l'attractivité du local peut diminuer / les travaux sont souvent à charge locataire, sauf ceux de remise en conformité	recherche locataire 1 fois tous le 2 à 3 ans / immeuble neuf donc peu de travaux les 10 1ères années / remise en état après le départ de chaque locataire	l'exploitant reste en place généralement à vie, assure tous les travaux d'entretien et ceux de remise en état du logement	on ne possède que la nue-propriété, l'usufruit est détenu par un tiers qui assure l'entretien du logement pendant toute la durée du démembrement
RISQUE LOCATIF	moyen	moyen	moyen	moyen	inexistant	inexistant
Risque impayé	moyen	inexistant	faible à moyen	moyen	inexistant	inexistant
Risque de vacances (absence de locataire)	moyen à fort	Très Fort	faible à fort	moyen à fort	inexistant	inexistant
	le risque d'impayé est toujours existant, la vacance locative va dépendre de l'emplacement et de l'état du logement	le risque d'impayé est inexistant sauf à ne pas se faire payer avant l'entrée, la vacance locative va dépendre de l'emplacement et de l'état du logement	le risque d'impayé dépend bien évidemment de la solvabilité de l'entreprise qui loue, la vacance locative va dépendre de l'emplacement et de l'état du logement	le risque d'impayé est toujours existant, la vacance locative va dépendre de l'emplacement et de l'état du logement	le risque d'impayé est quasi inexistant (le locataire est une société d'envergure nationale voire internationale, de même que la vacance	aucun locataire, donc aucun loyer
FISCALITE	forte	faible	faible	forte	faible	inexistante
Type d'impôt	Revenu foncier	BIC	IS	Revenu foncier	BIC	pas de revenu, pas de fiscalité
FISCALITE REVENTE	Normal	Normal	Très Fort	Normal	Normal	inexistant