

INVESTIR

en résidence étudiante

LE POINT SUR LA FISCALITÉ

Le statut loueur
meublé

Investir en
résidence étudiante
JE ME LANCE ?

**LES CONSEILS
POUR BIEN CHOISIR
SA RÉSIDENCE
ÉTUDIANTE**

GRUPE
VALORITY 
PRÉSENT POUR L'AVENIR

Sommaire



Édito

Ils ont été 135 000 de plus en 2018 à choisir de poursuivre leurs études dans l'enseignement supérieur. L'offre de logements actuelle, très insuffisante, ne parvient hélas pas à satisfaire cette demande en croissance constante.

Face à ce marché déficitaire, les résidences étudiantes fleurissent sur le marché. Convivialité, services sur-mesure, prestations haut de gamme et sécurité, tous les éléments sont réunis en un lieu dédié, pour que le meilleur jaillisse de ces années d'études si décisives.

04.

La résidence étudiante

Définition et fonctionnement

06. Le point sur la fiscalité



Le statut loueur meublé en 2020

08. Dossier : Investir en résidence étudiante. Je me lance ?

Avantages **vs** Risques, tout ce que vous devez savoir avant de vous lancer

10. Les conseils pour bien choisir sa résidence

Témoignages : investisseur // locataire

14.

Questions/ Réponses

Les questions les plus fréquentes des investisseurs

La résidence étudiante

Définition

Une résidence étudiante est, comme son nom l'indique, réservée au logement des étudiants et adaptée à leurs besoins. Cependant, pour pouvoir bénéficier du régime fiscal d'une **résidence avec services**, celle-ci doit respecter **3 engagements** définis par la loi.

Des prestations obligatoires

Une résidence de services privée doit proposer, dans des conditions similaires aux établissements d'hébergement à caractère hôtelier, **au moins trois des prestations suivantes** :

- Le petit déjeuner
- Le nettoyage régulier des locaux
- La fourniture de linge de maison
- La réception des résidents

Un taux d'occupation

Pour être qualifiée de résidence de services, une résidence étudiante doit compter au minimum **70% d'étudiants** parmi ses occupants. Par déduction il peut donc y avoir au maximum 30% de résidents qui n'auraient pas le statut d'étudiants (il s'agit, la plupart du temps, de jeunes actifs).

Le calcul est fait sur une période de 3 mois (du 1^{er} octobre au 31 décembre) chaque année. Si ce seuil venait à ne pas être respecté, l'avantage fiscal pour les propriétaires pourrait être remis en cause.

Le statut d'étudiant

Le statut d'étudiant est accordé aux **élèves** inscrits dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, aux **stagiaires** qui effectuent leur stage dans le cadre de leurs études et aux personnes liées par un contrat de travail à un employeur et inscrites dans un établissement scolaire, comme les **apprentis** ou les **alternants**.



2 965 400
étudiants

ÉTAIENT INSCRITS DANS L'ENSEI-
GNEMENT SUPÉRIEUR EN FRANCE
À LA RENTRÉE 2023*

464 571

logements étudiants

DONT 289 224 PLACES EN RÉSIDENCES
UNIVERSITAIRES
PUBLIQUES ET SOCIALES ET 175 347 EN
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES PRIVÉES*

Le contexte actuel

*L'offre actuelle
ne comble que*

23,2%

*des besoins des étudiants**

+8%

d'étudiants internationaux

DEPUIS 2020 QUI, POUR DES RAISONS PRA-
TIQUES, RECHERCHENT EN PRIORITÉ DES
LOGEMENTS DANS DES RÉSIDENCES ÉTU-
DIANTES*

**l'objectif
du gouvernement :**

*doubler la capacité
du plan logement étudiant mis en place
lors du précédent quinquennat*



Le point sur la fiscalité

Comme les autres résidences de services, celles réservées aux étudiants se placent **sous le régime de la location meublée non professionnelle (LMNP)**.

Le statut LMNP permet de générer des revenus complémentaires nets d'impôt, mais aussi de récupérer la TVA sur son achat.

Le statut LMNP

Le statut de loueur meublé non-professionnel est accessible à tous les investisseurs dans la mesure où le bien immobilier entre dans la qualification d'une location meublée, comme c'est le cas pour la résidence étudiante. Ce statut est partagé en deux régimes différents : le régime « forfaitaire » aussi appelé micro-BIC, ou le régime « réel ».

Le régime forfaitaire s'applique par défaut mais vous pouvez faire le choix du régime réel, souvent plébiscité.

Alors, comment choisir son régime ?

Tout dépend de la manière dont vous souhaitez être imposé sur vos revenus locatifs.

Le régime forfaitaire (ou micro-BIC)

Le régime forfaitaire est un régime d'imposition simplifié qui permet au contribuable de ne déclarer que les recettes obtenues dans le cadre de son activité de location meublée. Il ne pourra par conséquent pas déclarer (et donc déduire) les charges engagées pour l'exercice de son activité, comme les intérêts de son emprunt immobilier ou l'amortissement de l'immeuble. Avec ce régime, le contribuable bénéficie d'un abattement forfaitaire sur ses revenus locatifs de

50 % pour les meublés classiques ou 30% pour les meubles de tourisme non classés. Mais pour avoir droit à ce régime il faut que les recettes tirées de l'activité de location meublée ne dépassent pas 77 700 euros/an. Dans le cas contraire il faudra passer au régime réel.

Le régime réel

Ce régime peut donc être attribué automatiquement si les recettes sont supérieures à 77 700 euros/an, mais aussi choisi volontairement même si les gains sont inférieurs. Contrairement au régime forfaitaire, le régime réel autorise la déduction des frais et charges sur les recettes (frais d'acquisition, intérêts d'emprunt, travaux d'entretien, réparations courantes...) et permet de pratiquer des amortissements. Ainsi, les recettes locatives peuvent être ramenées à zéro et dans ce cas ne sont donc plus imposables.

Bon à savoir :

Le statut LMNP nécessite l'obtention d'un numéro SIRET, que vous soyez au forfaitaire ou au réel, afin de télétransmettre votre liasse fiscale. En cas de cession, le régime fiscal est transmissible au nouvel acquéreur.

Coup d'oeil sur

Les avantages fiscaux du statut LMNP

- Abattement fiscal forfaitaire de 50 % **ou** déduction des charges en fonction du régime fiscal choisi⁽¹⁾
- Possibilité de **recupérer la TVA** sur l'acquisition⁽²⁾, soit 20 % du prix d'achat.
- Perception d'un loyer par le biais d'un **bail commercial**⁽³⁾ (voir p. 07)
- Bénéficiaire de **revenus non imposés ou faiblement imposés** pour une durée pouvant dépasser 20 ans⁽⁴⁾

POURQUOI l'État propose-t-il ces systèmes d'avantages fiscaux ?

Comme démontré plus haut, notre pays manque grandement de logements pour héberger ses nombreux étudiants. L'État a donc mis en place, depuis plusieurs années, une politique de construction de logements étudiants neufs et propose aux investisseurs d'aider au développement de ce parc locatif. Le but est d'inciter les français à investir dans la construction de logements en les récompensant par des avantages fiscaux !

Les changements du LMNP en 2025

En 2025, le statut LMNP connaît des modifications significatives, principalement en raison de la loi Le Meur du 19 novembre 2024 et des dispositions de la loi de finances 2025. Ces réformes visent à encadrer davantage la location meublée, notamment touristique, pour répondre aux déséquilibres du marché locatif.

Concrètement, les abattements forfaitaires du régime micro-BIC diminuent pour les meublés de tourisme. Pour les meublés non classés, l'abattement sur les recettes locatives passe de 50 à 30 % dans une limite de 15 000 € / an contre 77 700 € auparavant. Tandis que pour les meublés de tourisme classés, l'abattement passe de 71 à 50 % dans une limite de 77 700 € / an contre 188 700 € en 2024.

Autre changement majeur, l'amortissement du bien et du mobilier dans le cadre du régime réel est désormais pris en compte dans le calcul de la plus-value imposable lors de la revente d'un bien. L'investissement en résidence de services, comme les résidences étudiantes, n'est pas concerné par cette mesure.

D'autres mesures impactent la location meublée, comme la présentation d'un DPE pour les meublés de tourisme situés en zones tendues et soumis à autorisation de changement d'usage. Les meublés de tourisme devront attester d'un DPE au moins F en 2025 et E en 2028. À partir de 2034, tous les meublés de tourisme actuels et futurs devront être classés entre A et D.

Le propriétaire qui louerait son meublé de tourisme en violation des règles sur le DPE encourra une amende administrative de 5 000 euros maximum.

Dossier : Investir en résidence étudiante. Je me lance ?

Vous avez étudié le marché, vous avez bien noté les différents avantages fiscaux du dispositif, mais vous hésitez encore pour statuer sur la question : **l'investissement dans une résidence étudiante est-il fait pour moi ?** Voici quelques éléments de réponse pour vous aider.



Zoom sur

Le bail commercial en résidence étudiante

- Une durée de **9 ans** minimum.
- Montant du loyer **fixé** dans le bail.
- Les loyers sont **réglés par le gestionnaire** de la résidence et non par l'étudiant.
- Loyers versés généralement **au trimestre**, mais possibilité de négocier au mois.

Commencer par lister les avantages

Pour savoir si un investissement est adapté à notre projet, la première étape est de lister les bénéfices que l'on pourrait en tirer. Ces derniers sont propres à chacun, d'une personne à l'autre le critère qui se trouve être un avantage pour l'un, peut représenter un inconvénient pour l'autre. En ce qui concerne l'investissement en résidence étudiante, voici les principaux intérêts qu'il présente.

La réduction fiscale

L'investissement locatif permet d'obtenir de la part de l'État des abattements forfaitaires, des déductions de charges ou encore la récupération de la TVA. Il n'est donc pas nécessaire d'être fortement imposé pour que l'opération soit intéressante, même avec un montant d'imposition annuel relativement bas cela reste toujours avantageux.

La mise de départ

Les logements en résidences étudiantes sont la plupart du temps sur des prix moins élevés que des logements «classiques», même si il s'agit toujours d'un achat dans

du neuf. Cela s'explique en grande partie par la taille des logements proposés. En effet, les résidences étudiantes sont principalement composées de studios (de 15 m² à 20 m² en moyenne), qui sont logiquement moins chers que des surfaces d'habitations familiales.

Concrètement, un investisseur peut devenir propriétaire d'un appartement en résidence étudiante pour environ 100 000 € et parfois même dès 60 000 €, dans certaines villes. Cela rend plus accessible ce type de bien à des profils d'acquéreurs présentant quelques difficultés à emprunter, tel que les jeunes ou les personnes âgées. Un jeune investisseur obtiendra plus facilement un prêt immobilier dans le cadre d'un achat d'un petit montant.

Le gain à long terme

Une question cruciale doit aussi être posée, et ce pour tout type d'investissement : l'opération sera-t-elle rentable sur les années à venir ? Avec un bien en résidence étudiante, l'investisseur peut compter sur un loyer assuré pendant les 9 premières années grâce au bail commercial. Ce dernier est reconduit tacitement tous les 9 ans et garantit donc un loyer constant, sans interruption, réglé par le gestionnaire de la résidence qui devient locataire du bien. En effet, lors d'un investissement en résidence étudiante le bail est signé entre le propriétaire et le gestionnaire, l'étudiant quant à lui peut être considéré comme le sous-locataire.

Contrairement à une location sur un circuit classique, le propriétaire ne court donc aucun risque de loyer impayé par le locataire. Ces loyers assurés sont donc un complément de revenu pour envisager l'avenir de façon sereine.

La gestion locative

La signature d'un bail commercial induit qu'un gestionnaire locatif s'occupe de toutes les démarches administratives liées à la gestion du bien. Le propriétaire n'intervient donc pas dans le processus de location, et se trouve ainsi déchargé de tâches administratives très chronophages. Le gestionnaire de la résidence devient ainsi son seul interlocuteur.

En conclusion

Privilégier un type d'investissement immobilier plutôt qu'un autre dépend du projet de chacun et des objectifs que l'on se donne. La meilleure façon de savoir si investir en résidence étudiante pourrait être une bonne chose pour vous est de vous renseigner auprès d'un conseiller en gestion de patrimoine. Il sera le plus à même d'étudier votre situation et de répondre correctement à vos questions. L'analyse de votre profil fiscal et la proposition de solutions de défiscalisation personnalisées sont des services gratuits et sans engagement. Loin d'être réservés aux grosses fortunes, ces conseils s'avèrent particulièrement précieux lorsque l'on est dans une démarche d'investissement locatif.

Exemple d'investissement LMNP

Pierre, 41 ans

Vient d'acheter un studio dans une résidence étudiante à Bordeaux.

Remboursement mensuel : **- 567 €**

Loyer moyen mensuel : **+ 338 €**

Épargne moyenne mensuelle sur 20 ans : **229 €**

Prix ttc de l'appartement (mobilier inclus) :

131 760 €

Frais d'acquisition (acte + garantie de prêt) :

+ 5 701 €

Récupération de la TVA (20%) :

- 21 960 €

Montant total de l'investissement :

= 115 501 €

Apport personnel :

22 500 €

* Hypothèse de perception de loyers sur une durée continue de 30 ans (indexation annuelle des loyers de 1,2 % par an). Dans le cadre d'un investissement en LMNP, l'amortissement du prix des murs du bien et du mobilier selon les conditions de l'article 39C du Code Général des Impôts vient en déduction des loyers perçus. Cela permet ainsi de générer des loyers sans impôts ni contributions sociales sur une durée pouvant dépasser 25 ans comme dans l'exemple ci-après. Exemple d'acquisition d'un appartement dans la résidence Campus Léna d'un montant de 117 600 € TTC (mobilier inclus) dans le cadre fiscal du LMNP ; Faculté de récupérer la TVA (taux de 20,00%) sur le prix d'achat, soit un montant d'investissement total de 10 2351,20 € après provision sur frais d'acquisition de 4 351,20 € et sur la base d'un achat HT de 98 000 € ; Hypothèse d'apport personnel de 4 351,20 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 498,59 € (assurance incluse). Base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 1,6 % (Taux moyen constaté par la société de courtage Optiméa Crédit auprès de 6 banques nationales et organismes de crédit au 1er octobre 2018) + assurance décès invalidité de 0,3 % (Taux moyen constaté en 2018 pour un investisseur de moins de 30 ans), coût total du crédit de 22 310,92 € (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ; Loyer annuel initial prévu par bail commercial d'un montant de 3 591 € HT, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1,2 % par an), soit un loyer mensuel moyen, sur 30 ans, net de charges de 332 € ; Charges mensuelles moyennes de 17 € (hors taxe foncière), en résidence pour étudiants. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

Les conseils pour bien choisir sa résidence

Si l'on devait ne retenir que deux critères principaux pour arrêter son choix sur une résidence, ce serait son **emplacement**, et le professionnalisme de son **gestionnaire**. Décryptage des spécificités de ces deux éléments essentiels.



L'emplacement, l'emplacement et l'emplacement

Comme pour tout achat immobilier, le critère numéro un reste l'emplacement. La localisation de la ville à l'échelle nationale puis la situation du bien au sein de l'agglomération choisie, sont primordiales pour déterminer l'attractivité de la résidence, son remplissage et sa future plus-value lors de la revente.

En effet, toutes les villes ne présentent pas la même attractivité pour les élèves de l'enseignement supérieur. Ainsi, si Paris Lyon et Bordeaux forment le trio de tête du classement des villes les plus prisées, Lille et Toulouse les suivent de très près. D'après une étude menée en 2017*, on constate que les régions les plus déficitaires en matière de logement, sont par ordre décroissant : l'Île-de-France, la région Rhône-Alpes, la région PACA, le Nord-Pas-De-Calais, les Midi-Pyrénées et l'Aquitaine.

Le dynamisme économique de la ville doit donc être étudié avec soin, tout comme l'environnement immédiat de la résidence. Cette dernière doit se situer proche de moyens de transports, à proximité des grandes écoles et établissements de formation, et non loin des commerces et autres commodités essentielles à la vie des étudiants. Une résidence bien placée est la garantie d'un taux de remplissage élevé.

Le choix du gestionnaire

Même si le LMNP en résidence de services reste l'un des investissements immobiliers les plus sûrs, il demeure essentiel d'examiner, avant tout achat, la fiabilité de son gestionnaire. En effet, le propriétaire et lui sont liés par un bail commercial. Avoir l'assurance d'un gestionnaire locatif solide et expérimenté permet d'envisager une collaboration sereine et fructueuse tout au long de la mise en location.

Pour se renseigner sur la fiabilité d'un gestionnaire, des critères comme la date de son arrivée sur le marché, le nombre de ses résidences en gestion ou la solidité de la société ou du groupe auquel il appartient, sont à considérer. L'intérêt de choisir un gestionnaire de qualité est double, car il impactera également la revente de votre bien. Le marché de la transaction en matière de logement étudiant est particulièrement attentif à l'exploitant d'une résidence et exclut d'emblée les mauvais gestionnaires. Ce paramètre représente un gage de sécurité pour les futurs acheteurs, ainsi, une sélection rigoureuse dès votre acquisition vous donnera par la suite l'assurance de revendre en toute sérénité.

*Source : immojeune.com



**« C'est rassurant d'avoir
une personne à l'accueil
de la résidence. »**

Oriane - 24 ans - originaire de Montpellier

**« L'insonorisation,
mine de rien c'est
très important »**

Clément - 24 ans - originaire de Toulouse

**« Pour moi, le plus
important c'est que
mon appartement
soit proche de mon
école. »**

Margot - 18 ans - originaire de la Drôme

paroles d'étudiants

**« J'ai choisi d'habiter
en résidence étudiante
pour la sécurité. »**

Yona - 19 ans - originaire de la Flandre

**« Ma résidence est bien
desservie par le métro. »**

Solène - 19 ans - originaire du Nord-Pas-De-Calais

**« Avoir une salle de sport
au sein de la résidence
c'est un gros avantage. »**

Léa - 18 ans - originaire des Vosges

**« Ne pas avoir à sortir
pour laver mon linge,
c'est le pied. »**

Oriane - 24 ans - originaire de Montpellier

Témoignages en famille

Parents/Enfant Investisseurs & locataire



Jany et Dominique
Giraud, investisseurs
et parents de Manon

Jany et Dominique Giraud, **réservataires de 2 studios** dans une résidence étudiante à Clermont-Ferrand et parents de Manon, **locataire d'un appartement** étudiant à Lyon.

E.D. Comment s'est déroulé l'emménagement de Manon dans sa résidence ?

Mme et M. G : Tout s'est vraiment très bien passé. Du montage du dossier à l'état des lieux. Nous avons été très satisfaits de notre gestionnaire. L'appartement n'attendait plus que Manon. Elle a simplement ajouté sa petite touche personnelle pour se sentir pleinement « chez elle ». L'approvisionnement du frigo en petits plats mijotés par maman a aussi aidé (sourire).

E.D. Que pensez-vous des services et prestations proposés par la résidence ?

Mme et M. G : Nous avons été particulièrement séduits par l'aspect « sécurité » de la résidence. La présence d'un intendant au service des étudiants est appréciable et rassurante pour des parents. Notre fille est très prise par ses études et nous savons que quelqu'un sera là rapidement en cas de petits tracas, comme une ampoule à remplacer par exemple. Tout a été pensé pour faciliter le quotidien de nos enfants. La situation géographique de la résidence est également idéale ; proche de tous les moyens de transports (métro, gares, tram) et des établissements d'enseignement supérieur. Cette année Manon entre en prépa vétérinaire au lycée de l'Assomption Bellevue, elle s'y rend chaque matin en 3 min à pied seulement, c'est un bonheur !

E.D. Pourquoi avoir choisi une résidence étudiante pour votre investissement ?

Mme et M. G : La réception de notre avis d'imposition nous a poussé à agir. Nous avons alors contacté notre conseiller en gestion de patrimoine à Toulon. Il nous a tout de suite suggéré d'investir dans une résidence étudiante, et le magazine Les Belles Années, qu'il nous a alors remis, a fini de nous convaincre. Défiscaliser via une acquisition immobilière répondait à nos attentes et l'expérience de notre fille, installée dans la résidence « Le Up », a permis d'illustrer de manière très concrète l'argument d'une gestion locative efficace et à l'écoute.

Si nous avons quelque peu hésité au sujet de la situation géographique, le prix a finalement fait pencher la balance vers La Cour des Grands à Clermont-Ferrand. Nous avons aussi pris en compte le potentiel de développement économique de la ville.

E.D. Quelles ont été les différentes étapes de votre acquisition ?

Mme et M. G : Notre opération s'est déroulée de manière très fluide. Après avoir contacté notre conseiller, il nous a donné rendez-vous pour nous présenter deux résidences. Une fois notre choix arrêté, nous avons bloqué deux lots, puis nous avons signé les contrats de réservation. Nous avons ensuite procédé au montage financier auprès de notre banque. Notre offre de prêt doit nous parvenir sous peu. Dès réception, nous pourrions signer nos actes de vente auprès du notaire.



“ MANON GIRAUDO, RÉSIDENTE DU UP :

Je suis installée depuis un an dans la résidence du UP. J'apprécie particulièrement l'aspect pratique et sécurisant des lieux.

Côté services, je fréquente beaucoup la salle de sport, c'est idéal de pouvoir s'y rendre dès qu'on le souhaite.

L'emplacement, à 5 minutes de mon école, proche des commerces et du métro est un vrai plus. Je ne perds pas une minute dans les transports.

La vie quotidienne au sein de la résidence est calme et conviviale. Des amis de l'école ont même fait le choix de me rejoindre et de prendre eux aussi un appartement dans le Up.

”

Questions/Réponses

Un grand nombre d'investisseurs potentiels reste assez frileux à l'idée d'investir en résidence étudiante et hésite encore à se lancer.

Nous avons réuni **les questions les plus fréquentes d'internautes** et avons demandé à un expert en la matière d'y répondre.

« Je cherche à faire un investissement locatif pour réduire le montant de mes impôts et d'après mes premières recherches, le dispositif LMNP est assez compliqué à comprendre. Vers qui me conseilleriez-vous de me tourner pour y voir plus clair ? Mon banquier est-il le mieux placé ? »

J.P Marillier : Il existe aujourd'hui des sociétés spécialisées dans l'immobilier d'investissement. La banque peut proposer des produits, mais il est préférable de rencontrer des spécialistes du domaine plutôt que des généralistes. Il s'agit tout de même de montants importants et d'une démarche qui engage sur des durées longues. Autant ne pas se tromper.

« Je souhaite défiscaliser en faisant un investissement locatif en résidence de services mais ce bien entrera dans l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière). Je paierai donc des impôts dessus et je serai taxé sur la plus-value éventuelle lors de la revente, sans compter l'impôt sur les revenus appliqué sur les loyers perçus. Comment cela peut-il être intéressant pour moi ? »

J.P Marillier : C'est un investissement en statut LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel). Il permet de ne pas être imposé sur les loyers pendant des durées très longues. En cas d'impôt sur la plus-value, cela veut dire que mon investissement a pris beaucoup de valeur. C'est une bonne nouvelle, c'est le signe que je gagne de l'argent. De plus, en revendant plus cher que le prix payé, je peux obtenir des abattements qui m'exonèrent d'impôt sur la plus-value.

« Je me demande s'il vaut mieux gérer soi-même la location de son bien meublé ou faire appel à un gestionnaire locatif. Quelle est selon vous la meilleure solution ? »

J.P Marillier : Tout cela dépend de vos compétences, du temps que vous souhaitez y consacrer et du niveau de tranquillité recherché. Si vous avez assez de temps libre, que vous êtes bricoleur et prêt à assumer les aléas de la gestion et de la législation, vous pouvez gérer vous-même. Il faudra faire attention à la sélection du locataire et au choix de garants éventuels. Dans la location meublée, les locataires peuvent partir à tout moment. Il y a très peu de contraintes matérielles pour eux. Ils entrent dans un logement avec leurs affaires personnelles uniquement et n'ont pas de meubles à déménager. Cela entraîne une rotation de locataires plus importante.

Faire appel à un professionnel est plus rassurant et soulage des soucis liés à la gestion. Lors d'un investissement dans une résidence de services, la qualité de l'exploitant est essentielle pour assurer une gestion sereine de votre bien.

« J'ai vu que le montant des loyers lors d'une location LMNP en résidence étudiante était défini par l'organisme de gestion, de même que leur hausse ou baisse éventuelle. Comment avoir la garantie de percevoir un loyer convenable et régulier sur le long terme ? Connaitrai-je le montant du loyer avant de m'engager ? »

J.P Marillier : Les règles sont définies dès le départ. Pour chaque investissement confié à un gestionnaire, le loyer est fixé contractuellement à la signature du bail commercial. Il faut donc rester vigilant sur le contenu de ce dernier. Une clause de renonciation à la faculté de sortir du bail, signée tous les 3 ans par l'exploitant est selon moi essentielle. Cela assure une tranquillité plus grande sur l'opération. Les clauses d'indexations doivent être aussi stipulées. Ainsi nous pouvons obtenir une très bonne visibilité sur les revenus locatifs à venir.

« Les étudiants sont souvent absents en juillet-août, dans ce cas percevrai-je tout de même un loyer sur ces mois-là ? »

J.P Marillier : Dans un investissement en résidence destinée aux étudiants, il n'y a pas à se soucier de l'occupation de son logement. En effet, le locataire n'est pas un étudiant éventuel, mais bel et bien le professionnel qui exploite commercialement la résidence. Il n'y a donc pas à s'inquiéter du départ ou de l'arrivée d'un étudiant dans le logement. Le loyer est versé quoi qu'il arrive, que le logement soit occupé ou non.

« Comment faire pour bien choisir le lieu de mon investissement locatif en résidence étudiante ? Toutes les villes étudiantes ne se valent pas en terme de demande. Je ne connais pas le marché et ne vis pas sur place. Comment bien choisir la ville où investir ? »

J.P Marillier : Certains indicateurs sont intéressants à regarder, comme par exemple le nombre d'étudiants, proportionnellement à la population de la ville, ou encore les projets d'implantations de centres universitaires et d'infrastructures dédiées aux étudiants. Ensuite, il existe sur le marché des exploitants reconnus pour leur rigueur dans leur sélection de résidences. En général, ils prennent en exploitation un nombre limité de nouvelles résidences, chaque année. Dans ce cas, il faut savoir faire confiance à ces sociétés. Elles réalisent en amont des études approfondies sur le potentiel de la ville et du secteur sur lequel se situe la résidence. Il ne faut pas oublier que ces exploitants qui deviennent les locataires des investisseurs, se doivent de verser un loyer pendant 10 ans. L'enjeu financier pour eux est important.

« Si mon appartement est dégradé par le locataire étudiant, qui se charge des travaux (devis, réalisation, règlement...) ? Et pour les parties communes ? »

J.P Marillier : Dans le cadre de résidences étudiantes, ce n'est pas le problème de l'investisseur. Bien entendu, si le gestionnaire exploitant est bien un professionnel du domaine ! Cela entre dans les attributions du locataire, c'est-à-dire l'exploitant. Normalement, seules les dépenses engendrées

par l'usure normale restent à la charge de l'investisseur.

« Lors de l'achat d'un logement en résidence étudiante, le mobilier est souvent compris dans le prix total de l'appartement. Mais si dans 5 ou 10 ans, le mobilier venait à être entièrement remplacé, cela serait-il fait à mes frais ? Cela risquerait de représenter une grosse somme d'argent... »

J.P Marillier : En général le mobilier est changé entre la 10^{ème} et la 15^{ème} année. Cela reste à la charge du propriétaire si le changement est dû à l'usure normale. Et cela doit le rester, en effet pour être loueur en meublé, il faut être propriétaire du mobilier. Si le mobilier venait à être payé par l'exploitant, il y aurait risque de requalification fiscale. En cas de dégradation du mobilier, le changement reste à la charge de l'exploitant de la résidence. Le coût du changement du mobilier est relatif à la valeur initiale des meubles à remplacer. Lors de la livraison du bien, la valeur d'achat du mobilier est indiquée. Sur un studio ou un T2, cela représente en général entre 2 500 € et 6 000 €. Ce coût varie en fonction du standing de la résidence et de sa taille.

« Je m'inquiète quant à la revente d'un bien neuf que je souhaite acquérir sous le statut LMNP. Trouverais-je facilement des acheteurs ? Si mon objectif est d'investir pour bénéficier d'avantages fiscaux, quel sera l'intérêt pour un futur acquéreur de racheter mon bien ? »

J.P Marillier : Le LMNP répond à un besoin immédiat ou futur de revenus. Cette nécessité est croissante en France, notamment à cause des faibles retraites des prochaines générations. C'est un marché qui me semble très porteur, à la vente comme à la revente. De plus, lors de la revente le nouveau propriétaire pourra lui aussi bénéficier d'avantages fiscaux importants. C'est un vrai argument de revente.

Merci à Jean-Pierre Marillier, expert en investissement immobilier pour ses réponses.