



GUIDE

**COMMENT
INVESTIR DANS
LES RÉSIDENCES
ÉTUDIANTES**



toutsur
mesfinances.com

Éditions

Sommaire

Page 4 : Les particularités de l'investissement dans une résidence étudiante

- Comment choisir la résidence ?
- Être attentif au choix du promoteur et du gestionnaire
- Un moment important : la signature du bail commercial
- Quel rendement attendre ?

Page 8 : La fiscalité de cet investissement

- Un achat hors taxe
- Le choix du régime fiscal
- Comment déclarer ses revenus locatifs ?

Page 12 : Anticiper la revente

- Un marché secondaire de niche
- Le remboursement de la TVA
- Une imposition sur la plus-value

chambres
de 409 à 413

10



Encore méconnu, l'investissement dans une résidence étudiante présente pourtant de nombreux atouts. Il fait partie de ce que l'on appelle l'immobilier géré, au même titre que les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) ou les résidences de tourisme. Cela signifie que c'est une location meublée dans une résidence de services.

Premier point fort, il s'agit d'un investissement moins onéreux, comparé à la concurrence. Il est en effet le moins cher de l'immobilier géré : alors qu'il faut déboursier au minimum 120.000 euros pour investir en Ehpad, il est possible d'acheter un studio dans une résidence étudiante à partir de 60.000 euros. Autre atout, la résidence étudiante peut convenir à différents profils d'investisseurs. Elle peut intéresser des jeunes souhaitant faire leur premier investissement immobilier et pourquoi pas préparer leur retraite sur le très long terme. Mais elle peut tout aussi bien convenir à des personnes bien installées dans la vie et qui veulent se créer un complément de revenus peu voire non fiscalisé.

Enfin, l'investisseur n'a pas à s'occuper de trouver un locataire ou d'entretenir le logement. Cette mission revient au gestionnaire de la résidence étudiante. Un mode de gestion qui évite à l'investisseur de devoir prendre en charge des rapports locatifs parfois compliqués.

Mais tous ces points positifs ne doivent pas faire oublier qu'un investissement immobilier ne se prend jamais à la légère. Avant de se lancer, il est nécessaire de regarder les conditions qui encadrent l'achat d'un logement dans une résidence étudiante, le régime fiscal qui sera le plus approprié à l'investisseur mais aussi les critères à retenir pour la revente.

Ces différentes parties seront développées tout au long de ce guide.

Les particularités de l'investissement dans une résidence étudiante



Contrairement à de l'immobilier dit « classique », les résidences étudiantes ne sont pas installées dans toutes les villes. Le marché reste relativement restreint par rapport à la location classique. Avant d'investir, il est donc important d'étudier le lieu où se trouve le logement et aussi les conditions dans lesquelles sa vente et sa gestion vont se dérouler. Des critères essentiels qui auront des répercussions directes sur le rendement de l'investissement.

Comment bien choisir la résidence ?

La résidence étudiante répond à une définition stricte. Elle doit être occupée au minimum à 70% par des étudiants et est principalement composée de studios. Elle doit aussi proposer trois services parmi quatre principaux : la réception (avec en général un gardien), la formule petit-déjeuner, le linge de maison et le nettoyage du logement. Rares sont celles qui proposent d'autres services que ceux-ci. D'une résidence à l'autre, il y a donc très peu de différences de services car la clientèle a un budget contraint.

Il n'y a pas d'avantage particulier à investir au moment de la rentrée universitaire. Tout au long de l'année, il est relativement facile de trouver des locataires. Quand on est en Vefa (Vente en état futur d'achèvement), le calendrier prévisionnel peut être amené à changer, la livraison peut prendre du retard.

En revanche, si le critère de temps est peu important, celui de la localisation est crucial. Première étape, le choix de la ville. Bien sûr,

la vie étudiante doit y être importante. Mais ce n'est pas tout. Il faut regarder les villes où il y a beaucoup d'étudiants et trop peu de logements. Il peut être par exemple incertain d'investir dans une commune de taille moyenne où il n'y a qu'un seul IUT et où, bien souvent, les étudiants ont déjà un logement.

D'un endroit à l'autre, le prix de l'investissement ne varie pas forcément. Il faut exclure de cette remarque les villes où l'immobilier est rare et les prix très élevés. Dans ces circonstances, la taille du logement acheté pourra être un peu plus petite que dans une autre agglomération.

Après le choix de la ville, la deuxième étape est l'emplacement précis de la résidence. Pour être relativement facile à remplir, une résidence étudiante doit être située dans un quartier actif, proche des moyens de transports. Les étudiants doivent pouvoir facilement rejoindre leur campus mais aussi le centre-ville où ils peuvent profiter de nombreuses activités.

Une résidence étudiante doit être occupée au minimum à 70% par des étudiants.

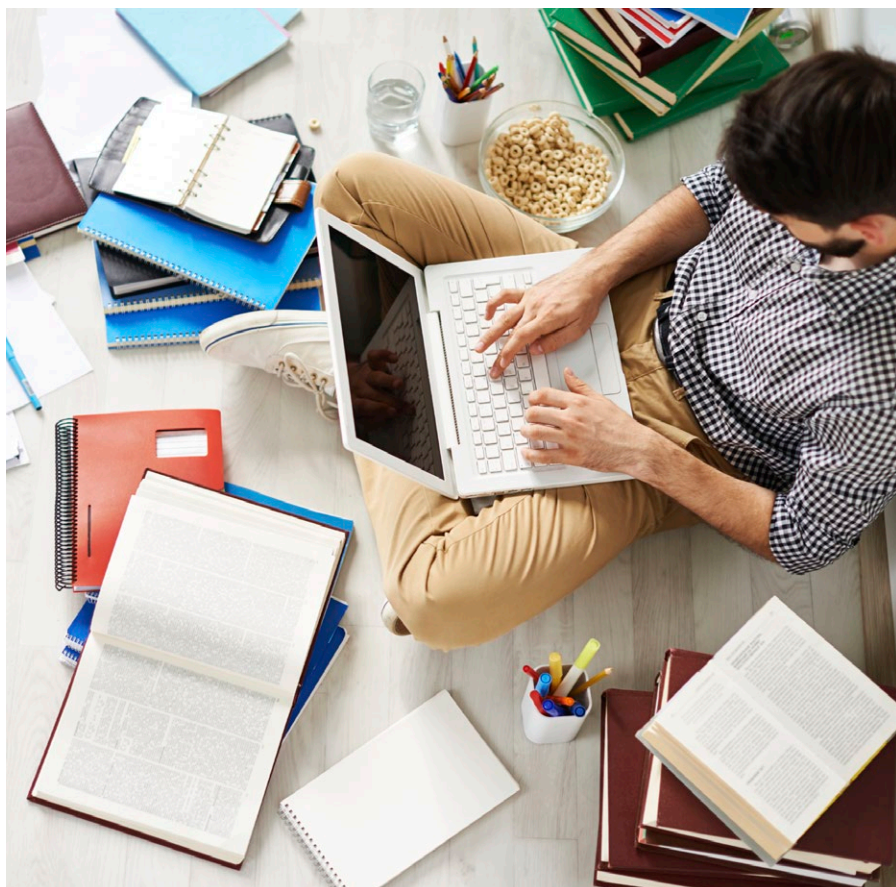


Être attentif au choix du promoteur et du gestionnaire

La majorité des investisseurs se tourne vers les résidences étudiantes neuves. Dans ces conditions, il est important de se renseigner sur le promoteur : il ne faut pas hésiter à aller voir les autres résidences qu'il a construites par exemple. La même démarche peut être effectuée pour le gestionnaire de la résidence. Choisi par le promoteur il développe, la plupart du temps, un concept qu'il décline ensuite pour chaque résidence. C'est en principe assez codifié. Son choix a une grande importance car c'est lui qui sera responsable de la vie de la résidence et donc de son évolution. Le marché est assez restreint et compte une dizaine de promoteurs qui travaillent souvent avec leurs propres gestionnaires de résidence.

Mais attention, cela ne signifie pas qu'il n'y a aucun risque. Le gestionnaire doit avoir une certaine antériorité. S'il a très peu d'expérience, il faut être prudent. Le conseil est de croiser les critères pour éviter les déconvenues. Regarder les performances des autres résidences n'est jamais inutile.

Contrairement à l'immobilier locatif en direct, ce n'est pas à l'investisseur de gérer les relations avec les occupants. Il délègue au gestionnaire, par le bail commercial qu'il a signé avec lui, la recherche de locataires, le versement des loyers ou encore l'entretien de la résidence. Il ne sera pas directement en face de l'étudiant. « L'investisseur recevra un loyer lissé sur l'année, en général versé trimestriellement par le gestionnaire, net des charges liées aux relocations ou encore à l'exploitation quotidienne du logement.



Un moment important : la signature du bail commercial

Contrairement à la location classique, il ne s'agit pas d'un bail civil mais d'un bail commercial que l'investisseur signe avec le gestionnaire. Il est rédigé par le gestionnaire et sa durée est souvent comprise entre 9 et 12 ans. Il servira à fixer la relation entre l'investisseur et le gestionnaire de la résidence chargé de collecter les loyers et de les reverser.

Même si le gestionnaire s'occupe de beaucoup de choses, l'investisseur doit être très attentif au moment de la signature. Le premier point à regarder est le prix du loyer. Pour avoir une base de référence, il est nécessaire d'analyser le montant du loyer d'un studio dans un immeuble classique. Une différence peut exister entre les deux, mais elle ne doit pas être trop importante. Il faut aussi jeter un coup d'œil sur les services proposés. Vérifier la répartition des charges avec le gestionnaire est aussi indispensable. Ce point est très important pour éviter de futurs litiges. Attention, certains gestionnaires peuvent instaurer des charges forfaitaires en fonction des mètres carrés, ce qui peut faire grimper très rapidement la note. En moyenne, hors taxe foncière, il faut compter 100 euros de charges par an.

Enfin, le bail commercial va décider de l'indexation des loyers. Celle-ci est établie librement entre les parties.

Quel rendement attendre ?

Le décompte des années

Le décompte des années de l'investissement commence au moment de la signature du bail car c'est à partir de là que le gestionnaire s'engage à verser des revenus. Le fait qu'il y ait un étudiant ou pas dans le logement n'a pas d'importance.

Avant de se lancer, il faut aussi se poser la question du rendement : dans quelle mesure l'investissement peut être boosté positivement ? Et à l'inverse, se méfier des cas dans lesquels les rendements pourraient devenir négatifs.

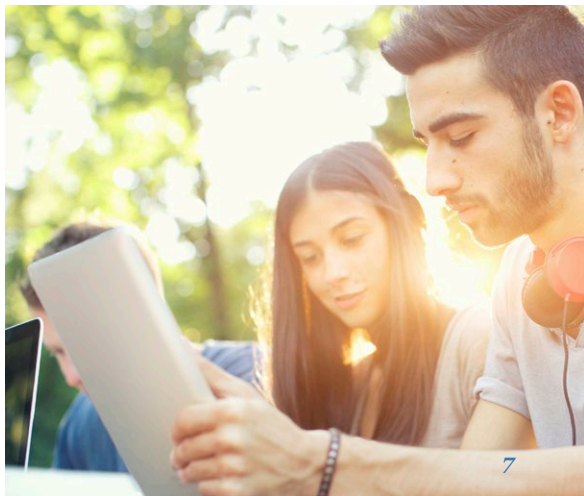
L'investissement en résidences de services présente une alternative à l'immobilier locatif classique. Certains passent d'abord par la location non meublée puis se tournent vers l'immobilier géré lorsqu'ils prennent conscience de la différence de fiscalité. Pour bien prendre en considération le potentiel de l'investissement, la réflexion doit être menée en termes de rendement nets d'impôt.

Au moment de l'achat, l'investisseur doit analyser différents critères. Par exemple, un arbitrage peut s'imposer entre une acquisition dans une résidence neuve ou dans un complexe déjà existant. Dans une résidence ancienne, le prix de l'investissement sera moins élevé et le loyer aussi. A contrario, le prix à l'achat sera plus élevé et le loyer également dans une résidence neuve. Dans le cas d'une résidence ancienne, le rendement pourra être potentiellement plus faible car le gestionnaire aura besoin de plus d'argent pour l'entretenir.

Contrairement à d'autres dispositifs, il n'y a pas de durée obligatoire d'investissement. Une durée moyenne de 15 à 20 ans est toutefois conseillée pour assurer la rentabilité du placement.

Le rendement net moyen est compris entre 3 et 4%. Il est un peu moindre à Paris en raison du prix élevé du mètre carré. Dans les plus petites villes, le rendement doit être plus important car il doit couvrir le risque que le campus puisse déménager.

Le rendement net moyen est compris entre 3 et 4%



La fiscalité de l'investissement

Une fois les critères immobiliers étudiés se pose la question de la fiscalité. L'investisseur doit notamment regarder le régime fiscal qui correspond le mieux à son profil. Ce sera ensuite à lui de faire l'arbitrage entre une réduction d'impôt ou la constitution de revenus défiscalisés.

Un achat hors taxes

L'un des atouts phares de l'investissement en résidence étudiante est la possibilité de récupérer la TVA, qui représente 20% du prix de l'achat.

L'investisseur peut être confronté à deux situations. En effet, de nombreux programmes de construction de résidences étudiantes avancent le paiement de la TVA à leur client : le client fait donc son financement hors taxes. Dans ce cas, le remboursement est versé au promoteur. Ce mode de fonctionnement permet à l'investisseur de ne pas avoir à avancer la TVA.

Dans le deuxième cas de figure, l'achat se fait TTC (toutes taxes comprises) mais l'investisseur récupérera la TVA au maximum dans les 12 mois suivant l'achat. Dans cette situation, il doit donc prendre en compte qu'il devra avancer 20% du montant de son investissement.

Le choix du régime fiscal

Au moment de l'achat, l'investisseur doit réfléchir au régime fiscal de son bien. Il a alors le choix entre le Censi-Bouvard ou le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). La sélection doit se faire en fonction de ses besoins patrimoniaux. De ce choix découleront des avantages fiscaux différents qui sont difficiles à comparer au premier abord. L'arbitrage doit se faire entre la réduction d'impôt et l'amortissement. D'autres données sont à prendre en compte comme la durée d'engagement.

• Le Censi-Bouvard pour réduire ses impôts

Si l'investisseur opte pour ce régime, il doit s'engager pour un minimum de neuf ans. Il bénéficiera alors, pendant cette période, d'une réduction d'impôt de 11% du montant investi dans une limite de 300.000 euros. Cet avantage fiscal, d'un montant maximal de 33.000 euros sur neuf ans ou 3.666 euros par an, est toutefois soumis au plafonnement des niches fiscales à 10.000 euros par an et par foyer. Il s'adresse à ceux qui, à court terme, veulent payer moins d'impôt.

Prenons le cas d'un investisseur qui paie entre 4.000 et 5.000 euros d'impôt sur le revenu et souhaite réduire un peu ce montant. Il décide de faire un investissement de 150.000 euros. Avec le taux de 11% du Censi Bouvard, il pourra bénéficier de 1.833 euros de réduction d'impôt par an.

Le Censi-Bouvard est une solution pour réduire ses impôts et, contrairement à des dispositifs comme la loi Pinel pour la location de logements privés non meublés, le versement du loyer est garanti par le bail commercial. Mais dans les faits, il existe des dispositifs plus avantageux pour défiscaliser. De plus, alors que pour les acquisitions réalisées en 2011 le taux de la réduction d'impôt était de 18%, l'avantage fiscal a été ramené en 2012 à 11%. C'est notamment pour ces raisons que l'arbitrage de l'investisseur peut s'effectuer en faveur du statut de loueur en meublé non professionnel.

• Le LMNP pour générer des revenus défiscalisés

Le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) permet de bénéficier du régime dit d'amortissement. Il a été créé depuis plusieurs dizaines d'années et depuis son principe n'a quasiment jamais bougé. Il ne s'agit pas d'une niche fiscale dans la mesure où aucune réduction ou crédit d'impôt n'est accordé à l'investisseur. Aucune durée minimale d'engagement n'est fixée pour ce statut.

Le LMNP permet, sur le long terme, d'avoir un revenu très faiblement fiscalisé. Ce régime offre la possibilité de déduire toutes les charges liées au bien mais aussi la taxe foncière. Si l'investisseur a souscrit un crédit immobilier, il pourra ôter de ses revenus les intérêts de remboursement et le montant de l'assurance emprunteur pendant toute la durée du prêt.

Il faut compter en moyenne 30 ans pour amortir le logement et 6 à 7 ans pour amortir les meubles. Ainsi, si un investisseur achète sans emprunter un logement dans une résidence étudiante avec un rendement de 3,5% net et un amortissement de 3,3%, seuls 0,20% des loyers perçus seront imposables. Cet investissement générera un revenu neutralisé fiscalement par les amortissements. Si, à cet exemple, on ajoute la possibilité de déduire les intérêts de l'emprunt, la défiscalisation de ce revenu pourrait être quasiment totale.

Comment déclarer ses revenus locatifs ?

Quel que soit le choix de l'investisseur, Censi-Bouvard ou LMNP, deux options se présentent à lui pour la déclaration et l'imposition de ses revenus locatifs : le régime réel ou le micro-Bic (bénéfices industriels et commerciaux). Là aussi, tout dépend du profil de l'investisseur.

- **Un abattement forfaitaire de 50% avec le micro-Bic**

Pour le micro-Bic, les revenus annuels générés par la location ne doivent pas dépasser 32.900 euros. Ce plafond se calcule au prorata des mois écoulés si l'investissement a démarré en cours d'année. Le micro-Bic permet de profiter d'un abattement forfaitaire de 50% sur les revenus taxables mais ne permet pas de récupérer la TVA à l'achat, contrairement au régime réel. L'avantage du micro-Bic est qu'il est simple à mettre en place grâce à sa comptabilité allégée. Il suffit de reporter le montant des loyers perçus sur la feuille d'imposition. C'est ensuite l'administration fiscale qui se chargera d'appliquer l'abattement forfaitaire de 50%.

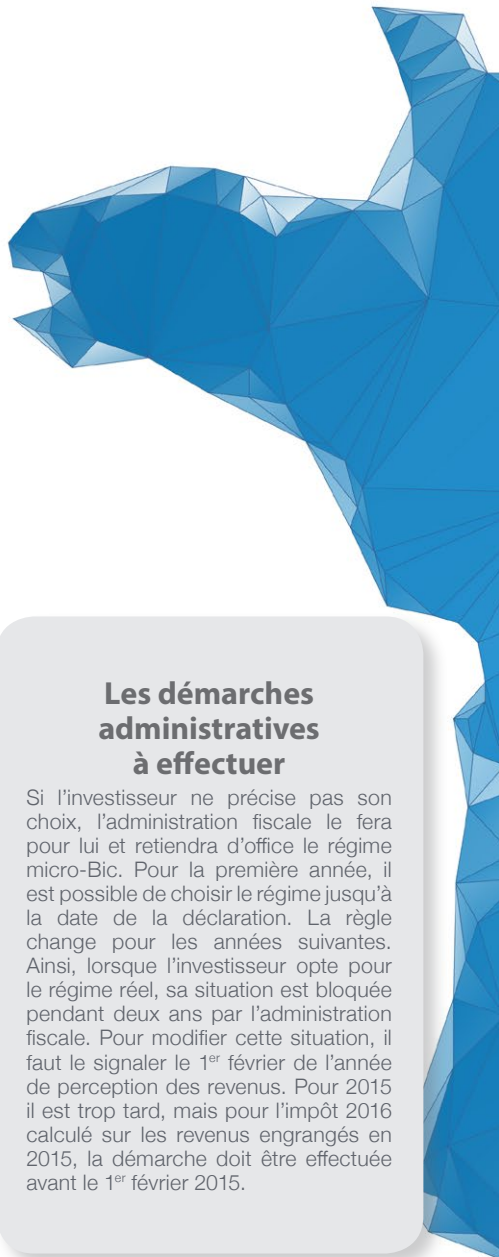
- **Le régime réel pour baisser le niveau d'imposition**

Dès que les revenus locatifs dépassent 32.900 euros par an, l'investisseur bascule obligatoirement dans le régime réel simplifié. En dessous de ce montant, c'est à lui de choisir entre régime réel ou micro-Bic. Avec le régime réel simplifié, l'investisseur déduit les charges pour leur véritable montant. Le bénéfice taxable correspond à la différence entre les recettes annuelles et les charges et amortissements déductibles. Ce régime permet donc d'ôter un certain nombre de charges comme les factures d'entretien, la taxe foncière ou encore les frais de gestion. Contrairement au micro-Bic, le régime réel permet de récupérer la TVA lors de l'achat. Par contre, il est plus complexe au niveau administratif. C'est à l'investisseur de remplir une déclaration spécifique qu'il devra envoyer à l'administration fiscale, justifiant du montant des charges déduites.

Même s'il est plus complexe au niveau des formalités administratives, le régime réel se montre souvent plus rentable que le micro-Bic. En effet, il permet de baisser le niveau d'imposition de manière plus importante que le micro-Bic, du moment que la somme des charges et amortissements déductibles dépasse 50% des recettes annuelles. L'investisseur ne doit donc pas hésiter à faire des simulations pour s'assurer que le régime réel est plus profitable que le micro-Bic.

Les démarches administratives à effectuer

Si l'investisseur ne précise pas son choix, l'administration fiscale le fera pour lui et retiendra d'office le régime micro-Bic. Pour la première année, il est possible de choisir le régime jusqu'à la date de la déclaration. La règle change pour les années suivantes. Ainsi, lorsque l'investisseur opte pour le régime réel, sa situation est bloquée pendant deux ans par l'administration fiscale. Pour modifier cette situation, il faut le signaler le 1^{er} février de l'année de perception des revenus. Pour 2015 il est trop tard, mais pour l'impôt 2016 calculé sur les revenus engrangés en 2015, la démarche doit être effectuée avant le 1^{er} février 2015.



Répartition du nombre d'étudiants par académies

Villes	Nombre d'étudiants en 2012/2013	Évolution 2012/2011
Aix-Marseille	102.247	- 0,7%
Amiens	44.460	+ 2,4%
Besançon	32.589	+ 0,8%
Bordeaux	111.607	+ 2,3%
Caen	37.038	+ 1,7%
Clermont-Ferrand	45.563	- 2%
Corse	5.031	0%
Dijon	41.806	-0,3%
Grenoble	84.570	+1,3%
Lille	163.561	+ 3,1%
Limoges	21.510	+ 2,6%
Lyon	170.560	+ 2,6%
Montpellier	98.962	+ 1,8%
Nancy-Metz	75.755	+ 0,7%
Nantes	117.920	+ 2,2%
Nice	53.600	- 2,9%
Orléans-Tours	56.796	+ 0,7%
Poitiers	45.854	- 2,1%
Reims	40.074	+ 2%
Rennes	116.058	+ 2%
Rouen	54.668	+ 2,7%
Strasbourg	69.870	+ 1,4%
Toulouse	121.918	+ 3,3%
Paris	327.437	+ 0,9%
Créteil	133.315	+ 2,3%
Versailles	174.601	+ 1,7%

Source : Ministère de l'Éducation nationale,
Atlas régional, les effectifs d'étudiants en 2012-2013 (édition 2014)

Anticiper la revente

Aucune obligation n'existe quant à la durée de l'investissement dans une résidence étudiante, en dehors du cas spécifique du Censi-Bouvard. Mais, comme tout investissement immobilier, il est plutôt de longue durée. Sa durée peut aussi dépendre de celle du crédit souscrit, suivant la situation de l'investisseur. De manière générale, la revente s'effectue au moment du renouvellement du bail initial qui dure en moyenne entre 9 et 12 ans. Dans le cadre de la résidence étudiante, l'acquéreur suivant pourra lui aussi bénéficier des réductions d'impôt ou de la défiscalisation des revenus. Le cadre fiscal est indéfiniment transmissible.

Un marché secondaire de niche

La revente d'un logement dans une résidence étudiante ne s'effectue pas comme celle d'un logement classique. L'investisseur ne peut pas se rendre chez un agent immobilier ou surfer sur les sites d'annonces immobilières entre particuliers. Les transactions se font sur un marché dit « secondaire ». Différentes sociétés en ont fait leur spécialité. L'un des atouts pour la revente de ce type de logement est qu'il n'est pas nécessaire de le rééquiper ou de faire des travaux de rénovation. Mais, dans la plupart des cas, l'investisseur n'a pas à s'occuper directement de cette question puisque c'est le gestionnaire de la résidence qui doit théoriquement s'en charger.

Le remboursement de la TVA

Comme présenté dans la deuxième partie du guide, la TVA est remboursée au moment de l'achat du logement dans la résidence étudiante. Lors de la revente, cette question revient sur la table. En effet, le remboursement de la TVA est conditionné à un engagement de 20 ans. Si l'investisseur choisit de se séparer de son bien en mettant fin au bail avant cette période, il devra rembourser la TVA au prorata temporis.

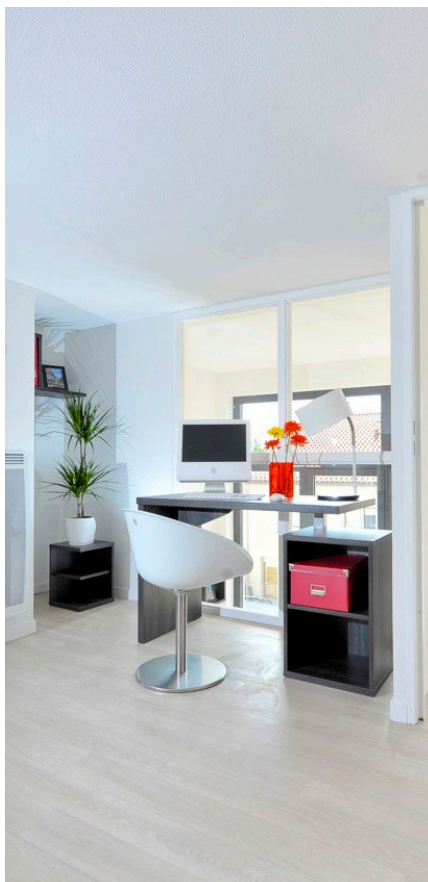
Pour éviter cet écueil, le bien doit être revendu à une personne qui continuera à le louer en résidence de services étudiante. Le régime de la TVA n'est plus accroché au propriétaire mais au bien. Donc, si le logement continue à avoir la même utilité, la question du remboursement de la TVA ne se posera pas. L'acheteur suivant a l'obligation de continuité du bail. Le bail commercial étant transféré au nouvel acquéreur.

Au bout de 20 ans, la TVA est définitivement acquise, même si le bien sort du champ de la résidence étudiante pour se retrouver sur le marché classique.

Une imposition sur la plus-value

Le prix de vente du logement dans une ré-

sidence étudiante dépend généralement de l'actualisation des loyers. Dans le scénario idéal, l'investisseur réalise une plus-value. Mais attention : comme il ne s'agit pas de sa résidence principale, il sera imposé sur celle-ci. Au fil du temps, la taxation va décroître grâce à des abattements fiscaux qui deviennent de plus en plus importants année après année. Il existe deux seuils d'exonération : au bout de 22 ans pour l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19% et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux à 15,5%.



Exemple de remboursement de la TVA

Le remboursement de la TVA est calculé sur 20 ans. Prenons l'exemple d'un investisseur qui a acquis un bien au prix TTC de 100.000 euros et qui a donc pu récupérer les 20.000 euros de TVA. Au bout de 11 ans, il décide de s'en séparer et d'interrompre le bail commercial. Il devra donc rembourser 9/20^e de la TVA qu'il avait perçu, soit 9.000 euros.

**Régime d'abattements fiscaux
sur les plus-values immobilières au 1^{er} septembre 2013**

Durée de détention	Abattements sur l'impôt sur le revenu (19%)	Abattements sur les prélèvements sociaux (15,5%)
0 à 5 ans	0%	0%
6 ^e année	6%	1,65%
7 ^e année	12%	3,30%
8 ^e année	18%	4,95%
9 ^e année	24%	6,60%
10 ^e année	30%	8,25%
11 ^e année	36%	9,90%
12 ^e année	42%	11,55%
13 ^e année	48%	13,20%
14 ^e année	54%	14,85%
15 ^e année	60%	16,50%
16 ^e année	66%	18,15%
17 ^e année	72%	19,80%
18 ^e année	78%	21,45%
19 ^e année	84%	23,10%
20 ^e année	90%	24,75%
21 ^e année	96%	26,40%
22 ^e année	100%	28%
23 ^e année		37%
24 ^e année		46%
25 ^e année		55%
26 ^e année		64%
27 ^e année		73%
28 ^e année		82%
29 ^e année		91%
30 ^e année		100%

Source : instruction fiscale publiée au bulletin officiel des finances publiques (BOFIP)
le 9 août 2013.





À propos de l'auteur

Ce guide a été rédigé par Adeline Lorence et la rédaction de ToutSurMesFinances.com.



À propos de ToutSurMesFinances.com

ToutSurMesFinances.com est un groupe média sur les finances personnelles. Le groupe édite des sites internet, des applications mobiles, des vidéos en ligne, des magazines et des guides numériques.

ToutSurMesFinances.com est aussi spécialisé dans la création de contenus originaux et dans le conseil en stratégie digitale.

ToutSurMesFinances.com

26, rue de Châteaudun - 75009 Paris - Tél. : 01 70 08 58 40

ISBN 978-2-9548302-6-1

contact@toutsurmesfinances.com

Création graphique : **Rouge 202**[®] www.rouge202.com

Crédits photos : © **iStock** - © **Infomédia**

Reproduction et rediffusion strictement interdite sans l'autorisation de ToutSurMesFinances.com