

LES CLÉS POUR INVESTIR EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE



La hausse des impôts, le financement des retraites, la situation économique du pays préoccupent de nombreux français. L'augmentation du nombre de retraités « les baby-boomers », l'augmentation de l'espérance de vie ou encore la conjoncture actuelle de l'emploi sont des questions d'actualité qui suscitent de nombreuses interrogations ;
Comment préparer sa retraite sereinement ?
Comment assurer l'avenir de ses enfants et de ses-petits enfants ?

L'augmentation des impôts est également au coeur des débats. Bon nombre de solutions existent pour défiscaliser ses revenus mais aussi pour se constituer une épargne individuelle qui permettra de vivre sa retraite pleinement : les placements financiers, l'épargne salariale mais aussi l'immobilier.

A travers ce livre blanc, nous aborderons l'une de ces solutions : l'immobilier et plus particulièrement l'investissement en résidence étudiante.



1) LE PRINCIPE

QU'EST-CE QU'UNE RÉSIDENCE SERVICES ?

Une résidence services est un ensemble immobilier constitué de logements (appartement ou maison) à usage d'habitation qui offre un certain nombre de services : accueil, fourniture de linge, nettoyage et entretien des logements, petits déjeuners ...

QU'EST CE QU'UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE ?

Une résidence étudiante est composée d'appartements de type T1 ou T2 équipés et meublés (kitchenette, salle de bains, mobilier ...) à destination d'étudiants.

Ces appartements sont pensés et agencés pour faciliter la vie estudiantine.

La résidence est exploitée par une société spécialisée : un gestionnaire qui s'occupe de gérer au quotidien la résidence et de louer les logements à des étudiants. Un bail commercial est signé entre le propriétaire de l'appartement et le gestionnaire.

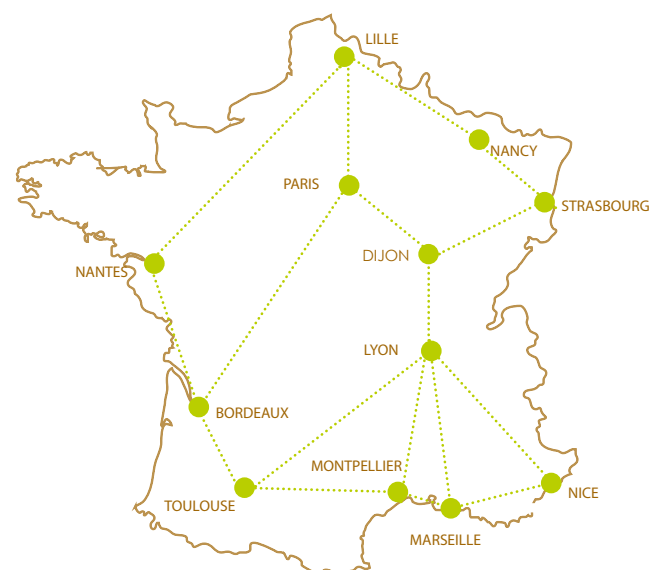
Ce dernier dispose d'un rôle prépondérant puisqu'il s'engage contractuellement à verser au propriétaire un loyer, et ce, même si le logement reste vacant entre la sortie et l'entrée d'un étudiant

- ▶ une gestion déléguée apportant sérénité pour le propriétaire investisseur.



OÙ SE SITUENT CES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES ?

Les résidences étudiantes se situent dans des grandes villes, à fort potentiel étudiant et répondent à une demande croissante de logements étudiants. Elles sont proches d'écoles/ universités et à proximité de transports en commun.



QUELS SONT LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES FOURNIS AUX ÉTUDIANTS ?

De nombreux services et équipements peuvent être à la disposition des étudiants selon les résidences :

- ▶ Salle de petit-déjeuner/ cafétéria,
- ▶ Local laverie,
- ▶ Local vélos,
- ▶ Bureau d'accueil
- ▶ Salle de fitness,
- ▶ Connexion Wifi
- ▶ Parking...



Des lieux de vie dédiés au **bien-être** des étudiants

Les appartements sont meublés et disposent :

- ▶ D'une pièce principale avec un lit, un bureau de travail et d'une table pour déjeuner.
- ▶ D'une kitchenette avec réfrigérateur, plaque de cuisson, placard ...
- ▶ D'une salle de bains
- ▶ D'une réception pour la télévision
- ▶ D'un placard aménagé
- ▶ D'un accès internet
- ▶ D'un gardien / bureau d'accueil



Ce type de résidence constitue le 1er choix locatif des parents : Car le confort et les services offerts par cette nouvelle génération de résidence étudiante optimisent les conditions de réussite des études.

2) DES AVANTAGES FISCAUX POUR LES INVESTISSEURS

Pour accompagner le développement des résidences étudiantes et répondre à des effectifs étudiants en constante hausse, l'Etat permet à l'investisseur de bénéficier d'un double avantage fiscal :

- ▶ la récupération de TVA sur l'immobilier⁽¹⁾
- ▶ une réduction d'impôts ⁽²⁾

Le dispositif de réduction d'impôts nommé Censi-Bouvard permet aux investisseurs de diminuer leur imposition d'un montant équivalent à 11% du coût du projet. Sur un plafond maximum d'investissement à 300 000€ par an, les investisseurs peuvent bénéficier d'une remise d'impôts de 33 000€. Cette fiscalité s'applique sur des résidences étudiantes neuves ou en Etat futur d'achèvement.

Cette réduction d'impôts s'étale sur 9 années pendant laquelle l'investisseur s'engage à louer son appartement.

Après cette période écoulée, l'investisseur dispose de plusieurs options : conserver son bien immobilier à la location en signant un nouveau bail commercial ou alors le revendre et réaliser une plus-value immobilière.

Lors d'une acquisition d'un logement neuf et meublé sous statut Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP), l'État offre à l'investisseur la possibilité de récupérer la TVA de 20% sur le prix de l'appartement et du mobilier. Sont concernés, les Résidences Etudiantes proposant 3 services sur les 4 suivants : accueil, fourniture de linge de maison, nettoyage régulier des locaux ou service de petit-déjeuner.

GAINS POUR L'INVESTISSEUR

Récupération de la TVA sur le prix de l'immobilier : 20%
Réduction d'impôts correspondant à 11% de prix de l'immobilier HT
Protection familiale (Assurance Décès Invalidité en cas d'emprunt)
Constitution d'un capital immobilier prévoyance
Complément de revenus idéal pour sécuriser sa retraite

EXEMPLE CHIFFRÉ :

Appartement Neuf : 100 000€ TTC

TVA récupérée : 16 667€

Réduction d'impôts : 9 166€

Somme des loyers sur 9 ans* : 30 748€

Avantages sur 9 ans : 56 581€ soit 56.58% du prix TTC !



(1) Récupération de TVA : Art. 261 D 4e / Art 271 I et Art 271 IV du CGI : récupération de la TVA acquise par 20ème dans le cadre de l'acquisition d'un logement meublé dans une résidence services. (2) Economie d'impôts CENSI BOUVARD lissée sur 9 ans : sous réserve d'éligibilité aux dispositions de l'article 199 sexvicies du Code général des impôts et à l'instruction du 29 décembre 2009 BOI 5 B-2-10 et des différentes modifications liées aux lois de finance, Plafonné à un achat à 300 000€ - Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales (*) Rentabilité brute à 4.10%HT sur immo HT

3) LE MARCHÉ LOCATIF ÉTUDIANT ?

UN MARCHÉ AVEC UNE FORTE DEMANDE ET EN CONSTANTE ÉVOLUTION

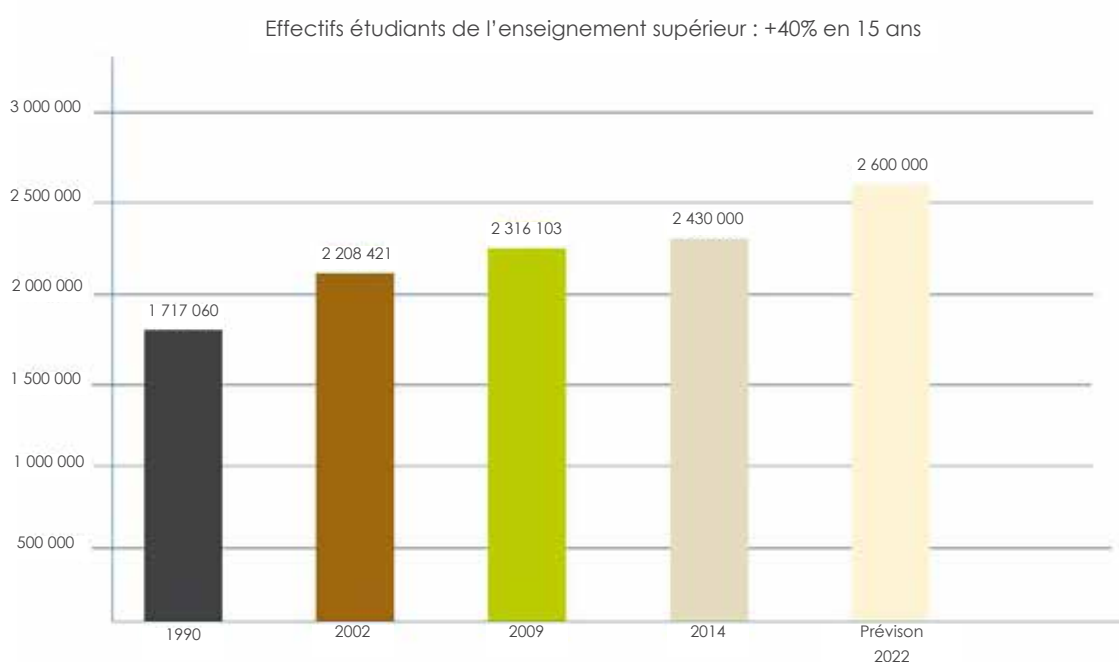
2,43
millions
d'étudiants
à la rentrée
2013-2014

2,60
millions
d'étudiants
en 2022

- Hausse continue du nombre d'étudiants étrangers (14,5% en 2013-2014)
- Le parc public en logements étudiants est insuffisant, d'où la multiplication de résidences privées pour pallier la pénurie.
- Les résidences sociales couvrent seulement 15% des besoins des étudiants en logements
- Face à cette pénurie de logements étudiants, la construction de résidences privées est indispensable.
- Plus d'1,6 millions d'étudiants recherchent chaque année un logement pour les études

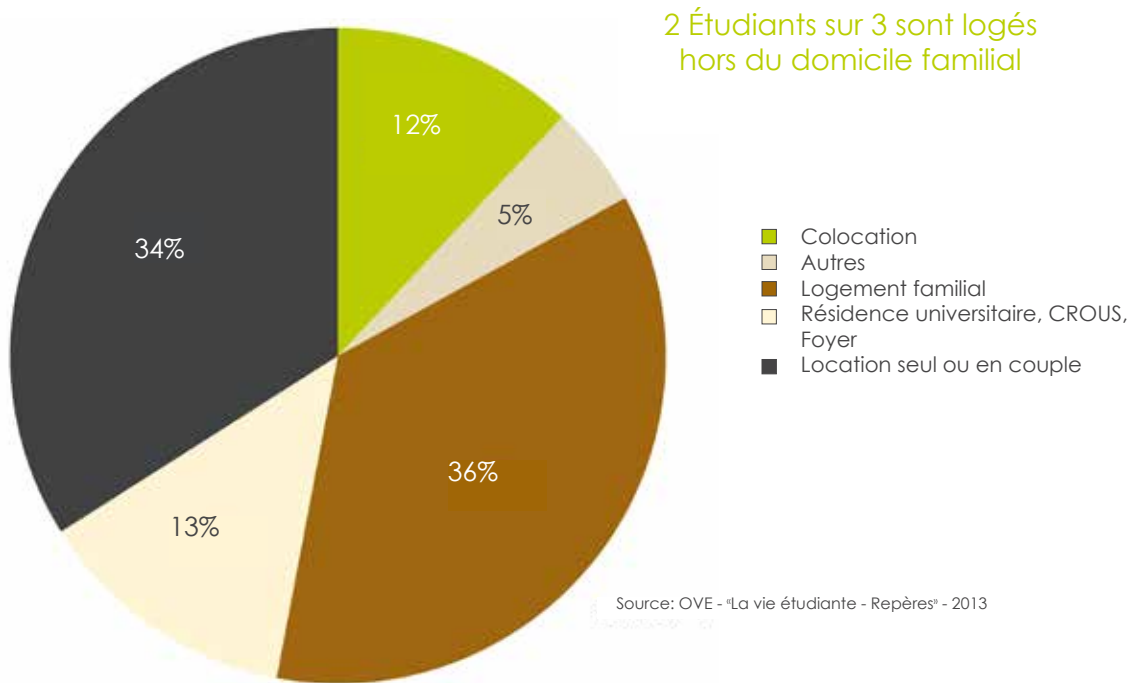
Les étudiants recherchent :

- ▶ une solution de logement simple et des services pour simplifier leur quotidien
- ▶ un cadre de vie convivial et sécurisant pour réussir ses études et son entrée dans la vie active

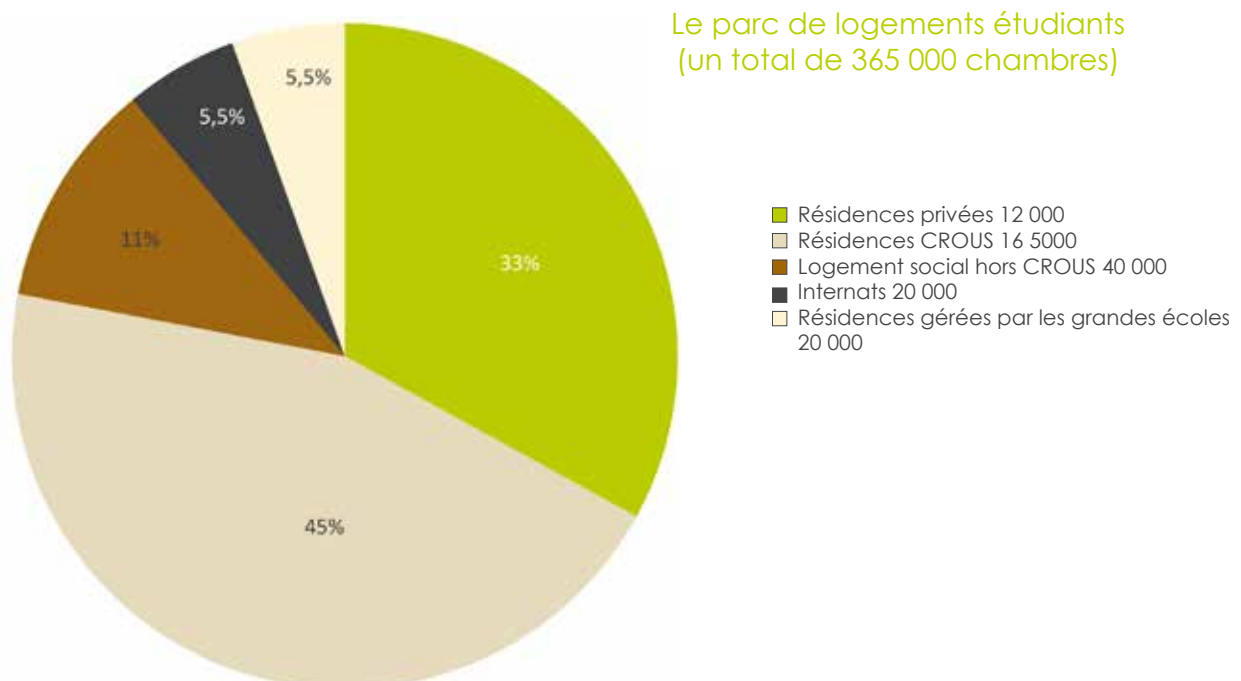


LA SITUATION DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES PRIVÉES EN FRANCE/ LE MARCHÉ

La majorité des étudiants est logée hors du domicile familiale.



Actuellement, on recense 850 résidences étudiantes privées en France, ce qui représente 120 000 logements.



LE MARCHÉ DES RÉSIDENCES PRIVÉES

De nombreux gestionnaires se partagent ce marché d'où émergent quelques leaders :

- ▶ Nexity Studéa qui dispose de 140 résidences dans 58 villes
- ▶ Fac Habitat qui dispose de 68 résidences dans une quarantaine de villes
- ▶ Les Estudines (groupe Réside Etudes) qui dispose d'une cinquantaine de résidences dans une cinquantaine de villes
- ▶ Studélites qui dispose de 51 résidences dans 20 villes.



4) "AVANTAGES ET CONSEILS" POUR RÉUSSIR SON INVESTISSEMENT EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

AVANTAGES	CONSEILS
Sérénité d'une gestion entièrement déléguée	Choisir une situation géographique stratégique : Ville Universitaire
Réduction d'Impôts jusqu' 33 000€	Opter pour un gestionnaire expérimenté
Récupération de TVA	Profiter du levier des taux d'emprunt historiquement bas pour optimiser votre placement
Engagement contractuel du paiement des loyers même si le logement reste vacant pendant une courte période	Préférer un immobilier neuf pour bénéficier de frais de notaire réduits
Demande forte / Offre publique insuffisante : un marché porteur	Faire appel à un conseiller Terresens pour vérifier la pertinence de l'investissement au regard de votre situation patrimoniale

5) LA SÉLECTION TERRÉSENS “EMPLACEMENTS PREMIUM”

Résidence étudiante

“LES ACADEMIES LORRAINES” NANCY (54)

- ▶ Promoteur : EIFFAGE IMMOBILIER
- ▶ Résidence gérée directement par le Groupe FAC HABITAT
- ▶ Résidence en exploitation depuis juillet 2014
- ▶ 116 studios
- ▶ Accueil, local laverie, lingerie, vélo, salle petit-déjeuner



Résidence étudiante

“LE PALATINO” PARIS XIII (75)

- ▶ Promoteur : EIFFAGE IMMOBILIER
- ▶ Résidence en cours de travaux
- ▶ Livraison en juillet 2015
- ▶ 324 studios et 18 T2
- ▶ Local laverie, lingerie, vélo, petit-déjeuner, accueil



Résidence étudiante

«Bassins à Flo» Bordeaux (33)

- ▶ Promoteur : KAUFMAN & BROAD
- ▶ Résidence en cours de travaux
- ▶ Livraison en juillet 2015
- ▶ 113 studios
- ▶ Accueil, local laverie, lingerie, vélo, salle petit-déjeuner et fitness



Résidence étudiante

«LES ACADÉMIES DES DUCS» DIJON (21)

- ▶ Promoteur : EIFFAGE IMMOBILIER
- ▶ Résidence gérée directement par le Groupe FAC HABITAT
- ▶ Résidence livrée en juillet 2016
- ▶ 117 studios
- ▶ Accueil, local laverie, lingerie, vélo, salle petit-déjeuner





ZOOM SUR FAC HABITAT / LOC HABITAT BY TERRÉSENS

Loc-habitat

GROUPE : **Fac-habitat**

- ▶ 29 années d'expérience
- ▶ Gestionnaire agréée par plusieurs réseaux de commercialisation
- ▶ 68 résidences soit plus de 8 200 logements en gestion en 2015
- ▶ Un taux de remplissage et d'encaissement de plus de 98%
- ▶ Qualité des emplacements des résidences



AIX-EN-PROVENCE



MARSEILLE



NANTERRE



 **N°Vert** 0 800 880 880