

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



04.

La résidence étudiante

Définition et fonctionnement

06. Le point sur la fiscalité



Le statut loueur meublé

À la rentrée 2025, près de **3 027 000 étudiants** étaient inscrits dans l'enseignement supérieur français, et la prévision officielle table sur **3 046 800 inscrits à la rentrée 2026*** En parallèle, le nombre d'étudiants étrangers a franchi en 2024-2025 la barre des **443 500 inscrits (+17 % en cinq ans)** selon le MESR / SIES.

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.

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**.



3 027 000
étudiants

INSCRITS À LA RENTRÉE 2025 ; 3
046 800 PRÉVUS À LA RENTRÉE
2026*

Environ
240 000 places
places

DANS LE PARC SOCIAL NATIONAL DÉDIÉ,
DONT 175 000 GÉRÉES PAR LES CROUS

Le contexte actuel

L'offre actuelle
ne comble que

23,2%

des besoins des étudiants*

443 500
étudiants étrangers

EN FRANCE EN 2024-2025, EN HAUSSE DE 3
% SUR UN AN ET DE 17 % SUR CINQ ANS

Plan « Bienvenue en France »
500 000 étudiants
étrangers à l'horizon 2027.



Le point sur la fiscalité

Comme les autres résidences de services, les résidences étudiantes relèvent du régime de la location meublée non professionnelle (LMNP).

Ce statut permet de générer des revenus complémentaires fiscalement optimisés et, pour un investissement neuf via un gestionnaire, de récupérer la TVA sur l'acquisition.

Le statut LMNP

Les conditions du statut LMNP sont inscrites à l'article 155 IV du CGI : les recettes annuelles tirées de la location meublée doivent rester inférieures à 23 000 € OU être inférieures aux autres revenus d'activité du foyer fiscal. Au-delà, l'activité bascule en LMP (loueur en meublé professionnel).

Le statut comporte deux régimes au choix : le régime « micro-BIC » (forfaitaire) et le régime « réel ».

Le régime micro-BIC (location meublée de longue durée)

Pour les revenus 2026 :

- Plafond de recettes : 83 600 € par an (revalorisation triennale issue de la loi de finances pour 2026 — article 50-0 du CGI ; auparavant 77 700 €).
- Abattement forfaitaire : 50 % (inchangé).
- Au-delà du plafond, basculement automatique au régime réel.

Le régime réel

Choix volontaire ou obligatoire au-delà du plafond. Permet :

- la déduction des charges réelles (intérêts d'emprunt, frais de gestion, taxe foncière, assurance, charges de copropriété, comptabilité...) ;
- l'amortissement du bien immobilier (hors terrain) et du mobilier — article 39 C du CGI.

Le résultat imposable peut ainsi être ramené à zéro pendant de nombreuses années. Les éventuels déficits sont reportables sur les revenus de location meublée non professionnelle pendant 10 ans.

Bon à savoir :

Le statut LMNP nécessite l'obtention d'un numéro SIRET (immatriculation auprès de l'INPI), que vous releviez du micro-BIC ou du réel. En cas de cession du bien, 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 et amortissements au régime réel en fonction du régime fiscal choisi⁽¹⁾
- **Possibilité de récupérer la TVA** (20 %) sur l'acquisition d'un logement neuf en résidence de services exploitée par un gestionnaire (sous conditions de l'article 261 D, 4° du CGI)
- Perception d'un loyer par le biais d'un **bail commercial d'une durée de 9 ans⁽³⁾** (voir p. 07)
- Bénéficiaire de **revenus non imposés ou faiblement imposés** pour une durée pouvant dépasser 20 ans grâce à l'amortissement ⁽⁴⁾

À RETENIR

Sur le plan fiscal, l'investissement en résidence étudiante en 2026 demeure l'un des dispositifs LMNP les plus protecteurs. Il bénéficie de la stabilité du régime longue durée et de l'exonération de réintégration des amortissements à la revente.

La loi Le Meur du 19 novembre 2024 (loi n° 2024-1039)

- Meublés de tourisme non classés : abattement micro-BIC ramené de 50 % à 30 % et plafond de recettes ramené de 77 700 € à 15 000 €/an ;
- Meublés de tourisme classés : abattement ramené de 71 % à 50 %, plafond de 83 600 € pour 2026 (anciennement 188 700 €).

Elle introduit également des obligations renforcées en matière de DPE pour les meublés de tourisme situés en zones tendues (DPE F minimum en 2025, E en 2028, classement A à D obligatoire en 2034). Les locations meublées de longue durée (dont les résidences étudiantes) ne sont pas concernées.

La loi de finances pour 2025 (n° 2025-127 du 14 février 2025)

La loi de finances pour 2025 (n° 2025-127 du 14 février 2025) a introduit la réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value à la revente pour les biens loués en LMNP au régime réel — modification de l'article 150 VB du CGI.

Exception majeure pour les résidences services

Les résidences étudiantes, seniors et EHPAD sont expressément exclues de cette réintégration. L'investissement en résidence étudiante conserve donc l'intégralité de l'avantage fiscal historique du LMNP, y compris à la revente.

La loi de finances pour 2026 (n° 2026-103 du 19 février 2026)

- Le mécanisme d'amortissement LMNP est maintenu sans plafonnement : les amendements proposant un plafonnement à 2 % par an n'ont pas été retenus dans le texte adopté en application de l'article 49.3.
- Le statut LMNP est globalement stabilisé pour la longue durée et les résidences services.
- Création parallèle d'un statut du bailleur privé pour la location nue (mécanisme d'amortissement plafonné), sans incidence directe sur le LMNP.
- Hausse des prélèvements sociaux sur les revenus BIC (dont LMNP au régime réel) : la CSG passe de 9,2 % à 10,6 % au titre de la LFSS 2026, portant le taux global à 18,6 % (au lieu de 17,2 %). À noter : les plus-values immobilières restent imposées au taux de 17,2 %.
- Plafond micro-BIC : revalorisé à 83 600 € / an (revalorisation triennale, art. 50-0 du CGI). Au-delà, basculement automatique au régime réel.

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.
- Loyer fixé contractuellement, indexé sur un indice de référence
- 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.

Le prix d'acquisition d'un studio en résidence étudiante neuve s'établit aujourd'hui dans une fourchette comprise entre environ 65 000 € et 180 000 € TTC selon la ville, les services proposés et le standing de la résidence (mobilier inclus).

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 : **- 680 €**

Loyer moyen mensuel : **+ 441 €**

Épargne moyenne mensuelle sur 20 ans : **239 €**

Prix ttc de l'appartement (mobilier inclus) :

159 840 €

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

+ 6 095 €

Récupération de la TVA (20%) :

- 26 640 €

Montant total de l'investissement :

= 139 295 €

Apport personnel :

25 000 €

* Hypothèse de perception de loyers sur une durée continue de 30 ans (indexation annuelle des loyers de 1 % 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 impôt ni contributions sociales sur une durée de 30 ans comme dans l'exemple ci-après. Exemple d'acquisition, lot N° B009 de 20,85 m2 dans la résidence l'Écrin à Colombes, sous réserve de disponibilité, d'un montant de 159 840 € TTC (mobilier inclus) dans le cadre fiscal du LMNP ;

Faculté de récupérer la TVA (taux de 20 %, selon taux en vigueur) sur le prix d'achat, soit un montant d'investissement total de 139 295 € après provision sur frais d'acquisition de 6 095 € et sur la base d'un achat HT de 133 200 € ; Hypothèse d'apport personnel de 25 000 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 680 € (assurance incluse). Base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 3,20 % (Taux moyen constaté par la société de courtage auprès de 3 banques nationales et régionales au 22 juillet 2025) + assurance décès invalidité de 0,3 % (Taux moyen constaté en 2025 pour un investisseur de moins de 30 ans), coût total du crédit de 48 905 € (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ;

**Loyer annuel initial prévu par bail commercial d'un montant 5 561 € HT, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1 % par an), soit un loyer mensuel moyen de 514 € sur 30 ans. Charges mensuelles moyennes de 73 € (hors taxe foncière), soit un loyer mensuel moyen net de charges de 441 € (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.

Selon les dernières données du MESR / SIES (effectifs étudiants 2024-2025) et les analyses de Campus France, les régions à plus forte concentration étudiante restent l'Île-de-France, l'Auvergne-Rhône-Alpes, l'Occitanie, Provence-Alpes-Côte d'Azur, les Hauts-de-France et la Nouvelle-Aquitaine.

Les métropoles à plus forte tension locative étudiante incluent Paris, Lyon, Bordeaux, Toulouse, Lille, Montpellier, Nantes et Strasbourg.

Pour évaluer l'attractivité d'une ville :

- Le mécanisme d'amortissement LMNP est maintenu sans plafonnement : les amendements proposant un plafonnement à 2 % par an n'ont pas été retenus dans le texte adopté en application de l'article 49.3.
- Le statut LMNP est globalement stabilisé pour la longue durée et les résidences services.
- Création parallèle d'un statut du bailleur privé pour la location nue (mécanisme d'amortissement plafonné), sans incidence directe sur le LMNP.



**« 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



Jany et Dominique
Giraudo, investisseurs
et parents de Manon

Parents/Enfant Investisseurs & locataire

Jany et Dominique Giraudo, **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.

« 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. »

J.P Marillier : Les biens loués meublés en LMNP sont, dans la majorité des cas, intégrés à l'assiette de l'IFI (article 975 du CGI réservant l'exonération aux LMP remplissant des conditions strictes). Concernant la plus-value, les résidences étudiantes bénéficient d'un régime de faveur introduit par la loi de finances pour 2025 : les amortissements pratiqués pendant la détention ne sont pas réintégrés dans le calcul de la plus-value à la revente, contrairement aux autres LMNP. Les abattements pour durée de détention restent applicables (exonération totale d'IR après 22 ans et de prélèvements sociaux après 30 ans).

« 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 9 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.

Les seuils à retenir pour l'investissement en LMNP

Élément	Seuil / taux 2026	Référence officielle
Seuil LMNP / LMP (recettes annuelles)	23 000 €	CGI art. 155 IV
Plafond micro-BIC location longue durée	83 600 €	CGI art. 50-0 (LF 2026)
Abattement micro-BIC longue durée	50 %	CGI art. 50-0
Plafond micro-BIC meublé tourisme non classé	15 000 €	Loi Le Meur 2024
Abattement micro-BIC tourisme non classé	30 %	Loi Le Meur 2024
TVA récupérable sur acquisition (résidence services neuve)	20 %	CGI art. 261 D, 4°
Durée bail commercial	9 ans minimum	C. com. art. L. 145-1 et s.
Prélèvements sociaux sur revenus BIC	18,6 %	LFSS 2026
Prélèvements sociaux sur plus-values immobilières	17,2 %	CGI art. 1600-0 F bis
Exonération totale IR plus-value (durée détention)	22 ans	CGI art. 150 VC
Exonération totale prélèvements sociaux (durée détention)	30 ans	CGI art. 150 VD
Amortissement bâti LMNP (régime réel)	2 % à 3,5 %/an selon composants	CGI art. 39 C
Réintégration amortissements à la revente	NON applicable aux résidences étudiantes	LF 2025 art. 24

Nos sources

- Légifrance — Loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 ; Loi n° 2025-127 du 14 février 2025 ; Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 (loi Le Meur)
- Service-Public.fr — Fiche F32744 « Revenus d'une location meublée »
- Impots.gouv.fr — Régimes d'imposition des locations meublées
- BOFiP-Impôts — BOI-BIC-CHAMP-40
- MESR / SIES — Notes Flash et Notes d'information 2025-2026
- Campus France — Chiffres clés 2025 de la mobilité étudiante
- Premier ministre — Circulaire « Plan Logement Étudiant » 2025-2027
- Code général des impôts — articles 39 C, 50-0, 150 VB, 150 VC, 150 VD, 155 IV, 261 D, 975