



Immobilier étudiant

Les 10 habitudes pour bien investir



CAMPUS
INVEST

Créez votre revenu automatique grâce à l'immobilier étudiant

<http://campus-invest.fr>

MENTIONS LÉGALES

Ce petit livret est gracieusement offert par le blog Campus Invest.

Vous pouvez librement l'imprimer, le prêter ou le faire suivre à une personne souhaitant investir l'immobilier étudiant en pointant un lien vers la source : <http://campus-invest.fr>

Si vous souhaitez mettre ce document en téléchargement sur votre propre site internet, merci de n'effectuer aucune modification de l'original. Le contenu du présent document reste la propriété de son auteur et il est interdit d'en reprendre tout ou partie sans son autorisation écrite.

Copyright © Campus Invest – Tous droits réservés – Éric

SOMMAIRE

Mentions légales	2
Introduction	4
1 - Achetez dans l'ancien	5
2 - Les petits plus.....	9
3 - Achetez en hiver	11
4 - Louez pendant l'été	13
5 - Louez meublé	15
6 - La check-list des documents pour le locataire.....	18
7 - Évitez les baux trop courts.....	20
8 - Préférez les étudiants qui visitent avec leurs parents..	21
9 - Commencez le bail le 30 du mois	23
10 - Quelles assurances ?	24
A propos de l'auteur	26

INTRODUCTION

Aujourd'hui il existe de nombreuses façons d'atteindre l'indépendance financière et de se générer des revenus passifs. L'immobilier est un levier très puissant pour cela, à condition de connaître les bonnes techniques pour réussir.

Vous souhaitez créer un complément de revenu grâce à l'immobilier étudiant ? Vous voulez éviter les erreurs classiques ? Vous cherchez les bonnes pratiques pour optimiser votre investissement ?

Ce guide contient 10 conseils et astuces pour réussir pleinement votre investissement dans l'immobilier étudiant. Ces conseils vous permettront d'optimiser vos bénéfices, vous feront gagner du temps et seront source de tranquillité dans votre projet.

Certaines des astuces sont spécifiques au marché immobilier français, mais peuvent être facilement adaptées à d'autres pays.

Toutes les pratiques qui vont suivre ont été testées et leur fonctionnement a été validé par l'auteur.

1 - ACHETEZ DANS L'ANCIEN

A l'exception des immeubles anciens de haut standing, le prix du mètre carré, dans l'ancien, est moins élevé que dans le neuf. A surface équivalente, la différence de prix entre le neuf et l'ancien, est de l'ordre de 15 à 20 % en fonction des villes.

Même si les frais de notaire sont plus élevés que pour le neuf, un appartement ancien, tous frais d'acquisition inclus, coûtera moins cher qu'un appartement neuf.

Un des avantages de l'ancien par rapport au neuf est que vous achetez un bien que vous pouvez vraiment évaluer. La qualité de la construction, le voisinage, le montant réel des charges sont connus pour un appartement ancien, alors que pour un neuf, tout est hypothétique. Et souvent, on peut avoir de grosses surprises à la livraison d'un programme neuf (délais non respectés, vices de construction, condition de loyers restrictives).

Évitez également les programmes de défiscalisation (Robien, Pinel, etc...). Le prix de ces programmes sont généralement très au-dessus du marché. Même après déduction fiscale, la rentabilité reste très médiocre. De plus à la fin des avantages fiscaux (en général 9 ans après l'achat), tous les propriétaires de l'immeuble vont vouloir vendre en même temps. Ce qui fait baisser la valeur de ces biens. Il

arrive même que les propriétaires vendent à perte.

Un des grands avantages de l'ancien est que la marge de négociation du prix peut être beaucoup plus large que dans le neuf. Avec un peu de persévérance vous pourrez trouver de véritables bonnes affaires !



Dans l'ancien, il y a différentes qualités de construction. Voici une description des caractéristiques des immeubles anciens en fonction de leurs années de construction. Certaines périodes sont à privilégier, d'autres à éviter :

- 1945 – 1960 : Les appartements sont souvent spacieux et lumineux. Malheureusement l'isolation thermique et phonique est mauvaise, ce qui a un impact sur les charges. Si ce n'est déjà fait, il faudra prévoir des travaux de rénovation et d'isolation, ce qui implique un budget supplémentaire.
- 1960 - 1980 : Attention encore à l'isolation phonique et thermique. Cependant, on trouve déjà plus d'équipement collectifs : parkings, ascenseurs, chauffage central. Mais cela entraîne des charges énormes ! C'est dans les appartements des années 1970 que les charges sont les plus élevées.
- 1980 : Le chauffage collectif est plus rare, ce qui réduit les charges. Mais les frais de copropriété peuvent bondir facilement dans les immeubles qui nécessitent des rénovations d'huissieries, façades et équipements.
- 1995 - 2005 : Cette période offre des constructions de qualité et les réglementations de cette époque assurent une bonne isolation et de bons équipements. Le chauffage est souvent indivi-

duel. Les charges sont très raisonnables dans l'ensemble. La surface des pièces est encore correcte. Enfin, les immeubles de cette époque viennent pour la plupart de subir leur premier ravalement de façade. C'est une charge en moins pour les nouveaux acheteurs.

- 2005 - 2015 : Côté équipement on trouve terrasses, ascenseurs et parkings. Les normes élevées imposent une bonne isolation. Les charges sont contrôlées. Les cuisines sont souvent ouvertes sur le salon, les accès bien sécurisés. En revanche, la surface des pièces diminue par rapport aux années précédentes. De plus, certains bâtiments construits à la va-vite peuvent pâtir de défauts de finition, de solidité, voire de fonctionnement. Mieux vaut s'attarder sur les détails.

2 - LES PETITS PLUS

Il y a certaines caractéristiques qui vous permettront de vous démarquer par rapport à d'autres biens. Ce sont des petits plus que me demandent très souvent les étudiants lors des visites :

- Le local à vélo : les étudiants se déplacent beaucoup en transport en commun ou en vélo. Pouvoir laisser son vélo en sécurité est rassurant pour votre locataire.



- Le lave-linge : il ne s'agit pas de rajouter un lave-linge au mobilier, mais d'en donner la possibilité. Si votre appartement permet de brancher facilement un lave-linge, c'est un plus. Certaines copropriétés comportent aussi une laverie commune.

- Le parking : est moins demandé que la cave à vélo, mais même si l'étudiant n'a pas de voiture, le parking sera apprécié par les parents et la famille de l'étudiant. Donc si on vous propose un parking lors de l'achat, prenez-le. Ce sera également un atout en cas de revente.



Pensez donc à ces points lors de votre prochain achat.

3 - ACHETEZ EN HIVER

Le marché de l'immobilier locatif étudiant présente des cycles. L'été est une bonne période pour louer car il y a beaucoup de demandes (voir [astuce 4](#)).

En revanche, en automne et en hiver, c'est plutôt le moment de faire ses courses pour les investisseurs. En général, dans cette période il y a moins d'acheteurs. C'est donc plus facile de négocier.

Profitez donc de l'automne et de l'hiver pour visiter de nombreux biens jusqu'à trouver la bonne affaire. Faites preuve de patience et vous y arriverez.



Côté timing, c'est également intéressant. Si vous signez un compromis en hiver, vous serez propriétaire à la fin du printemps (en général il faut 3 ou 4 mois entre la signature du compromis et la signature de l'acte de vente final). Il vous reste alors quelques semaines pour faire des travaux si nécessaire. Et vous êtes fin prêt pour mettre en location début juillet quand il y a le plus de demandes.



4 - LOUEZ PENDANT L'ÉTÉ

L'année scolaire s'arrête fin juin. Ce sera généralement à ce moment que vos locataires vont quitter votre logement lorsqu'ils auront terminé leurs études, après 3 ans en moyenne. Mais c'est aussi à ce moment que les futurs étudiants commencent à chercher leur futur studio.

N'attendez donc pas la rentrée pour mettre ou remettre votre bien en location. Dans les villes étudiantes la demande est telle que vous relouerez très rapidement.

Ainsi, aucun mois de loyer perdu. Dans certain cas le futur étudiant va essayer de négocier 1 mois de loyer gratuit prétextant qu'il ne commence qu'en septembre. Si c'est le cas, coupez la poire en 2, et offrez 15 jours de location gratuits, mais pas plus.

Si vous voulez augmenter votre bénéfice, une deuxième option s'offre à vous, surtout si vous êtes dans une ville un minimum touristique (ce qui est le cas des villes étudiantes en général). Vous pourrez louer votre appartement en saisonnier pour des touristes ou des professionnels en déplacement.

Cela demande certes un peu plus de travail et de préparation, mais le bénéfice est plus important pendant ces 2 mois. De plus, on peut quand même signer d'avance un bail avec un étudiant pour le mois de septembre (ce qui évite de refaire des visites en septembre).



5 - LOUEZ MEUBLÉ

Les logements meublés sont très appréciés par les étudiants. Souvent ils arrivent d'une autre région ou de l'autre bout du pays et ne veulent pas s'encombrer avec un déménagement lourd. S'ils peuvent aussi éviter les frais liés à l'achat des meubles cela les arrange.



Aujourd'hui, grâce à des enseignes comme IKEA, il est possible de meubler un studio étudiant pour à peine plus d'un loyer. De plus les meubles type IKEA sont connus et appréciés par la plupart des jeunes.

Lors du changement de locataire, un budget minime est nécessaire pour le changement du matelas et/ou de certains accessoires. Bref cela ne vous coûtera pas cher.

En plus, vous pourrez proposer un tarif un peu plus élevé (10 à 20% de plus). Donc la valeur de vos meubles sera vite remboursée par cet excédent.

La location meublée offre un gros avantage en termes de fiscalité. En choisissant le bon régime, vous ne paierez aucun impôt pendant plusieurs années. Et cela change tout, croyez-moi ! Ceux qui ont fait de la location nue savent de quoi je parle :)

1. Quel régime fiscal ?

En France, le régime fiscal le plus courant pour les meublés s'appelle le LMNP : Loueur Meublé Non Professionnel.

Vous avez le choix entre 2 manières de déclarer vos revenus immobiliers en meublé LMNP : le régime « micro BIC » et le régime réel.

- le régime LMNP « micro BIC » : vous ne déclarez que la moitié (50%) de vos loyers lors de la déclaration d'impôt. Le calcul est très simple à faire.
- Le régime LMNP au réel permet de déduire toutes les charges et d'amortir la valeur du bien et du mobilier. Le calcul de-

mande des compétences particulières. On fait souvent appel à un comptable, bien que ce ne soit pas une obligation.

En pratique le régime au réel s'avère bien plus intéressant et permet de faire de grosses économies d'impôts, et même de ne pas payer d'impôts les premières années (voir l'article sur les avantages du LMNP au réel).

2. Faut-il prendre un comptable ?

Dans le cas du le LMNP au réel, je vous conseille de faire appel à un comptable. Même si celui-ci a un coût, il vous fera gagner un temps précieux et vous évitera les erreurs.

J'utilise et je recommande le service de comptabilité en ligne www.jedeclaremonmeuble.com . Les avantages de cette formule sont les suivants :

- Simplicité d'utilisation,
- Clarté des informations,
- Coût ultra compétitif par rapport à un comptable classique.

En tant que membre de campus-invest, vous bénéficiez d'ailleurs d'un code de réduction de 30 euros à utiliser lors de l'inscription.

Code de réduction à www.jedeclaremonmeuble.com :
MERCICAMPUS

6 - LA CHECK-LIST DES DOCUMENTS POUR LE LOCATAIRE

Avant de louer votre appartement, il faut s'assurer que vos locataires candidats remplissent les critères que vous vous êtes fixés.

Dans le cas de la location à des étudiants, un certain nombre de garanties sont nécessaires. Les ressources du garant (en général un parent) sont un critère important.

Il est d'usage de demander la copie des 3 dernières fiches de salaires et le dernier avis d'imposition du parent. Cela permettra de vérifier que le garant pourra payer sans souci le loyer de l'étudiant.

Pour éviter de perdre du temps, une bonne pratique est d'envoyer une liste des documents à fournir à chaque candidat avant chaque visite. Le futur locataire pourra même vous envoyer une copie de ces documents par mail avant la visite. Cela vous permettra de vérifier calmement que tout est en ordre.

Vous trouverez ci-dessous un exemple de check-list.

Lors la signature du bail :

À fournir par le locataire :

- o Copie pièce d'identité (et celle des parents si étudiant)
- o 3 dernières fiches de salaire (ou celle des parents si étudiant)
- o Derniers avis d'imposition (ou celle des parents si étudiant)
- o Contrat de bail signé + caution solidaire
- o Paiement premier mois au prorata
- o Paiement caution

A fournir par le bailleur :

- o Contrat de bail signé
- o Relevé d'identité bancaire (pour virement auto)

Lors de l'état des lieux :

A fournir par le locataire :

- o Etat des lieux (document)
- o Certificat d'assurance

A fournir par le bailleur :

- o Etat des lieux (document)
- o Clefs + télécommande(s)

Deux mois après l'entrée :

A fournir par le locataire :

- o Facture ou contrat EDF

A fournir par le bailleur :

- o Quittance de loyer
- o Certificat de location (pour les AL, APL)

7 - ÉVITEZ LES BAUX TROP COURTS

La location étudiante est souvent critiquée à cause du changement plus fréquent des locataires.

Sachez qu'en moyenne un étudiant reste 3 ans dans son logement. Aujourd'hui les études sont plus longues et il n'est pas rare d'avoir un locataire pendant 5 voire 7 ans (études de médecine), surtout lorsque votre logement est agréable.

En location classique (autre qu'étudiante), avoir un locataire trop longtemps représente un risque car la situation de votre client peut changer (perte d'emploi, maladie, problèmes financiers, etc.). En location étudiante, ce risque n'existe pas. Le changement régulier de locataire vous permet de contrôler les choses.

Cependant, pour vous limiter le travail, évitez les baux trop courts. Demandez combien de temps dure le cursus de votre client. Arrive-t-il en première année ? Quand sera son examen final ?

En pratique visez au minimum 2 ans de location. Vous serez plus tranquille.

8 - PRÉFÉREZ LES ÉTUDIANTS QUI VISITENT AVEC LEURS PARENTS

Choisir un bon locataire est un gage de sérénité. Un bon locataire vous paiera par virement automatique tous les mois et ne vous sollicitera que rarement. Bref, vous dormirez tranquille.

Généralement un étudiant n'a pas ou peu de revenus. Assez souvent, ce sont les parents qui vont payer le loyer pour le logement de leur enfant étudiant.

Comme l'étudiant n'a pas de revenu, il va toucher des aides au logement et les parents vont compléter la différence.

Les parents vont également se porter garant pour la location. Pour cela, ils rempliront un document qui les engage à payer le loyer sur plusieurs années en cas de défaillance de l'étudiant.

Il est donc important de vérifier les ressources des parents pour être sûr qu'ils pourront payer (ce qui est quasiment toujours le cas vu le faible montant du loyer après déduction de l'aide au logement).

C'est rassurant lorsque les parents accompagnent l'étudiant lors de la première visite de l'appartement. Vous savez alors qu'ils se soucient du bien-être et de la réussite de leur enfant. Ils mettront tout en œuvre pour que son séjour se passe bien. Et bien sûr, ils paieront les loyers ponctuellement par virement automatique.



9 - COMMENCEZ LE BAIL LE 30 DU MOIS

Cette astuce est peu connue. Elle permet de gagner 1 mois d'aide au logement en plus.

En effet, la caisse d'allocation familiale met en place les aides au logement le 2eme mois suivant le mois de mise en location, et cela quel que soit le jour de début du bail. Voici un exemple pour illustrer :

Votre locataire a prévu d'arriver début juillet pour s'installer. Vous avez 2 possibilités :

- Commencer le bail le 1er juillet : il touchera ses APL à partir du mois de septembre,
- Commencer le bail le 30 juin : il touchera ses APL à partir du mois d'août.

Ainsi en louant 1 ou 2 jours plus tôt, il gagne 1 mois entier d'aide au logement.

La caisse d'allocation familiale vous demandera la date de mise en location. Il faudra leur remplir un document qui indique la date de début du bail (le 30 du mois). Et bien sûr, il faudra l'indiquer préalablement sur le bail. Il arrive que la caisse d'allocation vous appelle par téléphone pour avoir une deuxième confirmation.

10 - QUELLES ASSURANCES ?

Il faudra bien sûr assurer votre bien pour être couvert en cas de sinistre ou de problème. Certaines assurances sont obligatoires d'autres sont facultatives :

- L'assurance locataire : Le locataire est responsable des dommages qu'il peut causer à l'immeuble pendant le temps de la location. Il devra donc réparer les dégâts occasionnés. La loi l'oblige, dans la majorité des cas, à s'assurer pour prendre en charge ces risques : c'est la garantie risques locatifs. Il faut systématiquement demander une attestation d'assurance à votre client au début du bail.



- L'assurance propriétaire non occupant (PNO) : c'est le bailleur qui doit souscrire cette assurance. Depuis 2015 (loi ALUR) elle est obligatoire. La garantie PNO permet au propriétaire qui loue d'assurer un logement. Tout d'abord, en cas de sinistre « privatif » (c'est à dire à l'intérieur du logement). Et lorsque celui-ci est vide ou lorsqu'il est occupé par un locataire et que son assurance , voire celle de la copropriété, fait défaut ou est inexistante.
- L'assurance loyers impayés : son tarif varie entre 2 et 5% du loyer suivant les compagnies. Pour de la location étudiante, cela ne vaut pas la peine d'y souscrire. Les aides au logement, les loyers faibles et la garantie assurée par les parents solvables réduisent considérablement les risques d'impayés.

Toutes les assurances sont déductibles du revenus fonciers.

A PROPOS DE L'AUTEUR

Investisseur actif depuis 2003, Éric a depuis réalisé de nombreuses opérations. Son objectif est de louer des biens de qualités aux étudiants principalement dans l'est de la France. Il conseille et aide également les personnes désireuses de se créer un revenu alternatif grâce à l'immobilier.

