



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Encadrement des dérives des résidences étudiantes privées

Question écrite n° 5586

Texte de la question

Mme Marianne Maximi interroge Mme la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sur la gestion des résidences étudiantes par des groupes privés et l'application du dispositif fiscal Censi-Bouvard. Selon le dernier rapport du Conseil national de l'habitat, l'offre de logements étudiants proposée par le Crous ne couvre que 7 % des besoins, tandis que plus de 70 % des jeunes de moins de 25 ans vivent dans le parc privé. Le dispositif Censi-Bouvard, bien que fermé aux nouveaux investissements depuis le 31 décembre 2022, continue d'avoir des effets pour les investissements antérieurs, notamment dans les résidences étudiantes. Il permet aux propriétaires de bénéficier d'une TVA réduite à 10 % et d'une réduction d'impôt allant de 11 % à 25 % selon l'année d'investissement. Pour obtenir le statut de résidence de services étudiants, le *Bulletin officiel des finances publiques* exige que 70 % des logements soient occupés par des étudiants inscrits dans l'enseignement secondaire ou supérieur, y compris des stagiaires. Or il est fréquent que les gestionnaires de ces résidences utilisent la marge restante de 30 % pour louer des appartements sur des plateformes comme Airbnb ou Booking, engrangeant des profits supplémentaires tout en continuant à bénéficier d'exonérations fiscales et sans reverser la taxe de séjour aux collectivités locales. Par exemple, sur les 40 résidences étudiantes gérées par un de ces groupes privés, plus de la moitié sont disponibles à la location sur Booking. Par ailleurs, les résidences étudiantes doivent proposer des équipements de base en état de marche (cuisine équipée, laverie) ainsi qu'au moins trois services parmi : l'accueil, le petit-déjeuner, le prêt de linge de maison ou un service de ménage. Cependant, ces services sont souvent facturés à des tarifs prohibitifs, au point d'être inaccessibles. À titre d'exemple, le service de ménage à une résidence de ce groupe à Clermont-Ferrand est facturé 110 euros par mois pour un studio de 19 m², un montant disproportionné pour des étudiants déjà confrontés à la précarité. Cette situation, qui permet aux gestionnaires de résidences étudiantes d'optimiser fiscalement leurs revenus tout en louant une partie des logements à des touristes, est scandaleuse au regard de la pénurie de logements étudiants accessibles. Elle souhaite donc savoir si elle entend prendre des mesures pour que les gestionnaires de résidences étudiantes cessent de bénéficier d'exonérations fiscales tout en exploitant ces logements à des fins de location saisonnière, alors que l'offre de logements étudiants reste largement insuffisante.

Données clés

Auteur : [Mme Marianne Maximi](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (1^{re} circonscription) - La France insoumise - Nouveau Front Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5586

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Logement](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [1er avril 2025](#), page 2166