



Résidence étudiante -> commercial ou habitation?

Par **yann180306**, le **23/11/2010** à **09:32**

Bonjour,
J'aurais une question sur le "statut" d'une résidence avec services.
Lorsqu'on cherche un terrain à vendre pour y construire une résidence avec services, doit-on chercher forcément un terrain destiné à l'habitation ou un terrain à usage commercial?
Autrement dit, une résidence avec services (composée de logements) est-elle un bâtiment à usage commercial ou à usage d'habitation?
Merci d'avance

Par **coolover**, le **23/11/2010** à **11:04**

Bonjour Yann.
Ta question aurait mérité des précisions sur le projet exact que tu envisages et notamment ce que tu entends faire comme services associés à la résidence.
Pour t'apporter des premiers éléments de réponse, la loi considère que les logements foyers et résidences pour personnes âgées, qui incluent donc des services au profit des locataires, sont des locaux à usage d'habitation (Circulaire N°2006-19 UHC/DH2 du 22 mars 2006 sur l'application des mesures relatives au changement d'usage des locaux d'habitation).
Maintenant, il faut regarder avec précision le projet que tu envisages car les résidences de tourisme sont par exemple considérées comme commerciale.
Pour faire simple, si les logements ont vocation à constituer la résidence principale des locataires, il y a des chances que ce soit considéré comme local d'habitation. Si ces résidences ont un objet essentiellement commercial (tourisme en particulier) et bien ce sera commercial !
A ta disposition si tu veux approfondir ta situation.
Bien cordialement.

Par **yann180306**, le **23/11/2010 à 11:31**

Bonjour, merci de cette première réponse. Je vais préciser mon projet. Il s'agit de la construction d'une résidence étudiante meublée avec services (accueil, laverie, petit déjeuner, salle de sport, ménage,...). Les propriétaires des studios n'occupent pas personnellement les parties privatives, mais les louent à des étudiants (généralement pour des baux de 10 mois maximum et avec les avantages fiscaux que l'on connaît). Cependant, a priori, le temps du bail, les studios sont les résidences principales des locataires (sauf erreur de ma part), donc je ne sais pas trop ce qui compte. Etant donné qu'on parle d'exploitant de résidence étudiante, et de bail commercial avec les copropriétaires, j'ai pensé qu'une résidence de ce type pourrait être considérée comme une activité commerciale et donc pouvoir être construite sur un terrain prévu pour des commerces. De plus, j'ai lu que la meilleure structure pour les copropriétaires était une société commerciale qui serait propriétaire du "fond de commerce" et pourrait mieux faire face à l'exploitant (indemnités d'éviction notamment). Voilà, j'espère avoir donné assez d'informations. Ma question vient du fait que je trouve très difficile de trouver des terrains permettant de genre de construction car les cos pour de l'habitation sont très faibles (paris et petite couronne) alors que dès que du "commercial" est autorisé, on a droit des cos et des shon très élevés. Cordialement.

Par **coolover**, le **23/11/2010 à 12:21**

Les résidences étudiantes font partie de ce que la loi appelle les logements-foyers : "Un logement-foyer, au sens du présent chapitre, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées." Article L633-1, Code de la construction et de l'habitation. Aussi, comme l'indique la circulaire de 2006, les bâtiments seront considérés comme étant à usage d'habitation d'un point de vue urbanistique. Du coup, tu es donc bien soumis aux COS et SHON imposés pour l'habitation et qui sont, il est vrai, beaucoup plus contraignants. Concernant les relations avec les copropriétaires ou les exploitants de la résidence, il ne peut pas s'agir de bail commercial car ces baux nécessitent forcément que les locaux loués servent à l'exploitation d'un fonds de commerce et que l'activité commerciale soit exercée dans le local lui-même. Ainsi, le statut des baux commerciaux a été considéré comme inapplicable aux loueurs de logements meublés (Cass. Civ. 3, 21/03/1973, Cour d'Appel de Bordeaux, 1er mars 1948...). Dans ces situations, les propriétaires signent un contrat de bail général avec la société qui va ensuite les sous louer par des baux individuels. N'étant pas un profond spécialiste de la question, il existe peut être des règles d'exceptions (comme dans le domaine des résidences à caractère social par exemple) mais peu de chance que l'on applique le statut des baux commerciaux tant son objet est éloigné de ces situations.

Par **yann180306**, le **23/11/2010 à 18:55**

Merci pour votre aide.

Par **mimi493**, le **23/11/2010 à 20:59**

attention, s'agissant donc d'une location meublée, la durée minimale d'un bail est d'un an, sauf pour les étudiants à 9 mois.
Si vous comptez vendre les logements, il sera ensuite difficile d'empêcher les propriétaires de les occuper à l'année, de les louer à l'année et pas qu'à des étudiants. Tout ça sera réglé par la copropriété (dans laquelle, une fois que vous aurez vendu, vous n'aurez plus votre mot à dire)

Par **yann180306**, le **24/11/2010 à 07:31**

J'imagine que les programmes neufs de résidences étudiantes avec de la défiscalisation sont quand même réglementés. Les propriétaires n'auront pas le droit de les occuper, et la gestion en est confiée à un exploitant qui signe un bail commercial avec les propriétaires dès l'acte de vente.

Par **yann180306**, le **24/11/2010 à 08:19**

Je viens de vérifier, c'est effectivement réglementé par la loi LMNP Scellier ou Censi-Bouvard