



Rechercher sur le site :

Mots clés (ex : SCl, Louer, Crédit ...) OK

Prix au m² par ville :

Votre ville, dpt OK

MON ESPACE PERSO

Connexion | Inscription

Aujourd'hui à 10:00

Divers

Résidence étudiante : 5 conseils pour bien investir

Réagissez à cet article | [Tweet](#) 55 [J'aime](#) [Partager](#) 18 [G+1](#) 12



Investir sur le marché des résidences étudiantes est une idée des plus judicieuses tant la demande est importante et l'offre resserrée. Pour autant, effectuer le bon placement nécessite de suivre quelques bons conseils. Les voici.

1. Tirez profit des avantages fiscaux

L'investissement en résidence étudiante offre, au choix, 2 types d'avantage fiscal. Soit l'investisseur opte pour une réduction d'impôts (égale à 11% du montant hors taxe de l'acquisition (dans la limite de 300 000 €) sur une période de 9 ans. Soit il opte pour l'amortissement du bien. Dans ce dernier cas, l'investisseur sera autorisé à amortir son investissement sur une période de 25 à 30 ans. Cette règle des l'amortissement comptable permet à l'investisseur d'aboutir à la non imposition partielle ou totale de ses revenus locatifs durant des années. En effet, si les charges déductibles (charges locatives, taxe foncière, intérêts d'emprunt) ne suffisent pas à ramener le revenu net imposable à zéro, l'investisseur pourra utiliser l'amortissement pour le faire. Quelque soit l'avantage fiscal

pour lequel l'investisseur aura opté, il pourra toujours récupérer la TVA sur le montant d'acquisition.

2. Misez sur le long terme

En d'autres mots : investissez sur la durée. L'investissement en résidence étudiante est souvent considéré comme un placement dit « de garde ». Il constitue un moyen idéal pour se créer des revenus complémentaires ou encore pour préparer sa retraite. En outre, les propriétaires optant pour le statut de loueur en meuble non professionnel (appelé aussi LMNP) peuvent récupérer le montant de la TVA sur le prix d'acquisition s'ils respectent une durée de mise en location du logement au moins égale à vingt années.

3. Intéressez-vous aux marchés dynamiques

Même si bon nombre de villes et de départements français disposent de vastes infrastructures d'études (IUT, BTS, Facultés, Ecoles...), il n'en reste pas moins vrai que l'offre en logements étudiants est, dans certaines zones, largement inférieure à la demande. Aussi, mieux vaut investir en priorité dans ces pôles principaux, au nombre de 6 : l'IDF avec plus de 635 000 étudiants, l'Aquitaine (111 600), Provence-Alpes-Côte d'Azur (156 000), le Rhône-Alpes (255 000), la région Midi-Pyrénées (122 000) et le Nord-Pas-de-Calais (163 000). Autant de zones qui par ailleurs font l'objet actuellement d'un effort particulier mené par le gouvernement qui voit d'un très bon œil l'arrivée d'investisseurs. Des zones dans lesquelles on retrouve de grandes villes comme Paris, Bordeaux, Marseille, Lille, Lyon, Aix-en-Provence, Toulouse, Montpellier ou encore Nantes.

4. Un bon emplacement est crucial

Pour bien investir en résidence étudiante et bien que la demande soit importante, il n'en demeure pas moins essentiel de choisir le bon emplacement. Pour bien se positionner, visez les résidences étudiantes situées à proximité des lieux d'enseignement (campus, écoles...) ou qui disposent d'un accès facilité aux moyens de transport collectif. Car les étudiants propriétaires d'un véhicule restent encore minoritaires, aussi est-il judicieux de leur simplifier la vie en leur proposant un logement à proximité de leurs lieux d'études. Idem pour ce qui est des 'commodités' telles que les supermarchés, les commerces, les lieux de loisirs ou de sports. Avoir un logement bien positionné est tout aussi important pour réaliser le bon investissement, à savoir celui qui rapporte rapidement et de manière pérenne des loyers.

5. Choisir le bon gestionnaire

Afin de faciliter l'ensemble des opérations de gestion du logement étudiant, le recours à un gestionnaire est nécessaire. Il prend en charge de nombreuses actions comme les visites, la rédaction des actes, l'état des lieux d'entrée et de sortie, la perception des loyers, l'entretien de la résidence... Toutes ces actions facilitent grandement la vie du propriétaire pour autant qu'elles soient sérieusement réalisées. Et pour ce faire, choisir un gestionnaire digne de ce nom s'impose. Car ces opérations ne seront pas rendues à titre gracieux mais commissionnées à hauteur de minimum 10% du loyer mensuel. Aussi, le gestionnaire doit être référencé et expérimenté pour que l'investissement reste intéressant sur le long terme.

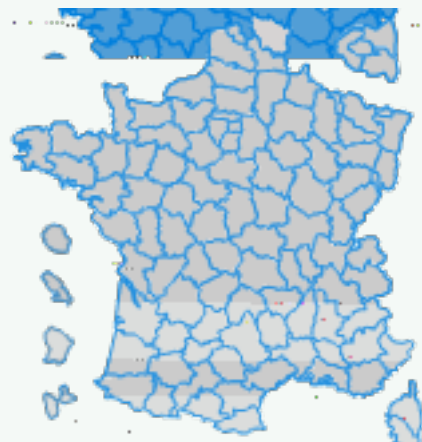
Pour réussir votre investissement en résidence étudiante et respecter les points clés ci-dessus, n'hésitez pas à vous adresser à des professionnels spécialistes du secteur comme Investirlmnp.fr

A lire aussi

- ➔ Location étudiante : ces villes où les loyers sont en hausse
- ➔ Location meublée : Les bonnes questions à se poser avant d'investir
- ➔ Le palmarès des 10 villes où investir en 2015

Immobilier neuf

Rechercher un programme :



Localisation de la recherche :

Ville / Code Postal / Régio OK

Annonces immobilières



Maison / Villa Saujon



Maison / Villa Lanhouarneau



Maison / Villa Le bugue

☒ Achat ☐ Location

Appartement

Budget max Surface min Recherche Avancée OK

Posez votre question

Ex : Ballon d'eau chaude, à qui la charge ? OK

Forum immobilier

20:41 par **Danielmmo** [Location](#)
argument valable resiliation bail? 4 [commentaires](#) 0 [étoile](#)

20:36 par **Danielmmo** [Achat-Vente](#)
différence entre compromis et promesse de vente 5 [commentaires](#) 0 [étoile](#)

20:19 par **untoitpourtoi** [Location](#)
Location parcelle résidence-camping pendant 10 ans !!! 1 [commentaire](#) 0 [étoile](#)

20:18 par **untoitpourtoi** [Café](#)
achat d un mobil home 212 [commentaires](#) 39 [étoile](#)

17:22 par **maitreR** [Location](#)
loyer sous évalué non indexés avec loi ALUR 1 [commentaire](#) 0 [étoile](#)

15:26 par **huggy1** [Achat-Vente](#)
expertise et contre expertise achat bien 5 [commentaires](#) 0 [étoile](#)

[Tous les forums](#)

Prix immobilier ville par ville



Recherchez votre ville : OK

Les + lues

Les + commentées

1 Prix immobilier
Les loyers signent leur plus forte baisse depuis près de 20 ans
La valeur locative des biens s'est effondrée, pénalisant au passage les rendements locatifs. Une situation que l'encadrement des l ...

2 Emprunter
Crédit immobilier : les taux restent encore attractifs

3 Prix immobilier
Prix de l'immobilier : "l'effet Grand Paris" tarde à se faire sentir

Réagissez à cet article | [Tweet](#) 55 [J'aime](#) [Partager](#) 18 [G+1](#) 12