



# Expatriés à Londres : investissez dans l'immobilier en France pour préparer votre retraite

## Par Tiffany Clemenceau

### Déléguer tout ou partie de son projet à une agence spécialisée

### Rechercher l'entraide et la bienveillance de la communauté d'expat

**NOS CONSEILS** - Investir en France lorsqu'on vit à l'étranger peut être une excellente solution pour préparer son retour ou sa retraite. Alors quelle est la meilleure opération ? Comment se faire accompagner dans ce projet ?

Le sujet de la retraite quand on est expatrié est toujours délicat, car de nombreuses années à l'étranger, spécialement hors de l'Union européenne, peuvent signifier des trimestres manquants pour percevoir sa pension à taux plein. Alors il est intéressant de préparer sa retraite grâce à l'investissement locatif. Mais comment faire en tant qu'expatrié ? Comment emprunter à une banque française sans revenus en France ? Et puis, faut-il privilégier les biens neufs ou anciens pour ce genre d'opération ?

Comment investir dans l'immobilier en France quand on vit au Royaume-Uni ?

Investir en France peut paraître difficile lorsqu'on vit outre-Manche. Pourtant, nombreux sont les expatriés à avoir réalisé la démarche, souvent plusieurs fois.

Comment obtenir un prêt immobilier ?

Pour obtenir un prêt tout en étant non-résident français, vous devez fournir des garanties à la banque. Un apport d'environ 30 à 35% du montant total du projet est conseillé. Cet apport ne doit pas obligatoirement être investi dans le projet, il peut s'agir de 15% de liquidité investie et 20 à 25% en placements que la banque va nantir. Ainsi, l'établissement bancaire se rémunère sur les frais de gestions et surtout, il s'agit d'une preuve de confiance.

Manuel Ravier, cofondateur de la société Investissement Locatif, accompagne régulièrement des expatriés dans leur projet. "Le premier conseil que je donne aux expatriés est de solliciter la banque qu'ils avaient avant de partir. Elle connaît leur profil, ils ont une relation à long terme. C'est ce que les banques recherchent. Elles ne gagnent pas beaucoup d'argent sur le crédit, ce qu'elles souhaitent c'est avoir des flux. C'est impossible pour elle de percevoir le revenu d'un non-résident, alors il faut leur donner autre chose. Par exemple, ouvrir un livret A pour ses enfants, même si on ne verse qu'une petite somme dessus, cela communique le signal que plus tard, ça sera une banque de famille. Souscrire l'assurance habitation dans cette même banque est aussi un plus."

Comment gérer la recherche du bien, les travaux de rénovation ou encore la location de celui-ci à distance ?

Quand on est non-résident, il y a très peu d'intérêt à investir dans du neuf. Dans un premier temps, il n'y a pas d'avantage fiscal, les dispositifs de type Pinel ne concernent que les résidents fiscaux français. Selon Manuel Ravier, qui accompagne de nombreux



expatriés dans leur projet en France, les meilleurs emplacements dans les villes sont souvent déjà occupés. De plus, le coût de revient d'une opération dans le neuf sera environ 20% plus élevé que dans l'ancien.

Il peut être plus intéressant de rechercher dans l'ancien, un appartement à rénover. Souvent, ces biens attirent peu les acheteurs qui souhaitent emménager dans le logement à court terme. Mais pour un investisseur, c'est le produit idéal. Après quelques mois de travaux, l'appartement ou la maison sera prêt à être loué à un loyer plus important, le rendement sera attractif.

Pour un investisseur expatrié, les recherches du bien, la gestion des travaux et de la location peuvent effrayer. Il est possible de déléguer tout ou partie du processus à des sociétés spécialisées dans le domaine tel qu'Investissement Locatif, ou Ritchee, qui se positionnent sur le créneau des expatriés.

Si vous êtes intéressés par la gestion d'un tel projet, vous pouvez aussi faire appel à l'entraide entre expatriés et trouver des alliés de taille du côté de la communauté d'Immoneos. Cette communauté a vu le jour au début du premier confinement en 2020 à Singapour. Fondé par David Chambat et Rémi Provendier, Immoneos fut d'abord un groupe WhatsApp sur lequel des amis expats échangeaient à propos de leurs investissements immobiliers en France. Le groupe ayant rapidement atteint sa limite de 256 membres, Immoneos est désormais un groupe Facebook comptant environ 15.000 membres.

Tout est parti du constat de David et Rémi, selon lequel les expatriés étaient souvent freinés à investir sur le marché français difficile à comprendre, avec un environnement légal et fiscal compliqué, et la présence d'un grand nombre d'acteurs. Aujourd'hui, ce groupe Facebook est modéré avec soin et interdit aux professionnels (pas de pub, pas d'annonce). Ils veillent à ce que la bienveillance reste au centre des discussions, sans jugement.

Au fil des échanges entre expatriés investisseurs, un réseau d'experts de confiance se constitue. Ainsi, on peut profiter gratuitement de contacts tels que chasseurs immobiliers, courtiers, comptables ou encore assureurs qui ont l'habitude de travailler avec des expatriés.

Investir en France, comment optimiser sa fiscalité ?

Le taux d'imposition des non-résidents hors Union européenne pour les revenus d'origine française est assez important : 37,2% jusqu'à 25.710€ de revenu net imposable, puis 47,2% au-delà (prélèvements sociaux inclus). Manuel Ravier, d'Investissement Locatif, conseille de ne pas avoir de revenus fonciers, mais plutôt des revenus en BIC, soit faire de la location meublée non professionnelle (LMNP).

En effet, la LMNP présente de nombreux avantages comme celui de pouvoir amortir la valeur du bien sur une période d'une trentaine d'années. Faire appel à un expert-comptable sera nécessaire pour faire sa déclaration d'impôts cependant, car la valeur du bien doit être divisée et sera amortie différemment. Il n'y a pas de barème d'amortissement fourni par le service des impôts, il s'agit d'usages que l'expert-comptable sera en mesure de définir.

Attention toutefois, passé 23.000€ de revenus locatifs par an, vous basculez dans la catégorie loueur meublé professionnel (LMP) et l'opération financière est moins intéressante, bien qu'elle se révèle toujours rémunératrice.

