



# Investissement immobilier et COVID-19

**Historiquement l'immobilier locatif est l'investissement préféré des Français en expatriation. Que vous louiez votre résidence principale libre en France, votre maison de vacances en location saisonnière ou encore préparez votre retraite avec de l'investissement locatif, vous êtes nombreux à être concernés.**

Or les **incertitudes actuelles** bousculent l'ordre établi. Nous avons fait un tour d'horizon de quelques **ressources** en ligne pour mettre à profit votre confinement. Et notamment un groupe d'entraide sur **Facebook Immoneos-l'Immo Locatif des Expats**.



*Home is where the cat is*

## **L'investissement locatif à distance des expatriés**

Les raisons et opportunités d'investissement locatif sont multiples. Les challenges, et situations pratiques à gérer sont également multiples.

### **La gestion à distance**

Comme vous êtes à l'étranger, la **distance** nécessite de s'entourer de personnes sur place en France. Mais surtout il faut **savoir déléguer** et prendre des décisions à distance.

Cette situation est parfois nouvelle et demande une bonne dose **d'adaptation**. Pour vous faciliter cette démarche, vous pouvez peut-être compter sur **des proches en France** qui peuvent vous aider.

Toutefois, leur temps et expertise peuvent s'avérer rapidement limités. Et ils ne peuvent peut-être pas vous apporter l'aide et les conseils dont vous avez réellement besoin. **Aussi, vous êtes nombreux à préférer travailler avec des professionnels** recommandés: agences, chasseurs, experts comptables,

courtiers en financement et autres...

## Facilitée par les outils digitaux

Le développement récent de tous les **outils digitaux** dans les différents domaines liés à l'immobilier facilitent également la gestion à distance. On retrouve des **agences en ligne**, sites d'annonces et des **courtiers** accessible à distance. Mais aussi une **assurance** directe par internet, **paiement** par transfert bancaire, **signature électronique**, lettre recommandée en ligne...

De même les **professionnels** se sont également fortement digitalisés récemment : échanges WhatsApp, site web pour suivi de la **copropriété**, déclaration annuelle de l'expert **comptable** en ligne, **déclaration d'impôt** en ligne... Tous ces **professionnels** et **outils permettent désormais d'acheter et de gérer à distance** un investissement locatif.

## La crise du COVID-19 va demander une grande agilité

### Beaucoup d'incertitudes

Bien évidemment la crise actuelle du COVID-19 va changer de nombreuses règles établies. Les **locations saisonnières** sont à l'arrêt, les banques revoient actuellement leurs **conditions de crédit** et les analyses divergent sur les **prix de l'immobilier** en sortie de crise.

La seule véritable certitude est que les investisseurs en immobilier locatif vont devoir être encore plus agiles qu'auparavant. Ils devront connaître et s'adapter aux **nouvelles règles du marché**.

### Savoir saisir des opportunités

**Il faudra comprendre les nouvelles conditions d'achat d'un bien et identifier l'impact de la crise sur la rentabilité.**

En effet, si les loyers se maintiennent et que les prix à l'achat baissent, ce sera une opportunité d'acheter. De même si de l'inflation apparaît, cela pourrait être l'opportunité d'emprunter davantage.

Les personnes qui faisaient de la location courte durée de type AirBnB pourraient préférer de la location meublée longue durée pour sécuriser des revenus réguliers.



*le placement idéal*

## Anticiper les risques de loyers impayés

Il est possible que l'on voit augmenter le taux des loyers impayés. Il existe des solutions pour s'en prémunir.

Pour garantir le paiement des loyers, vous pourrez vous assurer directement auprès d'une compagnie d'assurance pour la **Garantie de Loyer Impayés**, ou encore demander à votre locataire de prendre lui-même une caution auprès d'une société type [www.garantme.fr](http://www.garantme.fr). La société paiera les loyers à sa place en cas de défaut et s'occupera directement de toutes les démarches avec le locataire.

La garantie **Visale** d'Action Logement garantit également les loyers au propriétaire. Le locataire doit lui-même remplir un certain nombre de conditions et en faire la demande directement sur [www.visale.fr](http://www.visale.fr).

## **Une agence de recherche de locataire et gestion locative qui respecte déjà à 100% les gestes barrières.**

### **Airbnb**

En quelques années, Airbnb a réussi à s'imposer comme un nouveau modèle 100% digital. Tout se passe en ligne avec des descriptifs précis accompagnés de très nombreuses photos, recommandations, plans,...ce qui vous permet de choisir votre logement à distance.

### **Flatlooker**

L'agence de gestion locative **Flatlooker** a reproduit le même modèle pour la **recherche de locataire et gestion locative longue durée**. Déjà disponible à Paris, Lyon, Bordeaux, Marseille, Toulouse, Lille et Rouen, il n'est plus nécessaire de prendre rendez-vous pour visiter un bien en location. Tout se fait **100% en ligne** depuis la visite, le dépôt du dossier de candidature et la signature du bail. Une agence 100% digitale qui a déjà pris quelques longueurs d'avance sur les agences traditionnelles le tout avec des frais inférieurs.

## **Baisse des frais de notaire et des formalités administratives simplifiées**

**Les notaires baissent leur frais** et font également un bon en avant dans le digital. **Il est actuellement possible de signer un acte authentique à distance**. Cette mesure est temporaire mais on espère que cela puisse se poursuivre. Cela simplifierait grandement les démarches pour les Français en Expatriation. Par application d'un arrêté du 28 février 2020, **les frais dus au notaire lors de la réalisation d'un acte authentique diminuent d'un peu moins de 2%**. Les taxes et impôts collectés par le notaire pour le compte de l'état restent inchangés. Toutes les **informations** sont disponibles directement sur le **site des notaires**. Vous pouvez également simuler les frais d'acquisition d'un bien immobilier sur le site : **immobilier.notaires**.

## **Un site d'entraide pour les Français en**

# Expatriation

« **Immoneos - Immo Locatif** » est à l'origine un **groupe d'entraide pour les français de l'étranger** sur WhatsApp. Initié à Singapour, il s'est retrouvé limité par le maximum autorisé de membres et s'est transformé en un groupe **Facebook** : « **Immoneos - L'Immo Locatif des Expats** ».

Le **groupe est privé**, c'est à dire que les messages ne sont pas publiés publiquement. Les membres échangent directement sur tous les sujets liés à l'immobilier locatif pour poser leurs **questions pratiques**, partager leurs **expériences**, échanger leurs meilleurs **contacts** ou tout simplement échanger leur **analyse** sur les sujets abordés... Les règles du groupe sont simples. Il est demandé aux membres de répondre avec **sincérité** et **bienveillance** aux échanges et de ne pas publier de sollicitation commerciale. Comme vous pouvez l'imaginer, **les discussions actuelles les plus nombreuses sont au sujet des impacts et solutions pour l'investissement locatif liés à la situation du Coronavirus**.



*La deco c'est important*

## Un blog sur l'immobilier locatif

Le **blog Immoneos** est associé au groupe Facebook. Il donne accès à tout moment aux dossiers sur les domaines de l'investissement, l'imposition et la gestion de l'immobilier locatif. Les **dossiers** les plus consultés traitent des sujets comme :

- **Comment ne payer aucun impôt sur vos revenus locatifs** en France , un dossier qui décrit les principes fiscaux et conditions qui permettent de ne payer aucun impôt sur les revenus locatifs d'un bien en meublé loué en France
- **La location meublée de A à Z**, un dossier complet pour réaliser un investissement locatif d'un bien meublé. Le dossier explique les conditions et les démarches très simples à effectuer.
- **Comment ne pas avoir de loyer impayés**, ce dossier présente de manière détaillée depuis la sélection du candidat pour vérifier son dossier ainsi que les différentes options pour garantir le paiement des loyers

Vous possédez de l'immobilier locatif ou vous projetez d'investir. Rejoignez le groupe que ce soit simplement pour vous informer, poser vos questions ou partager votre expérience.

A bientôt sur Immoneos – L'Immo Locatif des Expats

Lisez aussi notre article sur l'imposition des propriétaires non résidents.

Remi Provendier  
Expert Fintech et Français à Singapour depuis 4 ans.