



Jun 2023



Vivre à l'étranger: une aventure unique, mais non sans défis!

Au-delà de la France, vous quittez également une certaine sécurité

:

Assurance chômage

Assurance maladie

Retraite...





Comment bâtir votre sécurité financière,
établir une **RENTE COMPLÉMENTAIRE** à
moyen terme et créer un **PATRIMOINE** pour
assurer son avenir?

Investissez dans la pierre !

LE DIAG
ENERGETIQUE, UN
FREIN À
L'INVESTISSEMENT ?

FAUX

Le diag est à présent bien intégré dans le prix de vente, les travaux compensatoires sont bien estimés et permettent de négocier à la baisse le prix du bien.

Investissez dans la pierre !

LES RISQUES
D'IMPAYÉ DE
LOYERS SONT
TROP ÉLEVÉS.

FAUX

Les problèmes d'impayés ne concernent que **moins de 1%** des locataires en France.

Investissez dans la pierre !

LA FISCALITÉ NE
PERMETTENT PAS
D'ÊTRE RENTABLE.

FAUX

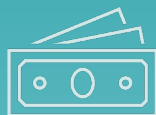
Avec le statut LMNP, vous **ne payez pas d'impôts** pendant 10 ans et vous bénéficiez d'un calcul de **plus-value favorable**.

L'investissement immobilier est-il réellement rentable?

4 leviers de Création de Valeur



Remboursement
du capital emprunté



Cashflow
génééré après impôts
et charges



Inflation
qui allège le poids
de la dette



Plus-value
à la revente
du bien



DURANT LA PERIODE DE DETENTION

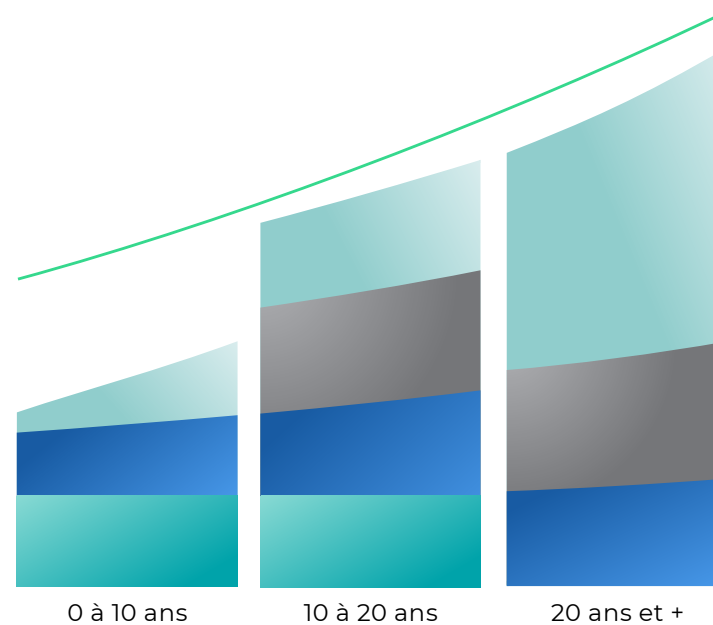
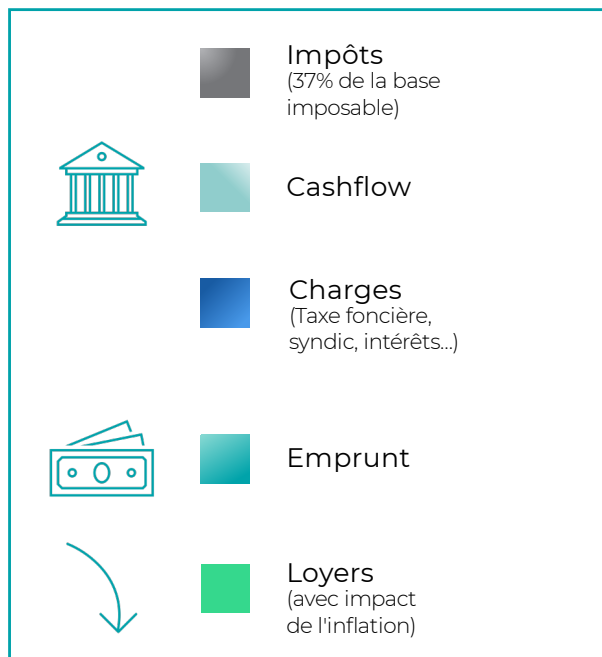


A LA VENTE



L'investissement immobilier est-il réellement rentable?

4 leviers de Création de Valeur



DURANT LA PERIODE DE DETENTION



A LA VENTE

Est-ce le bon moment d'investir ?

1 PROFITEZ DE L'INFLATION
En période d'inflation, la valeur de l'argent diminue.

2 PROFITEZ DE TAUX D'INTÉRÊT BAS
Bien qu'ils aient augmenté, le taux d'emprunts restent historiquement bas.

3 PROFITEZ DES OPPORTUNITÉS D'ACHAT
L'accès restreint au crédit réduit le nombre d'acheteurs potentiels. De nombreux propriétaires ne peuvent financer leur rénovation énergétique.

L'immobilier reste le marché le plus **STABLE À LA BAISSÉ**, avec un **FORT POTENTIEL À LA HAUSSE** sur le long terme.

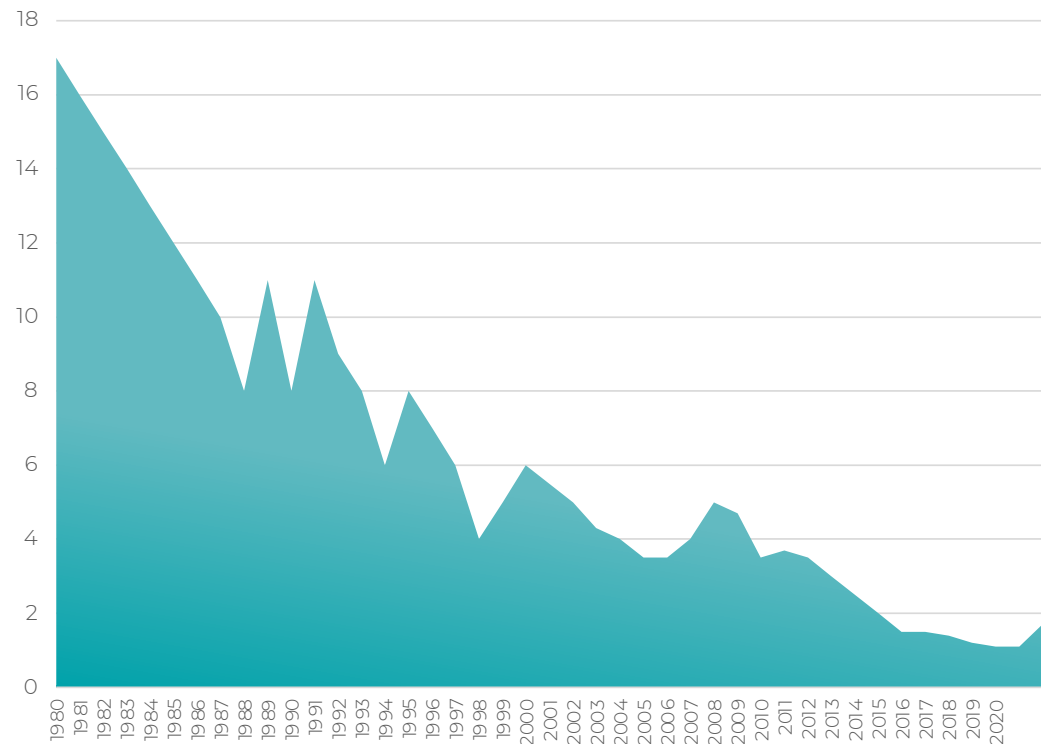
+ **PARTICIPEZ À UNE MISSION SOCIALE**
Réhabilitez des logements
Soutenez la sobriété énergétique



Évolution des taux d'emprunt depuis 40 ans

L'augmentation du coût du crédit ne passe pas inaperçue depuis septembre 2022.

Cela vous inquiète?
Prenons un peu de recul...



Source :
observatoirecreditlogement.fr



Nous mettons le temps à votre service.

Votre agence spécialisée dans l'investissement locatif clé en main pour les expatriés.



TRANSACTION

Nous recherchons le meilleur bien en fonction de votre projet d'investissement, vous aidons à trouver un crédit et vous assistons dans les démarches administratives.



TRAVAUX

Nous vous conseillons sur les attentes locatives et vous mettons en relation avec des architectes et prestataires dans la ville où se trouve votre bien.



LOCATION

Nous recherchons des locataires et assurons la gestion locative de votre bien.



Nous mettons le temps à votre service.

Votre agence spécialisée dans l'investissement locatif clé en main pour les expatriés.

100

Biens chassés & rénovés ces 12 derniers mois

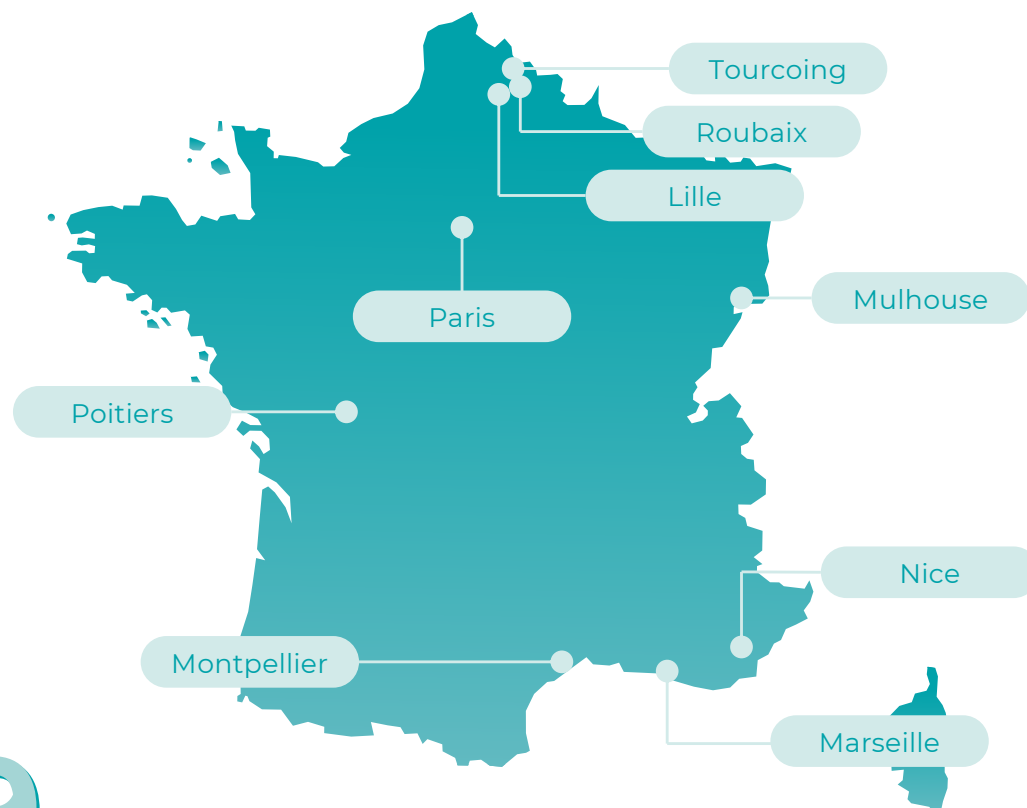
5.5%

de rentabilité nette moyenne

Présent
Dans

9

Villes





Notre mission est d'accompagner nos **CLIENTS EXPATRIÉS**,
dans la construction d'un patrimoine pour **ANTICIPER L'AVENIR**
et **CRÉER DE LA RENTABILITÉ.**

Préparez votre avenir, Contactez:



William demoustier



+33 7 86 53 96 96

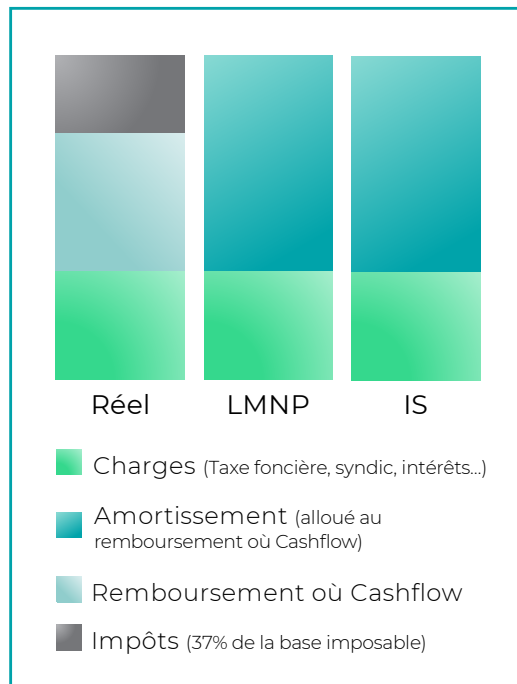


william@expat-immo.com

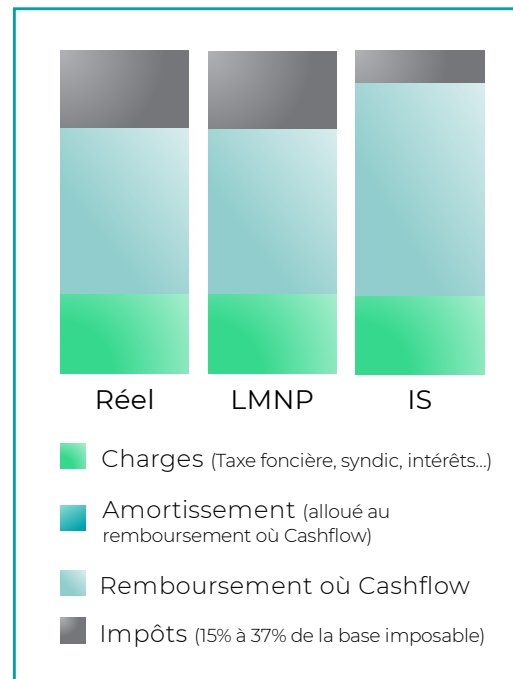


LMNP EN 3 MOTS...

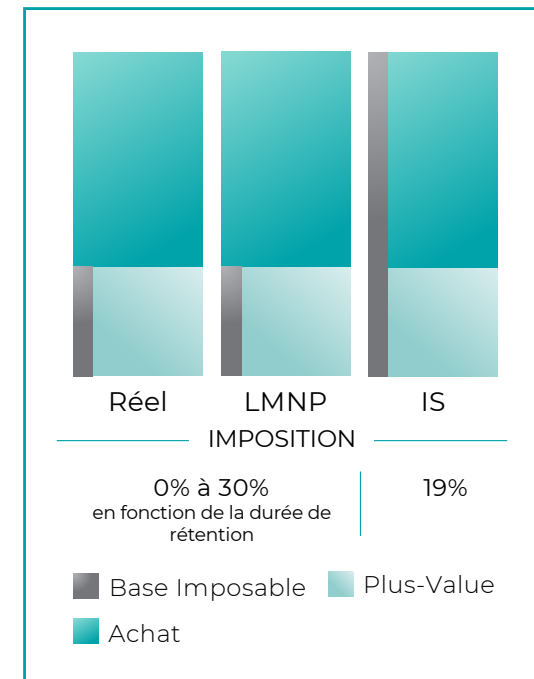
Répartition des loyers perçus les 10 premières années.



Répartition des loyers perçus après 10 ans..



Imposition de la plus-value



EXPATRIÉS

Financer mon projet immobilier
en France :
Quelles conditions en 2023 ?

Juin 2023



Crédit expat[®]



CREDIT EXPERT, le groupe



FONDATION 2007

COLLABORATEURS 60

FRANCE 22

HONG KONG 1

FINANCEMENT / AN 630 M d'€

PARTENAIRES BANCAIRES 70



SOMMAIRE

- **LE CONTEXTE**
- **LES CRITERES IMPORTANTS**
- **LE CALCUL DE MON ENVELOPPE DE PRÊT**



LE CONTEXTE

2023 : CE QUI A CHANGÉ

Les « - »

- Impacts du taux d'usure qui a temporairement paralysé le marché
- Remontée des taux d'emprunt qui impacte le coût du crédit et diminue l'enveloppe de prêt cible
- Attention forte portée à l'endettement, limité à 35% maximum
- Plus grande exigence des banques au regard de la qualité des dossiers
- Contreparties épargne plus importantes demandées par les banques dans certains cas

Les « + »

- Réouverture du marché après une période de blocage au 2^{ème} semestre 2022
- Taux d'emprunts fixes en France permettant de maîtriser le budget
- Possibilité de renégocier son prêt en cas d'évolution des taux d'emprunt à la baisse
- Engagement des banques toujours fort vis-à-vis des non-résidents et plus grande flexibilité vis-à-vis de certains types de projets et de profils
- Fort intérêt porté à l'immobilier même en période de crise (« valeur refuge »)
- Dispositions particulières pour la signature d'actes à distance (décret n° 2020-1422 du 20 novembre 2020)
- Loi Lemoine (du 28 février 2022 relative à l'assurance emprunteur) qui permet de libérer du pouvoir d'achat



LES CRITERES IMPORTANTS

L'accès au crédit immobilier

La situation professionnelle

Qu'il s'agisse d'un contrat d'expatriation ou d'un contrat local, la stabilité professionnelle est un critère essentiel à l'obtention d'un crédit immobilier. Une ancienneté minimum peut également être requise.



L'accès au crédit immobilier

La capacité d'endettement et le reste à vivre

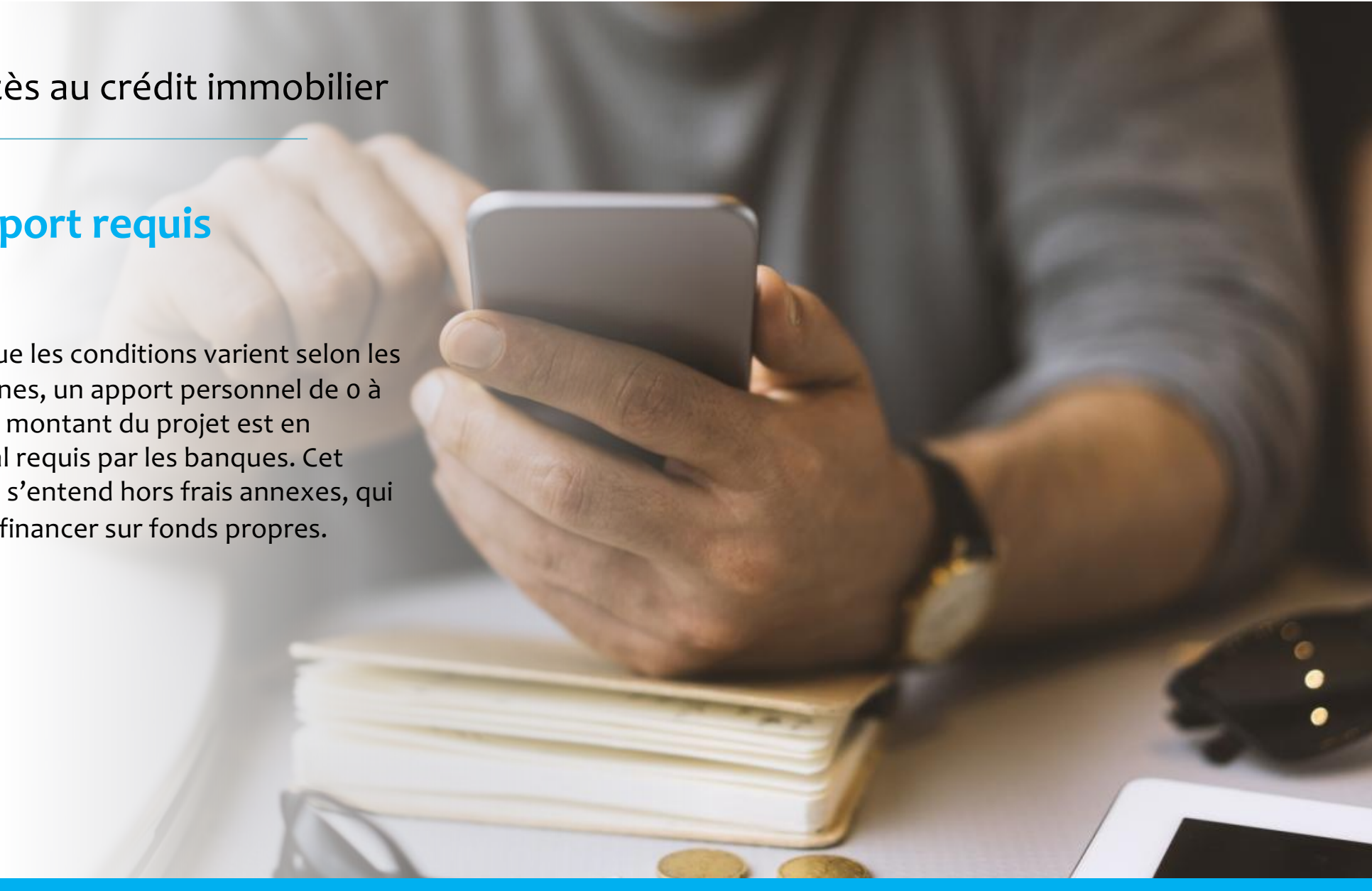
Le taux d'endettement du ménage pris en considération par la banque est de 33 à 35%. D'autres critères seront pris en considération dans l'analyse du dossier, tels que le RAV (reste à vivre) ou la surface financière.



L'accès au crédit immobilier

L'apport requis

Bien que les conditions varient selon les enseignes, un apport personnel de 0 à 30% du montant du projet est en général requis par les banques. Cet apport s'entend hors frais annexes, qui sont à financer sur fonds propres.



L'accès au crédit immobilier

Les contreparties

La banque s'intéresse en premier lieu au développement d'une relation à long terme avec ses clients. Toute forme de collatéral, transfert de liquidités, dépôt en ses livres ou souscription de produits (assurances, compte équipé, etc.) constituera un levier considérable dans la négociation des conditions de votre prêt.





LE CALCUL DE MON ENVELOPPE DE PRÊT

Le calcul de mon enveloppe de prêt

2 critères cumulatifs et déterminants

- 1) **Le taux d'endettement = proportion des charges par rapport aux revenus**

Revenus	revenus professionnels fixes, bonus*, revenus fonciers, etc.
Charges	loyer à charge, mensualités d'emprunt, etc.

** Pris en compte par un nombre limité de banques sur base d'un % de la moyenne des bonus perçus au cours des 3 dernières années.*

- 2) **L'apport total = fonds propres mobilisables pour la réalisation du projet**

Frais annexes	frais de notaire, frais de garantie, frais d'intermédiaires, frais de dossier banque, meubles, etc.
Apport personnel	montant apporté sur fonds propres pour financer le projet immobilier
Collatéral / Contreparties	montant transféré sur un compte personnel ou un placement dans les livres de la banque prêteuse

Quel budget pour mon prochain prêt immobilier ?

Etape n°1 : Quelle mensualité d'emprunt pour rester dans un endettement inférieur à 35%

SIMULATION AVANT PROJET

Revenus professionnels du couple	15 000	Loyer à charge Allocation logement	2 000 0
Revenus fonciers	500	Mensualités prêts	1 000

Taux d'endettement classique :	19,35%
RAV	12 500

SIMULATION APRÈS PROJET

Calcul de l'enveloppe de prêt maximum sans prise en compte de revenus fonciers futurs.

Ajout d'une mensualité de 2 300€

Revenus professionnels du couple	15 000	Loyer à charge Allocation logement	2 000 0
Revenus fonciers	500	Mensualités prêts	3 300

Taux d'endettement classique :	34,19%
RAV	10 200



Quel budget pour mon prochain prêt immobilier ?

Etape n°2 : Comment calculer l'enveloppe de prêt maximum ?

PRÊT SUR 15 ANS

Mensualité :	2 300 €
Durée :	15 ans
Taux d'emprunt :	3,50 %
Enveloppe de prêt :	321 731 €

PRÊT SUR 20 ANS

Mensualité :	2 300 €
Durée :	20 ans
Taux d'emprunt :	3,80 %
Enveloppe de prêt :	386 234 €

Les hypothèses présentées ci-dessus ont pour seul objectif d'illustrer le thème de la présentation et ne constituent en rien des conditions contractuelles.

Les conditions de crédit sont appréciées au cas par cas et peuvent varier selon la situation des emprunteurs, l'appréciation du profil par les banques et les conditions de marché en vigueur lors de la présentation du dossier



Quel budget pour mon prochain prêt immobilier ?

Etape n°3 : Quel montant avoir à disposition pour réaliser mon projet immobilier ?

Hypothèses :

- Acquisition d'un appartement d'un montant de 200 000 euros (prix d'acquisition hors frais)
- Ancien sans travaux

BANQUE N°1

Frais annexes	20 550 €
Frais de notaire + Frais de garantie (+/- 8,5%)	17 000 €
Frais d'agence	N/A
Meubles	0 €
Frais de courtage	3 000 €
Frais de dossier banque	550 €
Apport personnel (10%)	20 000 €
+	
Transfert d'épargne	50 000 €

BANQUE N°2

Frais annexes	21 000 €
Frais de notaire + Frais de garantie (+/- 8,5%)	17 000 €
Frais d'agence	N/A
Meubles	0 €
Frais de courtage	3 000 €
Frais de dossier banque	1 000 €
Apport personnel (20%)	40 000 €
+	
Placement	25 000 €

Merci pour votre attention



Marjorie MICHAUX
Relationship Manager
+852 6717 1910
marjorie.michaux@credit-expat.fr



William DEMOUSTIER
Founder & CEO
+337 86 53 96 96
william@expat-immo.com

