

Pourquoi & Comment

INVESTIR *en*

FLORENCE



La crise des Subprimes

Comment les crédits immobiliers à risque ou subprimes se sont-ils répandus?

➔ La crise des Subprimes a été un élément déclencheur de la crise aux USA et de la baisse des prix de l'immobilier



Pourquoi investir en Floride?

- Les USA : **Première puissance économique mondiale**
- **Dollar**, monnaie favorable aux investisseurs français
- Cycle favorable aux investissements
- **Floride** : Etat à l'économie florissante
- Evolution positive de l'**immobilier** en Floride
- Immobilier sécurisé
- **Fiscalité** intéressante
- Destination **touristique** mondiale



USA : Première puissance économique mondiale

A nighttime photograph of a city skyline, likely Dubai, with numerous skyscrapers illuminated and their lights reflected in the water in the foreground. The sky is a deep blue.

FORCE ECONOMIQUE

STABILITE POLITIQUE

**SECURITE JURIDIQUE
&
FISCALE**

Cycle favorable aux investissements immobiliers

Depuis la crise des Subprimes de 2008, le marché immobilier est devenu très intéressant pour les investisseurs :

La reprise économique des Etats-Unis se confirme et s'accompagne d'un immobilier en plein essor.

Le nombre important de saisies immobilières et les critères très stricts pour l'obtention d'un prêt, permettent de réaliser de bonnes acquisitions.

Les loyers restent élevés et ont même tendance à augmenter, ce qui assure de bons rendements.

La Floride attire de nombreux investisseurs américains et étrangers.

Floride, Etat à l'économie florissante



4^{ème} rang fédéral en terme de population et **20^{ème}** rang mondial (PIB).

Participation des entreprises françaises au développement de cette économie.

Conditions climatiques exceptionnelles et localisation stratégique :

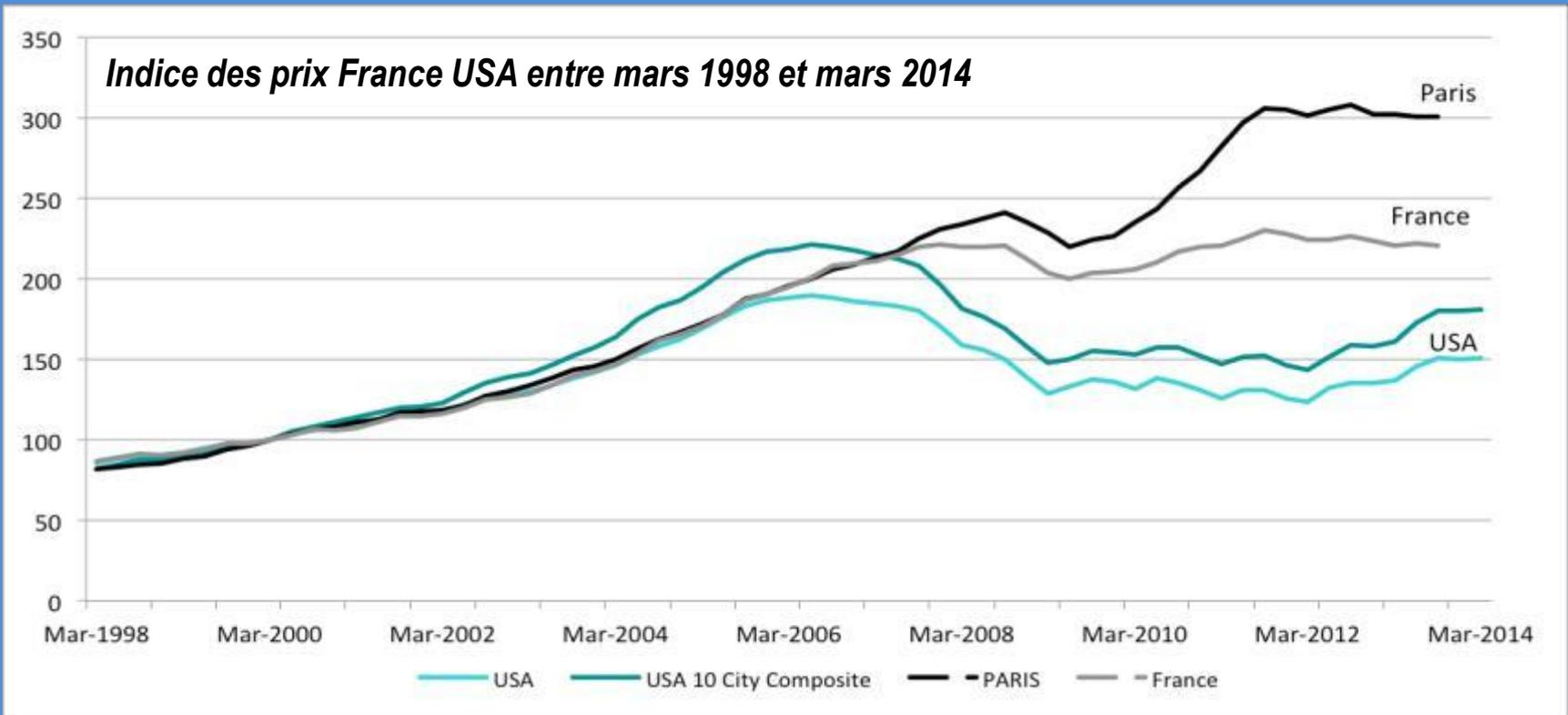
Les autorités politiques et locales ont su en tirer profit en développant des **installations portuaires et aéroportuaires**.

Economie très diversifiée.

Forte baisse du taux de chômage, passant de **8,1%** en décembre 2012 à **6,3 %** en décembre 2013, **5,6 %** en décembre 2014 et **4,9 %** en avril 2015

Projets en cours.

Evolution de l'immobilier en Floride



Le rebond par rapport au pic de **2006** est, toutefois, incontestablement amorcé, puisque les prix ont augmenté de **12,5 %** sur la dernière année (croissance de l'économie américaine de 3,9% au 3^{ème} trimestre 2014)...

Mais les prix restent toujours très attractifs
(ils sont désormais au niveau de 2004)

Immobilier sécurisé

Demande locative en progression, étant donné l'accès difficile aux crédits, pour les Américains.

Rapports entre propriétaires et locataires plus simples :

- Chaque année, renouvellement du bail et négociation du loyer.
- Pas de trêve hivernale.
- Eviction qui ne dépasse pas deux mois et moins chère qu'en France (environ 600\$).

Dollar, monnaie favorable aux investisseurs français

Parité EURO/DOLLAR favorable aux investisseurs français.

De plus, Actifs en dollars américains qui permettent de **diversifier** le patrimoine et donc de le **sécuriser**, surtout en cette période de crise dans la zone euro.

Fiscalité intéressante

Convention conclue entre les Etats-Unis et la France en 1994 en vue d'éviter les doubles impositions et de prévenir l'évasion et la fraude fiscales en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune..

**➔ Moins de fiscalité donc un meilleur
RENDEMENT.**

Destination touristique mondiale



Son **climat exceptionnel**, ses **plages**, ses **îles paradisiaques** (les Bahamas), en font **une destination de choix** pour les retraités américains et les touristes du monde entier, notamment les Canadiens, Brésiliens, Vénézuéliens, Russes, Européens ...

Créer une société en Floride

LLC (*Limited Liability Company*)

- Pas de capital social ou de nombre d'associés imposé.
- Ses membres : des personnes physiques ou morales, américaines ou étrangères.
- Un ou plusieurs gérants (managers) possibles.
- Responsabilité limitée au montant des apports.
- Activités civiles ou commerciales.
- Formalités et enregistrement rapides.
- Fiscalité transparente (sur les revenus des associés) ou impôt sur les sociétés.

Sélection des biens

Dans le cadre d'un investissement, certains biens conviennent mieux que d'autres.

➔ Ce sont des biens qui seront loués par des **AMERICAINS** et non des touristes.

Sont à éviter:

✓ Des **appartements luxueux**, avec des charges élevées, un turn-over au niveau des locataires, des prix fluctuants étant donné l'offre importante de ce type de bien.

✓ Des **maisons de qualité moyenne**, sans loisirs (piscine, tennis, salle de sport), sans gardien...

PAR CONTRE: Convient mieux des maisons individuelles mitoyennes (ou Townhouses) ou bien des appartements (immeubles à un ou deux étages maximum), dans des condominiums (copropriétés) avec loisirs, gardien, proches des accès routiers, écoles publiques de qualité, centres commerciaux, plages....

Gestion locative et comptable

- Loyers versés chaque trimestre sur le compte ouvert aux Etats-Unis.
- Gestion locative assurée par une entreprise d'administration de biens : sélection du locataire, rédaction du bail, coordination administrative entre le locataire, le propriétaire et le condominium ...
- Le Home Owners Association (sorte de syndic) se charge de tout ce qui concerne le condominium (copropriété) : dépenses d'entretien, charges, candidatures des locataires...
- Suivi comptable de votre LLC : qui peut être réalisé par un expert-comptable mandaté.
Des échéances devront toutefois être respectées.

Les risques

Risques locatifs

La vacance locative temporaire (entre deux locataires) est possible mais peu probable vu la demande locative et l'emplacement stratégique des biens – la trésorerie de la LLC doit permettre d'y faire face dans ce cas

Risques de catastrophes naturelles

Risques présents partout dans le monde mais pour la Floride, l'assurance est prévue dans les charges

Risque de change

Actuellement, le change est favorable. S'il devenait défavorable, on peut penser que la FED (Banque centrale des Etats-Unis, régulerait le marché financier en faisant « marcher sa planche à billet »

FLORIDE

MIAMI ET SES ENVIRONS





FLORIDE

Golfe
du
Mexique

Océan
Atlantique

17

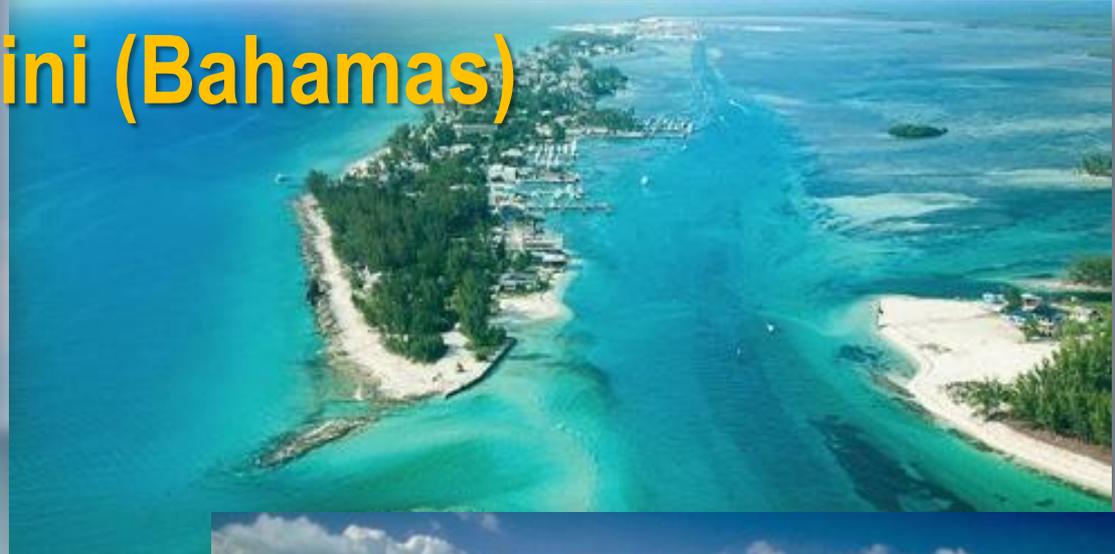




West Palm Beach



Bimini (Bahamas)



Naples (Golfe du Mexique)



Everglades



The Keys



West Palm Beach

Exemple d'investissement
immobilier



West Palm Beach

**Résidence
The Sterling**

Entrée de la résidence



THE STERLING

Accueil



Accueil



THE STERLING

& Piscine



Salle de fitness



THE STERLING



Salle de squash



Résidence

&

Extérieur





Séjour



&



Terrasse



Au cœur d'un
parc arboré



Terrain de tennis

Appartements avec vue sur le Golf



Maison jumelée
de 125 m²

521





Maison



&
Sa cour
privative





Deux chambres avec dressing
et salle d'eau





West Palm Beach

**Résidence
Emerald Isle**



Emerald Isle





Résidence



&
Extérieur





Emerald Isle

Séjour
&
Cuisine
aménagée





Chambre



Avec son dressing

&
Sa salle de bain



Piscine



&
Sa salle de fitness



West Palm Beach

MILANO



Milano

*Luxury
Residences*

Luxury Residences



Entrée



Accueil



Piscine

&

Jacuzzi



& Sa salle de fitness

