

L'ACTUALITÉ DE VOTRE ARGENT

# ACHETER UN LOGEMENT AUX ÉTATS-UNIS : LE BON PLAN ?

L'investissement locatif outre-Atlantique est aujourd'hui **UNE VRAIE OPPORTUNITÉ**. À condition de se dépêcher et surtout d'être vigilant.

PAR DIANE LACAZE

**P**our Christophe Bourreau, responsable commercial chez Barnes, cela ne fait aucun doute : « Il y a des affaires à réaliser aux États-Unis. » En effet, à New York, les prix de l'immobilier ont reculé de 15 % à 20 % depuis septembre 2008, et s'établissent entre 9.000 et 12.000 euros le mètre carré. À Miami, ils ont chuté de près de 50 % en deux ans pour atteindre 1.500 à 4.500 euros le mètre carré. Quant à Las Vegas, les biens ont perdu 30 % de leur valeur en à peine un an. « C'est donc le moment d'investir dans l'immobilier américain : on a touché le fond. En achetant maintenant, on ne revendra pas moins cher. » D'autant que la faiblesse actuelle du billet vert par rapport à la monnaie européenne (autour de 1 euro pour 1,5 dollar) constitue un atout supplémentaire pour l'investisseur français.

Mais il faut se dépêcher : les chiffres de l'immobilier américain, parus lundi, indiquent que les ventes de logements anciens

ont grimpé de 10,1 % en octobre.

Se dépêcher, d'accord, mais sans se précipiter ! « L'investissement locatif aux États-Unis ne doit pas être un effet de mode. Cette démarche demande une culture internationale et un esprit patrimonial, pas seulement spéculatif », prévient Olivier Dacquin, directeur du développement commercial chez Banque Patrimoine et Immobilier. Comme toujours, lorsqu'on achète pour louer, « il faut s'assurer qu'il existe un marché locatif dans la ville où l'on souhaite investir, être présent sur place pour gérer son bien ou s'entourer de personnes qui peuvent s'en occuper ».

Quelques règles simples à suivre pour éviter les mauvaises surprises. Pour commencer, entourez-vous de conseillers qui connaissent bien le marché américain et qui pourront vous guider, non seulement lors de l'achat mais aussi lors de la location et de la revente du bien.

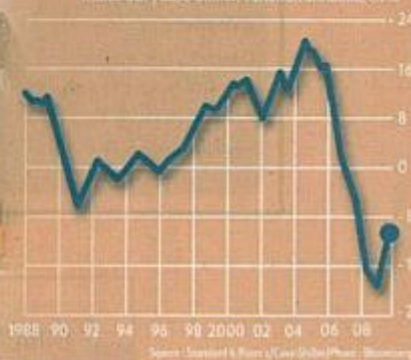
Ensuite, il est conseillé de passer par une société et non pas en nom propre afin de ne pas payer la taxe sur la plus-value. Dans ce cas-là, si vous avez pris votre crédit aux États-Unis, les coûts peuvent être amortis par la société. Mais vous pouvez aussi demander un emprunt en France, les taux d'intérêt étant légèrement moins élevés. Enfin, ne sous-estimez pas le goût des Américains pour les immeubles équipés : concierge, parkings, salles de gym...



**En achetant maintenant, on ne revendra pas moins cher.**

Les prix de l'immobilier se sont effondrés aux États-Unis

Indice S&P/Case-Shiller, variation annuelle, en %



« Ces aménagements permettront d'augmenter les loyers que vous demanderez, mais ils engendrent un coût », prévient Christophe Bourreau.

#### ■ OBJECTIF REVENTE

Pour éviter d'avoir trop de charges à payer, Mary Fort, directrice du développement international chez Banque Patrimoine et Immobilier, conseille de s'assurer que le bien visé soit situé dans un immeuble occupé au moins à 80 %. Histoire que les frais de copropriété soient supportés par un plus grand nombre de personnes...

Malgré toutes ces précautions, il y a peu de chances que le rendement locatif mérite l'investissement. « L'intérêt réside essentiellement dans la plus-value que l'on peut attendre lors de la revente du bien à moyen terme, c'est-à-dire au bout d'environ quatre ans », résume Christophe Bourreau. ■

