



# INVESTISSEMENT IMMOBILIER

## Profitez des derniers logements soldés à Miami

*Un appartement à Miami reste près de deux fois moins cher que sur la Côte d'Azur. Mais plus pour très longtemps... Et des règles sont à connaître pour éviter les investissements catastrophes.*

Envie de vous faire une place sous le soleil de Floride ? Une idée à creuser, en effet. Les prix de l'immobilier y affichent une décote de près de 35 % sur les 3 dernières années. En cause : un excès de construction au début de la décennie puis la crise des subprimes. De fait, aujourd'hui, près d'un dixième des ventes relève de liquidations judiciaires. Dans un tel contexte, plus aucune transaction ne se fait au prix réel. « Cela restera vrai, encore un an, tant que ces ventes forcées ne seront pas absorbées », pronostique un agent de Se Loger à Miami.

### Studio à partir de 40 000 €

Déjà, le vent tourne. Les aubaines tel un studio à 40 000 € ne concernent plus que les biens de seconde zone, situés loin de la plage, dans des immeubles délabrés. « Les transactions tirées par une forte demande étrangère reprennent significativement depuis mars dernier », explique Christophe Bourreau chez **Barnes** (agence spécialisée « luxe »). Et,

### QUI ACHÈTE À MIAMI ?

Ce sont généralement des habitués de la Floride, qui, après y avoir passé leurs vacances dans un logement en location, profitent de la baisse des prix pour acquérir une résidence secondaire. Leur capital oscille entre 75 000 et 200 000 €. Quant aux spéculateurs, ils misent sur une reprise économique aux États-Unis et sur une revalorisation du dollar, et n'hésitent pas à mettre sur la table 1 ou 2 M€.

pour les très bonnes affaires, les enchères grimpent vite. Sur un F2 situé à Miami Beach et mis à prix 85 000 €, 24 offres « cash » ont été comptabilisées. « Le bien est finalement parti à 145 000 € », rapporte Patrick Viscaino, de l'agence Rich Homes.

### Le luxe 40 % moins cher

Pour autant, la Côte d'Azur américaine reste accessible au niveau des prix de province français. « Et, les logements sensationnels y sont 40 % moins chers que sur la Costa Brava, en Espagne », compare Pierre Deguara, agent immobilier, qui se diversifie pour sa clientèle sur les investissements de luxe dans le monde. Parmi ses bonnes affaires : un 180 m<sup>2</sup> au 15<sup>e</sup> étage d'un luxueux immeuble de South Beach à 410 000 €. En outre, les Français qui ne sont pas allergiques aux 9 heures d'avion qui séparent Paris de Miami bénéficieront d'un pouvoir d'achat restant intéressant tant que le cours de l'euro ne faiblit pas trop par rapport au dollar.

Enfin, investir en Floride est plus rassurant que d'acheter dans d'autres pays tropicaux, au climat agréable, mais dont l'administration réserve parfois des surprises. En cas d'achat, vous pouvez compter sur un titre de propriété « made in USA » valide et reconnu.

### Privilégiez les biens de qualité

Reste à trouver le bien qui convient. Comme partout, la règle numéro un pour

investir est l'emplacement. Sans surprise, les quartiers proches de la grande bleue sont à privilégier, à l'instar de Miami Beach qui longe la plage sur 16 km. Son point névralgique, South beach, regorge de restaurants et de discothèques. Mais attention, les prix au mètre carré caracolent en haut des classements « et peuvent atteindre 8000 € pour les appartements situés au dernier étage d'un bel immeuble avec vue sur l'océan », précise Christophe Bourreau.

#### Choisir vue mer et étage élevé

À Brickell Downtown, appelé aussi le futur « Manhattan » de Miami, un appartement de 95 m<sup>2</sup> avec vue sur la baie et à moins de 5 minutes de South Beach et sa plage est mis en vente à 287 000 €. Enfin, plus résidentiel, Coral Gables (à moins de 10 km de la mer) séduit les familles privilégiant le calme, un environnement boisé et la proximité d'écoles. « Comptez quelque 500 000 € pour les villas équipées de 3 chambres et d'un jardin de 500 à 1 000 m<sup>2</sup> », précise-t-on chez Rich Homes.

À ce niveau de prix, autant miser sur les biens avec une vue sur mer et en étage élevé – gages de qualité dans le temps –, même si ces facteurs rehaussent parfois le prix au mètre carré de 50 %.

#### Passez par un agent immobilier

Pour investir à plusieurs milliers de kilomètres de votre domicile, passez par une agence immobilière. Plusieurs enseignes françaises ont des correspondants à Miami et prennent votre investissement en main, jusqu'à l'ouverture d'un compte courant sur place. Avant de signer le chèque de dépôt de garantie (entre 10 et 20 % du prix de vente), vérifiez sur place que les photos du logement correspondent bien à la réalité. Il n'est pas nécessaire d'être présent pour la signature de l'acte authentique dès lors qu'un avocat vous représente.

#### Honoraires partagés

Si vous prospectez de Floride, l'agent immobilier reste incontournable; il connaît les rouages du marché et sera le premier averti des soldes sur les



derniers invendus dans un immeuble. Ses honoraires (6 % inclus dans le prix de vente) se partagent généralement entre l'acheteur et le vendeur. Sachez que passer par un intermédiaire ne vous limite pas dans vos choix: en Floride, l'intégralité des biens est répertoriée sur une base de données accessible à tous. Vous êtes intéressé par tel «condominium» (appartement) à South beach? Votre intermédiaire prendra contact avec l'agent du vendeur pour entamer la transaction.

Il y a plusieurs milliers d'agents sur Miami. À moins d'être parfaitement bilingue, vous préférerez un francophone. Sa connaissance du marché local sera un élément de choix. Demandez-lui d'ailleurs les prix réels des ventes réalisées dans le quartier, souvent bien différents des prix annoncés.

#### Quelques pièges à éviter

La Floride est un marché très différent de celui de l'hexagone. Alors, redoublez de vigilance. Privilégiez les immeubles en bon état. « Ceux construits dans les années 70 seront bientôt confrontés à la loi de certification des 40 ans sur la rénovation », avertit l'agence Se Loger à Miami. Une situation problématique, si la copropriété n'est pas en mesure d'assumer financièrement ces travaux, faute d'occupants ou de propriétaires solvables.

#### Lourdes charges...

Attention aussi au niveau des charges. « En moyenne, comptez 300 € mensuels

pour un 100 m<sup>2</sup> », évalue Barnes, voire plus. En effet, beaucoup de copropriétés sont dotées de services de standing tels que conciergerie 24 heures sur 24, valet de parking, en plus d'une piscine, d'une salle de sport, et parfois d'un restaurant. Ces prestations sont mentionnées dans le règlement de la plupart des copropriétés. D'ailleurs, lisez attentivement ce document. Certaines restrictions pourront être redhibitoires, telle l'interdiction de séjour dans l'immeuble des moins de 55 ans, des chiens ou des chats !

#### Louer ou rénover: pas si simple!

En outre, « beaucoup de copropriétés sont refractaires aux locations saisonnières de moins de 3 mois », note un agent de Se Loger à Miami. Or, soucieux de la stricte application de ces règles, le « board de l'immeuble » auditionne le futur acheteur avant l'acquisition, puis ses éventuels locataires.

Enfin, n'achetez pas un logement avec travaux. Les demandes de permis sont obligatoires même pour les rénovations légères (installation de fenêtres anti-ouragan) et l'obtention d'un feu vert peut prendre plusieurs semaines. La loi est stricte : « Outre un "Red Tag" (drapeau rouge) apposé sur sa porte, un Français imprudent qui n'avait pas respecté ces formalités s'est vu menacer d'une amende équivalant à 500 \$ par jour et par ouvrier », témoigne Patrick Viscaïno.

#### QUELQUES ADRESSES WEB

[www.barnes-miami.com](http://www.barnes-miami.com)  
[www.selogeramiami.com](http://www.selogeramiami.com)  
[www.richusa.com](http://www.richusa.com)  
[www.cms-bfl.com](http://www.cms-bfl.com)  
[www.deguara-immobilier.com](http://www.deguara-immobilier.com)

## À QUELLE FISCALITÉ EST SOUMIS L'ACQUÉREUR FRANÇAIS ?

- Les revenus locatifs, après déduction des charges et intérêts d'emprunt et amortissement, sont imposables aux États-Unis à 35 %.
- La plus-value est taxable en France et aux États-Unis (15 % après un an de détention) avec déduction du montant de l'impôt américain de l'impôt payé en France.
- L'ISF est dû dans l'Hexagone.
- L'impôt sur les successions est dû dans les deux pays avec déduction du montant de l'impôt américain de l'impôt français.

## Acheter comptant

Ces contraintes sont compensées par des prix d'autant plus attractifs que vous saurez optimiser votre achat. Pour ce faire, privilégiez l'achat lors d'une procédure de Fore-closure, il s'agit d'une liquidation judiciaire en bonne et due forme. Les short-sales affichent des prix très intéressants, mais se soldent souvent par une non-vente, faute d'autorisation de la banque. En effet, ce sont des biens que les particuliers, pris à la gorge, bradent à des prix bien inférieurs au montant de l'emprunt restant dû.

### Emprunter en euros, acheter en dollars

Ensuite, achetez « cash », condition sine qua non pour enchérir sur les procédures de liquidation (fore-closure). De fait, si vous ne disposez pas de liquidités suffisantes, vous aurez intérêt à emprunter en France, pour acheter au comptant en Floride. Au vu des taux pratiques dans l'hexagone et de la parité euro/dollar, il est d'ailleurs préférable pour vous de souscrire un crédit en euros. Dans ce cas, mieux vaut être propriétaire de votre maison en France ou encore d'un contrat d'assurance-vie, qui servira de garantie à l'établissement prêteur. Autre conseil, limitez votre responsabilité en tant que propriétaire en souscrivant de bonnes assurances. « Il peut aussi être judicieux d'acheter par l'intermédiaire d'une Limited Liability Company ou LLC qui combine responsabilité limitée de l'associé avec transparence fiscale », préconise Michel Collet, Avocat, associé de CMS Bureau Francis Lefebvre.

Enfin, pour couvrir une partie des charges et taxes, vous pourrez louer votre logement quelques mois dans l'année. Les loyers pratiques sont incitatifs : « Un 100 m<sup>2</sup>, acheté 290 000 €, bien placé et dans un immeuble luxueux, se loue 1 800 € mensuels, soit pour vous un gain net de 1 200 € », calcule Christophe Bourreau. Pourvu de ces conseils, vous voilà prêt à investir dans un des endroits les plus prisés du monde. A vous de jouer.

Gilles Simon