

Vous recherchez un investissement à haut rendement...

Vous n'êtes pas satisfait par le rendement de votre assurance-vie...

Vous pensez que l'immobilier en France ne rapporte pas assez...

Vous disposez de 100,000 euros en cash

Alors vous êtes prêt pour :

Investir dans l'immobilier aux USA

... en étant bien accompagné

Tanguy Caradec

Investir dans l'immobilier aux USA

Table des matières

Investir dans l'immobilier aux USA.....	1
Pourquoi investir aux USA ?	2
Les 9 raisons pour investir aux USA	3
1. Le rendement locatif	3
2. Le cycle immobilier en France	3
3. Le risque de baisse	4
4. La transparence des prix	4
5. Les droits du propriétaire	6
6. Le risque de change euro dollar	6
7. La fiscalité	6
8. La valeur des biens	7
9. Le financement	7
10. Conclusion	8
L'offre de Birmingham en ALABAMA – pourquoi Birmingham ?	9
Tableau estimatif de rentabilité : environ 17% brut et 10% net.....	10
Exemples de biens	11
Conclusion.....	13

Pourquoi investir aux USA ?

Comme vous peut-être je fais le constat suivant

- L'assurance vie / le livret A ne rapporte rien
- L'immobilier en France est cher (et très cher à Paris) donc difficile d'y faire de l'investissement
- L'investissement en actions est intéressant mais demande du temps pour réussir et génère souvent un « rendement locatif » faible.

NB : [si vous souhaitez investir en action, je vous recommande de toute urgence la lecture de ma trilogie sur l'investissement en bourse](#)

Pourtant il faut investir son argent pour s'enrichir, sinon votre argent perd lentement et sûrement de sa valeur à cause de l'inflation

En 2010 les prix de l'immobilier aux USA avaient pris une grosse claque

- Les subprimes faisaient encore la une des journaux
- Les banques ne voulaient plus prêter ce qui avait asséché le marché des acheteurs
- Le stock de biens à la vente était devenu énorme
- La presse était pessimiste sur l'évolution de l'immobilier aux USA

Je savais que ce pessimisme était une chance pour moi « c'est dans le pessimisme que naissent les marchés haussiers »

Depuis 2010, j'ai investi mon argent dans l'immobilier aux USA et je suis très satisfait de la performance. La rentabilité locative nette est de quasiment 10% et mes biens ont vu leur valeur augmenter entre 10% et 100%.

Mon objectif est de continuer à développer mon patrimoine ainsi que de partager son expérience pour vous aider à vous aussi investir et devenir libre

Investir hors de nos frontières est naturel si vous investissez en Bourse. En 1 clic, vous pouvez devenir actionnaire des plus grandes valeurs américaines sur le plus grand marché du monde. Pourtant la confiance des investisseurs boursiers pour le marché américain n'a d'égal que la crainte des investisseurs français pour l'immobilier américain. Trop loin, trop différent, trop compliqué. C'est à la fois vrai et faux. Ce qui est sûr c'est que le sujet n'est connu que d'un nombre très limité de personnes. Et ces « initiés » ont pu réaliser depuis 2010 des gains significatifs en investissant dans l'immobilier aux USA. Je vous propose de rejoindre ce cercle d'initiés et de profiter des opportunités du plus grand marché immobilier du monde et l'un des plus surs.

Les 9 raisons pour investir aux USA

Une décision d'investissement est forcément personnelle et dépend avant tout de vos objectifs. Mon but ici est de vous donner quelques éléments d'information. Les USA sont à la fois proches mais aussi très différents de la France. Nous allons faire le point sur les principales différences :

- Le rendement locatif
- Le cycle immobilier
- L'environnement légal
- Le taux de change
- La fiscalité

1. Le rendement locatif

Je me suis intéressé à l'immobilier aux USA en 2010 car je voulais investir dans l'immobilier mais sans trouver ce que je cherchais en France. A l'époque, les rendements locatifs étaient faibles. En particulier à Paris où je louais un appartement, mon propriétaire touchait environ 2% bruts de la valeur du bien. En comparaison, la location d'une maison à Tampa en Floride, rapportait 20% brut. Soit 10 fois plus ! Cet écart de rendement s'explique par la différence de cycle entre la France et les USA

2. Le cycle immobilier en France

L'immobilier en France a connu une fantastique hausse depuis les années 2000. En une décennie, les prix ont plus que doublé alors que les loyers augmentaient en moyenne de 30% d'après les chiffres de Jacques Friggit

Le principal facteur de hausse de l'immobilier en France a été la baisse des taux d'intérêts qui a augmenté le pouvoir d'achat des acheteurs immobiliers. De plus, les banques ont favorisé l'accès au crédit en assouplissant les conditions d'octroi.

Une fois le cycle haussier enclenché, la hausse est devenue auto-entretenue. Les formidables gains de l'immobilier, relayés par les médias, ont poussé à l'acquisition des investisseurs spéculant sur la hausse à venir. Peu à peu, la force du cycle s'est installée dans les esprits et l'on pouvait entendre des gens par ailleurs très sérieux affirmer que l'immobilier ne baisse pas (ce qui est faux historiquement car justement l'immobilier alterne des phases de hausse et de baisse). Le cycle immobilier aux USA

1997-2007 : Une fantastique hausse

Les USA ont connu, comme la France, un fantastique cycle haussier dans les années 2000. La baisse des taux d'intérêts et la facilité d'accès au crédit ont permis le doublement voire triplement des prix entre 1997 et 2007. A ce moment, le consensus est fortement haussier, la majorité pense que l'immobilier ne peut pas baisser. Puis le grain de sable...

2007 : Les subprimes

En 2007 éclate l'affaire des subprimes, Des ménages avec de très faibles revenus ont souscrit à des emprunts immobiliers qu'ils sont incapables de rembourser. Les défauts s'accumulent. Et le cycle se retourne. Les prix qui auparavant augmentaient sans cesse se mettent à baisser. Et une disposition spécifique aux USA va accélérer le processus.

Aux USA, lorsqu'un particulier voit le prix de sa maison baisser sous le montant du crédit restant à rembourser, il peut décider de donner sa maison à sa banque contre l'annulation du prêt. A partir de 2007, un nombre croissant d'américains ont fait le choix souvent contraint de rendre les clés de leur

maison à leur banque en échange de l'annulation de leur emprunt. Les banques se sont alors retrouvées avec des stocks croissants de maisons vides, dont elles devaient assurer la gérance.

2007 – 2010 : la baisse

En seulement quatre ans, le marché s'est retourné avec des effets impressionnants. Les prix de l'immobilier ont baissé entre 50% et 70% selon les villes, épargnant tout juste quelques mégapoles comme New-York.

2010 – : la reprise

Depuis 2010, les prix de l'immobilier ont commencé à rebondir. Il reste néanmoins encore des affaires sur des zones qui ont encore peu monté comme Birmingham en Alabama ou on peut trouver des rendements locatifs à deux chiffres (18% brut – 10% net)

3. Le risque de baisse

Nous avons parlé de l'écart de rendement locatif entre la France et les USA. Il faut également prendre en compte le risque de baisse de la valeur de l'actif.

En France, les prix de l'immobilier sur certaines villes comme Paris sont sur des plus hauts historiques. Si on en croit les analyses de Jacques Friggit, on observe que l'appréciation de la valeur des biens a été supérieure à l'augmentation des loyers et à la hausse des revenus. Si les loyers et les revenus n'augmentaient pas, il se pourrait que les prix de l'immobilier baissent.

4. La transparence des prix

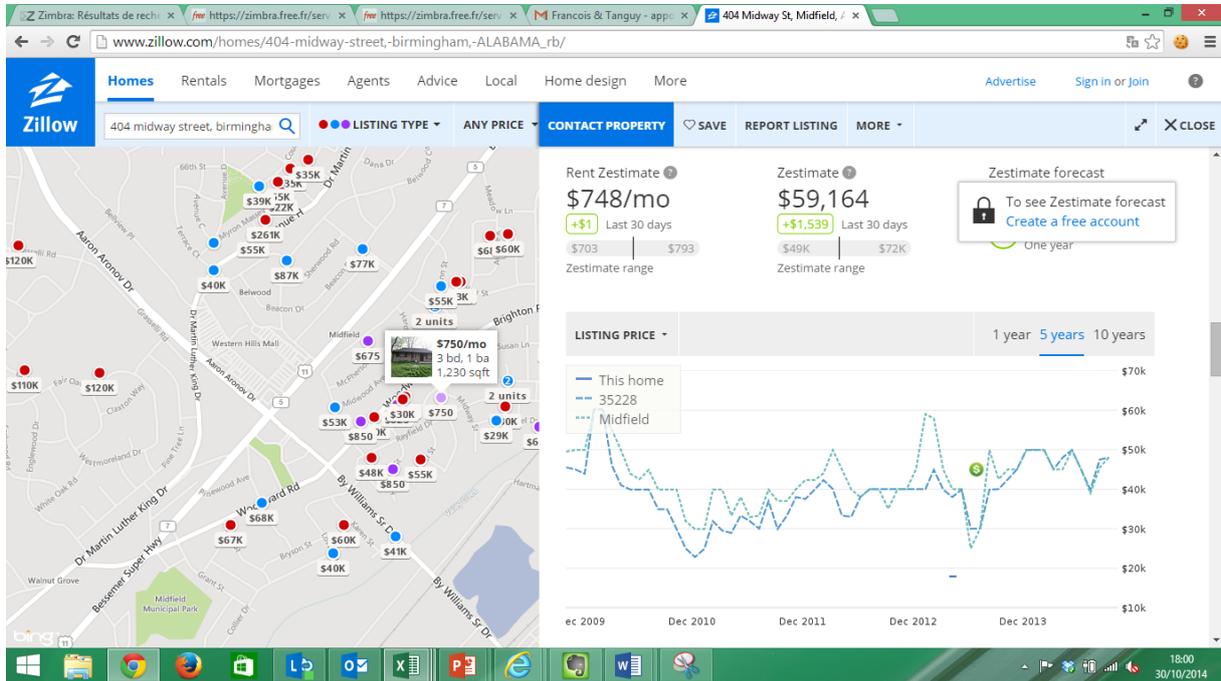
Aux USA, il existe des sources transparentes d'estimation de la valeur des biens. En effet on peut consulter sur internet la valeur à laquelle une maison s'est vendue dans le passé, et ce gratuitement. Sur le site www.zillow.com, vous trouverez ces informations ainsi qu'une estimation de la valeur actuelle d'un bien. Je vais vous donner un exemple pour vous prouver la fiabilité de ce système. En 2010, j'ai acquis une maison à Tampa en Floride pour 68,000 \$.

En tapant l'adresse de cette maison sur le site www.zillow.com, j'accède à la fiche qui reprend bien le dernier prix de vente connu de la maison soit 68,000 dollars. Sur la carte à gauche, vous avez également les informations concernant les autres maisons du quartier.

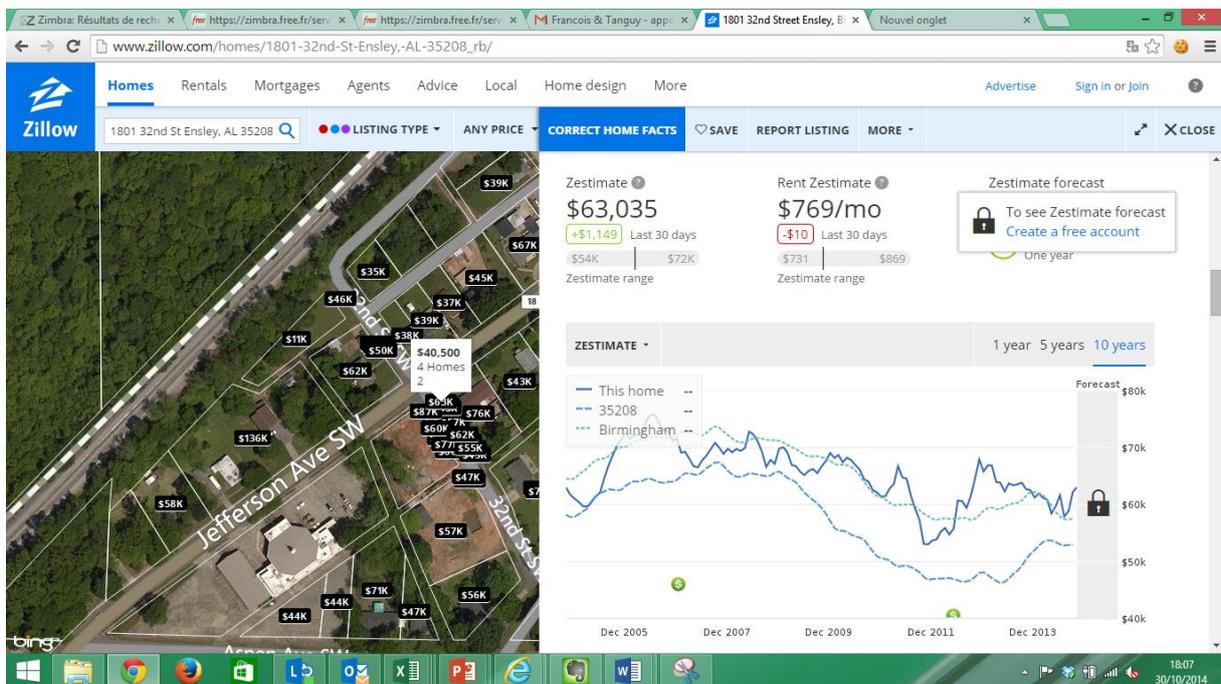
Le site me donne même une estimation de la valeur actuelle de mon bien, soit \$123,337



De même pour cet autre bien que j'ai acheté à Brimingham en Alabama. Le prix payé en 2013 était de \$ 45,000 (hors closing) pour une évaluation à \$ 59,164 en octobre 2013



Dernier exemple, cet autre bien que j'ai également acheté à Brimingham en Alabama. Le prix payé en juin 2012 était de \$ 42,000 (hors closing) pour une évaluation à \$ 63,035 en octobre 2013



5. Les droits du propriétaire

Le cadre législatif aux USA garantit pleinement le droit de propriété, comme en France. A l'issue de votre achat, vous recevrez ainsi un titre de propriété à votre nom.

L'autre point à connaître, c'est que la législation est plus favorable au propriétaire qu'en France. Cette législation permet de réduire fortement le risque locatif. Ainsi un locataire qui ne paye pas peut être expulsé. Alors qu'en France, c'est parfois très long et si vous avez le malheur d'être sur un locataire de mauvaise foi, vous risquez d'y perdre votre chemise. J'ai ainsi entendu plusieurs histoires de propriétaires ne touchant aucun loyer mais n'étant pas en mesure d'expulser leurs locataires.

6. Le risque de change euro dollar

Acheter aux USA signifie que vous allez acquérir un bien dont la valeur est exprimée en dollars américains. Si vous habitez dans la zone euro, la valeur de votre investissement va dépendre de l'évolution de l'euro dollar. Depuis 10 ans, ce taux de change varie entre 1,20 et 1,60. Le mieux est d'acheter lorsque le dollar est faible. De ce point de vue, 2011 offrait de bonnes opportunités. 2014 n'est pas trop mal non plus, en tout cas mieux que 2012 et 2013.

EUR/USD (EURUSD=X) - CCY

[+ Ajouter au portefeuille](#)

1,2477 ↓ 0,0075 (0.5900%) 17:25

Graphique de base

Obtenez Graphique(s) de base pour :



7. La fiscalité

Comme disait le célèbre investisseur John Templeton, il faut toujours prendre en compte la fiscalité dans le calcul de rentabilité d'un investissement.

Vous serez imposé sur les revenus locatifs et sur la plus-value à la revente en France et aux USA. La bonne nouvelle c'est qu'il existe une convention fiscale qui va en pratique vous évitez la double imposante. L'autre bonne nouvelle c'est que la fiscalité aux USA est plus favorable qu'en France.

Dans le principe, vous serez imposé sur les revenus locatifs et sur la plus-value à la revente

- Les revenus locatifs.

Vous devez déclarer les revenus locatifs ainsi que les charges. La différence va correspondre à votre revenu foncier net. Dans les charges, notez que vous pouvez également déduire un vol aller-retour par an. Vous bénéficiez également de la possibilité d'amortir le bien linéairement sur 27,5 années ce qui réduit d'autant le revenu foncier net.

Si votre revenu foncier net est inférieur à 8925\$, vous serez imposé à 10%. Au delà, l'Etat fédéral applique comme en France des tranches supérieures : 15%, 25%,.. jusqu'à 39,6%. En pratique, vous serez probablement imposé à 10% ou 15%.

En France, vous devrez réintégrer vos revenus locatifs à votre déclaration de revenus. La démarche est assez simple mais demande un peu de rigueur dans son application. Je vous recommande de consulter un avocat ou un notaire pour toute question.

Ce qu'il faut retenir c'est qu'il existe une convention fiscale entre la France et les Etats-Unis qui vous évite une double imposition.

- La plus-value à la revente

Si vous détenez votre bien depuis plus de 12 mois, vous serez imposé à 15%

En France, vous devrez déclarer vos plus-values immobilières tout en évitant encore une fois la double imposition.

8. La valeur des biens

D'après la société American Homes For Rent, il y a environ 133 millions de maisons aux USA pour une valeur de \$18 trillion soit une valeur moyenne de \$135 000. Mais il existe une très grande diversité de prix avec des maisons à 20,000 dollars à Détroit ou de plusieurs millions à New-York.

Je ne vous conseille pas d'investir à Détroit mais dans des zones plus dynamiques comme Atlanta ou Tampa. On trouve des biens corrects à partir de 40,000 \$ soit 30,000 €. Soit le prix d'un studio dans une petite ville de province ou d'un parking dans le centre de Paris.

9. Le financement

Contrairement à la France, les transactions se font principalement en cash. Cela est dû au fait que les banques ont réduit drastiquement les encours d'emprunt suite à la crise des subprimes. Il vous faudra investir en cash car il est très compliqué d'emprunter. Pour moi il n'y a que 2 solutions:

- Pour les petits montants, jusqu'à 20,000 euros: souscrire un prêt personnel
- Pour les plus gros montants: monter un dossier auprès d'un organisme spécialisé comme celui-ci <http://www.credit-international.com/> comme l'avait suggéré un lecteur du blog. Mais je n'ai pas de retour d'expérience sur la qualité de cette structure.

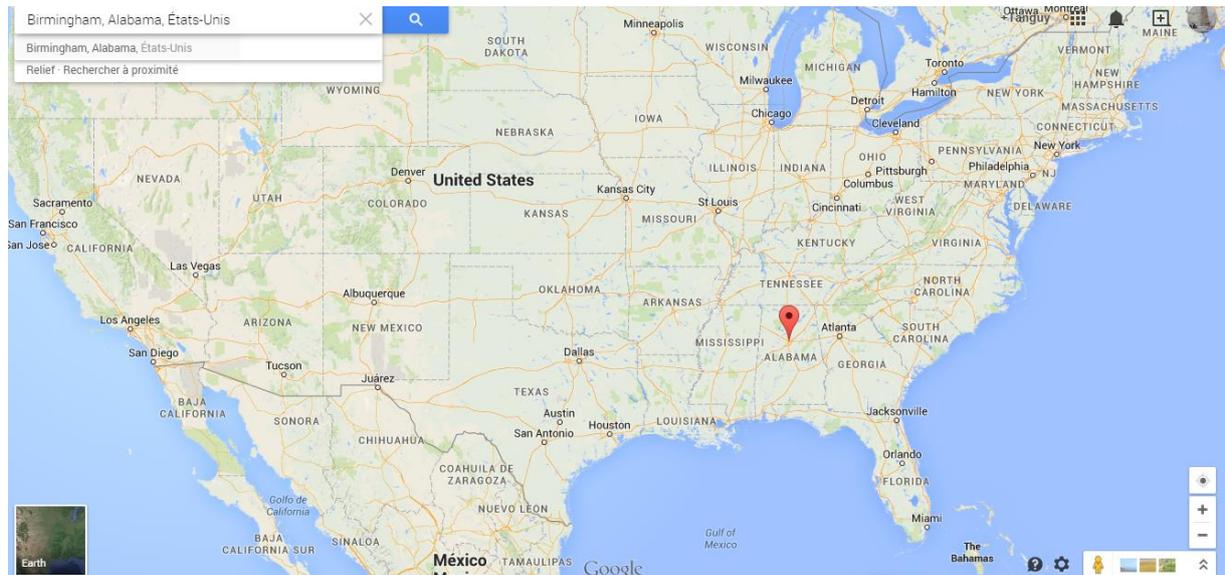
10. Conclusion

A l'issue de ce comparatif entre l'immobilier en France et aux USA, nous voyons qu'il est factuellement plus intéressant d'investir aux USA en 2014. Le seul inconvénient, c'est le risque de change euro dollar. Certains investisseurs recherchent cela comme une diversification de leurs avoirs, le dollar étant encore la monnaie de référence au niveau mondial. Plus concrètement, j'observe qu'en 2014, le taux de change de l'euro est historiquement très faible par rapport au dollar.

Toutefois, il ne s'agit pas d'un investissement à la portée de toutes les bourses. Le ticket d'entrée est d'au moins 30,000 euros voire 50,000 euros si vous passez par un intermédiaire, ce qui est l'option la plus recommandable pour un premier investissement.

A présent, comment investir ? quel type de bien chercher ? quelle stratégie adopter ?

L'offre de Birmingham en ALABAMA – pourquoi Birmingham ?



Birmingham , situé dans le centre de l'état , est la plus grande ville de l'Alabama, un état du sud-est des États-Unis .

Elle a environ 1,2 M d'habitants soit près d'un quart de la population de l'Alabama .

Fondée en 1871, elle a grandi comme un centre de transport industriel et ferroviaire avec un accent sur l'exploitation minière, l'industrie du fer et de l'acier , et ferroviaire . Bien que l'industrie reste forte à Birmingham, d'autres entreprises et secteurs tels que la banque, les télécommunications , le transport , la transmission de l'énergie électrique , les soins médicaux , l'enseignement et l'assurance se sont développées.

Alabama est le foyer de plusieurs usines automobiles y compris Mercedes Benz , Honda , Hyundai (tous situés à moins de 80 miles de Birmingham) .

Il y a des opportunités dans l'achat de biens immobiliers saisis, en particulier dans les zones sinistrées à faible revenu .

Il existe quatre principaux organismes de logement qui supervisent le programme de logement Section 8 . En Janvier 2010 , L'Office du logement de Birmingham a ouvert le processus de demande d'obtention du pass Section 8 bons et plus de 10.000 personnes se sont manifestées ce qui démontrent un réel potentiel pour ce type de locataire

Tableau estimatif de rentabilité : environ 17% brut et 10% net

Coût total moyen par Propriété (3 chambres & 1 à 2 salles de bain) : prix d'acquisition + prix de la rénovation complète, toutes commissions incluses	\$49 900
Equivalent des frais notariaux & assurance sur titre de propriété	\$1 000
Dépenses moyennes (exprimées en base mensuelle)	
Equivalent de taxe foncière ou de propriété	\$71
Assurances du propriétaire	\$79
Provision moyenne suggérée pour inoccupation de la propriété	\$47
Provision moyenne suggérée pour réparations courantes de la propriété	\$47
Frais d'agence (collecte de loyers, gestion des locataires, des réparations, ...)	\$73
Commission de l'agence sur nouveau bail signé puis renouvellement (hypothèse de stabilité des locataires sur 3 ans)	\$10
Frais partagés de co-propriété (typiques des appartements ou condos; non applicables sur ces maisons individuelles)	\$0
Dépenses mensuelles moyennes totales	\$327
Dépenses annuelles moyennes totales	\$3 919
Revenu brut moyen	
Loyer mensuel moyen (locataire traditionnel ou Section 8)	\$725
Revenu brut annuel moyen	\$8 700
RENDEMENT BRUT MOYEN ANNUEL	17,4%
Revenu net moyen	
Revenu net mensuel moyen	\$398
Revenu net annuel moyen	\$4 781
RENDEMENT NET MOYEN ANNUEL (avant imposition personnelle)	9,6%
Hypothèses moyennes prises	
Taxe de propriété annuelle moyenne	\$850
Assurances habitation et responsabilité civile du propriétaire (coûts moyens annuels)	\$950
% de commission des frais d'agence, indexés sur loyers collectés	10,0%
Commission de l'agence sur nouveau bail signé (hypothèse de stabilité des locataires sur 3 ans)	0.5 month
Suggestion de provision moyenne pour inoccupation (exprimée en % des loyers annuels)	6,5%
Suggestion de provision moyenne pour réparations courantes (exprimée en % des loyers annuels)	6,5%

Exemples de biens



Birmingham, AL 35211

Final Total Price

\$49,750.00

Estimated Monthly Rent

\$750.00 +/- \$25.00

Size of Home

Construction Type: Wood

Heated Square Footage: 1,266

Gross Square Footage: 1,266

Lot Size: 78x52

Bedrooms: 3

Bathrooms: 1

Property Taxes

Estimated 2015 Property Taxes: \$614.85

Year Built

1928



Birmingham, AL 35211

Final Total Price

\$49,400.00

Estimated Monthly Rent

\$750.00 +/- \$25.00

Size of Home

Construction Type: Wood

Heated Square Footage: 1210

Gross Square Footage: 1210

Lot Size: 50 x 133

Bedrooms: 3

Bathrooms: 1

Property Taxes

Estimated 2015 Property Taxes: \$932.40

Year Built

1940

Conclusion

Vous avez 100,000 euros en cash soit le budget pour acheter 2 maisons à Birmingham

Vous souhaitez investir dans de l'immobilier à haut rendement et profiter de la reprise de l'immobilier américain

Pour être mis en relation avec un intermédiaire de confiance aux USA, merci de remplir le formulaire de contact suivant <https://docs.google.com/forms/d/1rVt2G3gaGC7Gn-qlYcjuONrA2MwiBnjtjGEN7jEQx3Y/viewform>

Pour toute question, vous pouvez me contacter par email t.caradec@free.fr