

Investir dans L'immobilier en Floride



VANEAU
Luxury Real Estate





Mobile: +1 305-741-1574
Office: +1 (305) 305-3322

gilles.danard@vaneau-us.com

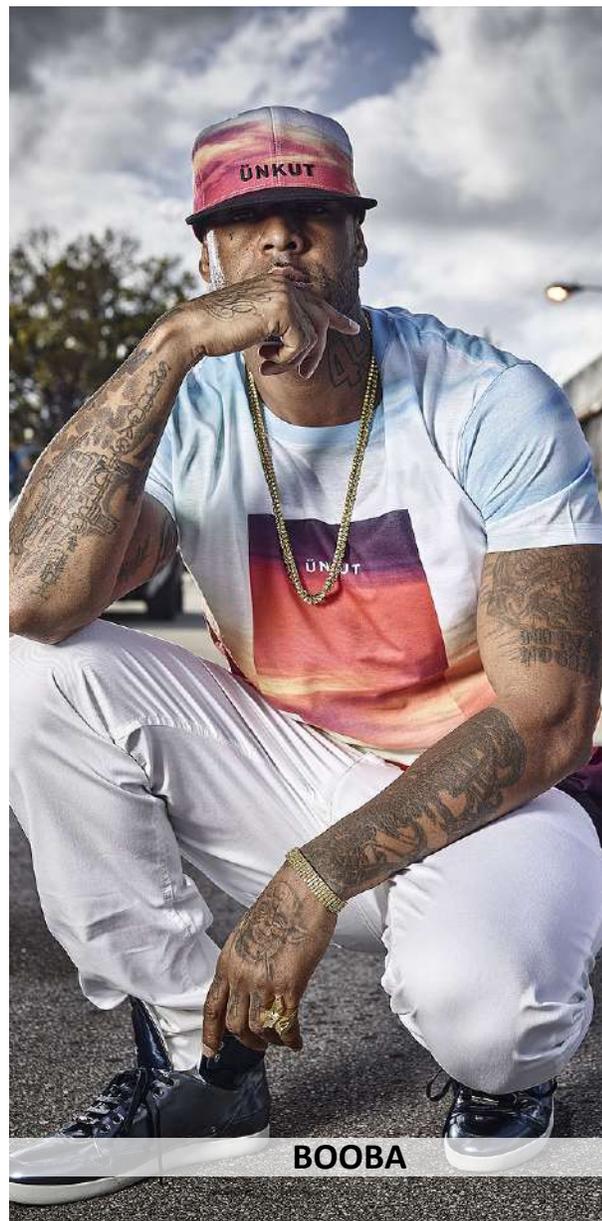
Directeur @Agence immobilière Vaneau Miami

- **Agence Vaneau de Miami du groupe Vaneau Luxury Real Estate**, qui avec ces 27 agences, est spécialisé depuis plus de 45 ans dans la vente et la location de biens immobiliers à Paris et à l'international.
- **Conseils en relocalisations, transactions immobilières** à Miami (achat, vente, location et gestion) **et acquisitions de sociétés dans le cadre de l'obtention d'un visa d'investisseur.**
- Une équipe **trilingue**: français, anglais et espagnol.
- **Gilles est courtier en immobilier agréé** par l'État de Floride, et a également une **expérience de 15 ans en Gestion de Patrimoine** sur le marché français, se traduisant par une maîtrise des problématiques économiques et fiscales, ainsi que sur celles des investissements immobiliers internationaux.

Ces stars françaises qui ont investi à Miami !



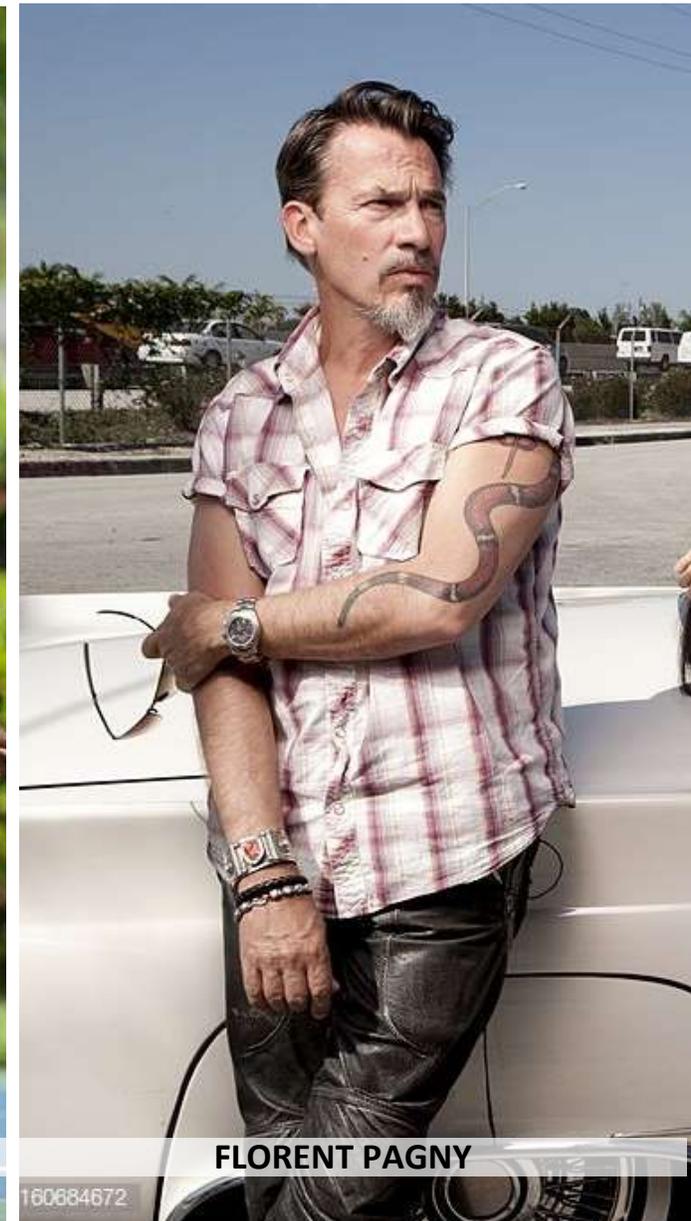
DAVID GUETTA



BOOBA



PAUL POGBA



FLORENT PAGNY

Come, work and play in Miami !

VANEAU
Luxury Real Estate

1 200

sociétés
multinationales

**Capital des
Amériques**

Passerelle pour
l'Amérique Latine

**Une fiscalité
attractive**

3^{ème}

Aéroport international des US
120 Destinations

**Climat
Subtropical**

Températures moyenne : 24,6 degrés

**Vie culturelle,
culinaire, festive**

Cosmopolite

100 langues parlées

**Capitale mondiale de
la croisière**

4 Millions de passagers par an

**La plus forte
concentration des
banques étrangères US**

1.

Le marché immobilier

Miami

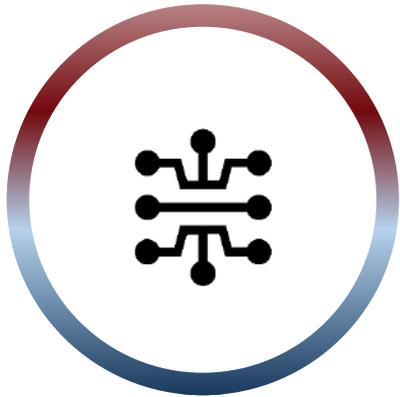
VANEAU
Luxury Real Estate



L'agent immobilier, le partenaire incontournable d'une transaction réussie

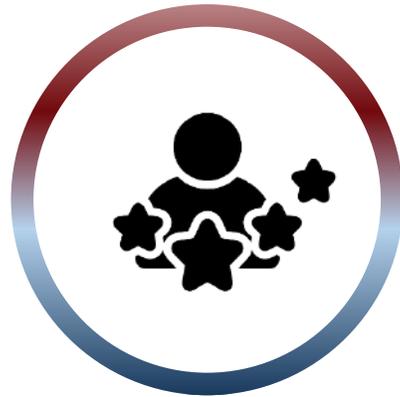
89%

des acquéreurs aux États-Unis passent par un agent immobilier



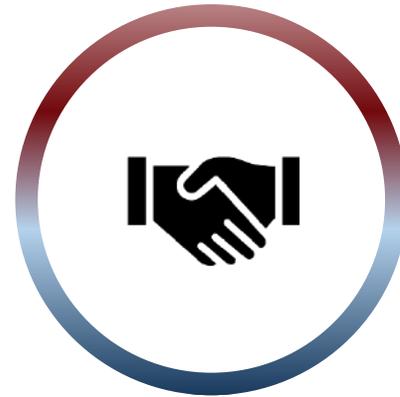
Le MLS

Avec le Multiple Listing System, chaque mandat est un mandat exclusif et chaque agent est prêt à travailler avec un autre agent et partager sa commission avec lui.



L'Expertise

L'agent immobilier de Floride doit passer un examen d'État et suivre des formations régulières.



La transaction

L'agent immobilier de Floride rédige les contrats de vente et de locations. Pas de notaire ni de conservation des hypothèques.



Les commissions

Les commissions d'agence sont payées par le vendeur ou le propriétaire.

**Un 1er trimestre 2020 meilleur
que celui de 2019 !**

Un inventaire à la baisse

-12% sur les maisons

- 9,5% sur les appartements

Sur 1 an , mars 2020 vs mars 2019

Des prix qui montent

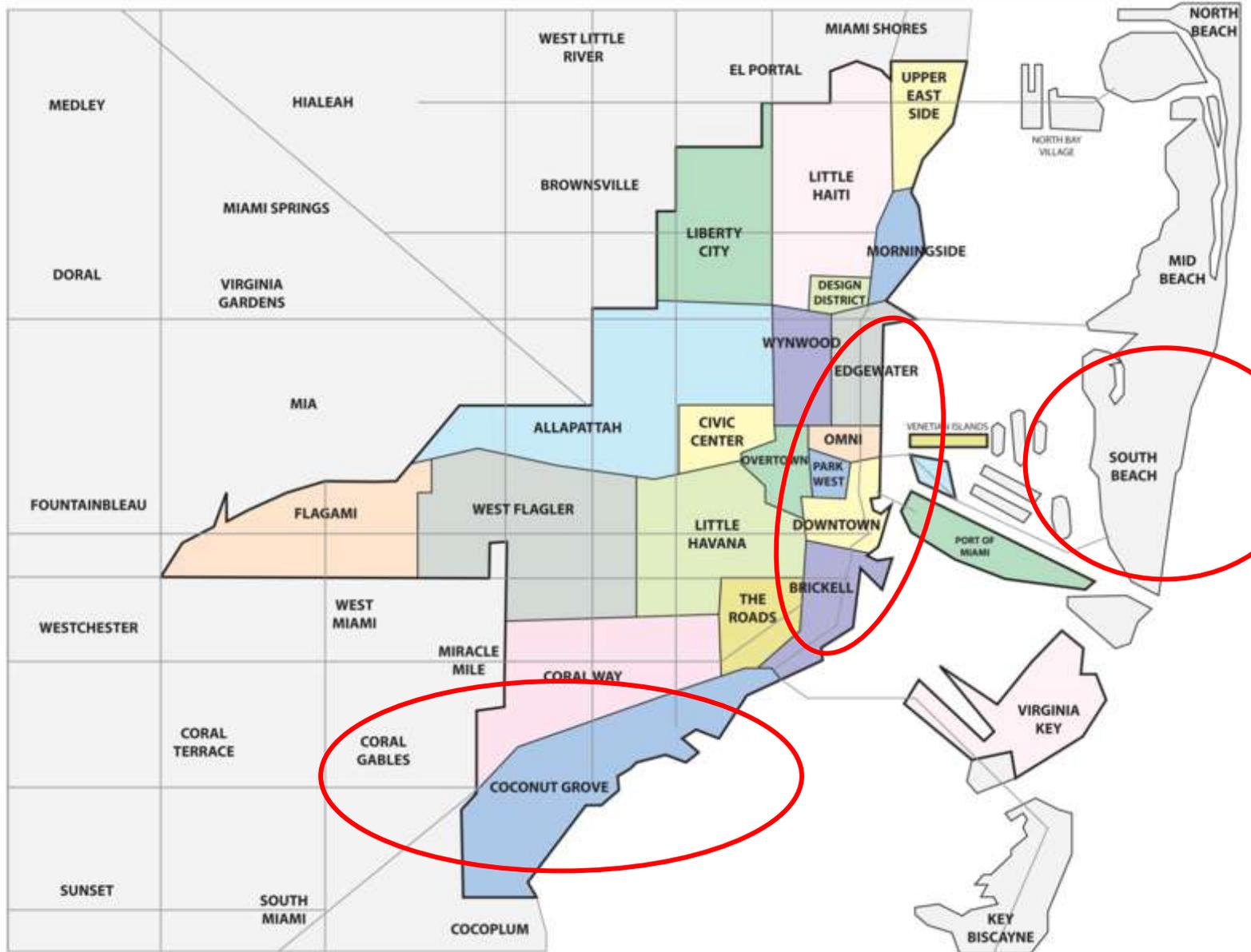
Maisons : **+121,6%** depuis 2011

Appartements : **+136,4%** depuis 2011

* Source Association des Realtors de Floride



Les quartiers de Miami plébiscités par les Français



2.

La crise du covid-19

Impact sur
le marché immobilier

VANEAU
Luxury Real Estate



DES CHIFFRES PROMETTEURS

Augmentation des prix *

Avril 2020 vs Avril 2019



* Source Association des Realtors de Floride

TENDANCES GENERALES

←→ Court terme

- Baisse temporaire des transactions (-50% en avril)
- La digitalisation se généralise et se développe
- Amélioration de l'habitat

←→ Moyen-Long Terme

De nouvelles attentes :

- Se mettre au vert
- Cap sur la location
- La Maison avant tout
- Voir plus grand
- Boom des résidences secondaires

Where New Yorkers Moved to Escape Coronavirus

By Azi Paybarah, Matthew Bloch and Scott Reinhard May 16, 2020



By The New York Times - Arrows are sized by the proportion of requests for that destination.

Covid-19 = Baisse des prix ?



RESIDENTIEL



Maisons : un marché dynamique avec 5,5 mois de stock (seller's market) ; augmentation de valeur attendue



Appartements : un marché peu dynamique avec 12,5 mois de stock (buyer's market). De bonnes opportunités en vue surtout pour les petites et moyennes surfaces



COMMERCIAL



Des bonnes affaires a venir !

Les petits commerces ont souffert. Certains vont devoir vendre.

Des opportunités pour les investissements afin d'obtenir un visa E2 ou Eb5

3.

Est-ce le bon
moment pour
investir ?

VANEAU
Luxury Real Estate



Miami : un marché porteur d'opportunités exceptionnelles

Un actif décoté

L'immobilier à Miami reste décoté par rapport au reste des villes globales.



Le dollar

La monnaie de référence des échanges mondiaux



La fiscalité

Un cadre fiscal avantageux

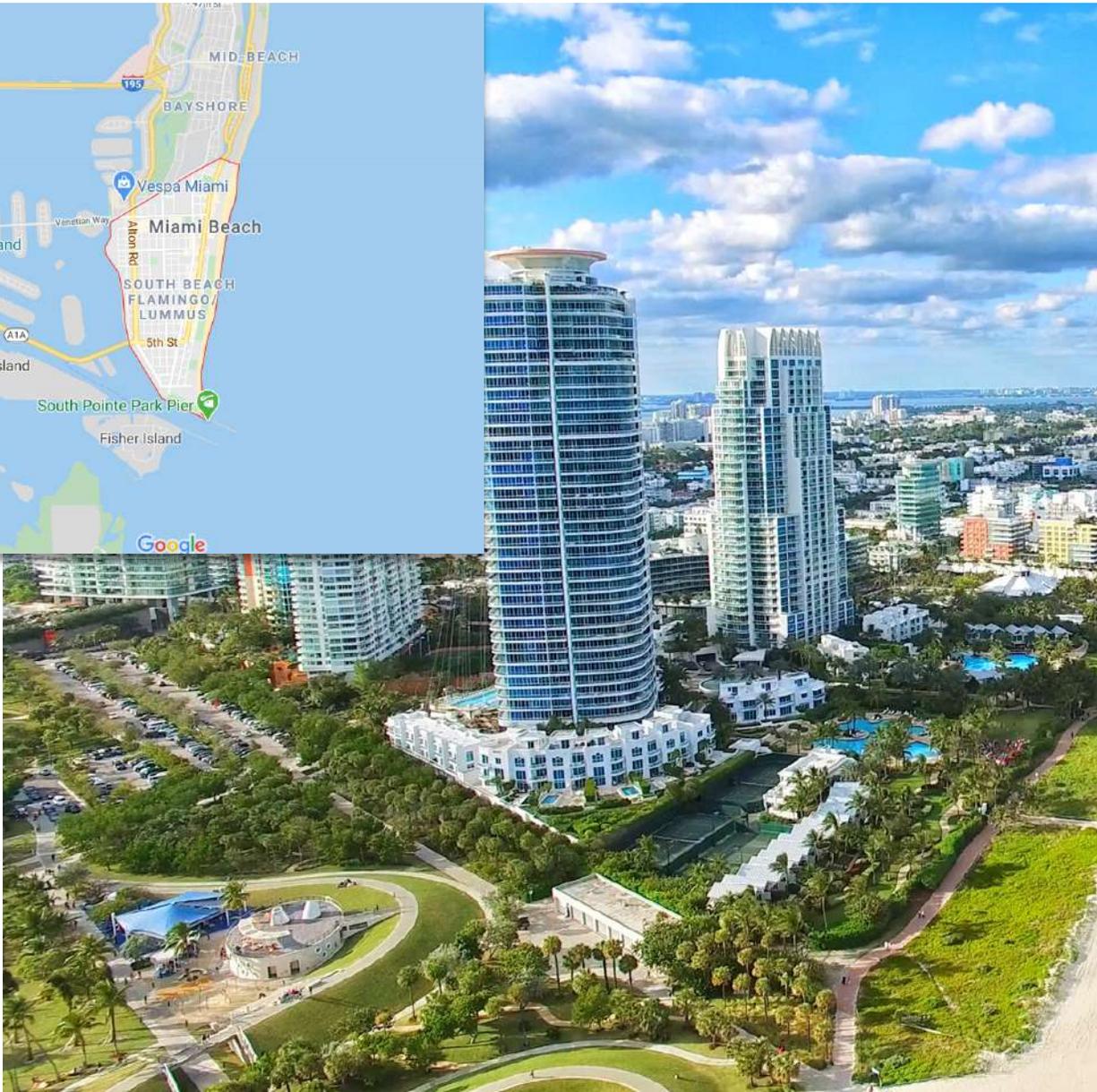


La démographie

Une très forte croissance démographique par l'immigration et la natalité



Simulation de la rentabilité d'un condo à MIAMI BEACH



- Appartement 1ch/1sdb : \$200 000
- Surface : 55m² (\$3 660 du m²)
- Loyer : \$1 500/m
- Taxe foncière : \$3 500/an
- Assurances : \$800/an
- Charges de copropriété: \$350/m
- Rentabilité : 4,75%

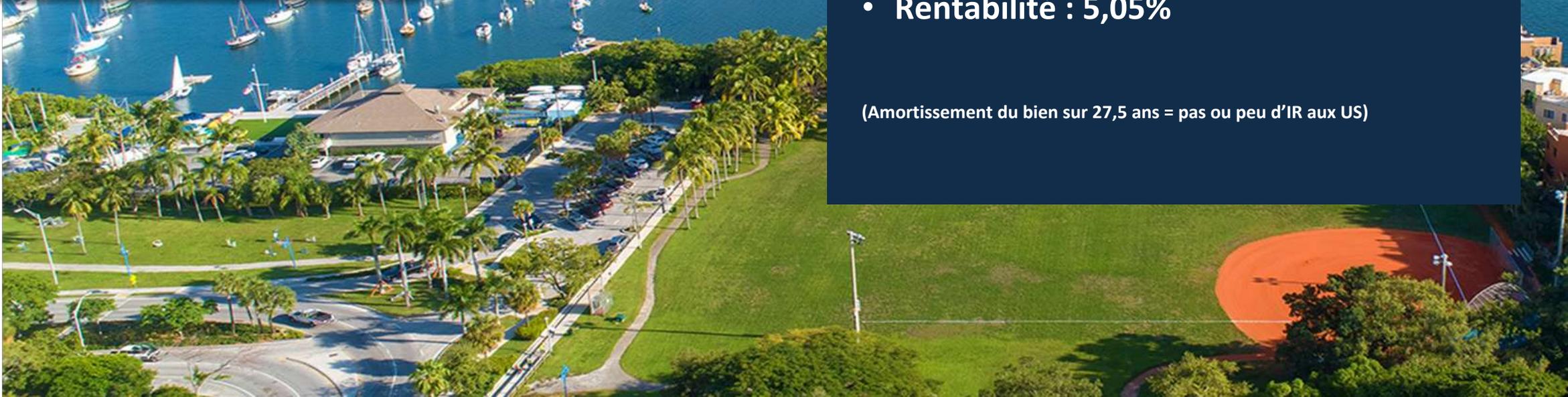
(Amortissement du bien sur 27,5 ans = pas ou peu d'IR aux US)

Simulation de la rentabilité d'une maison à COCONUT GROVE



- Maison 3ch/3sdb/piscine : \$1 000 000
- Surface : 230m² (\$4 300 du m²)
- Loyer : \$6 500/m
- Taxe foncière : \$15 000/an
- Assurances : \$12 500/an
- Rentabilité : 5,05%

(Amortissement du bien sur 27,5 ans = pas ou peu d'IR aux US)



Merci

Gilles Danard

Mobile: +1 305-741-1574 | Office: +1 (305) 305-3322

gilles.danard@vaneau-us.com

www.vaneau-miami.com



VANEAU

Luxury Real Estate





Avocat a la Cour (Barreau de Paris) & Attorney at Law (Florida Bar)

GIANÈSE-PITTMAN P.A.

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

L'Offre d'Achat



Rappel: absence de Notaire.

Document légal qui exprime les volontés et obligations de l'acheteur:

- o Identifier le bien**
- o Prix de vente**
- o Délai d'inspection/Retrait**
- o Date de clôture**
- o Signature : dépôt de garantie**

Inspection et Audit juridique

Inspection Physique: Terrain/Maison/Appartement.

Audit juridique: La Recherche d'hypothèques; vices cachés
chaîne des titres.

Zone / Environnement/ maison classée ou non
Géomètre/Rapports détaillés sur l'état du bien.

Le cas des appartements:

- **La déclaration de copropriété : droits et obligations.**
- **Les états financiers /budget de fonctionnement**
- **Cout Mensuel des frais de copropriété**
- **Les documents liés aux travaux d'entretien**
- **Les procès-verbaux des réunions de copropriétaires**
- **Les documents d'assurance**





Le Closing

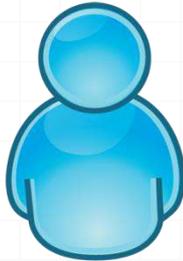
- a) **VERIFIER**: le titre de propriété, les taxes foncières, l'état de compte des frais appartement et obtenir l'émission d'une police d'assurance du titre de propriété.
- b) **PREPARER**: le closing agent prépare les documents dit de clôture
- c) **TRANSFERER** les fonds
- d) **ENREGISTRER** au sein du comté dans lequel se trouve le bien.

Structures d'Investissement

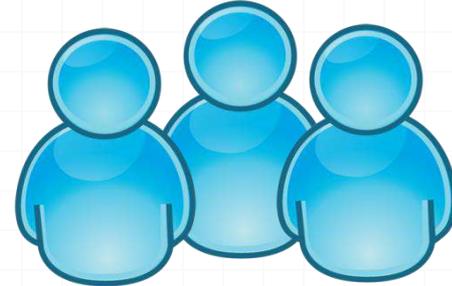
- **Nom propre** Responsabilité Illimitée
 - **Société**: Responsabilité Limitée et diversification des risques.
 - **Corporation = SA/SAS**: Isolation de son patrimoine du fisc français et usa/Imposition résultat au niveau de la société/
Taux fixe.
 - **LLC**: **SARL/ SCI**: Entité transparente fiscalement/Barème progressif.
- Absence d'impôt sur le revenu des personnes physiques en FL
- Cadre immobilier : LLC plus fréquente.

Flexibilité de la LLC

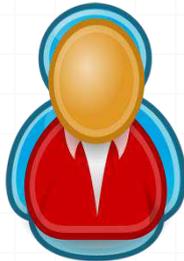
Single Member



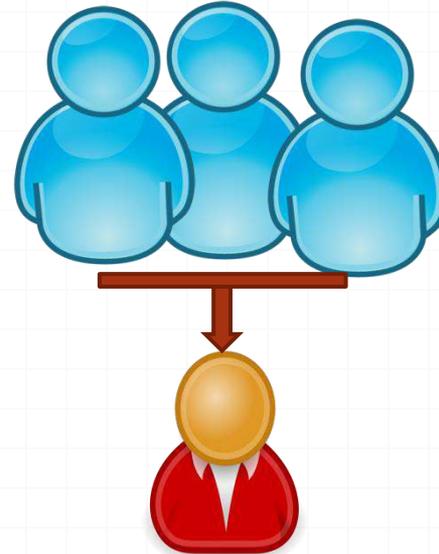
Multi Member



Member Managed



Manager Managed



Obligations du Vendeur

1) **PRODUIRE les documents**

2) **FIRPTA: Vendeur non résident sera soumis a la législation Fédérale: Foreign Investment in Real Property Tax Act.**

Loi fiscale fédérale qui impose au vendeur non-résident de remettre a l'IRS 15% du prix de vente jusqu'à ce qu'il produise sa déclaration de revenus aux usa.

3) **STATE DOC STAMP TAX:** payer les taxes d' état sur le titre de propriété.

Acheter Pour Louer

- **Points essentiels : définir Loyer de base + charges/caution et paiement du premier et dernier mois/ Durée & option de Renouvellement/Rupture/ préavis/Sous location/Garantie personnelle.**
- **Locataire : droit au « quiet enjoyment » mais obligations d'un usage normal et de régler les loyers.**
- **Propriétaire : obligation de prendre en charge les réparations structurelles & Rendre caution.**
- **CONCLUSION: LIBERTE CONTRACTUELLE**

