



BIBRACTE INVESTISSEMENT

INVESTIR AUX ÉTATS-UNIS

Détroit, Michigan

BIBRACTE-INTERNATIONAL-INVESTISSEMENT.COM



SOMMAIRE

Investir à l'étranger	P.4
Le marché Américain	P.4
Le marché de l'immobilier Américain	P.4
Pourquoi Détroit ?	P.5
En détails	P.6/7/8
Comment choisir son bien	P.9
Les biens proposés à la vente	P.10
La rentabilité locative	P.11
Le programme section 8	P.12



Investir à l'étranger

L'investissement immobilier à l'étranger connaît actuellement une phase de démocratisation sans précédent.

Notre mission en tant que professionnel de l'immobilier et conseil en investissements est de proposer à nos investisseurs des produits immobiliers avec une très forte rentabilité assortie d'un accompagnement administratif et fiscal optimum.

Le marché Américain

Le marché Américain présente aujourd'hui un environnement idéal pour un investissement. De nombreuses opportunités sont disponibles à des prix particulièrement attractifs sur des marchés en pleine croissance et stables.

Ces différents arguments font partie des motivations qui poussent de plus en plus d'investisseurs à élargir leurs horizons patrimoniaux.

Notre expérience sur le marché Américain, en partenariat avec des acteurs reconnus sur ce marché comme Kasa Group et Real Bundle Investment nous permet d'assurer à nos clients la performance et la pérennité de leur investissement afin de les libérer de toutes les inquiétudes qu'ils pourraient avoir.

Les équipes de nos partenaires sont en grande partie francophone et ils gèrent une clientèle composée en majeure partie d'investisseurs français.

Le marché de l'immobilier Américain

L'essor économique des années 2000 et la politique monétaire de taux directeurs faibles ont incité fortement les Américains au recours à l'emprunt.

La demande a donc mécaniquement augmenté à partir des années 2000 impliquant une augmentation des prix sur le marché.

Dès 2004 la flambée des prix de l'immobilier, le recours massif aux crédits hypothécaires et la remontée des taux américains chamboulent le marché.

La crise des Subprimes s'amorce, l'immobilier chute, le marché perd de sa valeur, la proportion de ménages à risque accédant à la propriété est devenue de plus en plus importante, certains même seront dans l'impossibilité de payer leurs échéances et des banques seront déclarées en faillite.

En 2008 la crise immobilière explose, le scandale des Subprimes modifiera radicalement le paysage immobilier américain. A partir de 2007/2008, la contraction de la consommation et de la demande intérieure sont observés suite à la baisse des prix de l'immobilier, ce qui rend les consommateurs incapables de faire face à leurs emprunts à taux variables et à trouver de nouvelles sources de financement.

Aujourd'hui : le rebond immobilier que connaît le marché américain attire des investisseurs du monde entier. Le stock immobilier (1 million de propriétés faisaient l'objet de saisies fin 2015), toujours conséquent permet aux investisseurs de bénéficier de bonnes opportunités à des prix décotés.

La hausse du pouvoir d'achat, la démographie grandissante et la croissance de l'économie américaine sont des signaux forts qui permettent une meilleure visibilité sur les années à venir.





Pourquoi DETROIT ?

Détroit, située dans l'état du Michigan, surnommée Motors City symbole de la prospérité américaine, et berceau de l'industrie automobile triomphante (General Motors – Ford – Chrysler...) a subi de plein fouet une crise économique sans précédent.

La chute de la population, le déclin de l'industrie automobile, une mauvaise gestion de la ville et l'érosion de la base fiscale (moins d'activité à taxer) ont débouché sur une dette cumulée de 18.5 Milliards de \$.

Contrairement à d'autres grandes villes Détroit ne pouvait pas compter sur une économie diversifiée qui lui aurait permis de compenser la perte d'emplois industriels.

En Juillet 2013 Détroit devient la plus grande ville Américaine à se déclarer officiellement en faillite

Depuis la justice américaine a validé son plan de redressement et aujourd'hui Détroit est une ville en pleine reconstruction. Avec le regain de l'industrie Automobile, (17 550 millions de voitures vendues en 2016 sur le marché Américain), de multiples projets High Tech de toute nature (Google vient de créer un centre de développement de la voiture du futur), et un classement par l'Unesco de Détroit au titre de ville du Design (subvention de 1M\$ pour le Street Art) , les autorités veulent faire de Détroit la future Silicone Valley de l'Est Américain. Les prix de l'immobilier, au plus bas, attirent une nouvelle population d'investisseurs, des Start up et de grandes entreprises américaines. A l'instar de Dan Gilbert, milliardaire Américain originaire de Détroit qui a dépensé plus de 1.5 milliard de \$ pour redynamiser la ville.

D'un côté les banques désireuses de se délester de leurs actifs, vendent à bas prix, de l'autre, une demande locative très forte due à la croissance démographique et à ces anciens propriétaires devenus locataires, on se retrouve ici dans un cercle vertueux dont l'investisseur français peut largement bénéficier. Le montant moyen des loyers n'a quant à lui pas bougé avec la crise, ce qui permet de réaliser des performances entre 10 et 15 % voir plus selon les quartiers.



DETROIT : UNE VISION ET UNE APPROCHE CLAIRE POUR SON AVENIR

Quelques repères ...

- 185 M\$ d'investissement dans la modernisation de l'éclairage publique
- Redéploiement des lignes de bus dans toute la ville
- Création d'un tramway (mise en route Mai 2017)
- 7 000 maisons démolies chaque année, à raison de 150/semaine (16 500\$ cout de démolition d'une maison)
- D'ici à 2030 la population de Détroit sera stabilisée à 800 000 résidents
- Système de ramassage des ordures privatisé (plus de déchets sauvages)
- Baisse de la criminalité à raison de 10% par an

UNE FISCALITE AVANTAGEUSE

Les principaux avantages

DES PRIX D'INVESTISSEMENT TRES FAIBLES :

Depuis la crise des Subprimes, le volume des saisies immobilières (Foreclosure) a contraint les banques à revendre les biens inscrits à leurs bilans à des prix en dessous des prix de construction. Malgré la reprise, investir à Détroit permet encore aujourd'hui de bénéficier de prix très attractifs.



RENTABILITE ATTRACTIVE

Les prix très bas permettent une rentabilité très intéressante offrant des rendements annuels nets de 10 à 15% (avant impôts sur le revenu)

DIVERSIFICATION PATRIMONIALE

Investir aux Etats Unis représente une réelle solution de diversification, tant sur l'actif par rapport à sa situation que par rapport au réel potentiel de reprise.

FORTE DEMANDE LOCATIVE

Un grand nombre de foyers américains ayant perdu leur bien immobilier pendant la crise sont obligés de reconstruire leur « Crédit Scoring » auprès des Banques et de louer pendant plusieurs années.

DIVERSIFICATION DES DEVICES

Investir aux Etats Unis permet de diversifier son portefeuille monétaire ; Compte tenu de la situation économique actuelle de l'Europe et notamment des fluctuations du cours Euro/Dollar, cette fluctuation apparaît très censée.



Une convention fiscale Franco-Américaine

Vos investissements locatifs aux Etats Unis sont gérés par la convention fiscale franco Américaine du 31 Aout 1994. Cette convention précise que :

1. Les revenus locatifs américains sont imposables aux Etats-Unis (Art 6)
2. La France se réserve le droit d'intégrer les revenus Américains dans le calcul du Taux effectif.
3. Un crédit d'impôt égal à l'impôt français (revenu foncier) ou à l'impôt Américain (plus-value) est accordé afin d'éviter la double imposition aux Etats Unis et en France.

Quels impôts à payer	ETATS-UNIS	FRANCE
Taxe foncière	Taxe foncière locale (property tax) à payer chaque année au « County » qui représente entre 1% et 2% de la valeur du bien (assessment value).	
Impôt sur le revenu de la société créée LLC (limited liability company)	Calcul du revenu foncier net via le régime réel. Paiement de l'impôt sur le revenu auprès des services fiscaux Américains. Possibilité de déduire fiscalement : - Ses charges (divers frais comme hôtels, restaurants, voyages ... etc) - Tous les travaux entrepris quels qu'ils soient - Les frais de gestion du bien, l'assurance - Un amortissement égal à 1/27ème de la valeur du bien chaque année. - Un abattement forfaitaire de 4 050\$/an.	Le revenu foncier américain doit être déclaré en France. Absence de double imposition grâce au mécanisme de crédit d'impôt égal à l'impôt Français. Absence de prélèvements sociaux sur les revenus fonciers d'origine étrangère.
Imposition plus-value immobilière	La taxation des plus-values est calculée de 2 façons - Revente après détention du bien depuis moins d'un an, la plus-value tirée de la vente est intégrée au revenu de la LLC et imposée en fonction du barème d'impôt de la LLC. - Détention du bien depuis plus d'un an : imposition à 15% (taux fédéral). - Si le montant de la vente est réinvesti sur le sol Américain dans les 6 mois : Pas de plus-value.	Les plus-values doivent être déclarées au fisc Français. - Absence de double imposition grâce au crédit d'impôt.

A NOTER :

Déficit foncier : Aux Etats Unis il est reportable indéfiniment d'une année sur l'autre dans la limite de 25 000\$

Plus-value : Si le montant de la vente est réinvesti dans les 6 mois au-delà d'un an de détention, pas de plus-value – logique de réinvestissement.

Crédit d'impôt : Le bénéfice du crédit d'impôt en France se fait sur la base de l'impôt payé aux EU. Tout l'avantage retiré du droit fiscal américain sur la non-imposition des plus-values réduit d'autant le crédit d'impôt en France.



En bref :

Barème de l'impôt 2016 (source IRS)

Revenus d'une personne seule	Revenus d'un couple marié	Taux d'imposition
Jusqu'à 9 275\$	Jusqu'à 18 550\$	10%
De 9 276\$ à 37 650\$	De 15 551\$ à 75 300\$	15%
De 37 651\$ à 91 150\$	De 73 301\$ à 151 900\$	25%

NB suite à l'élection de D Trump . Les taux d'imposition des entreprises vont baisser pour l'année 2017.

A NOTER : les recettes fiscales en France Représentent 45% du PIB aux EU elles représentent 25%.

LES 4 ÉTAPES POUR DÉTERMINER L'IMPÔT A RÉGLER AUX ETATS-UNIS

Exemple Calcul du revenu Foncier NET

Loyers Bruts annuels	10 800\$
Charges déductibles (frais de gestion – assurances – impôts fonciers travaux courants – déplacements (avion – voiture) frais de séjour frais de restauration – frais de la LLCliste non exhaustive.	4 000\$
Revenus fonciers nets	6 800\$

Amortissement du prix du bien

Durée d'amortissement légale	27,5 ans
Ex achat 50 000\$ avec revenus 6 800 nets	Base de calcul pour l'amortissement : 80% de la valeur d'achat soit 40 000\$
Calcul de l'amortissement	$40\,000 / 27,5 = 1\,454\$$
Revenu net avant abattement	$6\,800 - 1\,454 = 5\,346\\$

Abattement forfaitaire (personnal exemption)

Abattement en valeur nominale pour 2016	4 050\$
Revenus nets à déclarer	$5\,346 - 4\,050 = 1\,296\$$

Imposition

Tranche d'imposition	Taux
Dans la majorité des cas les investisseurs sont imposés dans la 2ème tranche.	10%
Impôt sur le revenu	$1\,296 \times 10\% = 129\\$

A NOTER : la liste des charges déductibles peut être plus importante il n'y a aucune limite.





COMMENT CHOISIR SON BIEN

Les principes d'investissement :

Nos équipes se positionnent sur des propriétés avec terrain, achetées auprès des banques grâce aux Foreclosures.

Elles s'assurent de purger les charges et éventuelles amendes grevées sur chaque maison pour ainsi proposer un investissement compris en moyenne entre 50 000\$ et 80 000 \$ acte en mains et avec un locataire en place.

Dans une optique de revente à moyen terme, nous nous intéressons à des maisons de 2 à 4 chambres avec 1 à 2 salles de bains. La plupart de ces maisons sont en briques et elles correspondent parfaitement au type de maisons recherchées par des familles américaines.

Les Critères de sélection des biens :

- Zone redynamisée
- Demande locative
- Démographie et écoles à proximité
- Qualité de construction
- Perspective de
- Plus-value





Les biens proposés à la vente

Principales caractéristiques :

Le marché de l'immobilier à Détroit est en hausse permanente avec des zones présentant un meilleur potentiel. Cela s'uniformisera au fur et à mesure du redéveloppement économique de la ville.

La fluctuation des prix dépend également du type de bien proposé . Toutes nos maisons sont vendues louées ou soit prêtes à louer (délai de location maximum pour mise en place du locataire 4 semaines). Toutes nos maisons ont fait l'objet de rénovation totale selon les critères en vigueur aux Etats Unis et entièrement équipées..

- Bien situés dans quartiers sélectionnés
- Prix d'achat compris entre 50 000\$ et 80 000\$
- Loyers mensuels compris entre 750\$ et 1 100\$
- Rénovations complètes et de qualité

Conseils : le meilleur type de bien dans lequel nous vous conseillons d'investir correspond à une maison rentable pour l'investisseur, habitable pour le locataire et sa famille et que les banques seront disposées à financer quand ce même locataire aura de nouveau accès au crédit.

Les banques refinanceront les locataires une fois leurs crédits scoring reconstitués, c'est-à-dire en moyenne entre 5 et 7 ans. En attendant les rendements seront d'une excellente rentabilité pour l'investisseur.





La rentabilité locative

En tant qu'investisseur il est important de considérer non seulement les revenus locatifs mais aussi et surtout les coûts annuels liés à votre investissement. La rentabilité présentée dans nos produits est nette avant impôt et calculée après déduction de l'ensemble des charges. L'objectif étant bien entendu de créer suffisamment de déficit pour ne pas payer d'impôt...

EXEMPLE D'UN INVESTISSEMENT SUR UN BIEN D'UN MONTANT DE 50 000\$		
Revenus d'une personne seule	50 000\$	Prix de vente après rénovation honoraires inclus.
Enregistrement de votre LLC	300\$	
Frais de Closing (enregistrement)	1 000\$	Rémunération des divers frais administratifs et du bureau de closing.
Loyer mensuel brut	850 \$	Estimatif du loyer moyen sur ce type de bien.
Loyer annuel brut	10 200\$	
Frais de gestion (10% annuel)	1 020\$	Frais de gestion locative (gestions des locataires, collecte des loyers...)
Assurance annuelle	800\$	
Taxes foncières	1000\$	La taxe foncière varie entre 1% et 2% de la valeur supposée de la propriété.
Frais de comptabilité	300\$	Frais pour la déclaration fiscale annuelle établie par nos partenaires.
Loyer annuel net	7 080\$	13,80% (7080/51 300) avant impôts.





LE PROGRAMME SECTION 8

Qu'est ce que c'est?

Le programme de section 8 est un programme de subvention sociale américain qui vient en aide aux familles à faibles revenus pour se loger. Aux états Unis près de 3,2 millions de personnes bénéficient de ce programme . Ces familles disposent pour 70% d'entre elles d'un « Voucher » coupon qui couvre une grande partie ou la totalité du loyer.

Crée en 1937, pendant la grande dépression américaine, afin de palier à la crise du logement, ce programme est, depuis toujours resté en vigueur.

Chaque bénéficiaire d'un coupon se voit le droit de choisir son logement pour autant qu'il réponde à certains critères de qualité.

Le montant du coupon est calculé en adéquation avec les prix pratiqués sur le marché local.

Chaque locataire peut choisir son logement avec un loyer dépassant plus ou moins le prix couvert par le coupon tant qu'il verse la différence.

1- N'importe quelle maison peut être louée à un locataire section 8 tant que celle-ci répond aux standards de qualités propres à la section 8

2- Les locataires section 8 ne sont pas spécialement des locataires à riches . Un grand nombre d'entre eux sont le plus souvent d'honnêtes citoyens, ayant obtenu une qualification section 8 due à leurs revenus. Ils sont tout autant attentionnés et respectueux des biens loués que tout autre locataire non subventionné.

3- Si les locataires ne respectent pas leur contrat « section 8 » , ou si ils nuisent au bon état de la propriété, l'administration se réserve le droit de diminuer le coupon ou tout simplement le supprimer.

4- A l'inverse, si le locataire ne respecte pas les standards du programme section 8, aucun loyer ne lui sera versé.







BIBRACTE INVESTISSEMENT

Mr Didier Marbac
Tél: +33 (0)6 08 33 43 55



[bibracte.international.investissement](https://www.facebook.com/bibracte.international.investissement)

Mail: contact@bibracte-international-investissement.com

www.bibracte-international-investissement.com