

Maison ou appartement ?

À Orlando, entre une maison individuelle et un appartement en copropriété, quel est le meilleur investissement ? Voici une question que l'on nous pose très souvent...

Il existe aux Etats-Unis trois sortes de biens d'habitation : « Fee simple », « Condominium » et « Apartment », voici leurs définitions !

Fee simple est une maison individuelle ou mitoyenne qui a un propriétaire : c'est ce que l'on appelle de la pleine propriété.

Un condominium est un appartement, comme en France, situé dans un immeuble où chaque unité a un propriétaire et où un règlement de propriété définit notamment les charges incombant à chaque propriétaire : c'est de la copropriété.

Un apartment est un appartement situé dans un immeuble où tous les habitants sont locataires. Généralement ces immeubles sont détenus par des sociétés d'investissement et ne sont pas vraiment faits pour durer.

Alors, quel investissement choisir ?

Le marché de la copropriété en Floride centrale n'a représenté en 2018 que 11,79% des investissements ; toutes les autres transactions étaient en pleine propriété. La vocation des américains n'est donc pas de devenir copropriétaires. Il est important de le prendre en compte au moment de votre investissement car la revente fait partie intégrante de celui-ci. Un bien en copropriété sera plus délicat à revendre, car ce marché est beaucoup plus réduit. Il est également certain que la plus-value à tirer sera moindre dans ce type d'achat.

Il est également plus difficile de financer une copropriété car la banque devra vérifier l'état financier de l'association gérant l'immeuble avant d'approuver le prêt, car le nouveau propriétaire deviendrait alors responsable de la dette générée par cette copropriété si son bilan était négatif.

En tant que propriétaire d'un bien en pleine propriété vous serez en général le seul décisionnaire en cas de travaux à effectuer sur votre investissement. En copropriété

l'association pourra prendre cette décision à votre place et vous perdrez donc une partie du contrôle financier de votre investissement.



Si certains copropriétaires viennent à cesser de payer leurs charges, la copropriété devra se lancer dans une procédure judiciaire durant laquelle le reste de l'association devra prendre en charge la totalité du coût d'entretien de l'immeuble et payer les frais d'avocat et de procédure. Cette situation fut trop fréquente en 2008 pour omettre de la mentionner aujourd'hui !

Historiquement l'investissement en pleine propriété à Orlando a connu une appréciation en temps et en valeur bien plus valorisante que la copropriété.

Les taux d'intérêt américains sont ils trop élevés pour emprunter aux USA ?

Actuellement il peut paraître plus intéressant de réaliser un emprunt en France où les taux sont moins importants qu'aux Etats-Unis. Malheureusement ces prêts ne sont pas toujours accessibles à un Français voulant investir aux USA. En effet, il aura besoin de garantir ce prêt par un nantissement sur un bien Français puisque l'investissement américain ne pourra servir de support à une hypothèque. L'investisseur ne pouvant obtenir un prêt en France devra alors se tourner vers un prêt américain qui présente aussi de nombreux avantages.

Tout d'abord, il n'y a pas d'autres garanties à apporter que le bien que l'on achète et les durées de remboursement sont généralement de 30 ans pour des mensualités les plus faibles possibles.

Bien sûr, un investisseur ne remboursera jamais sur 30 ans car il peut, dans la plupart des prêts, faire des remboursements anticipés sans aucune pénalité.

Généralement, l'investisseur type fait un apport de 25 à 40 % de la valeur du bien et la banque, se garantissant avec une hypothèque, finance le complément avec un prêt sur 30 ans. Au bout de 7 à 10 ans (durée que préconise notre société pour une revente favorable), voire même avant en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, l'investisseur revend le bien, rembourse son prêt et empoche sa plus-value. Pendant la période de remboursement du prêt, il aura profité de tous les avantages fiscaux qu'apporte la fiscalité de Floride à son investissement : déduction des intérêts, déduction de tous les frais liés à la location, déduction forfaitaire et enfin amortissement du bien : tout cela va générer un déficit fiscal. Sa plus-value sera alors conséquente puisque le système fiscal de Floride permet de déduire tous les frais liés à la revente et surtout le déficit fiscal qui s'est cumulé au fil des années. Pour information, la moyenne de remboursement d'un prêt réalisé par un Américain est de 7 ans !

Et comme disent les comptables aux USA quand vous leur demandez comment réduire votre montant imposable : achetez un bien immobilier à crédit, si vous ne payez pas à la banque, vous paierez à l'Etat... vous comprendrez maintenant pourquoi les Américains achètent à crédit...



Les Orangeries de Floride

Cela fera 40 ans cette année que notre filiale « Glenwick International Inc » gère plusieurs centaines d'hectares d'agrumes pour la clientèle francophone de Pineloch Investments. Cette société est spécialisée dans la gestion des plantations d'agrumes et représente les propriétaires s'ils le désirent. Elle permet, grâce à un regroupement de ses investisseurs, de négocier au plus juste tous les frais liés à l'exploitation des plantations et la vente des récoltes auprès des acteurs majeurs de cette industrie. Ces investissements qui présentent des avantages fiscaux très intéressants sont généralement d'une excellente rentabilité.

Cet investissement original est plus que jamais accessible et d'actualité ! Voici quelques faits que vous ne connaissez peut-être pas :

- L'agriculture en Floride se place comme le deuxième secteur d'activités de l'Etat juste derrière le tourisme. 80% de tous les fruits et légumes produits aux USA de janvier à mars viennent de Floride.
- La première production agricole de Floride, la plus ancienne et la plus connue, est celle des agrumes. Elle produit environ 70% des récoltes d'agrumes sur le sol américain et représente 40% de la production de jus au niveau mondial.
- Environ 95% des récoltes sont transformées en jus et le reste est consommé en fruits frais.
- La Floride bénéficie de trois facteurs climatiques exceptionnels : la chaleur relative et constante toute l'année, l'hydrométrie, idéale pour l'irrigation des arbres et enfin la qualité de ses sols, noirs à tendance sablonneuse, favorables à toutes cultures maraîchères et arboricoles.
- En Floride il y a plus de 230 000 hectares d'agrumes en production où sont plantés 100 millions d'arbres. Leur production a créé une industrie de 9 milliards de dollars et emploie 76 000 personnes.
- Le jus d'orange de Floride est un produit coté en Bourse et a apporté 1 milliard de dollars de revenus fiscaux pour l'Etat de Floride.
- Le jus d'orange est une boisson 100% naturelle et la demande mondiale est de plus en plus importante alors que dans le même temps l'accroissement des populations entraîne une raréfaction des terres cultivables.

Alors si vous désirez diversifier vos investissements, les plantations d'agrumes représentent une réelle opportunité tout en vous apportant la sécurité de l'investissement agricole.

La résidence du mois : Le Domaine de Léon

Une nouvelle fois, Pineloch Investments a su trouver pour vous la perle rare pour votre investissement en 2019. Dans cette résidence située en plein cœur de Medical City, vous pourrez acheter une belle villa à un prix très abordable pour ce secteur très recherché de la ville, tout en vous garantissant une grande demande locative. Vous y trouverez des maisons individuelles avec des prix débutant à 224 000 euros pour une villa de 125 m² avec 3 chambres et 2 salles de bains.

