



focus

• Echos des professionnels



Matthieu Merchadou
Directeur de l'agence Meridian Residential

Miami, une des meilleures opportunités d'investissement de ces 10 dernières années

Pourquoi Meridian Residential se concentre-t-il sur Miami ?

Meridian est avant tout une société de conseil. Notre approche est patrimoniale et s'apparente à celle de banquiers privés. Aujourd'hui nous voyons Miami comme l'une des meilleures opportunités d'investissement de ces 10 dernières années.

Pouvez-vous développer ?

Miami rassemble aujourd'hui deux facteurs déterminants pour réaliser un investissement sûr à moyen et long terme.

Tout d'abord le marché évolue à des niveaux historiquement bas (entre 3 000 et 5 000 € le m², deux à trois fois moins cher que New York). L'explosion de la bulle spéculative a créé à Miami une situation très atypique ou l'on retrouve les niveaux de prix de 2000 soit une baisse de parfois plus de 40 % par rapport aux plus hauts.

Ensuite la faiblesse du dollar constitue un atout pour rentrer aujourd'hui sur le marché US avec un risque minimum. Si l'on table sur une reprise de l'économie US au 1^{er} semestre 2010 la réserve fédérale américaine devrait remonter les taux d'intérêts aujourd'hui à un niveau historiquement bas ce qui aura pour conséquence une remontée du dollar. Aujourd'hui oscillant autour de 1,40 dollar pour un euro la marge est très confortable pour un investisseur en euro sur la partie cash de l'investissement.

De surcroît on obtient d'excellentes négociations par rapport aux prix affichés et nous avons également accès aux saisies immobilières des banques.

Quels sont les autres attraits de Miami pour des français ?

Miami est une ville extraordinaire qui allie le développement urbain et économique aux loisirs. Toutes les communautés d'Amérique latine et européennes y sont présentes, se croisent et constituent aujourd'hui une part non négligeable de sa population. Les français ne seront pas trop dépaysés ! Pour plus de données concernant Miami nous vous invitons à consulter notre site www.meridian-r.com

Que faut-il acheter alors ?

Nous conseillons d'acheter des appartements dans des immeubles de renom bien placés, avec un faible taux de vacance et surtout prisés pour la location court terme. En fonction du budget, nous orientons également nos clients vers des villas pieds dans l'eau ou proche de l'eau qui se négocient avec des discounts intéressants.

Il est important de pouvoir louer le bien une partie de l'année pour couvrir les frais et taxes.

Quel est le rôle de Meridian Residential tout au long de la transaction ?

Tout d'abord nous prenons en considération la situation individuelle de chacun pour établir une sélection de biens. Grâce à notre présence locale nous couvrons l'ensemble des biens disponibles sur le marché, nous accompagnons nos clients lors des visites et les assistons pendant la négociation.

Nous pouvons leur présenter des avocats ou travailler de concert avec leurs conseils pour assurer le montage de l'opération. De plus, nous avons accès aux banques locales pour mettre en place le financement. Enfin nous proposons un service de gestion locative du bien.

Exemple d'acquisition d'un appartement de 75 m² dans le Waverly Condominium à Miami Beach :

- Taux EUR/USD retenu : 1,41 au 30 juin 2009
 - Prix de vente avant négociation : 350 000 USD (247 000 €).
- Nous conseillons d'engager un apport important (50%) pour bénéficier de l'effet de change et pour faciliter l'obtention du crédit.

Emprunt de 123 500 € au taux de 5% (+ assurance de 0,2%) sur 15 ans : mensualité : 997 €

Les closing costs sont de 2% du prix d'achat (incluant les frais d'avocat) soit 7 000 USD (4 950 €)

La taxe foncière sera également de 2% du prix d'achat et les charges de copropriété s'élèveront à environ 600 USD/mois (424 €).

Charges mensuelles (taxe foncière et charges de copropriété) : 424 + 412 = 836 €

L'appartement sera loué environ 2 700 USD (1 914 €) par mois ce qui couvre l'ensemble des charges et du remboursement de l'emprunt.



16 avenue Hoche - 75008 PARIS
Tél. : 01 49 53 08 03
contact@meridian-r.com

Matthieu Merchadou
Tél. : 06 17 80 45 44
mmerchadou@meridian-i.com
www.meridian-r.com