

# Une maison à Miami

Ville phare grâce à ses belles plages, Miami est une destination très prisée toute l'année. En effet il paraît difficile de ne pas succomber à ses températures agréables tout au long des saisons, hiver comme été. Une résidence secondaire ? Avouez, l'idée semble maintenant couler de source !

Avoisinant en permanence les 25°C, cette ville cosmopolite pourrait vous donner envie de vous rapprocher du paradis terrestre. De nombreux français l'ont d'ailleurs fait. Préférez comme eux un Paris-Miami en avion au lieu d'un Paris-Marseille en voiture, pour la même durée de trajet ! Voici quelques informations qui pourraient vous donner des idées.

## Les Etats-Unis : un Eldorado pour les Euros

C'est le moment où jamais d'investir à Miami : les prix des habitations américaines ont baissé en moyenne de 40 à 50 % en 3 ans ! Suite à la crise économique, les 25 000 résidents français sur le territoire ont compris que l'effet Euro/Dollar est très attractif. Vous pouvez ensuite louer votre bien pendant quelques années pour couvrir vos charges (voire même bénéficier d'un revenu confortable) ou tout simplement profiter de votre acquisition. Quand la tendance s'inversera, il sera très intéressant pour vous de revendre votre bien : vous gagnerez ainsi une plus-value importante !

### Des impôts différents

L'impôt sur la fortune (ISF) n'existe pas en Floride, pour le plus grand bonheur des français. Le seul impôt calculé sur la valeur estimative du bien est la «property tax» qui est déductible fiscalement et payable une fois par an. Elle s'élève à environ 2 % sur la valeur estimée du bien et correspondant à la taxe foncière, la taxe d'habitation, taxes d'écoles...



## Comment fonctionne le système immobilier américain ?

A la différence du système immobilier français, aux USA, tous les biens sont répertoriés dans une seule base de données (Multiple Listing System ou MLS), accessible à tous les agents immobiliers ; il est donc essentiel de bien choisir son agent immobilier. Le MLS est un puissant outil de recherche mais également un outil d'analyse, car tout y est inscrit : historique du bien, valeur estimée du bien, informations financières sur le vendeur... Il est important également de savoir qu'il n'y a pas de frais de notaire pour l'acquisition du bien. Ainsi c'est le vendeur qui paye les frais d'enregistrement et la commission d'agence est répartie entre l'agent de l'acheteur et celui du vendeur. Pour un paiement comptant, les frais relatifs à la signature, cadastre, titre de propriété... s'élèvent à environ 1 000 \$ (env. 702 €). Quant à l'assurance du titre de propriété, obligatoire si l'on ne veut pas être dérangé par les éventuelles dettes de l'ancien propriétaire, elle s'élève à 0,50 % du prix de vente.

## Différences entre short sales et foreclosures

Une short sale a lieu lorsqu'une banque, accepte de recevoir moins que la somme qui a été prêtée initialement. Ainsi, lorsque vous achetez une short sale, le bien appartient toujours au propriétaire mais vous achetez directement auprès de la banque émettrice du prêt, à un prix inférieur à la valeur du bien. Une foreclosure est une saisie immobilière. Ainsi, la banque devient propriétaire du bien immobilier et est décisionnaire pour toute offre d'achat.

« Miami et Miami Beach sont effectivement deux villes clairement différentes. Miami Beach, situé sur la côte est presque exclusivement orientée vers le tourisme et est constitué principalement d'hôtels et d'appartements de vacances. Miami, situé à l'intérieur des terres est une ville cosmopolite avec un goût clairement Latino-Américain. »



« Le district art déco de Miami Beach occupe une surface compacte d'un mille carré (2.5 km<sup>2</sup>) grossièrement entre Lincoln road, Sixth street, Ocean drive et Alton road. »

## Nos quartiers coups de cœur

Vous ne savez quel quartier choisir à Miami ? Comptez sur notre rédaction et notre sélection ! Notre préférence va tout d'abord au Coconut Grove qui est à la fois un quartier résidentiel et un quartier touristique ; il se trouve à 20 minutes des plages (Miami Beach) tout en étant proche des écoles franco-américaines. Ce quartier un peu bohème et artistique reçoit chaque année en mars le «Art Festival». Si vous préférez investir dans un quartier fort prometteur avec ses nombreuses constructions, Hallendale, qui se trouve au Nord de Miami Beach, vous satisferez de par son potentiel ; son environnement agréable est proche de l'Intercoastal, un grand complexe avec casino, restaurants, cinéma... ■

**SELOGERAMIAMI.com**  
L'AGENCE IMMOBILIERE FRANKOPHONE

Votre agence française en Floride

Affiliée à la Chambre de Commerce Franco-américaine, SeLogerAMiami.com est l'agence immobilière que nous vous conseillons fortement pour un investissement à Miami ou ses environs. En effet, vous aurez des interlocuteurs français, professionnels de l'immobilier, parlant couramment anglais pour vous assister dans vos recherches d'acquisitions en tous genres : condominiums, villas, commerce... Cette agence vous aide également dans vos obtentions de crédits ou de visas mais aussi au niveau de la fiscalité à l'étranger. Si vous ne souhaitez pas particulièrement acheter, SeLogerAMiami.com vous propose des locations annuelles et saisonnières. N'hésitez pas à les contacter à partir de la France au 0970 408 809 ou découvrez leur site web, une foule de conseils utiles vous y attendent : [www.selogeramiami.com](http://www.selogeramiami.com)