

## SIMULATION D'UN BIEN IMMOBILIER EN FLORIDE

- Voici un « **exemple simplifié** » d'un achat immobilier à Orlando, en Floride, pour vous donner une idée de l'investissement et de sa rentabilité.
- Nous ne prendrons pas en compte les frais d'assurance ainsi que les commissions.
- Le bien présenté est une maison de 185m<sup>2</sup> composée de 4 chambres, 2 sdb et une piscine. Cette maison est située sur un golf dans une zone résidentielle de service (gardien à l'entrée de la résidence, entretien et nettoyage de l'ensemble du parc). Ce bien est annoncé à \$270 000.
- Avec le contexte des subprimes, il faut savoir que les vendeurs sont soit des particuliers, soit des banques ou des institutionnels, et ils sont nombreux. Ce qui veut dire qu'un investisseur européen peut très facilement négocier le prix à la baisse du bien avec une remise de **10% à 30% sur sa valeur annoncée**.

Pour l'exemple suivant nous resterons très prudent et partirons sur la base de \$270 000.

Loyers : vous pouvez louer un bien comme celui-ci **\$1500** par mois. (Fourchette basse)

Charges : vos charges représentent **\$280** par mois.

Acquisition en euros :  $\$270\,000/1,50 = \mathbf{180\,000\text{€}}$

### Financement du bien avec emprunt :

Nous prendrons un prêt américain sur 30 ans à 7%. (Possibilité d'avoir 15 ans avec un taux compris entre 5,5% et 6,5%, mais nous resterons sur 30 ans à 7% pour les calculs.)

Financement du bien avec un apport de 50% soit **90 000€** puis un emprunt de **\$135 000**

Remboursement d'emprunt = **\$915** par mois.

Loyers net (loyers - charges) = **\$1220** par mois (le prêt s'autofinance par les loyers)

### Revente du bien dans 5 ans : (nous restons encore très prudent sur l'avenir)

Le marché aura repris 20% et le dollar sera revenu à \$1,30 pour 1€.

On estimera que le capital restant dû sera égal à 95% du montant du prêt, soit \$128 250.

Revente du bien =  $\$270\,000 * 1,2 = (\$324\,000 - \$128\,250)/1,30$  (change \$/€) = **150 576€**.

Rentabilité du bien =  $150\,576\text{€}/90\,000\text{€} = \mathbf{67\%}$  de rentabilité sur 5 ans en restant très prudent sur tous les chiffres annoncés.

Pour en savoir plus sur le montage financier approprié et sur le type de biens proposés, contactez nous à [opportunit@epargneo.com](mailto:opportunit@epargneo.com) ou au 01 49 72 33 00.