



AXYNE  
*finance*

L'investissement immobilier  
aux Etats-Unis  
et au Canada



# Due diligence Axyne Finance





## Sommaire

---

- I. L'investissement immobilier à l'étranger : **véritable solution patrimoniale**
- II. Le marché immobilier américain : **des opportunités !**
- III. Le marché immobilier canadien : **l'Amérique en français**



# L'INVESTISSEMENT A L'ETRANGER : VERITABLE SOLUTION PATRIMONIALE



# Constat : un environnement plus complexe en France

Indice de prix des logements anciens et indice des loyers, rapportés au revenu par ménage

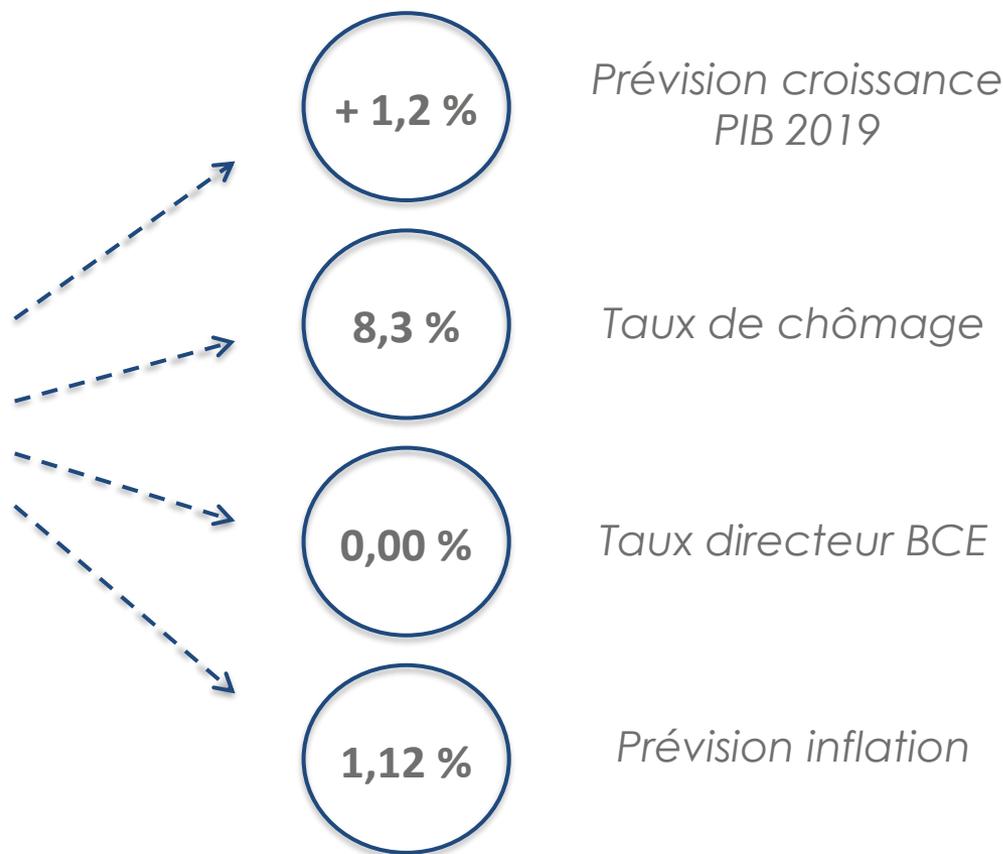
- **Prix élevés** (courbe de Friggitt)
- Encadrement des loyers
- **Fiscalité importante**
- Législation en faveur du locataire
- **Droits de mutation élevés**



Sources : CGEDD



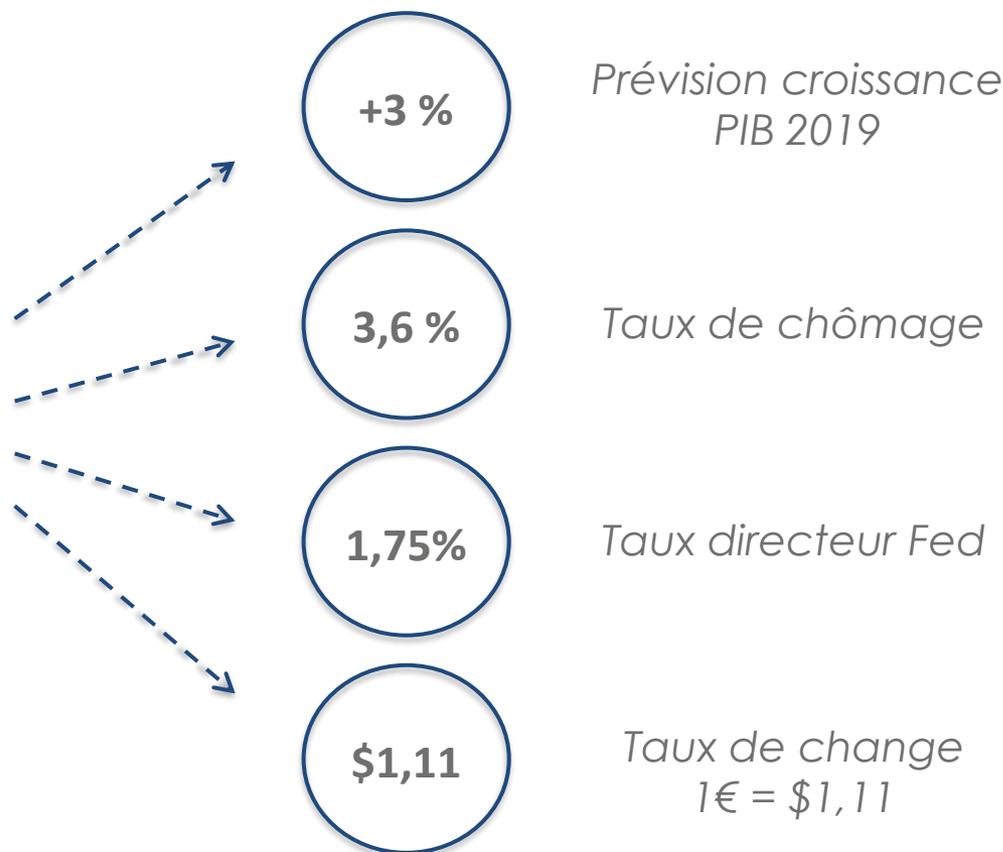
# Une économie Européenne et Française au ralenti



Sources : BDF, INSEE



## Une économie américaine dynamique



Sources : OCDE, Federal Reserve

# Une économie Canadienne vertueuse



+ 1,6 %

Prévision  
croissance  
PIB 2019

5,7 %

Taux de  
chômage

1,75%

Taux  
directeur  
de la  
BoC

\$cad  
1,46

Taux de  
change  
1€ = \$cad 1,46

Sources : OCDE, Federal Reserve





## Pourquoi investir dans l'immobilier à l'étranger ?

- **Diversification patrimoniale**
- Marchés immobiliers porteurs
- Economies dynamiques
- **Diversification de devises**
- Législation favorable
- **Fiscalité attractive**
- Marchés locatifs plus libres





# Véhicules et types d'investissements immobiliers

## Véhicules d'investissements :

- **En direct** : nom propre ou via une société type LLC  
(Limited Liability Company)
- **Club Deals** (Plusieurs investisseurs et actifs, détention de parts de société type Corporation)

## Types d'actifs :

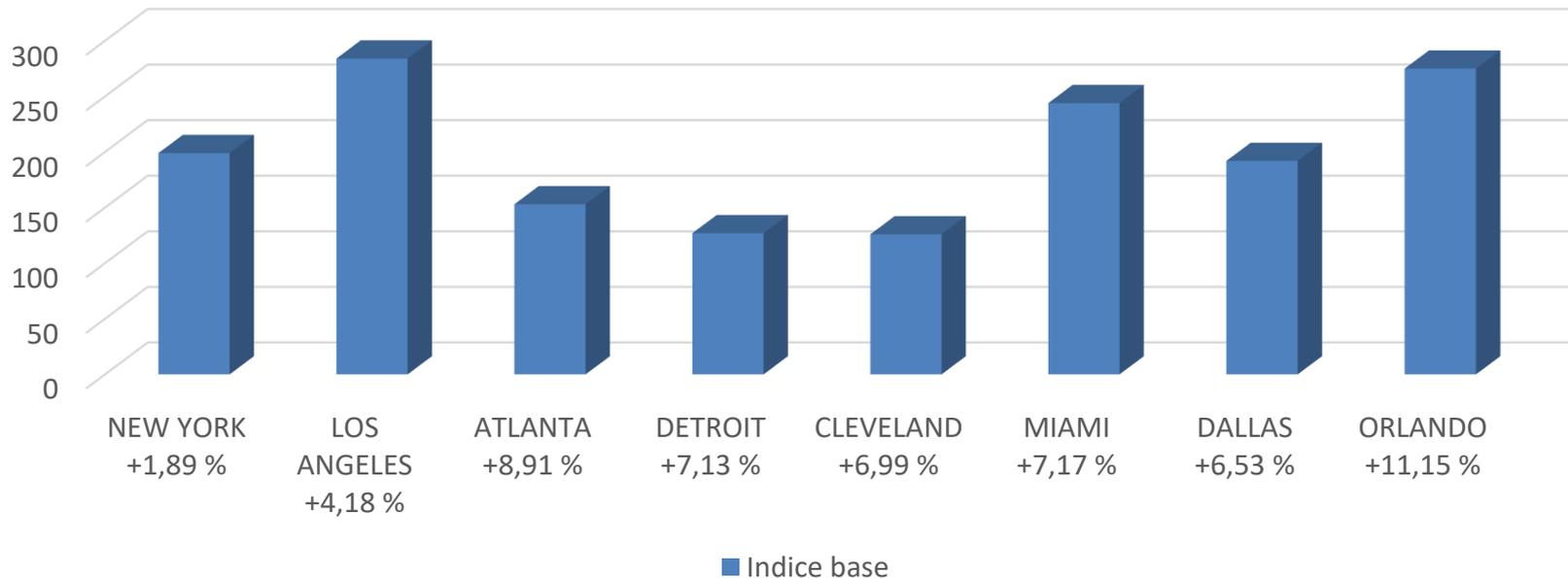
- Appartements
- Maisons / Villas
- Immeubles / Résidences
  
- Neuf ou ancien



# LE MARCHE AMERICAIN : DES OPPORTUNITES !



## Un marché immobilier porteur



Sources : Indice Case Shiller,

A l'échelle nationale, le marché immobilier américain a progressé de 8 % sur 1 an



# La fiscalité



# La fiscalité franco-américaine

## Etats-Unis

- Paiement des taxes foncières locales
- Paiement de l'impôt sur le revenu auprès des services fiscaux américains (IRS)
  - Base de l'imposition = frais réels
- Nombreux avantages fiscaux
  - Amortissement du prix d'achat sur 27,5 ans
  - Déduction des travaux de maintenance
  - Déduction d'un billet AR par an
- Tranches d'imposition progressives aux US : de 10% à 39,5%

## France

- Revenus fonciers américains pris en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu (IR) français
- Revenus américains exonérés de l'IR français, via un mécanisme de crédit d'impôts, égal à l'impôt français sur les revenus américains
- Crédit d'impôts sur les prélèvements sociaux (CSG / CRDS)
- Mécanisme de crédit d'impôts sur les plus-value. Le crédit d'impôt est égal à l'impôt américain
- Le patrimoine investi aux USA doit être déclaré en France



## La fiscalité franco-américaine

	Bien situé aux Etats-Unis	Bien situé En France
Prix d'acquisition acte en main	96 818 €	96 818 €
Loyer annuel brut	12 000 €	12 000 €
Charges locatives annuelles	(3 596) €	(3 596) €
Loyers annuels nets	8 404 €	8 404 €
Impôts payés aux Etats-Unis	(199) €	0 €
Impôts payés en France	(1 050) €	(4 748) €
<b>TOTAL IMPOTS PAYÉS</b>	<b>(1 249) €</b>	<b>(4 748) €</b>
<b>TAUX D'IMPOSITION GLOBAL</b>	<b>14,86%</b>	<b>56,50%</b>
Loyers nets après impôts	7 155 €	3 610 €
<b>RENDEMENT NET APRÈS IMPOTS</b>	<b>7,39 %</b>	<b>3,78 %</b>

Hypothèses :

- revenu imposable de 100€
- tranche marginale d'imposition à 41%
- taux de change 1€ = \$1,1

Simulation non contractuelle

**Un rendement net après impôts pratiquement 2 fois plus élevé aux Etats-Unis !**

# Panorama de biens :

- Produits patrimoniaux
- Produits de rendement
- Clubs deals

# Produit patrimonial



## 🏠 NEW YORK

🏠 Appartement luxueux, T2, 70 M<sup>2</sup>

🏠 1 785 000 \$

🏠 Loyers : 5 000 \$ / mois

🏠 Rendement net (avant impôts) : 2,5 %

# Produit patrimonial



🏠 **MIAMI**

🏠 **Appartement luxueux**, T3, 108 M<sup>2</sup>

🏠 **850 000 \$**

🏠 **Loyers : 3 500 \$ / mois**

🏠 **Rendement net (avant impôts) : 2,96 %**

# Produit patrimonial



🏠 **FORT LAUDERDALE**

🏠 **VILLA MODERNE, T4, 153 M<sup>2</sup>**

🏠 **1 699 000 \$**

🏠 **Loyers : 5 300 \$ / mois**

🏠 **Rendement net (avant impôts) : 2,0 %**



# Panorama de biens :

- Produits patrimoniaux
- **Produits de rendement**
- Clubs deals

# Produit de rendement



🏠 **WEST PALM BEACH**

🏠 **APPARTEMENT, T3, 105 M<sup>2</sup>**

🏠 **257 000 \$**

🏠 **Loyers : 1 700 \$ / mois**

🏠 **Rendement net (avant impôts) : 5,0 %**

# Produit de rendement



🏠 **DETROIT**

🏠 **MAISON**, T4, 115 M<sup>2</sup>

🏠 **70 900 \$**

🏠 **Loyers : 850 \$ / mois**

🏠 **Rendement net (avant impôts) : 10,98 %**

**A 15 min du centre-ville**

**Plan « Section 8 »**

**DETROIT, une renaissance**

**après la**

**faillite de la ville en 2013**

# Produit de rendement



🏠 **ORLANDO**

🏠 **MAISON**, T4, 184 M<sup>2</sup>

🏠 **200 000 \$**

🏠 **Loyers : 1 395 \$ / mois**

🏠 **Rendement net (avant impôts) : 6,0 %**

# Panorama de biens :

- Produits patrimoniaux
- Produits de rendement
- **Clubs deals**

# Clubs deals



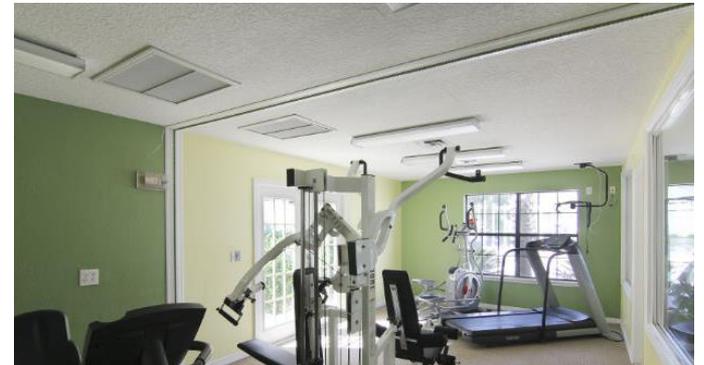
## 🏠 JACKSONVILLE

🏠 Résidence Multi-family

🏠 Ticket de 100 000 \$

🏠 Projets de 100 à 500 portes sur 5 ans

🏠 Objectif de rendement net 10 %  
(avant impôts)





# Processus d'acquisition

---

1

- Signature du contrat
- Versement de l'acompte

COMPROMIS  
DE VENTE

2

- Réception des diagnostics
- Mise en place de l'assurance

PREPARATION A  
L'ACQUISITION

3

- Signature des closing docs / acte d'achat (avocat)
- Envoi du solde du prix de vente

ACTE  
AUTHENTIQUE

4

- Réception titre de propriété
- Mise en conformité légale et fiscale

CONFORMITE  
LEGALE & FISCALE



## Les modalités de gestion aux Etats-Unis

### Points communs avec la France

- Revenus 3x supérieurs au loyer
- Analyse situation professionnelle et familiale
- Gestion locative
- Commission mise en location  $\frac{1}{2}$  à 1 mois de loyer

### Spécificités américaines

- Vérification casier judiciaire
- Historique de location
- Baux entre 1 an et 2 ans
- Pas d'assurance loyers impayés



## Procédure d'éviction

---

- Le bail est un contrat aux USA
- **Procédure d'éviction** rapide et peu coûteuse (moins de 600 \$)
  - Dès 2<sup>nd</sup> rappel pour impayé, gestionnaire peut lancer la procédure
  - Jugement devant un tribunal
  - Mise en place d'un échéancier avec le locataire
  - Accord pour appeler le sheriff donné pendant le jugement si échéancier non respecté

**Protection accrue du propriétaire**

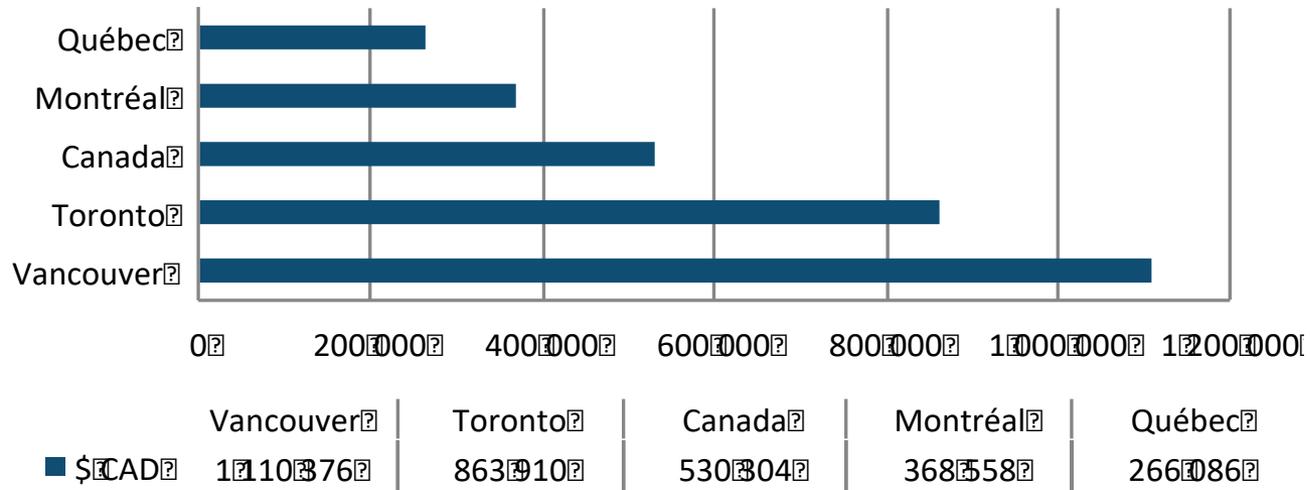


# LE MARCHÉ CANADIEN : l'Amérique en français



# Canada anglophone vs Canada francophone

Prix de vente moyen par ville



**Le Québec est 2 à 3 fois moins cher que le Canada anglophone**

Sources : ACI



# La fiscalité franco-canadienne

## Canada

- Paiement des taxes foncières locales
- Paiement de l'impôt sur le revenu auprès des services fiscaux canadiens
  - Base de l'imposition = frais réels
- Nombreux avantages fiscaux
  - Amortissement dégressif du prix d'achat de 4% par an
  - Déduction immédiate des travaux de maintenance
  - Déductibilité des intérêts d'emprunt
- Tranches d'imposition progressives au Canada: de 15% à 33%
- Seulement 50% de la plus-value imposable (au taux d'IR)

## France

- Revenus fonciers canadiens pris en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu (IR) français
- Revenus canadiens exonérés de l'IR français, via un mécanisme de crédit d'impôts, égal à l'impôt français sur les revenus canadiens
- Crédit d'impôts sur les prélèvements sociaux (CSG / CRDS)
- Mécanisme de crédit d'impôts sur les plus-values. Le crédit d'impôt est égal à l'impôt canadien
- Le patrimoine investi au Canada doit être déclaré en France



## Financement hypothécaire local disponible

- Type de crédit: Hypothécaire (hypothèque portant sur le bien acheté)
- Type de taux: Fixe sur une durée de 5 ans en moyenne puis renégociation
- Taux moyen: Compris généralement entre 3% et 3,5% (T4 2019)
- Apport requis: 35% minimum (réglementé)
- Durée d'amortissement: Longue durée possible



**Financement permettant de dégager un cash flow positif ou neutre**



# Panorama de biens :

- Produits d'investissements

# Produit d'investissement



🏠 MONTREAL

🏠 APPARTEMENT, T1, 57 M<sup>2</sup>

🏠 275 000 \$cad

🏠 Loyers : 1 850 \$cad / mois

🏠 Rendement net (avant impôts) : 5,7 %

# Produit d'investissement



🏠 **QUEBEC**

🏠 **MAISON**, T4, 131 M<sup>2</sup>

🏠 **380 000 \$cad**

🏠 **Loyers : 1 650 \$cad / mois**

🏠 **Rendement net (avant impôts) : 4,76 %**



# CONCLUSION

# EN SYNTHÈSE

## L'immobilier à l'étranger : Amérique du nord



Avantages	Inconvénients
Economie et marchés immobiliers dynamiques et performants	Eloignement géographique
Fiscalité et législation attractives	Barrière de la langue
Revenu faiblement fiscalisé	Risque taux de change
Diversification patrimoniale	Risque lié au marché immobilier
Diversification de devise	Conditions de financement restreintes, acquisition en cash à privilégier

# DUE DILIGENCE AXYNE FINANCE



---

## Avertissement

- Les données contenues dans ce document sont indicatives. Elles n'ont pas de caractère contractuel et ne sauraient engager la responsabilité d'Axyne Finance,
- Les informations, données financières, immobilières fournies dans le présent document par Axyne Finance ne sauraient constituer ni une offre définitive d'achat, de vente ou de souscription. Les éléments financiers définitifs ne pourront être validés qu'après vérification auprès des partenaires d'Axyne Finance de la disponibilité des solutions préconisées,
- Axyne Finance décline toute responsabilité dans l'utilisation qui pourrait être faite de ces informations et des conséquences qui pourraient en découler,
- Toute utilisation, reproduction, copie ou duplicata, transfert sous quelques formes que se soient, concernant tout ou partie de ces informations, données financières, immobilières ou recommandations préconisées par Axyne Finance sont strictement interdites, sauf accord écrit d'Axyne Finance,
- Les analyses, recommandations et/ou propositions faites dans ce document expriment des exemples de solutions qu'Axyne Finance peut mettre à disposition, à ce jour. Son application est adaptée à chaque client afin d'optimiser les contraintes qui lui sont spécifiques.



# Merci pour votre attention

Bureaux : 28 rue Jean Claret 63000 Clermont- Ferrand

Tél.: 04 69 98 10 10

[contact@axynefinance.fr](mailto:contact@axynefinance.fr)

[www.axynefinance.fr](http://www.axynefinance.fr)

Vos interlocuteurs :

François-Xavier DELAGE : 06 32 18 85 95

Eric BORIAS : 06 80 31 73 63

SARL au capital de 10 000 Euros- RCS PARIS 493 916 258- Code NAF 7022Z  
Siège social : 128 rue La Boétie 75008 PARIS – Bureaux : 28 rue Jean Claret 63000  
C l e r m o n t - F e r r a n d  
Tél : 04 69 98 10 10 – fax : 04 69 98 10 11 - Courriel : [contact@axynefinance.fr](mailto:contact@axynefinance.fr) – site :  
[www.axynefinance.fr](http://www.axynefinance.fr)  
Immatriculé à l'Orias sous le N°07024252, [www.orias.fr](http://www.orias.fr)  
CIF membre de la CNCIF, 22 rue de Longchamp 75116 PARIS

Courtier IOBSP- Courtage en assurances enregistré à l'ORIAS sous le N°07024252 sous le  
c o n t r ô l e d e l ' A u t o r i t é d e  
Contrôle Prudentiel et de Résolution - ACPR, 61 rue Taitbout PARIS 75346 Cedex 9  
Transactions sur immeubles et fonds de commerce -  
Carte T professionnelle enregistrée sous le N°T11968 délivrée par  
la Préfecture de Paris - Garantie Financière et de responsabilité civile professionnelle  
( C o v e r e d R i s k s )

