

... bel objet rentable. « Nous gérons la location de A à Z pour offrir le maximum de liberté aux investisseurs, argumente Johanna. Notre intervention va de la décoration intérieure jusqu'à la conciergerie, voire tous les services recherchés par notre clientèle. » Ces placements hôteliers clés en main se développent aux États-Unis. Ainsi, depuis 2011, Viac a ouvert trois agences dans le pays.

UN GOLFE, DES GOLFS

À l'ouest de la péninsule, Sarasota est une station balnéaire en pleine croissance au bord du golfe du Mexique. L'endroit est magique pour les férus de golf, qui disposent d'une trentaine de parcours autour de la ville. Le Français Greg Orquera y a fondé l'agence Orquera Florida Investments et vient justement de conclure une transaction représentative de sa clientèle. L'acquéreur, une famille vivant près de Paris, s'est offert un appartement de 182 m² à 225 000 dollars qui sera loué à l'année 1750 dollars par mois. Cela induit une rentabilité brute de 9%. « Ces Français connaissent bien la Floride et parlent couramment anglais. Ce sont des primo-investisseurs. Après avoir fait le tour de l'État pour sélectionner un bien, ils ont finalement opté pour Sarasota », remarque Greg. L'agence leur a conseillé de créer une LLC (*Limited Liability Company*) qui s'apparente à la SCI hexagonale. Ce montage permet de mieux tirer profit de la convention franco-américaine qui exclut la double imposition des revenus. Le financement en *cash* facilite l'opération, car les banques européennes font preuve d'une certaine frilosité face à l'investissement international et leurs consœurs américaines, elles, pratiquent des taux hypothécaires assez élevés. À Sarasota,

Ci-dessous
 Cette villa, louée 12 000 \$ par semaine en haute saison (période du 15 décembre au 15 avril), offre un vue sur la baie de Sarasota (Orquera Florida Investments).



PRESSE

si l'on recherche une vue sur le golfe, le ticket d'entrée est à 500 000 dollars et entre 1 et 1,5 million pour une maison sur les canaux ou, mieux, sur la baie. Plus d'un milliard de dollars de constructions sont en cours dans le centre-ville. En moyenne, la rentabilité locative atteint 5% net.

Ci-dessus
 Libérant l'investisseur, la gestion locative s'effectue de A à Z (Viac Luxury Real Estate).

AVANTAGE AU BAILLEUR

Comme aux États-Unis, la loi donne l'avantage au bailleur. Le locataire qui ne règle plus son loyer est congédié dans un délai de 30 jours. Les baux ne courent que sur un an, mais sont renouvelables. Les propriétaires ont la totale liberté de fixer le montant du loyer. « Souvent l'un d'eux loue pendant un ou deux ans, puis occupe l'appartement quelques années et ensuite, le remet en location, explique Elisabeth Gazay. Le système est souple. C'est ce qui plaît à nos clients. » ■

