

*Detroit, le 18 octobre 2018*

## **Yoann Dorat, le promoteur français qui participe à la renaissance de la « Motor City ».**

*Elipsis, la société d'investissement immobilier fondée par Yoann Dorat, suite à la crise des subprimes et l'effondrement du marché immobilier américain, a connu une success story, grâce au rebond du marché dans le sud de la Floride. Aujourd'hui, sa société s'est implantée à Detroit où elle achète des maisons, des immeubles d'habitation et des quartiers entiers de la ville en besoin de reconstruction.*

### **Les investisseurs français à la conquête de Detroit**

Detroit est très prisée par les investisseurs internationaux, et notamment français, qui y affluent et apprécient son architecture et son histoire. Tous ont entendu parler de sa déchéance et veulent aujourd'hui être témoins de sa reconstruction. Les retours sur investissement qu'il peuvent réaliser ici sont 3 fois supérieurs à ce qu'ils pourraient trouver en Europe. *"Detroit a été fondée par les français en 1701, aujourd'hui nous contribuons à sa renaissance."*, déclare Yoann Dorat, qui a depuis toujours reconnu le potentiel de Detroit, même lorsque les médias internationaux la décrivaient en ville fantôme.

Les français qui y investissent aiment son potentiel d'appréciation et tous ceux qui font le voyage tombent sous le charme de la ville. *"En Europe aujourd'hui, l'immobilier est en haut de cycle, vous achetez avec l'espoir d'une plus-value mais pas pour le rendement"* pour Yoann Dorat.

Il y a de sérieuses transformations en cours dans certains quartiers de Detroit, et pour Yoann Dorat *"l'opportunité d'acheter à prix décoté ne va pas durer éternellement, le timing pour investir est aujourd'hui idéal"*.

Pour Jacques Lambert, un des investisseurs de la société ELIPSIS, originaire d'Annecy, *"Le potentiel de plus-value à Detroit est extraordinaire. Pour quelqu'un qui n'habite pas le pays, investir seul aux U.S. est compliqué. Le challenge est dans la gestion de la propriété, spécialement si c'est un investissement locatif. Dans ce cas, il est indispensable de trouver quelqu'un sur place qui connaît bien le secteur et qui peut s'occuper de tout."*



### Une solution clés en main.

Yoann Dorat utilise ses solides relations construites avec les banques pour acheter à prix décotés des lots de propriétés issus pour la plupart de stocks de saisies immobilières. Une fois achetées, sa société entreprend la rénovation, trouve des locataires, s'occupe de la gestion locative et revend les maisons avec une formule "clés en main". « *Les investisseurs Elipsis obtiennent en général un rendement annuel de 8 à 10% annuel* » indique Yoann Dorat.

Les investisseurs ne sont pas uniquement français, « *Nous recevons des appels depuis l'Asie et l'Amérique latine. L'attrait est double avec le potentiel de plus-value et le cash-flow immédiat provenant de la location.* » déclare Yoann Dorat.

Un investissement immobilier à Detroit est accessible au plus grand nombre avec un prix d'entrée d'environ 70 000\$ (60 000€). Cependant Yoann Dorat précise "Nous travaillons majoritairement avec des investisseurs avertis, pour qui nous constituons des portefeuilles immobiliers diversifiés, le budget moyen de nos clients est de 500 000\$ (430 000€)", quant à leurs motivations il ajoute "la situation économique en Europe, la pression fiscale et le cadre juridique favorable aux locataires nous amène à penser qu'une diversification de devises et la disposition d'une partie de son patrimoine en dollars est une stratégie intéressante... et lucrative."

#### Exemple d'une maison mise en vente par ELIPSIS



**Description** : Maison coloniale de 100m<sup>2</sup>, 3 chambres, 1 salle de bains et un garage. Terrain de 600m<sup>2</sup> Entièrement réhabilitée en 2018 avec un budget de 20 000\$ (inclus dans le prix). Elle est située dans le quartier familial et sécurisé de West Village, offrant un haut potentiel de valorisation dans le futur <sup>2</sup>.

**Prix d'achat** : 75 235\$ (65 040€)

**Loyer mensuel** : 850\$ (735 €)

**Dépenses par an** : 2 676\$ (2 300€) \*

- Assurance 600\$ (520€) \*

- Gestion locative 1 020\$ (880€) \*

- Taxe foncière : 1 056\$ (910€) \*

Provision suggérée pour vacance locative et travaux de maintenance 1 200\$ (1 030 €) \*

**Profit Net** 7 524\$ (6 505€)

**Rendement Net** : 10% \*

\* L'assurance, les frais de gestion locative, la taxe foncière et la provision pour d'éventuels loyers impayés sont pris en compte dans le calcul du rendement net.

### **A PROPOS D'ELIPSIS**

---

*Fondée et dirigée par Yoann Dorat, Elipsis est une société de promotion et gestion immobilière Américaine, située à Boca Raton en Floride (siège social) et à Detroit dans le Michigan. Elipsis se concentre sur la création de solutions d'investissements immobiliers innovantes basées sur son expertise du marché immobilier américain.*

*Elipsis propose des solutions de diversification patrimoniale pour répondre aux problématiques des investisseurs européens, en leur permettant d'acquérir des investissements clés en main à fort potentiel de rentabilité et avec une fiscalité optimisée.*

*Plus d'infos sur [www.elipsisrealty.com](http://www.elipsisrealty.com)*