

**C O M M U N I Q U É D E P R E S S E**  
P A R I S - 6 F É V R I E R 2 0 2 0

---

**INVESTIR À MIAMI ?**

---

***Ouverte sur l'Europe, le Moyen-Orient et l'Asie, Miami, en 27<sup>e</sup> position du classement des villes les plus recherchées par les grandes fortunes profite de ses atouts pour devenir l'une des métropoles les plus influentes du continent américain. Son activité économique en croissance continue (port de marchandises et de croisière, santé, aéronautique, technologies...) s'ajoute à une offre culturelle de premier plan pour l'art et le design contemporains (notamment grâce à Art Basel Miami Beach). « Son climat ensoleillé toute l'année, son quartier Art déco miraculeusement préservé en bord de plage, ses terrains de golf par dizaines, sa vie nocturne, son Yacht Show unique au monde, font de Miami une ville où investir » indique Thibault de Saint Vincent, président de BARNES.***

**• LE MARCHÉ IMMOBILIER À MIAMI**

Après une forte hausse des transactions et des prix entre 2014 et 2017, le marché immobilier de Miami ralentit depuis deux ans avec une baisse des prix cumulée en 2018 et 2019 comprise entre 15 % et 20 % sur la période en fonction des quartiers. En moyenne, il faut compter entre 4 000 € à 18 000 €/m<sup>2</sup> pour un bien à Miami, avec des disparités selon les quartiers et la qualité du bien. « *Alors que des biens haut de gamme à Miami se négocient à 8 000 €/m<sup>2</sup>, il faudra compter plus de 18 000 €/m<sup>2</sup> pour des biens d'exception de l'autre côté du pont à Miami Beach, ce qui permet d'anticiper une progression des prix sur les cinq prochaines années* » explique Adam Redolfi, directeur associé de BARNES Miami.

Miami a su se relancer, après avoir souffert de la crise des subprimes en 2008, en attirant une population de plus en plus jeune, grâce à un climat économique et à son statut de grande ville artistique internationale. Par ailleurs, la ville attire également de nombreuses startups.

**C O N T A C T P R E S S E**

---

GALIVEL & ASSOCIÉS - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02  
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax: 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)

Miami est aussi un marché propice à la location grâce à la diversification de ses pôles d'activités, qui engendre une demande croissante de la part de cadres et d'employés mutés sur place pour des missions d'une ou plusieurs années. « *Pour les propriétaires, les avantages de la location résident aussi dans une absence d'imposition des revenus locatifs grâce à un système d'amortissement de 27,5 ans, et des baux à l'année, renouvelables, qui permettent de ne garder que les locataires solvables, voire d'augmenter les prix si le marché le justifie* » ajoute Adam Redolfi. Les investisseurs se tournent vers les quartiers récents et ceux dont la capacité locative est prouvée, comme Brickell et Edgewater. « *Les communautés privées comme Fisher Island accessible uniquement en ferry, le quartier historique de Coconut Grove, Bay Point et l'île de Key Biscayne restent des valeurs sûres pour les acheteurs en quête de calme* » poursuit-il.

## • UNE CLIENTÈLE COSMOPOLITE À MIAMI

Miami attire une clientèle internationale et américaine avec des objectifs divers : de l'investissement à la diversification patrimoniale, en passant par la résidence secondaire et l'implantation durable... « *Pendant de nombreuses années, la clientèle provenait essentiellement d'Amérique du Sud mais depuis quelques années de nombreux New-yorkais s'installent à Miami pour éviter les impositions de l'Etat et de la ville* » commente Adam Redolfi.

Cette clientèle cosmopolite profite des mille visages de Miami, qu'il s'agisse de musique, de gastronomie, d'art et d'architecture, de la large palette sportive, du yachting d'exception ou de son activité économique et financière.

« *Forte d'une offre diversifiée, Miami est en mesure de répondre à toutes les demandes des investisseurs : des villas d'architecte au bord de la baie ou des propriétés Art déco des années 30, mais également des appartements neufs avec des vues panoramiques et des penthouses dans des résidences avec services... tous les types de biens d'exception sont disponibles à Miami* » analyse Adam Redolfi.

## • COMMENT INVESTIR À MIAMI ?

Le marché de Miami est favorable aux acquéreurs pour deux raisons :

Tout d'abord, alors que le prix au m<sup>2</sup> est en baisse, le prix des loyers continue d'augmenter, ce qui permet aux investisseurs d'améliorer le rendement de leur investissement locatif. « *En moyenne, l'achat d'un bien premium destiné à la location permet un rendement de 4 à 5 %. Pour les investisseurs qui souhaitent une rentabilité nettement supérieure, la location saisonnière, type Airbnb, est possible, mais seulement dans certains immeubles, quartiers ou rues spécifiques où cela est autorisé* », ajoute Adam Redolfi.

L'autre élément est une forte augmentation de l'offre à Miami, permettant aux acquéreurs d'avoir plus de choix et de pouvoir négocier les biens. Dans ce cadre, les programmes immobiliers doivent être uniques pour se démarquer et attirer les investisseurs, que ce soit par le nom d'un architecte reconnu (Renzo Piano, Richard Meier...), d'une grande marque (Tour Aston Martin, Fendi Chateau Residences...), ou par le nom d'un grand groupe hôtelier se transformant en résidence (The Ritz-Carlton residences, Four Seasons residences...). « *A BARNES Miami nous conseillons d'acquérir un bien d'une typologie unique, qui n'aura pas de concurrence sur le marché lors de la revente. Ce sont les biens les plus liquides quel que soit le prix* », commente Adam Redolfi.

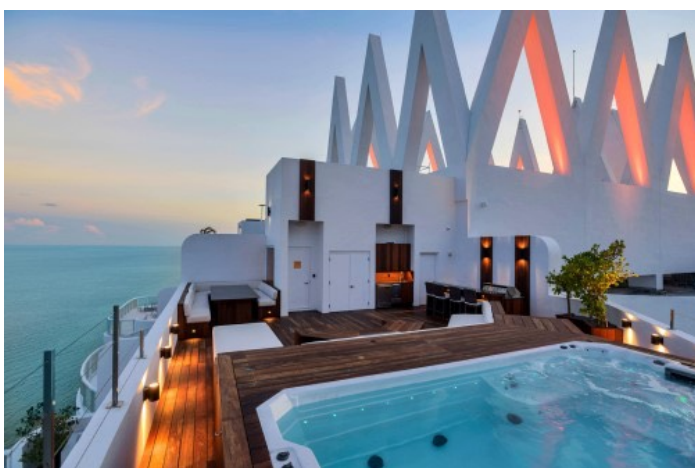
### C O N T A C T P R E S S E

GALIVEL & ASSOCIÉS - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02  
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax: 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)



Les avantages fiscaux en Floride sont nombreux : « *En plus de l'absence de double-imposition et d'impôt sur la fortune, il est possible d'amortir son bien sur 27,5 ans. Attention toutefois car un investissement immobilier ne donne pas droit à un visa, ne s'agissant pas d'un investissement actif mais passif. Par ailleurs, un apport en moyenne de 35 à 40% du montant du bien sera demandé pour toute acquisition à Miami par les banques Américaines pour les "non résidents" »*, analyse Adam Redolfi.

## EXEMPLES DE BIENS



### **AKOYA – Miami Beach – 560 m<sup>2</sup>**

Propriété unique en son genre. Ce magnifique penthouse d'angle est le plus haut condo résidentiel de Miami Beach et offre une vue panoramique sur l'océan, la baie de Biscayne, Indian Creek et les toits de Miami depuis chaque chambre. Luxueusement améliorée, maison intelligente avec SONOS, sols en quartz...

**Prix : 5 375 000 €**

### **PRAIRIE – Miami Beach – 343 m<sup>2</sup>**

Ce chef-d'œuvre moderne de Miami Beach se trouve sur un grand terrain fermé de 840 m<sup>2</sup>. Il est parfaitement situé pour créer un espace idéal pour marcher, courir et profiter de la vie floridienne. De hauts plafonds et une communication unique entre les espaces extérieurs et intérieurs offrent une sérénité pure. À l'extérieur, cette villa est livrée avec une piscine qui entoure le grand espace de vie ouvert et une cuisine d'été haut de gamme couverte.

**Prix : 2 620 000 €**



C O N T A C T P R E S S E

GALIVEL & ASSOCIÉS - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02  
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax: 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)

**BARNES**  
INTERNATIONAL REALTY

## **BARNES en bref...**

Fondée par Heidi Barnes et présidée par Thibault de Saint Vincent depuis près de 20 ans, BARNES est aujourd'hui la première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée qui propose à ses clients français et internationaux une offre de service globale et personnalisée au travers de ses différents métiers : vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, d'immeubles (en bloc, à la découpe et au fil de l'eau), de propriétés et de châteaux, de programmes neufs et de biens d'exception ; mais également la location de biens de qualité et la gestion locative.

Ardent défenseur de l'Art de Vivre à la française, BARNES propose également une palette de services sur-mesure, et offre, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son conseil en art, en vins fins ou dans la constitution de caves d'exception, mais aussi son expertise dans l'acquisition de chasses, de haras, de propriétés viticoles, ou encore dans la location saisonnière de villa, de yachts ou de chalets.

Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Los Angeles, Budapest, Athènes ou encore Miami), les grandes villes françaises (Bordeaux, Lyon, Lille, Nantes, Marseille, Annecy, Aix..) ainsi que dans les plus beaux lieux de villégiatures (Deauville, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, Cannes, Saint-Tropez, Sanary la Corse, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Monaco, Marrakech, Porto Cervo, l'île Maurice, St Barth, Gstaad, Verbier, Lugano,...), BARNES continue son développement national et international et déploie des bureaux à Porto Cervo et Ko Samui en Thaïlande. En 2019, le réseau BARNES et ses partenaires ont réalisé un volume de ventes de près de 5,5 milliards d'euros.

---

## **C O N T A C T   P R E S S E**

GALIVEL & ASSOCIÉS - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02  
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax: 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)

