

# IMMOBILIER À RENDEMENTS ATTRACTIFS

**Cleveland, USA**



# Une Expérience Unique



**\$30,000,000** Investis sur le sol Américain

---



**300+** Clients accompagnés

---



**\$7,000,000+** de loyers perçus

---



**Multiple** réseaux de prestataires

---



# Pourquoi Investir A Cleveland?

La ville de Cleveland possède de nombreux avantages qui permet de réaliser un des meilleurs placements aux Etats-Unis.

**SITUATION GEOGRAPHIQUE:** Cleveland, faisant anciennement parti des villes de la Rust Belt, est la deuxième plus grande ville de l'Ohio (dans le nord-est des États-Unis) après Columbus, et la 51ème plus grande ville des États-Unis. Elle est située sur la rive sud du lac Erié.

**L'ECONOMIE:** Cleveland a développé son économie et abrite le siège de plusieurs grandes entreprises comme American **Honda Motor Company**, ou encore **Progressive**, la plus grosse compagnie d'assurance des Etats Unis. La **NASA** y possède le NASA Glenn Research Center, et le secteur de la santé est très développé.

**LA MEDECINE:** La très célèbre **Cleveland Clinic** est le 2ème meilleur hôpital des États-Unis, classée au niveau national dans quatorze spécialités pour adultes et dix spécialités pédiatriques. Son programme de cardiologie est classé numéro 1 dans le pays depuis 1995. En 2022, la société employait 56,986 personnes, en faisant de Cleveland Clinic Foundation le plus gros employeur de Cleveland.

**L'IMMOBILIER:** Cleveland offre un parc immobilier varié avec de nombreuses maisons individuelles. La maison typique est une maison 3 ou 4 chambres avec 1 salle de bain sur 1 étage avec jardin. Les taux d'occupation des logements de Cleveland sont de l'ordre de 98%, et le rapport propriétaires/locataires est de 50/50, offrant ainsi une forte demande de location.





# Le Processus de sélection des biens

## Vérifications primordiales par nos équipes.

Les biens que nous dénichons sont soit sur le MLS, soit « off-market », ces maisons ne sont pas sur les plateformes de ventes internet ou sur le fichier MLS.

### **Etape 1**

#### **Identification des produits ciblés:**

1. Etudes de marchés
2. Environnement
3. Demande locative

01.

### **Etape 2**

#### **Visite et évaluation du bien avant sélection.**

- Technique (électricité, plomberie, chaudière, chauffe-eau)
- Travaux de rénovations
- Conformité.

02.

### **Etape 3**

#### **Vérification des passifs**

- Dettes fournisseurs
- Taxes Foncières impayées
- Hypothèque

03.

### **Etape 4**

#### **Inventaire**

Mise en listing dans l'inventaire des biens proposes par Investissement-USA.

04.

# Sélection des biens

Les projets de rénovations futures doivent répondre à un cahier des charges strict, comportant les 7 points de contrôle qui permettent d'offrir les meilleures garanties aux investisseurs.



**Toiture**



**Chaudière**



**Ballon d'eau  
Chaude**



**Electricité**



**Plomberie**



**Isolation**



**Facade**



# Les Standards De Rénovations



Ce sont dans les détails que résident le sérieux d'un projet d'acquisition. C'est pourquoi nous en avons fait une priorité. Cette différence permet au futur Property Manger (gestionnaire locatif) de louer plus facilement le bien.



**Bon à savoir :** chaque bien possède un portail personnalisé sur lequel des photos seront ajoutées selon l'avancement des travaux.



Rénovations

**AVANT**



**APRES**





Rénovations

**AVANT**



**APRES**





Rénovations

**AVANT**



**APRES**



Rénovations

**AVANT**



**APRES**



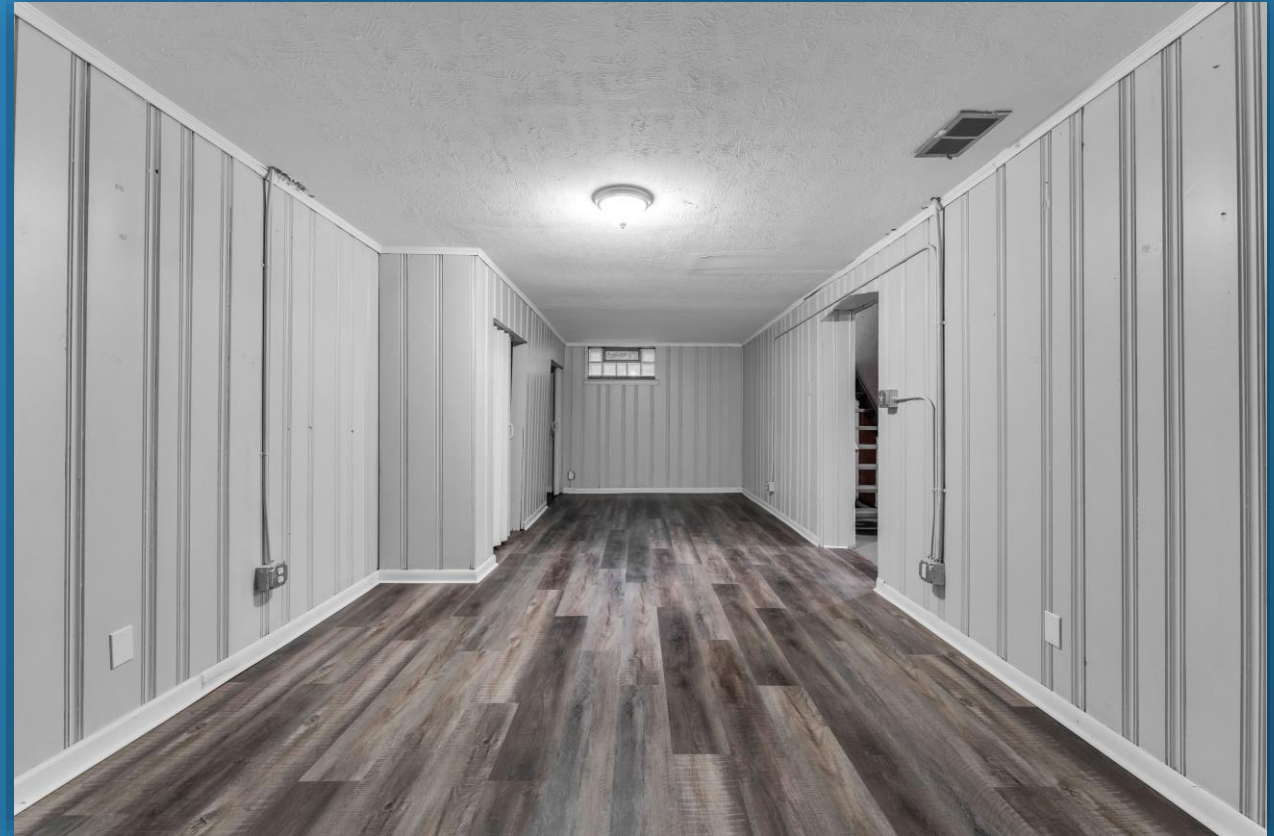


Rénovations

**AVANT**



**APRES**



# Sélection Des Locataires



Publication  
d'une annonce



Organisation  
de visites



Présélections  
des dossiers



Background check :  
évaluation des  
antécédents financiers



Organisation de l'entrée  
dans les lieux, perception  
du premier loyer et du  
dépôt de garantie



## Important :

La mission du Property Manager sera alors de sélectionner les meilleurs dossiers et de fidéliser le nouveau locataire. Les délais des locations sont de 4 à 8 semaines, selon le type de locataire choisi: Un locataire classique, ou locataire Section 8: loyer payé et garanti par le gouvernement.



# Comment Se Déroule Une **Transaction** ?

**Vous devenez propriétaire à Cleveland en 3-4 semaines,**

**1**

- Réservation du bien via le formulaire web
- Envoi des contrats d'achat
- Acompte de \$ 4,990 sous 48h à réaliser pour bloquer le bien.

**2**

- Une fois l'acompte reçu par nos services:
- démarrage des opération administratives
  - création de la LLC par notre équipe.

**3**

Proposition d'ouverture de compte afin de percevoir vos loyers futurs.

**4**

- Envoi du solde a la Title Company (équivalent du notaire) pour une réception à date de clôture.
- Réception de l'acte de vente de propriété pour signature électronique.

**5**

Félicitations vous êtes propriétaire ! Le titre de propriété vous sera envoyé par email après quelques semaines.

**6**

Réception du mandat de gestion locative pour signature électronique.

**7**

Mise en place de la police d'assurance. Un membre de l'équipe vous guide étape par étape.



# L'essentiel En Immobilier : **La Gestion Et Le Suivi De Votre Investissement**

**On ne le répètera jamais assez, en matière d'investissement, la gestion est le nerf de la guerre. C'est dans cet état d'esprit que nous avons tenu à forger un partenariat avec des équipes locales dont les bureaux ont pignon sur rue depuis plusieurs dizaines d'années.**

En tant que Property manager, les partenaires sélectionnés sur le volet suivent vos biens en permanence :

1. Suivi personnalisé tous les mois avec envoi de votre relevé en ligne:
2. Communication rapide pour un besoin de maintenance avec détail du montant de la dépense.
3. Photo avant et après une maintenance via le site internet dédié.
4. Mise en place pour l'investisseur d'une plateforme de gestion personnalisée lui permettant de retracer tout l'historique financier du biens, gains et dépenses.

Nous demeurons votre conseiller personnel dans la construction de votre patrimoine américain.

L'équipe vous accompagne sur toutes les procédures jusqu'à la signature du bail avec le locataire.

Un service personnalisé en français par nos équipes en option, est possible pour chaque service que vous nécessitez (paiement de vos impôts américains, taxe foncière, assurance etc.).





# Foire Aux **Questions / FAQ**

1

## **Quelles solutions de financement sont possibles ?**

La plupart des investisseurs procèdent à un investissement en cash car le délai d'exécution pour une maison individuelle est souvent trop court pour un tel montage. Il existe toutefois des solutions de financements en France tels que le crédit hypothécaire sur le patrimoine existant ou le crédit personnel. Attention aux délais, veuillez à démarrer votre projet de financement avant de sélectionner un bien.

2

## **Warranty Deed: qu'est-ce que c'est ?**

Tous les biens sont transmis via une Title company qui s'assure que la propriété est libre de toute dette. Le titre de propriété est donc vérifié et certifié par un notaire.

3

## **Pourquoi mettez-vous en avant l'utilisation d'une LLC?**

La LLC est le véhicule préféré de l'investisseur unique ou a plusieurs membres aux USA: fiscalité intéressante, flexibilité totale, sécurité de la responsabilité limitée.

4

## **Plus-value et revente de mon bien. Quelle est votre vision du marché ?**

Compte-tenu de l'élan économique du marché, notre vision est de tabler sur une revente après 5 à 7 ans pour maximiser cette plus-value.