NOUVEL HAY MAGAZINE
SANS FRONTIÈRES

Le Detroit de Michigan, USA : des maisons à 50 000 $ (vous avez bien lu)

Elle a connu la faillite et la décrépitude, mais la capitale de l'automobile américaine est en redressement. Et attire les investisseurs, petits et gros, alléchés par des prix très bas.

Elle a été la ville des pionniers de l'automobile, celle où Henry Ford a industrialisé sa Ford T mais depuis des années Detroit est connue pour ses déboires.

Passée de 1,8 million d'habitants dans les années 50 à 680.000, la ville a été victime de problèmes de ségrégation et d'une hémorragie de sa population vers les banlieues.

La population de Detroit est aujourd'hui à 82% noire et 8% hispanique.

Symbole de la ville fantôme avec ses milliers de maisons abandonnées, Detroit était tombée au plus bas en 2013, avec la faillite de la municipalité avec un passif de 18 milliards de dollars.

Mais Détroit réagit : réfections de route, de l'éclairage public et démolition de 40.000 bâtiments dont 14.000 ont déjà été démolies.

diminution de la criminalité, devenue l'une des plus forte des USA, retour de la

population blanche qui aime Detroit et s’y installe.

De gros investisseurs privés ont fait de bonnes affaires.

L’homme d’affaires Dan Gilbert, possède 70% de Downtown (une centaine d’immeubles) a investi plus de 2 milliards de dollars et veut injecter encore 2 milliards.

La famille Ilitch (pizza) c'est le quartier de Midtown avec des immeubles, clubs et infrastructures sportives (hockey, base-ball). Ford a racheté la gigantesque gare de Detroit pour quatre ans de travaux et 5000 travailleurs ensuite.

Detroit est 3,5 fois plus grande que Paris alors deux Français ont créé Detroit Immo : ils ont acheté et rénové 300 maisons revendues à des investisseurs français pour 50.000 dollars et mises en location par un agent immobilier francophone. «C’est le bon moment pour faire le pari du redressement de Detroit»

Même si la transaction a un service juridique, une gestion locative et a des rendements nets pouvant dépasser les 10%, il reste des points à surveiller. À chacun de s’assurer de la qualité du bien qu’il achète, de son environnement et la dynamique de la ville.

Le Michigan (l’État de Detroit) est un État de travailleurs où l’expulsion d’un locataire mauvais payeur est plus difficile que dans certains autres États. Si les impôts locaux montent en flèche et s'il y a de nouvelles réglementations sur le logement …