



EDITO

Comme nous sommes bien ancrés dans la crise, notre cabinet a entamé une longue réflexion pour vous trouver des solutions afin de faire progresser votre patrimoine dans des conditions optimum. L'immobilier a atteint ses limites et entame une correction, les fonds en € des contrats d'assurance vie rapportent un peu moins. En conséquence, nous développerons dans cette lettre trimestrielle ainsi qu'au cours de réunions de printemps, nos opportunités d'investissements en période de crise.

Nous avons débuté le trimestre passé avec les investissements dans les "grands crus du bordelais". Nous développerons ces diversifications dans ce numéro avec des rentabilités supérieures à 10 % nettes dans l'immobilier aux Etats Unis compte tenu de l'effet conjugué de la baisse des prix et du soutien des loyers par les autorités. Nous terminerons le trimestre prochain avec l'analyse graphique comme rempart à la crise des placements. Nous établirons le bilan des deux premières années de Stéphane Ceaux Dutheil au sein de la SICAV Réactor 7.

Il convient à chacun d'ajuster son patrimoine en fonction de ces opportunités. Votre cabinet conseil est présent à vos côtés pour évaluer la progression de vos actifs, optimiser la fiscalité et adopter une stratégie pour les années à venir en tenant compte des éléments de conjoncture extérieure.

Franck Nogues
Fondateur et Directeur de
CONSEILS ET PATRIMOINES



“ LA "PATATE CHAUDE" DE L'ENDETTEMENT VA ÊTRE TRANSMISE AUX BANQUES ! ”



Les "subprimes" ont causé d'énormes dégâts aux seins des banques suite à la faillite de Lehman Brothers. Les Etats sont venus en soutien en creusant d'énormes déficits pour les soutenir et relancer l'économie avec des injections massives de capitaux. Le financement des Etats est assuré par les banques centrales vu la méfiance des investisseurs. La FED aux Etats Unis a tout de suite élargi le champ de son intervention avec des niveaux sans précédents. Monsieur OBAMA a obtenu en août dernier, une rallonge budgétaire de 2 500 milliards de \$. Le déficit va passer de 12 300 à 14 800 milliards de \$ puisque cette rallonge sera consommée à l'orée de la prochaine élection américaine.

En Europe, il aura fallu un échec de l'émission d'obligations allemandes en novembre 2011, pour que la BCE prenne conscience de la nécessité d'aider les Etats à financer leur dette.

Comme tout est un peu plus compliqué en Europe qu'ailleurs, plutôt que d'acheter directement de la dette, la BCE a accordé aux banques un prêt de plus de 1 000 milliards d'€ aux conditions exceptionnelles de 1 % sur 3 ans. Elles sont censées soutenir le financement des entreprises, des particuliers et surtout des Etats qui ont perdu la confiance des investisseurs. L'augmentation des taux dans les pays périphériques en est la preuve. Nous rappellerons que l'Irlande et le Portugal sont passés au-dessus des 10 % à 10 ans. Le premier a réussi à revenir à 7 % à ce jour, l'autre, non. L'Italie et l'Espagne, deux poids lourds européens, ont vu leurs taux grimper à plus de 7 % avant de revenir en dessous de 5 % grâce à ces mesures. Les investisseurs en manque de confiance, s'orientent de moins en moins vers les emprunts d'Etats. Il faut dire que l'effacement de 75 % de la dette grecque pour les investisseurs privés et publics est réchibitoire pour nombres d'investisseurs.

L'injection massive de capitaux de la BCE a donc permis de faire baisser les taux d'intérêt momentanément puisque ce sont maintenant les banques qui achètent les dettes d'Etats alors que plus personne n'en veut, compte tenu des risques liés aux remboursements. Elles ont conscience de se faire flouer et veulent maintenant rembourser un tiers de ce qu'il leur a été prêté par la BCE. Elles se lancent aussi dans l'émission d'obligations pour repasser la "patate chaude". Ce sont, comme d'habitude, les clients de ces banques qui vont être sollicités et nous leur conseillons vivement de ne pas souscrire à ces propositions afin de ne pas devenir les dindons de la farce.

La relance par la consommation voit ses limites et c'est bien la rigueur qui va s'installer en Europe.

Les pays en difficulté ont déjà lancé ces politiques avec des mesures spectaculaires en Italie. La France sera obligée de suivre malgré les dires de certains de nos candidats à l'élection présidentielle. Les propositions démagogiques de certains d'entre eux ressemblent à la distribution de bonbons à des enfants ! Les français, le comprendront-ils en se rendant aux urnes ? C'est tout ce que nous souhaitons à notre pays. Il y a une nécessité absolue de stopper le déficit de la France et de commencer à rembourser la dette à moins que nos politiques envisagent, comme les grecs de ne pas la payer. Pour mémoire, depuis 2008, l'impôt sur le revenu en France ne suffit plus à payer les intérêts de la dette.

Il existe des solutions mais il faut du courage politique.

Comment expliquer que nous avons 4 fois plus d'élus que les grands pays d'Amérique ! Nous avons un parlementaire pour 71 000 habitants, contre 104 000 en Allemagne, 320 000 au Brésil et 566 000 aux Etats Unis.

Arrêtons aussi d'assister les gens qui n'en ont pas besoin. Devons-nous arriver à la dérive grecque de l'île de Zakhynthos où 700 aveugles sont recensés dont un chasseur d'oiseaux ! C'est 7 fois plus que la moyenne d'un pays développé. Comment se fait-il que l'absentéisme soit 2 fois plus important dans le public que dans le privé. Messieurs les politiques, nous vous souhaitons bien du courage et vous demandons :

- de promouvoir les forces vives qui savent créer de l'emploi et de la richesse
- de respecter les détenteurs de patrimoines qui ont œuvré toute leur vie durant à l'intérêt national eux aussi ...

“ UN RENDEMENT NET DE 10 % ”

Tout investisseur souhaiterait un rendement net supérieur à 10 %, une garantie d'Etat et un prix d'achat inférieur à 1 000 € du mètre carré.

Cela existe en Floride compte-tenu de la sévère crise immobilière qui vient de s'abattre outre atlantique. Cela fait près de 4 ans que nous nous intéressons à ce marché. Maintenant que nous avons les bons interlocuteurs, nous sommes mûrs pour cette diversification : pourquoi ?

► **Parce que le marché n'a jamais été aussi favorable depuis un demi siècle dans un pays à grande stabilité politique.**

La Floride est le 4ème Etat avec plus de 15 millions d'habitants (1/4 de la population française). C'est le 1er par son indice de développement grâce au tourisme, aux loisirs et à la haute technologie. La population s'est accrue en dix ans de plus de 20 %. La douceur du climat et la proximité de l'océan contribuent pour beaucoup à cette fréquentation

► **La parité €/€** est avantageuse pour les européens

► **Les prix sont à des niveaux planchers en dessous du coût de la construction.**

On trouve des maisons en bon état à moins de 1 000 \$ du mètre carré (800 €) terrain inclus

► **Il existe 3 types de biens :**

- les "condos" (appartements) trop chers en charge, ce qui rend la rentabilité nulle ou presque mais avec un fort potentiel de plus-value,

- les "townhouses" maisons mitoyennes peu recherchées

- et les "family homes" maisons individuelles de 3 à 5 chambres avec 2 à 3 salles d'eau pour une surface habitable moyenne de 120 à 150 mètres carrés et 600 à 800 mètres carrés de terrain. **Ce sont ces derniers types de propriétés que nous privilégierons.**

► **L'emplacement, l'emplacement, l'emplacement.**

Cette règle est aussi respectée puisque toutes les maisons se trouvent à proximité de l'axe autoroutier 95 et à moins de 30 minutes des plages. Elles se situent au nord de Miami, Pompano Beach, Fort Lauderdale ou West Palm Beach. Les températures moyennes sont de 15 à 32°, celle de la mer varie de 21 à 30° et la région bénéficie de 250 jours d'ensoleillement par an. Le risque de cyclone existe mais il est couvert par des assurances très strictes qui garantissent au-delà des intérêts des propriétaires.

► **Les locataires bénéficient d'aides importantes** de la part de l'Etat de Floride,

du Comté de Dade pour Miami et de Broward pour Fort Lauderdale. Seul bémol avec la France : ce sont les "travailleurs pauvres" qui bénéficient de ces aides qui peuvent atteindre 100 % du loyer en fonction du nombre de chambres, du nombre d'occupants et du salaire total de la famille.

► **La gestion locative est facilitée** puisqu'un mauvais payeur recevra un recommandé sous huit jours puis la visite du Shérif sous un mois pour l'expulsion en cas de persistance de l'impayé.

► **La fiscalité est plus avantageuse.**

La loi américaine permet de créer une LLC (Limited Liability Compagny). Grâce à cette société, l'investisseur pourra amortir le bien sur 29,5 années et déduire tous les frais d'avion, d'hôtel, de location de voiture... Pour les droits de succession, nous conseillons, soit de filialiser la LLC à une société patrimoniale française, soit de monter un petit "trust" nommé "trustee".

En toute honnêteté, c'est un de nos clients âgé de 69 ans très expérimenté en terme d'investissement qui nous a fait découvrir cette possibilité et nous l'en remercions vivement. Il est diplômé d'une grande école et a toujours dirigé des entreprises. Il fait encore partie aujourd'hui de tours de table pour participer aux financements d'entreprises innovantes. Sa minutie et la clarté de son analyse font qu'après 2 années d'investissement en Floride, il en tire la plus grande satisfaction. Pour ma part, j'ai aussi investi à titre personnel avec satisfaction en Floride. Cela me rappelle aussi les propositions qui m'ont été faites à Marseille dans les années 90 où personne ne voulait investir, alors que les prix étaient inférieurs à 1 500 € du mètre carré dans certains quartiers du centre ville. On connaît la suite... Je me rappelle aussi d'une cliente qui a acheté un appartement de plus de 300 mètres carrés à cette époque rue Eugène Labiche dans le 16ème à Paris pour 5 millions de francs soit 763 000 €. Elle vient de le revendre et habite maintenant en Floride...

Il faut savoir être contrariant en immobilier et surtout ne pas suivre les comportements moutonniers.

Nous vous proposons un exemple détaillé d'un bien en vente à ce jour :

12,34%
RENTABILITÉ
NETTE

► **MAISON ENTIÈREMENT RÉNOVÉE**

- 3 chambres
- 2 salles de bain

Louée en **loyer garanti municipal** de 1 500 \$ > 1 153,85 €
PRIX D'ACHAT : 119 000,00 \$ > 91 538,46 €



► Pour plus de renseignements : 04 91 46 01 42