

— DECIDEURS —

STRATÉGIE & PATRIMOINE

Le rendez-vous des choix patrimoniaux

Septembre 2016



Comment bien choisir son contrat de prévoyance ?

P. 4 ▶ L'immobilier américain, générateur de rendements et de croissance des valeurs

P. 12 ▶ « Au-delà de la volatilité des marchés, les fondamentaux européens ne changent pas »
Paras Anand et David Simner, Fidelity

P. 16 ▶ Theam Quant-Equity Europe Guru, une stratégie systématique fondamentale

En partenariat avec :

ALLURE
FINANCE

L'immobilier américain, générateur de rendements et de croissance des valeurs

L'immobilier américain et plus particulièrement floridien devient une évidence stratégique et financière pour de nombreux investisseurs français. Dans un marché segmenté et parcellisé, il est essentiel de se poser les bonnes questions et de s'adresser aux bons partenaires locaux.



Investir dans l'immobilier américain n'est pas une mince affaire. Si la démarche est devenue de plus en plus évidente et nécessaire dans une recherche de diversification et d'optimisation d'un portefeuille d'actifs, elle nécessite toutefois prudence, méthodologie et expertise. Pour éviter les faux pas et les désillusions, il est indispensable au préalable pour chaque investisseur de faire une profonde analyse sur ses besoins et ses objectifs. Acheter un bien immobilier américain doit être encadré par des experts fiscaux, comptables, et surtout, implique de savoir faire le tri en aval entre les produits.

UN MARCHÉ DE SPÉCIALISTES

Depuis près de trente ans, les fondateurs du groupe Azur Equities réitèrent et martèlent auprès de leurs partenaires et clients les fondamentaux de leur philosophie :

1. Faire de la rentabilité.
2. Pérenniser une croissance des capitaux.

Depuis dix ans, le fonds Azur Equities a su garder le cap, passé entre les orages de la crise précédente de 2008, et continue de rester focus sur les segments porteurs du sud-est floridien. Développer et investir dans l'immobilier est un travail d'expertise proche de « l'horloge-

rie ». Une activité de précision sur laquelle aucun acteur ne peut avoir la prétention de tout savoir sur tout et répondre à toutes les demandes clients dans toutes les régions des États-Unis. En 2013, 2014 et 2015, le volume des transactions immobilières réalisées par an en Floride dépassait le volume des transactions immobilières en France.

Un diagnostic suffisant pour comprendre l'importance de ce marché

« Investir dans
l'immobilier
américain est un
débat de spécialistes »

Pascal Cohen,
président du groupe Azur Equities

en valeur mais surtout, son étendue ainsi que sa diversité.

Vingt-cinq pour cent des investissements immobiliers dans le sud de la Floride étaient réalisés par des acteurs internationaux. « Le grand Miami », qui regroupe les trois comtés de Miami Dade, Broward et West Palm Beach, figurait au

À PROPOS DE LA FIRME

Azur Equities est l'un des acteurs majeurs du sud-est floridien. Depuis de nombreuses années, fort d'une philosophie rigoureuse et cartésienne, ce fonds d'investissement privé délivre des performances régulières de rendements élevés à ses clients.

rang de la quatrième destination mondiale pour les investissements immobiliers. Pour Pascal Cohen, président du groupe Azur Equities, les données statistiques et macro-économiques du marché parlent d'elles-mêmes : « *Investir dans l'immobilier américain est un débat de spécialistes. La nécessité d'expertises à la fois techniques (liées à la régulation des villes et leurs districts) et marketing pour parfaitement analyser le produit immobilier dans son contexte géographique est essentielle pour mener à bien les différents projets de développement, pour porter et optimiser les biens immobiliers et savoir les sécuriser dans le temps. Délivrer des performances élevées de rendements des capitaux suppose une parfaite maîtrise et connaissance du marché et la capacité de pouvoir projeter son investissement en fonction de critères rationnels, financiers et urbains. Nous n'avons pas de boules*

de cristal devant nos bureaux, ni de critères de choix émotionnels. Nous analysons surtout le bien pour ses rentabilités actuelles et futures ainsi que ses valeurs intrinsèques dans sa perspective de vie. »

En regardant les chiffres du marché, il est tout aussi essentiel de savoir prendre du recul. Tout ce qui se trouve sur le marché de l'immobilier américain n'est évidemment pas toujours bon à prendre. Beaucoup trop d'acheteurs ont entrepris la démarche avec leurs émotions et déclenché un achat sans expertise. Il est en effet essentiel de pouvoir scinder l'idée d'acheter une résidence pour ses beaux jours ou ses vacances de la démarche qui consiste à faire du rendement à court terme tout en bénéficiant de plus values à moyen et long terme.

ATTENTION AUX PRODUITS IMMOBILIERS HAUT DE GAMME

Aux États-Unis, deux facteurs clés

vont affecter la rentabilité d'un bien : la Property Tax et les maintenances du bien lui-même, issues des prestations de l'immeuble. Évidemment, d'autres paramètres liés à la ville et au quartier vont faire évoluer le bien et sa valeur locative, mais clairement, le premier constat des cinq dernières années est sans appel : l'immobilier floridien haut de gamme présente les plus mauvaises rentabilités à court terme et les recherches de plus values y sont des plus hasardeuses.

S'ORIENTER SUR « LE MEDIUM MARKET » LOCATIF ET LES RÉSIDENCES DITES DE NICHE

Au cours du premier trimestre 2016 le magazine *Forbes* révélait les vingt plus rentables destinations immobilières aux USA. On y trouvait sept villes de Floride avec en tête de liste Fort Lauderdale, capitale du comté de Broward. Avec son développement

LES POINTS CLÉS

- Un marché sain et stable développant des rendements réguliers entre 6 % et 10 %.
- L'immobilier floridien, parfaite destination pour la diversification en dollar de votre portefeuille.
- La Floride bénéficie d'une fiscalité avantageuse pour les investisseurs internationaux.

et une croissance rationnelle éloignée des spéculations qui ont pu par endroits ébranler Miami, le comté de Broward a su faire évoluer son immobilier sur des critères économiques et démographiques. La ville de Davie, par exemple, vit une expansion saine et maîtrisée avec le développement de sa cité étudiante et l'arrivée programmée des grandes enseignes commerciales nationales américaines. ■

ÉVOLUTION DE LA MOYENNE DE PRIX DES MAISONS SUR MIAMI

