

INVESTIR A MIAMI  
INVESTIR A MIAMI



**DOSSIER DE PRESENTATION  
MORGAN STACHS INTERNATIONAL  
OCTOBRE 2010**

## INVESTIR A MIAMI AVEC MORGAN STACHS INTERNATIONAL

L'équipe de MORGAN STACHS INTERNATIONAL propose une vaste gamme de services financiers à une clientèle privée et professionnelle du monde entier. Une étude approfondie et personnalisée de la situation de nos clients permet à nos conseillers de devenir des partenaires privilégiés et de proposer un conseil financier et patrimonial haut de gamme dans la plus pure confidentialité.



**Bruno Cluzel**  
Directeur



**Bernard Paran**  
Directeur  
du développement  
Europe



**Franck Nogues**  
Gérant  
Conseils et Patrimoines



**David Jourdan**  
Agent immobilier  
Miami, Floride



**Manuel J Vadillo**  
Avocat en immobilier  
Miami, Floride



**Aymeline Hamm**  
Assistante de direction



**Pablo Rodriguez**  
Directeur  
du développement  
Amérique du Sud



**Arnaud Boccechiampe**  
Agent immobilier  
Zone Caraïbes

### UNE VISION MONDIALE DE L'IMMOBILIER

La mondialisation a renforcé les relations internationales et de fait, changé la manière d'aborder le monde de la finance.

Morgan Stachs a compris que les services financiers devaient à leur tour s'internationaliser.

Notre clientèle est mondiale, nous assurons un service personnalisé en conseil en investissements immobiliers, en ingénierie patrimoniale, fiscale et financière sur demande.

***"En bourse, il faut vendre au clairon et acheter au canon"***

Cet adage connu de tous prend toute sa valeur dans le cadre de la crise des subprimes aux Etats-Unis.

Comme en bourse, il s'agit là de vendre quand tout va bien, et acheter quand tout va mal.. On remarque toutefois qu'en pratique bon nombre d'investisseurs font tout simplement l'inverse.

Le travail de *Morgan Stachs International* est d'identifier des anomalies de marché, quelles qu'elles soient, de les analyser, et de proposer ensuite d'en profiter, en toute sécurité...

***"Fortunes are made in times of crisis"***

Notre connaissance du marché américain, sur le plan de l'immobilier, mais également dans toute ses complexités juridiques et fiscales, a fait de Miami notre terre de jeu depuis le retournement de marché que nous avons connu.

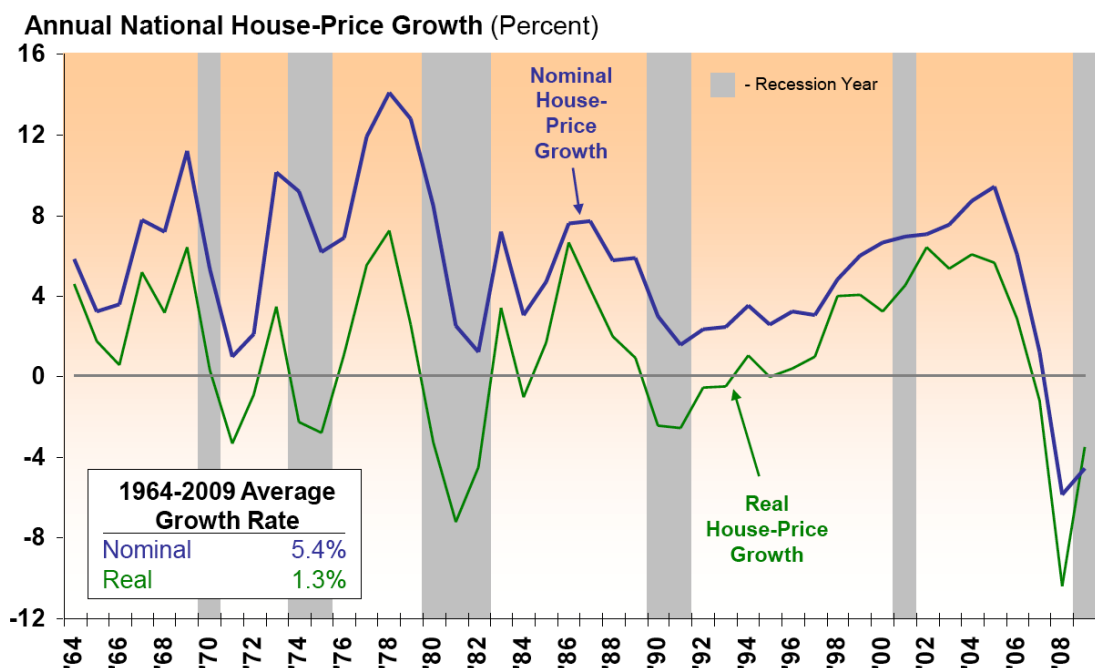
Le marché immobilier américain s'est véritablement effondré en quelques années, après des années d'euphorie totale. Comprendre les mécanismes de cette crise et en entrevoir la fin laisse place à des investissements au potentiel rare... et une conjoncture que nous ne reverrons certainement jamais :

- **Euro fort face au Dollar US**
- **Immobilier en baisse de près de 60% à Miami par rapport à 2005**
- **Resserrement des conditions de crédit aux USA qui favorisent la location face à l'achat pour les Américains**
- **Des taux d'intérêt en Europe historiquement faibles**
- **La fin annoncée du cycle baissier aux USA (Case Shiller Juillet 2010)**

## Comprendre la théorie des cycles immobiliers et savoir en profiter



### U.S. Real House Prices Fall in Most Recessions; Nominal Hadn't Fallen in Over 50 Years



Sources: Federal Housing Finance Board's Monthly Interest Rate Survey (1964-1970), Freddie Mac's Conventional Mortgage Home Price Index – Purchase Only (1971-1991), Federal Housing Finance Agency's Purchase Only House Price Index (1992-2009) and U.S. Bureau of Labor Statistic's Consumer Price Index Less Shelter.

Office of the Chief Economist

11

La théorie selon laquelle l'immobilier suivait lui aussi des périodes de croissance mais également des périodes de crise récurrentes a fait bon chemin et bon nombre d'entre nous ont pu constater ces évolutions de marché.

Toutefois, chez Morgan Stachs, nous pensons que le réel intérêt de l'étude des cycles est également de pouvoir analyser les évolutions réelles de la valeur d'un bien immobilier, au fil du temps, en prenant en compte les éléments d'inflation. C'est-à-dire en connaître la valeur réelle au fil du temps, afin de savoir quel moment est le plus judicieux pour rentrer sur le marché. Cette technique est similaire à l'analyse graphique que les traders utilisent en bourse.

En sciences économiques, les notions de **valeur nominale** et de **valeur réelle** sont utilisées pour étudier des variations temporelles de quantités. On parle également de mesure à prix courants et de mesure à prix constants.

Lorsque l'on étudie les variations d'une quantité entre deux dates, cette quantité étant mesurée au moyen de sa valeur monétaire, ces variations sont perturbées par l'inflation qui a eu lieu entre ces deux dates, c'est-à-dire la diminution de la valeur de la monnaie. Si on ne corrige pas l'impact de l'inflation, on mesure en valeur nominale (ou à prix courants). Si on corrige l'impact de l'inflation, on mesure l'évolution de cette quantité en valeur réelle (ou à prix constants).

Nous nous intéressons donc à la valeur réelle du secteur immobilier, et le traitons comme un véhicule de placement classique.

Or nous remarquons que la valeur nominale de l'immobilier américain a bien connu des soubressauts de marché au cours des dernières crises majeures depuis 1964... Toutefois, c'est bien la première que l'évolution de la valeur réelle de l'immobilier est passée dans le négatif en 2007. Dégagée de toute influence d'inflation et de dévalorisation monétaire, la crise des subprimes a mené les prix de l'immobilier américains dans des plus bas historiques.

En outre Miami se trouvait au moment dans un projet de développement majeur. Le surstock créé aidant à noyer la demande, la crise y a eu un impact encore supérieur au reste des Etats-Unis.



## Quelques Eléments démographiques

- L'agglomération de Miami concentre 5,4 millions d'habitants, soit 30% des habitants de la Floride ou 2% de la population totale des Etats-Unis.
- Une ville jeune créée en 1896
- 30% de la population a entre 25 et 44 ans et est donc active.
- Une population riche au centre ville de Miami : plus de 43000 millionnaires recensés dans le comté de DADE qui recense 430000 habitants. Une fortune d'ailleurs majoritairement amassée grâce à l'immobilier.

## Economie

Miami est considérée aujourd'hui comme une cité ouverte au commerce international et spécialement avec l'Amérique Latine. La ville est parfois considérée comme la porte des États-Unis vers l'Amérique latine, d'où son surnom de « The Gateway of the Americas », la porte des Amériques. Le tourisme est une source majeure de revenus pour la ville qui vit de son image de paradis tropical, notamment avec la ville voisine de Miami Beach. Au-delà de son climat enchanteur, sa culture mêlée et son caractère international rendent la région attrayante. En 2003, 10,4 millions de visiteurs ont passé au moins une nuit dans l'agglomération et ont dépensé quelque 9,9 milliards de dollars.

La population active est de 167 689 personnes en 2006, dont 9 530 sont au chômage, soit 5,1% du total, un taux plus élevé que la moyenne nationale. Parmi les principaux secteurs de la ville figurent les services sociaux, l'enseignement et la santé (25 250 salariés), le BTP (23 905 salariés).

Le port de Miami est le port le plus important du globe pour le transport des passagers de croisière. 3 605 201 personnes y ont embarqué en 2005, soit une progression d'environ 15,8% par rapport à 1999. 64 consulats sont installés à Miami.

Depuis 2005, la région de Miami vit son plus important boom immobilier depuis les années 1920. Elle est le cadre d'un phénomène que certains appellent la « Manhattanization » (en référence au borough de Manhattan, à New York) de Miami : plus de 80 immeubles de grande hauteur et gratte-ciel y sont en construction, dont les bâtiments du Biscayne Wall bordant Biscayne Boulevard, Marine Blue, le Ten Museum Park, Marquis Miami, 900 Biscayne Bay, Everglades on the Bay et Freedom Square. Le quartier récemment créé de Midtown Miami est une autre illustration de la vitalité économique de la métropole.

La ville attire de nombreuses entreprises, dont plusieurs grandes sociétés, qui ont installé leur siège social dans Miami ou à proximité. On peut citer Alienware, AutoNation, Brightstar Corporation, Burger King, Carnival Cruise Lines, Citrix Systems, DHL, Norwegian Cruise Line, Royal Caribbean Cruise Line, Ryder Systems et Spirit Airlines.

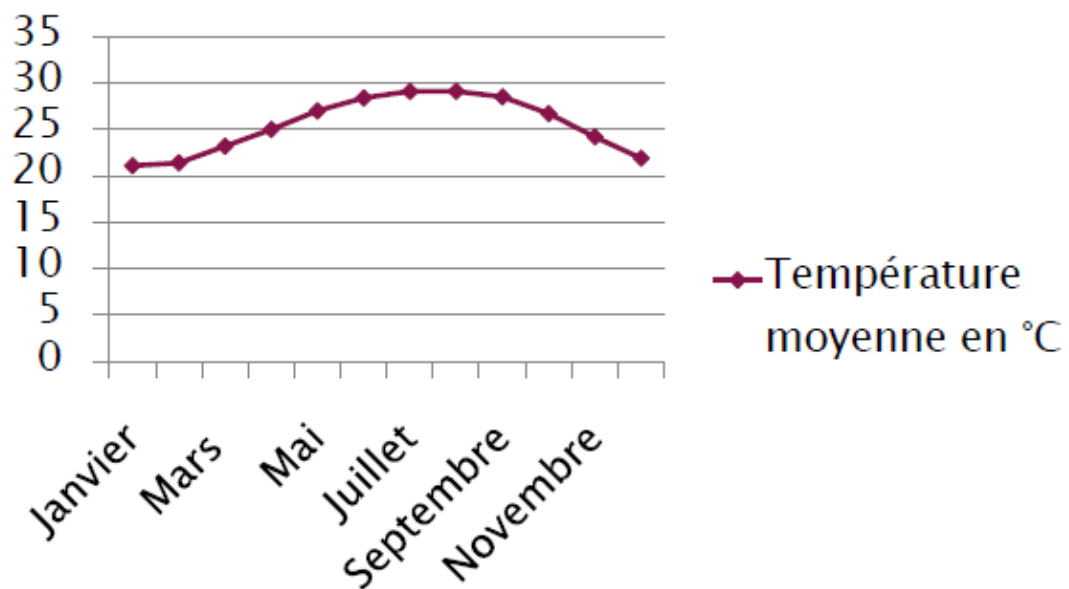
Source : Wikipedia.fr

## CLIMAT

Toute l'année de janvier à décembre, les températures sont au-dessus de 20°C, ce qui assure une attractivité constante de la région.




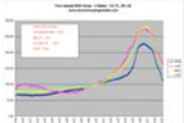








### Température moyenne en °C



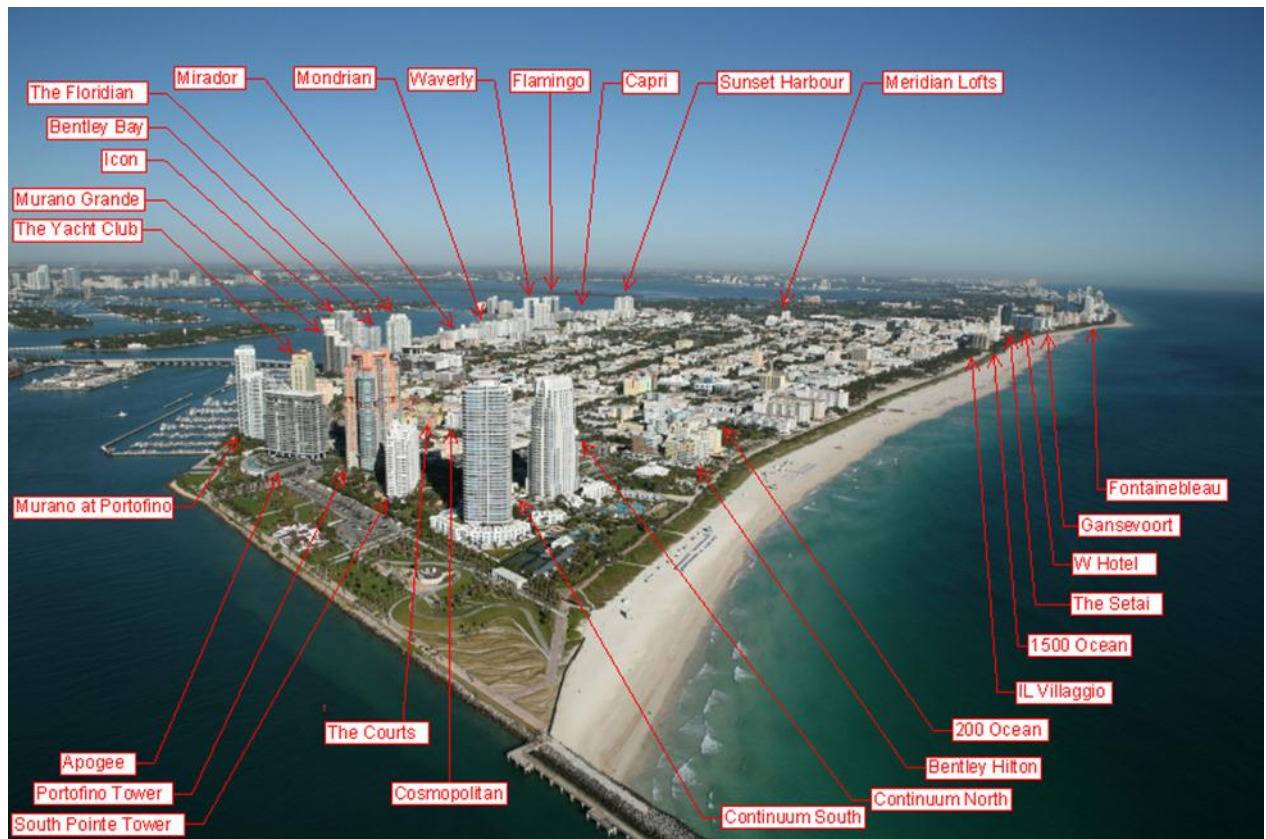
## UN CONTEXTE GENERAL FAVORABLE A L'INVESTISSEMENT

La crise des subprimes et le contexte international général a créé une crise sans précédent aux Etats-Unis et plus particulièrement à Miami. Toutefois, aujourd'hui une véritable porte ouverte vers l'Amérique latine et vers le Monde, nous pensons que Miami est l'endroit le plus approprié pour investir à l'étranger.

Egalement boostée par un plan de développement de 40 milliards de dollars, Miami devient une ville de plus en plus culturelle, et tournée vers les loisirs .

Crise Immobilière			Des prix en baisse de - 40 à -60% sur Miami
Effet levier €/ \$			1€ = 1,33\$*
Loyers défiscalisés			Impôts sur les revenus fonciers: 0\$ (sauf location saisonnière)
Droit de séjour			Selon l'endroit choisi
Revente avec plus value			Fiscalité US: 30% avant 2 ans et 15% après

Une Gamme de bâtiments haut de gamme à prix sacrifiés



**Des prix en forte baisse par rapport au haut de marché de 2005**

### Maison avec vue sur baie ...

1561, Stillwater Drive, MIAMI, FL 33141

La propriété était en vente à  
2 800 000 USD en 2006



- Vue sur Baie des Milliardaires (Indian Creek)
- Piscine
- Port privé

- 4 chambres
- 3 Salles de Bain
- Maison entièrement rénovée



Mise en vente en 2006 au prix de 2 800 000 dollars en 2006, cette propriété a été vendue à un investisseur européen en saisie bancaire au prix de 900 000 dollars.

**EXEMPLES CONCRETS**

**MIRADOR SOUTH BEACH**



***Produit très rare à la vente en saisie de  
par son exposition directe sur la baie***

*T2 de 72 m2 acquis 430 000\$ en 2005*

*TARIF 2010 : 215 000\$*

*Loyer : 2200\$ par mois*

**VUE DE L'APPARTEMENT**




Une baisse tarifaire de l'ordre de 60% mais une reprise des transactions et une remontée des prix en 2010

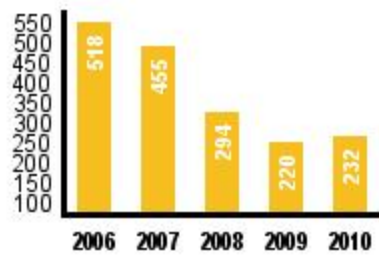


1000 West Ave  
Miami Beach, FL 33139

MARKET: [South Beach West](#)  
COUNTY: Miami-Dade

YEAR BUILT: 1968  
TOTAL UNITS: 461  
EST. MAINT. PSF: 

AVG PRICE/SQ FT (\$)



UNIT SALES (#)



Source : condoreports.com

SPACE 01



**LOFT DE 173 m2**

*acquis 570 000\$ en 2006*


*TARIF 2010 : 250 000\$*

*Loyer : 2400\$ par mois*

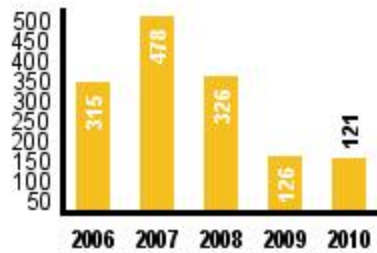


7934 West Dr  
North Bay Village, FL 33141

MARKET: [North Bay Village](#)  
COUNTY: Miami-Dade

YEAR BUILT: 2006  
TOTAL UNITS: 54  
EST. MAINT. PSF: 

AVG PRICE/SQ FT (\$)



UNIT SALES (#)



Source : condoreports.com

## UN SUIVI COMPLET ET PERSONNALISE

- RECHERCHE DU BIEN
- NEGOCIATION AVEC LES BANQUES LOCALES
- SUIVI JURIDIQUE ET FISCAL (MONTAGE DE SOCIETES , MISSIONS DE COMPTABILITE)
- GESTION DU BIEN ACQUIS

Toutes nos transactions sont gérées en partenariat avec notre avocat Américain



### ***MANNY VADILLO***

Juris Doctor Degree - Nova Southeastern University

Bachelor of Business Administration: Major in Finance - Florida International University

Managing Partner / Procureur - Torres & Vadillo, LLP

Avocat specialise en droit immobilier, droit des sociétés, droit bancaire et droit du divertissement

[mjvadillo@torresvadillollp.com](mailto:mjvadillo@torresvadillollp.com)

***C'est le moment d'investir !***

[www.morganstachs.com](http://www.morganstachs.com)