



**La Vie Financière**  
**MONEY WEEK**  
Lundi 12 septembre 2011

Accueil | Actualités | Conseils | Cotations | Patrimoine | Pratique des marchés | MoneyWeek

---

## A la une

---



### 5 bonnes raisons d'acheter de l'immobilier aux Etats-Unis maintenant

Par **La Rédaction de MoneyWeek** le 12 septembre 2011

La bulle a dégonflé et les vendeurs en détresse sont nombreux : les taux d'intérêt sont bas et vous pouvez les sécuriser sur une longue durée, l'immobilier offre une protection contre l'inflation à long terme. Voyez-le comme de l'or avec un rendement...

[lire l'article ▶](#)

## Lundi 12 septembre 2011

### Comment sera le monde en 2015 ?

Eberhardt Unger

### 5 bonnes raisons d'acheter de l'immobilier aux Etats-Unis maintenant

Par Simone Wapler et Rob Marstrand

## Comment sera le monde en 2015 ?

Eberhardt Unger

Quand un analyste financier, à l'aide de ses indicateurs avancés, nous prédit une croissance économique mondiale en berne et en particulier aux Etats-Unis ou en Europe en 2011 et 2012, l'investisseur sur les marchés des capitaux va tout de suite lui poser la question "et après ?".

Les optimistes ne se laissent pas influencer par les violentes tempêtes et restent confiants. En fait, il est presque impossible actuellement avec les méthodes rationnelles de faire un pronostic à long terme. Même le FMI, la Banque mondiale ou l'OCDE n'osent se lancer dans un tel exercice – pas plus, d'ailleurs, que les banques centrales.

La raison en est que la situation actuelle de l'économie mondiale est tellement compliquée que les outils permettant les projections à long terme sont devenus inefficaces. A peine deux ans après la pire crise économique et financière de ces 80 dernières années, voilà que les économies sont de nouveau sous la menace d'une stagnation en Amérique du Nord, en Europe occidentale et au Japon.

Dans le même temps, plusieurs pays ont atteint des niveaux d'endettement insupportables, les banques centrales pratiquent une politique monétaire ultra-expansive, le marché des changes est en pleine tempête et le marché des dérivés a atteint 600 000 milliards de dollars, soit 10 fois le PIB mondial.

Le développement de l'économie japonaise sur ces 20 dernières années pourrait peut-être nous donner une idée de ce qui pourrait se passer "après".



Après l'éclatement de la bulle sur les marchés boursiers et immobiliers, l'économie nipponne est restée depuis en stagnation. La Banque du Japon poursuit toujours une politique de taux à 0%, comme le font, actuellement, la Fed ou la Banque d'Angleterre.

Toutes les banques centrales achètent en masse des obligations souveraines et appelle cela "assouplissement quantitatif". Avec un niveau de dettes atteignant 225% du PIB, le Japon est le pays le plus endetté au monde, suivi de près par les autres grands pays industrialisés.

Les Etats-Unis sont même plus endettés (en % de leur PIB) qu'au commencement de la grande crise économique mondiale de 1930.

**Conclusion** : une analyse rationnelle ne peut pas exclure une phase de plusieurs années de stagnation dans les pays industrialisés.

---

## 5 bonnes raisons d'acheter de l'immobilier aux Etats-Unis maintenant

Simone Wapler et Rob Marstrand

La bulle a dégonflé et les vendeurs en détresse sont nombreux :

- Les taux d'intérêt sont bas et vous pouvez les sécuriser sur une longue durée
- L'immobilier offre une protection contre l'inflation à long terme. Voyez-le comme de l'or avec un rendement

- La détention directe d'immobilier ne présente aucun risque de contrepartie et les banques peuvent s'écrouler, il vous reste un actif qui vaut quelque chose

- La législation américaine est bien plus favorable au propriétaire que ne l'est la législation française. Aux Etats-Unis, évincer un locataire mauvais payeur ne nécessite pas trois ans de procédure.

Voici quelques preuves de ce que nous avançons.

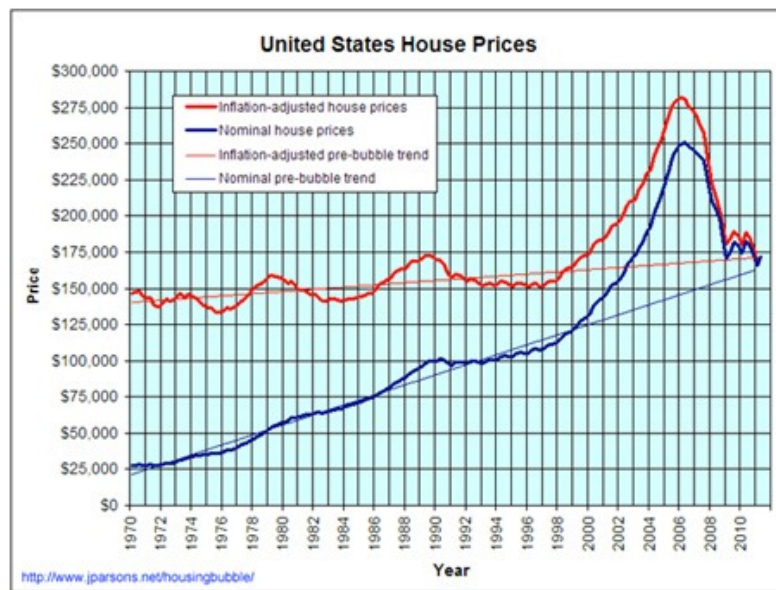
## Prix des maisons aux Etats-Unis : la tendance fondamentale d'avant-bulle est retrouvée

En rouge, prix ajusté de l'inflation.

En bleu, prix nominaux.

Ligne rouge : droite de tendance ajustée de l'inflation.

Ligne bleue : droite de tendance nominale.



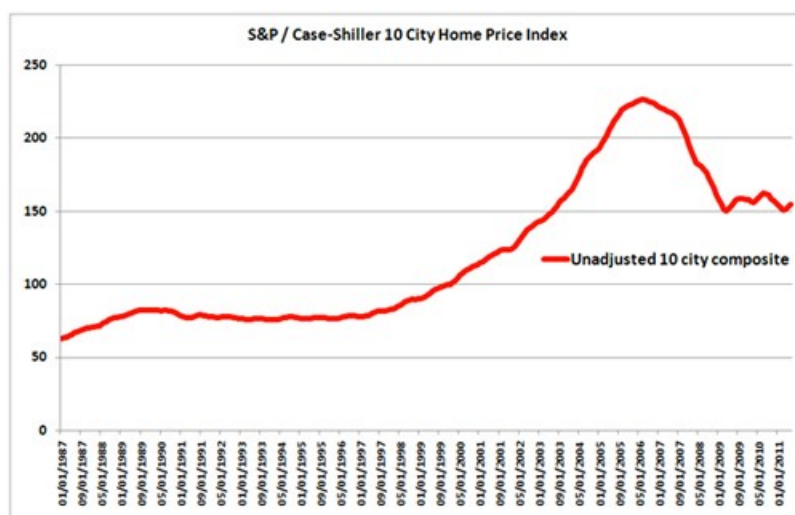
*Prix des maisons aux Etats-Unis*

Entre 1970 et 1998, les prix des maisons américaines ont suivi l'inflation et les prix réels – corrigés de l'inflation – ont également progressé.

### Les grandes villes sont attractives

Le graphe ci-dessous donne l'évolution des prix des biens de taille et qualité homogènes localisés dans 10 grandes villes américaines : Boston, Chicago, Denver, Las Vegas, Los Angeles, Miami, New York, San Diego, San Francisco et Washington.

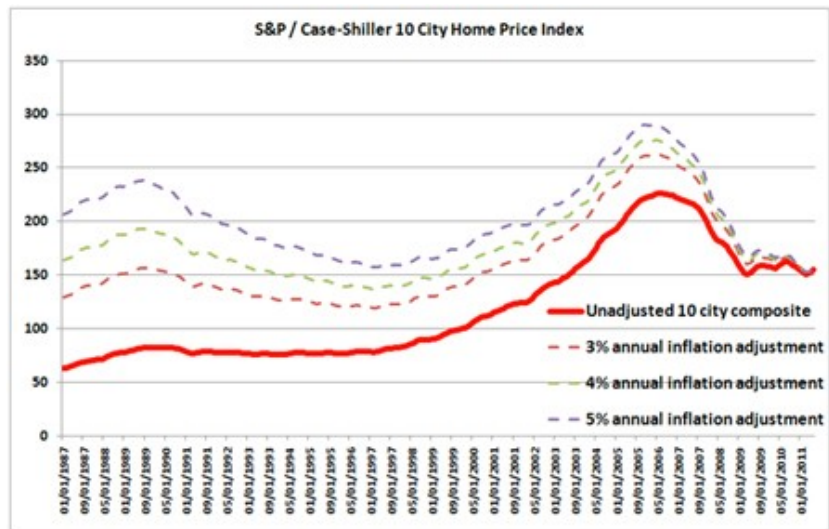
Considérez que de janvier 1987 à juin 2011 – soit 24 ans et 5 mois – l'inflation moyenne annuelle (CPI-U) s'élevait **officiellement** à 2,94%.



*Prix de l'immobilier dans 10 grandes villes américaines*

Mais tout un chacun sait que l'inflation officielle est sous-estimée (c'est ce qu'on appelle pudiquement le problème de pouvoir d'achat).

Voici donc l'allure de la courbe corrigée dans différentes hypothèses d'inflation plus réalistes.



*Prix de l'immobilier dans 10 grandes villes américaines corrigé de l'inflation*

**Il nous semble donc que l'immobilier résidentiel américain redevient digne d'intérêt.**

Hésitant à passer à l'action ? [Pourquoi ne pas commencer par lire l'ouvrage de notre collaborateur fiscaliste Fabrice Coletto-Labatte ?](#)

