

Robert  
Kiyosaki
 La lettre  
**PÈRE RICHE**  
 PÈRE PAUVRE

# Le comportement irrationnel des marchés et de nouvelles lois néfastes créent cette opportunité de réduction d'échelle

Cher lecteur,

Quiconque souhaite se constituer un patrimoine sait que l'immobilier est peut-être la classe d'actifs dans laquelle il convient d'investir à tout prix.

Et si vous investissez déjà dans l'immobilier, ou si vous envisagez de le faire, c'est une excellente chose.

Mais les évolutions législatives radicales qui entrent en vigueur dans de nombreux États du pays constituent une véritable menace pour les investisseurs immobiliers et les investisseurs d'affaires.

Une fois de plus, notre gouvernement a outrepassé ses compétences.

Leur excès de zèle visant à aider les ménages les plus défavorisés va porter préjudice à tout le monde : locataires et propriétaires, dirigeants d'entreprise et salariés.

Interdiction de vérifier les antécédents, amende sur les biens non loués, atteinte au droit à la confidentialité ne sont que quelques exemples parmi tant d'autres des évolutions législatives qui pénalisent fortement les investisseurs immobiliers.

Le joug de la bureaucratie autoritariste se fait de plus en plus oppressant : les agences locales, étatiques et fédérales ont approuvé de nouvelles restrictions sur les droits des propriétaires et le droit à la confidentialité.

Un événement macroéconomique, qui deviendra peut-être le plus important de l'histoire moderne, s'abat sur les marchés comme un voile noir.

L'économie mondiale a déraillé, entraînant dans son sillage les marchés financiers, des emplois et une croissance que nous pensions acquise.

Les nouvelles lois et les perturbations qui affectent l'économie mondiale changent la donne pour les investisseurs.

Mais lorsqu'une porte se ferme, une fenêtre d'opportunité s'ouvre. Cela crée des opportunités formidables, dans l'univers immobilier et au-delà, qui résultent de ces restrictions et de la correction boursière de 2020.

Le moment est idéal pour élaborer un plan visant à faire fructifier votre patrimoine.

## L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER A CHANGÉ MA VIE, VOICI COMMENT...

J'ai toujours été reconnaissant envers mon père riche adoptif d'avoir insisté pour que j'apprenne les rouages de l'investissement immobilier avant de me lancer dans les affaires.

J'ai suivi ma première formation sur l'immobilier dans les années 1970. Cela m'avait coûté 300 dollars. C'était beaucoup à l'époque, surtout pour un pilote militaire comme moi, qui ne gagnait que 800 dollars par mois. J'ai acheté mon premier bien immobilier en 1973 lorsque j'étais dans la Marine Corps en garnison à Hawaï.

Au début, j'étais incapable de voir la valeur d'un bien immobilier ailleurs que dans l'édifice en lui-même. Bien sûr, une maison en bord de mer ou une belle maison en meulière flatte les yeux, mais l'immobilier a bien d'autres avantages que la seule dimension esthétique.

J'ai appris à voir les avantages juridiques et fiscaux que l'investissement immobilier peut offrir. Désormais, je possède plus de 7 000 biens immobiliers, qu'il s'agisse de biens résidentiels ou d'immobilier commercial, en passant par des hôtels, et même si je gagne de l'argent en investissant dans trois classes d'actifs (les affaires, l'immobilier et les créances d'entreprise), la majeure partie de mon patrimoine provient de l'immobilier.

### Sommaire :

Le comportement irrationnel des marchés et de nouvelles lois néfastes créent cette opportunité de réduction d'échelle **1** | Les nouvelles lois sapent les droits des propriétaires et à la confidentialité **4** | L'effondrement du marché de l'immobilier crée des opportunités en Bourse **6**

Il est indispensable de se tenir au fait des évolutions du secteur immobilier pour devenir ou rester expert dans ce domaine. Vous devez savoir ce qui se passe car les règles et les méthodes d'investissement évoluent tout le temps.

Si j'étais rigide dans ma façon de penser et que j'utilisais les mêmes méthodes que celles qui m'ont permis de réussir il y a 20, 30 ou 40 ans, je serais à la rue!

Les difficultés ont toujours existé pour les investisseurs immobiliers. Mais si l'on apprend les tenants et les aboutissants de l'investissement immobilier, on peut gagner de l'argent, quelle que soit l'orientation du marché.

Avec l'immobilier, vous savez où se trouve votre argent et vous contrôlez vos biens. Néanmoins, il faut parfaire ses connaissances pour tirer profit des avantages financiers que peut offrir l'immobilier.

L'investissement immobilier peut être hautement concurrentiel, en particulier lorsque le gouvernement s'efforce de protéger davantage les locataires que les propriétaires.

J'ai pour habitude de dire que la clé du succès est le travail en équipe. Vous devez vous entourer de personnes plus intelligentes que vous pour obtenir les meilleurs résultats possible.

L'investissement est un sport d'équipe. Tricher (ou donner les bonnes réponses à son voisin) est encouragé.

Par conséquent, lorsqu'il s'agit de questions d'ordre juridique ou technique, je me tourne toujours vers la personne la plus compétente, un véritable expert juridique dans la protection de patrimoine.

## **SOLLICITEZ LES MEILLEURS DANS LE DOMAINE DE LA PROTECTION DE PATRIMOINE**

Il est très important de solliciter les conseils d'un professionnel de l'investissement, ou d'un expert fiscal ou juridique.

Depuis plus de 20 ans, je m'en remets aux lumières de mes conseillers. Ce sont tous des amis de confiance et des experts dans leur domaine. Il est très important de s'entourer de personnes que vous connaissez et en qui vous avez confiance, personnellement et professionnellement.

Comme je le répète, l'investissement, notamment dans les affaires, est un sport d'équipe. Mon père riche m'a dit un jour: « Si tu es le type le plus intelligent de ton équipe, ton équipe est dans le pétrin. » Les gens qui vous entourent sont votre meilleur atout. Je sollicite toujours les lumières de mes conseillers et j'applique les conseils qu'ils me donnent lorsque je mets en œuvre ma stratégie d'investissement.

Si vous avez pleinement confiance dans les gens sur qui vous appuyez tout au long du processus d'investissement immobilier (banquiers, co-investisseurs, courtiers, etc.), vous

ne serez pas obligé de repartir de zéro pour chaque nouvel investissement.

Lorsque vous cherchez des collaborateurs de confiance, vérifiez à qui vous avez affaire. Choisissez des conseillers qui font ce qu'ils prêchent. Nombreux sont ceux qui prodiguent des conseils et font le contraire lorsqu'ils investissent pour leur compte propre. Le pire conseiller qui soit est celui qui ne fait que parler et ne passe jamais à l'action. Il vous faut trouver des experts qui investissent pour eux-mêmes.

Un de mes conseillers les plus importants est Garrett Sutton, un juriste d'entreprise, expert en protection de patrimoine, pédagogue hors pair et, pour couronner le tout, auteur à succès. Je vous invite à lire son livre, *Loopholes of Real Estate*, dans lequel il vous fait plonger dans l'univers de l'investissement immobilier, que les investisseurs lambdas ont rarement l'occasion de voir. Vous pouvez également vous rendre sur le site [CorporateDirect.com](https://www.corporatedirect.com), sur lequel vous aurez droit à une consultation gratuite de 15 minutes avec un spécialiste de la création de sociétés d'investissement immobilier. Si vous indiquez que vous êtes abonné à *La Lettre Père Riche Père Pauvre*, vous aurez également le droit à une réduction spéciale sur d'autres services.

Garrett est le genre de personne que l'on veut à ses côtés, que ce soit sur un terrain de rugby ou autour d'une table pour négocier une transaction.

Garrett est dans les affaires depuis plus de 25 ans. Il aide les entrepreneurs et les investisseurs immobiliers du monde entier à protéger leur patrimoine et à optimiser leurs objectifs financiers à l'aide de stratégies de gestion et de protection optimales de leur patrimoine.

J'ai demandé à Garrett de contribuer au numéro de ce mois-ci pour qu'il partage avec vous ses connaissances d'initié sur ce qui se passe dans l'univers de l'investissement immobilier en ces temps particulièrement difficiles, et pour vous expliquer en quoi ces changements auront une incidence dans tout le reste du pays.

Garrett est un membre important de mon équipe puisqu'il œuvre comme juriste d'entreprise et expert en protection de patrimoine.

Il se plaît à me rappeler régulièrement des leçons importantes comme: rien ne sert de boucler sa ceinture de sécurité après l'accident.

C'est la même chose en matière d'investissement. Vous devez protéger vos actifs avant de subir une mésaventure. Et si vous devez faire face à des problèmes juridiques, le fait d'avoir un expert parmi vos collaborateurs fera toute la différence. Lorsque vous connaissez les règles, les chances de l'emporter sont plus grandes.

L'un des éléments les plus importants et qui, paradoxalement, prête énormément à confusion est la notion de société anonyme à responsabilité limitée (SARL).

## Moi et certains de mes meilleurs conseillers sur scène. Et voici Garrett!



Nombreux sont les gens qui créent une entreprise ou commencent à investir en pensant qu'ils n'ont pas les moyens de constituer une SARL ou qu'il s'agit d'une étape superflue. Garrett vous explique ci-dessous qu'il s'agit de la chose la plus importante pour vous protéger sur le plan juridique.

Avec toutes les évolutions législatives et menaces qui vont s'abattre sur les SARL, je vous invite à écouter attentivement Garrett pour savoir tout ce qu'il faut savoir sur ce qui vous attend.

Ensuite, Todd "Bubba" Horwitz vous parlera d'une opportunité d'investissement surprenante et secrète dans un secteur de l'immobilier actuellement bien mal en point.

Mais permettez-moi de dire une dernière chose avant de passer la parole à Garrett.

### LA LIBERTÉ FINANCIÈRE S'OFFRE À CEUX QUI NE TERGIVERSENT PAS

J'entends souvent des gens dire des choses du genre : « Si seulement j'avais un million de dollars, je serais libre financièrement » ou « Si seulement j'avais un emploi bien rémunéré, je n'aurais plus de problèmes ».

Le problème avec ces déclarations, c'est que ceux qui les font partent du principe que le secret de la liberté financière est le fait d'avoir beaucoup d'argent. C'est faux.

La liberté financière n'est pas une question de moyens financiers, mais d'état d'esprit.

Ce n'est pas l'argent que vous gagnez qui vous offrira la liberté financière. Vous devez vous lancer MAINTENANT, quelle que soit votre situation, pour l'obtenir. Et c'est bien plus compliqué que le simple fait d'avoir de l'argent. C'est la liberté d'être qui vous voulez être et de faire ce que vous voulez faire.

Ce qui est formidable quand vous investissez dans vous-même, c'est que la récompense est énorme non seulement pour vous, mais également pour tous ceux qui vous aiment. Ils voient en vous un exemple et ressentent la joie que vous éprouvez en exprimant toute la mesure de votre potentiel.

Sur un plan plus technique, la clé de la liberté financière réside dans la capacité à convertir notre argent durement gagné en revenus passifs. Vous passez de l'autre côté du Quadrant du CASHFLOW dès lors que votre argent travaille pour vous et que vous ne travaillez plus pour gagner de l'argent. C'est la leçon inestimable que mon père riche m'a apprise et que j'espère vous transmettre.

Je possède désormais assez d'investissements rémunérateurs pour ne plus avoir à travailler un seul jour jusqu'à la fin de ma vie. Mais j'aime investir.

Je vous invite donc à apprendre le plus possible des experts que vous allez entendre. Il vous faudra ensuite utiliser ces connaissances pour passer à l'action.

Il faut passer à l'action quand les autres ont peur de le faire.

Dans un marché aussi mal en point que l'est le marché de l'immobilier actuellement, les gens ont peur.

C'est précisément à ce moment que les investisseurs avisés s'enrichissent.

À votre prospérité!

Cordialement,

Robert Kiyosaki  
*La Lettre Père Riche, Père Pauvre*

# Les nouvelles lois sapent les droits des propriétaires et à la confidentialité

Garrett Sutton, conseiller juridique & conseiller en protection de patrimoine

Cher lecteur,

***Vous n'avez pas le droit de vérifier les antécédents judiciaires d'un locataire!***

***Vous devez louer votre bien ou payer une amende!***

***Vous devez déclarer tous les bénéficiaires effectifs de votre entreprise.***

N'y voyez-vous pas là le signe d'une bureaucratie autoritaire? Le joug de la bureaucratie autoritariste se fait de plus en plus oppressant depuis un an: les agences locales, étatiques et fédérales ont approuvé de nouvelles restrictions sur les droits des propriétaires et le droit à la confidentialité.

En Californie, le conseil municipal de la ville d'Oakland a décidé qu'il était désormais illégal de vérifier les antécédents judiciaires d'un locataire potentiel. L'objectif affiché est de permettre à des gens ayant purgé une peine d'emprisonnement d'accéder à un logement pour qu'ils ne se retrouvent pas à la rue.

Tout fournisseur de logement ou tout tiers aidant un fournisseur de logement (c'est-à-dire, une société de gestion immobilière) encourt des sanctions sévères s'il est avéré qu'il a vérifié les antécédents judiciaires d'un locataire potentiel. La responsabilité civile peut s'élever à trois fois le montant du loyer mensuel ou du préjudice réel, y compris le préjudice moral, le montant le plus élevé étant retenu. Un tribunal peut accorder des dommages-intérêts punitifs et le remboursement des frais judiciaires au plaignant. Des sanctions pénales peuvent également être prononcées. Les défenseurs des droits des locataires pourraient profiter à outrance de ce décret.

Si vous possédez un bien immobilier locatif à Oakland, mieux vaut que le titre de propriété soit établi au nom d'une SARL qui n'engage pas votre responsabilité personnelle. Et plutôt que de vérifier vous-même les profils des locataires potentiels (ce qui vous expose à une amende importante), vous avez tout intérêt à solliciter les services d'une société de gestion immobilière indépendante. En cas de vérification des antécédents judiciaires d'un locataire potentiel, la société de gestion immobilière sera responsable devant la loi, pas vous.

Cela étant, si la nouvelle loi autorise les auteurs d'infractions pénales à louer un bien à Oakland, elle prévoit toujours une obligation qui reste applicable partout dans le pays...

Les propriétaires sont tenus de protéger le voisinage du bien immobilier des actes criminels de leurs locataires. Leur

responsabilité est engagée si leurs locataires vendent de la drogue à l'intérieur de leur bien immobilier. Les autres propriétaires, ou quiconque dans le voisinage, peuvent traîner le propriétaire concerné en justice si le bien immobilier constitue une nuisance publique qui compromet la sécurité publique.

Pour résumer, à Oakland, vous avez l'obligation de louer votre bien immobilier à des personnes ayant commis des infractions mais vous devez répondre de leurs actes s'ils s'adonnent à des activités criminelles. Si l'une de vos règles d'or en matière d'investissement est d'éviter les situations ubuesques dont vous ne pouvez sortir sans dommages, le mieux à faire est de vendre les biens que vous possédez à Oakland et de ne plus jamais investir là-bas. Il vous intéressera peut-être de savoir que plusieurs autres villes de la baie de San Francisco envisagent également des lois pour interdire les vérifications d'antécédents judiciaires. Par conséquent, il vous faudra peut-être investir un peu plus loin.

Les grands électeurs de la baie de San Francisco viennent d'approuver deux mesures qui auront une incidence sur le droit immobilier. La première entend régler le problème des devantures de magasin laissées à l'abandon. Les propriétaires de commerces qui resteront sans locataires pendant six mois ou plus devront désormais payer une taxe de 250 dollars pour chaque pied (soit 30,48 cm) de façade de linéaire. Cette taxe pourra atteindre 1 000 dollars pour les années suivantes. La ville de New York envisage une taxe similaire.



SHUTTERSTOCK

Les partisans de cette loi affirment que les propriétaires se fichent du voisinage local et qu'ils cherchent uniquement à percevoir les loyers (alors même que le fait de laisser un commerce sans locataire pendant des années constitue une perte de revenus locatifs...). Les opposants à cette loi affirment que cette mesure fait fi des réalités. À San Francisco, les procédures administratives permettant d'apporter des améliorations locatives ou de constituer un commerce sont réputées pour leur lourdeur et peuvent durer des années. Les financements bancaires pour les commerces situés dans des quartiers huppés prévoient des clauses de sauvegarde pour les locataires les plus solvables, ce qui limite le vivier de locataires potentiels. De plus, l'essor du commerce en ligne a fait beaucoup de mal aux magasins traditionnels. Il sera intéressant d'observer à distance les conséquences indésirables de ce décret.

Les grands électeurs de San Francisco ont également adopté une mesure liant l'octroi de permis de construire à un objectif de logements sociaux. La ville construit en moyenne 712 unités de logement social par an. La nouvelle loi impose la construction de 2 042 unités de logement social chaque année. À défaut, la surface dédiée aux espaces de bureau (81 300 m<sup>2</sup>) devra être réduite en conséquence. Par conséquent, si 1 024 unités de logement social sont construites (ce qui n'arrive jamais), seulement 46 650 m<sup>2</sup> pourront être utilisés pour héberger des bureaux.

L'économiste en chef de San Francisco a déclaré :

« En liant le développement des surfaces de bureaux à un objectif de logements sociaux que la ville n'a jamais atteint, il y a fort à parier que la mesure entraînera une forte hausse des loyers de bureaux, une réduction des rentrées fiscales, une baisse des revenus et une hausse du chômage dans la ville. »

Mais cela n'a pas refroidi les grands électeurs de San Francisco.

## **IL N'Y A PAS QUE LES LOIS ÉTATIQUES QUI CHANGENT**

Plusieurs collectivités locales, de New York à la Californie, en passant par Washington, D.C., s'attaquent aux droits des SARL, imposant davantage de restrictions et d'obligations de collectes d'informations. La réglementation publique portera atteinte au principe de responsabilité limitée de la SARL.

Au niveau fédéral, la Chambre des Représentants des États-Unis d'Amérique a récemment adopté la loi sur la transparence des entreprises de 2019 (Corporate Transparency Act).

Le projet de loi, qui oblige à divulguer l'identité des bénéficiaires effectifs des entités dotées du statut de personne morale et des SARL, se trouve devant le Sénat pour examen. S'il est adopté, toute entité constituée en vertu « des lois d'un État ou d'une tribu indienne » devrait déposer auprès du Financial Crimes Enforcement Network (FinCen) un document contenant le nom, la date de naissance et le

numéro de passeport ou de carte d'identité de chaque bénéficiaire effectif.

Créé en 1990, le FinCen traque les opérations monétaires suspectes et les autres activités de financement illégales. Son mandat a été élargi en 2002.

Le Congrès évoque les raisons suivantes pour justifier le besoin d'informations sur les bénéficiaires effectifs :

« Des criminels ont exploité les failles dans les procédures de création d'entreprises en vigueur dans l'État pour cacher leur identité au moment de créer une personne morale ou une société à responsabilité limitée aux États-Unis. Ils ont ensuite utilisé les entités nouvellement créées pour commettre des délits préjudiciables au commerce inter-étatique et international, tels que des actes terroristes, le financement de la prolifération nucléaire, du trafic de drogue et d'humains, du blanchiment d'argent, de l'évasion fiscale, des contrefaçons, de la piraterie, de la fraude boursière, de la fraude financière et des actes de corruption étrangère. »

Si le Sénat adopte le projet de loi, la loi obligera également les entités à remettre un rapport annuel indiquant l'identité des propriétaires existants et tout changement de bénéficiaires effectifs intervenu durant l'année précédente. La loi interdirait également l'émission de parts au porteur, car ces titres ne s'accompagnent pas d'un certificat d'actions ou de participation permettant d'identifier le détenteur comme actionnaire.

La loi définit comme « bénéficiaire effectif » la personne physique qui détient, directement ou indirectement, 25 % ou plus du capital de l'entité, qui exerce un contrôle substantiel sur elle ou à qui l'entité accorde des avantages économiques substantiels. Concernant la dernière norme, c'est au secrétaire au Trésor qu'il reviendra de déterminer le pourcentage de participation qui équivaut à un avantage substantiel. De fait, chaque propriétaire, quelle que soit la taille de sa participation, pourrait être tenu de divulguer ses informations personnelles.

Les criminels ne fourniront-ils pas de fausses informations sur les bénéficiaires effectifs quoi qu'il en soit ? Peut-être. S'ils le font, ils encourent une amende dont le montant peut atteindre 10 000 dollars et une peine d'emprisonnement de trois ans. Mais il y a fort à parier que pour le bon prix, un homme de paille sans le moindre contact aux États-Unis pourrait indiquer son numéro de passeport et ses informations personnelles pour en faire profiter une personne malintentionnée.

La conséquence de cette lutte contre la criminalité est que toutes les entreprises américaines, tous les entrepreneurs ou investisseurs immobiliers utilisant une personne morale ou une SARL pour leurs activités (et ils sont des millions) devront désormais déposer un rapport initial et des rapports annuels tous les ans.

Le FinCen sera-t-il capable d'analyser tous ces rapports ?

Assumera-t-il la responsabilité qui lui incombe visant à garantir la confidentialité de ces informations ?

Faut-il demander aux candidats au Sénat s'ils soutiennent ce projet de loi ?

La Electronic Frontier Foundation de San Francisco a interrogé le FinCen sur les bienfaits de ce projet de loi par rapport à la perte de confidentialité qu'il implique. Elle s'interroge sur l'efficacité des rapports d'activité suspecte du FinCen et a demandé pourquoi aucune étude n'avait été réalisée sur le nombre de rapports visant des personnes n'ayant pas commis la moindre infraction.

Si le Sénat adopte le Corporate Transparency Act de 2019, les inquiétudes de longue date de la Electronic Frontier

Foundation concernant le quatrième amendement de la Constitution américaine, qui protège les citoyens américains contre les enquêtes et saisies abusives, reviendront sur le devant de la scène.

Les enquêteurs diligentés par le gouvernement pourront utiliser la base de données du FinCen pour enquêter sur les personnes plutôt que sur les activités criminelles.

Les pouvoirs publics rognent la protection et veulent plus d'informations sur les SARL et les entités dotées du statut de personne morale.

Où cela nous mènera-t-il ?

Cordialement  
Garrett Sutton

---

## L'effondrement du marché de l'immobilier crée des opportunités en Bourse

Todd « Bubba » Horwitz, Analyste, *La Lettre Père Riche, Père Pauvre*

Cher investisseur,

« *Le marché peut rester irrationnel plus longtemps que vous ne pouvez rester solvable.* »

John Maynard Keynes

Cette citation devrait trôner sur le bureau de tous les investisseurs et traders dans le contexte boursier actuel. Comme l'a expliqué Robert précédemment, un événement macroéconomique, qui deviendra peut-être le plus important de l'histoire moderne, s'abat sur les marchés comme un voile noir. Les actifs sont en train de perdre une grande partie de leur valeur et les segments refuge se font rares.

Cela étant, il vous faut savoir la chose suivante : le pire est à venir, mais cela finira par passer.

L'analyse fondamentale fonctionne bien lorsque les marchés sont rationnels, lorsque les prix sont stables et lorsque la conjoncture macroéconomique est favorable.

L'analyse technique offre des enseignements sur les tendances et sur la sagesse des foules.

Lorsque les marchés dévissent et que les intervenants de marché cherchent à dénouer leurs positions, les marchés peuvent se replier à des niveaux auxquels les amateurs de l'analyse fondamentale et de l'analyse technique ne se seraient jamais permis de rêver.

Au début de l'année 2020, le taux de chômage aux États-Unis n'avait jamais été aussi bas depuis 50 ans.

L'humeur était à l'optimisme car la Chine et les États-Unis avaient signé la première phase d'un accord commercial. Au Royaume-Uni, l'élection du Premier ministre Boris Johnson avait ouvert la voie à une résolution de la saga sur le Brexit. Tout allait pour le mieux dans le meilleur des mondes.

Rares sont ceux qui ont vu le voile s'abattre sur nous et personne ne sait quand l'embellie se produira. Le coronavirus sèmera la mort et la maladie aux quatre coins du globe et c'est une véritable tragédie.

La pandémie a également affecté les marchés.

Les Bourses s'effondrent, les emplois disparaissent et l'économie mondiale s'enraye, ce qui provoquera des dommages financiers indicibles.

Par conséquent, le moment est idéal pour élaborer un plan visant à faire fructifier votre patrimoine.

### LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EST SENSIBLE À L'AVERSION AU RISQUE

Chercher un abri contre les éléments est un besoin humain fondamental. L'immobilier pourvoit à ce besoin. Parallèlement, l'immobilier est également l'actif le plus important dans de nombreux portefeuilles. Ceux qui ne possèdent pas de logement ont néanmoins besoin d'un abri.

Aux États-Unis et partout dans le monde, les gens sont soit propriétaires, soit locataires du bien qu'ils occupent.



SHUTTERSTOCK

Lorsque les marchés actions subissent une correction et que les investisseurs fuient pour se réfugier vers les obligations ou l'or, on parle d'un contexte d'aversion au risque.

L'immobilier n'échappe aux conséquences des événements exceptionnels qui créent ce contexte d'aversion au risque dans toutes les catégories d'actifs.

L'effondrement des prix de l'immobilier au lendemain de la crise financière de 2008 a créé parmi les meilleures opportunités d'achat de l'histoire.

### LES NOUVELLES LOIS AFFECTENT LES PROPRIÉTAIRES FONCIERS

Comme les locataires, les propriétaires fonciers ont des droits. Ceux qui possèdent un bien immobilier comme véhicule d'investissement sont rémunérés pour le logement qu'ils fournissent à leurs locataires. Ils jouissent également d'avantages fiscaux importants.

Comme Garrett l'a évoqué précédemment, nous avons observé ces dernières années aux États-Unis une tendance consistant à étendre les droits des locataires au détriment des propriétaires. La vérification des antécédents judiciaires est désormais interdite dans certains États. Parallèlement, quiconque souhaite détenir un investissement immobilier doit désormais en assumer la responsabilité locative ou payer une amende au gouvernement. Les entreprises qui louent des biens immobiliers sont désormais obligées de déclarer la liste de tous les bénéficiaires effectifs des biens loués.

Pour autant, il existe d'autres façons de profiter de la faiblesse actuelle des prix de l'immobilier que celle consistant à détenir un titre de propriété.

Les modifications apportées à la loi sur la propriété foncière ont fait plonger un autre secteur ultra-performant.

### RECOMMANDATION D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

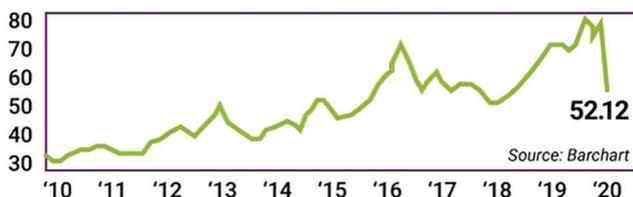
Une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) est une société qui détient, et qui, dans la plupart des cas, exploite des actifs immobiliers qui produisent des revenus.

Les SIIC peuvent détenir divers types de biens immobiliers commerciaux, des immeubles de bureaux aux immeubles d'appartements, en passant par des entrepôts, des hôpitaux, des centres commerciaux, des hôtels et même des exploitations forestières.

Les SIIC ont besoin des investisseurs pour obtenir les fonds qui leur permettent de financer l'acquisition des biens immobiliers qu'elles détiennent en portefeuille. Dans le marasme boursier actuel, les SIIC ont été frappées de plein fouet. Cela étant, lorsque la tempête se lèvera, les SIIC pourraient faire un retour en grâce, car les gens ont besoin de logements et les entreprises ont besoin de locaux pour leurs activités.

**Realty Income Corporation (NYSE: O)** se rapproche du support technique...

L'entreprise possède plus de 6400 actifs immobiliers qu'elle loue à des locataires commerciaux dans le cadre de contrats de location longue durée. Au 17 mars 2020, la société, créée il y a 51 ans, avait distribué des dividendes sur actions ordinaires durant 596 mois consécutifs. Par ailleurs, elle a augmenté le montant des dividendes qu'elle distribue à 105 reprises depuis son entrée en Bourse en 1994.



Comme le montre le graphique, le cours de l'action a atteint un niveau record de 84,92 \$ en février. À la fermeture de la Bourse le 17 mars, le titre se négociait à 55,12 \$, ce qui représente une baisse de plus de 35 %. Le prochain niveau à surveiller à la baisse correspond au point bas atteint en février 2018, soit 47,25 \$ l'action.

À son cours de clôture le 17 mars 2020, O offrait à ses actionnaires un dividende par action de l'ordre de 5 %, mais ce taux de rémunération semble compromis par les temps qui courent. La société affichait alors une capitalisation boursière de 18 694 millions de dollars.

**AvalonBay Communities (NYSE: AVB)** suit la même voie...

AVB détient une participation directe ou indirecte dans 297 copropriétés regroupant 86 846 appartements au total, dans onze États et dans le District de Columbia. C'est une SIIC qui construit, rénove, acquiert et gère des copropriétés aux États-Unis.



### La Lettre du Père Riche, Père Pauvre

Directeur de la publication: Olivier Cros – Rédacteurs en chef: Robert Kiyosaki, Yann Boutaric – Assistante éditoriale: Marine Coculet – Maquette: Stephan Nave – Édité par les Publications Agora – [www.publications-agera.fr](http://www.publications-agera.fr) – SARL au capital de 42 944 € – RCS Paris: 399671809 – APE: 5813Z – Nos bureaux sont situés: 116 bis, avenue des Champs-Élysées – CS80056 – 75008 Paris – Tél.: 01 44 59 91 11 – Fax: 01 44 59 91 25 – N° de CPPAP: 1121 T 94127 – Prix annuel TTC: 97 € – Dépôt légal à parution – Hébergeur: Amazon Web Services, Inc – Siège social: P.O Box 81226 Seattle, WA 98108-1226 – <http://aws.amazon.com> – © Copyright 2020, Publications Agora France – Reproduction même partielle uniquement avec l'accord écrit de la société éditrice N.B.: Les appréciations formulées reflètent notre opinion à la date de la publication, et sont susceptibles d'être révisées ultérieurement. Nous effectuons des recherches méticuleuses pour tous nos articles et recommandations, mais nous ne sommes pas responsables des erreurs ou omissions qui pourraient y figurer. Rappelez-vous que les actions sont spéculatives par nature; n'investissez pas plus d'argent que vous ne pouvez vous permettre de perdre. Les performances passées ne reflètent pas forcément les performances à venir. Avant d'investir, nous recommandons à nos lecteurs de consulter un conseiller financier indépendant ou un courtier.

Les informations vous concernant font l'objet d'un traitement informatique destiné à l'envoi de votre abonnement par e-mail. Vos données sont conservées en conformité avec les directives de la CNIL. Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement européen n° 2016/679/UE du 27 avril 2016, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de vos données ou encore de limitation de traitement, en écrivant aux Publications Agora – 116 bis, avenue des Champs-Élysées – CS80056 – 75008 Paris – [service-clients@publications-agera.fr](mailto:service-clients@publications-agera.fr). Politique de confidentialité, Publications Agora France adhère à FIDEQ, association d'autodiscipline ayant pour but de favoriser la transparence dans l'information financière. Retrouvez toutes les informations sur cette association sur le site [www.fideo-france.org](http://www.fideo-france.org). Retrouvez également toutes les informations sur les conditions de production et de diffusion de nos recommandations d'investissement sur notre site [http://publications-agera.fr/recommandations\\_financieres](http://publications-agera.fr/recommandations_financieres). Sauf précision contraire, les recommandations sont actualisées au moment du bouclage, le 9 avril 2020 à 10 h.

Après avoir atteint un cours record de 229,40 \$ en février, l'action AVB s'est repliée à 181,59 \$, ce qui représente une baisse de 20,8 %. Le support technique se situe à 152,65 \$, un niveau correspondant au point bas atteint en mars 2018. AVB versait un dividende par action de l'ordre de 3,5 %. Comme beaucoup d'autres SIIC, il est probable qu'AVB suspende le versement des dividendes. À son cours de clôture le 17 mars 2020, AVB affichait une capitalisation boursière de 25 539 millions de dollars.

### CONSOLIDER PROGRESSIVEMENT SA POSITION EN PROFITANT DES BAISES SUCCESSIVES DE COURS

AVB et O sont des SIIC réputées pour leurs performances. Les actions des deux sociétés devraient baisser en Bourse. Les dégagements massifs sur l'action sont dus à la propagation de la pandémie de coronavirus.

Les cours des deux actions s'étant repliés à des niveaux que l'on n'avait plus vus depuis des années, il y aura de nombreuses opportunités d'investissement dans les prochains jours, les prochaines semaines et les prochains mois.

Les gens ont besoin de logements. Or AVB et O sont deux sociétés qui pourvoient à ce besoin essentiel. Acheter des actions de ces deux SIIC sur repli progressif pour consolider votre position graduellement à mesure que le cours baisse (5 %, 10 %, et ainsi de suite) pourrait être la meilleure stratégie dans le contexte actuel.

Il est impossible de prévoir les points bas des marchés.

Ces deux sociétés détiennent des portefeuilles immobiliers importants qui conserveront de la valeur.

Prendre une petite position dès maintenant et la consolider au gré des baisses de cours devrait se révéler être un pari gagnant quand les marchés reprendront du poil de la bête.

Cordialement,  
Todd « Bubba » Horwitz