

**2011**



*Pourquoi investir dans la  
terre au Brésil*



**BRAZIL**  **PARTNER**

*Pourquoi investir  
 dans la terre au  
 Brésil*

09/05/2011

*La pratique du Land Banking.*

*Quelle est la définition du terme « Land Banking »?*

*Le Land Banking est une pratique qui consiste à mobiliser une partie de son patrimoine , dans l'acquisition de terres pour une utilisation future .*

*De nombreuses personnes ont accumulés une fortune considérable grâce au « Land Banking ». Ils n'ont fait rien d'autre qu'acheter des terrains dans des zones en pleine croissance puis ils ont patienté jusqu'au moment opportun pour revendre. Imaginez pouvoir remonter le temps et d'avoir l'opportunité d'acquérir un ou plusieurs terrains dans la périphérie de Londres, Paris, New York ou Tokyo aux prix d'il y a 50 ans. A combien serait estimé votre fortune aujourd'hui.*

*Célébrités qui pratiquent ou ont pratiqués le « Land Banking »:*

*Des personnes de renommée mondiale ont fait fortunes dans la pratique du « landbanking ». Exemple: Rockefeller, Donald Trump, Richard Branson, Howard Hughes, Walt Disney, Li Ka-Shing, la famille Mori (Mori Trust) pour n'en nommer que quelques-uns.*

*A quel moment acheter?*

*Quel est vraiment le meilleur moment pour acheter un terrain? Investissez lorsque les prix sont encore abordables, lorsqu'il y a encore des prévisions de croissance, et où le potentiel de profit est le plus grand. Cela s'appelle acheter la terre à son état de pré-construction. L'on peut comparer l'achat d'un terrain en pré-construction à acheter en gros tandis que l'achat de terrains déjà construit correspondrait à acheter au détail.*

*Le Land Banking n'est pas limité dans le temps. Le pouvoir de la terre est universel. La pression causée par une population en pleine croissance vivant près des terres non aménagées place le détenteur de ces terres dans une position très enviable et unique.*

*En effet, une fois le terrain construit, l'opportunité originelle s'envole.*

*Source : Immo News International*

*Pourquoi investir dans la terre au Brésil ?*

*Que ce soit pour pratiquer le land banking ou pour construire votre futur propriété , il existe de nombreuses raisons logique pour investir dans la terre au Brésil .*

*Tout d'abord Il est fondamental de comprendre qu'il existe actuellement dans le monde , très peu d'endroits ou les critères ci dessous sont tous réunis :*

*Economie saine et croissante .*

*Stabilité politique et démocratique.*

*Condition climatique favorable*

*Pas de catastrophes naturelles*

*Déficit habitationnel d'environ 8 millions de logements*

*Basse valeur des actifs*

*Faible cout de construction*

*Important déficit en infrastructure*

*Croissance de la demande interne*

*La majorité des grandes villes Brésiliennes possèdent une demande croissante d'immeubles résidentiels destinés à la classe moyenne. Les acteurs de la construction civil Brésilienne profitent donc du croissant pouvoir d'achat des ménages Brésiliens , pour combler cet important déficit habitational .*

*Néanmoins les lignes de financement pour la construction civil reste relativement élevé .*

*Cela suscite donc l'intérêt des investisseurs privé ou institutionnelle à participer de projet de construction résidentiel ou commercial . La prise de participation des investisseurs passe pour la plupart du temps , par l'aliénation du terrain ou sera viabilisé le projet .*

*Le terrain sera donc transformé en quote part de celui ci . Si les investisseurs se positionnent dans l'achat de terrains stratégiquement localisés et au moment opportun , la possession de leurs quote part pourra être très avantageuses par rapport au prix initial d'achat du terrain .*

*Terrain et projet touristique .*

*Le littoral Brésilien est d'environ 7500 km dont 3000 situé dans la région Nordeste .*

*La croissance du pouvoir d'achat des ménages Brésilien et la forte demande internationale donne une position particulièrement privilégié à l'industrie du tourisme au Brésil .*

*En raison de sa beauté et de son espace encore disponible le littoral du Nordeste, jouit d'une excellente position dans le processus de participation à l'ascension du tourisme Brésilien .*

*Les actifs foncier de cette région sont encore bon marché et le détenteur de terre possédera une condition fortement favorable en raison de l'augmentation des projets liés au tourisme .*

*Zone d'interet et base d'aquisition*

*Zone d'interet*

*Distance aeoport internationale (2Heures maximum)*

*Distance d'une grande zone urbaine (2Heures maximum)*

*Infrastructure routière satisfaisante*

*Proximité de village ou ville moyenne (20 Km Maximum)*

*Proximité littoral (20 Km Maximum)*

*Base d'aquisition*

*Au Brésil, notamment dans la région Nordeste plus de 80 % des terres ne sont pas encore cadastré, il n'existe par conséquent aucun registre officiel attribué á celles-ci.*

*C'est souvent le cas dans les régions non ou peu urbanisé.*

*Type : Village de bord de mer, municipalités distante de grand centre urbain, intérieur etc. ...*

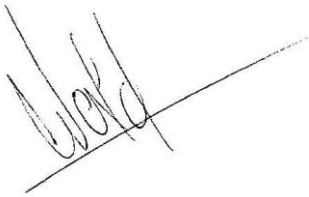
*Pour des raisons de faible connaissance des droits de la propriété et de faible capacité financière, la plupart des personnes installées sur ce type de bien ne posséderont jamais de titre de propriété.*

*Pour connaître les différents moyens juridiques légaux qui lui permettront d'avoir accès à la pleine propriété, tout acquéreur intéressé par ce type de bien devra alors avoir recours aux services d'un consultant spécialisé.*



-----

*ANDRE DE CASTRO CAMPOS* avocat au barreau de Fortaleza.  
OAB : 16147/CE  
Responsable juridique de la Société *BRAZIL PARTNER* Ltda.



-----

*GEROME JEAN ALAIN WALCH.*  
CRECI : 8549  
Directeur *BRAZIL PARTNER* Ltda.