

# LES RENDEZ-VOUS D'HUBERT

*L'avenir n'est pas ce qui va arriver,  
mais ce que nous allons faire*



*Rendez-vous d'Hubert n° 110*

*Torre del mar, le mercredi 21 février 2024*

# Ce que m'apporte ce document

|   |          |
|---|----------|
| <b>Ce que m'apporte ce document</b>             | <b>1</b> |
| <b>Le mot d'Hubert</b>                          | <b>1</b> |
| <b>Notre âme est plus grande qu'un monde</b>    | <b>1</b> |
| La cardioméditation, suite                      | 1        |
| Le « cerveaux » intestinal                      | 1        |
| Le « cerveaux » cutané                          | 2        |
| Le plexus solaire                               | 2        |
| Conclusions                                     | 3        |
| <b>Quelques « vérités » à garder en mémoire</b> | <b>3</b> |
| Macron nous entraîne à la ruine et à la guerre  | 3        |
| <b>Et mes sous dans tout ça ?</b>               | <b>4</b> |
| Stratégie relative à l'immobilier, suite        | 4        |
| L'immobilier de rapport                         | 4        |
| Aspect pratique                                 | 4        |
| Aspect financier                                | 5        |
| Aspect fiscal                                   | 6        |
| Revenus fonciers                                | 6        |
| Stratégie                                       | 7        |

# Le mot d'Hubert



*Nous poursuivons aujourd'hui la suite de la cardio méditation et terminons l'examen et le rôle de nos sept horloges bio corporelles.*

*La partie des choses et faits à garder en mémoire est consacrée à la dérive guerrière présidentielle, qui nous conduit sournoisement au conflit direct contre la Russie.*

*Pour ce qui est de la stratégie patrimoniale, nous poursuivons l'étude des différentes formes d'immobilier, avec l'immobilier de rapport.  
Bonne lecture.*

## Notre âme est plus grande qu'un monde

L'introduction générale de cette première partie [est accessible ici](#). Elle est surtout utile aux nouveaux abonnés, afin de les mettre « dans l'ambiance » 😊.

### La cardioméditation, suite

Vous qui lisez directement ce numéro de nos rendez-vous, je précise que nous avons débuté ce passionnant sujet, dans le numéro du [7 février 2024](#) de nos rendez-vous. Il est donc indispensable de commencer par sa lecture. Pour les autres lecteurs, nous continuons la description des sept horloges bio corporelles.

### Le « cerveaux » intestinal

C'est dans notre tube digestif, principalement l'intestin, que se trouve l'amas neuronal le plus important du corps en termes de nombre. Quelque deux cents millions de [neurones](#), en tout point semblables à ceux qui composent notre cerveau. C'est quatre à cinq mille fois plus que dans le cœur, qui n'en contient que quarante mille.

Notre ventre aurait, lui aussi, sa propre intelligence. Selon certains chercheurs, notre « *cerveau intestinal* » serait même le premier en termes d'évolution. Le cerveau et l'intestin échangent en permanence des informations par voie nerveuse et [neuro-hormonale](#). Celles-ci sont impliquées dans le bon déroulement de la digestion et de l'assimilation, mais leur rôle va bien au-delà.

Les neurones intestinaux sécrètent plus de quatre-vingts pour cent de notre [sérotonine](#) (une neurohormone impliquée dans la digestion, mais aussi dans nos états d'âme. Cette sérotonine, produite dans le tube digestif, remonte ensuite jusqu'au cerveau. Elle est ainsi un facteur essentiel de nos états d'apaisement et de calme.

L'auriez-vous cru ? Notre paix intérieure siège en partie dans notre ventre 😊. Une fois encore, dans ce système tripartite (cœur, cerveau encéphalique, cerveau intestinal), c'est le cœur qui commande. Je vous l'avais bien dit, c'est un véritable chef d'orchestre.

S'il est vrai que notre cerveau digestif peut influencer nos émotions, c'est davantage pour nous serrer le ventre en cas de stress, que pour nous aider à nous détendre.



En revanche, lorsque le cœur est mis en cohérence, c'est tout ce système qui se resynchronise. Une fois encore, les messages que leur cœur reçoit lorsqu' il entre en cohérence sont *entendus* par toutes ces *horloges* bio corporelles qui répondent en harmonisant notre être tout entier.

### **Le « cerveaux » cutané**

Si l'on étalait au sol la peau d'un homme adulte de taille moyenne, elle couvrirait environ deux mètres carrés et pèserait environ six à sept pour cent, du poids du corps. À son premier stade de développement, la masse cellulaire résultant de la fusion entre l'ovule et le spermatozoïde, évolue en trois types de cellules.

Au cours des semaines qui suivent, chacune donnera naissance aux différents tissus composant le corps du fœtus. L'[endoderme](#) produira les organes digestifs et les glandes, le [mésoderme](#) donnera les muscles, le squelette et les vaisseaux sanguins et l'[ectoderme](#) engendrera la peau, le cerveau et le système nerveux. Il est, dès lors logique, de penser que ces trois entités conservent toute notre vie durant... des relations très étroites.

La peau renferme un nombre important de capteurs sensoriels (en moyenne cinquante par centimètre carré) qui sont répartis de manière irrégulière. Ces capteurs envoient au cerveau, de nombreux messages concernant le monde extérieur (température, texture...), mais aussi de l'Intérieur de l'organisme, en particulier la douleur.

Les messages circulent aussi en sens inverse, depuis le cerveau jusqu'à la peau. C'est pour cette raison que notre peau reflète aussi notre état émotionnel. Que ce soit les modifications neuro-hormonales produites par une peur brutale ou une contrariété insistante, elles se répercutent jusqu' à notre enveloppe corporelle (chair de poule, poils hérissés).

Ce « *cerveau cutané* » bénéficie également de l'état de cohérence impulsée par le cœur. Lorsque l'organisme tout entier baigne dans le champ électromagnétique généré par le cœur, la peau en bénéficie, dans une réharmonisation globale, physique, mentale et émotionnelle.

### **Le plexus solaire**

Un [plexus](#) est un rassemblement de nerfs et de vaisseaux, une sorte de pelote neuronale. Notre corps abrite plusieurs plexus, qui servent à la transmission des informations nerveuses (plexus cervical, sacral, lombaire...).

Le premier d'entre eux, en taille comme en importance, est le plexus solaire, ainsi traditionnellement nommé, car il a la forme d'un petit soleil. Son nom scientifique est [plexus coélique](#). Il est situé entre le sternum et le nombril, dans la partie haute de l'abdomen, juste en arrière de l'estomac.

Le plexus solaire est une sorte de « *gare de triage* » des messages neuronaux dans l'organisme tout entier. Vous avez déjà remarqué que lorsque vous subissez une émotion violente, vous ressentez *une boule* au creux du ventre. C'est votre plexus solaire qui en est à l'origine. Il est en lien étroit avec le [diaphragme](#). Ce grand muscle plat qui sépare la cage thoracique de la cavité abdominale.

Il est étroitement impliqué dans notre processus respiratoire. Nous savons que le stress agit directement sur le diaphragme, perturbant notre respiration. Le message électromagnétique de cohérence, généré par le cœur, lui permet donc de ne pas subir ces assauts répétés et de remplir son rôle avec plus de fluidité et d'efficacité.

## Conclusions

Cette vision élargie de la cohérence cardiaque, étendue aux sept horloges bio corporelles et à leur synchronisation, ouvre la voie à une nouvelle vision de la santé 😊😊😊. Cela étant, il est important de préciser que la cohérence neurocardio-vasculaire n'est pas une thérapie. C'est un outil de mieux-être et de prévention physique, psychique et émotionnel. Il permet à l'organisme de fonctionner en cohérence globale, et donc, l'aide à préserver plus longtemps son équilibre.

En instaurant un état de cohérence entre votre cœur et votre cerveau, mais aussi, comme nous venons de le voir, entre lui et vos autres horloges bio corporelles, vous « *jetterez un pont* » qui vous conduira progressivement vers des dimensions intérieures que vous n'avez encore jamais explorées. Cette expansion de conscience, aboutit à une harmonie cœur-cerveau qui non seulement réduit les facteurs de stress, mais conduit, au-delà de l'équilibre psycho émotionnel et des performances physiques... à une clarté mentale optimale, tellement utile en cette période de peur et d'incertitudes.

Dans notre prochain numéro de nos rendez-vous, nous terminerons cette série consacrée à la cohérence neurocardio-vasculaire. Nous aborderons la pratique de synchronisation de nos sept horloges bio corporelles.

## Quelques « vérités » à garder en mémoire

L'introduction générale de cette seconde partie [est accessible ici](#). Elle est surtout utile aux nouveaux abonnés, afin de préciser « *qu'un chat est un chat* » 😊.

### Macron nous entraine à la ruine et à la guerre

Comme je le relatais dans mon billet du [1er février dernier](#), « *l'ami Manu* » continue de nous entrainer vers l'état de guerre direct, avec la Fédération de Russie. Je concluais ainsi : « *La Douma russe va prochainement s'adresser au Parlement français, à propos de la présence de mercenaires français en Ukraine. Il sera intéressant de noter les réactions de nos représentants, toutes tendances confondues. Affaire à suivre.* ».

Le 16 de ce mois gris de février 2024, notre cher « *Jupiter-Mars* » a signé avec son homologue Vladimir ZELENSKY, un « *Accord de coopération en matière de sécurité entre la France et l'Ukraine* ». [Ce document](#) est un ramassis d'affirmations totalement fausses. Vous connaissez ma [ligne éditoriale](#) : « Ne croyez pas un seul mot de mes écrits, vérifiez par vous-même ! Cet « *accord* » ne fait que neuf pages, c'est vite lu. Vous verrez qu'il engage un peu plus notre pays, dans l'état de belligérant dans cette guerre en Ukraine. Et cela dans le mépris le plus total de « *l'état de droit* », qui est censé prévaloir, dans notre pays et qu'il est chargé de faire respecter !!!

Notre « *démocratie* » fonctionne-t-elle encore ? Au moins un de nos représentants tente de le montrer. [Alain HOUPERT](#) est sénateur de la Côte d'Or. S'il s'est fait remarquer par une attitude « *complotiste* », lors de l'épisode « *Coronavidesque* », la consultation de [sa fiche](#) sur le site de l'observatoire citoyen de l'activité parlementaire, que je vous recommande à nouveau de consulter régulièrement, montre un électrocardiogramme « *peu agité* ».

Je précise que ce parlementaire est médecin- radiologue 😊. Cela étant, il vient de [réagir « doctement »](#), à la publication de ce fameux accord bilatéral... sur X. C'est le moyen moderne de communication : « *Sur la foi de l'article 53 de la Constitution, j'ai pris la décision de saisir le Conseil d'État en référé concernant l'accord de coopération France-Ukraine doté de 3 milliards d'euros pour exiger sa ratification par le parlement. Sur de tels engagements en période d'austérité, la représentation nationale DOIT être consultée* ».

Effectivement, [l'article 53](#) de notre constitution dispose : « *Les traités de paix, les traités de commerce, les traités ou accords relatifs à l'organisation internationale, ceux qui engagent les finances de l'État, ceux qui modifient des dispositions de nature législative, ceux qui sont relatifs à l'état des personnes, ceux qui comportent cession, échange ou adjonction de territoire, ne peuvent être ratifiés ou approuvés qu'en vertu d'une loi. Ils ne prennent effet qu'après avoir été ratifiés ou approuvés. Nulle cession, nul échange, nulle adjonction de territoire n'est valable sans le consentement des populations intéressées* ». C'est parfaitement clair.

Je résume : le mari de Brigitte, gardien de notre constitution, la viole... pas Brigitte 😊, mais notre constitution ! Il décide seul, un engagement financier de notre pays. Celui-ci est conséquent et s'inscrit dans la durée ( IV- 7 § 11, page 5 de l'accord ) : « *La France a fourni à l'Ukraine une aide militaire d'une valeur totale de 1,7 milliard d'euros en 2022 et de 2,1 milliards d'euros en 2023. En 2024, la France fournira jusqu'à 3 milliards d'euros de soutien supplémentaire. Le Participant français poursuivra son soutien à l'Ukraine pendant les dix ans que durera le présent accord.* ». Ces dépenses, engagées illégalement, accroissent encore plus notre déficit budgétaire, alors que nous n'avons rien à attendre de ce conflit. La « *prestituée* » n'y trouve [rien à redire](#). Les parlementaires non plus, tous partis confondus... à part « *l'ami Alain* ». L'obstination présidentielle nous entraîne dans une guerre qui ne nous concerne pas, pour des intérêts contraires aux nôtres, en engageant de l'argent que nous n'avons pas !!!

## Et mes sous dans tout ça ?

L'introduction générale de cette troisième partie, ainsi que les sujets déjà traités [sont accessibles ici](#).

### Stratégie relative à l'immobilier, suite

Après avoir, [la semaine dernière](#), abordé la résidence principale, nous poursuivons aujourd'hui, avec l'immobilier de rapport, plus vulgairement dénommé « *immobilier locatif* ».

#### L'immobilier de rapport

Pour paraphraser « [l'ami Fernand](#) » : l'immobilier de rapport, [ç'a eu payé](#), mais maintenant, ça ne paye plus.

Qu'est-ce qui te fait avancer cette énôôôrmité, Hubert 😞 ? Chers amis lecteurs, nous allons le voir ensemble.

#### Aspect pratique

Nous avons vu, [la semaine dernière](#), qu'il était actuellement judiciaire, d'être locataire de sa résidence principale. Cela signifie que mon bailleur est propriétaire de ce bien de rapport qu'est ma résidence principale, et qu'il y trouve un intérêt financier, non ? En réalité, beaucoup moins qu'avant. L'impermanence des choses est bien

réelle et le monde de l'immobilier locatif ne saurait y échapper. Nous assistons actuellement à un [véritable effondrement](#) du nombre de biens disponibles à la location : moins 74% à Paris depuis trois ans et moins 50% depuis un an. Cela indique une accélération de cette tendance. La couronne et les grandes métropoles françaises ne sont pas épargnées. La crise est nationale 😞.

Le président de l'Institut du Management des Services immobiliers ([IMSI](#)), confirme cette situation inédite : « À Lyon, 80% des places de camping sont occupées par des étudiants en ce mois de janvier qui se logent dans des tentes ou des mobile-homes ». La part de locataires dans la population française vient de franchir le seuil des 40% ... son niveau d'il y a près de 40 ans !!!

En plus de la multiplication du nombre de candidats, [l'interdiction de louer](#) les logements les plus énergivores, a contraint de nombreux bailleurs à vendre leur bien et ainsi raréfier l'offre. [Le réseau ORPI](#) a enregistré moins 17% de mandats de location en un an. « Pour un deux-pièces de 35 m<sup>2</sup> boulevard de Belleville à Paris, proposé à 1 145 euros par mois, on a reçu 1 174 demandes par mail en une demi-journée », déclare la vice-présidente du réseau. Dis donc, cher Hubert, moins d'offres et plus de demandes, cela signifie des rendements plus importants pour les propriétaires bailleurs, non ? Eh bien non !!! Je poursuis.

L'augmentation des contraintes administratives, conséquence du « [verdissement](#) » du paysage immobilier en France, a donné un véritable coup d'arrêt au marché locatif. Le diagnostic de performance énergétique ([DPE](#)) est obligatoire, lors de la signature d'un contrat de location d'un logement ou d'un bâtiment d'habitation, en application des articles [R126-15](#) et [R126-16](#), du code de construction et de l'habitation (CCH).

Devant cette véritable catastrophe économique, [Christophe BÉCHU](#), ministre de la transition écologique et de la Cohésion des territoires, a annoncé le 11 courant que l'interdiction à la location des logements classés G, prévue au 1er janvier 2025, va être aménagée. En langage [novlangue](#), cela donne cela : « On ne touche pas au calendrier et à l'ambition, mais on va clarifier certaines règles qui s'appliquent au 1er janvier prochain ».

Sa marge de manœuvre est étroite, car « [le lobby d'en face](#) » n'est pas inactif. Eddie JACQUEMART, président de la Confédération nationale du logement ([CNL](#)), réclame : « l'obligation de travaux immédiate, pour les passoires thermiques. Cela fait des années que les propriétaires encaissent des loyers et que les locataires jettent l'argent par la fenêtre avec le chauffage ». Bref, vous l'avez compris, ce n'est qu'un sursis pour les propriétaires bailleurs.

### **Aspect financier**

Commençons par remettre « l'église au milieu du village », ou pour les athées « les choses dans le bon ordre » et aux lecteurs suisses qui se reconnaîtront, « les pendules à l'heure ». Le principal intérêt financier de l'immobilier de rapport découle de la réglementation fiscale, j'y reviendrais dans le chapitre suivant. Prenons l'exemple d'une personne qui vient voir son *banquier préféré*, afin d'obtenir un prêt pour l'acquisition d'un bien immobilier. Par hypothèse, elle a une bonne capacité d'emprunt, en regard du montant du prêt espéré. Le banquier va demander la nature de l'immobilier concerné par le prêt sollicité.

- Si la réponse est : « pour l'acquisition de ma résidence principale », celle du banquier sera : « faites un apport de 50% du montant de l'acquisition, hors frais de notaires, je finance le solde du montant du bien ».

- Si la réponse est : « pour l'acquisition d'un bien immobilier, pour le mettre en location », celle du banquier est toute différente : « faites un apport de 10% et je vous finance le solde, y compris les frais de notaire ».

Pourquoi cette soudaine largesse ? Tout simplement du fait que le banquier connaît le traitement fiscal de l'immobilier de rapport. En termes de risques pour la banque, le financement du bien locatif est plus faible que celui de la résidence principale. Il va même, dans son calcul de ratio d'endettement de l'emprunteur, tenir compte des futurs revenus locatifs, pondérés à 70%, pour anticiper de potentiels impayés.

Pour résumer, toutes choses étant égales par ailleurs (selon la formule consacrée), vous êtes un « meilleur dossier » pour la banque, dans le cas du financement d'un bien immobilier de rapport. En effet, le banquier sait parfaitement qu'un bien de jouissance est un coût pour son propriétaire, contrairement à un bien de rapport, qui, comme son nom l'indique, lui rapporte de l'argent. Il considère, dans cette seconde occurrence, que son client est plus responsable et donc un risque plus faible pour la banque.

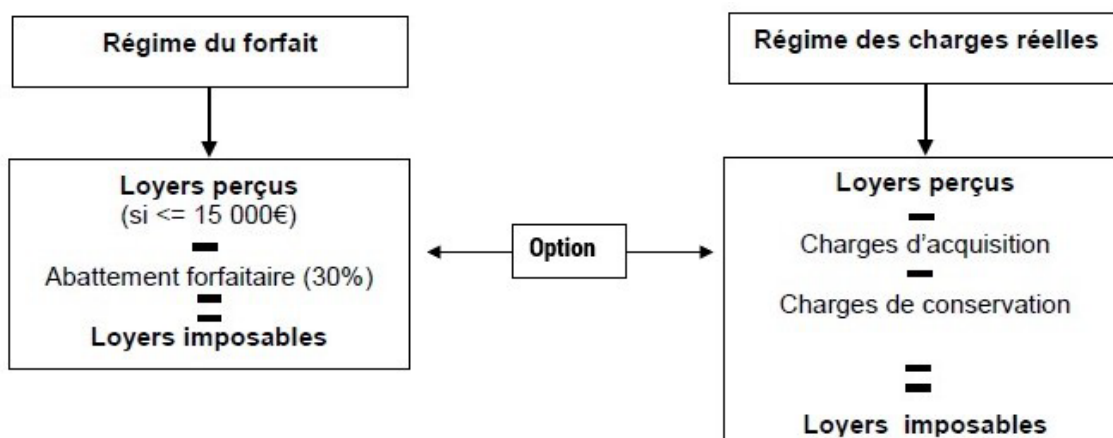
### Aspect fiscal

Vous connaissez [l'adage](#) : « on ne prête qu'aux riches ». il s'applique parfaitement à notre sujet. Les revenus générés par le bien loué (les loyers) sont imposés, soit dans la catégorie fiscale des revenus fonciers, soit dans celle des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Gardez précieusement à l'esprit qu'il n'y a pas qu'un appartement ou une maison à usage d'habitation, qui relèvent de ces deux catégories de revenus. Soyez patient. J'y reviendrais et vous aurez alors de très bonnes surprises... parce que, [vous le valez bien](#) 😊.

### Revenus fonciers

[L'article 31](#) du code général des impôts (CGI), dispose que pour déterminer le revenu net foncier imposable, les revenus tirés de la location sont diminués d'un certain nombre de charges. Pour faire bref, les charges d'acquisition du bien et les charges de conservation et d'amélioration de ce bien. C'est le « régime du réel ». Attention, les charges d'agrandissement ne sont pas déductibles des revenus fonciers.

[L'article 32](#) du CGI dispose que lorsque le montant de ce revenu foncier brut annuel n'excède pas 15 000 €, il est diminué d'un abattement forfaitaire de 30 %. Ce régime simplifié est aussi appelé « régime du forfait » ou aussi « micro-foncier ». Les contribuables, placés de plein droit sous le régime du micro foncier, peuvent opter pour le régime réel d'imposition. J'y reviendrais plus tard dans la stratégie générale de l'immobilier de rapport.





Pratiquement, cela signifie que la totalité des frais d'acquisition (essentiellement les intérêts d'emprunt) du bien loué est déductible de vos revenus fonciers. Autrement dit, le financement de votre bien immobilier de rapport... ne vous coûte RIEN !!! En trésorerie, chaque mois, vous remboursez à la banque une partie du capital et des intérêts. Lors de votre déclaration annuelle de revenus fonciers, vous imputez sur les loyers perçus... entre autres frais, la totalité des intérêts que vous avez remboursés à la banque, dans l'année. C'est un peu... beaucoup... passionnément... comme si vous aviez emprunté à taux zéro !!!

Mieux, si vos charges (intérêts d'emprunt, travaux...) sont supérieures aux loyers perçus, vous générez fiscalement, un déficit foncier, donc pas d'impôt foncier à payer. Magique, non ? Ce n'est pas tout. Une partie de ce déficit va s'imputer sur votre revenu global, diminuant ainsi l'assiette de votre impôt sur le revenu. Magique, je vous dis ... magique! Vous comprenez maintenant mieux la décision du banquier, de vous accorder plus facilement un prêt destiné à l'acquisition d'un bien immobilier de rapport. C'est ce levier fiscal, de droit commun, qui donne tout son attrait à l'investissement dans de l'immobilier de rapport, en comparaison de tout autre investissement patrimonial 😊.

### **Stratégie**

Dans mon introduction, je vous ai demandé de garder en mémoire que la catégorie fiscale des revenus fonciers n'était pas limitée à l'immobilier d'habitation. Si c'est son application la plus connue du grand public... et de la majorité des « *Z'ingénieurs patrimoniaux* », ce n'est pas la seule, loin de là. Comme il s'agit d'un autre sujet, je reviendrais dans de futurs numéros de nos rendez-vous, sur le monde du conseil patrimonial et ses pratiques.

Conjoncturellement, il m'apparaît pour le moins risqué, d'investir dans un bien immobilier de rapport à usage d'habitation. En effet, rien n'est moins sûr, aujourd'hui, que d'avoir des locataires capables de payer vos loyers ponctuellement pendant une durée de 15 à 25 années (la durée de votre crédit pour acquérir le bien). La réglementation relative à la location ([loi n° 89-462](#) du 6 juillet 1989) évolue de plus en plus défavorablement au détriment des propriétaires bailleurs. La folie normative tous azimuts, touche particulièrement l'immobilier et encore plus, le secteur locatif (*les propriétaires ont bien les moyens de payer tout cela*).

Passons maintenant à d'autres possibilités que l'acquisition dans le secteur de l'habitation. Exemple de l'achat d'un terrain à la campagne, sur lequel vous aurez la possibilité de creuser ou faire creuser un étang... à moins qu'il n'existe déjà. Ce type de bien se trouve facilement et s'acquiert rapidement. Sa localisation sera déterminée en fonction de sa proximité d'une agglomération ou vous aurez un point de chute. Une fois l'étang agrémenté de quelques arbres et de bancs, vous allez l'empoissonner et le louer à une association de pêcheurs locaux. Si elle n'existe pas, il vous sera loisible de la créer.

Les revenus tirés de cette location sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Le coût de tous les aménagements (poissons, divers équipement...) est déductible de ces revenus fonciers 😊. Avantage de taille, vous n'aurez pas les contraintes propres à l'immobilier à usage d'habitation. Mieux, vous aurez la possibilité de vous faire de nouveaux amis, voire de manger des poissons (pas tous), de votre étang... sauf à être végétarien !

Dans notre prochain rendez-vous, vous aurez beaucoup d'autres bonnes surprises 😊😊😊. Merci qui ?