



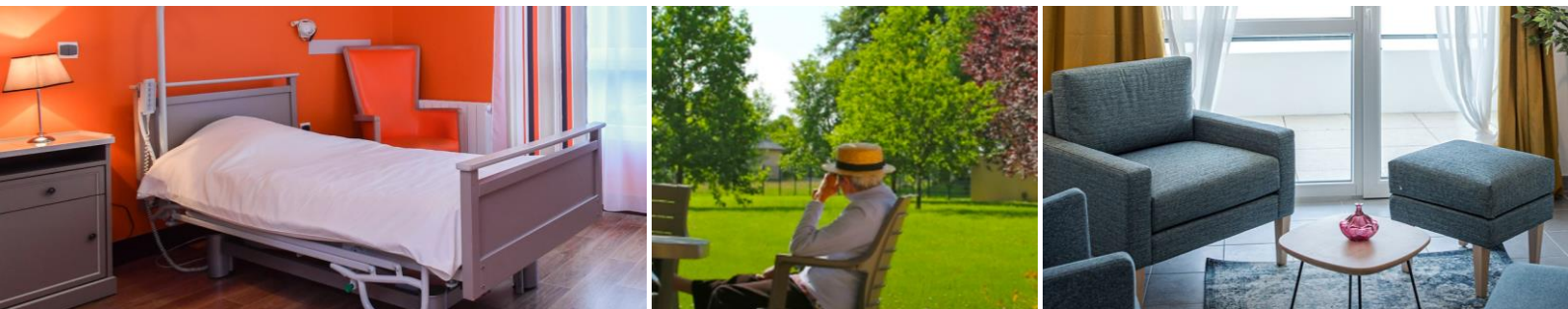
## Maison de retraite médicalisées / Résidences seniors

Malgré le scandale ORPEA, car il est vrai que comme toujours, certains manquent singulièrement d'éthique, il s'agit ici d'un investissement que nous proposons depuis 18 ans environ et qui a toujours nos faveurs.

En effet, lorsqu'on analyse les chiffres mondiaux, nous sommes de plus en plus nombreux sur terre avec une espérance de vie qui ne cesse d'augmenter.

Dès lors, chaque année, la demande immobilière avec prestations de services à destination des seniors poursuit sa hausse, et nous aimons ce type d'immobilier où le taux d'occupation avoisine sans cesse les 100%, les listes d'attente atteignant souvent 3 années pour trouver une place.

Or, l'Etat français n'ayant plus les moyens de financer des maisons de retraite médicalisées atteignant les 10 à 15 millions d'euros, mais ne pouvant laisser dans la rue les personnes frappées d'Alzheimer ou tétraplégiques, a voté une loi très attractive sur le plan fiscal afin d'attirer les capitaux privés.



Prenons un exemple :

Vous faites l'acquisition à crédit d'une chambre et de « millièmes » pour 200 000€ environ, les « millièmes » représentant le service médical, la salle à manger, le jardin etc... dont vous êtes également propriétaire.

L'Etat vous rendra les 30 000€ de TVA de cet investissement, vous octroiera 2 000€ de réduction d'impôt chaque année pendant 9 ans, et n'imposera pratiquement pas vos loyers.

A savoir que pour 450€ par mois environ, un chiffre à affiner pour chaque investissement, vous augmentez de 200 000€ la valeur de votre patrimoine immobilier, la fiscalité et les loyers finançant le reste du crédit.

Beaucoup de ces EHPAD sont localisés dans les banlieues de Toulouse, de Lyon, de Lille, de Paris, de Montpellier et autres grandes villes générant chaque année une forte demande en matière de résidences seniors.

A contrario, si nous sommes toujours en faveur de l'immobilier à destination des personnes âgées, nous avons abandonné depuis longtemps la vente d'appartements locatifs en France.

En effet, l'explosion de la fiscalité, et l'octroi de tous les droits aux locataires contre les propriétaires, ont annihilé l'essentiel des avantages qui existaient auparavant dans le secteur locatif français.

## Immobilier international

Par contre, si la France a eu la bêtise de dévaloriser son secteur locatif, tel n'est pas le cas de nombre de pays qui veillent à une fiscalité très faible afin de favoriser un secteur créateur d'emplois, et sont loin de protéger les mauvais payeurs et leurs dégradations.

Les rentabilités en termes de loyers et de plus-values peuvent être importantes, que ce soit dans la détention de parkings en centre-ville, de surfaces commerciales, d'appartements et de maisons loués ou dans le secteur hôtelier.

Bien entendu, l'immobilier, comme tout investissement, peut baisser, mais la diversification géographique mondiale que proposent des holdings est intéressante, toutes ces acquisitions immobilières étant réparties aux Etats-Unis, en Europe et en Asie.



## Prises de participations dans des entreprises

Et on retrouve cette même diversification mondiale lorsqu'on investit dans des entreprises, les technologies d'avenir recelant un potentiel même si, là encore, tout peut subir une crise.

Notre monde de demain, c'est celui de l'Intelligence Artificielle, de la Cybernétique, de la Robotique, des Biotechnologies qui nous soigneront aujourd'hui et demain, même si ces holdings investissent aussi dans des secteurs économiques plus courant comme l'aquaculture ou le nettoyage des sols.



Les cryptomonnaies ne sont pas oubliées, car au niveau monétaire, là encore, notre monde sera amené à changer.



## Vignobles

Plus traditionnel, mais que nous pratiquons depuis 20 ans, la demande mondiale en premiers crus et grands crus ne cesse de croître car même en période de crise, les bouteilles les plus chères sont souvent celles qui se vendent le mieux.

En effet, il y a de plus en plus d'argent dans le monde et le secteur du luxe doit faire partie de vos actifs, tant en termes de vignobles que dans le secteur précédant investissant dans des entreprises.

En France, la fiscalité peut être attractive, car vous pouvez investir jusqu'à 100 000€ par an en obtenant 25% de réduction d'impôt soit 25 000€ à déduire de votre impôt net à payer.

**En conclusion, nos convictions ne changent guère depuis de nombreuses années et nous les maintenons, la période actuelle étant inflationniste avec un potentiel de dévaluation monétaire qui perturberait davantage encore les capacités de financement de certaines institutions d'Etat.**

**Et l'article qu'Agnès Verdier-Molinié a publié le 6 avril dernier dans Les Echos est éloquent à cet égard !**

