

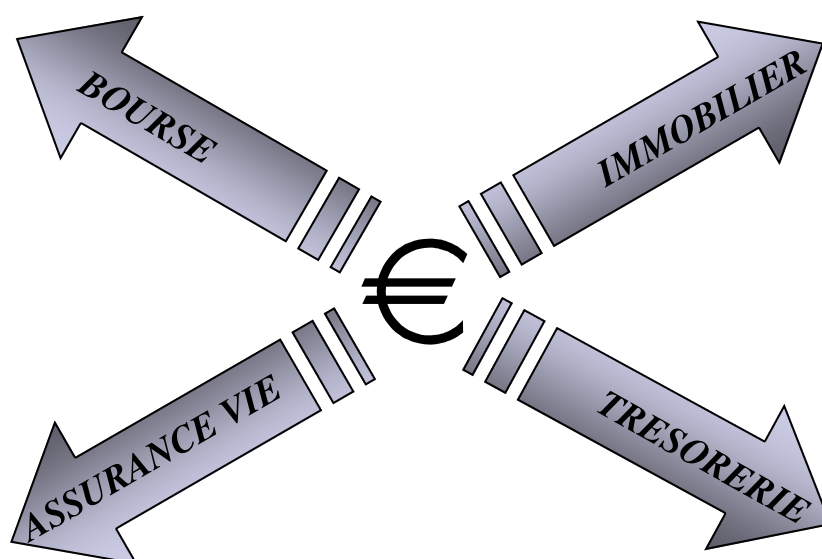
2007, n° 22

15/01/2007

Conseils & Astuces

ZELTIS PATRIMOINE

Où placer votre argent en 2007 ?



Dans ce numéro :

- Où placer votre argent en 2007 ?
- Assurance vie Multisupport.

Page 2

- Immobilier.
- Bourse - Plan d'épargne en Actions. PEA
- En résumé pour 2007

Zeltis Patrimoine

Patrick MONIER

35 rue du Minage

17000 LA ROCHELLE

☎ 05.46.52.27.01

Fax 05.46.51.10.08

Email : zeltispatrimoine@wanadoo.fr

<http://www.zeltis-patrimoine-conseil.com>

Assurance vie Multisupport

Pour cette année 2007, nous renouvelons nos conseils de souscrire au plus vite un contrat d'assurance vie multisupport à ceux qui n'en n'ont pas encore.

Afin de faire fructifier au mieux vos économies, l'assurance vie reste le meilleur placement du marché. Vous avez le choix de rémunérer votre placement sans risques sur le fonds en euros du contrat multisupport assurance vie ou bien de positionner une partie de votre épargne sur des fonds actions, plus exposés mais dotés d'une espérance de gains plus élevée.

Le cabinet ZELTIS a sélectionné les meilleurs contrats d'assurance vie du marché. Le taux moyen des fonds en euros devrait osciller autour de 3,80 % pour 2006.

Les contrats référencés ZELTIS devraient servir un taux autour de 4,70 %, soit quasiment 1 point de plus que la moyenne du marché français.



Après une année 2006 favorable pour l'économie et les marchés financiers, nous prévoyons une poursuite des mêmes tendances pour 2007 : une croissance un peu ralentie, mais toujours solide, une absence de pressions inflationnistes significatives, des risques limités de remontée des taux. Les marchés d'actions seront soutenus par la santé financière des entreprises, des valorisations raisonnables et l'intensification des restructurations.

La volatilité pourrait connaître quelques à-coups, mais il faut selon nous, se positionner dès maintenant pour une 5^{ème} année consécutive de hausse sur les marchés, et démarrer l'année en étant bien investi en actions.

Immobilier

En 2007, il y aura beaucoup de bonnes affaires dans le neuf. Nous répétons sans cesse à nos clients de ne pas se laisser aveugler par les avantages fiscaux d'une opération ROBIEN, BORLOO ou MALRAUX : la rentabilité d'une opération immobilière dépend aussi du prix de revente et donc de l'emplacement de l'acquisition :

Pour cette année 2007 ZELTIS a sélectionné des sites de premier choix :

➤ 5 programmes éligibles De ROBIEN ou BORLOO à :

La Rochelle, Rochefort s/mer, Île d'Oléron et Saintes (appartements & maisons).

Conseil 2007 : Choisissez d'investir dans le centre de La Rochelle. La demande locative est forte et la rentabilité avant avantages fiscaux dépasse 4,20 % l'an, notamment dans les sur-

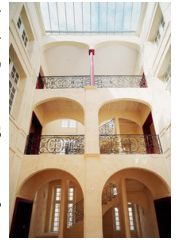
faces de type 2. Les rendements après fiscalité grimpent alors à plus de 6 % l'an.

➤ 5 programmes éligibles en loi MALRAUX à :

La Rochelle, Saintes, Bordeaux, etc..

Conseil 2007 : Pour qu'une opération loi Malraux soit vraiment rentable (au moins 8 %) il faut que vos revenus soient taxés dans la plus haute tranche, c'est-à-dire 40 %, et que le montant des travaux représente au moins 50 % du coût global de l'acquisition.

➤ Plusieurs résidences de meublés professionnels (LMP), et GIRARDIN (DOM-TOM).



Bourse - Plan d'épargne en actions - PEA

Mal connus, les PEA assurances apportent pourtant de nombreux avantages par rapport aux PEA Bancaires. Le PEA assurance est en fait, un contrat de capitalisation, investi en unités de compte. Il juxtapose donc deux réglementations. En effet, il permet de bénéficier d'avantages fiscaux, puisqu'il prend la forme d'un contrat de capitalisation, si un retrait partiel avait lieu avant 8 ans.

Conseil 2007 : Si vous êtes déjà titulaire d'un PEA bancaire, vous pouvez le transférer vers un PEA assurance, tout en conservant son antériorité fiscale.

Les avantages à transférer les PEA bancaires vers les PEA assurances sont les suivants :

- ▶ Une offre de fonds en multigestion (alors que beaucoup de PEA bancaire sont en monogestion).
- ▶ Une disponibilité des fonds investis (par le biais d'avances).
- ▶ Un plafonnement d'ISF limité aux seules sommes investies (alors que sur un PEA bancaire, les plus values rentrent dans l'assiette ISF).

En résumé pour 2007

Choisissez :

L'immobilier dans notre région (triangle La Rochelle, Rochefort, Saintes). Les taux de crédit restent compétitifs malgré la hausse enregistrée en 2006. L'emplacement de votre acquisition est déterminant, la surface du logement également.

L'assurance vie multisupport de qualité. Très bon fonds en euros, rendement supérieur à 4,50 % net. Vous devez également vous positionner sur les fonds en unités de compte. Dans les années à venir, pour gagner plus de 4 %, il faudra d'avantage investir en bourse.

Bourse - PEA. Pensez à transférer vos PEA bancaires vers des PEA assurance dont les avantages sont nombreux.

S uite au prochain numéro