

# Conseils & Astuces

ZELTIS PATRIMOINE

## Vivre au cœur du secteur sauvegardé

**L'**acquisition immobilière par le biais de LA LOI MALRAUX, souvent perçue comme un simple dispositif d'incitation fiscale, intéresse aujourd'hui, de plus en plus d'investisseurs pour leur projet en résidence principale ou en résidence secondaire.

Avec une obligation de location limitée à 6 ans, la loi MALRAUX permet de disposer du bien à l'issue d'une période finalement assez courte.

De plus, une précédente réponse ministérielle (2004) confirme que, après la durée d'engagement de location, le propriétaire a la possibilité dans les conditions de droits commun, de récupérer le logement pour en faire une résidence principale. C'est ainsi que certains voient dans la loi MALRAUX, une opportunité d'accéder à des biens d'exception situés en plein cœur de ville, dans des hôtels particuliers ou de très beaux immeubles en pierre.

La loi MALRAUX s'affirme ainsi comme l'un

des rares accès possibles à un patrimoine immobilier d'exception. C'est ainsi que ZELTIS Patrimoine vous offre régulièrement la possibilité d'accéder à des bâtisses d'exception situées dans le cœur historique de La Rochelle.

Nous avons actuellement un bien UNIQUE, un hôtel particulier du 17<sup>ème</sup> siècle au cœur de la cité rochelaise qui bénéficie d'un emplacement extraordinaire dans la dernière rue pavée de la ville, à quelques pas du vieux port.

Sa richesse architecturale sera préservée et restaurée en y associant le confort, les matériaux contemporains, et en y apportant une maîtrise du coût énergétique grâce à un système de chauffage à énergie renouvelable.

Les résidents de chacun des 16 appartements profiteront de ce cadre d'exception.

Quelques photos ci-après vous permettront d'avoir un aperçu de la magie des lieux...



### Dans ce numéro :

- Vivre au cœur du secteur sauvegardé.

### Page 2

- C'est la rentrée...

Suite....

## Zeltis Patrimoine

Patrick MONIER

10 Place des Coureauteurs

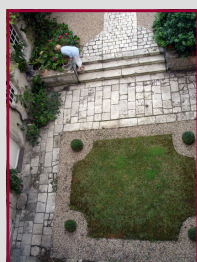
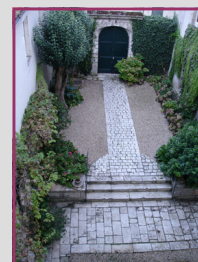
17000 LA ROCHELLE

☎ 05.46.52.27.01

Fax 05.46.51.10.08

Email : [zeltispatrimoine@wanadoo.fr](mailto:zeltispatrimoine@wanadoo.fr)

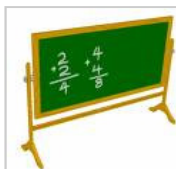
<http://www.zeltis-patrimoine-conseil.com>



## C'est la rentrée....

### C'est la rentrée de nos enfants ! ou de nos petits enfants !

Pensez à préparer des capitaux dès maintenant afin de prévoir le coût conséquent que représente les études supérieures de nos enfants...



L'alimentation, la scolarité et les frais divers, sans oublier le loyer, le budget mensuel d'un étudiant est estimé à 870 euros par mois. Des sommes qui obligent les parents à se poser de multiples questions, fiscales et patrimoniales. Ne vaudrait-il pas mieux acheter un logement plutôt que de verser un loyer à fonds perdus ? Et pourquoi ne pas investir dans l'immobilier neuf afin de tirer parti de ses avantages fiscaux ? comment disposer de capitaux au plus vite afin de ne pas être « dépassé » financièrement par ces événements ?

### Épargner pendant qu'il en est encore temps

N'attendez pas que vos enfants aient 18 ans pour vous poser les bonnes questions ou commencer à chercher des solutions. Commencez à préparer des capitaux, dans cette perspective, dès leur plus jeune âge.

40 ou 50 euros par mois suffisent aisément si vous entamez ce processus au plus tôt... La constitution d'une épargne par le biais de l'assurance vie (épargne financière sur fonds en euros) ou par celui de l'immobilier (locatif loi De Robien ou locatif classique) sont **les deux excellents moyens de réussir à atteindre vos objectifs** quant à cette AIDE précieuse que vous souhaitez apporter à vos enfants.



### Épargne financière

**LA TONTINE, une épargne plus rentable que la plupart des placements traditionnels !**  
**6,85 % par an** en moyenne entre 1987 et 2007.

#### Exemple :

- Versement annuel de 2 500 €
- Tontine démarrée au 1/1/1987
- Capital au terme au 31/12/2007 = **102 000 €**

La TONTINE est une association collective d'épargne viagère régie par les articles R322-139 à R322-159 du Code des Assurances, ses profits sont intégralement répartis entre les bénéficiaires au terme de l'adhésion.

Zeltis a choisi La TONTINE du Groupe : **LE CONSERVATEUR**

### Épargne immobilière

Investissez à la Rochelle dans un programme neuf ! (assorti de l'avantage fiscal De Robien ou pas, selon le choix de chacun).

#### Exemple de financement (Résidence d'env. 30 appartements à La Rochelle-Aytré)

Appartement Type 2 d'une surface habitable d'env. 36 m<sup>2</sup> + terrasse d'env. 10 m<sup>2</sup> + place de parking privative dans la résidence.

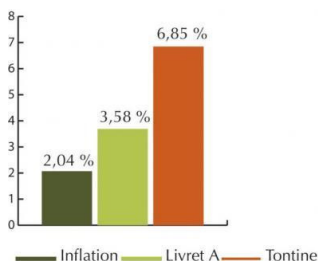
Livraison fin 2009

Prix d'acquisition + Acte notarié = env. 140.000 €

#### Financement :

- Apport personnel	=	0
- Investissement, crédit total	=	140.000 €
- Crédit 20 ans taux fixe	=	5 %
- Mensualités de remboursement	=	924 €
- Loyers mensuels env.	=	574 €
- Charges de copropriété env.	=	25 €
- Économie d'impôt (1)	=	167 €
- Montant à épargner mensuellement	=	208 €

(1) TMI à 30% sur toute la durée de l'opération. 208 €/mois les 7 premières années



**S** uite au prochain numéro