

Conseils & Astuces

**C'est assurément
le moment
d'emprunter !**

Dans ce numéro :

- Petit guide de l'emprunteur

Page 2

- La Tontine Le Conservateur, une gestion efficace et des performances élevées !

Groupe Zeltis

Zeltis Patrimoine

10 Place des Coureauteurs
17000 LA ROCHELLE

☎ 05.46.52.27.01

Fax 05.46.51.10.08

Email : zeltispatrimoine@wanadoo.fr

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

Foncimmo

8 Place des Coureauteurs
17000 LA ROCHELLE

☎ 05.46.52.27.11

Fax 05.46.51.10.08

Email : foncimmoagence@orange.fr

<http://www.foncimmo.net>

ZELTIS PATRIMOINE



Les taux de crédit ont connu une forte baisse ces dernières semaines....Voici quelques repères afin de vous orienter au mieux dans votre recherche de financement.

Qu'appelle-t-on un prêt modulable ? (à ne pas confondre avec un prêt à taux révisable)

C'est un prêt dont le taux reste fixe mais dont les mensualités peuvent être :

- Suspendues pendant une période allant de 6 mois à deux ans, et les mensualités reprennent à l'issue de la période d'interruption en rallongeant la durée du prêt d'autant.
- augmentées (de 20 % à 30 % en général) de façon à raccourcir la durée du prêt.

Nous vous recommandons ce type de prêt, car il offre une grande souplesse en matière de remboursement : en cas de difficultés ou d'autres projets, il sera possible de suspendre le remboursement, en cas de revenu supplémentaire il sera possible d'accélérer le remboursement et donc de réduire le coût total du prêt.

Quel est le montant minimum d'apport personnel que demandent les banques ?

Dans le cadre de l'acquisition d'une première résidence principale, les banques demanderont généralement 10 % d'apport personnel en plus des frais divers (frais de notaire, garanties : hypothèques, caution). Les frais d'agences sont considérés comme faisant partie intégrante du prix de vente.

Dans le cas d'un investissement locatif, le fait de ne pas disposer d'apport personnel n'est pas pour les banques un critère bloquant dans la mise en place d'un crédit.

Les chiffres sont éloquentes à ce sujet. On estime à l'heure actuelle, que 1/3 des crédits sont octroyés sans apport personnel et/ou sans épargne préalable. En ce qui concerne **Zeltis Patrimoine**, 80 % des dossiers que nous soumettons à nos partenaires bancaires sont accordés sans aucun apport personnel.

Les raisons de ne pas mettre d'apport personnel :

- **Vous n'avez pas d'épargne disponible** car vous n'avez pas constitué d'économies,
- **Vous souhaitez conserver vos placements actuels**, compte tenu de la rémunération qu'ils génèrent (AZUR MMA 4,52 % net en 2008 ; La Tontine 6,85 % (cf. ci-après)
- **Vous souhaitez bénéficier au maximum des réductions d'impôts**, (loi Scellier, loi de Robien). Intérêt de financer votre opération à crédit afin de neutraliser fiscalement les futurs revenus locatifs.
- **Vous financez des travaux**

Comment est déterminé le taux d'intérêt qu'appliquent les banques ?

Les banques prennent en compte plusieurs facteurs :

- Le coût de refinancement, c'est-à-dire le prix auquel elles achètent l'argent sur les marchés financiers,
- Les frais de fonctionnement,
- La prime de risque

A cela s'ajoutera bien entendu la marge bénéficiaire que les banques souhaitent réaliser.

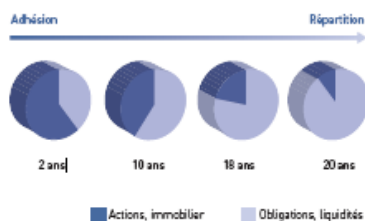
La Tontine Le Conservateur, une gestion efficace et des performances élevées !

Préparer des capitaux :

- retraite
- de reconversion
- pour vos enfants et petits enfants
- en franchise d'ISF



Exemple d'évolution de la nature des investissements au cours de l'adhésion



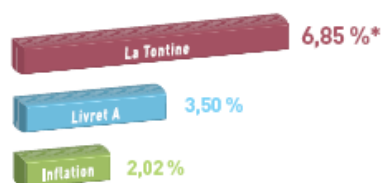
Des performances élevées et une augmentation du pouvoir d'achat

Avec un rendement de 6,85 % au cours des vingt dernières années, la Tontine fait mieux que les traditionnels livrets d'épargne réglementés. Ainsi, elle favorise très nettement une augmentation constante du pouvoir d'achat de votre investissement. Sur la période 1988-2008, l'inflation a été en moyenne de 2,02 %, ce qui vous laisse un gain net moyen en pouvoir d'achat de +4,83 % par an !

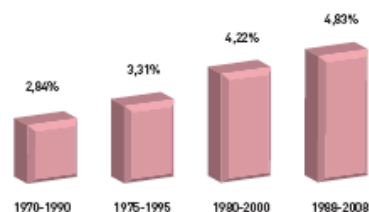
Pour votre retraite et l'avenir de vos enfants, la Tontine c'est capital.

- Face au déséquilibre de la retraite par répartition et à l'heure où les plans d'épargne proposent de percevoir une rente viagère, vous apprécierez de toucher le moment venu un capital.
- Grâce à La Tontine, vous pouvez également aider vos enfants et petits-enfants à bien démarrer dans la vie. Ils apprécieront de pouvoir plus facilement financer leurs études, acquérir leur premier logement.

Evolution comparée des rendements annuels moyens entre le 01/01/1988 et le 01/01/2008



Evolution du gain annuel moyen en pouvoir d'achat sur quelques répartitions



*Rendement annuel net, hors prélèvements sociaux, réellement servi en 2008 pour une adhésion effectuée en 1988 à l'âge de 45 ans à l'association 1988-2008, sur la base du paiement chaque 1^{er} janvier d'une cotisation. Les performances du passé ne préjugent en rien des performances à venir.

Par exemple :

- ◆ Pour un versement annuel de 2500 €, soit environ 208 € par mois, sur 20 ans, le capital disponible aujourd'hui s'élève à 107 500 €**

** Capital net hors prélèvements sociaux pour une adhésion de 20 ans effectuée à l'âge de 45 ans à l'association 1988-2008, sur la base du paiement chaque 1^{er} janvier d'une cotisation. Les performances du passé ne préjugent en rien des performances à venir.

- ◆ Pour un versement unique de 20 000 € effectué en 1998, le capital disponible aujourd'hui s'élève à 41 200 €***

*** Capital net hors prélèvements sociaux pour une adhésion de 10 ans effectuée à l'âge de 60 ans à l'association 1988-2008, sur la base du paiement d'une cotisation au 1^{er} janvier. Les performances du passé ne préjugent en rien des performances à venir.

Suite au prochain numéro