

## Gestion des Opportunités

### IMMOBILIER EN LANGUEDOC

Maisons et appartements de vacances,

c'est le moment

Et si vous profitez du ralentissement mondial du marché immobilier pour vous offrir une résidence secondaire et avoir de revenus locatifs pendant les périodes où vous ne l'habitez pas .

« Depuis que j'ai signé 2 ans avant ma retraite, je ne pense plus qu'à ça. . Ce patron de PME locataire de sa résidence principale vient d'acquiescer un appartement à La Grande Motte. »

Son programme. Profiter des mesures qui facilitent les donations pour transférer à son fils la nu propriété tout en gardant l'usufruit et s'y ressourcer régulièrement avec sa femme et ses enfants, puis s'y installer une partie de l'année lorsqu'il décidera de lever le pied. « De toute façon la pression de la demande en bord de mer dans le sud de la France est telle qu'il faut profiter des opportunités actuelles..

Augmenter son pouvoir d'achat immobilier en achetant une résidence de vacances, c'est un choix que font de plus en plus de Français.

« Partout les délais de vente s'allongent. Une période parfaite pour prendre le temps de prospecter et dénicher la résidence de ses rêves », . Et dans un contexte de ralentissement immobilier généralisé, il n'est pas besoin d'être milliardaire pour s'offrir la belle vie.

Vous disposez d'un budget serré ?

Pariez sur un appartement dans des résidences de standing avec piscine et de toutes les infrastructures de loisirs de La Grande Motte, en bord de mer,

Vous n'êtes pas prêt à parier sur la bonne tenue du marché de la résidence de loisir à 30 % du TGV, à 15% de l'aéroport et dans une ville ouverte et animée grâce à la proximité de l'agglomération de Montpellier guettez donc les opportunités pour certains types de biens qui vont atteindre bientôt leur valeur de rendement locatif.

.....  
Scellier Dans le Neuf comme

dans l'Ancien

La réduction "Scellier" crédit d'impôt maintenu à 25%

Considéré comme le « moteur de l'immobilier neuf en 2009 » par une majorité des professionnels, le dispositif Scellier a fortement dynamisé la vente de logements neufs, dès le début de l'année. Près de 25 000 logements étaient ainsi vendus au premier trimestre 2009, soit 10 000 de plus qu'au dernier trimestre 2008\* ! Objectif premier de cette loi : favoriser l'investissement locatif grâce à une réduction d'impôt de 25% du montant investi, dans la limite de 300 000 € ;. Ce taux devait être abaissé à 20% en 2010, puis 15% en 2011 et 2012 : cette disposition a cependant été annulée, ou du moins reportée. La défiscalisation se met au vert en 2011. Dès 2011, l'écologie vient se faufiler dans le dispositif Scellier : seuls les logements dits « Bâtiments basse consommation » (BBC) seront concernés par une réduction d'impôt de 25% (ce chiffre passera à 20% en 2012). Les particuliers souhaitant investir dans les autres types de biens immobiliers bénéficieront de leur côté d'une baisse d'impôt de 15% en 2011 et 10% en 2012. Enfin, en 2013 cette réduction sera de 15% pour les bâtiments basse consommation et de 0% pour les autres.

L'Ancien :

1) La loi Scellier ne s'applique qu'à des logements NEUFS, ou qui après transformation ou réhabilitation acquièrent la consistance du neuf.

Votre logement nécessite une réhabilitation... Cette réhabilitation d'un logement ancien suppose de suivre une procédure précise afin que la réduction d'impôt Scellier puisse vous être octroyée :

>> il faut d'abord faire constater l'état de non décence du logement, réaliser les travaux, et enfin faire constater que le logement a acquis la consistance du neuf après travaux.

Plus d'infos très précises sur ce sujet sur ce site [http://www.impots-loi-scellier.com/...](http://www.impots-loi-scellier.com/) Ne pas confondre donc

## RENOVATION et REHABILITATION.

2) La Loi Scellier est également accordée aux logements faisant l'objet d'une réhabilitation ou d'une transformation (d'un local en logement),

>> Vous changer la destination d'un local type grange, local commercial, atelier etc. pour qu'il devienne un logement à titre d'habitation.

La réhabilitation doit s'opérer sur des logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence.

Un contrôleur technique indépendant des entreprises de travaux doit réaliser un état descriptif du logement avant ceux-ci, afin de prouver qu'il n'est pas décent. Les travaux de réhabilitation doivent être effectués entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012.

>> La transformation concerne les travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration d'un local non habitable afin qu'il le devienne.

L'achèvement de ces travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local.

Vous souhaitez étudier un projet dans le Sud de La France en Languedoc Roussillon : Le Plan Bâtiment Grenelle en quelques mots...

26 février 2010 - Le rapport d'activité 2009 est en ligne

Un an à peine et que de chemin parcouru !« En janvier 2009, lorsque le premier ministre m'a confié cette mission, les lois Grenelle 1 et 2, qui fixent les objectifs à atteindre et déterminent les moyens de leur mise en œuvre, étaient encore lointaines Plus d'informations .. => Mon Projet JC Ménabrèa Ingénieur ETP, Diplômé ICH  
Expert IMMOBILIER FNAIMSMS : 0607815887