

Que dit l'économie cette semaine ?

Challenges

www.challenges.fr

A close-up portrait of Joseph Stiglitz, an older man with a grey beard and glasses, wearing a dark suit and tie. He is smiling slightly. The background is a view of the Earth from space, showing the blue oceans and white clouds of the planet.

ALORS, LA REPRISE ?

- **Le diagnostic du Prix Nobel Joseph Stiglitz**
- **Ce que disent les indicateurs avancés**
- **Ce que prépare l'équipe Sarkozy** p.12



Une astuce pour alléger le coût du rêve

Repeindre les volets, vidanger les conduits, élaguer les arbres... même en bon état, les maisons de vacances sont des folies ! Pour couvrir une partie des frais, pourquoi ne pas les louer ? Pour se faire connaître auprès des locataires, Pap.fr propose des forfaits annuels : pour 110 euros, l'annonce est en permanence sur son site. Attention à ne pas surprendre la maison. « Si la description des lieux loués est erronée, le locataire pourra reprocher au propriétaire de manquer à son obligation de bonne foi », affirme Franck Gozlan, avocat à Paris et membre de CabinetsAvocats.com, partenaire d'Acheter-louer.fr. Autre précaution : ne rien oublier dans le contrat de location, en s'aidant d'un contrat-type. En cas de location par correspondance, le locataire a sept jours après la signature du contrat pour se rétracter. « Passé ce délai, les arrhes, plafonnées généralement à 25% du montant de la location, sont définitivement acquises au propriétaire. »

Dernier impératif : l'inventaire et l'état des lieux, très précis, doivent se faire en double exemplaire. La paperasse s'arrête là. « Au-dessous de 32000 euros annuels de recettes, le propriétaire est soumis au régime fiscal des microentreprises : il n'est pas obligé de s'inscrire au registre du commerce et des sociétés, ne doit pas faire de bilan, ni tenir de comptabilité », explique maître Gozlan. Seules 50% des recettes seront taxées au titre de l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux, et elles ne sont pas soumises à la TVA. Mais attention à ne rien stocker de précieux ou de sentimental dans la maison. Sinon, gare à la déception en cas de dommage ou de... disparition. **Héloïse Bolle**

le marché. « Les affaires reprennent, nous avons retrouvé en juin 2009 des niveaux d'activité comparables à ceux de juin 2008 », se réjouit Alexander Kraft.

Certains acquéreurs préfèrent toutefois attendre, car c'est maintenant leur tour de « faire » le marché – attention, cela ne fonctionne pas toujours. « J'ai viré de mon bureau quelqu'un qui faisait une proposition à 50% du prix », raconte un agent immobilier de Dinard. Ailleurs, c'est un industriel français qui, ayant trouvé la maison de ses rêves, fait patienter le vendeur avec cette explication : « Vous n'imaginez pas la profondeur de l'iceberg. »

La chasse aux bonnes affaires est donc ouverte, et Challenges vous propose un choix de propriétés dans les régions les plus demandées : le

Propriété à vendre à Biarritz, 5 millions d'euros. Près du centre-ville et des plages, villa de 500 m², parc de 1,4 hectare, tennis, piscine et conciergerie. Construite en 1808. Le roi d'Espagne Alphonse XIII y a séjourné. Fait rare : possibilité, de faire bâtir une autre maison (agence Sotheby's International Realty à Biarritz).

Sud et les stations balnéaires, bien sûr, mais aussi la campagne (*lire pages suivantes*).

Alors rêvons, mais en gardant les pieds sur terre. Quel que soit le prix de la maison de vacances, la vie de propriétaire n'est pas un long fleuve tranquille : les charges fixes d'une belle villa s'élèvent à 1 ou 2% du prix de vente ; avec un grand jardin ou une piscine à entretenir, elles s'envolent jusqu'à 4%. Et il faut savoir qu'une propriété au bord de la mer, exposée à l'humidité, se dégrade plus vite. En rajoutant à cela le coût de l'emprunt et les taxes locales, le montant des charges fixes incompressibles grimpe vite. Pour diminuer la facture, il est possible de louer sa maison (*lire ci-contre*). Après tout, réaliser un fantasme, cela n'a pas de prix. **Irène Inchauspé**