

Salon du livre P.72

L'édition jeunesse à l'honneur

valeurs actuelles

Valeurs actuelles

« Il n'est de richesses que d'hommes. » Jean Bodin

Chaque
jeudi

NUMÉRO 3826
DU 25 AU
31 MARS 2010

3,50 €

DOM : 4,90 €

BELGIQUE : 3,80 €

MAROC : 45 DH

TUNISIE : 2,9 DT

ZONE CFA : 2 600 CFA

CANADA : 5,50 DC

MAYOTTE : 5,50 €

www.valeursactuelles.com

L'urgence

- Pourquoi la gauche revient
- Comment la droite peut se reprendre P.18



Éric Zemmour

Immigration

- Ce qu'elle coûte P.12
- Ce qu'elle rapporte
- Le cri d'alarme de Zemmour

M 02810 - 3826 - F: 3,50 €



Votre Argent Patrimoine

LA VIE IMMOBILIÈRE

Louer pour rentabiliser

Selon Abritel, le numéro un français de la location saisonnière sur Internet, louer sa résidence secondaire permet d'avoir un revenu complémentaire de 12 000 euros en moyenne par an. À condition d'éviter les pièges.

Régie par le code civil, la location saisonnière implique de louer une villa ou un appartement pendant une journée, une semaine, un ou plusieurs mois. Vivement conseillée, la signature d'un contrat entre le locataire et le propriétaire fixe le prix de la location, les modalités de règlement et permet d'identifier le logement. Outre la surface et le nombre de pièces, le

contrat décrit brièvement les équipements et la situation géographique du bien, par exemple sa distance par rapport à la mer. Attention, si le logement ne correspond pas à la description annoncée, le locataire peut faire condamner le propriétaire pour publicité trompeuse. Les charges peuvent être fixées de manière forfaitaire ou à la consommation sur la base des relevés des compteurs d'eau, d'électricité et de gaz. Dans ce cas, le relevé des compteurs doit être réalisé avec le locataire au jour de l'arrivée.

Arrhes ou acompte ? Si aucun pourcentage du montant du loyer n'est déterminé par la loi, il est d'usage de demander une avance pour garantir la réservation du logement. Généralement, ce taux est compris entre 20 et 30 % du prix de la location, le solde étant versé le jour de l'entrée dans les lieux ou quelques jours avant. Si la location est réalisée par le biais d'un

agent immobilier, cette somme ne peut être versée plus de six mois à l'avance et ne peut excéder plus de 25 % du montant de la location. S'il s'agit d'arrhes, le locataire perdra la somme versée en cas d'annulation de la réservation. Si c'est le propriétaire qui annule le contrat, il devra restituer au candidat locataire le double de la somme versée. Dans le cas où l'avance est qualifiée d'acompte, le locataire devra verser l'intégralité de la location s'il se désiste. Si rien n'est précisé dans le contrat et que la somme versée est supérieure à 500 euros, l'avance sera considérée comme des arrhes (code de la consommation article L.114-1).

En cas de dégradation ? Le locataire est responsable des dommages causés par lui-même ou par les occupants qu'il fait venir. Généralement, le locataire est assuré hors domicile par son contrat multirisque habitation. De son côté, le propriétaire peut prévoir dans son contrat d'habitation que l'assureur exerce un recours contre le locataire. En cas de dégradation, le propriétaire doit apporter la preuve de la responsabilité du locataire et établir le prix des réparations.

Et fiscalement ? La location saisonnière, comme les locations meublées, permet de bénéficier d'un régime fiscal forfaitaire si les recettes ne dépassent pas 32 100 euros pour l'année. Le propriétaire bénéficie alors d'un abattement de 50 % au titre des frais et charges relatifs au logement, ce qui signifie que seuls 50 % des loyers sont à réintégrer dans l'ensemble des revenus pour être ensuite imposés.

MARIE DE GREEP-MADELIN

ments seront construits. L'État apportera sa contribution à hauteur de 624 millions d'euros sous forme de subventions aux organismes HLM, de 2 milliards au titre de la TVA réduite et de 850 millions en compensation de l'exonération de la taxe foncière.

La location saisonnière suit le même régime fiscal que les locations meublées.

REPÈRES

Énergie : les standards de 2020

Dans l'immobilier, l'écoconception ne se limite aux programmes de promotion. Des initiatives sont prises ici et là pour diminuer la facture d'énergie. Ainsi par exemple l'architecte parisien Pascal Gontier termine une maison passive à énergie positive sur l'île Saint-Germain, à Issy-les-Moulineaux (photo). Un dispositif de ventilation naturelle expérimental a été mis en place, avec récupération de chaleur sur l'air sortant du bâtiment. À la différence d'un système de ventilation mécanique double flux installé dans les bâtiments à très basse consommation, il ne consomme pas d'énergie. Pour réduire au maximum les consommations et lutter contre l'effet de serre qui stocke le carbone, les matériaux de construction ont été choisis en fonction de leur bilan écologique. Comme elle est implantée dans une zone inondable, elle repose sur des pieux qui constituent également le support d'une installation géothermique innovante. Les murs sont isolés par 24 centimètres de cellulose et 4 centimètres de laine de bois. Largement dimensionnées, les fenêtres et



baies sont équipées d'un triple vitrage très performant. La production d'énergie résulte essentiellement d'une cinquantaine de mètres carrés en façade et en toiture de panneaux photovoltaïques, dégageant un rendement de 17 %. L'énergie récoltée sera vendue à EDF. Au final, cette maison produira 40 kWh au mètre carré et par an en énergie primaire et en consommera autant pour le chauffage, l'électroménager, l'eau chaude sanitaire et l'éclairage. De quoi espérer amortir sur le long terme, le surcoût de 10 à 15 % lié à cette construction. RENÉE DEHEL

LE CHIFFRE

4,7 milliards

C'est le montant consacré par le gouvernement aux logements sociaux pour 2010. En tout, 140 000 loge-