

IMPÔTS

La déductibilité des intérêts d'emprunt immobilier serait progressivement réservée aux « bâtiments basse consommation ». Pour les autres logements neufs, le crédit d'impôt serait ramené à 35 % la première année et à 16 % les 4 années suivantes.

La déductibilité des intérêts d'emprunt recentrée sur les logements « verts »

C'est la première évolution majeure de la loi travail, emploi et pouvoir d'achat (Tepa), publiée en août 2007, et qui incarnait les grandes orientations fiscales initiales de Nicolas Sarkozy : défiscalisation des heures supplémentaires, bouclier fiscal, baisse des droits de succession, déductibilité des intérêts d'emprunt immobilier. Ce dernier dispositif va être progressivement réservé aux acquéreurs de logements situés dans des « bâtiments basse consommation » (BBC). Aujourd'hui, le crédit d'impôt atteint 40 % des intérêts versés la première année, et 20 % les quatre années suivantes, dans la limite de 3.750 euros par an pour un célibataire, 7.500 euros pour un couple (et 500 euros supplémentaires par personne à charge).

« Un véritable bonus-malus »

Le gouvernement devrait réduire la réduction d'impôt en sifflant, de telle sorte qu'elle soit nulle au 1^{er} janvier 2013. En 2010, par exemple, le crédit d'impôt pourrait être ramené à 35 % la première année, et à 16 % les quatre années suivantes, en cas d'acquisition d'un logement fortement consommateur d'énergie (non « BBC »). Le plafond et le nombre d'annuités ne sont pas modifiés.

Le dispositif devrait être définitivement arrêté cette semaine, pour une inscription en loi de Finances 2010. La déductibilité

proposée en 2011 et en 2012 devrait également y figurer. Le barème ne s'appliquera qu'aux nouvelles acquisitions, à compter du 1^{er} janvier 2010. L'an dernier, le gouvernement avait déjà majoré le bénéfice de la mesure pour les logements BBC en portant le crédit d'impôt à 40 % des intérêts versés, pendant sept ans (au lieu de cinq ans). « Avec ce nouvel ajustement, nous transformons le dispositif en un véritable bonus-malus », explique un artisan du projet.

L'ancien n'est pas concerné

La réforme touche à l'une des mesures les plus populaires de la loi Tepa : cette année, ce sont quelque 860.000 foyers fiscaux qui ont demandé à bénéficier du crédit d'impôt dans leur déclara-

tion de revenus 2008. La mesure devrait coûter 965 millions d'euros à l'Etat en 2009, et jusqu'à 4,5 milliards d'euros en régime de croisière, à compter de 2014 (voir ci-contre). En restreignant le dispositif, le gouvernement souhaite inciter les propriétaires et les promoteurs à passer le plus rapidement possible de la réglementation thermique 2005 à la nouvelle réglementation thermique 2012. Au 1^{er} janvier 2013, tous les logements neufs devront être à basse consommation. « Je n'ai pas l'intention de continuer longtemps à aider à la construction de loge-

ments qui sont des passoires en matière de consommation énergétique », a lancé Nicolas Sarkozy jeudi dernier, en présentant la taxe carbone. Pour l'heure, le nombre de logements respectant la norme BBC est faible : depuis le début de l'année, 13.000 ont été construits selon ces critères.

Le verdissement de la loi Tepa restera cependant partiel : les logements anciens, non concernés, représentent les deux tiers des transactions. « Au-delà du verdissement, il conviendrait surtout d'évaluer le dispositif et de le recentrer sur l'immobilier neuf », estime Gilles Carrez (UMP), rapporteur du budget à l'Assemblée nationale.

LUCIE ROBEQUAIN

Bâtiment basse consommation.

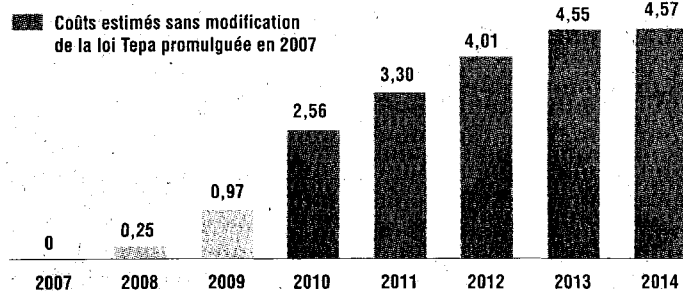
Le label BBC a été créé par arrêté en 2007 avec un référentiel établi par l'association française Effinergie. Il s'inspire notamment du label suisse Minergie. Le bâtiment ne doit pas dépasser une valeur moyenne de consommation de 50 kilowattheures par m² et par an modulée en fonction de la région dans laquelle il est situé. Cette consommation à ne pas dépasser porte sur les usages de l'énergie sur lesquels on peut agir dès la conception d'un bâtiment : le chauffage, l'eau chaude sanitaire, les auxiliaires de ventilation et de chauffage, l'éclairage (via l'éclairage naturel) et enfin la climatisation.

Haute qualité environnementale.

Il s'agit d'une démarche et non d'un label ou d'une réglementation. Le titre HQE montre que l'entrepreneur qui a construit le bâtiment a respecté une démarche environnementale. Il peut choisir ses engagements dans une liste de 14 cibles portant aussi bien sur l'économie des ressources naturelles, la réduction de la pollution de l'air, de l'eau et du sol, la production de déchets ultimes et l'efficacité énergétique.

Le coût budgétaire du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt immobilier

En milliards d'euros



« Les Echos » / Source : ministère des Finances

Les promoteurs ne bataillent pas pour la loi Tepa

Les professionnels de l'immobilier ne sont pas opposés au verdissement de la loi Tepa. Jean-Louis Borloo pousse une autre idée : créer un bonus-malus sur les droits de mutation.

Rendre la loi Tepa plus restrictive en la « verdissant » ne fait pas frémir le milieu de l'immobilier. « La préoccupation de nos clients primo-accédants n'est pas la déductibilité des intérêts, mais l'obtention d'un financement », remarque le dirigeant de Nexity, Alain Dinin. Or les banquiers n'intègrent pas la déductibilité des intérêts dans le calcul du montant empruntable, alors qu'ils y intègrent le prêt à taux zéro et l'avantage fiscal Scelcier. »

Même analyse dans le monde

HLM, dont les logements neufs vendus dans le cadre de l'accession sociale à la propriété sont éligibles. « La déductibilité des intérêts d'emprunt avait été supprimée une première fois dans le passé car elle ne déclenchait pas de décision d'achat », rappelle Thierry Repentin, président de l'Union sociale pour l'habitat, qui chapeaute les organismes HLM. Sachant que le dispositif coûtera 4,5 milliards par an à terme, nous disons au gouvernement : vous avez de la marge pour réorienter les aides vers les classes moyennes et modestes. » Par exemple en augmentant les aides à la pierre et le prêt à taux zéro. Plutôt que de « verdier » la loi Tepa, pourquoi ne pas la supprimer ? « S'il y avait un choix à faire, poursuit Alain Dinin, la

déductibilité des intérêts pourrait être remplacée par une aide à l'achat des logements les plus performants énergétiquement », ce qui compenserait leur surcoût.

Rénovation thermique

Si les promoteurs ne bataillent pas pour le dispositif Tepa, ils refusent en revanche le verdissement des autres aides à l'achat, en particulier le PTZ. Car cela risquerait de déstabiliser le marché. « Construire en norme énergétique RT2012 renchérit de 15 % le coût de construction et de 7,5 % le prix de vente du logement », estime Alain Dinin. Or, 50 euros de mensualité en plus, c'est 2,5 millions de ménages qui ne peuvent plus acheter. Selon nos informations, un verdissement du PTZ n'est

toutefois pas envisagé. Et une consultation des professionnels est prévue sur le thème du verdissement.

En attendant, Jean-Louis Borloo pousse une autre idée : la création d'un bonus-malus pour les droits de mutation. Pendant les débats du Grenelle, les associations voulaient rendre obligatoire la rénovation thermique lors de chaque transaction. De crainte de casser le marché, l'idée avait été abandonnée. Le ministre de l'Ecologie veut appliquer au logement la même logique que le bonus-malus auto. L'acheteur aurait un certain délai pour faire les travaux et bénéficierait d'un bonus si les objectifs sont atteints. Dans le cas contraire, il devrait payer un malus.

J. C. ET M. C.

RETRAITE

La performance annuelle du FRR atteint 2,4 %

La Tribune 1513

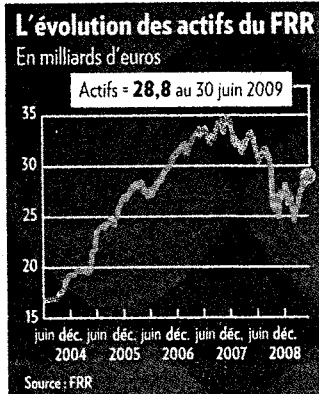
Le rendement annuel moyen depuis la création DU FONDS DE RÉSERVE DES RETRAITES (FRR) REDÉCOLLE.

LE FONDS DE RÉSERVE des retraités (FRR) récupère progressivement le terrain perdu. « Vendredi, sa performance annuelle moyenne depuis l'origine du Fonds a atteint + 2,4 %, indique Raoul Briet, président du conseil de surveillance du FRR. Ce n'est pas encore bien, mais c'est mieux. » Touché de plein fouet par la crise financière, le Fonds de réserve avait annoncé, en avril, un rendement annualisé (depuis sa création) négatif de 1,2 %. En 2008, le Fonds avait perdu 20 % de sa valeur et le montant des actifs gérés n'atteignait plus que 27,7 milliards à la fin décembre, contre 34,5 milliards un

an plus tôt. Depuis, le Fonds se redresse. Sa performance annualisée s'établissait à + 0,9 % à fin juin 2009. « Nous bénéficions de la hausse des marchés boursiers, puisque notre portefeuille est encore composé à 45 % en actions, poursuit Raoul Briet. Avec cette nouvelle performance, bien supérieure à l'inflation, nous décollons véritablement. »

■ 55% D'ACTIFS RISQUÉS

Mis à mal par la chute des bourses, le FRR a décidé de revoir, en juin, sa politique de placement en réduisant la part de ses actifs risqués. Son por-



tefeuille de référence est désormais composé à 55 % d'actifs risqués (45 % actions, 5 % immobilier et 5 % matières

premières), contre 70 % précédemment, et à 45 % d'obligations. Créé sous le gouvernement Jospin pour consolider les régimes de retraite à partir de 2020, l'objectif minimal du Fonds est de rembourser les abondements qu'il aura perçus jusqu'en 2020 indexés sur l'inflation, ce qui équivaldrait à contribuer, à hauteur de 2,3 milliards d'euros par an, au financement du système de retraite jusqu'en 2040. Selon des évaluations amenées à être revues à la baisse, les besoins de financement du système de retraite sont estimés à près de 25 milliards d'euros par an en 2020... V. CH.

L'Insee réfléchit à de nouvelles statistiques pour suivre le rapport Stiglitz

L'Institut cherchera à mieux traduire en chiffres la pollution, les inégalités ou le « bien-être subjectif ».

IL N'Y A PAS que le PIB dans la vie !, pourrait-on dire pour résumer le rapport Stiglitz. Message approuvé par Nicolas Sarkozy et bien reçu par l'Insee qui, dès hier, expliquait qu'il allait s'efforcer de fournir « une production statistique à l'écoute des nouveaux besoins ».

► **Des données affinées sur le revenu et la consommation.** Depuis le mois de juin dernier, rappelle l'Institut, revenus et consommation sont présentés par catégories de ménages. Une façon d'essayer de réduire « un écart prononcé » entre les statistiques classiques (croissance, inflation, chômage...) et « les perceptions largement répandues de ces réalités », souligné par le rapport Stiglitz. Les moyennes

cachent une vaste diversité de situations...

► **Le calcul de la répartition du patrimoine** par catégories de ménages « fait également partie des innovations envisagées » par l'Insee. Stiglitz et ses coauteurs notent en effet qu'« un ménage qui dépense sa richesse en biens de consommation accroît son bien-être actuel mais aux dépens de son bien-être futur ».

► L'Insee promet aussi d'évaluer la production domestique des ménages pour leur propre compte, « telles les tâches ménagères ». Ne pas le faire peut fausser les comparaisons au fil du temps puisque « nombre de services autrefois assurés par d'autres membres de la famille sont aujourd'hui achetés sur le marché », observe le rapport Stiglitz. Parvenir à quantifier cette production nécessitera « de nouvelles métho-

des », ce qui prendra du temps, prévient toutefois l'Insee.

► **Les indicateurs de qualité de vie, de bien-être et de développement durable** sont aussi appelés à se multiplier. Prenant un exemple classique, le rapport Stiglitz rappelle qu'un embouteillage peut augmenter le PIB, parce qu'il induit une consommation de carburant, mais qu'il génère pollution, stress... Dès l'an prochain, l'Insee accentuera la présence d'éléments sur le « bien-être subjectif » dans certaines enquêtes. Il promet aussi « un tableau de bord d'indicateurs » pour « suivre l'évolution du patrimoine collectif sous toutes ses formes : capital physique, humain, social ou environnemental ». Il va aussi travailler avec ses homologues étrangers à mieux mesurer « les coûts cachés de la croissance » : émissions de CO₂, pollutions...

O. A.