

IMMOBILIER. Non favorable aux primo-accédants et particulièrement onéreux pour l'Etat, le crédit d'impôt accordé au titre des intérêts d'emprunt immobilier pourrait être remis en cause dès l'année prochaine, au profit d'une aide forfaitaire et instantanée.

VERS UNE RÉFORME DU CRÉDIT D'IMPÔT SUR LES INTÉRÊTS D'EMPRUNT

Deux ans et demi à peine après sa mise en place, le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt pour l'achat de la résidence principale serait-il déjà en passe de disparaître ? « *Disons que nous réfléchissons à rendre ce dispositif plus efficace pour les ménages qui en ont besoin, tout en diminuant le surcoût financier pour l'Etat engendré par cet effet d'aubaine* », précise le député UMP Michel Piron, à

l'origine de cette proposition avec son homologue Gilles Carrez, rapporteur du Budget.

Mesure phare de la loi Tépà du 21 août 2007, le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt immobilier n'aurait en effet pas atteint son objectif : favoriser l'acquisition des ménages les plus modestes. Car, en s'étalant sur cinq ans, à raison d'un remboursement égal à 40 % des intérêts payés la première année et à

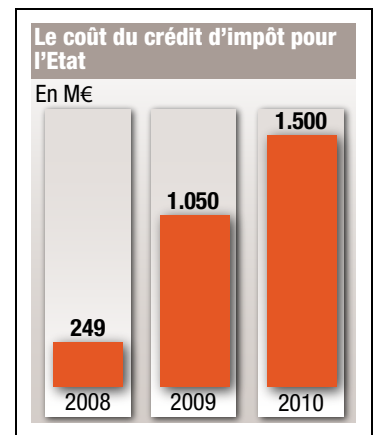
20% les quatre années suivantes, plafonné à 3.750 € pour un célibataire et 7.500 € pour un couple sans enfant (majorés de 500 € par personne à charge), la mesure n'était pas considérée par les banques comme relevant de l'apport personnel. Conséquence, « *si vous pouviez acheter et que les établissements bancaires acceptaient de vous prêter, tant mieux ! Pour les autres, ce crédit d'impôt n'a pas permis l'accession à la propriété en tant que tel* », concède Maël Bernier, porte-parole du courtier Empruntis. D'autant que, avec la crise financière, les banques se sont montrées plus frileuses sur certains dossiers.

en fonction de la situation géographique du logement. Les habitants de la zone A (Paris, Nice...) obtiendraient plus que ceux de la zone B (communes de plus de 50.000 habitants) qui, eux-mêmes, recevraient davantage que ceux de la zone C (reste du territoire).

Conditions de ressources ou pas : des modalités à définir

« *Ce sera une belle et bonne mesure, notamment pour les primo-accédants. Mais à deux conditions, prévient Maël Bernier : que les montants de l'aide ne soient pas ridicules et, surtout, que son obtention ne soit pas liée à des conditions de ressources* ». Là se situe en effet le véritable risque de ce nouveau dispositif.

Loin de favoriser largement l'acquisition immobilière, la mise en place de conditions de ressources priverait purement et simplement les classes moyennes de cette facilité financière. Une crainte d'autant plus justifiée que, si le montant de l'aide n'est toujours pas fixé (mais devrait s'appliquer sur une tranche du prêt encore à définir), la question des conditions de ressources semble beaucoup plus sensible. « *Il faut*



Surcoût. Le poids du crédit d'impôt est de plus en plus lourd pour l'Etat.

bien cibler les ménages que l'on entend aider», indique Michel Piron.

Quant aux modifications apportées au crédit d'impôt dans la dernière loi de finances (le taux de remboursement est passé à 30% la première année et à 15% les quatre suivantes pour les logements neufs non BBC [bâtiment basse consommation]), difficile de savoir ce qu'il en advient. « *Le diable est dans les détails* », se justifie Michel Piron.

Anne-Lise Defrance

Faut-il accélérer son achat ?

► Selon le montant de votre apport personnel, vous avez deux manières de réagir à l'éventuelle suppression du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt. Hypothèse n° 1, votre apport est important. Dans le doute sur l'avenir de cette réforme, achetez rapidement pour bénéficier de cet avantage fiscal et ainsi minorer votre impôt sur les revenus des cinq prochaines années. Hypothèse n° 2, votre apport est faible.

Attendez la mise en place de l'aide instantanée pour compléter votre apport personnel. Votre solvabilité accrue, vous aurez plus de chances d'obtenir un prêt auprès de votre banque. Avant de vous décider, sachez toutefois que, « *aujourd'hui, compte tenu du niveau très bas des taux immobiliers, un apport personnel même faible permet d'acheter* », prévient Maël Bernier, porte-parole du courtier Empruntis.

Une aide immédiate intégrée à l'apport personnel

Afin de pallier cet effet « niche fiscale », le nouveau dispositif prendrait donc la forme d'une aide instantanée, aussitôt assimilable à l'apport personnel de l'emprunteur. Prévue pour une application l'an prochain au plus tard, après un vote en loi de finances 2011, elle serait également forfaitaire. Et, à l'image du prêt à taux zéro avec lequel elle pourrait se cumuler, elle varierait

CERTIFICATION. Dès le 1^{er} juillet prochain, une validation des connaissances sera obligatoire.

LES BANQUIERS BIENTÔT ÉVALUÉS

Ils en ont perdu l'habitude, mais les banquiers vont devoir se remettre à bachoter. Dès le 1^{er} juillet prochain, s'ils veulent se faire embaucher, ces professionnels devront en effet justifier d'un niveau minimal de savoirs techniques et réglementaires, défini et imposé par l'AMF.

La mesure devrait concerner près de 20.000 salariés par an, qu'ils soient traders, conseillers en agence ou gérants. « *C'est la première fois qu'un tel standard est défini, et il a clairement pour but d'élever le niveau de connaissances* », souligne Eric Normand, directeur de l'organisme de formation Bärchen. Principal moyen d'obtenir cette « certification » : un QCM de 100 questions, d'une durée de trois heures. Pour le réussir, il faudra avoir au moins 75% de bonnes réponses aux questions simples (classées « C ») et 85% aux questions plus approfondies (classées « A »).

Un examen pas si facile et pour lequel, sans préparation, le taux de réussite serait faible, à en croire Bärchen, dont le test a été le premier labellisé par l'AMF le 19 mars.

Inquiétant, car, en cas d'échec, le candidat se verra interdit d'occuper le poste. Heureusement, selon le règlement général de l'autorité (article 313-7-1), il disposera d'autant de tentatives que nécessaire pour le décrocher, jusqu'à six mois après son embauche. « *Au nom de la clause dite de "grand-père", les salariés déjà en place fin juin en sont eux dispensés* », explique Bruno Gizard, secrétaire général adjoint de l'AMF.

Procédure interne

L'examen ne sera toutefois pas la seule façon de prouver sa compétence. Les établissements concernés (banques, mutuelles ou opérateurs de marché) peuvent en effet opter pour une validation interne, selon une méthodologie propre, contrôlée a posteriori par l'AMF. Une procédure moins contraignante. « *C'est celle que devraient tenir les banques de détail pour leurs conseillers de vente* », prévoit Hélène Chardoillet, de First Finance, organisme dont le test est en voie d'homologation.

Julien Bouyssou

index		Ces sociétés vous informent :	
	page		page
● AXA	13	● SCHNEIDER ELECTRIC	7
● ORPÉA	9	● TIPIAK	27
● SAMSE	19	● WENDEL	5

INFORMATIONS DES SOCIÉTÉS

RÉSULTATS CONSOLIDÉS 2009

Avec un actionariat familial stable depuis la création de l'entreprise en 1967, une marque forte, des produits leaders, plus de mille cent personnes, sept sites de production, Tipiak a su développer une offre originale et qualitative sur ses deux secteurs :

- secteur « froid » : produits traiteurs pâtisseries et plats cuisinés surgelés
- secteur « sec » : épicerie et panification.

Retrouvez le communiqué relatif aux résultats annuels 2009 sur www.tipiak.fr

EUROLIST C
ISIN FR0000066482
Reuters TPK.FR
Bloomberg TPK.FP

Tipiak, tout est dans la recette