

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 octobre 2024

PLFSS POUR 2025 - (N° 325)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° 863

présenté par
M. Causse

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 5, insérer l'article suivant:**

I. – Après le quatrième alinéa de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Dans le cadre de l'aide à l'acquisition de la résidence principale, en complément des deux modalités existantes prévues au premier et au deuxième alinéas et totalement exonérées de charges sociales et fiscales, l'employeur peut prendre en charge tout ou partie des intérêts du coût du crédit immobilier contracté par le salarié primo-accédant.

« Dans les conditions prévues au cinquième alinéa, sont exonérées de cotisations sociales, hors contribution sociale généralisée, contribution pour le remboursement de la dette sociale et forfait à 20 %, les sommes versées par les entreprises, chaque mois, pour la prise en charge d'une partie ou de la totalité des intérêts du coût du crédit immobilier contracté par le salarié primo-accédant.

« La prise en charge des intérêts du prêt immobilier pour l'achat d'une résidence principale pour un collaborateur primo-accédant ne peut excéder chaque année 8 % du plafond annuel de la sécurité sociale.

« Ce dispositif volontaire vient en complément de la participation des employeurs à l'effort de construction, au sens des règles prévues aux chapitres I^{er} et II du titre IV du livre II du code de la sécurité sociale acquitté par les entreprises au taux de 0,45 %. »

II. – La perte de recettes pour les organismes de sécurité sociale est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Face à la crise du logement, et alors que le pouvoir d'achat immobilier des ménages a reculé de 18,4% en un an, il est plus que jamais essentiel de favoriser l'accès à la propriété des salariés primo-accédants sur l'ensemble du territoire.

En 2023, on évalue ainsi à plus de 100 000 le nombre de salariés primo-accédants qui n'ont pas pu accéder au crédit. En 2023, c'est également 20 % de candidats engagés dans un processus de recrutement qui ont renoncé à rejoindre l'entreprise pour des raisons liées à l'accès au logement.

Les dispositifs existants (Prêt Action Logement, PTZ etc.) sont soumis à conditions et ne permettent pas à tous les primo-accédants de pouvoir être soutenus dans leur démarche d'accès. Pour rappel, le prêt Action Logement c'est 17 796 prêts accession distribués en 2023. Concernant le Prêt à Taux Zéro, en 2023, 47 200 prêts ont été distribués, en 2024, 40 000 prêts seront distribués, tandis que 55 000 seront prévus en 2025 selon les estimations du ministère du Logement.

De plus, le PTZ également soumis à conditions représente un coût pour les finances publiques. D'après un rapport de l'Inspection Générale des Finances (2019), les 115 000 PTZ délivrés en 2016 ont coûté à l'État 1,5 milliards d'euros. En 2017, les 122 400 PTZ ont coûté 1,9 milliards d'euros. Certes, les montants annoncés pour 2024 et 2025 en volume sont moins importants, néanmoins, le taux de moyen de crédit, selon Crédit Logement, devrait se situer en 2025 entre 3% et 3,5%, soit un taux plus élevé avec un impact certain sur le budget de l'État.

L'objectif de cet amendement n'est pas de remettre en cause les dispositifs existants, mais d'ajouter une nouvelle solution pour répondre aux besoins de logement des salariés primo-accédants sur l'ensemble du territoire, et ce, sans conditions ni de ressources ni de zone. Dans cette perspective, plusieurs entreprises accompagnent leurs salariés en prenant en charge tout ou partie des intérêts du coût du crédit immobilier contracté par ces derniers. Ce dispositif représente une prise en charge moyenne annuelle de 1727,64€.

Le prêt subventionné par l'employeur, traité jusqu'à présent sous la forme d'un avantage en nature porté par l'entreprise vient renforcer l'apport personnel du salarié primo-accédant. Ce dispositif vient améliorer sa capacité d'emprunt tout en respectant les normes définies par le Haut Conseil de Stabilité Financière, à savoir un taux d'endettement maximum de 35% et une durée des prêts limitée à 25 ans.

Toutefois, l'absence d'une exonération de charges sociales (assurance maladie, cotisation chômage, retraite..) pour l'employeur désireux de participer à l'effort de logement de ses salariés est un obstacle à la généralisation du dispositif.

Le présent amendement vise donc à établir la possibilité pour les entreprises de remplacer les

cotisations sociales patronales (42%) et salariales (12,3%) par un forfait social à 20% (identique à celui appliqué sur l'épargne salariale) sur les sommes versées chaque mois pour la prise en charge d'une partie ou de la totalité des intérêts du coût du crédit immobilier du salarié primo-accédant. A ce forfait social à 20% sont également intégrées pour le salarié la CSG et la CRDS (9,70%) ce qui représenterait une base de 29,70% de cotisations applicables sur les avantages salariaux au lieu de 55,45% actuellement comme avantage en nature.

Par ailleurs, la prise en charge des intérêts du prêt immobilier pour l'achat d'une résidence principale pour un collaborateur primo-accédant ne pourra excéder 3 709,44€ par an soit 8% du plafond annuel de la sécurité sociale, soit le même plafond qu'un PEE.

Actuellement le nombre de prêts subventionnés par l'employeur et accordés chaque année, représente un volume de 4000 prêts dont 60% pour des primo-accédants. Il est important de rappeler que 27 % des dossiers accordés ne l'auraient pas été sans l'aide de l'entreprise.

Sur une période de 8 ans (durée moyenne d'un crédit immobilier) et dans les conditions actuelles, 32 000 prêts pourraient être accordés sur la période représentant 346 millions d'euros de recettes pour l'État.

Selon l'étude d'impact réalisée sur la même période de 8 ans avec 20% de croissance annuelle (liée à l'effet d'opportunité et la présence de plusieurs établissements bancaires), ce dispositif permettrait de financer 428 978 prêts de primo-accédants, représentant 11,3 milliards d'euros de recettes supplémentaires pour l'État (sur une base de 29,70% de cotisations applicables sur les avantages salariaux au lieu de 55,45% actuellement comme avantage en nature).