

ASSEMBLÉE NATIONALE

16 octobre 2024

PLFSS POUR 2025 - (N° 325)

Retiré

AMENDEMENT

N ° AS248

présenté par

M. Bazin

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'accession à la propriété des salariés

primo-accédants, notamment dans les zones tendues.

En 2023, on évalue à plus de 100 000 le nombre de salariés primo-accédants qui n'ont pas pu accéder au crédit.

Dans cette perspective, plusieurs entreprises accompagnent leurs salariés en prenant en charge tout ou partie des intérêts du coût du crédit immobilier contracté par ce dernier. Ce dispositif représente une prise en charge moyenne annuelle de 1727,64€.

En effet, les difficultés pour se loger ont un impact sur l'activité économique de nos entreprises qui connaissent de plus en plus de difficultés pour recruter et conserver leurs salariés. Selon une enquête de la CPME (novembre 2023), 19% de candidats, engagés dans un processus de recrutement, ont renoncé à rejoindre l'entreprise pour des raisons liées à l'accès au logement. Dans l'enquête d'avril 2023, ils n'étaient que 10 % dans cette situation.

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 qui améliore 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.

Ce dispositif pour le logement des salariés primo-accédant vient en compléter d'autres : la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), le prêt à taux zéro, ainsi que l'épargne salariale (PEE) et l'épargne retraite (PERCO), mobilisés par les salariés pour acheter leur résidence principale dans les cas de déblocage anticipé.

Toutefois, l'absence d'une exonération de charges sociales pour l'employeur désireux de participer à l'effort de logement de ses salariés est un obstacle à la généralisation du dispositif. Les salariés se voient donc contraints de mobiliser leur épargne retraite, soit 2,3 milliards d'euros en 2023.

La nécessité pour les salariés français de débloquer le PERCO n'est pourtant pas sans effet négatif :

1. Les Français utilisent leur épargne long terme nécessaire au financement de la retraite pour la transformer en épargne immobilière.
2. Des recettes moindres pour l'État car ces sommes sont exonérées de charges patronales en amont et exonérées d'impôt sur le revenu en aval.

La perte de recettes pour l'État en matière d'impôt sur le revenu lié au déblocage anticipé de l'épargne salariale est ainsi estimée à 247 000 000 euros pour l'année 2023.

Il est rappelé que l'abondement de l'employeur, au même titre que le PER Collectif, est assujéti à la CSG au titre des revenus d'activité et à la CRDS en proposant un forfait social de 20% pour ce dispositif.

Le présent amendement vise donc à établir la possibilité pour les entreprises de bénéficier du gel des cotisations sociales, hors CSG, CRDS et forfait social à 20% 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.

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.

Un dispositif collectif, proposé par plusieurs établissements bancaires, fléché uniquement sur l'achat de la première résidence principale, sans plafond de ressources, complémentaires des dispositifs existants.

Actuellement le nombre de prêts accordés chaque année par Sofiap 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).

Vous l'avez compris, ce dispositif permet donc de redonner du pouvoir d'achat aux salariés primo-accédants et est créateur de recettes pour l'Etat.