



N° 1228

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 1^{er} avril 2025.

PROPOSITION DE LOI

visant à favoriser l'accès à la propriété des salariés en alignant les charges sociales et fiscales payées par l'entreprise au titre de l'avantage en nature que constitue la prise en charge par l'employeur des intérêts du crédit immobilier contracté par ses salariés sur le dispositif de l'épargne salariale ,

(Renvoyée à la commission des affaires sociales, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par
M. Joël BRUNEAU,
député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Face à la crise du logement, alors que le pouvoir d'achat immobilier des ménages a reculé de 18,4 % en un an et que le logement reste le premier poste de dépense des ménages Français avec une part du budget de 31 % (Source Insee 2023), il est plus que jamais essentiel de favoriser l'accès à la propriété des salariés.

De plus, 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 % des candidats engagés dans un processus de recrutement ont renoncé à rejoindre l'entreprise pour des raisons liées à l'accès au logement.

En 2023, on évalue ainsi 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 ces derniers. Ce dispositif représente une prise en charge moyenne annuelle de 1 727,64 euros.

Cette aide, traitée jusqu'à présent sous la forme d'un avantage en nature porté par l'employeur vient renforcer l'apport personnel du salarié, 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 (PTZ), 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 anticipés.

Toutefois, le montant de la taxation à 55 % 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.

Compte tenu des prix immobiliers et des taux, les salariés mobilisent 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 investissement immobilier.

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 assujetti à la CSG au titre des revenus d'activité et à la CRDS en proposant un forfait social de 20 % pour ce dispositif.

La présente proposition de loi 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 taux immobilier pour l'achat d'une résidence principale pour un collaborateur primo-accédant ne pourra excéder 3 709,44 euros 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.

Il est important de rappeler que de nombreux dossiers n'auraient pas été acceptés 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 nouveaux prêts pourraient être accordés. Cette mesure représenterait 346 millions d'euros de recettes pour l'État.

Sur une base de 29,70 % de cotisations applicables sur les avantages salariaux (application du forfait social et CSG/RDS), au lieu de 55,45 % actuellement comme avantage en nature et 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 173 000 prêts de primo-accédants, représentant 6,4 milliards d'euros de recettes supplémentaires pour l'État en rajoutant l'impact du moindre déblocage de l'épargne salariale.

Enfin, ce dispositif visant à favoriser l'accès à la propriété des salariés permettrait également d'avoir plusieurs effets vertueux pour le budget de l'État et des collectivités :

– Hausse des droits de mutation sur les transactions immobilières : en abaissant les barrières financières à l'acquisition d'un bien, ce dispositif permet à un plus grand nombre de ménages d'envisager un achat immobilier. Une augmentation des transactions immobilières se traduit directement par une hausse des droits de mutation perçus par les collectivités et l'État.

– Recettes de TVA encouragées par la construction neuve : en facilitant l'accès au crédit pour l'acquisition de biens neufs, le dispositif contribue à relancer les programmes de construction. Cela bénéficie directement aux secteurs de la construction et des services associés (architectes, artisans, etc.). La TVA sur ces biens est de 20 % sur le neuf.

– Recette de TVA grâce aux effets démultiplieurs sur l'économie locale : chaque transaction immobilière s'accompagne de dépenses annexes (déménagement, travaux de rénovation, mobilier), créant un effet démultiplieur pour l'économie locale.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① L'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ③ 2° Après le quatrième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
- ④ « II. – Dans le cadre de l'aide à l'acquisition de la résidence principale, et en complément des deux modalités existantes prévues aux premier et deuxième alinéas du I du présent article, 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.
- ⑤ « Dans les conditions prévues au premier alinéa du présent II, 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.
- ⑥ « La prise en charge des intérêts du prêt immobilier pour l'achat d'une résidence principale par un collaborateur primo-accédant ne peut excéder chaque année 8 % du plafond annuel de la sécurité sociale, soit un montant annuel maximum de 3 709,44 euros.
- ⑦ « Ce dispositif s'ajoute et vient compléter la participation des employeurs à l'effort de construction, telle qu'elle est définie aux chapitres I^{er} et II du titre IV du livre II du code de la sécurité sociale, acquittée par les entreprises au taux de 0,45 %. »
- ⑧ 3° Au début de l'avant-dernier alinéa, est ajoutée la mention : « III. – ».

Article 2

La perte de recettes pour les organismes de sécurité sociale est compensée à due concurrence par la majoration de 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.