

**1% Logement**

devient

**Action Logement**

Les entreprises s'engagent avec les salariés

## SOMMAIRE

- I. **PASS-FONCIER®** : articles R. 313-19-1 I et R. 313-20-1 I du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 10 août 2009 fixant les conditions des garanties de rachat et de relogement prévues par le dispositif de sécurisation.
- II. **PEEC Agricole** : instruction fiscale 5 L-2-09 du 22 juin 2009.
- III. **Suppression de la fraction 1/9<sup>ème</sup>** : entrée en vigueur.
- IV. **Logements locatifs conventionnés** : circulaire du 27 juillet 2009 relative à la fixation du loyer maximum des conventions.
- V. **Assujettissement** : calcul de l'effectif et de la masse salariale (actualisation pour 2009).

**I. PASS-FONCIER®** : articles R. 313-19-1 I et R. 313-20-1 I du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 10 août 2009 fixant les conditions des garanties de rachat et de relogement prévues par le dispositif de sécurisation.

Il est rappelé que l'article 52 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 :

- prévoit l'allègement du taux de TVA pour les opérations PASS-FONCIER® en individuel et en collectif, sous forme de prêt à remboursement différé, engagées du 1er janvier 2009 jusqu'au 31 décembre 2010,
- aménage le dispositif d'allègement fiscal applicable aux opérations réalisées sous forme de bail à construction, dont le bénéfice est prolongé jusqu'au 31 décembre 2010,
- instaure le plafonnement du prix de vente ou de construction des logements, pour les opérations en individuel ou en collectif, sous forme de prêt ou de bail à construction.

Les textes règlementaires suivants, nécessaires à l'application de ces dispositions, ont été publiés:

- arrêté du 7 avril 2009 modifiant l'arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application du dispositif PSLA et déterminant les plafonds de prix de vente selon un nouveau zonage A, B1, B2 et C,
- arrêté du 29 avril 2009 redéfinissant le zonage A, B (B1 et B 2) et C applicable aux opérations PASS-FONCIER® ayant fait l'objet d'une décision d'octroi signée à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009,
- décret n° 2009-576 du 20 mai 2009 pris en application de l'article 278 *sexies* du CGI relatif aux ventes et constructions d'habitations principales faisant l'objet d'un prêt à remboursement différé,
- décret n° 2009-577 du 20 mai 2009 relatif aux subventions aux collectivités territoriales, précisant les modalités d'application des mesures adoptées dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2009 affectant une enveloppe de 50 M€ à la prise en charge partielle par l'Etat des aides accordées par les collectivités locales dans le cadre du dispositif PASS-FONCIER®.

Une circulaire du 11 juin 2009 (*DGALN - NOR LOGU0911260C*-consultable dans l'Espace Juridique) précise les conditions de mise en œuvre de cette mesure.

Le décret n° 2009-746 du 22 juin 2009 relatif aux emplois de la PEEC et l'arrêté du 10 août 2009 (*Journal Officiel* du 12 août 2009) sur les caractéristiques du dispositif de sécurisation, fixent les conditions d'application du PASS-FONCIER®.

Par ailleurs, une instruction fiscale devrait apporter prochainement des précisions sur les modalités d'application de la mesure d'allègement du taux de TVA applicable aux opérations assorties d'un prêt PASS-FONCIER®, notamment à propos des conditions d'appréciation des ressources de l'accédant, de la notion de logement neuf à prendre en considération ainsi que de la remise en cause du taux de TVA réduit.

#### **I. Modalités d'application du dispositif PASS-FONCIER®**

Les nouveaux articles R. 313-19-1 I et R. 313-20-1 I du code de la construction et de l'habitation (décret du 22 juin 2009), déterminent les principales caractéristiques du prêt PASS-FONCIER®, applicable aux opérations en individuel ou en collectif, ainsi que du dispositif de portage foncier applicable aux opérations en individuel (hors copropriété).

La recommandation de l'UESL du 27 mai 2009 précise les conditions d'application de ces dispositions règlementaires.

#### **• Conditions d'éligibilité**

L'article R. 313-20-1 I CCH rappelle les conditions d'éligibilité au dispositif (primo-accession au sens du NPTZ, plafonds de ressources PSLA, aide d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités locales), antérieurement précisées par la convention Etat/UESL du 20 décembre 2006 et reprises également par le 3<sup>o</sup> *octies* du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts.

- **Plafonnement du prix de vente du logement**

Dans un même programme de construction ou pour un même constructeur et pour des caractéristiques équivalentes, le prix de vente ou de construction hors taxe des logements pour lesquels un PASS-FONCIER<sup>®</sup> est octroyé ne peut excéder celui des logements pour lesquels le taux réduit de 5,5 % ne s'applique pas (article 52 de la loi du 25 mars 2009).

La notion de « caractéristiques équivalentes » devra être précisée par l'instruction fiscale à paraître.

L'article 52 de la loi du 25 mars 2009 prévoit par ailleurs le plafonnement du prix de vente ou de construction du logement, lequel ne doit pas excéder les plafonds prévus au II de l'article R. 331-76-5-1 CCH (plafonds de prix de vente PSLA).

Cette disposition, reprise par l'article R. 313-20-1 I CCH, concerne les dispositifs sous forme de prêt ou de bail à construction et est applicable aux logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la publication de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, soit le 28 mars 2009.

Les modalités de calcul de la surface à prendre en considération pour l'application de ce plafonnement sont précisées par l'arrêté du 26 mars 2004 auquel renvoie l'article R. 331-76-5-1 II CCH applicable en matière de PSLA.

Est prise en compte la surface utile, c'est-à-dire la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes, constituées par les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre.

Les surfaces annexes comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés, les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié (arrêté du 9 mai 1995).

La surface utile peut être augmentée, dans la limite de 6 m<sup>2</sup>, de la moitié de la surface du garage ou de l'emplacement réservé au stationnement des véhicules annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

- **Montant du PASS-FONCIER<sup>®</sup>**

Prêt PASS-FONCIER<sup>®</sup>

Le montant du prêt est égal à 30 % du coût total de l'opération, au sens de l'article R. 318-11 du code de la construction et de l'habitation (dispositif NPTZ), dans la limite de 30 000 € en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1 ou 50 000 € en zone A.

Sont inclus dans le coût total de l'opération :

- la charge foncière ou la charge immobilière, y compris les frais d'état des lieux, les honoraires de géomètre et les taxes afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens,
- les honoraires de négociation restant, le cas échéant, à la charge de l'acquéreur,
- le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation, à l'exception des montants financés au moyen de l'éco-PTZ,
- les frais relatifs à l'assurance décennale et à l'assurance dommages-ouvrage,
- les taxes afférentes à la construction, à savoir la taxe locale d'équipement (y compris la taxe complémentaire à la TLE en Ile-de-France et la taxe spéciale d'équipement dans le département de la Savoie) et la taxe pour le financement des CAUE.

PASS-FONCIER<sup>®</sup> - bail à construction

Le montant pris en charge par le CIL/CCI est égal au montant de l'acquisition du terrain (y compris les frais afférents) faisant l'objet du bail, diminué de l'avance versée par l'accédant, dans la limite de 30 000 € en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1 ou 50 000 € en zone A.

- **Durée**

Prêt PASS-FONCIER<sup>®</sup>

Le prêt est amortissable après une durée de différé égale à la plus longue durée des autres prêts concourant au financement de l'opération, à l'exclusion du NPTZ, dans la limite d'un maximum de vingt-cinq ans.

La durée d'amortissement est au plus de dix ans courant à compter de l'expiration de la période de différé.

## PASS-FONCIER® - bail à construction

La durée initiale du bail est au plus égale à la plus longue durée des autres prêts concourants au financement de l'opération, dans la limite d'un maximum de vingt-cinq ans. Par ailleurs, il est rappelé que la durée du bail à construction ne peut être inférieure à 18 ans.

A l'expiration de la durée prévue initialement, l'accédant bénéficie de la faculté de solliciter la prorogation du bail à construction, et ce pour une durée maximale de 15 ans pendant laquelle il acquittera un acompte équivalent à la mensualité qui aurait résulté d'un prêt à remboursement constant à un taux d'intérêt égal au taux de l'emprunt d'Etat majoré d'un point.

Cet acompte s'impute sur le prix du terrain qui devra finalement être acquitté par l'accédant.

- **Intérêts du prêt PASS-FONCIER® et conditions de levée d'option d'achat du terrain pour le dispositif sous forme de bail à construction**

## Prêt PASS-FONCIER®

Pendant la durée du différé d'amortissement du prêt PASS-FONCIER®, les intérêts sont payés mensuellement au taux nominal annuel :

- de 1,25 % par an, lorsque l'accédant est salarié du secteur assujéti à la PEEC (secteur des entreprises privées non agricoles),
- de 2,5 % par an sinon, étant précisé que les salariés d'entreprises assujétiées à la PEEC Agricole sont pris en compte dans cette catégorie.

A l'issue du différé d'amortissement, le taux d'intérêt nominal annuel du prêt est, tous secteurs confondus, égal à 4,5 % par an.

Pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur a la faculté de rembourser en tout ou partie le capital restant dû sans être redevable d'aucune pénalité de quelque nature que ce soit.

## PASS-FONCIER® - bail à construction

L'accédant peut lever l'option d'achat du terrain à tout moment.

Le prix auquel l'accédant peut lever l'option d'achat du terrain est égal au prix d'acquisition de celui-ci (déduction faite le cas échéant de l'avance versée par l'accédant) actualisé selon la formule des intérêts composés :

- au taux de 1,5 % par an, lorsque l'accédant est salarié du secteur assujéti à la PEEC (secteur des entreprises privées non agricoles),
- au taux de l'inflation, comprise entre 2 % et 4,5 % par an, dans le cas contraire. Il est précisé que les salariés d'entreprises assujétiées à la PEEC Agricole sont pris en compte dans cette catégorie.

Le taux retenu dans les actes (promesse de bail et bail à construction), pour le calcul de l'indexation est l'indice de référence des loyers (IRL).

- **Absence de cumul entre un prêt PASS-FONCIER® et un prêt ACCESSION**

L'article R. 313-20-1 II CCH pose l'interdiction de cumuler un prêt PASS-FONCIER® et un prêt ACCESSION, laquelle s'étend également au dispositif sous forme de bail à construction.

## **II. Dispositif de sécurisation**

L'arrêté du 10 août 2009 (*Journal Officiel* du 12 août 2009) fixe les conditions des garanties de rachat et de relogement dans ses articles 2 et 3, lesquels doivent être reproduits dans le bail à construction ou l'offre de prêt émise par le CIL/CCI.

Celles-ci sont identiques pour le prêt PASS-FONCIER® et pour le dispositif sous forme de bail à construction, pour lequel les nouvelles conditions de la sécurisation s'appliquent aux baux ayant fait l'objet d'une décision d'octroi à compter du 23 juin 2009.

- **Bénéficiaires**

Peuvent bénéficier de la garantie de rachat, l'accédant ou, en cas de décès, ses descendants directs ou son conjoint occupant le logement au jour du décès. Peuvent bénéficier de la garantie de relogement, l'accédant ou, en cas de décès, son conjoint ou ses descendants directs occupant le logement avec lui en l'absence de conjoint.

- **Conditions de mise en jeu des garanties**

Le bénéficiaire des garanties peut solliciter la mise en jeu de l'une ou l'autre de ces garanties en adressant sa demande au CIL/CCI par lettre recommandée avec avis de réception.

Cette demande doit être faite pendant la durée de différé du prêt PASS-FONCIER® (hors période d'amortissement du prêt) ou pendant la durée initiale du bail à construction (hors période de prorogation du bail).

Les garanties de rachat et de relogement sont susceptibles de jouer si les conditions cumulatives suivantes, appréciées au jour de la demande, sont remplies :

- le logement est occupé à titre de résidence principale,
- l'accédant est de bonne foi,
- la demande est faite par l'accédant (ou un bénéficiaire de l'une des garanties) et intervient dans un délai d'un an (susceptible d'être prolongé dans les conditions définies par l'arrêté si l'accédant bénéficie d'un prêt SECURI-PASS®) suivant la survenance de l'un des faits générateurs suivants :
  - décès de l'accédant, de son conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'accédant,
  - chômage de l'accédant d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription sur la liste des demandeurs d'emploi mentionnée à l'article L. 5411-1 du code du travail,
  - invalidité reconnue de l'accédant.
- le taux d'effort de l'accédant, apprécié sur une période ne pouvant excéder trois mois avant la demande, est supérieur ou égal à 40 %. Pour l'appréciation du taux d'effort, sont pris en compte :
  - au numérateur, l'ensemble des remboursements d'emprunt immobiliers et des charges immobilières afférents au logement, incluant les charges de copropriété, la taxe d'habitation et la taxe foncière, nets des aides personnelles au logement,
  - au dénominateur, l'ensemble des ressources de l'accédant, incluant les revenus salariés ou non salariés, les pensions alimentaires, les indemnités et allocations de toute nature, autre que les aides personnelles au logement.

Pour bénéficier de la garantie de relogement, le bénéficiaire doit, en sus des conditions évoquées ci-dessus, respecter les plafonds de ressource PLUS.

## • **Objet des garanties de rachat et de relogement**

### Garantie de rachat.

Le CIL/CCI (ou la personne morale ayant conclu avec lui une convention à cet effet) doit proposer à l'accédant de racheter le logement à un prix égal à 80 % du montant total initial d'opération, apprécié dans les conditions fixées par l'article R. 318-11 CCH applicable au NPTZ, ou, en cas de location-accession, du prix arrêté lors de la levée de l'option.

Une décote de 1,5 % au plus par année écoulée est appliquée à ce prix, à partir de la sixième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale ou, en cas de location-accession, le transfert de propriété a eu lieu.

Ce prix peut, en outre, être minoré des frais des réparations rendues nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté de ses installations.

Ces frais de réparation sont fixés sur la base du montant le moins élevé de trois devis relatifs aux réparations à effectuer, devant être produits par le CIL/CCI (ou la personne morale avec laquelle il a passé une convention).

### Garantie de relogement.

Le CIL/CCI (ou la personne morale ayant conclu avec lui une convention) doit proposer au bénéficiaire de la garantie trois offres de relogement.

Ces offres doivent correspondre aux besoins et possibilités de l'accédant et être formulées dans un délai de six mois à compter de la demande de mise en jeu de la garantie.

Le demandeur dispose d'un délai d'un mois à compter de chacune des offres pour l'accepter.

A l'expiration du délai d'un mois à compter de la dernière offre, la garantie cesse de s'appliquer si l'accédant n'a pas accepté l'une des trois offres qui lui ont été proposées.

## II. PEEC Agricole : instruction fiscale 5 L-2-09 du 22 juin 2009

L'instruction fiscale 5 L-2-09 du 22 juin 2009 relative à la PEEC Agricole a été publiée au Bulletin Officiel des Impôts n° 62 du 25 juin 2009 (« Espace Juridique » – rubrique « PEEC Agricole »). Elle commente certaines des dispositions des articles L. 716-12 et suivants et R. 716-26 et suivants du code rural et apporte des précisions sur :

- le champ d'application de la PEEC Agricole,
- la base et le montant de la PEEC Agricole,
- la réalisation de la participation,
- les obligations déclaratives,
- la cotisation de 2% en cas de défaut ou d'insuffisance d'investissement.

### I. Champ d'application de la PEEC Agricole

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 716-2 du code rural, sont assujettis à la PEEC Agricole, les employeurs, à l'exception de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics, occupant au minimum 50 salariés agricoles définis à l'article L. 722-20 du code rural, c'est-à-dire entrant dans le champ d'application du régime de protection sociale des salariés des professions agricoles.

L'instruction fiscale précise dans un premier temps que seuls les employeurs qui sont totalement ou partiellement exonérés de la PEEC prévue à l'article L. 313-1 CCH peuvent être assujettis à la PEEC Agricole.

Par conséquent, sont susceptibles d'être assujettis à la PEEC Agricole, les employeurs (non soumis à la PEEC 1% Logement sur l'ensemble des rémunérations versées) qui exercent, exclusivement ou non, une activité agricole, à savoir :

- les employeurs exonérés de droit de la PEEC 1% Logement, visés aux articles 53 bis et 53 ter de l'annexe III du CGI,
- les employeurs exonérés de fait de la PEEC 1% Logement, exerçant à titre exclusif l'une des professions agricoles énumérées par l'article L. 722-1 du code rural.

Par ailleurs, l'instruction fiscale apporte des précisions sur le caractère agricole de l'activité exercée par l'employeur assujetti et sur les modalités d'appréciation du seuil de cinquante salariés agricoles.

### • Appréciation du caractère agricole de l'activité exercée

Le caractère agricole de l'activité s'apprécie selon que l'entreprise exerce une activité agricole à titre exclusif ou une activité mixte (agricole et industrielle et commerciale) ou des activités agricoles et non agricoles distinctes.

#### - Exercice d'une activité agricole à titre exclusif

Entrent dans le champ d'application de la PEEC Agricole :

- Les organismes coopératifs, mutualistes et professionnels agricoles mentionnés par l'article 53 bis du CGI et les employeurs agricoles effectuant des opérations à caractère industriel ou commercial visés à l'article 53 ter de l'annexe III du CGI.

Sont notamment concernés les caisses de mutualité sociale agricole, les caisses d'assurances mutuelles agricoles constituées conformément à l'article L. 771-1 du code rural, les caisses de crédit agricole mutuel, les sociétés coopératives agricoles ou d'intérêt collectif agricoles, les syndicats agricoles, les chambres d'agriculture et les centres de gestion agréés regroupant exclusivement des agriculteurs.

- Les employeurs exerçant à titre exclusif une profession agricole énumérée à l'article L. 722-1 du code rural.

Il s'agit notamment des exploitants agricoles qui se livrent à la culture et à l'élevage, des personnes qui se consacrent au dressage, à l'entraînement et à l'exploitation de haras, des conchyliculteurs, pisciculteurs, des entreprises de travaux forestiers et des entrepreneurs de travaux agricoles.

#### - Exercice d'une activité mixte

Les entreprises qui exercent une activité mixte, c'est-à-dire qui effectuent de façon concomitante et indissociable une activité agricole au sens des articles 53 bis et 53 ter de l'annexe III au CGI ou de l'article L. 722-1 du code rural (cf. supra) et une activité industrielle ou commerciale, sont assujetties à titre exclusif à l'une des deux PEEC.

Par conséquent :

- sont assujetties à la PEEC 1% Logement, sur l'ensemble des rémunérations qu'elles ont versées à leurs salariés (agricoles ou non agricoles), les entreprises dont l'activité dominante est industrielle ou commerciale et qui emploient au total au moins vingt salariés ;
- sont assujetties à la PEEC Agricole, sur l'ensemble des rémunérations versées aux salariés (agricoles ou non) sous contrat à durée indéterminée, les entreprises dont l'activité dominante est agricole et qui emploient au total au moins cinquante salariés agricoles.

L'instruction fiscale précise par ailleurs que « à défaut de critère plus pertinent, l'activité dominante est déterminée en fonction de l'importance du chiffre d'affaires respectif de chacune des activités au cours de l'année civile précédant celle au titre de laquelle la PEEC ou la PEEC agricole est due ». Le seuil de chiffre d'affaires à prendre en considération n'est cependant pas déterminé par le texte.

- Exercice d'activités distinctes

Les entreprises qui exercent des activités agricoles et non agricoles distinctes, peuvent, dans certains cas, être assujetties aux deux participations, qui sont alors établies sur des rémunérations distinctes.

Ainsi, les entreprises exerçant une activité agricole distincte d'une activité industrielle ou commerciale sont assujetties :

- à la PEEC 1% Logement, sur les rémunérations versées aux salariés (agricoles et non agricoles) affectés au secteur industriel ou commercial lorsqu'elles emploient, tous secteurs confondus, au moins vingt salariés (agricoles et non agricoles),
- à la PEEC Agricole sur les rémunérations versées aux salariés (agricoles et non agricoles) sous contrat à durée indéterminée affectés au secteur agricole lorsqu'elles emploient, tous secteurs confondus, au moins cinquante salariés agricoles.

Les entreprises qui sont redevables à la fois de la PEEC 1% Logement et de la PEEC Agricole, doivent respecter les obligations de chacune des deux participations et notamment déposer les déclarations correspondant à chacune des deux participations et éventuellement acquitter la cotisation de 2%, sans compensation possible entre elles.

• **Appréciation du seuil de cinquante salariés agricoles**

Pour l'appréciation du seuil de cinquante salariés agricoles, il convient de retenir l'effectif mensuel moyen des salariés agricoles occupés pendant l'année civile écoulée. Cet effectif est calculé conformément aux dispositions combinées de l'article R. 716-26 du code rural et des articles L. 1111-2 et L. 1251-54 du code du travail, ainsi que précisé ci-dessous.

- Notion de salariés agricoles

Pour l'appréciation du seuil d'effectif, seules sont prises en compte les personnes titulaires d'un contrat de travail, à l'exclusion des mandataires sociaux, considérées comme des salariés agricoles au sens de l'article L. 722-20 du code rural. Il s'agit :

- d'une part, des salariés exerçant une activité agricole dans les entreprises ou établissements définis à l'article L. 722-1 du code rural, et donc d'une manière générale des salariés affectés à l'exercice d'activités agricoles au sens de la mutualité sociale agricole ;
- d'autre part, des salariés ayant qualité de salariés agricoles par détermination de la loi à savoir notamment :
  - les gardes-chasse (pêche, forestiers), les jardiniers,
  - les personnels enseignants des établissements d'enseignement et de formation professionnelle agricoles privés,
  - les salariés des organismes de mutualité agricole, des caisses de crédit agricole mutuel, des chambres d'agriculture, du Centre national pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles,
  - les salariés des coopératives agricoles, des sociétés d'intérêt collectif agricole, des sociétés à caractère coopératif dites fruitières, des sociétés agricoles diverses,
  - les salariés des syndicats agricoles, des associations syndicales de propriétaires dont l'objet est agricole et, d'une manière générale, de tout groupement professionnel agricole,
  - les salariés des centres de gestion agréés et des associations de gestion et de comptabilité contrôlés par des organisations professionnelles agricoles ou des chambres d'agriculture.

- Modalités de calcul de l'effectif mensuel moyen de l'entreprise

L'instruction fiscale rappelle qu'en vertu de l'article R. 716-26 du code rural, le calcul de l'effectif mensuel moyen de l'entreprise s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 1111-2 et L. 1251-54 du code du travail (anciens articles L. 620-10 et L. 620-11 du code du travail).

Ces modalités sont similaires à celles applicables à la PEEC 1% Logement (cf. IV. Assujettissement – calcul de l'effectif et de la masse salariale pour 2009).

L'effectif mensuel moyen est obtenu en divisant le total des effectifs mensuels par 12 et s'apprécie au 31 décembre de l'année civile précédant celle au titre de laquelle la PEEC Agricole est due.

L'instruction fiscale précise par ailleurs que si l'employeur emploie à la fois des salariés agricoles et des salariés non-agricoles, seuls les salariés agricoles sont pris en compte pour le calcul de l'effectif.

## II. Base et montant de la PEEC Agricole

### • Base de la participation

Seules les rémunérations des salariés en contrat à durée indéterminée, agricoles ou non agricoles, employés à temps plein ou à temps partiel, sont comprises dans l'assiette de la participation et ce quelque soit leur régime d'affiliation de protection sociale (régime général, agricole ou spécial). Les rémunérations allouées aux mandataires sociaux au titre de leur mandat social sont exclues de l'assiette de la participation.

L'assiette de la participation est, dans tous les cas, alignée sur celle des cotisations du régime général de la sécurité sociale, définie à l'article L. 242-1 du code de la sécurité sociale, comme cela est le cas pour la PEEC 1% Logement.

Lorsque l'employeur exerce des activités agricoles et non agricoles distinctes et est assujéti aux deux PEEC, les rémunérations des salariés (agricoles et non agricoles) affectés au secteur non agricole ne sont pas prises en compte pour le calcul de la PEEC Agricole.

### • Montant de la participation

Il est rappelé l'article L. 716-2 du code rural fixe le taux applicable pour déterminer le montant de la participation à 0,45% de la masse salariale. Par ailleurs, ce texte instaure un dispositif de lissage en cas de franchissement du seuil de cinquante salariés, similaire à celui prévu pour la PEEC 1% Logement par l'article L. 313-2 CCH.

Ainsi, les employeurs qui, en raison de l'accroissement de leur effectif, atteignent ou dépassent l'effectif de cinquante salariés agricoles, sont dispensés pendant trois ans du paiement de la participation. Ils bénéficient d'une réduction dégressive du montant de celle-ci pendant les trois années suivantes.

L'instruction fiscale précise que le dispositif de lissage est applicable aux entreprises qui franchissent le seuil de cinquante salariés agricoles à compter de 2007.

Toutefois, le lissage ne pourra bénéficier aux entreprises qui franchissent le seuil de cinquante salariés agricoles à la suite de la reprise ou de l'absorption d'une entreprise ayant employé cinquante salariés agricoles ou plus au cours de l'une des trois années précédentes.

De même, ce dispositif ne sera pas applicable aux entreprises qui emploient cinquante salariés agricoles ou plus dès leur première année d'activité.

## III. Réalisation de la participation

Les articles L. 716-2, R. 716-32-II, R. 716-33 et R. 716-34 du code rural fixent les modalités de versement de la participation (versements au titre du 1/9<sup>ème</sup> et du 8/9<sup>ème</sup>) et les modalités d'emploi des fonds de la PEEC Agricole (cf. 1% Logement Juridique Info n° 18 – juillet 2007).

L'instruction fiscale précise les modalités d'application de ces dispositions.

- Distinction entre les investissements 1/9<sup>ème</sup> et 8/9<sup>ème</sup>.

La distinction entre les investissements libératoires du 1/9<sup>ème</sup> et les investissements libératoires du 8/9<sup>ème</sup>, désormais supprimée pour la PEEC 1% Logement (art. L. 313-1 CCH modifié) est maintenue pour la PEEC Agricole.

L'investissement 1/9<sup>ème</sup> est annuel, ne peut être réalisé par compensation avec un excédent d'investissements 8/9<sup>ème</sup> et doit donc faire l'objet d'un suivi distinct des investissements libératoires du 8/9<sup>ème</sup>.

- Report des investissements excédentaires.

Les employeurs qui, au moyen de leurs ressources propres, ont investi au cours d'un exercice une somme supérieure à celle résultant de leur obligation annuelle de participation peuvent reporter l'excédent sur les exercices postérieurs.

L'excédent d'investissements constaté au titre d'une année donnée ne peut toutefois servir à compenser une insuffisance se rapportant à une année antérieure.

- Dispositions conventionnelles.

En vertu de l'article L. 716-2 du code rural, les employeurs peuvent se libérer de leur obligation au titre de la PEEC Agricole en application de dispositions conventionnelles résultant d'accords collectifs du travail mentionnés aux articles L. 2231-1 et L. 2231-3 du code du travail. Ces accords doivent être régulièrement conclus et déposés auprès des autorités administratives (article R. 716-27 du code rural).

L'employeur n'est cependant pas exonéré de ses obligations, la prise en compte des sommes acquittées en application de ces dispositions conventionnelles ne pouvant avoir pour effet d'abaisser le taux de sa participation en deçà du taux minimal légal de 0,45 %, ni de diminuer la fraction 1/9<sup>ème</sup>.

- Notion de zone rurale

Il est rappelé que l'article L 716-2 du code rural détermine les interventions au titre de la fraction 8/9<sup>ème</sup>. Aux termes du a) de cet article, peuvent être octroyés aux salariés des prêts ou aides destinés au financement de « *rénovation du patrimoine rural bâti destiné aux logements sociaux, de construction ou d'acquisition de logements en zone rurale, d'acquisition ou d'aménagement de terrains destinés exclusivement à la construction de logements sociaux en zone rurale* ».

Par ailleurs, l'article R. 716-27 du code rural prévoit que les sommes acquittées par un employeur en application de dispositions conventionnelles « *doivent concourir à la réalisation de l'aide à l'acquisition, la construction ou la rénovation de logements prévue au a) de l'article L. 716-2 par priorité en zone rurale, compte tenu des besoins exprimés par les salariés de chaque entreprise* ».

Les textes précités ne définissent cependant pas plus avant la notion de zone rurale.

L'instruction fiscale rappelle qu'il n'existe pas de définition réglementaire de cette notion et que « *les investissements doivent donc être réalisés en priorité dans des zones de faible densité urbaine et compte tenu des besoins exprimés par les salariés* ».

#### **IV. Obligations déclaratives**

Les employeurs agricoles redevables de la participation sont tenus de produire chaque année, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1<sup>er</sup> mai, une déclaration 2080 A-SD.

L'instruction fiscale précise que cette déclaration est remise, en simple exemplaire, au service des impôts du siège de la direction de l'entreprise ou, à défaut, du lieu du principal établissement. S'il s'agit d'un employeur passible de l'impôt sur les sociétés, la déclaration est remise au service des impôts du lieu du principal établissement ou, si l'entreprise relève de sa compétence, à la Direction des Grandes Entreprises (DGE).

Les dispositions applicables en cas de cession, de cessation, de procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire, de l'entreprise et de décès de l'employeur sont analogues à celles applicables à la PEEC 1% Logement, telles que fixées par l'article R. 313-6 CCH.

Pour finir, il est rappelé que pour l'année 2009, la souscription de la déclaration 2080 A-SD a été reportée au 31 août 2009 compte tenu du report de la date de réalisation de l'investissement pour 2008 (salaires 2007) au 30 juin 2009. Par ailleurs, les employeurs devront effectuer avant le 31 décembre 2009, les investissements au titre de la PEEC Agricole 2009 (salaires 2008) et produire la déclaration correspondante au plus tard le 2<sup>ème</sup> jour ouvré après le 1<sup>er</sup> mai 2010 (cf. 1% Logement Juridique Info n° 28-mars 2009).

Les investissements réalisés entre le 1er janvier et le 30 juin 2009, pris en compte pour la participation due au titre de 2008, ne peuvent être pris en compte pour la participation due au titre de 2009.

#### **V. Cotisation de 2 % en cas de défaut ou d'insuffisance d'investissement**

En application de l'article L. 716-3 du code rural et du 2 de l'article 235 bis du CGI, les employeurs n'ayant pas procédé, au 31 décembre de l'année suivant celle du paiement des rémunérations, aux investissements prévus à l'article L. 716-2 du code rural, doivent verser une cotisation de 2 % au Trésor public.

Cette disposition est similaire à celle applicable pour la PEEC 1% Logement, l'instruction fiscale confirmant par ailleurs que la cotisation de 2 % est recouvrée selon les modalités et sous les sûretés, garanties et sanctions applicables aux taxes sur le chiffre d'affaires.

### III. SUPPRESSION DE LA FRACTION 1/9<sup>ème</sup> : entrée en vigueur

Il est rappelé que l'article 8 de la loi du 25 mars 2009 a modifié l'article L. 313-1 du CCH, notamment en supprimant les dispositions relatives à la fraction 1/9<sup>ème</sup> en faveur du logement des travailleurs immigrés et de leur famille (cf. 1% Logement Juridique Info n° 28 – mars 2009).

Cette mesure n'est pas accompagnée de disposition transitoire particulière et ne nécessite pas de texte d'application. Elle a donc pris effet à compter du lendemain de la publication de la loi, c'est-à-dire le 28 mars 2009 et concerne la PEEC 2009, assise sur la masse salariale 2008, versée à compter de cette date.

La suppression de la distinction 8/9<sup>ème</sup> et 1/9<sup>ème</sup> n'a toutefois pas d'incidence sur le montant de la participation, qui demeure fixée à 0,45 % des salaires versés au titre de l'année précédente (art. L. 313-1 CCH modifié).

L'arrêté du 15 janvier 1981 relatif au contrôle des organismes collecteurs de la PEEC et plus particulièrement l'annexe relative aux reçus libératoires devrait être modifié avant le 31 décembre 2009.

### IV. LOGEMENTS LOCATIFS CONVENTIONNES : circulaire du 27 juillet 2009 relative à la fixation du loyer maximum des conventions

L'article 65 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 prévoit que la circulaire annuelle des loyers précisant les valeurs plafonds à appliquer pour les conventions avec l'Etat ainsi que pour les conventions Anah, sera désormais publiée à compter du 1<sup>er</sup> janvier et non plus à compter du 1<sup>er</sup> juillet.

Il est rappelé que les valeurs de loyers maximaux des logements conventionnés Anah (article L. 321-8 CCH), font l'objet, pour 2009, d'une circulaire annuelle spécifique fixant le loyer maximal des conventions à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 (cf. circulaire HUP/L02 du 26 décembre 2008).

L'article 65 de la loi BOUTIN prévoit par ailleurs que les loyers et redevances maximums des conventions sont révisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, en fonction de l'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente, cette disposition s'appliquant à toutes les conventions, même en cours, afin d'uniformiser leur régime et d'harmoniser les dates de révision des conventions APL avec celles des montants de l'APL. En juillet 2009, la révision est fonction de l'IRL du 4<sup>ème</sup> trimestre 2008.

Dans l'attente de l'entrée en vigueur de l'article 65 de la loi du 25 mars 2009, la circulaire du 27 juillet 2009 portant fixation du loyer et des redevances maximums des conventions (*Moniteur des Travaux Publics* du 21 août 2009), précise les valeurs des loyers maximaux des logements nouvellement conventionnés, applicables uniquement aux conventions conclues entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 31 décembre 2009.

Ce texte se substitue à la circulaire annuelle UHC/DH2 du 4 juillet 2008 qui fixait les valeurs des loyers maximaux des logements nouvellement conventionnés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2008 (cf. 1% Logement Juridique Info 25 – septembre 2008).

#### Dispositions spécifiques aux logements financés au moyen d'un PLS

Afin de tenir compte des dispositions relatives au PLS adoptées dans le cadre du plan de relance, la circulaire du 27 juillet 2009 modifie les loyers plafonds des nouvelles conventions, signées à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009, des logements dits « ordinaires », c'est-à-dire les logements destinés à être occupés par tout ménage remplissant les conditions d'attribution d'un logement social.

Cette revalorisation s'accompagne d'un passage au zonage A, B, C (zonage Robien prévu par l'arrêté du 10 août 2006).

La circulaire précise par ailleurs que, pour les zones B2 et C, les loyers plafonds correspondent aux plafonds préalablement applicables aux zones II et III, réévalués sur la base de l'IRL. Elle fixe également de nouveaux loyers plafonds pour les zones A bis, A et B 1. Ces dispositions qui ne s'appliquent pas aux résidences sociales ou logements foyers destinés à des publics spécifiques, se substituent à celles de la circulaire UHC/DH 2/3 n°2001-14 du 6 mars 2001 relative au loyer maximum des conventions des logements financés en PLS, fixés à 150% des plafonds de loyers PLUS.

**Valeur des loyers maximaux et des redevances maximales  
des opérations conventionnées entre le 1<sup>er</sup> juillet 2009 et le 31 décembre 2009**

**Tableau A/ Valeur du loyer mensuel maximal de zone des logements conventionnés  
(en € par m<sup>2</sup> de surface utile)**

Types de logement	Zone 1	Zone 1 bis	Zone 2	Zone 3
<b>I.</b> Logements financés en PLA d'intégration	5,31 €	5,65 €	4,65 €	4,32 €
<b>II. a)</b> Logements réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS) <b>b)</b> Logements conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat	5,61 €	6,02 €	4,99 €	4,59 €
<b>II. a)</b> Logements financés avec du PLUS <b>b)</b> « PALULOS communales * » <b>c)</b> Logements conventionnés sans travaux suite à une acquisition sans aide de l'Etat.	5,97 €	6,34 €	5,24 €	4,86 €
<b>IV a)</b> Logements financés en PCL <b>b)</b> ILM et ILN et logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24.12. 63 et des régimes postérieurs, après réhabilitation de l'Etat, ou conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat	6,64 €	7,05 €	5,81 €	5,40 €

**Valeur du loyer mensuel maximal applicable aux logements financés en PLS  
(en € par m<sup>2</sup> de surface utile)**

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B 2	Zone C
12,38 €	9,52 €	8,20 €	7,86 €	7,31 €

**Tableau B/ Valeur des loyers annuels maximaux des logements conventionnés  
(en € par m<sup>2</sup> de surface corrigée)**

Types de logement	Zone 1	Zone 1 bis	Zone 2	Zone 3
<b>I.</b> Logements appartenant ou gérés par les organismes d'HLM (à l'exception de ceux visés au II a) et IV. ci-dessous) réhabilités avec subvention de l'Etat (PALULOS) ou conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat pendant le cours de leur exploitation.	39,36 €	41,73 €	34,44 €	32,46 €
<b>II. a)</b> Logements financés à l'aide des anciens prêts CFF (autres que ceux mentionnés au IV. ci-dessous) réhabilités avec subvention de l'Etat ou conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat pendant le cours de leur exploitation <b>b)</b> Logements appartenant ou gérés par des organismes ou bailleurs autres qu'HLM, notamment aux collectivités locales ou aux sociétés d'économie mixte, conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat pendant le cours de leur exploitation.	41,13 €	43,51 €	36,62 €	33,67 €
<b>III.</b> « PALULOS communales *»	44,11 €	46,78 €	39,16 €	36,68 €
<b>IV.</b> ILM et ILN et logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24.12.63 et des régimes postérieurs, après réhabilitation avec subvention de l'Etat ou conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat pendant le cours de leur exploitation.	49,02 €	51,96 €	43,51 €	40,74 €

\* Les opérations dites « PALULOS communales » concernent uniquement les logements à usage locatif des bénéficiaires de subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux visés aux 2° et 3° de l'article R. 323-1 du CCH

## V. ASSUJETISSEMENT : calcul de l'effectif et de la masse salariale pour 2009

### I. Calcul de l'effectif de l'entreprise

Il est rappelé que l'article L. 313-1 du CCH, dans sa nouvelle rédaction issue de la loi BOUTIN, introduit un renvoi exprès aux dispositions de l'article L. 1111-2 du code du travail. Les modalités de calcul de l'effectif sont déterminées par les articles L. 1111-2, L. 1111-3 et L. 1251-54 du code du travail tel que précisé ci-dessous.

#### • Salariés pris en compte pour le calcul de l'effectif

- Les salariés titulaires d'un CDI à temps plein et les travailleurs à domicile sont pris intégralement en compte.
- Les salariés à temps partiel, quelle que soit la nature de leur contrat de travail sont pris en compte au prorata de leur temps de travail, en divisant la somme totale des horaires inscrits dans leurs contrats de travail par la durée légale ou la durée conventionnelle du travail.
- Les salariés titulaires d'un CDD, les salariés titulaires d'un contrat de travail intermittent, les salariés mis à la disposition de l'entreprise par une entreprise extérieure qui sont présents dans les locaux de l'entreprise utilisatrice et y travaillent depuis au moins un an, ainsi que les salariés temporaires, sont pris en compte dans l'effectif de l'entreprise à due proportion de leur temps de présence au cours des douze mois précédents.

Toutefois, les salariés titulaires d'un CDD et les salariés mis à disposition par une entreprise extérieure, y compris les salariés temporaires, sont exclus du décompte des effectifs lorsqu'ils remplacent un salarié absent ou dont le contrat de travail est suspendu, notamment du fait d'un congé de maternité, d'un congé d'adoption ou d'un congé parental d'éducation.

- Les salariés temporaires qui ont été liés à l'entreprise par des contrats de mission pendant une durée totale d'au moins trois mois au cours de la dernière année civile sont pris en compte dans l'effectif de l'entreprise à due proportion de leur temps de présence au cours des douze mois précédents (art. L.1251-54 du code du travail).

#### • Salariés exclus pour le calcul de l'effectif (art. L.1111-3 du code du travail)

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'effectif :

- les apprentis,
- les titulaires d'un contrat initiative-emploi pendant la durée de la convention liant l'employeur et l'Etat prévue à l'article L. 5134-66 du Code du travail,
- les titulaires d'un contrat insertion-revenu minimum d'activité (CI-RMA), pendant la durée de la convention liant l'employeur et l'Etat ou le département, prévue à l'article L. 5134-75 du Code du travail,
- les titulaires d'un contrat d'accompagnement dans l'emploi,
- les titulaires d'un contrat d'avenir,
- les titulaires d'un contrat de professionnalisation jusqu'au terme prévu par le contrat lorsque celui-ci est à durée déterminée ou jusqu'à la fin de l'action de professionnalisation lorsque le contrat est à durée indéterminée

### II. Assiette de la participation des entreprises du bâtiment

La réponse ministérielle n° 12137 du 4 décembre 2007 (*JO Q AN du 17 février 2009*) précise que les entreprises du bâtiment doivent comprendre dans l'assiette de leur participation les indemnités de congés payés, y compris celles versées en leur acquit et pour leur compte par les caisses de congés payés.

Ces indemnités sont en principe à retenir pour leur montant réel.

Par mesure de simplification, il est toutefois admis de retenir le taux des cotisations versées aux caisses par l'employeur.

Cette réponse ministérielle du 4 décembre revient ainsi sur la doctrine administrative issue de la réponse ministérielle BLARY du 14 juillet 1976, qui admettait précédemment que les entreprises du BTP n'étaient pas redevables de la participation à raison des indemnités de congés payés au seul motif qu'elles n'étaient pas payées par elle-même mais par une caisse de mutualisation.

**Tableau récapitulatif des principales dispositions applicables aux entreprises tenues à l'obligation d'investir au titre de PEEC en 2009 à raison des salaires versés entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2008.**

NATURE DU CONTRAT	PRISE EN COMPTE DES SALAIRES DANS LE CALCUL DE L'EFFECTIF DE L'ENTREPRISE		PRISE EN COMPTE DES REMUNERATIONS DANS LA MASSE SALARIALE	
<b>Apprentissage</b> Art. L. 6221-1 du code du travail (ancien art. L. 117-1)	Non	Art. L. 1111-3 du code du travail (ancien art. L. 117-11-1)	Oui (1)	Articles L. 6243-2 et D. 6243-5 du code du travail (anciens art. L. 118-5 et D. 811 code du travail)
<b>Contrat de professionnalisation</b> Art. L. 6325-1 du code du travail (ancien art. L. 981-1)	Non (2)	Art. L. 1111-3 du code du travail (ancien art. L. 981-8)	Oui	-
<b>Contrat initiative emploi</b> Art. L. 5134-65 du code du travail (ancien art. L. 322-4-8, I alinéa 1 phrase 1)	Non (3)	Art. L. 1111-3 du code du travail (ancien art. L. 322-4-8-IV)	Oui	-
<b>Contrat d'avenir</b> Art. L. 5134-35 du code du travail (ancien art. L. 322-4-10, alinéas 1 et 2)	Non	Art. L. 1111-3 du code du travail (ancien art. L. 322-4-9)	Non	Art. L. 5134-51 du code du travail (ancien art. L. 322-4-12, II) renvoi à l'article L. 5134-31 (ancien article L. 322-4-7, II alinéas 2 et 3)
<b>Contrat d'accompagnement dans l'emploi</b> Art. L. 5134-20 du code du travail (ancien art. L. 322-4-7, I alinéa 1)	Non	Art. L. 1111-3 du code du travail (ancien art. L. 322-4-9)	Non	Art. L. 5134-31 du code du travail (ancien art. L. 322-4-7, II alinéas 2 et 3)
<b>Contrat emploi-jeune</b> Art. L. 5134-1 du code du travail (ancien art. L. 322-4-20)	Oui	-	Oui	-
<b>Contrat d'accès à l'emploi</b> Art. L. 5522-5 du code du travail (ancien art. L. 832-2, alinéa 1) Dispositions spéciales aux DOM *	Non (4)	Art. L. 5522-16 du code du travail (ancien art. L. 832-2-V)	Oui	-
<b>Contrat d'insertion-revenu minimum d'activité</b> Art. L. 5134-90 du code du travail (ancien art. L. 322-4-15-6, I alinéas 1 et 2)	Non (3)	Art. L. 1111-3 du code du travail (ancien art. L. 117-11-1)	Oui	-
<b>VRP multcartes</b>	Oui 1 unité (5)	-	Oui	-

(1) Une fraction du salaire de l'apprenti, fixée à 11% du SMIC en métropole et 20% dans les DOM est exonérée de la P.E.E.C.

(2) Jusqu'au terme prévu par le CDD ou jusqu'à la fin de l'action de professionnalisation pour les CDI.

(3) Pendant la durée de la convention (et non du contrat).

(4) Pendant une durée de deux ans.

(5) Il a été jugé qu'ils devaient être assimilés à des travailleurs intermittents chez chacun de leurs employeurs (CE 16-12-1991 n°6480, RJF2/92 n°193)