CESEC

Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française
'Āpo'ora'a Mātutu Ti'arau e Mata U'i nō Pōrīnetia farāni

AVIS

Sur un projet de loi du pays relatif au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire

SAISINE DU PRÉSIDENT DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Rapporteurs :

Madame Florence DROLLET et Monsieur Félix FONG

Adopté en commission **le 15 mai 2025**
Et en assemblée plénière **le 20 mai 2025**

58/2025

S A I S I N E

POLYNÉSIE FRANÇAISE

Le Président

N° 902564 /PR
(DHV25200120LP-1)

CESEC
COURRIER ARRIVÉ
N° 22 AVR. 2025
284
Observations :

Papeete, le 17 AVR 2025

à

Madame la présidente du Conseil économique, social, environnemental et culturel

Objet : Consultation sur le projet de loi du pays relatif au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire

P. J. : 1 exposé des motifs
1 projet de loi du pays
1 projet d'arrêté d'application
1 projet de convention
Présentation du "prêt à taux zéro"

Madame la Présidente,

Conformément aux dispositions de l'article 151 II. de la loi organique portant statut d'autonomie de la Polynésie française, j'ai l'honneur de soumettre à l'examen du Conseil économique, social, environnemental et culturel, le projet de loi du Pays relatif au "prêt à taux zéro" et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire.

Ce projet de loi du pays s'inscrit dans la continuité de la Politique Publique de l'Habitat 2020-2030 en Polynésie française, avec une solution durable favorisant le développement économique et social du territoire. En effet, le "prêt à taux zéro" est un dispositif structurant pour l'économie polynésienne. Il est à la fois une mesure pour le pouvoir d'achat et un soutien à l'offre. A court terme, les ménages éligibles pourront choisir entre réduire leurs mensualités de leur emprunt (et dégager du pouvoir d'achat) ou augmenter la qualité du bien immobilier (en achetant un bien correspondant davantage à la composition de leur foyer). Toutes choses restant égales par ailleurs, certains ménages, aujourd'hui exclus, pourront avoir accès au crédit immobilier. A moyen terme, le PTZ redynamise le secteur immobilier de la construction de logements à destination des primo-accédants.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir soumettre ce projet de loi du pays à l'appréciation du Conseil que vous présidez et de me transmettre l'avis du CESEC dans les délais réglementaires.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

GOUVERNEMENT DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE
LE PRÉSIDENT

Moetai BROTHERSON

EXPOSÉ DES MOTIFS

L'accès au logement et l'accession à la propriété en particulier constituent un enjeu fondamental pour le développement social et économique de la Polynésie française. Or, pour de nombreux ménages, l'accession à la propriété est difficilement réalisable, voire impossible, notamment en raison du coût de l'immobilier et des conditions d'accès au crédit bancaire.

En effet, les coûts de construction ont considérablement augmenté depuis 2022 avec un foncier disponible sous tension. Dans le même temps, les locations de longue durée sont entrées en concurrence avec les locations meublées de tourisme.

Par ailleurs, la hausse du taux moyen des crédits à l'habitat, passant de 1,82% au quatrième trimestre 2021 à 3,57% au quatrième trimestre 2024, a rendu l'emprunt hors de portée pour certains ménages. Selon l'Institut d'émission d'outre-mer, la production des crédits aux particuliers pour le financement à l'habitat en Polynésie française affiche, en 2024, une contraction de 8,8% par rapport à l'année précédente[1].

De fait, sont créées des situations de cohabitation subie, de suroccupation des logements et de congestion du marché locatif empêchant la fluidité du marché immobilier. En outre, la baisse des crédits immobiliers aux particuliers a également des répercussions économiques en affectant toute la chaîne de production des logements (architectes et entreprises du gros œuvre et du second œuvre) mais aussi les commerçants des biens d'équipement.

Face à cette situation, la stratégie du gouvernement consiste à agir tant sur l'offre de logements abordables que sur la solvabilité des ménages.

S'agissant de l'offre de logements abordables, il convient de rappeler qu'à la suite du premier collectif budgétaire de l'année 2025, la politique du logement s'est dotée des moyens pour financer :

- la construction par l'Office polynésien de l'habitat de 419 logements en habitat groupé et 600 Fare ;
- la construction de près de 200 logements par les organismes privés de logement social ;
- ou encore, l'abaissement de la taxe sur la valeur ajoutée dans le secteur de l'immobilier.

Par ailleurs, des réformes ou de nouveaux dispositifs sont actuellement à l'étude tels que :

- les montages juridiques et financiers permettant la mise à disposition de fonciers appartenant au Pays pour la construction de logements abordables qui seront proposés à la location ou à l'accession à la propriété ;
- le dispositif juridique et financier destiné à encourager les propriétaires de logements vacants à les réhabiliter en vue de leur mise en location à des ménages aux revenus modérés ;
- le dispositif financier en vue d'inciter les particuliers, qui disposent des capacités financières, à participer à l'effort de construction de logements ;

[1] IEOM, Conjoncture financière, « Évolutions bancaires et monétaires Polynésie française 31 décembre 2024 », mars 2025, consultable en ligne : https://www.ieom.fr/IMG/pdf/cf_evolutions_monetaires_202412.pdf.

- la réforme du cadre réglementaire applicable aux organismes privés de logement social afin de privilégier l'accession à la propriété.

Toutefois, en dépit du soutien à la dynamisation de la production de logements abordables, force est d'admettre que les délais de livraison s'inscrivent dans le temps. Or, le besoin des ménages polynésiens d'accéder à la propriété de leurs logements se pose aujourd'hui. C'est pourquoi, le gouvernement entend agir sur la solvabilité des candidats à la propriété.

Sur ce point, des dispositifs existent ou ont existé.

D'abord, depuis le 1er janvier 2025, les droits d'enregistrement ont été réduits et les droits de publicité foncière supprimés.

Ensuite, l'Aide à l'investissement des ménages est majoritairement utilisée pour des travaux d'aménagement et de rénovation (70%). L'utilisation de l'AIM pour des projets d'acquisition est particulièrement faible (-5% depuis 2020). Ce constat conduit notamment à une volonté de réformer le dispositif pour l'axer davantage comme une aide à l'acquisition et à la construction. La Délégation à l'habitat et à la ville sera gestionnaire de cette aide à partir du second semestre 2025 en vue de mettre en cohérence les outils du Pays en matière de logement.

En outre, le dispositif des organismes privés de logement social a pris, de fait, la place de la défiscalisation locale (régime des investissements indirects prévu au code des investissements). Le dernier appel à manifestation d'intérêt du Pays en matière de logement, lancé en 2022, a été infructueux avec aucun lauréat.

Enfin, la mise en place, en 2005, du Prêt à l'Habitat Bonifié a connu plusieurs modifications. Destiné majoritairement à financer la construction d'un bien immobilier, ses successeurs tels que le Prêt d'Accès à la Propriété et le Prêt d'Incitation au Logement visaient eux la construction ou l'acquisition de logements neufs. Au 14 août 2024, seuls 250 prêts aidés sont toujours en gestion à la Direction générale des affaires économiques . Compte tenu des maturités longues associées aux prêts immobiliers, cette volumétrie démontre que ces prêts aidés n'ont pas atteint leurs objectifs.

Le dispositif de prêt à taux zéro est ainsi conçu comme un levier financier supplémentaire destiné à réduire le coût d'un prêt immobilier et à faciliter l'acquisition ou la construction de logements à usage d'habitation principale. Ce dispositif s'inscrit dans la continuité des efforts déployés dans le cadre de la Politique Publique de l'Habitat 2021-2030 , en complément des aides au logement existantes.

Le « prêt à taux zéro » est un dispositif de soutien des primo-accédants sous conditions de revenus. Il cible l'acquisition ou la construction de logements neufs ainsi que l'acquisition de logements anciens à usage de résidence principale. Adossé obligatoirement à un prêt bancaire immobilier classique, le « prêt à taux zéro » est sans intérêts pour le ménage, celui-ci ne remboursant que le capital dû au titre du « prêt à taux zéro ».

Ce nouveau prêt permet à ces ménages :

- soit d'accéder au crédit immobilier alors qu'ils en étaient jusqu'à aujourd'hui exclus ;
- soit d'économiser sur leurs échéances mensuelles ;
- soit de gagner des mètres carrés supplémentaires.

Le dispositif prévoit que l'emprunteur doit justifier d'une durée de résidence de cinq ans en Polynésie française et que le logement financé soit occupé au moins dix mois par an, sauf dérogations justifiées par des obligations professionnelles, des raisons de santé ou des études. La terre revêt une dimension culturelle et sociale, voire sacrée, forte. Exiger cette condition de résidence garantit que les bénéficiaires justifient un lien stable et durable avec la Polynésie, favorisant un développement organisé et harmonieux du territoire.

En contrepartie de l'octroi de prêts sans intérêt, les banques conventionnées bénéficieront d'un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire , correspondant au montant annuel des intérêts qu'elles auraient pu percevoir. L'assiette étant de fait déterminée et limitée, ce mécanisme permet une meilleure gestion des finances publiques.

Outil intermédié, le « prêt à taux zéro » a fait l'objet de nombreuses concertations avec les établissements bancaires afin de proposer un dispositif répondant aux réalités du secteur, tant dans son format que dans la coordination entre le Pays et les établissements bancaires pour sa mise en œuvre.

Aux fins d'efficacité du dispositif, des contrôles stricts seront mis en place pour s'assurer du respect des conditions d'utilisation des fonds. Il est notamment interdit d'affecter les biens financés à la location ou à d'autres usages que la résidence principale, sauf dérogation dûment justifiée.

En outre, les dispositions fiscales contenues dans le projet de loi du pays « prêt à taux zéro » ont été coconstruites avec la Direction des impôts et des contributions publiques . La déléguée à la protection des données sera saisie afin d'accompagner la Délégation à l'Habitat et à la Ville , en charge du suivi du prêt à taux zéro, quant à la conformité des outils et des modalités d'échanges d'information entre les établissements bancaires et la Délégation à l'Habitat et à la Ville.

Les **articles LP.1** et **LP.2** prévoient le bénéfice du crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire pour les établissements qui sont habilités à octroyer des « prêts à taux zéro » et fixe le terme du dispositif au 31 décembre 2029. Cette habilitation est conditionnée à la signature d'une convention, dont le projet est également présenté, entre l'établissement bancaire et la Polynésie française.

Le Chapitre I du Titre I vient définir le champ d'application du dispositif.

Ainsi, aux termes de l'**article LP.3**, sont éligibles au dispositif, sous condition de ressources les primo acquéreurs d'un bien immobilier destiné à l'habitation principale et situé en Polynésie française. L'**article LP.4** vient définir les termes d'emprunteur, de ménage, de bien immobilier, de première propriété et d'habitation principale.

L'**article LP.5** vient imposer une condition de résidence d'une durée d'au moins cinq ans pour l'emprunteur.

L'**article LP.6** définit d'une part le type d'opérations pouvant être financées par le « prêt à taux zéro » et d'autre part détermine le montant plafond possible du « prêt à taux zéro ».

Enfin, l'**article LP.7** détaille les éléments pris en compte dans le coût total de l'opération finançable par ce dispositif.

Le Chapitre II du projet de loi du pays traite de l'attribution du « prêt à taux zéro », à savoir :

- les conditions d'attributions au regard des crédits disponibles (**article LP. 8**), des plafonds de ressources pour l'éligibilité des ménages (**article LP.9**) et des modalités de leur détermination (**article LP.10**) ;
- les modalités d'instruction des demandes de « prêt à taux zéro » par l'établissement bancaire. L'**article LP.11** prévoit ainsi le contrôle de l'éligibilité des demandeurs et la collecte des pièces nécessaires à l'instruction. De manière dérogatoire, le contrôle de la condition de résidence est opéré par la Polynésie française qui adresse à l'établissement bancaire un certificat de respect de cette condition. L'**article LP.12** prévoit les modalités de détermination du taux retenu pour le « prêt à taux zéro » ;
- les conditions de remboursement du « prêt à taux zéro » sont précisées par l'article **LP.13**.
- les obligations et les droits de l'emprunteur après l'attribution d'un « prêt à taux zéro » sont régies par les **articles LP.14** (obligation de faire réaliser les travaux de construction par un entrepreneur, entreprise ou société inscrite au registre du commerce et des sociétés), L.P. 15 (occupation du bien immobilier dans un délai maximal d'un an), **LP.16** (interdictions de destiner l'immobilier financé à autre chose que pour l'habitation principale), **LP.17** (obligation de rembourser en intégralité le capital restant du « prêt à taux zéro » en cas de vente). Les **articles LP.18** et **LP.19** introduisent des dérogations exceptionnelles aux interdictions précédentes dans le cas d'une calamité naturelle touchant le bien immobilier acquis (**LP.18**) ou en cas d'obligation professionnelle, d'études ou de raison de santé (**LP. 19**).

Le Chapitre III traite du contrôle et de la remise en cause du « prêt à taux zéro ».

Les **articles LP.20** et **LP.21** prévoient le contrôle sur pièces que la Polynésie française peut opérer auprès de l'emprunteur (LP.20) et auprès de l'établissement bancaire (LP.21).

La remise en cause du « prêt à taux zéro » et le remboursement de l'indu sont traités par les **articles LP.22 à LP.26**.

Les **articles LP.22** et **LP.23** prévoient la remise en cause en cas de fausse déclaration par l'emprunteur ou d'utilisation prohibée du « prêt à taux zéro ».

L'**article LP.24** décrit les conséquences d'une remise en cause, à savoir la perte des avantages du taux zéro sur le capital restant et le remboursement à la Polynésie française des intérêts qu'elle a pris à sa charge.

Les **articles LP.25** et **LP.26** décrivent la procédure de remise en cause et de remboursement des avantages indûment perçus.

Enfin, le **Titre II** est composé d'un article unique décrivant les dispositions fiscales introduites par ce projet de loi du pays.

Il prévoit ainsi l'imputation du crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire, les modalités de calcul de son montant, ses modalités d'imputation, de report et de rattachement comme produit imposable à l'impôt sur les sociétés. Il précise également les modalités

opérationnelles entre les différents acteurs (établissement bancaire, Direction des impôts et des contributions publiques CP et Délégation à l'habitat et à la ville) pour la prise en compte du crédit d'impôt. Enfin, il décrit les conséquences pour l'établissement bancaire en cas d'absence d'information de celui-ci à la Délégation à l'habitat et à la ville de sa connaissance du non-respect par l'emprunteur des obligations rattachées au « prêt à taux zéro ».

À court terme, le « prêt à taux zéro »permet à davantage de familles de devenir propriétaires, contribuant ainsi à une stabilisation sociale et économique. À moyen terme, ce dispositif dynamise le secteur de la construction de logements à destination des primo-accédants.

Le « prêt à taux zéro »vise également à renforcer la mixité sociale en offrant une opportunité d'accession à la propriété à des ménages qui en étaient exclus jusqu'à présent.

Enfin, ce « prêt à taux zéro », aujourd'hui dit « universel », pourrait être par la suite ciblée prioritairement sur les programmes des organismes privés de logement social (OPLS) dans un cadre réglementaire rénové.

Ce projet de loi du pays constitue une réponse ambitieuse et pragmatique aux défis posés par l'accession à la propriété en Polynésie française. En instaurant le « prêt à taux zéro », il offre une solution durable et inclusive, tout en favorisant le développement économique et social du territoire.

Tel est l'objet du projet de loi du pays que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

TEXTE ADOPTÉ N°

ASSEMBLÉE DE POLYNÉSIE FRANCAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION [ORDINAIRE][EXTRAORDINAIRE]

"[ex.13 mars 2024]"

PROJET DE LOI DU PAYS

(NOR : DHV25200120LP-3)

relatif au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire

(Texte phase préparatoire)

L'Assemblée de Polynésie française a adopté le projet de loi du pays dont la teneur suit :

Travaux préparatoires :

- Avis n°[NUMERO]/CESEC du "[ex.13 mars 2024]" du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française ;
- Arrêté n°[NUMERO]/CM du "[ex.13 mars 2024]" soumettant un projet de loi du pays à l'Assemblée de la Polynésie française ;
- Rapport n° [NUMERO] du "[ex.13 mars 2024]" de "[ex. M. Prénom NOM]" , rapporteur du projet de loi du pays ;
- Adoption en date du "[ex.13 mars 2024]" texte adopté n°[NUMERO] du "[ex.13 mars 2024]" ;
- Décision n°[NUMERO]/CE du "[ex.13 mars 2024]" du Conseil d'Etat ;
- Publication à titre d'information au JOPF n° [NUMERO] spécial du "[ex.13 mars 2024]" .

Article LP. 1.— Les établissements bancaires assujettis en Polynésie française à la taxe sur le produit net bancaire, peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt, dans les conditions fixées au titre II de la présente loi du pays, au titre de prêt ne portant pas intérêt, dénommé « prêt à taux zéro », consenti jusqu'au 31 décembre 2029 en application des dispositions prévues au titre I.

Article LP. 2.— L'habilitation à délivrer les « prêts à taux zéro » prévus par la présente loi du pays et le bénéfice du crédit d'impôt mentionné au titre II de la présente loi du pays, sont subordonnés à la conclusion d'une convention entre l'établissement bancaire et la Polynésie française.

La convention prévoit notamment :

- la liste des obligations déclaratives et pièces justificatives à produire par l'établissement bancaire et par l'emprunteur ;
- les modalités d'instruction de la demande du « prêt à taux zéro » ;
- la liste des informations et mentions minimales relatives au dispositif du « prêt à taux zéro » devant figurer dans le contrat de prêt signé entre l'établissement bancaire et l'emprunteur ;
- la procédure d'instruction des conditions d'éligibilité et d'attribution des prêts à taux zéro, les durées et modalités de conservation des dossiers par l'établissement bancaire ;
- les modalités des échanges d'information et de contrôle entre la Polynésie française et l'établissement bancaire.

Le modèle de la convention visée au premier alinéa, est fixé par arrêté pris en conseil des ministres.

Chaque année l'établissement bancaire signataire transmet à la Polynésie française un rapport d'évaluation du dispositif au sein de son établissement. Les éléments de ce rapport d'évaluation sont précisés par la convention prévue à l'alinéa 1.

TITRE I – DU « PRÊT A TAUX ZERO »

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION

Article LP. 3.— Un prêt ne portant pas intérêt, dénommé « prêt à taux zéro », peut être consenti par les établissements bancaires visés à l'article LP. 1, sous conditions de ressources, à un emprunteur pour l'acquisition ou la construction d'un bien immobilier destiné à l'habitation principale situé en Polynésie française, au titre d'une accession à la première propriété.

Article LP. 4.— Pour l'application de la présente loi du pays, les termes suivants sont définis comme suit :

Emprunteur : L'emprunteur désigne une personne physique majeure ou un ensemble de personnes physiques majeures souscrivant un « prêt à taux zéro » en vue de financer l'acquisition ou la construction d'un bien immobilier à usage d'habitation principale.

Ménage : Le terme « ménage » désigne l'emprunteur et toutes les personnes à sa charge.

Est considérée comme personne à charge l'ascendant, le descendant, le frère et la sœur de l'emprunteur, ainsi que le conjoint non-emprunteur, lié par un mariage, par un pacte civil de solidarité ou justifiant d'un certificat de concubinage notoire, dès lors que cette personne remplit les conditions cumulatives suivantes :

- son revenu moyen mensuel brut est inférieur à un tiers du SMIG, au cours des douze derniers mois ayant précédés la demande de prêt ;
- elle occupe le bien immobilier à titre principal. Cette condition n'a pas à être remplie par le descendant de l'emprunteur, s'il a moins de 25 ans et qu'il justifie être scolarisé.

Dans le cas où ces conditions ne sont pas remplies, les revenus de la personne sont pris en compte dans les revenus de l'emprunteur.

Bien immobilier : Un bien immobilier s'entend comme un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à un usage d'habitation, y compris ses dépendances directement rattachées telles que définies par un arrêté pris en conseil des ministres.

Première propriété : La première propriété désigne l'achat ou la construction, permettant à l'emprunteur d'accéder à une première propriété lorsque celui-ci ou les membres du ménage n'ont pas été propriétaires de leur habitation principale ou d'un bien à usage d'habitation ou de part de société à prépondérance immobilière propriétaire de bien à usage résidentiel au cours des cinq (5) années précédant la demande de prêt.

Habitation principale : Est considéré comme « habitation principale » un bien immobilier à usage d'habitation occupé au moins dix mois par an.

Article LP. 5.— L'emprunteur doit justifier d'une durée de résidence de cinq (5) ans en Polynésie française ou d'une durée de mariage, de concubinage ou de pacte civil de solidarité de deux ans avec des personnes justifiant d'une résidence de cinq (5) ans. Les périodes passées en dehors de la Polynésie française pour suivre des études ou une formation ou pour des raisons familiales, professionnelles ou médicales ne sont pas, pour les personnes qui y résidaient antérieurement, interruptives du délai pris en considération pour apprécier la condition de résidence. La Polynésie française a la charge du contrôle de cette obligation.

Article LP. 6.— I- Le « prêt à taux zéro » est accordé pour le financement d'une habitation principale au titre d'une première propriété, ayant pour objet :

a) La construction, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition des droits à construire ou de terrains destinés à la construction, d'un bien immobilier à usage d'habitation principale ;
b) L'acquisition d'un bien immobilier neuf à usage d'habitation principale ;
c) L'acquisition d'un bien immobilier qui a déjà été occupé, à titre d'habitation principale.

II.- Le « prêt à taux zéro » permet le financement de l'une des opérations mentionnées au I du présent article, dans la limite de douze (12) millions de F CFP. Un prêt complémentaire a minima du même montant que le « prêt à taux zéro » doit nécessairement compléter le financement de l'opération.

III.- Dans le cas où le montant total sollicité par l'emprunteur est inférieur à vingt-quatre millions de Francs pacifiques (24.000.000 F CFP), le montant du « prêt à taux zéro » est au moins égal au montant du prêt complémentaire.

Article LP. 7.— Le coût total de l'opération, toutes taxes comprises, comprend :

- la charge foncière ou la charge immobilière, y compris les frais d'état des lieux, les honoraires de géomètre et les taxes afférentes, les frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ;
- le coût de l'acquisition du terrain nécessaire à la construction , dans sa valeur non actualisée figurant dans l'acte d'acquisition, si le délai séparant cette acquisition avec l'accord du prêt à la construction du bien immobilier est inférieur ou égale à deux ans ;
- les honoraires de négociation restants, le cas échéant, à la charge de l'acquéreur ;
- le coût des travaux, réalisés conformément aux règles d'habitabilité prévues par la réglementation en vigueur, y compris les honoraires liés à leur réalisation ;
- les frais relatifs à l'assurance décennale le cas échéant ;
- l'assurance dommage ouvrage le cas échéant ;

- les primes d'assurance décès-invalidité, perte emploi et incapacité de travail ;
- l'ensemble des frais des prises de garantie du « prêt à taux zéro » le cas échéant ;
- Les frais de dossier du « prêt à taux zéro » le cas échéant.

Il ne peut être accordé qu'un seul « prêt à taux zéro » pour une même opération. Toutefois l'opération financée par un « prêt à taux zéro » dans les conditions prévues par la présente loi du pays, peut bénéficier des dispositifs d'aide à l'investissement des ménages et de tous autres dispositifs d'exonération de taxe prévues par la réglementation en vigueur.

CHAPITRE II - ATTRIBUTION DU « PRET A TAUX ZERO »

Section I - Conditions du « prêt à taux zéro »

Article LP. 8.— L'octroi d'un « prêt à taux zéro » ne constitue pas un droit. Il est accordé en fonction des critères fixés par la présente loi du Pays dans la limite des crédits d'impôts disponibles votés annuellement par l'assemblée de la Polynésie française.

Article LP. 9.— Les emprunteurs éligibles disposent d'un revenu mensuel moyen brut (RMM) inférieur ou égal aux plafonds définis par arrêté en conseil des ministres. Les plafonds sont réactualisés à chaque réévaluation du SMIG brut conformément à l'article LP 3322-3 du code du travail.

Article LP. 10.— Au sens de la présente loi du pays, le revenu moyen mensuel brut est la moyenne de tous les revenus bruts perçus par l'emprunteur au titre de l'année N-2 précédant celle de l'émission de l'offre de prêt.
Les revenus bruts perçus comprennent l'ensemble des ressources financières brutes perçues par l'emprunteur à raison d'une profession ou d'une activité salariée publique ou privée, notamment les salaires et les traitements et revenus assimilés, mais également les revenus issus d'activités non salariées, les revenus capitaux mobiliers ainsi que les revenus fonciers.
On entend par « salaire et traitements assimilés » l'ensemble des revenus perçus assujettis à la contribution de solidarité territoriale sur les traitements, les salaires, pensions, rentes viagères et indemnités diverses, dans les conditions définies à l'article LP 193-5 du code des impôts.
Les ressources exonérées de contribution de solidarité territoriale, listées au 3 de l'article LP 193-5 du code des impôts, ne sont pas prises en compte pour le calcul des revenus bruts, à l'exception des rémunérations versées aux associés uniques et gérants majoritaires prévues au f) du point 3 de l'article LP 193-5 du code des impôts.
Les conditions de revenus sont appréciées au jour du dépôt de la demande de prêt.

Section II - Instruction par l'établissement bancaire de la demande de « prêt à taux zéro »

Article LP. 11.— L'établissement bancaire apprécie sous sa propre responsabilité les conditions d'éligibilité, la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur sollicitant un « prêt à taux zéro ».

Pour cela, l'établissement bancaire recueille à l'occasion de la demande de prêt, outre les pièces justificatives usuelles à la banque, celles lui permettant de vérifier que l'emprunteur justifie des conditions d'éligibilité spécifiques au « prêt à taux zéro ». La liste de ces pièces est précisée par arrêté en conseil des ministres.

De manière dérogatoire, le contrôle de la condition de résidence prévu à l'article LP 5 de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire est réalisé par la Polynésie française. Dans ce cadre, lors de la constitution du dossier « prêt à taux zéro », la banque transmet à la Délégation à l'habitat et à la ville, par tout support, les justificatifs de résidence

fournis par l'emprunteur. Après instruction, la Délégation à l'habitat et à la ville transmet, par tout support, à l'établissement bancaire un certificat administratif de respect ou non de cette condition. L'établissement bancaire en informe, par tout moyen, l'emprunteur.

Article LP. 12.— Le taux du « prêt à taux zéro » octroyé est le minimum entre le taux annuel effectif global (TAEG) du prêt complémentaire lié à l'opération et le taux effectif moyen publié par la Banque de France pour des prêts immobiliers de même maturité à la date de signature du « prêt à taux zéro ». Le taux retenu sera celui en vigueur à la date de signature du « prêt à taux zéro » et fixe sur la durée du prêt.

Section III - Condition de remboursement du « prêt à taux zéro »

Article LP. 13.— Les conditions de remboursement du « prêt à taux zéro » sont déterminées à la date d'émission de l'offre du prêt en fonction des ressources de l'emprunteur.
Lorsque l'emprunteur bénéficie d'un « prêt à taux zéro » assorti d'un différé d'amortissement, la durée de ce différé ne peut excéder deux ans.
La durée de la période de remboursement peut être réduite à la demande de l'emprunteur auprès de l'établissement bancaire.
La durée totale de remboursement du « prêt à taux zéro » ne peut être supérieure à 25 ans sauf dans le cas d'un « prêt à taux zéro » octroyé dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement pour lequel la durée peut atteindre 27 ans dont deux ans de différé

L'emprunteur peut solliciter auprès de l'établissement bancaire, la suspension du remboursement du « prêt à taux zéro » pour une durée maximale de six (6) mois, en cas d'obligations professionnelles, d'études ou de raison de santé, dûment justifiée par l'emprunteur.
Dans le cas où la demande de suspension souhaitée est supérieure à six (6) mois, celle-ci est sollicitée auprès de la Polynésie française avec l'accord écrit de l'établissement bancaire.
Durant la période de suspension, les échéances du « prêt à taux zéro » ne sont pas exigibles, et le remboursement reprendra à l'issue de la suspension selon les modalités définies avec l'établissement bancaire. Le crédit d'impôt est maintenu pendant la période de suspension.

En cas de remboursement anticipé partiel par l'emprunteur, la Polynésie française continuera de prendre en charge les intérêts du « prêt à taux zéro » sur l'encours restant du prêt. En cas de remboursement total anticipé par les emprunteurs ou de déchéance du terme, la Polynésie française cessera la prise en charge des intérêts du « prêt à taux zéro », à compter du jour du remboursement de la totalité du capital ou du jour de la déchéance du terme.

Section IV - Obligations et droits de l'emprunteur

Article LP. 14.— Dans le cas d'une construction, l'emprunteur s'engage à faire effectuer, le cas échéant, les travaux par un entrepreneur, une entreprise ou une société régulièrement immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Papeete. Il s'engage à demander le déblocage des fonds sur le compte de ce dernier.

Dans le cas d'une acquisition, l'emprunteur s'engage à faire procéder au déblocage des fonds sur le compte d'un notaire de la place.

Article LP. 15.— L'occupation d'un bien immobilier ayant bénéficié du présent dispositif doit être effective dans un délai maximum d'un an suivant soit la date de délivrance du certificat de conformité, soit la date de l'attestation de vente du bien immobilier si celle-ci est postérieure.

Article LP. 16.— Tant que le « prêt à taux zéro » n'est pas intégralement remboursé, un bien immobilier financé par ce dispositif ne peut être :

- ni transformé en locaux commerciaux ou professionnels ;
- ni être donné à bail dans les conditions de la loi du pays n° 2012-26 relative aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée ;
- ni utilisé comme résidence secondaire ;
- ni utilisé à titre d'accessoire du contrat de travail ;
- ni devenir un meublé de tourisme entendu au sens de l'article LP. 14. de la Loi du pays n° 2018-10 du 29 mars 2018 portant réglementation en matière d'hébergement de tourisme en Polynésie française.

Il peut être dérogé à l'interdiction d'affectation à la location, mentionnée au deuxième tiret, en cas d'obligation professionnelle, d'études, ou de raison de santé, dûment justifiée par l'emprunteur. La durée maximale de dérogation est de trois (3) années, non renouvelables.

La suspension du remboursement du « prêt à taux zéro » n'est pas cumulable avec l'autorisation de mise en location du bien immobilier.

Article LP. 17.— Toute mutation entre vifs des biens immobiliers financés avec un « prêt à taux zéro » entraîne le remboursement intégral par l'emprunteur du capital du prêt restant dû, au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière de la mutation. La mutation doit être déclarée à l'établissement bancaire dès la signature de l'acte authentique qui la constate.

Par dérogation au premier alinéa, lors d'un divorce, d'une dissolution d'un pacte civil de solidarité (PACS) ou d'une séparation, le co-emprunteur qui conserve le bien immobilier à titre de résidence principale peut prétendre au maintien du « prêt à taux zéro » sous réserve de l'accord de l'établissement bancaire.

Article LP. 18.— La condition de première propriété mentionnée à l'article LP. 3. n'est pas exigée lorsque l'emprunteur ou l'un des occupants du bien immobilier à usage d'habitation principale a été victime d'une calamité naturelle, constatée par arrêté pris en conseil des ministres, ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive son habitation principale.

Dans ce cas, la demande de prêt doit être présentée dans un délai de deux ans à compter de la date de publication au *Journal officiel* de la Polynésie française de l'arrêté par lequel le conseil des ministres constate l'état de calamité naturelle.

Article LP. 19.— Il peut être dérogé à l'obligation d'habitation principale, telle que définie à l'article LP. 4, en cas d'obligation professionnelle, d'études ou de raison de santé, dûment justifiée par l'emprunteur. La durée maximale de dérogation est de trois (3) années, non renouvelables.

CHAPITRE III - CONTROLE ET REMISE EN CAUSE DU « PRET A TAUX ZERO »

Section I - Contrôle du « prêt à taux zéro »

Article LP. 20.— La Polynésie française peut exiger de l'emprunteur, à tout moment pendant la durée de remboursement du « prêt à taux zéro », la fourniture de tout document attestant du respect des obligations prévues par la présente loi du pays.

Article LP. 21.— La Polynésie française peut contrôler, à tout moment, pendant toute la durée de remboursement du « prêt à taux zéro », le dossier auprès de l'établissement bancaire qui a transmis la demande de « prêt à taux zéro ». Elle peut également solliciter la communication de tout ou partie des pièces recueillies par l'établissement bancaire, dans le cadre du « prêt à taux zéro », dans le même délai.

Section II - Remise en cause du « prêt à taux zéro »

Article LP. 22.— Toute fausse déclaration ou non-respect des conditions d'éligibilité par l'emprunteur entraîne la remise en cause du « prêt à taux zéro », sans préjudice de poursuites pénales ultérieures.

Article LP. 23.— Le non-respect des conditions d'utilisation du « prêt à taux zéro » par l'emprunteur entraîne également sa remise en cause en cas de :

- Non-respect de la destination des fonds ;
- Financement d'une même opération avec plusieurs « prêts à taux zéro » ;
- « Prêts à taux zéro » contractés auprès de plusieurs banques ;
- Non-respect des dispositions de l'article LP. 16.

Article LP. 24.— Une remise en cause du « prêt à taux zéro » entraîne pour l'emprunteur, la perte des avantages sur le capital restant dû et le remboursement à la Polynésie française des intérêts qu'elle aura pris à sa charge. Dans le cas de co-emprunteurs, ceux-ci sont solidaires pour le remboursement à la Polynésie française des intérêts qu'elle aura pris à sa charge.

Article LP. 25.— Lorsque la Polynésie française envisage la remise en cause du « prêt à taux zéro », elle informe l'emprunteur par écrit des motifs de la remise en cause envisagée, du montant de remboursement prévu et de son mode de calcul, et l'invite à présenter ses observations dans un délai de trente (30) jours.

Article LP. 26.— Passé ce délai, la Polynésie française peut, par décision motivée, demander le remboursement des avantages indûment perçus pour un montant égal au montant indiqué dans l'écrit prévu à l'alinéa précédent. Elle informe l'établissement bancaire qui a octroyé le « prêt à taux zéro » de cette décision.

TITRE II - DISPOSITIONS FISCALES

Article LP. 27.— I. Le crédit d'impôt visé à l'article LP.1 est imputable par les établissements bancaires sur la taxe sur le produit net bancaire prévu aux articles 161-1 et suivants du code des impôts.

II. Le montant du crédit d'impôt est égal aux intérêts annuels d'emprunts dus au titre du « prêt à taux zéro » déterminés dans l'offre de prêt proposée par l'établissement bancaire. Ce taux est le minimum entre le taux annuel effectif global (TAEG) du prêt complémentaire lié à l'opération et le taux effectif moyen publié par la Banque de France pour des prêts immobiliers de même maturité à la date de signature du « prêt à taux zéro ». Le taux retenu sera celui en vigueur à la date de signature du « prêt à taux zéro » et fixe sur la durée du prêt.

Le crédit d'impôt est imputable sur la taxe sur le produit net bancaire au titre de chaque bimestre, dans la limite de 50 % du montant brut de l'impôt dû, l'année qui suit celle au cours de laquelle les « prêts à taux zéro » ont été octroyés par l'établissement bancaire. Le solde éventuel est imputable, sur les cinq (5) années suivantes, sur le montant brut de la taxe due au titre de chaque bimestre dans la même limite d'imputation de 50 %. Le reliquat de crédit d'impôt constaté au terme de ces cinq années est définitivement perdu.

Le crédit d'impôt constitue un produit imposable à l'impôt sur les sociétés. Il est rattaché à l'exercice au cours duquel l'établissement bancaire a imputé le crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire.

III. La prise en compte du crédit d'impôt dans la liquidation de la taxe sur le produit net bancaire est subordonnée à la transmission par l'établissement bancaire à la Délégation à l'habitat et à la ville des éléments d'imputation comprenant le montant total du crédit d'impôt donnant lieu à imputation.

La Délégation à l'habitat et à la ville transmet à la Direction des impôts et des contributions publiques, un état récapitulatif comportant pour chaque établissement bancaire la somme des crédits d'impôts générés par l'ensemble des « prêts à taux zéro » octroyés au titre de l'année qui précède ainsi que les sommes modifiées des crédits d'impôts précédemment accordés.

IV. Pendant la durée du prêt ou tant que celui-ci n'est pas intégralement remboursé, s'il apparaît que l'emprunteur n'a pas respecté les conditions mentionnées aux articles LP.3 [conditions liées aux ressources, à l'habitation principale et à la première propriété], LP. 16 [location commerciale ou civile, résidence secondaire et autres], LP 22 [fausses déclarations] et LP. 23 [non-respect destination des fonds, plusieurs « prêt à taux zéro », plusieurs banques], ou en cas de remboursement anticipé du « prêt à taux zéro », l'établissement bancaire perd le bénéfice du solde du crédit d'impôt restant à imputer.

Dans le cas où l'établissement bancaire a connaissance du non-respect par l'emprunteur des conditions mentionnées à l'alinéa précédent et s'est délibérément abstenu de le déclarer à la Délégation à l'habitat et à la ville, dans un délai de trois mois à compter de la connaissance de l'événement, le crédit d'impôt imputé fait l'objet d'une remise en cause et du rappel de la taxe non acquittée assorti de l'intérêt de retard prévu aux articles LP. 511-1 et LP. 511-4 du code des impôts. Le bénéfice du solde du crédit d'impôt restant à imputer est perdu.

V. Le non-respect des obligations contractuelles par l'établissement bancaire conduit au remboursement des avantages indûment perçus par lui.

VI. Le contrôle du respect des conditions liées à l'obtention du « prêt à taux zéro » sont réalisées par la Délégation à l'habitat et à la ville qui informe la Direction des impôts et des contributions publiques en cas de manquement constatées par l'emprunteur et de l'absence délibérée de déclaration par l'établissement bancaire.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le "[ex.13 mars 2024]"

Le Président

Signé :

GOUVERNEMENT DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DU FONCIER
ET DU LOGEMENT,
en charge de l'aménagement

ARRÊTÉ N° / CM du

portant application de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire

LE PRÉSIDENT DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

NOR :
DHV25200970AC-1

Sur le rapport du ministre du foncier et du logement, en charge de l'aménagement,

Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 2004-193 du 27 février 2004 modifiée complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 11-2023 APF/SG du 12 mai 2023 portant proclamation du Président de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 815 PR du 3 juin 2024 modifié portant nomination de la vice-présidente et des ministres du gouvernement de la Polynésie française, et déterminant leurs fonctions ;

Vu l'arrêté n° 453 PR du 14 février 2025 modifié relatif aux attributions du ministre du foncier et du logement, en charge de l'aménagement ;

Vu la loi du pays du n° XXX du XXX relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du

ARRÊTE

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION

Article 1er. - Conformément aux dispositions de l'article LP 2 de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisée, l'habilitation à délivrer des « prêts à taux zéro » ainsi que le bénéfice du crédit d'impôt prévu à l'article LP. 1, sont subordonnés à l'établissement d'une convention, dont le modèle est annexé au présent arrêté, entre la Polynésie française et l'établissement bancaire.

Article 2. - Le service compétent chargé du suivi du « prêt à taux zéro » est la Délégation à l'Habitat et à la Ville.

CHAPITRE II - ATTRIBUTION DU « PRÊT A TAUX ZÉRO »

SECTION I - CONDITIONS DU "PRÊT À TAUX ZÉRO"

Article 3. - Les emprunteurs éligibles disposent d'un revenu mensuel moyen brut (RMM) inférieur ou égal aux plafonds suivants :

Ménages éligibles	Plafonds indicatifs	Multiple du SMIG
Personne seule	275 358	1.59
Couple	510 884	2.95

PROJET

Personne seule ou couple ayant une personne à charge	540 325	3.12
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	569 766	3.29
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	607 866	3.51
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	647 697	3.74
Personne supplémentaire à charge	41 563	0.24

Article 4. - En application de l'article LP 11 de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisée, l'établissement bancaire auprès duquel l'emprunteur souscrit un « prêt à taux zéro » pour l'acquisition ou la construction d'un bâtiment à usage d'habitation principale, constitue un dossier et recueille, outre les pièces justificatives usuelles à la banque, les pièces suivantes :

Pièces obligatoires pour tous les emprunteurs :

1.Une attestation sur l'honneur que l'emprunteur et les personnes à sa charge ne sont propriétaires d'aucun bien immobilier à usage d'habitation ni de part dans une société à prépondérance immobilière propriétaire de biens à usage résidentiel ;

2.Un état des transcriptions hypothécaires daté de moins de trois (3) mois au nom de l'emprunteur ainsi qu'au nom des personnes à sa charge ;

3. Copie de la carte d'assuré social indiquant une date d'immatriculation supérieure à cinq (5) ans à la date de la demande de l'aide ou supérieure à deux (2) ans, accompagnée le cas échéant, de la copie de la carte d'assuré social du conjoint, du concubin ou du partenaire pacsé indiquant une date d'immatriculation supérieure à cinq (5) ans et de la copie de tout autre document officiel permettant d'établir sans équivoque le lien d'une vie commune avec l'emprunteur.

4. Justificatif des revenus

L'ensemble des revenus du ou des emprunteurs et des personnes à charge :

Pour les salariés et les non-salariés :

- Une copie de l'attestation de revenus de la CPS de l'année N-2 ;
- Une attestation sur l'honneur du montant de l'ensemble des revenus obtenus de l'année N-2 précédant le dépôt de la demande de prêt ;

Pour les retraités : une copie du relevé cotisant de la CPS faisant apparaitre le montant de la retraite de l'année N-2 ;

Pour les personnes à charge : tout justificatif de l'ensemble des revenus de l'année N-2 ou, le cas échéant une attestation sur l'honneur qu'elles ne disposent pas de revenus ;

5. La copie des justificatifs des liens familiaux des personnes à charge

- Livret de famille, acte de naissance, certificat de mariage, pacte civil de solidarité ou tout autre document officiel permettant d'établir sans équivoque les liens familiaux des personnes à charge.

- Le certificat de scolarité des enfants à charge, le cas échéant.

Pièces conditionnelles (demandées selon la situation)

En cas de construction :

6. Une copie du permis de construire en cours de validité ou une notification constatant le caractère recevable d'une demande de permis de construire. Si le permis n'est pas encore disponible, il doit être fourni avant le déblocage des fonds destinés à la construction ;

7.Copie des devis des travaux de construction fournis par un entrepreneur, une entreprise ou une société régulièrement immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Papeete.

En cas d'acquisition :

8. Une copie du compromis ou promesse de vente

9. Une copie du certificat de conformité (si déjà délivré)

En cas de calamité naturelle :

10. Une copie de l'arrêté constatant l'état de calamité naturelle

11. Tout justificatif permettant de constater que l'arrêté s'applique à l'habitation principale et qu'elle est devenue inhabitable de manière définitive.

Dans le cas où une pièce spécifique du « prêt à taux zéro » est déjà demandée dans le cadre d'un prêt complémentaire, un seul exemplaire de cette pièce est suffisant.

Article 5. - Conformément à l'article LP 4 de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisée, le « prêt à taux zéro » destiné à l'acquisition ou à la construction d'un logement à usage d'habitation principale peut également inclure le financement des dépendances rattachées à ce logement. Sont considérées comme dépendances des biens immobiliers, les garages, emplacements de stationnement, jardins et les annexes suivantes :

-en habitat collectif, les loggias, balcons, terrasses accessibles privatives, vérandas, caves d'une surface d'au moins 2 m².

-en habitat individuel, à cette liste d'annexes sont ajoutés les garages individuels et les combles accessibles.

Article 6. - L'établissement bancaire s'engage à collecter et à conserver les pièces justificatives nécessaires spécifiques au « prêt à taux zéro » pendant toute la durée de celui-ci.

SECTION II - CONDITIONS DE REMBOURSEMENT DU « PRÊT À TAUX ZÉRO »

Article 7. - L'emprunteur peut solliciter auprès de l'établissement bancaire ou auprès de la Polynésie française et conformément à l'article LP 13 de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisée, la suspension du remboursement du « prêt à taux zéro », sous réserve de fournir les justificatifs nécessaires et d'obtenir l'accord préalable de l'établissement bancaire dans le cas d'une demande de suspension supérieure à six (6) mois. Cette suspension peut être accordée dans les cas suivants :

- une obligation professionnelle justifiée par une copie du contrat de travail ;

- pour des raisons de santé justifiées par un certificat médical établi par un praticien agréé ;

- pour des raisons d'études justifiées par un document officiel de l'établissement concerné.

Une attestation sur l'honneur indiquant la nécessité pour l'emprunteur de déménager en dehors de la Polynésie française doit être fournie au soutien de la demande de suspension peu importe le cas.

La demande de suspension supérieure à six (6) mois doit être formulée par écrit et adressée à la Délégation à l'habitat et à la ville, accompagnée de l'accord préalable de l'établissement bancaire et des pièces justificatives correspondant à la situation invoquée. La durée de suspension est définie dans l'accord préalable de la banque.

L'instruction de la demande de suspension est réalisée conformément à la loi du pays n° 2020-34 du 8 octobre 2020 relative aux relations entre l'administration de la Polynésie française et ses usagers.

La décision de suspension supérieure à six (6) mois est accordée par lettre avec accusé de réception du service compétent adressé au demandeur. Une copie électronique de la lettre est adressée à l'établissement bancaire.

Article 8. - La suspension est accordée soit par l'établissement bancaire, soit par décision de la Polynésie française dans le cas d'une suspension supérieure à six (6) mois.

SECTION III - OBLIGATIONS ET DROITS DE L'EMPRUNTEUR

Article 9. - L'emprunteur qui sollicite, en application des articles LP. 16 et LP. 19 de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisée, une dérogation à l'interdiction de donner à bail le bien immobilier financé (article LP. 16) ou à la condition de l'« habitation principale » (article LP.19) transmet à la Délégation à l'habitat et à la ville :

- Une demande de dérogation, rédigée sur papier libre, indiquant les motifs et la nature de cette demande ainsi que, le cas échéant, la durée de la dérogation sollicitée ;

- Tout document permettant de justifier de sa situation et des motifs invoqués à l'appui de sa demande.

Les dérogations sont accordées pour une durée maximale de trois (3) années, non renouvelables.

L'instruction de la demande est réalisée conformément à la loi du pays n° 2020-34 du 8 octobre 2020 relative aux relations entre l'administration de la Polynésie française et ses usagers.

SECTION IV - MODALITÉS DE VERSEMENT DU « PRÊT À TAUX ZÉRO »

Article 10. - Le taux de référence utilisé par l'établissement bancaire pour déterminer le montant du crédit d'impôt dans le cadre du « prêt à taux zéro » est le minimum entre le taux annuel effectif global du prêt complémentaire et le taux effectif moyen pratiqué publié par la Banque de France pour des prêts immobiliers de même maturité à la date de signature du « prêt à taux zéro ».

Le taux retenu sera indiqué sur le contrat de prêt.

La périodicité des échéances sera mensuelle.

Le taux retenu sera fixe sur la durée du prêt à compter de la date de signature du "prêt à taux zéro".

Le déblocage aura lieu à la demande de l'emprunteur en une ou plusieurs fois.

Dans le cas d'une construction, il donnera lieu à versement sur le compte d'un entrepreneur, d'une entreprise ou d'une société justifiant d'un numéro au registre du commerce et des sociétés de Papeete, sur présentation d'une facture T.T.C. validée par l'emprunteur.

Dans le cas d'une acquisition, le déblocage aura lieu sur le compte d'un notaire de la place. Les autres conditions du prêt et notamment les garanties à formaliser sont librement déterminées par l'établissement bancaire, conformément aux usages bancaires.

CHAPITRE III - CONTROLE ET REMISE EN CAUSE DU « PRET A TAUX ZERO »

Article 11. - Le service compétent est chargé du contrôle de la bonne utilisation des « prêts à taux zéro » par l'emprunteur. A ce titre, il transmet à l'établissement bancaire, dès signature de la convention, le formulaire type de demande de prise en charge des intérêts par la Polynésie française au titre d'un « prêt à taux zéro », ainsi que le modèle de fiche signalétique, annexés au présent arrêté.

Article 12. - Pour chaque « prêt à taux zéro » octroyé, l'établissement bancaire transmet, dans un délai de 15 jours après le premier déblocage des fonds, le formulaire signé par l'emprunteur au service compétent.

Article 13. - Annuellement, l'établissement bancaire transmet au service compétent la fiche signalétique.

Article 14. - Le service compétent transmet à la Direction des impôts et des contributions publiques au plus tard le 15 février, la fiche signalétique de chaque établissement bancaire. Cette fiche porte mention notamment, pour chaque « prêt à taux zéro » octroyé, outre celle du mois concerné, celles du numéro de prêt, du montant du« prêt à taux zéro », du montant total emprunté, du taux du « prêt à taux zéro », du taux du prêt complémentaire, de la durée de remboursement du« prêt à taux zéro », de la durée de remboursement du prêt complémentaire, du montant des intérêts mensuels pris en charge par la Polynésie française, du montant du crédit d'impôt sollicité et de la somme modifiée des crédits d'impôts précédemment accordées y afférents. comportant notamment la somme des crédits d'impôts générés par l'ensemble des « prêts à taux zéro » octroyés au titre de l'année qui précède ainsi que les sommes modifiées des crédits d'impôts précédemment accordés.

Article 15. - Le rapport d'évaluation des prêts à taux zéro prévu à l'article LP.2 de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisée est réalisé selon le modèle de la fiche signalétique annexée au présent arrêté. Ce rapport est transmis annuellement par chaque établissement bancaire au service compétent.

Article 16. - Le ministre du foncier et du logement, en charge de l'aménagement est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'intéressé(e) et publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le

Moetai BROTHERSON

Par le Président de la Polynésie française :

Le ministre
du foncier
et du logement,
en charge de l'aménagement,

Oraihoomana TEURURAI

PRESIDENCE

SERVICE

POLYNESIE FRANÇAISE

CONVENTION N° / PR du

CONVENTION

DELAI D'EXECUTION	

IMPUTATIONS BUDGETAIRES				
CHAPITRE	ARTICLE	N° AP	N° AAP	MONTANT TTC

DATE D'APPROBATION	

Document de travail

Annexe. Convention type entre la Polynésie française et les établissements bancaires visés à l'article LP 1 de la loi du pays n° XXXX

POLYNESIE FRANÇAISE

CONVENTION N° / PR du

Portant habilitation à octroyer un « prêt à taux zéro » conformément à la loi du pays n°xxx du xxx relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire

Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée, portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 2004-193 du 27 février 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 11-2023 APF/SG du 12 mai 2023 portant proclamation du Président de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 815 PR du 3 juin 2024 portant nomination de la vice-présidente et des ministres du gouvernement de la Polynésie française, et déterminant leurs fonctions ;

Vu la loi du pays n° xxx du xxx relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire ;

Vu l'arrêté n° xxx du xxx portant application de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire;

Entre :

La Polynésie française représentée par son Président, Monsieur Moetai BROTHERSON, ci-après « la Polynésie française » ;

d'une part,

et :

[« Dénomination sociale de l'établissement bancaire »], dont le siège social est situé [« adresse »], immatriculé au Registre du commerce et des sociétés sous le n° [« numéro »], représenté par [« représentant »], ci-après dénommé « l'établissement bancaire » ;

d'autre part,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

La Polynésie française souhaite encourager l'accession à la propriété et la construction de logements à usage d'habitation principale pour les ménages résidant sur son territoire.

La réglementation applicable aux banques leur permet d'affecter une partie de la mobilisation des dépôts de leur clientèle au financement des prêts de diverses natures dont des prêts à la construction et à l'aménagement de l'habitat et de son foncier ; les conditions du marché participent à la fixation des taux de sortie de ces prêts.

La Polynésie française a créé par loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisé un dispositif de « prêt à taux zéro », permettant la prise en charge par la Polynésie française d'une partie des intérêts dus en raison d'un prêt immobilier contracté par l'emprunteur éligible pour financer tout ou partie d'un projet immobilier à usage d'habitation principale.

L'établissement bancaire s'engage à participer à ce dispositif en accordant ces prêts conformément aux dispositions de la présente convention.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE I - PRINCIPES

Article 1er. - L'établissement bancaire, dans le cadre de son activité bancaire, peut, dans la limite de 50% du montant total annuel de la taxe sur le produit net bancaire perçu par la Polynésie française pour l'année N-1, utilisable concurremment par les banques conventionnées pour distribuer des « prêt à taux zéro », accorder durant une période allant de la date de signature de la présente convention à la fin de la campagne de « prêt à taux zéro », des « prêts à taux zéro » dans les conditions ci-après détaillées.

Article 2. - La durée de la campagne des « prêts à taux zéro » est fixée par l'article LP.1 de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisée.

Article 3. - Pour chaque octroi d'un « prêt à taux zéro », l'établissement bancaire bénéficie d'un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire dans les conditions fixées au titre II de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisée.

Article 4. - Le « prêt à taux zéro » est accordé sous réserve de la solvabilité des emprunteurs. Ainsi, il est expressément convenu que l'établissement bancaire se réserve le droit de refuser l'octroi d'un « prêt à taux zéro » au cas par cas, eu égard à la réglementation et aux usages bancaires relatifs aux emprunteurs. La décision d'octroi d'un « prêt à taux zéro » appartient exclusivement à l'établissement bancaire, dans le respect des dispositions de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisée.

Article 5. - L'établissement bancaire ne peut octroyer qu'un seul « prêt à taux zéro » à chaque emprunteur et chaque opération ne peut bénéficier que d'un seul « prêt à taux zéro ».

Article 6. - Le « prêt à taux zéro » octroyé par l'établissement bancaire est d'un montant maximum de douze millions de francs pacifiques (12.000.000 F CFP), dont la durée de remboursement maximal ne saurait excéder 27 ans, période de différé de remboursement incluse. Il s'accompagne obligatoirement d'un prêt complémentaire dit « prêt classique immobilier ».

Dans le cas où le montant total sollicité par l'emprunteur est inférieur à vingt-quatre millions de francs pacifiques (24.000.000 F CFP), le montant du « prêt à taux zéro » est au moins égal au montant du prêt complémentaire.

Article 7. - Les mots « le service compétent » désigneront la Délégation à l'Habitat et à la Ville qui est chargé, au nom de la Polynésie française, de l'exécution de la présente convention.

TITRE II - OBLIGATIONS DE LA POLYNESIE FRANCAISE

Article 8. - La Polynésie française s'engage à prendre en charge directement le montant des intérêts dus qui est égal aux intérêts de l'année de l'emprunt du « prêt à taux zéro » accordé au titre de la présente convention, pendant la durée contractuelle initiale dudit crédit, quelle que soit l'évolution des capacités financières de l'emprunteur, et tant que le prêt, dans cette durée, n'a pas été intégralement remboursé en capital ou déchu de son terme.

Article 9. - Le service compétent s'engage à transmettre à la Direction des impôts et des contributions publiques le rapport d'évaluation annuel pour l'imputation du crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire, qui correspond à la fiche signalétique consolidée par le service compétent prévue à l'article 14 de l'arrêté portant application de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire.

Article 10. - La Polynésie française est en charge du contrôle des interdictions prévues à l'article LP. 16 de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisée.

Article 11. - La Polynésie française est tenue conventionnellement à la confidentialité la plus absolue sur toute documentation et information de quelque nature que ce soit (économiques, financières, techniques, etc.) auxquelles elle aurait accès dans le cadre de cette convention, et notamment lors de ses contrôles sur pièces. La Polynésie française s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires, vis-à-vis de son personnel, pour assurer sous sa responsabilité le secret et la confidentialité à l'égard des tiers de toutes les informations et documents ainsi qu'à en empêcher par tout moyen leur reproduction et également, à ne les publier, ni les exposer en public, de quelque manière que ce soit.

Article 12. - La Polynésie française prendra toutes les mesures administratives, réglementaires et budgétaires afin que les obligations à la charge de la Polynésie française au titre de la présente convention soient pleinement remplies et notamment par inscription au budget chaque année des crédits d'impôts nécessaires jusqu'aux termes des prêts dispensés dans le cadre du dispositif de « prêt à taux zéro ».

Article 13. - La Polynésie française s'engage à adresser à l'établissement bancaire, dès signature de la convention, le formulaire type de demande de prise en charge des intérêts par la Polynésie française au titre d'un « prêt à taux zéro », ainsi que la fiche signalétique type prévus à l'article 11 de l'arrêté portant application de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisé.

TITRE III - OBLIGATIONS DE L'ÉTABLISSEMENT BANCAIRE

Article 14. - L'établissement bancaire s'engage à vérifier les conditions d'éligibilité des emprunteurs, à collecter et conserver les pièces justificatives nécessaires spécifiques au « prêt à taux zéro ». L'établissement bancaire conserve ces pièces pendant toute la durée du « prêt à taux zéro ».
La liste des pièces spécifiques au « prêt à taux zéro » est fixée par l'article 4 de l'arrêté portant application de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire.

Article 15. - L'établissement bancaire informe les emprunteurs des conditions générales du « prêt à taux zéro ». Cette information se fait par remise et signature des emprunteurs du formulaire prévu à l'article 11 de l'arrêté portant application de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisé.

Article 16. - L'établissement bancaire s'engage pour chaque « prêt à taux zéro » accordé à remplir la fiche signalétique type prévue à l'article 11 de l'arrêté portant application de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisé, lors de la signature du contrat de prêt. Cette fiche est transmise au service compétent, par tout support, en même temps que le premier déblocage des fonds afférents au prêt correspondant. En outre, il doit être indiqué sur cette fiche le taux annuel effectif global du prêt consenti.

Article 17. - L'établissement bancaire s'engage à permettre la vérification par la Polynésie française, pendant toute la période de remboursement du prêt, que les pièces justificatives permettant l'octroi de ces prêts ont bien été remises par les emprunteurs et conservées par l'établissement bancaire. Ces vérifications peuvent être effectuées par sondage, sur pièces, et peuvent entraîner la communication par l'établissement bancaire des copies des pièces justificatives mentionnées dans la présente convention. L'établissement bancaire communique, par tout support, dans un délai maximum d'un mois, sur demande écrite, copie des pièces justificatives demandées par la Polynésie française.

Article 18. - Dans le cas où l'établissement bancaire a connaissance d'un remboursement anticipé ou du non-respect par l'emprunteur des conditions mentionnées aux articles LP.3 [conditions liées aux ressources, à l'habitation principale et à la première propriété], LP. 14 [conditions liées aux travaux de construction], LP.15 [condition liée au délai d'occupation du bien immobilier], LP. 16 [location commerciale ou civile, résidence secondaire et autres], LP 22 [fausses déclarations] et LP. 23 [non-respect destination des fonds, plusieurs « prêt à taux zéro », plusieurs banques] de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisée et s'est délibérément abstenu de le déclarer au service compétent, dans un délai de trois mois à compter de la connaissance de l'événement, le crédit d'impôt imputé fait l'objet d'une remise en cause et du rappel de la taxe non acquittée assorti de l'intérêt de retard prévu aux articles LP. 511-1 et LP. 511-4 du code des impôts et le bénéfice du solde du crédit d'impôt restant à imputer est perdu.

Article 19. - L'établissement bancaire vérifie, pour l'octroi du « prêt à taux zéro », par tout document justificatif, le montant des revenus des emprunteurs, telle que les règles de la profession bancaire le commandent, et au regard des dispositions des articles LP 8 à LP 10 de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisée. Les emprunteurs attestent, sur leur demande d'obtention d'un « prêt à taux zéro », qu'en cas de fausse déclaration, le bénéfice du « prêt à taux zéro » sera perdu et qu'ils seront redevables de l'ensemble des intérêts que la Polynésie française aura pu prendre à sa charge, et de leur remboursement à cette dernière, nonobstant toute autre poursuite. Cette attestation est comprise dans le formulaire prévu à l'article 11 de l'arrêté portant application de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisé.

Article 20. - L'établissement bancaire arrête annuellement le montant des intérêts pris en charge par la Polynésie française et le montant du crédit d'impôt imputable sur la taxe sur le produit net bancaire, par le biais de la fiche signalétique. Cette fiche consolidée est transmise annuellement au service compétent, par tout support, et porte mention notamment, outre celle du mois concerné, celles du numéro de prêt, du montant du « prêt à taux zéro », du montant total emprunté, du taux du « prêt à taux zéro », du taux du prêt complémentaire, de la durée de remboursement du « prêt à taux zéro », de la durée de remboursement du prêt complémentaire, du montant des intérêts mensuels pris en charge par la Polynésie française, du montant du crédit d'impôt sollicité et de la somme modifiée des crédits d'impôts précédemment accordées y afférents.

Article 21. - Cette fiche consolidée constitue également le rapport d'évaluation prévu à l'article LP. 2 de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisée.

Article 22. - En cas de non-respect des obligations prévues au présent Titre, la Polynésie française pourra exiger le remboursement des avantages indûment perçus par l'établissement bancaire.

TITRE IV - INSTRUCTION DES DEMANDES DE « PRET A TAUX ZERO »

Article 23. - L'établissement bancaire signataire s'engage à traiter les demandes dans le respect des critères d'éligibilité définis par la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisée. Toutefois, il apprécie sous sa propre responsabilité les conditions d'éligibilité, la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur.

TITRE V - REMISE EN CAUSE DU « PRET A TAUX ZERO »

Article 24. - Toute fausse déclaration ou non-respect des conditions d'éligibilité par l'emprunteur entraîne la remise en cause du « prêt à taux zéro ».

Article 25. - Le non-respect des conditions d'utilisation du « prêt à taux zéro » par l'emprunteur entraîne également sa remise en cause en cas de :

- Non-respect de la destination des fonds ;
- Financement d'un même projet avec plusieurs « prêt à taux zéro » ;
- Des « prêts à taux zéro » contractés auprès de plusieurs banques ;
- Non-respect des interdictions prévues à l'article LP 16 de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire susvisée.

Article 26. - Une remise en cause du « prêt à taux zéro » entraîne pour les emprunteurs, la perte des avantages indument perçus sur le capital restant dû et le remboursement à la Polynésie française des intérêts qu'elle aura pris à sa charge. En tout état de cause, la responsabilité de l'établissement bancaire ne saurait être engagée en cas de remise en cause du « prêt à taux zéro » et la Polynésie française fera son affaire personnelle des litiges et griefs qu'elle pourrait avoir envers les emprunteurs ainsi que du recouvrement envers ces derniers des sommes correspondantes aux avantages indûment perçus.

TITRE VI - DISPOSITION DIVERSES

Article 27. - En dehors des obligations précitées à la charge de la Polynésie française et de l'établissement bancaire, les deux parties s'engagent d'une manière générale à assurer toute la diligence nécessaire à l'instruction et la mise en place des dossiers dans l'intérêt des emprunteurs. Les échanges d'informations nécessaires dans le cadre de la présente convention font l'objet du formulaire et de la fiche signalétique transmis à la signature de la convention.

Article 28. - La présente convention n'a d'effet qu'entre les parties et ne saurait avoir valeur contractuelle vis-à-vis des emprunteurs auprès des banques.

TITRE VII - DISPOSITIONS FINALES

Article 29. - La Polynésie française et l'établissement bancaire feront leur affaire personnelle chacune en ce qui la concerne de toute communication autour du présent dispositif. L'établissement bancaire fera figurer dans tous les documents commerciaux et utilisera dans ses actions commerciales le nom de « prêt à taux zéro » pour désigner le prêt qui fait l'objet de la présente convention.

Article 30. - Les contestations qui pourraient naître entre la Polynésie française et l'établissement bancaire, au sujet de l'exécution ou de l'interprétation de la présente convention seront de la compétence des tribunaux de Papeete.

Article 31. - La présente convention est établie en deux (2) exemplaires originaux (Etablissement bancaire, Monsieur le Président de la Polynésie française) et est exempte de tous droits de timbre et d'enregistrement.

Fait à , le .	Fait à , le .
Le représentant de l'établissement bancaire[1]	Le Président de la Polynésie française
[Prénom NOM]	**Moetai BROTHERSON**

[1] Mention manuscrite « lue et approuvée » avant signature

FORMULAIRE DE DEMANDE DE PRISE EN CHARGE DES INTERETS PAR LA POLYNESIE FRANCAISE AU TITRE D'UN « PRET A TAUX ZERO »

LES EMPRUNTEURS :

NOM……
……...
PRENOM……
……
DATE DE NAISSANCE……
PROFESSION……
……
ADRESSE DOMICILE……..
BP……COMMUNE……..

NOM……
……...
PRENOM……
……
DATE DE NAISSANCE……
PROFESSION……
……
ADRESSE DOMICILE……..
BP……COMMUNE……

Objet et montant du « prêt à taux zéro »

1. Je/Nous demande(ons) à bénéficier de la prise en charge par la Polynésie française d'une partie des intérêts au titre d'un « prêt à taux zéro », d'un montant de……..F CFP , ayant pour objet :

   ☐ Le financement de la construction, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition des droits à construire ou de terrains destinés à la construction d'un bien immobilier à usage d'habitation principale

   ☐ Le financement de l'acquisition d'un bien immobilier neuf à usage d'habitation principale au titre d'une première propriété

   ☐ Le financement de l'acquisition d'un bien immobilier qui a déjà été occupé, à titre de résidence principale

Plafonds indicatifs du/des revenu(s) moyen mensuel brut au regard des ménages éligibles :

2. Je/Nous atteste(ons) sur l'honneur que mon/nos revenu(s) moyen mensuel bruts, est/sont inférieurs ou égaux aux plafonds définis par l'arrêté d'application de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire, et rappelés, de manière indicative, ci-dessous :

Ménages éligibles	**Plafonds indicatifs**	**Multiple du SMIG**
Personne seule	*275 358*	*1.59*
Couple	*510 884*	*2.95*
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	*540 325*	*3.12*
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	*569 766*	*3.29*
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	*607 866*	*3.51*
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	*647 697*	*3.74*
Personne supplémentaire à charge	*41 563*	*0.24*

Les obligations de l'/les emprunteur(s) quant à la possibilité de contracter un seul « prêt à taux zéro » auprès d'un seul établissement bancaire et à l'utilisation de ce dernier :

3. Je/Nous atteste(ons) sur l'honneur que je/nous n'ai/avons contracté aucun autre « prêt à taux zéro » auprès d'un autre établissement bancaire que ……..

4. Je/Nous m'(nous) engage(ons) à utiliser les fonds pour l'objet indiqué, pour un bien immobilier situé en Polynésie française et à faire effectuer, le cas échéant, les travaux par un entrepreneur, une entreprise ou une société régulièrement immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Papeete.

   En cas de construction d'un bien immobilier à usage d'habitation, je (nous) m'(nous) engage(ons) à demander la mise à disposition des fonds sur le compte de ce dernier, sur présentation d'une facture T.T.C, partiellement pour un déblocage partiel et totalement pour un déblocage total.

   En cas d'acquisition, je (nous) m'(nous) engage(ons) à faire procéder au déblocage sur le compte d'un notaire de la place.

Suspension du « prêt à taux zéro » :

5. Je/Nous reconnais(sons) que si le « prêt à taux zéro » fait l'objet d'une suspension qui conduit à allonger la durée d'amortissement du « prêt à taux zéro » au-delà de la durée initiale de remboursement fixée contractuellement, les conditions de remboursement seront revues conventionnellement avec l'établissement.

Cas de remise en cause de la prise en charge des intérêts dus au titre du « prêt à taux zéro » et conséquences :

6. Je/Nous reconnais(sons) avoir connaissance des cas des remise en cause de la prise en charge des intérêts dus au titre du « prêt à taux zéro », notamment pour :
   - non respect de la destination des fonds ;
   - fausse déclaration en matière de revenus ;
   - financement d'un même projet avec plusieurs « prêts à taux zéro » ;
   - de «prêts à taux zéro» contractés auprès de plusieurs banques.
7. Je/Nous reconnais(sons) qu'une remise en cause du « prêt à taux zéro » entraîne pour l'/les emprunteur(s) la perte des avantages sur le capital restant dû et le remboursement à la Polynésie française des intérêts qu'elle aura pris à sa charge, nonobstant toute autre poursuite. La remise en cause fait l'objet d'une information écrite préalable détaillant les obligations qui n'ont pas été respectées et invite l'/les emprunteur(s) à présenter des observations dans un délai de trente (30) jours.

Mises à disposition des informations de/des l'emprunteur(s) par l'établissement bancaire aux services de contrôle de la Polynésie française et liste desdites informations :

8. J'/Nous accepte(ons) de manière expresse et sans équivoque de renoncer à la possibilité d'invoquer à l'encontre de la banque une violation du secret bancaire. En effet, en toute connaissance de cause, j'/nous accepte(ons) que l'établissement bancaire puisse mettre à disposition des services de contrôle de la Polynésie française, les informations me(nous) concernant liées à l'obtention de mon(notre) « prêt à taux zéro » (formulaire de demande d'obtention du « prêt à taux zéro » et les pièces annexées détaillées ci-après, factures et tableau d'amortissement), aux fins de contrôle de mes(nos) déclarations et de la régularité des conditions d'obtention du prêt.

9. J'/Nous accepte(ons) de manière expresse et sans équivoque d'annexer à la présente demande d'obtention les documents suivants et de les mettre à disposition immédiate de la Polynésie française lorsque celle-ci procédera au contrôle de mon(notre) dossier :

   1. Une attestation sur l'honneur que l'emprunteur n'est propriétaire d'aucun bien immobilier à usage d'habitation ni de part dans une société à prépondérance immobilière propriétaire de biens à usage résidentiel ;
   2. Un état des transcription hypothécaires daté de moins de trois (3) mois ;
   3. Justificatif des revenus
      - L'ensemble des revenus du ou des emprunteurs et des personnes à charge :
        - Pour les salariés et les non-salariés : une attestation de revenus de la CPS de l'année N-2 ;

- Pour les retraités : le relevé cotisant de la CPS faisant apparaitre le montant de la retraite de l'année N-2;
- Pour les personnes à charge : tout justificatif de l'ensemble des revenus de l'année N-2 ou, le cas échéant une attestation sur l'honneur qu'elles ne disposent pas de revenus.

4. Justificatifs des liens familiaux des personnes à charge
   - Livret de famille, acte de naissance, certificat de mariage ou tout autre document pertinent ;
   - Le certificat de scolarité des enfants à charge, le cas échéant.

En cas de construction :

5. Une copie du permis de construire en cours de validité ou une notification constatant le caractère recevable d'une demande de permis de construire. Si le permis n'est pas encore disponible, il doit être fourni avant le déblocage des fonds destinés à la construction ;
6. Devis des travaux de construction fournis par un entrepreneur, une entreprise ou une société régulièrement immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Papeete.

En cas d'acquisition :

7. Une copie du compromis de vente
8. Une copie du certificat de conformité (si déjà délivré)

En cas de calamité naturelle

1. Une copie de l'arrêté constatant l'état de calamité naturelle
2. Tout justificatif permettant de constater que l'arrêté s'applique à la résidence principale et qu'elle est devenue inhabitable de manière définitive.

<u>Responsabilité de l'établissement bancaire :</u>

10. Je/Nous décharge(ons)l'établissement bancaire de toute responsabilité liée au secret professionnel bancaire dans ce cadre et je(nous) renonce(çons) expressément et par avance à toute action visant à faire échec à cette clause.

<u>Remboursement du « prêt à taux zéro » à la Polynésie française :</u>

11. *Dans le cas d'un emprunteur unique* : Je reconnais qu'en cas de remise en cause du « prêt à taux zéro » du fait d'une fausse déclaration, je suis tenu à son parfait remboursement à la Polynésie française.

12. *Dans le cas de co-emprunteurs* : Nous reconnaissons qu'en cas de remise en cause du « prêt à taux zéro » du fait d'une fausse déclaration des co-emprunteurs, nous sommes solidaires de son parfait remboursement à la Polynésie française.

Effets de la convention relative au « prêt à taux zéro » :

13. Je/Nous reconnais(sons) que la convention relative au « prêt à taux zéro » liant la Polynésie française à l'établissement bancaire n'a d'effet qu'entre les parties et ne saurait avoir valeur contractuelle vis-à-vis des emprunteurs.

Octroi d'un « prêt à taux zéro » limité au montant disponible de l'enveloppe votée et prise de connaissance de la Loi du pays n° XXX :

14. Je/Nous reconnais(sons) que je/nous ne pourra (pourrons) bénéficier d'un tel « prêt à taux zéro » que dans la limite du montant disponible de l'enveloppe votée par l'Assemblée de Polynésie française.

15. Je/Nous reconnais(sons) avoir pris parfaitement connaissance de la loi du pays relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire et de son arrêté d'application, auxquels je(nous) me(nous) sommets(soumettons) sans exception ni réserve.

Fait à.....sur quatre pages, en deux exemplaires originaux.
Le.....

L'(LES) EMPRUNTEUR(S)
(Chaque signature doit être précédée de la mention « Lu et approuvé »)

Le Prêt à taux zéro

Pourquoi le PTZ ?

Le PTZ s'inscrit dans le cadre de plusieurs réformes portées en 2025-2026 agissant directement sur l'offre

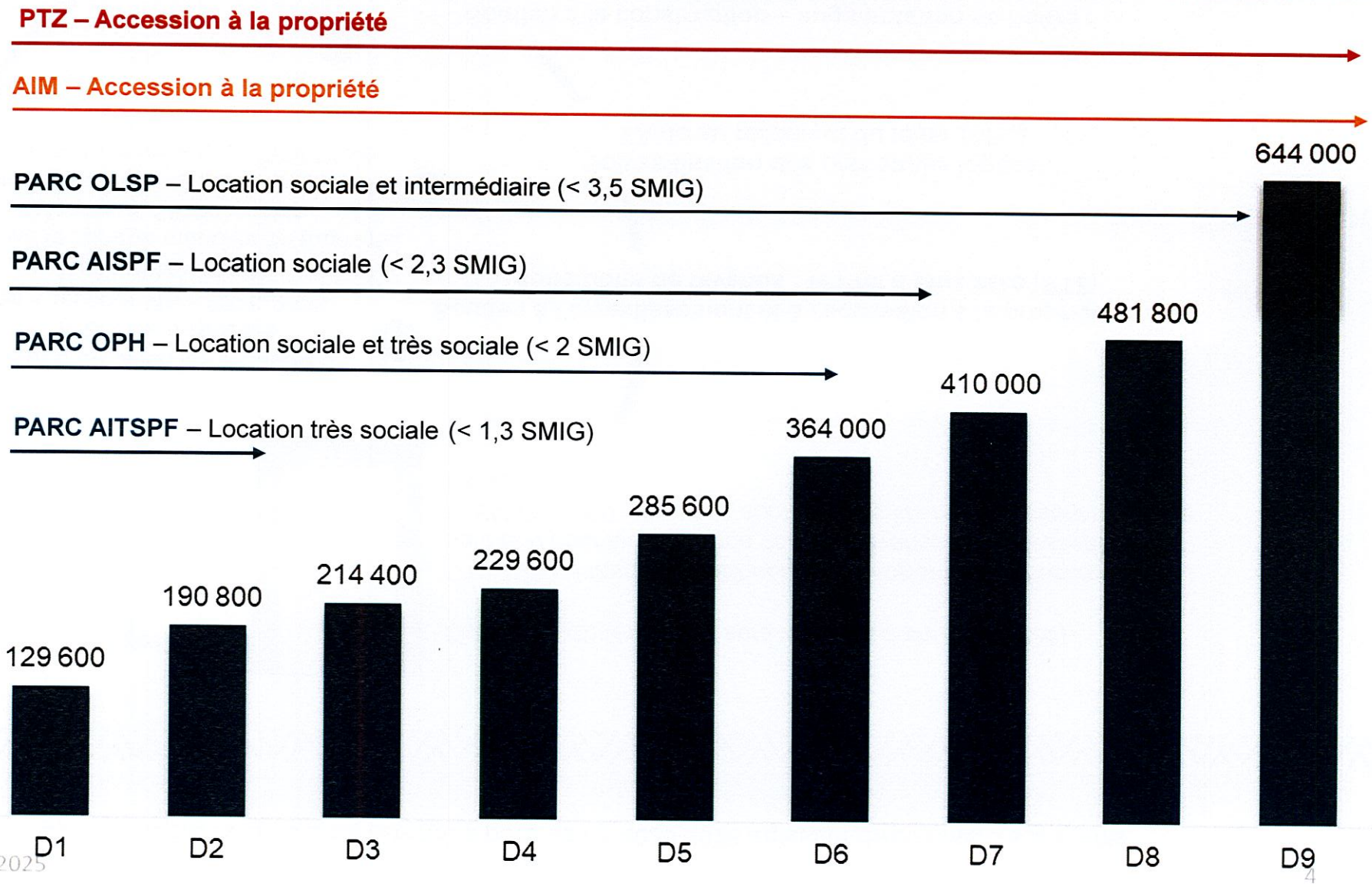
Octobre 2020 (étude qui sera actualisée en 2025-2026) :

*D'ici 2030, il faudrait **1 400 nouveaux logements chaque année** ; dont 800 pour les ménages dont les revenus ne dépassent pas 2x le SMIG et 300 pour ceux dont les revenus ne dépassent pas 4x le SMIG*

Mettre en place les préalables
avant les dispositifs
de « reconquête » 2025-2026 :
logements vacants,
étude sur le zonage meublés de tourisme,
réforme OLSP-accession,
[statut des marchands de biens &
assurance décennale avec DGAE] etc.

1. **Soutien à l'investissement et à l'accession à la propriété sous conditions de revenus : le Prêt à taux zéro (PTZ)**
2. **Solvabilisation des personnes logées* : l'Aide au paiement du loyer (APL)**
3. **Soutien à la construction – augmentation de l'offre : la TVA immobilière**

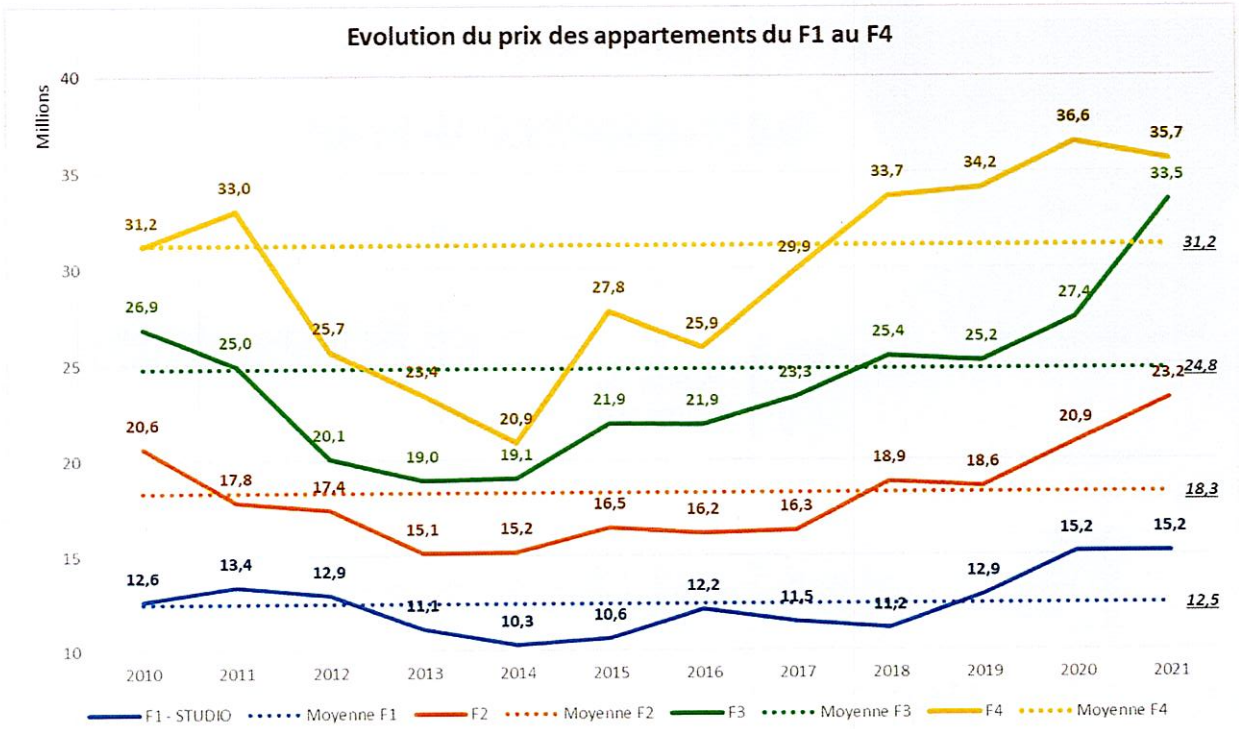
Le Pays a mis et mettra en place des dispositifs cohérents pour aider les ménages polynésiens sur l'ensemble du parcours résidentiels à l'exception des hauts revenus



Le PTZ est un outil de début de parcours résidentiel permettant d'accéder à la propriété pour le ménage

La présentation décrit le cas d'un couple sans enfant souhaitant acheter un F2

- Sur un échantillon de 47 appartements de type F2, le prix moyen affiché en agence est de **32,4 M de F CFP**



Source : étude DAF, Le marché de l'immobilier polynésien, décembre 2023

Prix d'un appartement F2 au 17/01/2025 dans le parc libre

24 M F CFP
50m²
Papeete

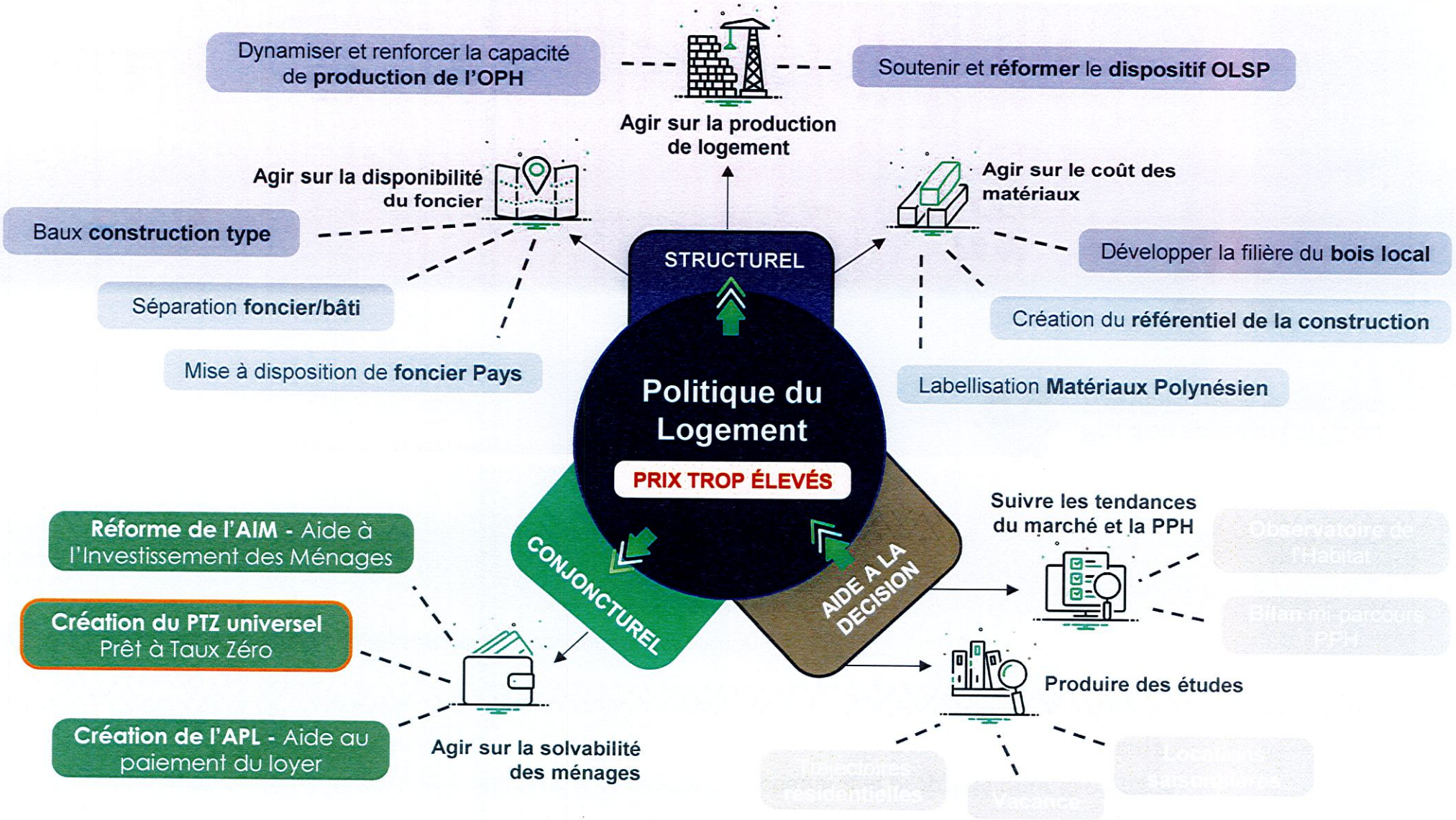
25,5 M F CFP
59m²
Mahina

47 M F CFP
70m²
Papeete

36,5 M F CFP
70m²
Punaauia

Le PTZ ancré dans une démarche globale et cohérente

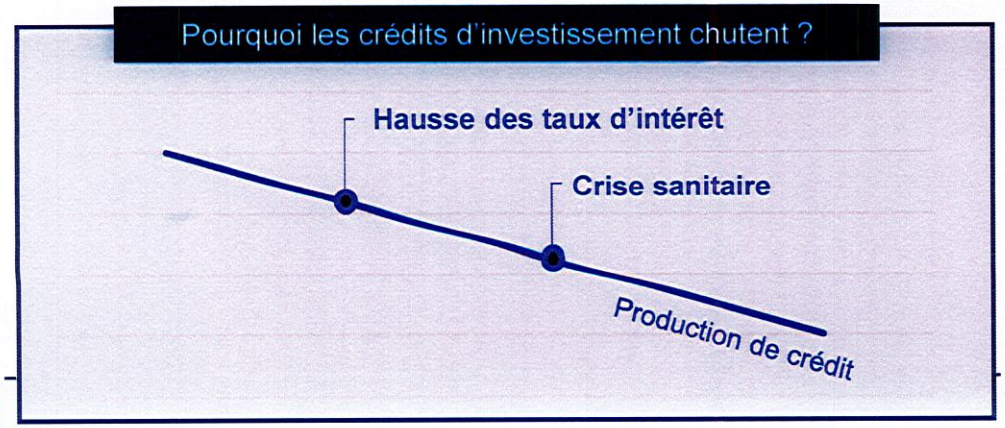
Agir sur la structure du marché



Un constat, la chute des consommations de crédit

Le PTZ pour retrouver un accès à la propriété

Pourquoi les crédits d'investissement chutent ?



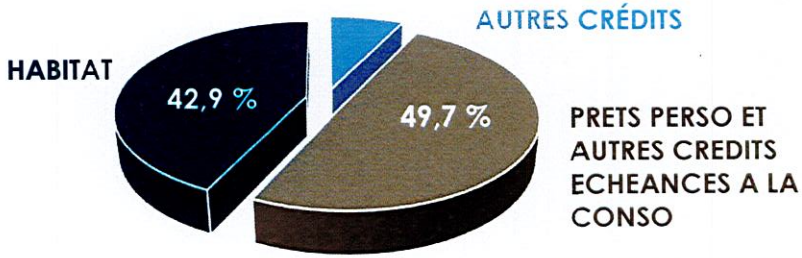
Zoom sur les chiffres du 4e trimestre 2024

-9% de crédits aux particuliers à l'habitat

-55% de crédits immobiliers aux sociétés non financières

-84% de crédits immobiliers aux entreprises individuelles

POURTANT, UNE DEMANDE EN CRÉDITS D'HABITAT ENCORE IMPORTANTE



Face à cette situation, pourquoi un PTZ ?

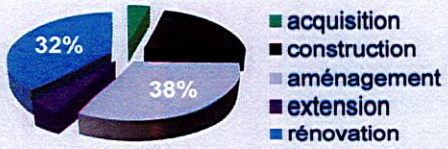
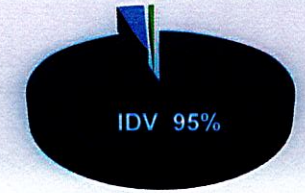
- Un coût d'emprunt trop élevé
- Un difficile accès à la propriété
- Des productions de crédits en baisse

PTZ

- Peu inflationniste car sous condition de ressource
- Stimule la consommation de crédit
- S'inscrit dans un schéma pensé de manière global

Bilan et perspectives

Les anciens dispositifs du Pays : quel bilan ?

DISPOSITIF	VOLUMETRIE	ANALYSE
Aide à l'investissement des ménages - AIM *Loi du Pays n° 2021-11 du 8 février 2021* **2021 – 2025**	**2020 – 2023* : 1700 aides**  **7,7** milliards de prêts **2,4** milliards d'aides Pays **40 ans** âge moyen des bénéficiaires	**Taux d'intervention Pays de 30%** en moyenne **Répartition géographique** de l'AM 
Défiscalisation locale *Délibération n° 2001-211 APF du 20 décembre 2001* **2001 – 2020**	**44 projets** agrées depuis 2004 **2 169** logements depuis 2004 **49,3 milliards** d'investissement **17,1 milliards** de crédits d'impôts **135 logements** par an en moyenne	**68% des crédits d'impôts** dédiés au social et à l'intermédiaire **Taux d'intervention Pays de 35%** en moyenne entre 2004 et 2020
Taux bonifiés ***PHB1*** *// 2005 -2028* ***PHB2*** *// 2007 - 2029* ***PHB3*** *// 2008 - 2034* ***PAP*** *// 2010 - 2039* ***PIL*** *// 2010 - 2034*	**5 dispositifs** depuis 2005 **250 dossiers** entre 2014 et 2024 dont **42% PHB** **3,2 milliard** de F CFP d'effort Pays entre 2014 et 2024	**69 %** de réduction du soutien du Pays entre 2014 et 2023) Des dispositifs aux durées et montants variables, avec un **différé allant de 18 à 36 mois**

Des dispositifs utiles mais manquant de cohérence face à la situation économique de l'habitat actuelle

**Données partielles*

Zoom sur la défiscalisation locale

Un mécanisme qui inspire les nouveaux dispositifs

La défiscalisation locale, comment ça fonctionne ?

	EXEMPLE N°1 RÉSIDENCE ALYZÉA	EXEMPLE N°2 BELLAVISTA PROMOTION
L'OPERATION	12 logements collectifs (F4) Vente en accession à la propriété **location** de logements sociaux Aire **de jeux et espaces verts** aménagés.	Immeuble collectif (R+4) de 20 appartements Exclusivement accession à la propriété en résidence principale
LES CONDITIONS	**Conditions de ressources** ménages à revenus ≤ 3 SMIG. **Loyer maximum hors charges** 90 000 F CFP **Prix de vente maximum** 19 950 418 F CFP	**Conditions de ressources** ménages à revenus ≤ 3 SMIG. **Prix de vente variant** de 10 231 036 F CFP à 13 993 764 F CFP selon la typologie des logements (F2 à F3)
LE FINANCEMENT	**Montant du crédit d'impôt :** 124 150 863 F CFP, dont 70 % rétrocédés aux bénéficiaires. **Engagement de l'opérateur** répercuter 75 % de l'aide aux locataires et acquéreur *(Arrêté n° 2314 CM du 16/12/**2010**)*	**Montant du crédit d'impôt :** 107 471 443 F CFP, dont 70 % rétrocédés aux bénéficiaires. **Engagement de l'opérateur** répercuter 75 % de l'aide aux locataires et acquéreur *(arrêté n° 2315 CM du 16/12/2010)*

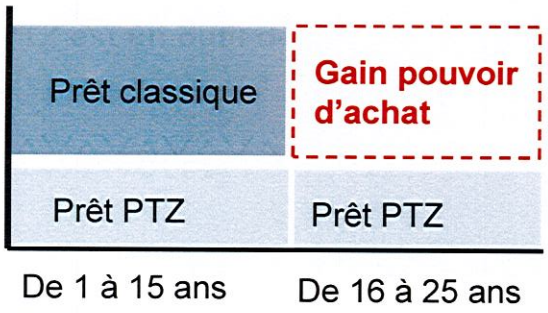
PERSPECTIVE

Réformer le régime OPLS pour dynamiser la production de logements et faciliter l'accession sur le modèle de la défiscalisation locale

Que permet de faire le PTZ ?

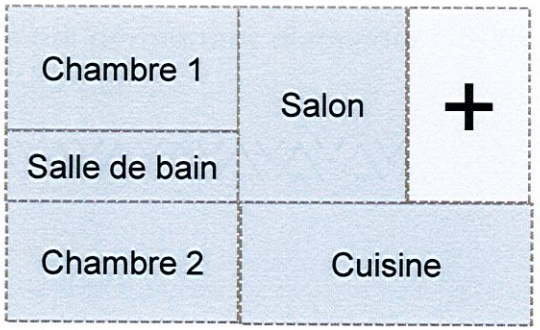
Le PTZ offre une flexibilité aux emprunteurs répondant à leurs objectifs et leurs contraintes

REMBOURSEMENT ANTICIPÉ DU PRÊT COMMERCIAL



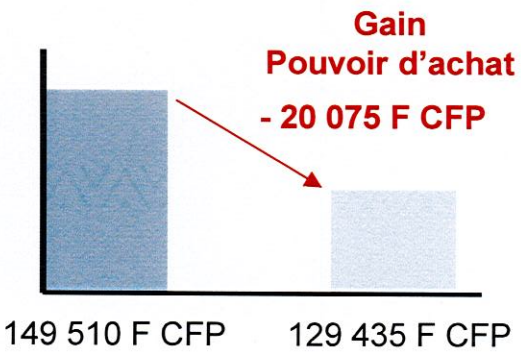
Hausse du pouvoir d'achat à partir de la 16ème année

AUGMENTATION DE LA CAPACITÉ D'EMPRUNT



Pour un même effort, le ménage peut prétendre à un bien de meilleure qualité

DIMINUTION DE LA MENSUALITÉ



Couple sans enfant
Début de parcours résidentiel
Primo-accédants
Appartement de 65m²

29,9 M de F CFP montant empruntable

15 M de F CFP montant des intérêts

44,9 M de F CFP total remboursé à la banque

149 510 F CFP montant des mensualités

26,8 M de F CFP montant dédié au bien

Achat d'un bien immobilier SANS AIDE

Revenus bruts	510 884	
Revenus nets	427 170	
Mensualité maximale (taux d'effort 35%)	149 510	
Montant maximal empruntable	**29 864 655**	
Montant des intérêts (3,5% sur 25 ans)	14 988 195	
Total à rembourser à la banque	**44 852 850**	
Montant des mensualités	**149 510**	

Honoraires du notaire (1,3%)	388 241	
Droits d'enregistrement (régime com. 7%)	2 090 526	
Publicité foncière (régime com. 2%)	597 293	
Montant des frais d'acquisition	**3 076 059**	

Montant disponible dédié au bien	**26 788 595**	

Couple sans enfant
Début de parcours résidentiel
Primo-accédants
Appartement de 65m²

27,3 M de F CFP montant empruntable

13,7 M de F CFP montant des intérêts

40,9 M de F CFP total remboursé à la banque

136 493 F CFP montant des mensualités

29,2 M de F CFP montant dédié au bien

Achat d'un bien immobilier AVEC AIDES DU PAYS mais SANS PTZ

Revenus bruts	510 884	
Revenus nets	427 170	
Mensualité maximale (taux d'effort 35%)	149 510	
Montant maximal empruntable	**29 864 655**	
Aide à l'investissement des ménages (AIM)	**2 600 000**	**40 000 F CFP x 65 m²**
Montant du prêt classique	~~29 864 655~~ **27 264 655**	
Montant des intérêts du prêt classique	~~14 988 195~~ **13 683 332**	
Total à rembourser à la banque	~~**44 852 850**~~ **40 947 986**	
Montant des mensualités	~~**149 510**~~ **136 493**	**Taux d'effort de 32%**
Honoraires du notaire (1,3%)	388 241	
Droits d'enregistrement **(régime primo- accédant 1%)**	~~2 090 526~~ **298 647**	
Publicité foncière	~~597 293~~ **0**	*0 F CFP depuis le 01/01/25*
Montant des frais d'acquisition	~~**3 076 059**~~ **686 887**	
Montant disponible dédié au bien	~~**26 788 595**~~ **29 177 768**	

Couple sans enfant
Début de parcours résidentiel
Primo-accédants
Appartement de 65m²

27,3 M de F CFP montant empruntable

7,7 M de F CFP montant des intérêts

34,9 M de F CFP total remboursé à la banque

116 418 F CFP montant des mensualités

29,2 M de F CFP montant dédié au bien

09/04/2025

Achat d'un bien immobilier AVEC AIDES DU PAYS ET PTZ

Revenus bruts	510 884	
Revenus nets	427 170	
Mensualité maximale (taux d'effort 35%)	149 510	
Montant maximal empruntable	**29 864 655**	
Aide à l'investissement des ménages (AIM)	**2 600 000**	**40 000 F CFP x 65 m²**
Montant du prêt classique	~~27 264 655~~ **15 264 655**	
Montant des intérêts du prêt classique	~~13 683 332~~ **7 660 883**	
Montant du PTZ	**12 000 000**	
Montant des intérêts du PTZ	**0**	
Total à rembourser à la banque	~~**40 947 986**~~ **34 925 538**	
Montant des mensualités	~~**136 493**~~ **116 418**	**Taux d'effort de 27%**
Honoraires du notaire (1,3%)	388 241	
Droits d'enregistrement **(régime primo- accédant 1%)**	~~2 090 526~~ **298 647**	
Publicité foncière	**0**	0 F CFP depuis le 1er janvier 2025
Montant des frais d'acquisition	~~**3 076 059**~~ **686 887**	
Montant disponible dédié au bien	**29 177 768**	

Sans PTZ, un couple avec 427 170 F CFP de revenus nets (510 884 F CFP bruts) peut emprunter jusqu'à 29,9 M de F CFP
(à taux d'effort de 35%)

Accession à la propriété

Couple dont les revenus sont inférieurs à 510 884 F CFP brut par mois (2,95 x le SMIG)

La banque prête 29,9 M de F CFP

Prêt classique – 29,9 M de F CFP

25 ans – 300 mois

- **Taux d'intérêt illustratif à 3,5 %**
- Mensualité fixe payée par le ménage = 149 510 F CFP (capital + intérêt)
- Taux d'effort : 35%

Capital emprunté	29,9 M de F CFP
Coût total intérêts	15,0 M de F CFP
Coût total du prêt classique	44,9 M de F CFP

- En l'absence du PTZ, le ménage paie chaque mois une échéance fixée à 149 510 F CFP ; soit un taux d'effort de 35%,
- **pendant 25 ans**
- Les intérêts (15 M de F CFP) que paie le ménage à la banque représentent 50% du capital emprunté.

Mensualité supportée par le ménage	Taux d'effort	Taux d'intérêt						
		2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%
85 434	20%	20,2	19,0	18,0	17,1	16,2	15,4	14,6
106 793	25%	25,2	23,8	22,5	21,3	20,2	19,2	18,3
128 151	30%	30,2	28,6	27,0	25,6	24,3	23,1	21,9
149 510	35%	35,3	33,3	31,5	29,9	28,3	26,9	25,6

En M de F CFP

Avec PTZ, un couple avec 427 170 F CFP de revenus nets (510 884 F CFP bruts) peut : (1) Augmenter sa capacité d'emprunt jusqu'à 33,9 M de F CFP ; (2) ou réduire ses mensualités et abaisser son taux d'effort

Accession à la propriété

Couple dont les revenus sont inférieurs à 510 884 F CFP brut par mois (2,95 x le SMIG)

La banque prête 33,9 M de F CFP

Prêt classique – 21,9 M de F CFP

PTZ – 12 M de F CFP

25 ans – 300 mois

- **Taux d'intérêt illustratif à 3,5 %**
- Mensualité fixe payée par le ménage = 149 510 F CFP (capital + intérêt)
- Taux d'effort : 35%

Capital total emprunté	33,9 M de F CFP
Dont Prêt classique *Dont PTZ*	*21,9 M de F CFP* *12 M de F CFP*
Coût total intérêts Prêt classique	11 M de F CFP
Coût total des prêts	44,9 M de F CFP

Intérêts PTZ pris en charge par le Pays

5,3 M de F CFP

- Par le dispositif, le Pays prend en charge les intérêts du PTZ à hauteur maximale de 5,3 M F CFP ; ce qui permet au ménage soit :
  - D'augmenter sa capacité d'emprunt jusqu'à 33,9 M de F CFP à taux d'effort de 35% ;
  - De conserver sa capacité d'emprunt sans PTZ avec une diminution de ses mensualités à taux d'effort de 30%, entrainant une **hausse de son pouvoir d'achat.**

Mensualité supportée par le ménage	Mensualité Prêt bancaire	Mensualité PTZ	Taux d'effort	Taux d'intérêt						
				2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%
85 434	56 991	28 443	20%	25,4	24,7	24,0	32,4	22,8	22,3	21,7
106 793	71 239	35 553	25%	28,8	27,9	27,0	26,2	25,5	24,8	24,2
128 151	88 151	40 000	30%	32,8	31,6	30,6	29,6	28,7	27,9	27,1
149 510	109 510	40 000	35%	37,8	36,4	35,1	33,9	32,7	31,7	30,7

En M de F CFP

C’est quoi le PTZ ?

Le **PTZ**, c'est quoi ?

01

C'est un prêt sur lequel le ménage ne paie **aucun intérêt**.
Les intérêts sont pris en charge par le Pays

02

C'est un prêt qui vient **en complément** d'un prêt immobilier classique (i.e. générateur d'intérêts payés par le ménage à la banque)

03

C'est un prêt qui permet à un ménage primo-accédant, sous conditions de ressources, de **devenir propriétaire** de sa résidence principale

04

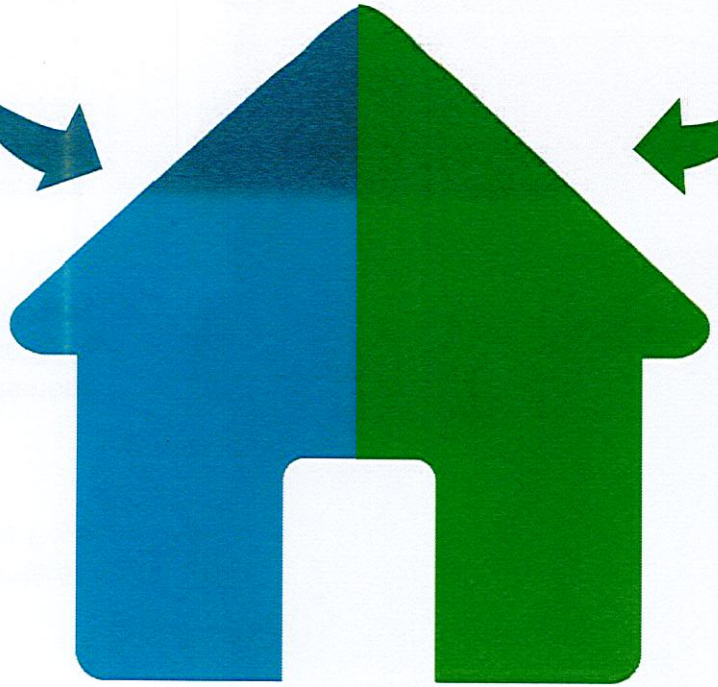
C'est un prêt qui permet au ménage :
- soit d'**augmenter le montant emprunté** ;
- soit de **diminuer le montant de ses échéances**.

05

C'est un **prêt qui peut être cumulé** avec les autres aides à l'accession :
- Aide à l'investissement des ménages
- Droits d'enregistrement et de publicité foncières
- Organisme privé de logement social

Le mécanisme du PTZ

Prêt immobilier classique
(avec intérêts)



PTZ
(sans intérêts pour le ménage)

Valeur max : 50% du montant du bien et jusqu'à 12 000 000 FCFP

Durée max de remboursement : 25 ans

Le Pays finance les intérêts du PTZ sous forme de <u>crédit d'impôt</u> sur la TPNB

Comment ça marche ?

Point de vue du ménage : les démarches administratives

Le ménage achète ou construit sa résidence principale et rembourse son prêt immobilier (capital + intérêt) et son PTZ (capital uniquement)

La banque s'assure de la complétude du dossier et vérifie l'éligibilité du ménage

La banque octroie le prêt immobilier associé au prêt à taux zéro

L'emprunteur se rend à la banque accompagné des pièces justificatives

Point de vue du ménage : les conditions d'accès

Personne ou ensemble de personnes **physique(s) majeure(s)**

Revenu mensuel moyen brut **inférieur ou égal au plafond** modulé en fonction de la composition du ménage

Ménages éligibles	Plafonds indicatifs
Personne seule	275 358
Couple	510 884
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	540 325
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	569 766
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	607 866
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	647 697
Personne supplémentaire à charge	41 563

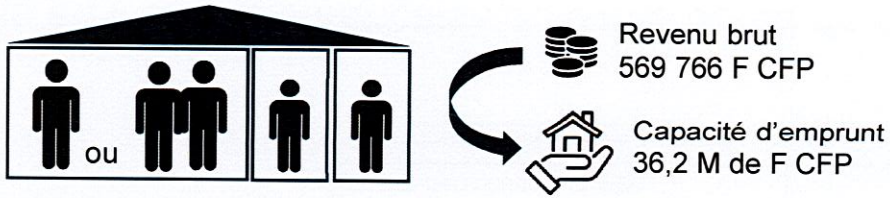
Ne pas être propriétaire d'un bien à usage d'habitation

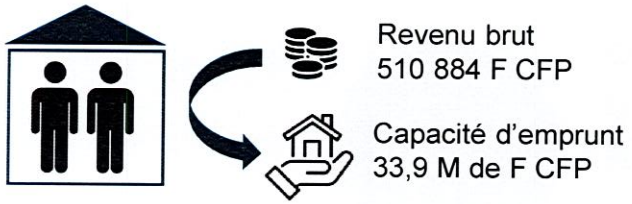
Résidence de 5 ans en Polynésie française ou d'une durée de mariage, de concubinage ou de pacte civil de solidarité de 2 ans avec des personnes justifiant d'une résidence de 5 ans

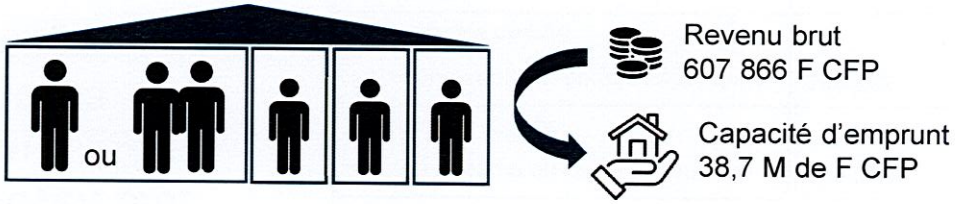
Financement d'un bien immobilier à destination d'habitation principale pour une **première accession à la propriété**

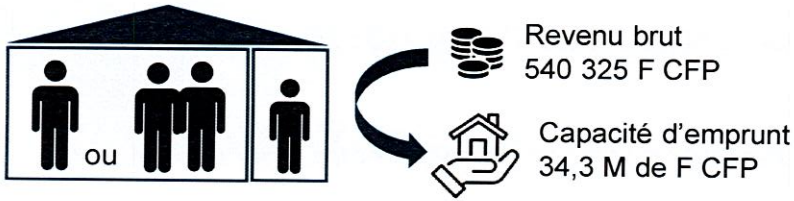
A titre indicatif : Plus le ménage est nombreux, plus le montant maximum pouvant être emprunté est élevé

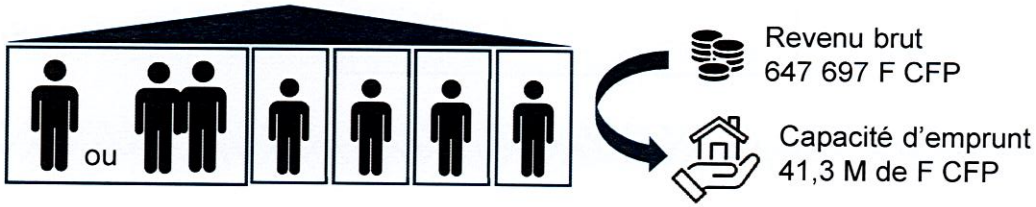
Plan de financement : PTZ + Prêt classique ; taux d'intérêt de 3,5% ; taux d'effort de 35%











Point de vue du ménage : les droits et obligations une fois le PTZ accordé

Pendant toute la durée du PTZ, le bien ne peut pas être :

Obligations

- Transformé en locaux commerciaux ou professionnels
- Utilisé comme résidence secondaire
- Affecté à la location sauf pour raison de santé, professionnelle et d'étude *(après validation par la DHV des motifs invoqués)*
  Utilisé à titre d'accessoire du contrat de travail
- Le bien immobilier doit être occupé dans un délai d'un an suivant la date de délivrance du certificat de conformité ou la date de l'attestation de vente du bien immobilier si celle-ci est postérieure

Droits

- Remboursement anticipé du PTZ
- Suspension du PTZ pour raison de santé, professionnelle et d'étude *(après validation par la DHV des motifs invoqués)*

Point de vue de la Banque : Les interactions ménage-banque

La banque reçoit le ménage pour une demande de prêt à taux zéro adossé à un prêt classique

La banque contrôle que le dossier contient l'ensemble des pièces justificatives

La banque calcule le montant du prêt classique et du PTZ dont peut bénéficier le ménage

La banque s'assure que le ménage remplit les conditions d'éligibilité au regard de la réglementation

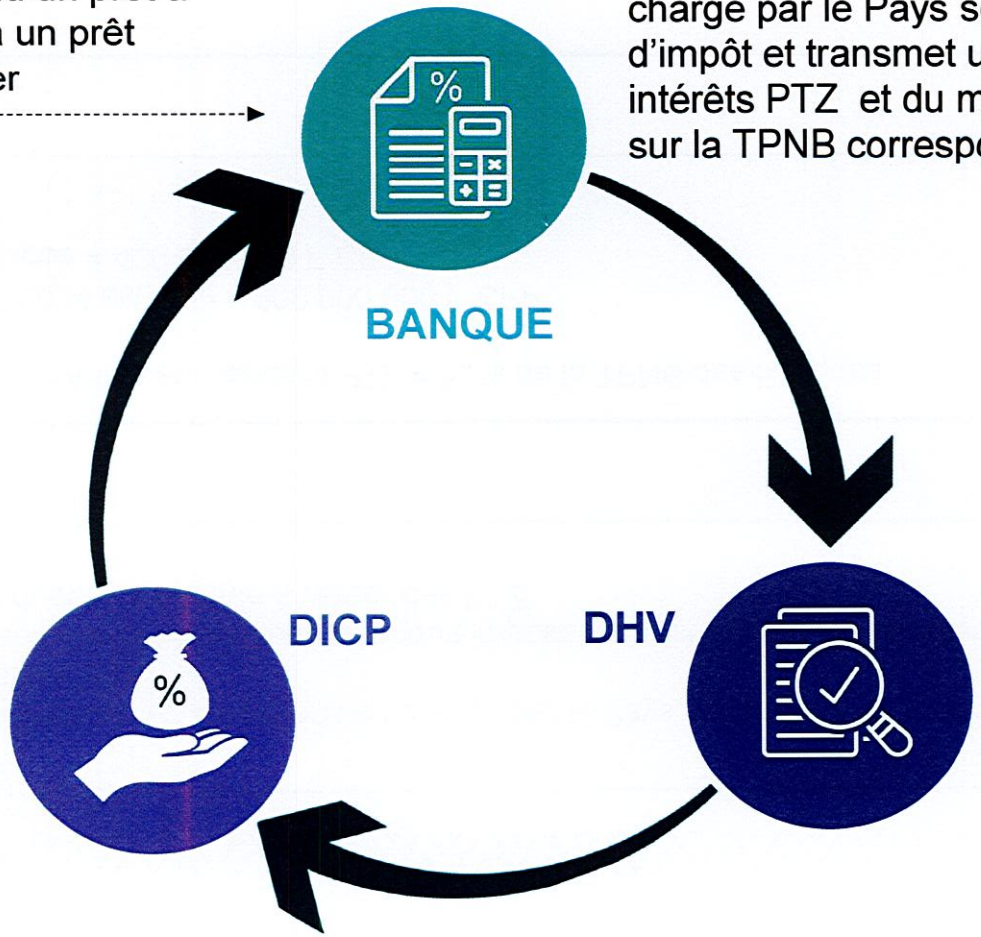
La banque s'assure de la solvabilité et des garanties de remboursement présentées par l'emprunteur

La banque accorde le PTZ associé au prêt classique

Point de vue de la Banque : Les interactions Pays-banque

Le ménage a obtenu un prêt à taux zéro associé à un prêt classique immobilier

La banque calcule les intérêts du PTZ pris en charge par le Pays sous forme de crédit d'impôt et transmet un relevé semestriel des intérêts PTZ et du montant du crédit d'impôt sur la TPNB correspondant à la DHV



La DHV contrôle les intérêts PTZ et le crédit d'impôt calculés par la banque puis transmet une attestation à la DICP

La DICP accorde le crédit d'impôt à hauteur de 50% maximum de la TPNB, reportable sur 5 ans

Point de vue du Pays : Financement ? Enveloppe ? Nombre de PTZ ?

- Les intérêts du PTZ sont pris en charge par le Pays sous forme de crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire (TPNB)
- Le crédit d'impôt constitue un produit imposable à l'impôt sur les sociétés rattaché au titre de l'exercice au cours duquel la banque à verser des PTZ

Enveloppe dédiée au dispositif PTZ = 50% de la TPNB des banques

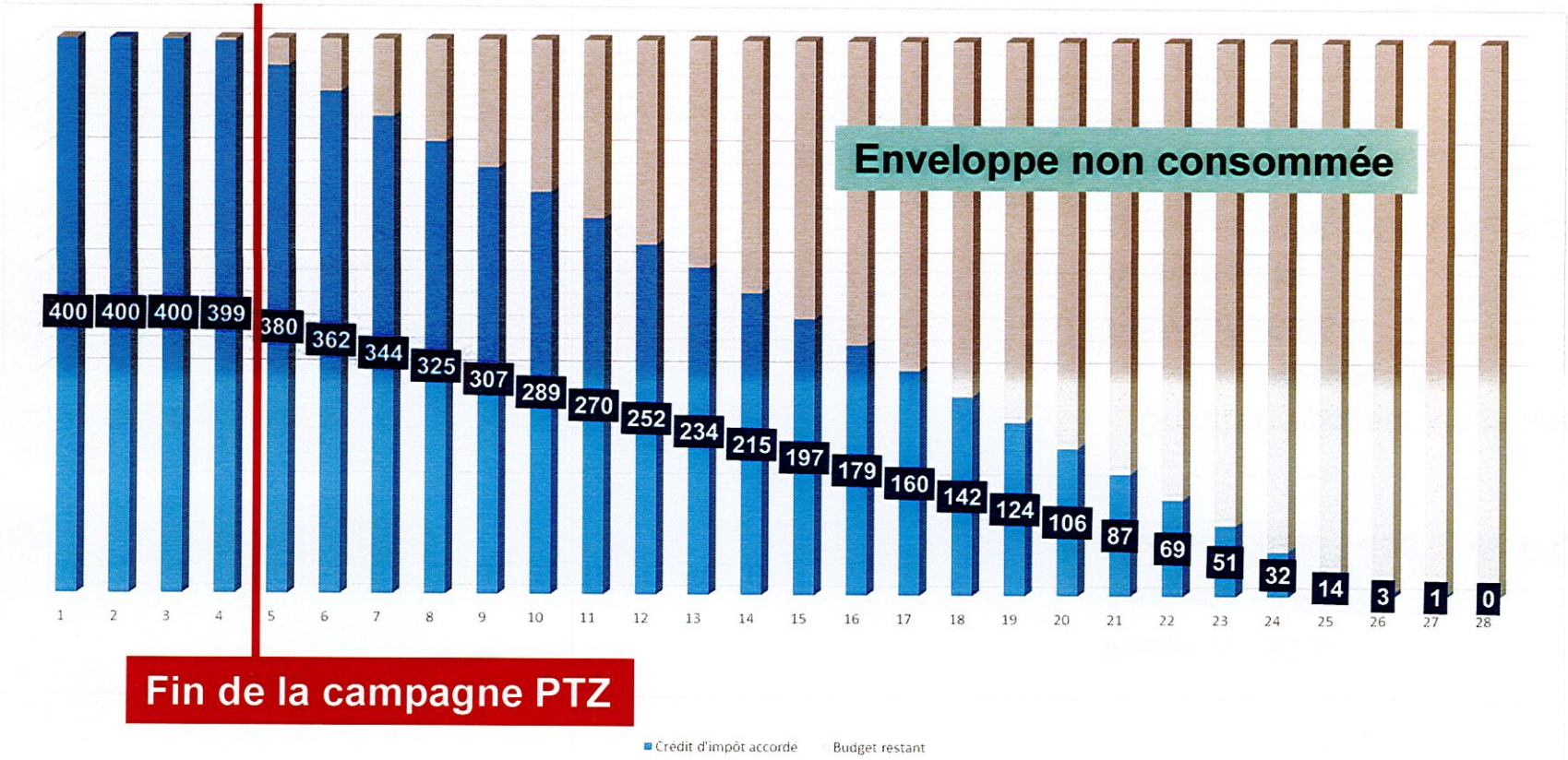
- TPNB 2024 estimée = 800 000 000 F CFP
- Enveloppe = 400 000 000 F CFP

- Montant maximal d'un capital PTZ = 12 000 000 F CFP
- Montant des intérêts d'un PTZ = 5 267 500 F CFP (taux annuel : 3,5%)
- Nombre de PTZ possible par an au regard de l'enveloppe prévue = 1 090 PTZ pendant les 4 premières années

Fiscalité applicable aux établissements bancaires

Charges	Produits
TPNB - Taxe sur le Produit Net Bancaire **Taux : 3%** **Assiette : PNB** **Montant 2023 : 837 M de F CFP**	Crédit d'impôt sur le TPNB **Plafond : 50%** **Assiette : TPNB** **Montant 2025 : 400 M de F CFP**
IS – Impôt sur les société **Taux : 35%** **Assiette : Bénéfice imposable** **Montant 2023 : 3,5 Mds de F CFP**	Crédit d'impôt sur les projets défiscalisation **Plafond : 50%** **Assiette : IS** **Montant 2025 : XX M de F CFP**
CSIS – Contribution supplémentaire à l'Impôt sur les société **Taux : 7 à 15% par tranche** **Assiette : Bénéfice imposable**	

Le dispositif permet à 1 090 ménages d'accéder à la propriété



- Avec une enveloppe budgétaire de **400 M de F CFP par an**, le Pays peut financer les intérêts annuels de **970 PTZ** au maximum la première année ;
- Ce nombre peut être porté à **1 090 PTZ** si la banque accorde 40 nouveaux PTZ chaque année jusqu'en 2028 ;
- A partir de la 4ème année du dispositif, le montant du crédit d'impôt accordé aux banques baissent proportionnellement aux intérêts annuels ;
- Le coût global du dispositif en crédit d'impôt est **5,7 Md de F CFP sur 25 ans**

Annexes

Les taux d'intérêt appliqués au PTZ

Le **taux d'intérêt du PTZ** est fixe tout au long de la période et correspond au minimum entre :

- le **TAEG** du prêt complémentaire lié à l'opération ou ;
- le **TEMP** publié par la Banque de France pour les prêts immobiliers de même maturité à la date de signature du PTZ.

TAEG

Le **taux annuel effectif global** représente le coût réel du prêt accordé par la banque.

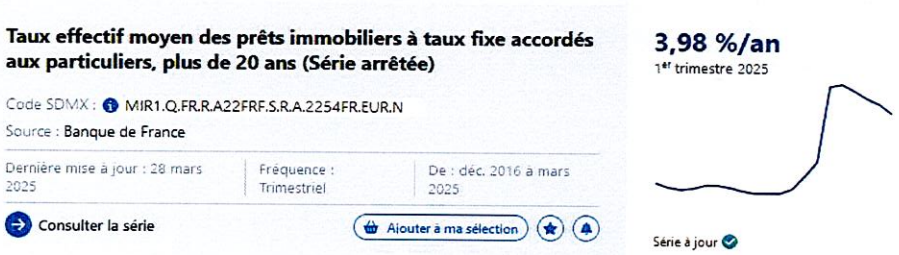
Il comprend les frais suivants (liste non exhaustive) :

- Les intérêts pour l'utilisation des fonds empruntés
- Les frais de dossier relatifs à la mise en place du prêt
- Les frais d'assurance tels que l'assurance décès-invalidité
- Les frais de garantie pour sécuriser le prêt tels que la garantie hypothécaire

TEMP

Le **taux effectif moyen pratiqué** correspond à une moyenne statistique d'un ensemble de prêt dans une période donnée, publié trimestriellement par la Banque de France.

À titre indicatif, le TEMP des prêts immobiliers à taux fixe de +20 ans s'élève à **3,98% au 1T2025**



Webstat

Découvrir les données | Consulter les ressources | Aide | Sélection | API | Se connecter | FR

Accueil > selection > Taux effectif moyen

Retour aux publications

Taux effectif moyen

Filtrer par MIR1 | Voir Séries à jour, Séries... | Trier par Date de mise à jour... | Rechercher

Ajouter cette page à mes favoris

13 séries disponibles dans 1 jeu de données

Télécharger les données

Filtrer

Jeux de données

MIR1 - Taux d'intérêt - France

Voir la page de ce jeu de données

Filtrer le jeu de données

13 séries disponibles

Taux effectif moyen au cours des trois mois précédents des autres crédits aux APU et ISBLSM dune durée initiale inférieure ou égale à 2 ans

Code SDMX : MIR1.Q.FR.R.A23.L.C.A.2312FR.EUR.N

Source : Banque de France

Dernière mise à jour : 28 mars 2025 | Fréquence : Trimestriel | De : mars 2004 à mars 2025

Consulter la série | Ajouter à ma sélection

5,50 %/an

1er trimestre 2025

Série à jour

Taux effectif moyen au cours des trois mois précédents des découverts aux entrepreneurs individuels

Code SDMX : MIR1.Q.FR.R.A2Z.A.C.A.2253.EUR.N

Source : Banque de France

Dernière mise à jour : 28 mars 2025 | Fréquence : Trimestriel | De : mars 2004 à mars 2025

Consulter la série | Ajouter à ma sélection

14,42 %/an

1er trimestre 2025

Série à jour

Taux effectif moyen des prêts immobiliers à taux fixe accordés aux particuliers, plus de 20 ans (Série arrêtée)

Code SDMX : MIR1.Q.FR.R.A22FRF.S.R.A.2254FR.EUR.N

Source : Banque de France

Dernière mise à jour : 28 mars 2025 | Fréquence : Trimestriel | De : déc. 2016 à mars 2025

Consulter la série | Ajouter à ma sélection

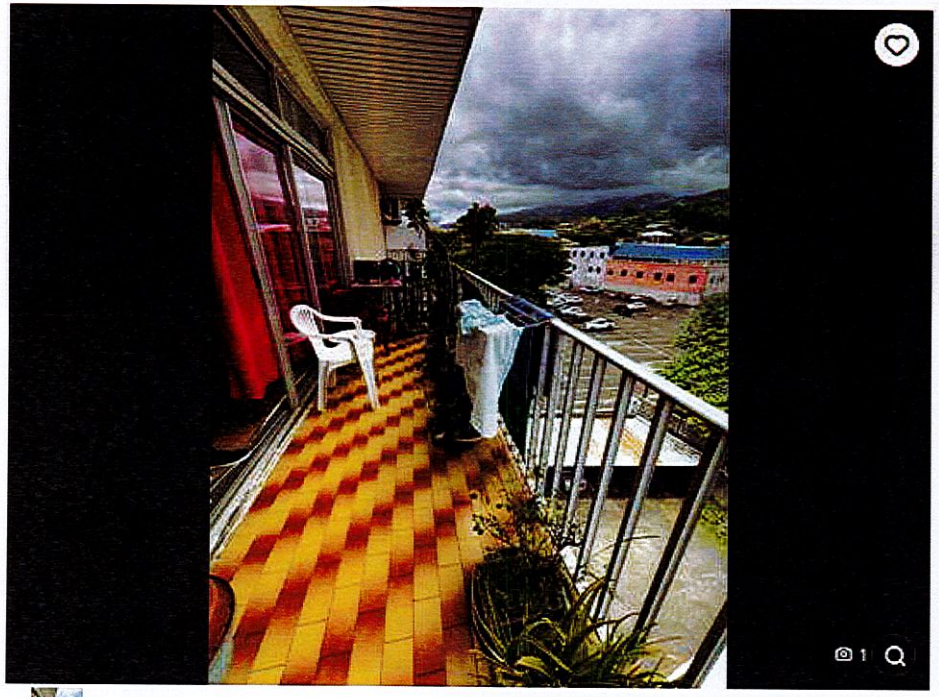
3,98 %/an

1er trimestre 2025

Série à jour

Annexe 1

Vente Appartement F2 à Papeete



Bien | La localité | Simuler votre crédit

Descriptif de cet appartement f2 de 50m² en vente à Papeete

Papeete centre, immeuble MEHERIO, appartement de type F2 avec balcon, vue montagne, prévoir travaux de rénovation.

24 MF CFP ou 133 400 CFP/mois* simuler votre credit

AGENCE BONTANT

Contactez-nous

Téléphone

Voir les autres annonces du vendeur

partager

BANQUE SOCREDO

Simuler mon crédit

Mahana ora api

Simuler mes panneaux photovoltaïques

DU 09 AU 31 DÉCEMBRE 2024
Christmas Days
www.tesa.pf
200.000F OFFERTS
A partir de 50.000F d'achat

Annexe 2

Vente Appartement F2 à Mahina

Bien | La localité | Simuler votre crédit

Descriptif de cet appartement f2 de 59m² en vente à Mahina

MAHINA mi hauteur un appartement F2 de 59 m² en étage comprenant une entrée , une chambre climatisée avec placard , une salle de douches /buanderie, un wc lave main indépendant , un grand séjour climatisé avec cuisine équipée , non meublée

Un parking couvert
une grande piscine
portail électrique

charges de ville : 29 000 xpf ordures

25,5 MF CFP ou 141 737 CFP/mois* simuler votre credit

ATIKE IMMOBILIER

Contactez-nous

Téléphone

Voir les autres annonces du vendeur

partager

BANQUE SOCREDO

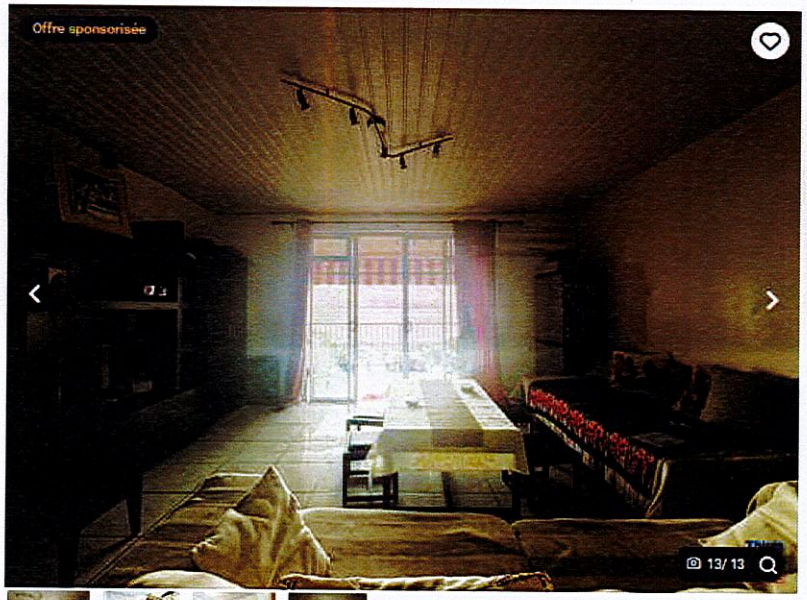
Simuler mon crédit

Mahana ora api

Simuler mes panneaux photovoltaïques

Annexe 3

Vente Appartement F2 à Punaauia



Bien | La localité | Simuler votre crédit

36,5 MF CFP ou 202 879 CFP/mois* simuler votre credit

GROUPE THISSE

Contactez-nous

Téléphone

Voir les autres annonces du vendeur

partager

BANQUE SOCREDO

Simuler mon crédit

Mahana ora api

Simuler mes panneaux photovoltaïques

Descriptif de cet appartement f2 en vente à Punaauia

PUNAAUIA - RÉSIDENCE KEKAA NUI
A VENDRE- BEL APPARTEMENT TYPE F2 DE 52.70m2 ET UNE TERRASSE DE 22.73m2 + UNE BELLE VUE MER
PRIX : 36 500 000 XPF FAI

EN EXCLUSIVITE GROUPE THISSE TAHITI

Descriptif

Appartement type F2 de 52.70m2 comprenant une entrée , une cuisine équipée, un salon, une chambre, une salle d'eau avec WC, une buanderie, une terrasse couverte de 22.73m2, une place de parking couverte et un accès piscine.

Annexe 3

Vente Appartement F2 à Papeete

Bien | La localité | Simuler votre crédit

47 MF CFP ou 261 241 CFP/mois* simuler votre credit

ATIKE IMMOBILIER

Contactez-nous

Téléphone

Voir les autres annonces du vendeur

partager

BANQUE SOCREDO

Simuler mon crédit

Mahana ora api

Simuler mes panneaux photovoltaïques

Descriptif de cet appartement f2 de 70m² en vente à Papeete

Dans résidence recherchée avec piscine, salle de sport et gardien grand appartement traversant de plus 70m2 comprenant une chambre climatisée, une salle de douche avec toilette, un toilette séparé, un séjour, une cuisine équipée et aménagée, une buanderie. Deux terrasses. Deux places de parking couverte.
Actuellement loué : 195 000 Fcfp/mois
Charges de copropriété : 22 000 Fcfp/mois

FICHE SIGNALETIQUE DE SUIVI DES PRETS A TAUX ZERO

Numéro du prêt	Mois	Montant du PTZ	Montant total emprunté	TAEG	Taux PTZ/Taux Prêt complémentaire	Durée PTZ/ Durée prêt complémentaire	Montant des intérêts mensuels pris en charge par la PF	Construction avec ou sans terrain	Acquistion neuve ou ancienne	Commune	Type de ménage	Revenu mensuel moyen brut du ménage	Type de bien	Catégorie socio-professionnelle	Crédit d'impôt TPNB	Somme modifiée des crédits d'impôts précédemment accordées

AVIS

Vu les dispositions de l'article 151 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée, portant statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu la saisine n° **2564/PR du 17 avril 2025** du Président de la Polynésie française reçue le **22 avril 2025**, sollicitant l'avis du CESEC sur **un projet de loi du pays relatif au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire ;**

Vu la décision du bureau réuni le **22 avril 2025** ;

Vu le projet d'avis de la commission « Économie » en date du **15 mai 2025** ;

Le Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française a adopté, lors de la séance plénière du **20 mai 2025,** l'avis dont la teneur suit :

I – OBJET DE LA SAISINE

La présente saisine du Président de la Polynésie française soumise à l'avis du Conseil Economique, Social, Environnemental et Culturel de la Polynésie française (CESEC), a pour objet un projet de loi du pays relatif au *« Prêt à Taux Zéro »* (PTZ) et instituant un crédit d'impôt sur la Taxe sur le Produit Net Bancaire (TPNB).

II – CONTEXTE ET ENJEUX

L'accès au logement et l'accession à la propriété constituent des droits fondamentaux et des leviers essentiels en matière de cohésion sociale, de développement économique ou encore d'équilibre des territoires en Polynésie française.

La Polynésie française est marquée par une tension majeure sur le marché du logement, notamment sur l'île de Tahiti où le déséquilibre entre offre et demande est plus prononcé, soulignant l'importance de solutions adaptées et à déployer sur l'ensemble du territoire.

Le retard pris pendant des années sur la production de logements est venu grossir le stock de demandes en logements resté en attente, en particulier les logements sociaux (3 500 demandes enregistrées officiellement). Le besoin global de logements accumulé serait, selon les professionnels du secteur, de l'ordre de **18 000** en Polynésie française.

Selon la Politique Publique de l'Habitat (PPH)[1], le besoin annuel estimé est de l'ordre de **1400** logements, dont 800 logements sociaux (pour des ménages dont les revenus s'établissent entre 0 et 2 SMIG[2]), 300 logements dits *« intermédiaires »* (revenus entre 2 et 3,5 SMIG[3]) et 300 logements restants sur le marché libre.

Par ailleurs, sur le grand Papeete, on relève environ **10 000** logements en situation dite d'indignité[4] et près de **10 000** logements vacants[5], notamment en raison des coûts de réhabilitation[6].

La forte hausse du coût de l'immobilier, liée aux tensions sur le foncier et les matériaux de construction, des conditions d'accès au crédit bancaire moins favorables[7], sont autant de facteurs qui réduisent davantage les chances d'accession à la propriété pour de nombreux ménages.

Dans ce contexte, le gouvernement rappelle qu'il entend agir tant sur l'offre de logements que sur le pouvoir d'achat des ménages. Des réformes sont déjà mises en œuvre dans le cadre de la PPH (2021-2030) (réforme des Organismes Privés de Logements Sociaux (OPLS), réforme des aides, études sur la disponibilité du foncier, etc.)

Le projet proposé prévoit ainsi la mise en place d'un *« Prêt à Taux Zéro »* (PTZ) à la fois pour soutenir le pouvoir d'achat des primo-accédants en réduisant le coût d'un prêt immobilier, et à moyen terme,

---

[1] Délibération n° 2021-129/APF du 9 décembre 2021 portant approbation de la politique publique de l'habitat de la Polynésie française 2021-2030

[2] Salaire Minimum Garanti (SMIG). En 2021, date d'adoption de la PPH, le SMIG brut était fixé à 152 914 F CFP (169 heures). La dernière revalorisation par arrêté n°580 CM du 30 avril 2024 fixe le SMIG à 173 181 F CFP

[3] Politique Publique de l'Habitat (voir fiche action n°4 – Ajuster le dispositif OPLS pour produire du logement intermédiaire)

[4] Dans la Politique Publique de l'Habitat (PPH), le caractère « indigne » fait référence à l'exposition des occupants à un risque pour la sécurité physique ou mentale. Cela fait partie de l' « habitat insalubre ». Néanmoins, il n'y aurait pas de véritable cadre réglementaire et de typologie précise définissant le caractère « indigne » de l'habitat en Polynésie

[5] Extrait du rapport n°156/2024 CESEC du 14 août 2024, intitulé « Une société polynésienne fracturée (…) »

[6] Environ 15 % des logements (hors Tuamotu-Gambiers), représentant 38 500 personnes, ont un défaut ou une privation d'équipements [6] : pas d'électricité, pas d'eau courante, pas de système d'évacuation des eaux usées, pas de WC intérieur, etc. - Points Etudes et Bilan n°1422 – ISPF

[7] Le niveau élevé du taux d'intérêt (3,57% au quatrième trimestre 2024- IEOM) rend l'emprunt hors de portée pour bon nombre de ménages.

redynamiser le secteur de la construction. Il cible l'acquisition ou la construction de logements neufs ou l'acquisition de logements anciens, à usage de résidence principale.

L'exposé des motifs rappelle que d'autres dispositifs de prêts ont été mis en œuvre par le passé, mais qu'ils n'auraient pas atteints leurs objectifs (PAP, PIL, PIM)[8].

En contrepartie de l'octroi de prêts sans intérêt, les banques conventionnées bénéficieront d'un crédit d'impôt imputé sur la Taxe sur le Produit Net Bancaire (TPNB).

Le CESEC rappelle qu'il a émis un avis n°38/2024 du 27 novembre 2024, sur un projet de loi du Pays relatif au crédit à la consommation et au crédit immobilier (saisine en urgence). À ce jour, ce texte n'a toujours pas été adopté par l'Assemblée de la Polynésie française. Le CESEC préconise que celui-ci soit adopté simultanément avec celui relatif au PTZ.

III– OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS

L'examen du projet de loi du pays relatif au *« Prêt à Taux Zéro »* (PTZ) et instituant un crédit d'impôt sur la Taxe sur le Produit Net Bancaire (TPNB) appelle les observations et recommandations suivantes :

3-1 Sur le ciblage et les objectifs du Prêt à Taux Zéro (PTZ) :

Aux termes de l'exposé des motifs, le PTZ proposé est conçu comme un levier financier supplémentaire destiné à réduire le coût d'un prêt immobilier et à faciliter l'acquisition ou la construction de logements à usage d'habitation principale.

Il constitue un dispositif de soutien aux primo-accédants pour financer en partie l'acquisition ou la construction de logements neufs ainsi que l'acquisition de logements anciens à usage de résidence principale.

Il est précisé que *« ce prêt viserait également à renforcer la mixité sociale en offrant une opportunité d'accession à la propriété à des ménages qui en étaient exclus jusqu'à présent. Aujourd'hui dit « universel », il pourrait être par la suite ciblé prioritairement sur les programmes des Organismes Privés de Logement Social (OPLS) dans un cadre réglementaire rénové ».*

Parallèlement, le CESEC relève que la PPH indique : ***« les ménages aux revenus compris entre le 5ème et le 8ème décile (300 000 F CFP à 500 000 F CFP mensuels)[9], soit environ 30% des ménages polynésiens, sont exclus à la fois du parc locatif social et du marché libre, cette population serait la cible d'un segment de parc dit « intermédiaire ».***

Par ailleurs, il convient d'ajouter qu'en cœur d'agglomération, la forte valorisation du foncier réduit davantage la capacité des ménages à accéder à la propriété sur le marché libre (de 5% à 15% des ménages).

Le dispositif proposé vise ainsi un objectif total de **1 090 ménages** bénéficiaires, avec une enveloppe de 400 millions de F CFP par an sur les 4 premières années, et une décroissance progressive les années suivantes.

Le CESEC considère que le PTZ constitue un outil financier utile pour améliorer le pouvoir d'achat des ménages et ainsi favoriser leur accession à la propriété. **Son instauration répond d'ailleurs à une recommandation du CESEC formulée depuis 2017 dans son avis n°90/2017 sur le projet de loi du pays instituant une Aide à l'Investissement des Ménages (AIM).**

[8] Prêt à l'Accession au Logement (PAL), Prêt Incitatif au Logement (PIL), Prime à l'Investissement des Ménages (PIM)

[9] Les revenus des ménages sont représentés et divisés par déciles dans un schéma de la PPH (division en 10 parties d'effectifs égaux des ménages, correspondant à des déciles) – Voir PPH – *Diagnostic à l'échelle du Fenua – 2.2 Un territoire marqué par de fortes inégalités sociales (…)*

Néanmoins, au regard des fortes tensions sur le marché de l'immobilier, où les parcours résidentiels restent fortement contraints et les rotations quasi nulles, le CESEC considère que les possibilités de trouver des logements à des niveaux de prix compatibles avec les capacités financières des ménages restent incertaines.

Selon des experts du secteur, la production de logements aux prix encadrés et abordables apparaît comme la condition indispensable pour améliorer réellement l'accession à la propriété, en permettant à des segments de ménages exclus d'acquérir un logement abordable.

Le CESEC souligne qu'en dépit du soutien à la dynamisation de la production de logements, force est de reconnaître que les livraisons de logements dits *« intermédiaires »* peinent à se concrétiser.

À cet égard, le CESEC émet les recommandations suivantes :

- **Justifier le ciblage dit *« universel »*, alors que la PPH évoque plutôt le besoin d'intervention sur un *« segment intermédiaire »* ;**
- **Fixer un calendrier prévisible du déploiement des PTZ (daté) ;**
- **Clarifier l'offre de logements à prix encadrés prévue dans les programmations à venir ;**
- **Établir un calendrier de livraisons réaliste et adapté aux besoins ;**
- **Identifier les opérateurs mobilisés pour porter cette offre (secteurs public et privé) ;**
- **Garantir l'encadrement des prix, afin que ces logements soient effectivement accessibles aux ménages visés.**

Par ailleurs, l'institution rappelle que dans son avis n°94/2022 du 3 janvier 2022 sur le projet de loi du pays modifiant la loi du pays n°2016-34 du 29 août 2016 modifiée, relative aux OPLS, elle préconisait de ***« définir plus précisément les critères permettant de distinguer le logement social du logement intermédiaire ».***

Dans le prolongement, le CESEC recommande également de préciser et fiabiliser les définitions de notions telles que le *« revenu intermédiaire »*, le *« ménage intermédiaire »* ou encore le *« segment intermédiaire »*, employées dans les textes officiels et documents de présentation associés.

3-2 <u>Sur le besoin d'harmoniser les barèmes de revenus et de revaloriser les plafonds :</u>

- **Sur le besoin de revalorisation des plafonds de revenus du dispositif :**

Le projet de texte prévoit que les ménages éligibles doivent justifier d'un Revenu Mensuel Moyen brut (RMM) inférieur ou égal aux plafonds définis par arrêté en conseil des ministres. Un projet d'arrêté joint définit les plafonds suivants :

Ménages éligibles	Plafonds indicatifs	Multiple du SMIG
Personne seule	275 358	1,59
Couple	510 884	2,95
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	540 325	3,12
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	569 766	3,29
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	607 866	3,51
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	647 697	3,74
Personne supplémentaire à charge	41 563	0,24

Le CESEC rappelle que le SMIG font l'objet de revalorisations officielles régulières. Il préconise que le multiple du SMIG choisi en référence prévale sur les montants indiqués.

Le CESEC considère que le mode de valorisation des plafonds proposés mérite des explications complémentaires et des précisions sur les critères qui permettent de les établir. Il doit notamment permettre d'intégrer les évolutions récentes du marché de l'immobilier, du coût de la vie et les disparités géographiques significatives. Cette mesure est d'autant plus justifiée que **l'offre de logements disponibles à des prix encadrés et abordables est insuffisante et reste encore trop peu lisible.**

Sur la période 2011 à septembre 2022, le CESEC constate que la hausse des prix de **15 %** pour les dépenses relatives à l'habitation[10] est en moyenne deux fois plus rapide que l'inflation globale. **Le CESEC recommande à ce titre de mettre en place des indicateurs adaptés permettant d'ajuster en connaissance de cause, les barèmes et plafonds des aides à la dynamique et aux réalités économiques et sociales.**

Le CESEC considère que la revalorisation des plafonds de revenus pour l'éligibilité aux dispositifs doit constituer un levier stratégique pour mieux répondre aux besoins des ménages dont les niveaux de revenus ne leur permettent pas de prétendre à d'autres aides.

Par ailleurs, une réflexion sur l'instauration de mécanismes de modulation des aides pourrait permettre **d'atténuer les effets de seuil**, qui peuvent pénaliser certains ménages, tout en garantissant une allocation plus équitable des ressources publiques.

- **Vers une plus grande cohérence des conditions de revenus entre les différents dispositifs de soutien au logement :**

Le CESEC constate qu'il existe des disparités dans les plafonds de ressources fixés par les différents dispositifs.

Afin de renforcer la lisibilité des dispositifs et de fluidifier les parcours, il recommande de mettre en cohérence les plafonds de revenus et barèmes des différents dispositifs d'aides (PTZ, OPLS, AIM[11], LODEOM[12]) en fonction notamment de la composition des ménages.

À titre d'exemple, le multiple du SMIG de référence est de 1, 59 pour le PTZ pour une personne seule, alors que pour l'AIM il se décline en 2 multiples distincts pour une personne seule (2 SMIG et 3 SMIG)[13].

L'harmonisation ou la mise en cohérence des plafonds de ressources favoriserait une meilleure compréhension et une simplification administrative. Elle permettrait aux différents dispositifs de se compléter et de se cumuler de manière plus rationnelle.

Plus généralement, le CESEC recommande d'assurer une meilleure cohérence et lisibilité des conditions d'éligibilité aux dispositifs d'aide au logement. Il recommande notamment la mise en place de plaquettes, fiches d'informations et site internet regroupant dans une présentation unique les différentes aides au logement et les conditions d'éligibilité correspondantes. Il est également nécessaire de les tenir régulièrement à jour.

Par ailleurs, le CESEC recommande la mise en place d'un protocole favorisant la coordination entre les instances qui gèrent et instruisent les différentes aides relatives au logement.

---

[10] Ces dépenses incluent les dépenses de consommation liées à l'habitat et les loyers, elle ne prend pas en compte les prix d'acquisition des biens immobiliers – Points Etudes et Bilans n°1351 - ISPF

[11] Aide à l'Investissement aux Ménages (AIM)

[12] Loi pour le Développement Economique des Outre-Mer (LODEOM)

[13] Voir la loi du Pays n°2021-11 du 8 février 2021 instituant une aide à l'investissement des ménages (…)

3-3 Sur la condition de résidence fixée à 5 ans :

Le dispositif prévoit à l'article LP 5 que l'emprunteur doit justifier d'une durée de résidence de cinq (5) ans en Polynésie française ou d'une durée de mariage, de concubinage ou de pacte civil de solidarité de deux (2) ans avec des personnes justifiant d'une résidence de cinq (5) ans.

Le CESEC considère que l'introduction d'une condition de résidence pour accéder au bénéfice du prêt à taux zéro (PTZ) soulève de sérieux risques juridiques, notamment au regard de la jurisprudence constitutionnelle et du Conseil d'État

En effet, si l'objectif poursuivi par le législateur peut sembler légitime – préserver l'effort financier de la collectivité et favoriser l'ancrage local – cette exigence constitue une différence de traitement fondée sur la durée de résidence, susceptible de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi garantit par l'article 6 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du citoyen de 1789, applicable en droit polynésien.

Le CESEC recommande donc d'apporter les vérifications et les modifications nécessaires afin de garantir la sécurité juridique du dispositif et de ne pas pénaliser la procédure d'adoption et de mise en œuvre, notamment en veillant à ce que la mesure soit proportionnée et en lien direct avec l'objectif poursuivi[14].

3-4 Sur le différé de remboursement et d'amortissement

Le projet de loi du pays proposé prévoit déjà à l'article LP 13 la possibilité d'un différé d'amortissement qui ne peut excéder 2 ans. Dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, la durée maximale d'amortissement peut ainsi être portée de 25 à 27 ans.

La mise en place d'un différé de remboursement permet de préserver le pouvoir d'achat des emprunteurs au cours des premières années qui suivent la contractualisation.

Il prévoit une période durant laquelle l'emprunteur ne rembourse ni capital ni intérêts. Son remboursement ne commencera qu'à l'issue de ce différé, ce qui a pour effet d'alléger la charge qui pèse sur lui en début d'amortissement.

Toutefois, le fait de différer l'amortissement peut générer, à l'issue de cette période, un palier de remboursement plus difficilement absorbable par l'emprunteur. Le dispositif peut donc prévoir un *« lissage »* qui consiste à ajuster le montant des échéances lorsque le débiteur doit rembourser plusieurs prêts (ex : prêt immobilier et prêt à la consommation).

Le CESEC préconise que le texte permette le différé d'amortissement au-delà de 2 ans, afin d'offrir plus de flexibilité, dans une forme (avec ou sans lissage) qui sera jugée la plus adaptée à la situation de l'emprunteur par l'organisme prêteur.

3-5 Sur le crédit d'impôt imputé sur la Taxe sur le Produit Net Bancaire (TPNB) :

En contrepartie de l'octroi de prêts sans intérêt, les articles LP 1 et LP 2 prévoient que les banques conventionnées bénéficient d'un crédit d'impôt imputé sur la TPNB, correspondant au montant annuel des intérêts qu'elles auraient pu percevoir. Ces articles prévoient ainsi le bénéfice du crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire pour les établissements qui sont habilités à octroyer des *« prêts à taux zéro »*.

Le CESEC constate que ce dispositif a fait l'objet d'une concertation préalable avec les représentants des banques de la place et a reçu un consensus.

[14] Réf : Décision du Conseil d'Etat du 25 mars 2024 relative à l'annulation de la loi du pays instituant une surtaxe de 1000% sur certaines transactions immobilières en Polynésie française

Le CESEC réitère sa recommandation formulée dans son avis n°50/2020 du 1er décembre 2020 sur l'Aide à l'Investissement des Ménages (AIM) : *« l'aide octroyée ne doit pas se voir en partie absorbée par des taux d'intérêts bancaires élevés »*, ce qui réduirait d'autant les effets escomptés pour les ménages.

3-6 Sur la dynamique de production des OPLS et leur modèle économique :

L'objectif fixé par la PPH sur le segment dit *« intermédiaire »* correspond à la production de 300[15] logements par an, **soit 21,4%** de la production totale de logements prévue (1400 logements par an). Pour 2025, l'OPH annonce 419 logements en habitat groupé et 600 fare OPH. Arana (OPLS) annonce 200 logements intermédiaires. Le CESEC attend le bilan de fin d'année pour se prononcer.

Pour donner un ordre de grandeur, l'accession abordable correspondrait, selon la PPH, à des produits commercialisés a minima **20% en dessous du prix du marché libre.**

Pour soutenir la production de logements sociaux et intermédiaires, portée auparavant uniquement par l'Office Polynésien de l'Habitat (OPH), le cadre réglementaire des Organismes Privés de Logements Sociaux (OPLS) a été institué en 2016. Néanmoins, la mise en œuvre du dispositif s'est heurtée à différentes problématiques : réglementation inadaptée à la LODEOM, longueur des délais d'instructions, délais d'obtention de permis de construire, etc.

Dans son avis n°22/2024 du 5 juin 2024 sur le projet de loi portant modification de la loi du pays n°2017-32 du 2 novembre 2017, prévoyant un relèvement de la garantie d'emprunt du Pays (pour soutenir les programmes de logements intermédiaires), **le CESEC attirait l'attention sur le modèle économique, les sources de financements et la bonne gouvernance des OPLS.**

Il soulignait la nécessité d'une participation de l'initiative privée et recommandait de garantir un accès équitable à cet outil (garantie d'emprunt) par l'ensemble des opérateurs privés.

3-7 Sur le besoin d'intégrer la question du logement dans une vision plus globale de l'habitat et de l'urbanisme en associant les communes :

Dans le cadre de la Politique Publique de l'Habitat 2020-2030 de la Polynésie française, on retrouve cette idée que les aides à l'accession ou à la construction doivent s'inscrire dans une vision d'aménagement équilibré en tenant compte des besoins dans les différents territoires[16].

Le CESEC considère que l'accès et la mobilisation du foncier à travers un cadre et des outils juridiques adaptés sont la clé d'une stratégie globale en faveur de l'amélioration des conditions d'habitat des Polynésiens.

Les Plans Généraux d'Aménagement (PGA), outils de planification communaux, constituent le socle indispensable de l'aménagement du territoire à l'échelle locale. Ils jouent un rôle de levier essentiel pour identifier et rendre mobilisable le foncier destiné à accueillir de nouveaux logements.

Le CESEC considère que le PTZ mérite d'être mis en cohérence avec les enjeux de l'habitat, de développement équilibré et durable dans les différents archipels et les communes. Il recommande d'améliorer le dialogue et de renforcer la coordination avec les communes dans le cadre d'une vision concertée sur l'habitat et ses enjeux.

Il préconise également d'intégrer les enjeux de transition écologique dans les dispositifs de soutien au logement tel que le PTZ et dans les outils réglementaires tels que les PGA.

---

[15] Dont 150 pour la mise en location et 150 pour destinés à l'accession à la propriété

[16] La Politique Publique de l'Habitat (PPH) s'inscrit en compatibilité avec les ambitions globales portées par le Schéma d'Aménagement Général (SAGE) 2017-2037, cadre de référence pour l'ensemble des politiques sectorielles

IV - CONCLUSION

Le CESEC juge le Prêt à Taux Zéro (PTZ) utile pour l'accession à la propriété, en complément des outils de la Politique Publique de l'Habitat (PPH). La création de logements à des prix abordables reste également essentielle pour élargir l'accès à la propriété.

Néanmoins, ce dispositif ne répond que partiellement à l'ensemble des conditions nécessaires pour favoriser l'accès à la propriété des ménages. D'autres points restent en suspens (ex : accès au crédit, délivrance des permis de construire, accès au foncier, etc.).

Le CESEC souligne qu'en dépit du soutien à la dynamisation de la production de logements, force est de reconnaître que les livraisons de logements dits *« intermédiaires »* peinent à se concrétiser. À cet égard il émet les recommandations suivantes :

- **Fixer un calendrier prévisible du déploiement des PTZ (en précisant les dates) ;**
- **Clarifier l'offre de logements à prix encadrés prévue dans les programmations à venir ;**
- **Établir un calendrier de livraisons réaliste et adapté aux besoins ;**
- **Identifier les opérateurs mobilisés pour porter cette offre (secteurs public et privé) ;**
- **Garantir l'encadrement des prix, afin que ces logements soient effectivement accessibles aux ménages visés.**

Le CESEC rappelle l'importance d'une valorisation claire des plafonds de revenus, intégrant les évolutions économiques et territoriales. Il recommande leur revalorisation comme levier stratégique et préconise une harmonisation entre les différents dispositifs d'aides (PTZ, OPLS, AIM et LODEOM), adaptée à la composition des ménages**.**

Le CESEC rappelle que le SMIG font l'objet de revalorisations officielles régulières. Il préconise que le multiple du SMIG choisi en référence prévale sur les montants indiqués.

Sur la condition de résidence de 5 ans, Le CESEC recommande donc d'apporter les vérifications et les modifications nécessaires afin de garantir la sécurité juridique du dispositif et de ne pas pénaliser la procédure d'adoption et de mise en œuvre.

Le CESEC préconise que le texte permette le différé d'amortissement au-delà de 2 ans, afin d'offrir plus de flexibilité, dans la forme (avec ou sans lissage) qui sera jugée la plus adaptée à la situation de l'emprunteur par l'organisme prêteur.

Par ailleurs, il réitère sa recommandation formulée dans son avis n°50/2020 du 1er décembre 2020 sur l'Aide à l'Investissement des Ménages (AIM) : *« l'aide octroyée ne doit pas se voir en partie absorbée par des taux d'intérêts bancaires élevés »*, ce qui réduirait d'autant les effets escomptés pour les ménages.

En matière d'aménagement et d'urbanisme, le CESEC considère que le PTZ mérite d'être mis en cohérence avec les enjeux de l'habitat, de développement équilibré et durable dans les différents archipels et les communes. Il recommande d'améliorer le dialogue et de renforcer la coordination avec les communes dans le cadre d'une vision concertée sur l'habitat et ses enjeux. Il préconise également d'intégrer les enjeux de transition écologique dans les dispositifs de soutien au logement.

Enfin, le CESEC souhaite rappeler que le déploiement de notre Politique Publique de l'Habitat (PPH) doit se faire en portant une attention particulière aux ménages les plus modestes, pour lesquels les difficultés d'accès à un logement digne et adapté demeurent les plus préoccupantes.

Sous réserves des observations et recommandations qui précèdent, le CESEC émet un avis favorable au projet de loi du pays relatif au *« Prêt à Taux Zéro »* (PTZ) et instituant un crédit d'impôt sur la Taxe sur le Produit Net Bancaire (TPNB).

SCRUTIN

Nombre de votants :	……..	44
Pour :	……..	44
Contre :	……..	0
Abstention :	……..	0

ONT VOTÉ POUR : 44

Représentants des entrepreneurs

01	ANTOINE-MICHARD	Maxime
02	BENHAMZA	Jean-François
03	DROLLET	Florence
04	LABBEYI	Sandra
05	MOSSER	Thierry
06	PLEE	Christophe
07	ROIHAU	Andréa
08	TREBUCQ	Isabelle
09	TROUILLET	Mere

Représentants des salariés

01	FONG	Félix
02	GALENON	Patrick
03	ONCINS	Jean-Michel
04	POHUE	Patrice
05	SOMMERS	Eugène
06	TAEATUA	Edgar
07	TEHEI	Vairea
08	TERIINOHORAI	Atonia
09	TEUIAU	Avaiki
10	TIFFENAT	Lucie
11	YIENG KOW	Diana

Représentants du développement

01	BONNAT	Anne-Sophie
02	LAI	Marguerite
03	MAAMAATUAIAHUTAPU	Moana
04	ROOMATAAROA-DAUPHIN	Voltina
05	TEFAATAU	Karl
06	TEMAURI	Yvette
07	THEURIER	Alain
08	UTIA	Ina

Représentants de la cohésion sociale et de la vie collective

01	BAMBRIDGE	Maiana
02	CARILLO	Joël
03	CHUNG TIEN	Tahia
04	FOLITUU	Makalio
05	KAMIA	Henriette
06	LUCIANI	Karel
07	PORLIER	Teikinui
08	PROVOST	Louis
09	RAOULX	Raymonde
10	TERIITERAAHAUMEA	Patricia
11	VITRAC	Marotea

Représentants des archipels

01	BARSINAS	Marc
02	BUTTAUD	Thierry
03	HAUATA	Maximilien
04	NESA	Martine
05	WANE	Maeva

4 (quatre) réunions tenues les :
23, 28, 30 avril et 15 mai 2025
par la commission « Économie »
dont la composition suit :

MEMBRE DE DROIT

Madame Voltina ROOMATAAROA-DAUPHIN, Présidente du CESEC

BUREAU

▪ BENHAMZA	Jean-François	Président
▪ TIFFENAT	Lucie	Vice-présidente
▪ KAMIA	Henriette	Secrétaire

RAPPORTEURS

▪ DROLLET	Florence
▪ FONG	Félix

MEMBRES

▪ ANTOINE-MICHARD	Maxime
▪ CARILLO	Joël
▪ BONNAT	Anne-Sophie
▪ BUTTAUD	Thierry
▪ CHUNG TIEN	Tahia
▪ ELLACOTT	Stanley
▪ FOLITUU	Makalio
▪ GALENON	Patrick
▪ NESA	Martine
▪ PEREYRE	Moea
▪ PLEE	Christophe
▪ PROVOST	Louis
▪ RAOULX	Raymonde
▪ SOMMERS	Eugène
▪ TAEATUA	Edgar
▪ TEFAATAU	Karl
▪ TEMAURI	Yvette
▪ TERIINOHORAI	Atonia
▪ TROUILLET	Mere
▪ UTIA	Ina
▪ VIVISH	Manate
▪ WANE	Maeva

MEMBRE AYANT ÉGALEMENT PARTICIPÉ AUX TRAVAUX

▪ LABBEYI	Sandra

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

▪ BONNETTE	Alexa	Secrétaire générale
▪ NAUTA	Flora	Secrétaire générale adjointe
▪ LE PRADO	Davy	Conseiller technique
▪ NORDMAN	Avearii	Responsable du secrétariat de séance
▪ BIZIEN	Alizée	Secrétaire de séance

LE CONSEIL ÉCONOMIQUE, SOCIAL, ENVIRONNEMENTAL ET CULTUREL DE LA POLYNÉSIE FRANCAISE

La Présidente du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française, Le Président et les membres de la commission « Économie » remercient, pour leur contribution à l'élaboration du présent avis,

Particulièrement,

- Au titre du Ministère de l'économie, du budget et des finances, en charge des énergies, des postes et télécommunications (MEF) :
  - **Madame Cindy FABRE**, conseillère technique

- Au titre du Ministère du foncier et du logement, en charge de l'aménagement (MFL) :
  - **Monsieur Larry CHIN**, conseiller technique logement
  - **Monsieur Fabien DUBOIS**, directeur par intérim

- Au titre de la Direction des impôts et des contributions publiques (DICP) :
  - **Madame Solange CALISSI**, directrice
  - **Monsieur Laurent MATIJASCIC**, responsable du département juridique de la fiscalité
  - **Madame Vanina CHEUNG**, responsable du bureau « législation et études générales »

- Au titre de l'Office polynésienne de l'habitat (OPH) :
  - **Monsieur Simon POCHARD**, directeur financier et comptable

- Au titre de la SAS Arana :
  - **Monsieur Toriki ATENI**, directeur général

- Au titre du Comité des banques de la Polynésie française de la Fédération bancaire française (FBF) :
  - **Monsieur Régis CHANG**, président et directeur de la banque socrédo
  - **Madame Claude TURPAULT**, directrice financière
  - **Monsieur Patrick FOULAUX**, conseiller du directeur général

- Au titre de l'Agence immobilière sociale de Polynésie française (AISPF) – « Rahu Ora » :
  - **Monsieur Jerry BIRET**, président
  - **Madame Vaiatu FROGIER**, directrice

- Au titre de la Chambre des notaires de Polynésie française :
  - **Monsieur Jean-Philippe PINNA**, président