Document mis
en distribution

Le 11 JUIL. 2025

N° 93-2025

ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Enregistré au secrétariat général de l'assemblée le 11 JUIL. 2025

RAPPORT

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,

présenté au nom de la commission du logement, des affaires foncières et du développement durable

par Mesdames Jeanne VAIANUI et Thilda GARBUTT-HAREHOE,

Représentantes à l'assemblée de la Polynésie française,
Rapporteures du projet de loi du pays.

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 4049/PR du 20 juin 2025, le Président de la Polynésie française a transmis à l'assemblée de la Polynésie française un projet de loi du pays visant à instaurer un « prêt à taux zéro » (PTZ) pour faciliter l'accession à la propriété et à créer un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire (TPNB) en contrepartie des efforts consentis par les établissements prêteurs.

Ce dispositif s'inscrit dans la continuité des politiques publiques de l'habitat (2021–2030) : *aide à l'investissement des ménages (AIM) ; logements sociaux (OPH, OPLS) ; agences immobilières sociale et très sociale de Polynésie française (AISPF et AITSPF).*

Il vise à répondre à un besoin urgent, dans un marché marqué par une forte hausse des prix de l'immobilier, des taux d'intérêt et des matériaux de construction[1], — tandis que les crédits à l'habitat[2], sont en net recul.

Le PTZ doit permettre à des primo-accédants, exclus jusque-là du crédit classique, de financer l'achat ou la construction d'un logement à usage de résidence principale. Il s'agit d'un prêt sans intérêt, remboursé uniquement sur le capital, et octroyé sous conditions de ressources.

Pour compenser la perte d'intérêts, les établissements bancaires partenaires bénéficieront d'un crédit d'impôt imputé sur la TPNB, calculé à hauteur des montants qu'ils auraient perçus sur ces prêts. Ce mécanisme fiscal a fait l'objet d'une concertation approfondie avec les banques locales du Pays.

Une réunion d'information a été organisée le 25 avril 2025 à l'assemblée, sous l'égide de la commission du logement, des affaires foncières et du développement durable afin de présenter les grandes lignes du projet.[3]

Par ailleurs, le Conseil économique, sociale, environnemental et culturel (CESEC) a rendu le 20 mai 2025 un avis favorable au présent projet de texte, assorti d'observations et de recommandations visant à mieux encadrer les plafonds de ressources, à sécuriser la condition de résidence et à articuler ce dispositif avec les autres aides existantes.[4]

Le projet de loi du pays, comprend deux volets :

– Titre I relatif au dispositif du PTZ ;
– Titre II relatif aux dispositions fiscales.

Les **articles LP. 1 et LP. 2** posent les bases fiscales du dispositif. Ils ouvrent droit à un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire (TNPB) pour les établissements bancaires habilités à accorder des « prêts à taux zéro ».

Ce mécanisme est instauré pour une durée limitée, avec une échéance fixée au 31 décembre 2029.

L'habilitation des établissements bancaires est conditionnée à la signature d'une convention avec la Polynésie française, dont un modèle-type a été transmis à l'Assemblée.

Chaque établissement partenaire devra également transmettre un rapport annuel d'évaluation du dispositif, permettant au Pays de suivre son efficacité et son impact.

I. Le dispositif du PTZ

➢ *Champ d'application*

L'article LP.3 définit les bénéficiaires du dispositif.

Sont éligibles au prêt à taux zéro (PTZ), sous conditions de ressources, les personnes qui souhaitent acquérir ou construire leur première résidence principale située en Polynésie française.

---

[1] *Conjoncture financière – Évolutions bancaires et monétaires en Polynésie française au 31 décembre 2024*
[2] *Conjoncture financière – Évolutions bancaires et monétaires en Polynésie française au 31 décembre 2024*
[3] *Communiqué de presse de la réunion d'information du 25 avril 2025*
[4] *Avis n° 58-2025 CESEC du 20 mai 2025*

L'**article LP. 4** précise les principales définitions applicables au dispositif :

– le terme « emprunteur » désigne toute personne physique majeure (seule ou en couple) souscrivant à un PTZ ;

– le « ménage » comprend l'emprunteur et les personnes à sa charge, selon les mêmes critères que ceux définis pour l'AIM [5] (enfants, ascendant, frères et sœurs, conjoints, etc.) ;

– un « bien immobilier » s'entend d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, destiné à l'habitation, ainsi que ses dépendances (garage, jardin, loggia, balcon, terrasse d'au moins 2 m², etc.) ;

– la « première propriété » correspond à une acquisition ou une construction permettant d'accéder pour la première fois à la propriété que ce soit pour l'emprunteur ou les membres de son ménage ;

– l'« habitation principale » est un logement occupé par le ménage au moins 10 mois par an.

L'article LP.5 conditionne l'éligibilité au prêt à taux zéro à une résidence d'au moins cinq ans en Polynésie française.

Cette exigence vise à réserver le bénéfice de l'aide publique aux personnes durablement ancrées sur le territoire, et à concentrer l'effort financier du Pays vers les ménages primo-accédants qui subissent de plein fouet les déséquilibres du marché du logement.

Elle traduit une volonté claire : favoriser l'accession des polynésiens à un logement abordable sans introduire de discrimination fondée sur l'origine ou la nationalité.

La mesure est proportionnée à son objectif, et assortie de dérogations encadrées : les périodes passées hors du territoire pour études, formations, raisons professionnelles, familiales ou de santé ne sont pas considérées comme interruptives du délai de résidence.

L'**article LP. 6** précise les opérations éligibles au financement par le prêt à taux zéro.

Sont concernées :

– la construction d'un logement, incluant l'acquisition préalable des droits à construire ou du terrain ;
– l'acquisition d'un bien immobilier, qu'il soit neuf ou ancien, destiné à devenir la résidence principale de l'emprunteur.

Le PTZ peut financer l'une des opérations mentionnées, dans la limite de 12 millions F CFP (**article LP. 7**). Ce prêt doit obligatoirement être complété par un prêt bancaire d'un montant au moins équivalent.

Autrement dit, si le coût total du projet est inférieur à 24 millions F CFP, le montant du PTZ doit être au moins égal à celui du prêt complémentaire.

➢ *Attribution du PTZ*

L'article LP.8 précise que l'attribution du prêt à taux zéro s'effectue en fonction des critères fixés par la loi du pays et dans la limite des crédits d'impôts disponibles. Une première enveloppe budgétaire de 400 millions F CFP est prévue, avec l'ambition de financer plus de 1 000 PTZ sur les 4 premières années du dispositif.

Pour être éligible au PTZ (**article LP. 9**), l'emprunteur doit justifier d'un revenu mensuel moyen brut (RMM), inférieur ou égal à des plafonds de ressources fixés par arrêté pris en conseil des ministres.

Ce revenu est défini à l'**article LP. 10** comme la moyenne des revenus bruts perçus au cours de l'année N-2 précédant l'offre de prêt selon des modalités de calcul alignées sur celles de l'Aide à l'Investissement des Ménages (AIM).

---

[5] *Loi du pays n° 2021-11 du 8 février 2021 instituant une aide à l'investissement des ménages pour la construction, l'acquisition ou les travaux d'aménagement, d'extension ou de rénovation d'un logement à usage d'habitation principale*

Les plafonds sont indexés sur le SMIG et sont réévalués à chaque revalorisation de celui-ci.

Le projet d'arrêté transmis à l'assemblée fixe les plafonds de ressources en fonction d'un multiple du SMIG,[6] selon la composition du ménage :

Ménages éligibles	Multiple du SMIG
Personne seule	2.22
Couple	2.92
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	3.42
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	3.92
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	4.42
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	4.92
Personne supplémentaire à charge	0.5

Les **articles LP. 11 et LP. 12** encadrent l'instruction de la demande de PTZ par les établissements bancaires. Ceux-ci sont chargés de vérifier l'éligibilité des demandeurs et de collecter l'ensemble des pièces justificatives nécessaires.

A titre dérogatoire, la vérification de la condition de résidence est assurée par la Polynésie française via la direction à l'habitat et à la ville qui délivre à la banque un certificat administratif confirmant et ou non le respect de cette condition.

Par ailleurs, le taux applicable au PTZ est fixé au minimum entre :

- le taux annuel effectif global (TAEG) du prêt complémentaire ;
- et le taux effectif moyen publié par la Banque de France pour des prêt immobiliers de même durée.

L'**article LP. 13** fixe les modalités de remboursement du PTZ. La durée maximale de remboursement est de 25 ans, sauf en cas de vente en état futur achèvement (VEFA) pour laquelle elle peut atteindre 27 ans, incluant un différé de remboursement de deux ans.

Une suspension temporaire de remboursement peut également être demandée pour une durée maximale de 6 mois, voire plus, en cas de contraintes professionnelles, d'études ou de raison de santé dûment justifiées.

Les **articles LP. 14 à LP. 19** définissent les principales obligations de l'emprunteur pendant toute la durée de remboursement du prêt à taux zéro :

- en cas de construction, les travaux doivent être réalisés par une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Papeete ;
- le bien doit être occupé dans un délai maximal d'un an après la délivrance du certificat de conformité ou de l'attestation de vente du bien immobilier ;
- le logement financé doit être exclusivement utilisé comme résidence principale : toute autre affectation (location, résidence secondaire, meublé du tourisme, etc.) est interdite sauf dérogation ;
- en cas de mutation entre vifs du bien immobilier, l'emprunteur doit rembourser immédiatement l'intégralité du capital restant dû.

Des dérogations exceptionnelles sont prévues :

- la condition de première propriété ne s'applique pas si le demandeur a perdu son logement principal à la suite d'une calamité naturelle, constatée par un arrêté pris en conseil des ministres ;

- une dispense temporaire d'occupation principale peut être accordée, pour une durée maximale de trois ans non renouvelable, en cas d'obligations professionnelles, d'études ou de problèmes de santé.

---

[6] À titre de rappel, l'arrêté n° 580 CM du 30 avril 2024 a fixé le salaire horaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG) à 1 024,74 F CFP depuis le 1er mai 2024

Les **articles LP. 20 et LP. 21** prévoient que la Polynésie française peut exercer un contrôle sur pièces, tant auprès de l'emprunteur qu'auprès de l'établissement bancaire, afin de vérifier le respect des conditions du dispositif.

Les **articles LP. 22 à LP. 26** encadrent les conditions de remise en cause du PTZ.

Le PTZ peut être annulé en cas de fausse déclaration, de non-respect des conditions d'éligibilité ou d'utilisation non conforme du prêt.

Cette procédure, conduite dans le respect du contradictoire, entraîne :

- la perte des avantages financiers liés au prêt sur le capital restant dû ;
- et l'obligation pour l'emprunteur de rembourser à la Polynésie française les intérêts initialement pris en charge.

II. Les dispositions fiscales

L'**article LP. 27** fixe les dispositions fiscales applicables au dispositif.

Il prévoit qu'un crédit d'impôt équivalent aux intérêts annuels que les établissements bancaires auraient perçus au titre des prêts à taux zéro, est imputable sur la taxe sur le produit net bancaire (TPNB).

Ce crédit est calculé à partir des conditions mentionnées dans l'offre de prêt, et son imputation s'effectue bimestre par bimestre.

Le texte précise les modalités de calcul du crédit d'impôt ainsi que ses modalités d'imputation, de report et de rattachement comme produit imposable à l'impôt sur les sociétés.

Il encadre également les relations opérationnelles entre les différents acteurs (établissement bancaire, direction des impôts et des contributions publiques et délégation à l'habitat et à la ville) pour assurer une mise en œuvre coordonnée du dispositif.

Enfin, il prévoit des sanctions spécifiques : en cas de défaut de transmission à la délégation à l'habitat et à la ville (DHV) d'informations concernant un non-respect des obligations par l'emprunteur, l'établissement bancaire peut voir sa situation remise en cause.

III. Les travaux en commission

L'examen du présent projet de loi du pays en commission, le 10 juillet 2025, en présence notamment du ministre du foncier et du logement, en charge de l'aménagement, a permis aux représentants présents d'être pleinement informés sur le dispositif du PTZ, grâce à un rappel général des dispositions proposées, des éléments de compréhension supplémentaires et des simulations concrètes d'application du dispositif.

Il a par ailleurs été rappelé que ce dispositif trouve à s'insérer dans l'ensemble des mesures d'aides déjà mises en œuvre, telles que l'AIM, la diminution des frais d'enregistrement et la suppression de la publicité foncière, avec lesquelles il peut être cumulable. L'association de ces mesures permettrait ainsi, concrètement lors d'un emprunt bancaire, une baisse des mensualités ou une augmentation du capital à emprunter.

Parallèlement à ces mesures, ont été rappelées les offres de logements abordables grâce aux opérations que réalisent l'OPH et les OLSP, ou encore la constitution d'une réserve foncière pour le Pays destinée à la construction de tels logements.

Le ministre du foncier et du logement, en charge de l'aménagement, a annoncé une augmentation des plafonds de revenus pour bénéficier du dispositif PTZ. Cette mesure vise à élargir l'accès à ce dispositif. À titre d'exemple, le plafond de revenus indicatif pour une personne seule était de 275 358 F CFP (soit 1,6 fois le SMIG) lors de la présentation du 24 avril 2025 à la commission du logement, des affaires foncières et du développement durable. Ce plafond passe à 2,22 fois le SMIG.

Des échanges se sont également tenus sur l'application du PTZ dans les archipels, dont un accompagnement des banques par le Pays est prévu dans ce cadre, et des précisions ont été apportées sur différentes notions et dérogations rendues possible par le projet de texte (notion de résidence principale et de contrôle associé, dérogation pour louer un bien soumis au PTZ, dérogation de la condition de résidence, etc.).

Par ailleurs, une évaluation du PTZ à la fin de sa période d'instauration permettra de mettre en lumière les réajustements nécessaires pour l'avenir.

Enfin, des réflexions ont été menées sur les normes environnementales, notamment la prise en compte du bois local dans les constructions pour un indice bas carbone, et énergétiques des bâtiments, qui seront considérées dans un second temps pour des PTZ dédiés aux investisseurs et dans le cadre d'une évolution de l'AIM.

*****

À l'issue des débats, 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 a recueilli un vote favorable unanime des membres de la commission.

En conséquence, la commission du logement, des affaires foncières et du développement durable propose à l'assemblée de la Polynésie française, d'adopter le projet de loi du pays ci-joint.

LES RAPPORTEURES

Jeanne VAIANUI **Thilda GARBUTT-HAREHOE**

ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION EXTRAORDINAIRE

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

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

Travaux préparatoires :

- Avis n° 58/CESEC du 20 mai 2025 du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française ;
- Arrêté n° 835/CM du 20 juin 2025 soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ;
- Examen par la commission du logement, des affaires foncières et du développement durable le 10 juillet 2025 ;
- Rapport n° 93-2025 du 11 juillet 2025 de M[mes] Jeanne VAIANUI et Thilda GARBUTT-HAREHOE, rapporteures du projet de loi du pays ;
- Adoption en date du 28 août 2025 ;

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 À TAUX ZÉRO »

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 précédé 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 « PRÊT À TAUX ZÉRO »

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 présente loi du pays est réalisé par la Polynésie française. Dans ce cadre, lors de la constitution du dossier « prêt à taux zéro », la banque transmet au service en charge de l'habitat et de la ville, par support sécurisé, les justificatifs de résidence fournis par l'emprunteur. Le justificatif de résidence n'est pas conservé par l'établissement bancaire. Après instruction, le service en charge de l'habitat et de 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.

Les conditions de la location du bien financé par le « prêt à taux zéro » sont fixées par arrêté en conseil des ministres.

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 - CONTRÔLE ET REMISE EN CAUSE DU « PRÊT À TAUX ZÉRO »

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, strictement nécessaire au contrôle réalisé par la Polynésie française, 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'article 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.

Jusqu'au 31 décembre 2027, et sur présentation des factures justificatives, les frais de déploiement et de gestion opérationnelle liés au « prêt à taux zéro » sont pris en compte, pour chaque établissement bancaire habilité, dans le calcul du montant du crédit d'impôt. Ce montant lié aux frais est plafonné annuellement à 6% de la limite d'imputation.

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 au service en charge de l'habitat et de la ville des éléments d'imputation comprenant le montant total du crédit d'impôt donnant lieu à imputation.

Le service en charge de l'habitat et de la ville transmet au service en charge 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 de la 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 au service en charge de l'habitat et de 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 le service en charge de l'habitat et de la ville qui informe le service en charge 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 28 août 2025

La secrétaire,

Odette HOMAI

Le Président de séance,

Bruno FLORES