



LOI DU PAYS N° 2025.29 du 13 OCT 2025

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

(NOR : DHV25200120LP)

Après avis du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française ;

L'Assemblée de la Polynésie française a adopté ;

Le Président de la Polynésie française promulgue la loi du Pays dont la teneur suit :

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 IER - DU « PRÊT À TAUX ZÉRO »

CHAPITRE IER - 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 1 - 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 2 - 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 3 - 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 4 - 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 1 - 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 2 - 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. 1er 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.

Le présent acte sera exécuté comme loi du Pays.

Fait à Papeete, le

13 OCT 2025

Le Président de la Polynésie française

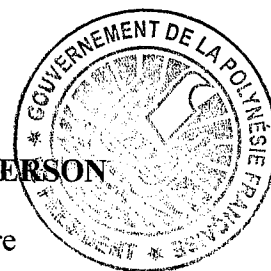
Moetai BROTHURSON

Ampliations :

PR 1
VP 1
Min 8
SGG 1
REG 1
DHV 1
JORF 1

Le ministre
de l'économie,
du budget et des finances,
*en charge des énergies,
des postes et télécommunications,*

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



Trans. (avec AR) :

HC 1
APF 1

Warren DEXTER

Oraihoomana TEURURAI

Lexpol :

SCM
JOPF

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 Mmes Jeanne VAIANUI et Thilda GARBUTT-HAREHOE, rapporteuses du projet de loi du pays ;
- Adoption en date du 28 août 2025 ; Texte adopté n° 2025-23 LP/APF du 28 août 2025 ;
- Publication à titre d'information au JOPF n° 208 du 5 septembre 2025.