

Prêt à taux zéro

Signature de conventions entre
la Nouvelle-Calédonie et quatre organismes
bancaires

DOSSIER DE PRESSE

Il aura fallu six ans pour mener à bien le projet de prêt à taux zéro en Nouvelle-Calédonie qui entrera en vigueur le 1^{er} février 2011.

Dans le discours de politique générale prononcé le 31 août 2009 devant le Congrès, le président du gouvernement, Philippe Gomès annonçait *« la création du prêt à taux zéro, à destination des classes moyennes, pour lesquelles l'accès à la propriété est de plus en plus difficile du fait de l'explosion des prix du foncier et des coûts de construction. Ce prêt à taux zéro, d'un montant maximum de 15 millions de francs, sera dédié aux familles disposant de revenus inférieurs à 600 000 F (et fonction de la composition familiale). Les intérêts du prêt seront pris en charge par la Nouvelle-Calédonie via un crédit d'impôt dont bénéficieront les établissements financiers. Ainsi, chaque année, plusieurs centaines de foyers calédoniens pourront accéder à ce qui constitue le rêve d'une vie pour tout un chacun : devenir propriétaire. Les études menées estiment potentiellement à environ 3 500, le nombre de ménages susceptibles d'intégrer ce dispositif. Dans le prolongement de cette réforme, les droits d'enregistrement seront révisés à la baisse au profit des primo accédants. »*

Un projet en gestation depuis décembre 2004

L'idée du prêt à taux zéro a été lancée pour la première fois le 14 décembre 2004 lors de la clôture des états généraux du logement social au centre culturel Tjibaou. Parmi les vingt mesures préconisées, il a été proposé *« d'approfondir les modalités d'extension du prêt à taux zéro à la Nouvelle-Calédonie »*.

Un groupe de travail, incluant les banques, a été mis en place en 2005. Il s'est orienté vers la mise en place d'un prêt à taux zéro spécifique à la Nouvelle-Calédonie. Ses premières propositions ont été validées par une mission d'expertise confiée au directeur général de la société de gestion du fonds de garantie pour l'accession sociale (SGFGAS), gestionnaire des prêts à taux zéro en métropole. Ainsi, une première proposition a été rédigée en 2006.

Durant l'année 2007, le dispositif a été affiné, en partenariat avec les banques. Des avant-projets de textes ont été élaborés mais n'ont pas été validés par le gouvernement.

En 2008, la province Sud décide d'expérimenter le dispositif en lançant la construction, avec les trois opérateurs sociaux SIC, SEM Agglo et FSH, de 212

logements en accession à la propriété. Les premiers résultats ont montré que le dispositif conçu en 2006 n'était pas suffisant pour permettre aux familles à revenus intermédiaires d'accéder à la propriété de ces logements.

Le projet initial a donc été réévalué et un avant projet de loi du pays a été déposé au Congrès par le groupe Calédonie Ensemble le 22 octobre 2008. Ce projet a été rejeté par le gouvernement Martin en sa séance du 1^{er} décembre 2008.

Un coup d'accélérateur fin 2009

Après l'annonce faite lors de la déclaration de politique générale, le pilotage du projet a été confié à Philippe Dunoyer, membre du gouvernement en charge, notamment, des questions relatives au logement, avec un co-pilotage de Bernard Deladrière pour la partie fiscale.

Après plusieurs mois de travail avec les services de la Nouvelle-Calédonie, l'avant projet de loi du pays sur le PTZ a été adopté par le gouvernement le 20 juillet 2010. Il a reçu un avis favorable du CES le mois suivant avant d'être examiné par le Conseil d'Etat le 29 septembre. Un mois plus tard, le 30 novembre exactement, le Congrès a adopté le projet de loi du pays. Son arrêté d'application a été pris par le gouvernement le 21 décembre dernier.

Durant la même période, un groupe de travail composé des banques et des services de la Nouvelle-Calédonie s'est mis en place pour travailler sur le dispositif afin d'arriver à l'élaboration de la convention qui est signée aujourd'hui. Une dizaine de réunions a été nécessaire pour examiner tous les cas concrets et définir, pour chaque critère de sélection des candidats à l'accession, les pièces à demander.

Les termes de référence d'un logiciel partagé entre la Direction des Affaires Economiques (DAE) et les banques ont été écrits et sont annexés à la convention. Depuis, ce logiciel a été développé et entrera dès jeudi en phase de test opérationnel dans les banques.

Le site internet a été construit et validé, le planning permettant la mise en place du prêt à taux zéro au premier février a été accepté par tous.

Reste à déployer au cours du mois de janvier l'informatique dans les agences bancaires et à former le personnel.

Six années auront donc été nécessaires pour construire ce projet, convaincre les sceptiques, valider et voter les textes. La mobilisation des banques et de la société de gestion du fonds de garantie pour l'accession sociale en métropole a été fondamentale pour obtenir ce résultat.

Quelques dates à retenir

Adoption de l'avant projet de loi du pays par le gouvernement le 20 juillet 2010

Envoi au CES

Avis favorable du CES en séance plénière le 25 août 2010.

Envoi au Conseil d'Etat

Avis du Conseil d'Etat, section des finances, séance du 29 septembre 2010.

Adoption du projet de loi par le gouvernement le 19 octobre 2010.

Commissions conjointes des finances et du budget du Congrès le 19 novembre 2010.

Vote par le Congrès le 30 novembre 2010.

Promulgation de la loi le 17 décembre 2010.

Parution au JO, numéro spécial du 20 décembre 2010.

Adoption de l'arrêté d'application par le gouvernement le 21 décembre 2010.

Entrée en vigueur le 1^{er} février 2011.

INFOS PRATIQUES

Prêt à Taux Zéro en Nouvelle-Calédonie (PTZ-NC)

1 - Qu'est-ce que le PTZ et ce qu'il finance :

PTZ ? Prêt à Taux Zéro :

C'est un prêt sans intérêt accordé par votre banque pour financer votre projet immobilier.

Le montant est fixé en fonction, du coût total du projet, de votre composition familiale et de vos ressources. Les intérêts relatifs à ce prêt sont payés par la Nouvelle-Calédonie.

Il ne constitue pas un droit, c'est une possibilité ouverte, qui sera accordée par votre banquier en fonction de votre solvabilité.

Qui distribue ce PTZ ?

Ce sont les établissements de crédit de la Nouvelle-Calédonie qui ont accepté de l'accorder, à savoir la **BCI**, la **BNC**, **BNPP** et la **SGCB**.

Ce prêt est accordé sous la responsabilité de la banque sous réserve notamment du respect des règles édictées par la Nouvelle-Calédonie et compte tenu de l'endettement du demandeur.

Qui peut bénéficier de ce PTZ ?

Les personnes physiques qui remplissent toutes les conditions suivantes:

1. qui ont des ressources inférieures à un certain plafond,
2. qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale (ou de parts de sociétés civiles immobilières) au cours des deux dernières années précédant celles de l'offre de prêt de la banque,
3. qui sollicitent la banque pour la construction de leur résidence principale ou pour l'achat d'un logement neuf ou ancien destiné à être sa résidence principale.

La résidence principale est le logement occupé au moins 8 mois par an.

Une exception est accordée pour les ménages avec une personne handicapée ou en cas de catastrophe ayant touché votre logement.

La composition du ménage pris en compte pour le calcul du PTZ :

Sont déclarés constituer le ménage :

le ou les parents

leurs enfants :

1. âgés de moins de 18 ans ;
2. âgés de moins de 25 ans, s'il poursuit ses études,
3. âgés de moins de 27 ans, s'il poursuit des études supérieures

sans conditions d'âge s'ils sont handicapés à condition de justifier du taux de leur incapacité au moins égal à 67%;

sous les mêmes conditions, les enfants recueillis au foyer par décision administrative ou de justice ;
les ascendants susceptibles de bénéficier de l'aide aux personnes âgées.

Les personnes ainsi identifiées peuvent constituer un ou plusieurs foyers fiscaux au sens du code des impôts de Nouvelle-Calédonie.

Quelles sont les revenus maximum permettant de bénéficier du PTZ ?

NOMBRE DE PERSONNES destinées à occuper le logement	Plafonds de revenus annuels *
1 personne	3 240 000 F CFP
2 personnes	3 888 000 F CFP
3 personnes	4 428 000 F CFP
4 personnes	5 076 000 FCFP
5 personnes	5 724 000 FCFP
6 personnes et plus	6 480 000 F CFP

* Ces revenus comprennent

ceux figurant sur la dernière déclaration d'impôt,
ceux provenant des produits de capitalisation (par exemple, issus d'un contrat d'assurance-vie) lorsqu'ils sont exonérés,
ceux provenant des revenus soumis à un prélèvement libératoire (par exemple, revenus de compte d'épargne soumis à l'impôt sur le revenu des créances (IRCDC) et des revenus des valeurs mobilières (IRVM)).

Quel sera le montant de mon PTZ ?

Le montant total du PTZ est fonction des éléments suivant :

vos revenus,
le nombre de personnes qui habiteront le logement,
le coût de votre projet,
le montant de votre apport personnel éventuel,
la durée des autres prêts.

Une majoration peut être accordée pour les prêts d'une durée inférieure ou égale à 20 ans.

Pour les familles monoparentales, le parent compte pour deux personnes.

Comment faire une simulation financière ?

Un simulateur sera mis en ligne sur le site du gouvernement à compter du 5 janvier 2011.

2 - Comment obtenir un PTZ ?

Le PTZ finance votre projet d'acquisition de votre logement. C'est votre projet, c'est vous qui l'avez pensé. Ce peut être :

Un achat de terrain et la construction d'une maison.

L'achat d'une maison individuelle construite par un promoteur privé ou social, ou vendu par une agence, un promoteur ou un particulier.

L'achat d'un appartement neuf ou ancien.

La construction d'un logement sur un terrain qui m'appartient ou sur lequel je possède une autorisation de construire ou un acte coutumier. Si le terrain a été acheté depuis moins de 2 ans le coût d'acquisition peut être pris en compte dans le calcul du coût du projet.

A qui puis-je m'adresser ?

Une fois votre projet arrêté, votre interlocuteur sera la banque !

S'il s'agit du projet d'un opérateur social, le dossier de demande d'une accession reste à faire :

En province Sud au siège de la Maison de l'Habitat (coordonnées) ou dans les communes à la mairie et lors des permanences de la maison de l'habitat

En province Nord, au guichet de l'habitat à l'hôtel de province ou chez les opérateurs sociaux (Téasoa, SEMVKP, SIC ou FSH).

En province des Iles Loyauté, auprès des centres administratifs de Maré, Lifou et Ouvéa, ainsi qu'à la direction de l'équipement et de l'aménagement.

C'est l'opérateur social qui vous proposera le logement dont vous soumettrez le financement à votre banquier.

S'il s'agit d'un autre projet (non proposé par un bailleur social), allez directement dans votre agence bancaire.

Présentation du logiciel de gestion du Prêt à Taux Zéro

Le logiciel « PTZ » est une application web hébergée par la Direction des Technologies et des Services de l'Information (DTSI) de la Nouvelle-Calédonie qui permet la gestion des prêts à taux à zéro par les différents acteurs.

C'est un logiciel interactif entre la Nouvelle-Calédonie, principalement la Direction des affaires économiques (DAE), gestionnaire du projet, et les banques où il peut être déployé dans l'ensemble des agences. Il permet des échanges en temps réel et facilite la gestion par les vérifications et les calculs qu'il génère automatiquement. La base de données des acquéreurs avec les informations précises inscrites permettra un traitement statistique des données pour un meilleur pilotage du dispositif.

La DAE reçoit l'information des quatre banques, par contre chaque banque ne peut voir que ses clients.

Quatre captures d'écran de phases essentielles de ce logiciel sont présentées ci-après :

Accueil :

La page d'accueil de l'application est accessible à partir d'une connexion sécurisée et d'une authentification nominative. A partir de cette page, il est possible d'accéder à l'ensemble des fonctionnalités de l'application en cliquant sur l'icône correspondant à : la gestion des fiches PTZ, la gestion des paramètres, le simulateur, la gestion des utilisateurs, ainsi que l'édition de statistiques.

Fiche PTZ :

C'est le coeur de l'application. Elle se décompose en plusieurs panneaux :

1. les informations générales, l'adresse du projet, la liste des emprunteurs,
2. les données liées au projet et à son financement,
3. une zone d'échange entre les banques et la DAE et un historique de la vie de la fiche. En effet, une fiche PTZ suit un processus, passant par différents statuts en fonction des banques et des validations DAE.

Une fiche PTZ ne peut être créée que lorsque l'indicateur l'éligibilité est OK et que le taux d'endettement correspond à celui défini au sein des banques.

Simulateur :

Il prend en entrée plus de paramètres que le site web. Il permet à l'utilisateur de savoir rapidement et automatiquement si un emprunteur est éligible ou non pour un prêt à taux zéro, à quelle hauteur et sous quelles conditions.

Deux exemples de simulation sont donnés en capture d'écran ci-après.

