

Pôle communication
Tél. : 24 66 40

Mardi 13 novembre 2018

COMMUNIQUÉ

PROJET DE LOI DU PAYS DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

Rationaliser les dispositifs liés au prêt à taux zéro

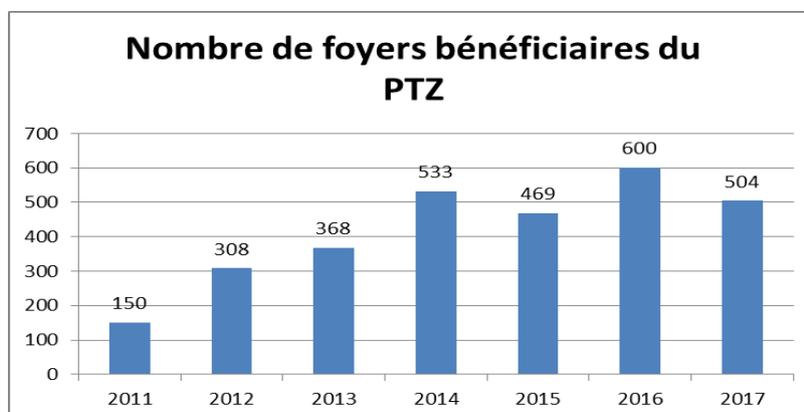
Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie a arrêté un projet de loi du pays qui propose, dans le cadre de l'acquisition d'un logement principal, de recentrer les dispositifs de prêts à taux zéro (PTZ) sur leur objectif initial, à savoir favoriser l'accès au logement des personnes ayant les revenus les plus modestes.

Il est proposé par ailleurs de soutenir le secteur du BTP en renforçant l'attractivité du dispositif PTZ pour les nouvelles constructions. Ainsi, dans les communes du Grand Nouméa (Nouméa, Dumbéa, Païta et Mont-Dore), le PTZ concernera uniquement les opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs, qui aujourd'hui ne représentent que la moitié des opérations éligibles. Cette mesure est susceptible de réorienter la demande des bénéficiaires du PTZ vers 250 logements neufs, soit un potentiel de commandes supplémentaires de 6 milliards à la faveur du secteur du BTP.

Pour les autres communes, les achats dans le neuf comme dans l'ancien sont toujours concernés par le dispositif.

Recentrer le dispositif d'octroi de prêts à taux zéro

Depuis la mise en place du PTZ, les pouvoirs publics ont abouti à l'objectif qu'ils s'étaient assignés, à savoir atteindre chaque année 300 foyers bénéficiaires. Ainsi, près de 3 000 ménages ont pu devenir propriétaires grâce au dispositif, entre 2011 et 2017.



Toutefois, afin de recentrer les critères d'éligibilité au dispositif du PTZ à la faveur des foyers aux revenus les plus modestes, le projet de loi arrêté aujourd'hui en précise les critères d'accès :

1. **le plafonnement du prix de l'achat immobilier.** Il a effet été observé que certains dossiers de PTZ ont servi à financer des projets aux montants supérieurs à 50 millions de francs. Afin d'éviter de telles dérives, il est proposé d'instituer un plafonnement pour les biens financés par le PTZ en fonction de la typologie du bien (Studio, F2, F3, etc.). Les plafonds applicables en cas d'adoption du projet de loi du pays seraient les suivants :

Typologie des logements	Plafonds pour les achats dans le « neuf » dans toutes les communes du territoire	Plafonds pour les achats dans « l'ancien » dans les communes situées hors du Grand Nouméa
F1	21,5 millions de francs	18 millions de francs
F2	25 millions de francs	22 millions de francs
F3	35 millions de francs	27 millions de francs
F4	38,5 millions de francs	30 millions de francs
F5	42 millions de francs	33 millions de francs
Par pièce supplémentaire	+ 4 millions de francs	+ 4 millions de francs

M = million de XPF (francs Pacifique)

Exemple : un foyer de 4 personnes, composé d'un couple et de deux enfants, ayant un revenu mensuel net inférieur à 560 000 F / mois et remplissant toutes les conditions actuelles d'éligibilité au PTZ, qui souhaite acquérir un logement de type F5, sera plafonné à un achat de 33 millions de francs maximum pour un achat dans l'ancien en dehors du Grand Nouméa, et à 42 millions de francs pour un achat dans le neuf quelle que soit sa situation géographique.

2. **Un durcissement de la notion de primo-accédant**, c'est-à-dire ne jamais avoir été propriétaire de son logement principal. Actuellement, il suffit de ne pas avoir été propriétaire de son logement principal sur les deux dernières années qui précèdent la demande de prêt.
3. **L'indexation des plafonds de ressources exigés sur l'inflation** (arrêté dont l'entrée en vigueur est prévue le 1^{er} janvier 2019). **Exemple :** En 2017, l'indice des prix à la consommation a augmenté de 1,38 %. Le plafond de revenu d'un foyer de 4 personnes aujourd'hui fixé à 560 000 F / mois, serait donc réévalué à 567 728 F / mois.
4. **Le lissage dans le temps du crédit d'impôt des bailleurs de fonds**, sur une durée maximale de sept ans contre cinq actuellement, et ce afin de rationaliser le coût de la dépense fiscale.

Les droits d'enregistrement

Le code des impôts prévoit que lors de l'acquisition de sa résidence principale en tant que primo accédant, les droits d'enregistrement soient réduits de 0,5 %. Dans le but de réduire le coût de cette dépense fiscale, estimée à 649 millions de francs pour 2016, il est proposé de plafonner les montants des projets éligibles. Les plafonds proposés permettent de maintenir l'éligibilité de près de 75 % des dossiers actuellement retenus.

Typologie	Montants de plafonds
F1	17 000 000 F CFP
F2	23 000 000 F CFP
F3	32 000 000 F CFP
F4	34 000 000 F CFP
F5	37 000 000 F CFP
Par pièce supplémentaire	+ 4 000 000 F CFP

Lissage du crédit d'impôt octroyé lors du financement d'opérations de défiscalisation

Afin d'encourager l'investissement productif dans certains secteurs d'activité (énergie, recherche, hôtellerie, pêche, aquaculture, recyclage des déchets, travaux, etc.), il a été institué en 2002 un dispositif d'aide à l'investissement communément appelé « défiscalisation ». Ce dispositif consiste à faire financer la réalisation d'un projet par d'autres sociétés disposant d'une capacité de financement, qui bénéficieront en contrepartie d'un crédit d'impôt qui varient entre 50 et 70 %.

Afin de rationaliser le coût de cette dépense fiscale, le projet de loi du pays arrêté aujourd'hui propose de plafonner le crédit d'impôt dans la limite de 20 % de l'impôt sur les sociétés dû annuellement. Cette mesure ne remet pas en cause l'avantage fiscal acquis, mais permet de le lisser dans le temps, sur une durée maximale de cinq ans.