

**Proposition de loi n° 222,  
de M. Marc BURINI,  
cosignée par M. Jean-Charles ALLAVENA, Mme Nathalie AMORATTI-BLANC,  
MM. Christian BARILARO, Daniel BOERI, Claude BOISSON, Philippe CLERISSI,  
Thierry CROVETTO, Jean-Michel CUCCHI, Eric ELENA, Alain FICINI,  
Mme Béatrice FRESKO-ROLFO, M. Jean-Louis GRINDA, Mme Sophie LAVAGNA,  
MM. Laurent NOUVION, Bernard PASQUIER, Thierry POYET, Jacques RIT,  
Jean-François ROBILLON, Christophe ROBINO, Mmes Valérie ROSSI,  
Caroline ROUGAIGNON-VERNIN, MM. Christophe STEINER et Pierre SVARA  
sur la modification du taux d'intérêt du Contrat Habitation Capitalisation**

**Exposé des motifs**

Lors de la séance publique du 12 février 2009, le Conseil National adoptait la loi n° 1.357 du 19 février 2009 permettant l'accèsion au droit de propriété aménagé des appartements domaniaux aux monégasques par la création du contrat « habitation capitalisation ».

Ce texte visait à offrir aux monégasques, locataires d'un appartement domanial, la possibilité d'accéder à un statut nouveau leur garantissant jouissance, transmissibilité et patrimonialisation de leur logement.

Sept ans après l'entrée en vigueur de cette loi, il peut être constaté qu'elle a connu un succès certain auprès des Monégasques. En décembre 2015, le nombre de bénéficiaires de cette loi s'élevait à 636 foyers dont 431, soit près de 70%, avaient souscrit un prêt.

On rappellera que le contrat instauré par cette loi confère à son souscripteur un droit personnel d'habitation d'un appartement domanial pour une durée de 75 ans assorti d'un droit à ce que les sommes qu'il a investies en contrepartie forment un capital qui lui sera versé au jour où prendra fin sa relation contractuelle avec l'Etat.

*JB  
JR*

*MS*

*CB*

*DR*

*EE*

*CF*

*CR*

*ST*

*BP*

*VR*

*LR*

*BS*

*PC*

*TR*

*JR  
CB*

*JB  
JR*

*CS*

En ce qui concerne les modalités de paiement prévues par le contrat, le dispositif donne le choix aux souscripteurs entre un paiement au comptant de la totalité du prix, ou un paiement échelonné au moyen d'un crédit accordé par l'Etat.

Il faut souligner qu'en regard à la spécificité du contrat « habitation capitalisation », qui ne confère pas un droit de propriété au souscripteur, les nationaux ne peuvent s'adresser aux établissements de crédit dans le but de souscrire un emprunt immobilier pour le paiement du prix.

Ils ne peuvent donc solliciter un crédit qu'auprès de l'Etat dans les conditions prévues à l'article 10 de la loi n°1.357 du 19 février 2009 définissant le contrat « habitation-capitalisation » dans le secteur domanial, lequel fixe le taux effectif global du crédit à 3%, quels que soient le montant de l'apport, la durée du crédit et le nombre d'années de remboursement.

Ce taux, qui était intéressant lors de l'entrée en vigueur de la loi, est aujourd'hui plus élevé que les taux d'intérêt proposés par le secteur bancaire en matière de crédits immobiliers et de crédits à la consommation.

Aussi les élus ont-ils souhaité proposer une modification de la loi n°1.357 du 19 février 2009, afin que le taux accordé aux compatriotes soit plus en adéquation avec la conjoncture économique, tout en maintenant un taux plafond de 3% dans le cas où le taux de référence subirait des hausses trop importantes.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including: JAZ, CE, VR, Q3, BF, PU, TFR, LN, and others.]*

Dans la mesure où les établissements de crédit prennent en compte plusieurs facteurs pour la fixation des taux d'intérêt, à savoir le coût de refinancement, c'est-à-dire, le prix auquel ils se financent eux-mêmes sur les marchés financiers, les frais de fonctionnement et la prime de risque, il est proposé de prendre pour référence le taux « Euribor 3 mois » auquel serait ajouté un point.

A l'heure actuelle, l'Euribor 3 mois s'élevant à -0,26 %, cette disposition permettrait aux souscripteurs de contracter un prêt au taux de 0,74%. Le gain est donc substantiel pour les détenteurs de contrat-habitation capitalisation actuels et futurs.

Dans un souci de préservation des deniers publics, le texte prévoirait toutefois, qu'en aucun cas, le taux ne pourra être négatif.

Par ailleurs, dans la mesure où le taux d'intérêt, ainsi que sa variation, seraient inscrits expressément au sein de l'article 10 de la loi n°1.357 du 19 février 2009, il est apparu opportun de supprimer la possibilité de le modifier dans des conditions prévues par ordonnance souveraine.

Ces considérations ont alors conduit les auteurs de la présente proposition de loi à envisager la modification du deuxième alinéa de l'article 10 précité et la suppression de ses troisième et quatrième alinéa (article premier).

En outre, dans la mesure où les dispositions envisagées de l'article 10 précité ont vocation à faire bénéficier les futurs titulaires d'un contrat habitation-capitalisation d'un taux d'intérêt plus avantageux que celui en vigueur, il paraissait légitime, sans convenir d'une application impérative et immédiate des dispositions de la loi nouvelle aux contrats en cours,

JR  
M  
a  
L  
B  
JFR

JR  
S  
X  
EE  
B  
G  
JE  
AF  
B  
L  
PS  
LW  
PL  
3  
VR  
G

de laisser la faculté à leurs titulaires, pendant un délai d'un an, de s'adresser à l'Etat afin de bénéficier d'un nouveau taux d'intérêt plus avantageux (article 2), ce dernier ne pouvant alors s'y opposer.

Une telle faculté n'affecte néanmoins pas le principe d'une application aux contrats habitation-capitalisation conclus postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi nouvelle.

Bien évidemment, la modification, réalisée par voie d'avenant, ne saurait disposer d'une portée rétroactive. L'Etat ne s'expose donc en aucune façon au remboursement des sommes qui correspondraient à la différence entre l'application du taux d'intérêt actuel et celle qui aurait été la résultante du taux envisagé par la modification de l'article 10 précité.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

\* \* \*

#### DISPOSITIF

##### Article premier

Le deuxième alinéa de l'article 10 de la loi n°1.357 du 19 février 2009 définissant le contrat « habitation-capitalisation » dans le secteur domanial est modifié comme suit :

« Toutefois, et à condition de verser un apport personnel minimal, dont le pourcentage est fixé par ordonnance souveraine sans pouvoir excéder 10 % du prix du contrat, le souscripteur peut bénéficier d'un crédit amortissable de la part de l'État à un taux effectif global annuel équivalent ***au taux EURIBOR 3 mois majoré d'une part fixe égale à un point. Ce taux ne peut en aucun cas excéder 3%, ni être négatif.*** Le paiement du solde du prix s'effectue alors

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top and several initials below.

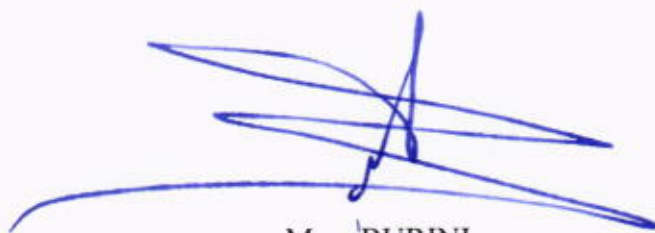
Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including initials like JR, BA, VR, EE, BF, PS, W, S, and a circled 'B'.

par versements de montant égal et échelonnés sur des durées maximales variables, savoir 10 ans, 15 ans, 20 ans, 25 ans ou 30 ans. »

Les troisième et quatrième alinéas de l'article 10 de la loi n°1.357 du 19 février 2009 définissant le contrat « habitation-capitalisation » dans le secteur domanial sont abrogés.

## Article 2

L'entrée en vigueur de la présente loi ouvre un délai d'un an pendant lequel les titulaires d'un contrat habitation-capitalisation peuvent solliciter la modification, de droit et par voie d'avenant, du taux d'intérêt fixé au contrat.



Marc BURINI



Jean-Charles ALLAVENA



Nathalie AMORATTI-  
BLANC



Christian BARILARO



Daniel BOERI



Claude BOISSON



Philippe CLERISSI



Thierry CROVETTO



Jean-Michel CUCCHI



Eric ELENA

Alain FICINI

Beatrice FRESKO-ROLFO

Jean-Louis GRINDA

Sophie LAVAGNA

Laurent NOUVION

Bernard PASQUIER

Thierry POYET

Jacques RIT

Jean-François ROBILLON

Christophe ROBINO

Valérie ROSSI

Caroline ROUGAIGNON-  
VERNIN

Christophe STEINER

Pierre SVARA