

C-1-17
2 mai 2017

**PROJET DE LOI PORTANT MODIFICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DE
LA LOI N° 1.357 DU 19 FÉVRIER 2009 DÉFINISSANT LE CONTRAT
HABITATION-CAPITALISATION DANS LE SECTEUR DOMANIAL**

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le 27 octobre 2016, le Conseil National a adopté la proposition de loi numéro 222 relative à la modification du taux des crédits des contrats « habitation-capitalisation ».

Conformément aux dispositions de l'article 67 de la Constitution, le Gouvernement Princier a informé le Conseil National, le 9 mars 2017, de sa décision de transformer la proposition de loi en un projet de loi.

La question du logement des Monégasques constitue un enjeu majeur de l'action politique et sociale de la Principauté.

Introduit par la loi n° 1.357 du 19 février 2009 définissant le contrat « habitation-capitalisation » dans le secteur domanial, le contrat « habitation-capitalisation » représente une avancée décisive en ce qu'il permet aux attributaires et aux locataires d'un logement domanial, non seulement de se loger dans la Principauté mais aussi, et de façon totalement inédite, de constituer un patrimoine familial transmissible.

Le contrat offre en effet au cocontractant de l'État l'attribution d'un droit personnel d'habitation d'un appartement domanial pour une très longue durée (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'État. Ce contrat qui prend les traits d'une convention de droit privé, connaît, du fait de ses particularités, d'un régime légal autonome et complet.

S'agissant plus particulièrement des conditions de financement du contrat « habitation-capitalisation », les souscripteurs ont le choix entre un paiement au comptant de la totalité du prix, ou un paiement échelonné au moyen d'un crédit accordé par l'État. Dans ce dernier cas, les contractants doivent verser un apport personnel dont le montant ne saurait excéder 15% au plus du prix du contrat, ni être inférieur à 10 % de ce prix, conformément aux dispositions prévues par l'article 13 de l'Ordonnance Souveraine n° 2.249 du 1^{er} juillet 2009 fixant les conditions d'application de la loi n° 1.357 précitée. Le paiement du solde s'effectue alors par versements échelonnés sur des durées maximales variables. Les sommes dont le paiement est ainsi différé portent intérêt à un taux fixe de 3% par an.

Ce taux, fixé par l'article 10 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 à 3%, apparaissait très attractif au moment du vote de la loi. Quelques années plus tard cependant, la baisse significative du coût du crédit partout en Europe conduit l'État, attaché à la dimension sociale du dispositif habitation-capitalisation, à devoir reconsidérer les conditions financières auxquelles il propose la souscription d'un tel contrat. C'est tout l'enjeu du présent projet de loi.

Plutôt que de poser dans la loi un taux d'intérêt fixe inférieur à 3%, le projet de loi retient le principe d'un taux effectif global révisable. Ce nouveau taux, fixé annuellement en fonction de l'un des indices de référence du marché monétaire en zone euro, permettra au contrat « habitation-capitalisation » de mieux accompagner l'évolution de la conjoncture économique et financière. Dans un but de sécurisation du crédit, ce taux sera toutefois enfermé dans des limites minimales et maximales.

Par ailleurs, afin de ne pas créer de rupture d'égalité entre les cocontractants de l'Administration, ce nouveau taux sera applicable non seulement aux futurs souscripteurs de contrats « habitation-capitalisation », mais également à l'ensemble des contrats en cours d'exécution au moment de l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions législatives.

Sous le bénéfice de ces observations à caractère général, le présent projet appelle les commentaires particuliers ci-après.

D'un point de vue formel, le projet de loi comporte cinq articles.

L'article 1^{er} de la loi n'est qu'une conséquence pratique du passage d'un taux fixe à un taux révisable. Cet article vise ainsi à supprimer, pour les contrats à venir, l'obligation prévue à l'article 8 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 d'annexer au contrat, en cas de crédit souscrit auprès de l'État, un tableau d'amortissement détaillant, année après année, le montant et la répartition de chaque mensualité entre le capital remboursé, les intérêts et le capital restant dû.

Dans le cadre d'un crédit à taux variable, le tableau d'amortissement ne peut évidemment qu'être prévisionnel. C'est la raison pour laquelle, en France, cette formalité n'est pas obligatoire pour les emprunts à taux variable. En contrepartie de la suppression de cette formalité, l'article 1^{er} du présent projet de loi prévoit que le contrat doit présenter les conditions et modalités de variation du taux d'intérêt.

Modifiant l'article 10 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 précitée relatif aux conditions financières du contrat « habitation-capitalisation », l'article 2 du présent projet de loi constitue le cœur de la réforme législative.

Sans revenir sur la possibilité, prévue au premier alinéa de l'article 10 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 précitée, de payer comptant le prix indiqué dans le contrat, le deuxième alinéa de cet article détermine, de manière générale, les trois grands principes applicables aux crédits souscrits auprès de l'État.

D'une part, s'agissant de l'apport personnel, ce dernier est fixé à 15 % au plus du prix du contrat. D'autre part, le taux d'intérêt applicable est révisable annuellement. Enfin, le paiement du reste du prix s'effectue par versements mensuels et échelonnés sur des durées maximales variables (10 ans, 15 ans, 20 ans, 25 ans ou 30 ans).

La grande nouveauté du projet de loi, qui reprend ici la proposition du Conseil National, tient à ce que le taux effectif global applicable aux contrats sera déterminé annuellement selon une formule de calcul inscrite expressément dans la loi. En pratique, il s'agira donc d'additionner le taux *Euribor 12 mois* du premier jour ouvré du mois novembre de l'année en cours, à une part fixe égale à un point.

Créé en 1999 lors de la mise en place de la zone euro, le taux *Euribor* (*EURO InterBank Offered Rate*) constitue un taux interbancaire (taux auquel les banques se prêtent de l'argent entre elles), qui est également un taux de référence utilisé pour calculer le taux de nombreux produits financiers. En France par exemple, le taux d'intérêt du livret A était calculé jusqu'en 2016, en prenant notamment en compte la moyenne mensuelle du taux *Euribor 3 mois*.

Comme cela se pratique souvent pour les crédits à taux variable, le projet de loi prévoit également que ce taux sera enfermé dans des limites minimales et maximales. En pratique, il ne pourra dépasser un plafond fixé à 3% ou être inférieur à 1%.

Afin d'assurer une information complète et transparente aux cocontractants de l'État, ainsi que pour des considérations de sécurité juridique, un arrêté ministériel fixe chaque année, conformément aux modalités de calcul fixées par la loi, le taux effectif global applicable aux contrats pour l'année civile à venir.

Dans l'hypothèse d'une évolution majeure de la conjoncture économique, les modalités susmentionnées pourront toutefois être modifiées, ainsi que le prévoit l'alinéa 5 de l'article 10.

Alors qu'en 2009, lors du vote de la loi, l'alinéa 4 de l'article 10 se limitait à préciser que le taux d'intérêt pouvait être modifié dans les conditions prévues par ordonnance souveraine, le présent projet de loi, tout en renvoyant le détail du calcul à l'ordonnance souveraine, renforce les conditions de mise en œuvre de cette exception en introduisant expressément dans la loi la seule hypothèse susceptible de conduire l'État à modifier la formule applicable, à savoir une évolution du taux de l'inflation. Cette exception, sans caractère rétroactif, ne s'appliquerait qu'aux contrats à venir, c'est-à-dire aux contrats conclus au cours de cette période particulière.

Enfin, afin de sécuriser la relation contractuelle du souscripteur avec l'État, le dernier alinéa de l'article 10 tel qu'envisagé par le projet de loi rappelle qu'une fois inscrites au contrat « habitation-capitalisation », les conditions de détermination du taux auxquelles le souscripteur doit s'acquitter lors de ses versements périodiques ne peuvent plus être modifiées.

L'article 3 du projet de loi renforce les obligations d'information à la charge de l'État prévues à l'article 15 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 précitée. Dans l'hypothèse d'un paiement échelonné, il appartiendra aux services compétents d'informer, chaque année, le contractant du taux d'intérêt qui lui est applicable.

L'article 4 du présent projet prévoit, par ailleurs, l'application immédiate et automatique des dispositions relatives au calcul du taux d'intérêt à l'ensemble des contrats « habitation-capitalisation » en cours d'exécution. L'application immédiate – et non rétroactive – de ce nouveau taux permettra ainsi d'éviter de créer une différence de traitement entre les anciens et les nouveaux cocontractants de l'État.

En principe, en matière contractuelle, les contrats demeurent régis par les dispositions législatives et réglementaires applicables à la date de leur conclusion. Si elle constitue l'une des problématiques les plus complexes de l'application de la loi dans le temps, l'application de la loi nouvelle aux contrats en cours est possible à condition d'être expressément prévue par la loi et de ne pas porter une atteinte excessive à la liberté contractuelle. Tel est le cas en l'espèce pour les dispositions nouvelles.

De ce point de vue, le second alinéa de l'article 4 du projet de loi rend caduques les stipulations contractuelles contraires aux dispositions de la présente loi et prévoit le principe d'une mise en conformité des contrats en cours avec la loi nouvelle.

Enfin, l'article 5 fixe de manière dérogatoire le taux applicable pour la période allant du 1^{er} juillet au 31 décembre 2017. Par dérogation aux dispositions de l'article 10 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 telles que modifiées par la présente loi, le taux effectif global applicable aux contrats « habitation-capitalisation » conclus antérieurement au 1^{er} juillet 2017, comme aux nouveaux contrats conclus au cours de la période de référence précitée sera fixé à 1%.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

**PROJET DE LOI PORTANT MODIFICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DE LA LOI N°
1.357 DU 19 FÉVRIER 2009 DÉFINISSANT LE CONTRAT HABITATION-CAPITALISATION
DANS LE SECTEUR DOMANIAL**

Article premier

Le chiffre 2 de l'article 8 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 définissant le contrat habitation-capitalisation est modifié comme suit :

« 2°) le prix du contrat, sa méthode de calcul, ses modalités de paiement et son mode de financement. Dans l'hypothèse d'un paiement à crédit, le contrat présente les conditions et modalités de variation du taux d'intérêt ; »

Le chiffre 6 de l'article 8 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 définissant le contrat habitation-capitalisation dans le secteur domanial est supprimé.

Article 2

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 :

« Le prix indiqué dans le contrat «habitation-capitalisation» est immédiatement payé en totalité par le souscripteur.

Toutefois, et à condition de verser un apport personnel minimal, dont le pourcentage est fixé par ordonnance souveraine sans pouvoir excéder 15 % du prix du contrat, le souscripteur peut bénéficier d'un crédit amortissable de la part de l'État à un taux effectif global révisable annuellement. Le paiement du solde du prix s'effectue alors par versements mensuels et échelonnés sur des durées maximales variables, savoir 10 ans, 15 ans, 20 ans, 25 ans ou 30 ans.

Un arrêté ministériel fixe chaque année le taux effectif global applicable durant l'année civile à venir.

Ce taux se calcule en ajoutant un point au taux « Euribor 12 mois » du premier jour ouvré du mois de novembre de l'année en cours. Il ne peut excéder 3%, ni être inférieur à 1%.

Les modalités de calcul prévues à l'alinéa précédent du taux auquel l'État consent un crédit amortissable aux futurs souscripteurs peuvent cependant être modifiées par ordonnance souveraine en fonction de la conjoncture économique appréhendée par référence à l'évolution du taux de l'inflation.

Toutefois, dès lors qu'elles se trouvent inscrites au contrat « habitation-capitalisation », les modalités de calcul du taux auquel le souscripteur doit s'acquitter lors de ses versements périodiques ne peuvent pas être modifiées. »

Article 3

Il est inséré après le cinquième tiret de l'article 15 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 un sixième tiret rédigé comme suit :

« - en cas de paiement à crédit, informer le souscripteur du taux d'intérêt qui lui est applicable pour l'année civile à venir ; »

Article 4

Les dispositions de la présente loi s'appliquent à compter du 1^{er} juillet 2017 aux contrats « habitation-capitalisation » souscrits antérieurement à cette date.

Toute clause relative au calcul du prix du contrat contraire aux dispositions de la présente loi est remplacée de plein droit par une clause conforme aux dispositions de celle-ci.

Article 5

Par dérogation aux dispositions de l'article 10 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 telles que modifiées par la présente loi, et pour la seule période allant du 1^{er} juillet au 31 décembre 2017, le taux effectif global applicable aux contrats « habitation-capitalisation » conclus antérieurement au 1^{er} juillet 2017, comme aux nouveaux contrats conclus au cours de la période de référence précitée est fixé à 1%.