

—

RAPPORT SUR LA PROPOSITION DE LOI SUR LA MODIFICATION
DU TAUX D'INTERET DU CONTRAT HABITATION-CAPITALISATION

(Rapporteur au nom de la Commission du Logement :

Monsieur Jean-Michel CUCCHI)

La proposition de loi sur la modification du taux d'intérêt du contrat habitation-capitalisation a été transmise au Secrétariat général du Conseil National le 28 juin 2016 et enregistrée par celui-ci sous le numéro 222. Elle a été déposée sur le Bureau de l'Assemblée et renvoyée devant la Commission du Logement le même jour.

Fort de sept années d'application qui ont permis de confirmer le succès que lui prédisait le Conseil National lors du vote de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 définissant le contrat «*habitation-capitalisation*» dans le secteur domanial, ce contrat *sui generis* fait ainsi partie de la vie de nos compatriotes. Les Monégasques peuvent donc, par ce procédé original, capitaliser et valoriser le paiement de ce qui constituait alors leur loyer, tout en disposant de la sécurité attachée au droit d'occupation de leur logement, en ayant, de surcroît, la possibilité d'en faire bénéficier leur conjoint et leurs enfants.

Au 20 juillet 2016, 687 contrats habitation-capitalisation ont été signés, dont 457 avec l'aide d'un crédit accordé par l'Etat, ce qui démontre, si besoin était, l'attention qu'il convient d'accorder à ce mode de financement, lequel fait précisément l'objet de cette proposition de loi, aux côtés de l'abaissement du plafond maximum de l'apport minimal obligatoire, qui a très justement été ramené à 10 %, afin d'être mis en cohérence avec la modification apportée par l'Ordonnance Souveraine n° 3.681 du 23 février 2012.

En effet, l'apport initial et le crédit alloué par l'Etat constituent indéniablement les deux leviers principaux, à disposition d'un locataire, influant sur la possibilité de conclure ou non un contrat habitation-capitalisation. La présente proposition de loi entend cependant réformer prioritairement, et avec la plus grande célérité possible, la seule question du taux d'intérêt du crédit qui peut être accordé par l'Etat.

Il ne s'agit nullement d'éluder les autres sujets qui peuvent se présenter dans le cadre d'un examen approfondi de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, mais votre Rapporteur, se faisant l'écho des échanges intervenus en Commission, considère que modifier cette proposition de loi pour y intégrer d'autres problématiques plus complexes aurait assurément ralenti l'aboutissement de la modification du taux du crédit consenti par l'Etat. Dès lors, il n'est ici question que d'un choix opéré par pure efficacité.

D'autres modifications viendront cependant en leur temps et la Commission du Logement, profitant de l'opportunité que constituait l'étude de cette proposition de loi, s'est attardée sur divers sujets concernant le contrat habitation-capitalisation, en se focalisant sur ceux susceptibles de se présenter dès à présent ou dans un futur proche. Bien évidemment, il ne saurait être question ici de les aborder en intégralité et de manière exhaustive ; votre Rapporteur se contentera donc d'en dresser les contours.



Les pistes de solutions qui seraient à même de résoudre la problématique du logement de nos compatriotes en Principauté passent assurément par la poursuite de l'effort de construction des logements domaniaux. Celui-ci se décline par la réalisation d'opérations domaniales portant sur les derniers terrains encore disponibles, à l'image de la villa l'Engelin ou de Testimonio 2, et surtout, à l'avenir, par d'autres opérations de grande envergure touchant à la reconstruction du bâti existant, notamment par le biais de remembrements substantiels à l'instar du projet connu sous le nom de « Très Grand Ida », cher au cœur de votre Rapporteur et dont notre Assemblée a su convaincre le Gouvernement d'en faire une

réalité. Elles passent également par le développement de la mobilité au sein du parc domanial, que celle-ci réponde à une optimisation des besoins en logement de chacun ou à la nécessité de libérer le logement lui-même afin, précisément, d'en modifier les caractéristiques.

Lorsque ces deux éléments sont mis en perspective, on s'aperçoit très bien qu'aux difficultés résultant de la mobilité « voulue » s'ajouteront sans nul doute celles découlant de la mobilité « subie ».

Aussi la question du sort du contrat habitation-capitalisation se pose-t-elle, tout particulièrement s'agissant de sa continuation, des conditions auxquelles elle doit intervenir, et de sa résiliation.

La Commission a ainsi relevé que les dispositions de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 pourraient être quelque peu précisées s'agissant de la situation des contrats habitation-capitalisation conclus dans des immeubles domaniaux appelés à faire l'objet d'une destruction. Toutefois, par une interprétation suffisamment compréhensive de la notion de cas fortuit ou encore de celle du besoin en logement nécessitant une nouvelle attribution – la destruction de l'immeuble ne pouvant valablement intervenir qu'après le relogement des occupants – il pourrait être facilement considéré que les hypothèses de remboursement susmentionnées sont prises en compte.

Seul le régime de la « continuation » des contrats habitation-capitalisation paraît dès lors primordial, étant par ailleurs précisé qu'elle interviendra sous la forme d'une résiliation avec affectation des sommes précédemment versées au bénéfice d'un nouveau contrat et qu'il n'est donc, à proprement parler, pas question en l'espèce d'un « transfert » du contrat initial, faute de bien identique et, en conséquence, d'un prix identique.

S'agissant du prix du nouveau contrat habitation-capitalisation conclu suite à la résiliation du précédent pour une circonstance clairement indépendante de la volonté du

titulaire, il paraît difficilement justifiable, d'un point de vue humain, mais aussi pour des raisons liées au bon déroulement des futures opérations immobilières, d'exiger le paiement d'un prix complémentaire, quand bien même le nouvel appartement présenterait une qualité ou une surface supérieures au précédent. La Commission du Logement souhaite donc que le Gouvernement réfléchisse activement aux solutions envisageables pour que la conclusion de ces futurs contrats habitation-capitalisation se fasse sans « perte ni profit » pour les titulaires actuels.

Le Conseil National se montrera particulièrement vigilant sur l'ensemble de la question des « transferts » de ces contrats, étant par ailleurs précisé qu'il a déjà été saisi à plusieurs reprises de difficultés sur ce sujet. En effet, certains titulaires n'ayant pas réellement pu comprendre pourquoi les sommes versées, pendant les premiers mois se situant dans l'intervalle de la résiliation du premier contrat habitation-capitalisation et de la conclusion d'un deuxième contrat, ont été considérées comme des loyers, alors même qu'il est prévu, à l'article 36 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, que la résiliation du premier contrat intervient à la date de conclusion du second. Il ne devrait donc exister aucune période de latence entre les deux contrats, ce d'autant que celle-ci se fait au détriment des Monégasques.

Sous le bénéfice de ces observations d'ordre général, votre rapporteur en vient désormais à l'exposé des remarques techniques portant sur le dispositif de la proposition de loi et des amendements qui ont pu en résulter.



La modification de l'article 10 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 par l'article premier de la présente proposition de loi a amené la Commission à s'interroger sur deux aspects liés au paiement du prix du contrat habitation-capitalisation via le crédit accordé par l'Etat.

Elle s'est ainsi interrogée sur les modalités pratiques qui pourraient découler de la mise en œuvre d'un taux variable et souligne que l'objectif de la présente proposition de loi n'est bien évidemment pas de susciter des difficultés pratiques d'application, ce que devrait permettre d'éviter le maintien de la référence à un taux effectif global annuel. La Commission fait toute confiance aux Services du Gouvernement pour établir une méthodologie simple qui permettra de « lisser » les différentes variations du taux choisi, par exemple en établissant une moyenne annuelle après coup et en la rapportant au taux contractuel initial.

En outre, la Commission s'est interrogée sur les modalités du remboursement de ce crédit, considérant que le système pourrait être assoupli de plusieurs manières, notamment :

- en introduisant une modulation du ratio d'endettement, ce qui aurait pour conséquence de permettre au titulaire du contrat de s'acquitter de mensualités plus élevées s'il venait à le souhaiter ;
- en complétant les durées maximales variables prévues à l'article 10 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, en allant au-delà du délai de trente ans ;
- en facilitant le remboursement par anticipation, lequel n'est pas particulièrement explicité dans le cadre des dispositions de cette loi, si ce n'est à son article 11, lequel l'autorise dans des conditions posées par la loi, alors même que les restrictions apportées aux modalités de libération anticipée sont prévues par l'article 15 de l'Ordonnance Souveraine n° 2.249 du 1^{er} juillet 2009 fixant les conditions d'application de la loi n° 1.357 du 19 février 2009, modifiée. Rappelons que ce dernier article dispose que « *le titulaire ne peut se libérer par anticipation qu'au moyen d'un seul versement devant correspondre à la totalité, en principal, des*

sommes restant dues », ce qui, chacun en conviendra, n'est pas particulièrement libéral.

Aussi l'évolution de la capacité financière du titulaire d'un contrat habitation-capitalisation et de son foyer est-elle un élément qui devrait être davantage valorisé.



S'agissant de l'article 2 de la présente proposition de loi, la Commission a considéré que la solution préconisée n'était pas satisfaisante, essentiellement pour des raisons pratiques, puisque le risque était alors que l'Administration des Domaines se trouve – même si le terme est sans doute un peu fort – submergée par les demandes des titulaires de contrat habitation-capitalisation sollicitant l'application d'un taux inférieur à celui actuel de 3 %.

Il en aurait été de même si la Commission avait inversé la logique en imposant à l'Etat, par l'intermédiaire de l'Administration des Domaines, de s'adresser aux titulaires d'un contrat habitation-capitalisation en cours.

Dès lors, dans la mesure où le nouveau taux proposé par le Conseil National sera nécessairement inférieur ou égal au taux actuellement pratiqué par l'Etat, la Commission a estimé que les titulaires d'un contrat habitation-capitalisation en cours ne pourraient qu'accepter cette modification à la baisse.

Par conséquent, elle a considéré, qu'à compter de l'entrée en vigueur de la modification apportée à l'article 10 précité, il y aurait une substitution automatique du nouveau taux ainsi prévu, sans qu'une quelconque démarche soit exigée de la part des intéressés. Dès lors, tous les Monégasques pourront bénéficier, pour leur contrat habitation-capitalisation en cours, du nouveau taux proposé, dès l'entrée en vigueur de cette modification.

Aussi l'article 2 a-t-il été amendé de la manière suivante :

Article 2

(Texte amendé)

A compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le taux du crédit consenti par l'Etat aux titulaires d'un contrat habitation-capitalisation en cours, pour le paiement de leur contrat, est remplacé par le taux prévu au 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, modifiée.

L'Administration des Domaines en informe les titulaires dans les meilleurs délais et leur adresse un nouveau tableau d'amortissement.

~~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.~~



Ainsi, sous le bénéfice de ces observations, votre Rapporteur vous invite désormais à voter en faveur de la présente proposition de loi telle qu'amendée, en espérant que la concision de son dispositif permette au Gouvernement de communiquer une réponse au Conseil National dans un délai bien inférieur à celui constitutionnel de six mois.