

Le 12 juin 2018

N° 238

RAPPORT
SUR LA PROPOSITION DE LOI, N° 238,
RELATIVE A LA DOMICILIATION D'UNE ACTIVITE PROFESSIONNELLE
DANS UN LOCAL A USAGE D'HABITATION
DONT L'ETAT EST PROPRIETAIRE

(Rapporteur au nom de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale :

Monsieur Pierre BARDY)

La proposition de loi relative à la domiciliation d'une activité professionnelle dans un local à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire a été transmise au Secrétariat Général du Conseil National et enregistrée par celui-ci le 15 mai 2018, sous le numéro 238. Ce texte a été déposé en Séance Publique le 20 juin 2018, et renvoyé devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale qui est d'ores et déjà arrivée au terme de son étude.

Votre Rapporteur souhaite, avant d'entrer dans le vif du sujet, témoigner de l'honneur et du privilège qui est le sien, de rapporter la première proposition de loi de la Majorité Primo ! Priorité Monaco. D'autant plus que, comme cela a été rappelé dans l'exposé des motifs de la présente proposition de loi, celle-ci est issue d'un engagement programmatique visant à faciliter la domiciliation des activités professionnelles dans un logement dont l'Etat est propriétaire. Et l'on peut se réjouir encore davantage lorsque l'on sait que la présentation de ce texte au vote de l'Assemblée intervient seulement quatre mois après les élections nationales et que ce dernier a, de surcroît, emporté la conviction de l'ensemble des membres présents de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale, toutes tendances politiques confondues.

Promouvoir l'entrepreneuriat en Principauté est une préoccupation que chacun partage. Toutefois, votre Rapporteur considère que la proposition de loi va en réalité au-delà puisque, comme cela a été indiqué durant la campagne électorale, *« entre les hausses considérables des loyers et la pénurie de locaux, c'est le démarrage et la survie des activités qui sont menacés. Plus encore, c'est véritablement le pacte social avec les Monégasques qui est remis en cause. »*

Aussi, la Commission des Finances et de l'Economie Nationale est totalement convaincue de l'importance de ce texte de loi, pour trois raisons au moins :

- tout d'abord, compte tenu de la rareté et des coûts élevés des locaux à usage de bureaux ;
- ensuite, en raison de l'augmentation de la majoration des loyers du secteur domanial du fait de la domiciliation de l'activité professionnelle ;
- enfin en raison de la discrétion du droit monégasque en la matière.

Votre Rapporteur rappellera les trois principes fondamentaux portés par la proposition de loi et soutenus par la Commission des Finances et de l'Economie Nationale, à

savoir la gratuité de la domiciliation, le passage d'un régime d'autorisation – actuellement pratiqué par le Gouvernement – à un régime de déclaration et l'absence de limitation de durée de la domiciliation pour tous les Monégasques titulaires d'un bail d'habitation dans un local à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire ou d'un contrat habitation capitalisation (CHC).

Il rappellera en outre que la proposition de loi reprend les conditions d'exercice de l'activité au sein d'un local à usage d'habitation, à savoir :

- l'interdiction de réception de clientèle, de stock ou de marchandise, ou de la présence de salariés ;
- pour les appartements du secteur protégé, si le règlement de copropriété ne s'y oppose pas ;
- la limitation à trois activités maximum par logement ;
- l'impossibilité de changer la destination de l'immeuble, et de demander à bénéficier de la législation sur les baux commerciaux, industriels ou artisanaux.

Particulièrement préoccupé par les conditions d'exercice de l'activité des entrepreneurs Monégasques, le Conseil National, par courrier en date du 12 avril 2018, a interrogé le Gouvernement sur le nombre de personnes et de sociétés dont l'activité est actuellement domiciliée dans un logement personnel. En outre, déplorant l'augmentation des majorations de loyers consécutive à la domiciliation d'une activité professionnelle, la Commission a souhaité connaître les recettes émanant de ces « surloyers » pour l'Etat. Par courrier en date du 5 juin 2018, le Gouvernement a répondu que, depuis 2017, la redevance annuelle forfaitaire demandée s'élève à 600 euros pour les trois premières années, à l'issue de quoi elle passe à 2400 euros annuels. Parallèlement, les recettes pour l'Etat, pour les cinq dernières années s'élèvent à 156.721,70 euros. Avec la hausse de la redevance, le Gouvernement projette de percevoir des recettes annuelles de l'ordre de 183.600 euros. Enfin,

le Gouvernement a informé que cette mesure concerne actuellement quatre-vingt-dix personnes exerçant une activité en nom personnel et douze sociétés.

L'analyse n'est pas d'une grande complexité. Si la redevance demandée à partir de la quatrième année peut être déterminante dans le portefeuille d'une personne, le gain est substantiellement faible pour le budget de l'Etat. On peut s'interroger sur les objectifs stratégiques du Gouvernement, si ce n'est d'augmenter légèrement un budget déjà largement excédentaire. Nous sommes, au contraire, persuadés que la gratuité de la domiciliation conduirait à un résultat gagnant/gagnant :

- les entrepreneurs et les sociétés bénéficient d'une facilité à l'installation et au développement de leur activité ;
- l'Etat gagne en espace, mais aussi en croissance économique.

Ainsi, si son impact est particulièrement faible d'un point de vue comptable, cette gratuité est un élément important sur le plan de la facilitation de l'entrepreneuriat pour nos compatriotes. Il faut donc les encourager à développer leur activité en leur facilitant au maximum les formalités.

Telles sont les précisions introductives dont votre Rapporteur souhaitait faire état.



La Commission des Finances et de l'Economie Nationale a apporté un faible nombre d'amendements. Dans ce cadre, soucieux de respecter au maximum les droits du

titulaire du bail ou du CHC, les membres de la Commission ont souhaité s'assurer que toute domiciliation d'une activité professionnelle ait lieu avec son autorisation.

Dès lors, des amendements, rédigés comme suit, ont été formulés au titre des articles 2 et 3 de la proposition de loi :

Article 2
(texte amendé)

La personne physique monégasque titulaire du bail ou d'un contrat habitation-capitalisation, le conjoint de ce titulaire ou les personnes physiques hébergées par ledit titulaire peuvent, à tout moment, déclarer au Ministre d'Etat l'adresse de leur domicile afin d'y exercer une activité professionnelle.

Lorsque la déclaration est faite par le conjoint du titulaire du bail d'un contrat habitation-capitalisation, ou par la personne physique hébergée par ledit titulaire, l'accord de ce dernier est requis.

Article 3
(texte amendé)

Toute personne physique de nationalité monégasque titulaire du bail ou d'un contrat habitation-capitalisation, conjoint de ce titulaire ou hébergé par ledit titulaire peut établir, à tout moment, le siège social de la société dont il est le représentant légal à son domicile afin d'y exercer une activité professionnelle. Les dispositions du présent alinéa ne sont toutefois pas applicables aux sociétés anonymes.

Lorsque la déclaration est faite par le conjoint du titulaire du bail d'un contrat habitation-capitalisation, ou par la personne physique hébergée par ledit titulaire, l'accord de ce dernier est requis.

Déclaration en est faite au Ministre d'Etat.

Tels sont les remarques et amendements proposés par la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.



Avant de conclure son propos, votre Rapporteur souhaite faire état de sa préoccupation quant à la situation des Monégasques logés dans un appartement dont l'Etat n'est pas propriétaire et qui souhaiteraient domicilier leur activité à leur domicile. Considérant qu'il n'est pas envisageable d'imposer aux propriétaires privés les principes énoncés par la présente proposition de loi, la question s'est posée des mesures qui pourraient venir en soutien de ces Monégasques qui ne bénéficieraient pas des mêmes avantages que leurs compatriotes logés dans un appartement dont l'Etat est propriétaire.

Aussi, essayant de répondre à cette problématique, votre Rapporteur souhaite rappeler la volonté de la majorité Primo ! de créer un « business center » domanial dénommé MC BOOST destiné à accueillir les entrepreneurs et porteurs de projets monégasques dans des locaux dédiés à loyers modérés, et offrant un environnement stimulant.

Au bénéfice de ces observations, votre Rapporteur vous invite désormais à adopter, sans réserve, la présente proposition de loi telle qu'amendée par la Commission des Finances et de l'Economie Nationale. Par ailleurs, votre Rapporteur espère, compte tenu de l'importance de ce texte pour nos compatriotes, que le Gouvernement transformera cette proposition de loi en projet de loi avant le terme des délais constitutionnels.

