

810^{ème} Séance

Séance Publique
du mercredi 20 juin 2018

DÉBATS

DU

CONSEIL NATIONAL

ANNEXE AU JOURNAL DE MONACO
DU 16 NOVEMBRE 2018 (N° 8.408)

Compte rendu intégral des séances publiques du Conseil National

SOMMAIRE

- I. ANNONCE DES PROJETS DE LOI TRANSMIS PAR LE GOUVERNEMENT, DES PROPOSITIONS DE LOI DEPOSEES ET RENVOI DEVANT LES COMMISSIONS (p. 2112).
- II. ETAT D'EXAMEN DE TOUS LES PROJETS DE LOI DEPOSES PAR LE GOUVERNEMENT (p. 2115).
- III. DECLARATION DU GOUVERNEMENT SUR LES SUITES RESERVEES A UNE PROPOSITION DE LOI (p. 2123).
Proposition de loi, n° 233, relative à la libéralisation des loyers des appartements relevant des dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée et portant création de l'allocation compensatoire de loyer (p. 2123).
- VI. DISCUSSION DE DEUX PROPOSITIONS DE LOI ET D'UN PROJET DE LOI (p. 2125).
 - 1. Proposition, n° 239, relative à la sauvegarde et à la reconstruction des locaux à usage d'habitation relevant des dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée (p. 2125).
 - 2. Proposition de loi, n° 238, relative à la domiciliation d'une activité professionnelle dans un local à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire (p. 2148).
 - 3. Projet de loi, n° 969, prononçant la désaffectation de parcelles et de volumes dépendant du domaine public de la Commune et du domaine public de l'Etat sis aux 3 et 5, avenue John Fitzgerald Kennedy et en tréfonds de l'avenue d'Ostende (p. 2160).

**PREMIERE SESSION ORDINAIRE
DE L'ANNEE 2018**

**Séance Publique
du mercredi 20 juin 2018**

Sont présents : M. Stéphane VALERI, Président du Conseil National ; Mme Brigitte BOCCONE-PAGES, Vice-Présidente du Conseil National ; Mmes Karen ALIPRENDI-DE CARVALHO, Nathalie AMORATTI-BLANC, MM. José BADIA, Pierre BARDY, Mme Corinne BERTANI, MM. Daniel BOERI, Thomas BREZZO, Mme Michèle DITLOT, MM. Jean-Charles EMMERICH, Mmes Béatrice FRESKO-ROLFO, Marie-Noëlle GIBELLI, Mlle Marine GRISOUL, MM. Franck JULIEN, Franck LOBONO, Marc MOUROU, Fabrice NOTARI, Jacques RIT, Christophe ROBINO, Guillaume ROSE, Balthazar SEYDOUX et Pierre VAN KLAVEREN, Conseillers Nationaux.

Absent excusé : M. Jean-Louis GRINDA, Conseiller National.

Assistent à la séance : S.E. Monsieur Serge TELLE, Ministre d'Etat ; Mme Marie-Pierre GRAMAGLIA, Conseiller de Gouvernement-Ministre de l'Équipement, de l'Environnement et de l'Urbanisme ; M. Jean CASTELLINI, Conseiller de Gouvernement-Ministre des Finances et de l'Économie ; M. Gilles TONELLI, Conseiller de Gouvernement-Ministre des Relations Extérieures et de la Coopération ; M. Patrice CELLARIO, Conseiller de Gouvernement-Ministre de l'Intérieur ; M. Didier GAMERDINGER, Conseiller de Gouvernement-Ministre des Affaires Sociales et de la Santé ; M. Robert COLLE, Secrétaire Général du Gouvernement ; M. Arnaud HAMON, Directeur des Affaires Juridiques ; M. Jean-Marc RAIMONDI, Chargé de Mission à la Direction des Affaires Juridiques.

Pour le Secrétariat : Mme Virginie COTTA, Chef de Cabinet du Président ; M. Philippe MOULY, Secrétaire Général ; Mme Elodie KHENG, Conseiller en charge des Affaires Économiques et Financières ; M. Sébastien SICCARDI, Conseiller en charge des Affaires Juridiques ; Mme Maryse BATTAGLIA,

Chargé de Mission pour les Affaires Sociales ; M. Yann BERTRAND, Chargé de Mission pour le Budget et l'Économie ; Mme Camille BORGIA, Chef de Division ; Mme Martine MORINI, Attaché Principal.

La séance est ouverte, à 17 heures, sous la présidence de M. Stéphane VALERI, Président du Conseil National.

M. le Président. - Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement-Ministres, chers collègues, chers téléspectateurs, chers compatriotes, Mesdames, Messieurs venus nombreux, ce soir, participer et écouter dans le public les débats de cette Séance Publique, bienvenue au Conseil National.

Il me revient d'excuser l'absence, pour raisons professionnelles, de notre collègue M. Jean-Louis GRINDA et, également, pour quelques instants, l'absence de Monsieur le Ministre d'Etat qui est en audience mais qui nous rejoint très rapidement, dans quelques minutes.

Comme traditionnellement, cette Séance Publique est intégralement retransmise en direct sur la chaîne Monaco Info ainsi que sur le site internet du Conseil National www.conseilnational.mc.

I.

**ANNONCE DES PROJETS DE LOI TRANSMIS
PAR LE GOUVERNEMENT, DES
PROPOSITIONS DE LOI DEPOSEES ET
RENOI DEVANT LES COMMISSIONS**

L'ordre du jour appelle, en vertu de l'article 81 du Règlement intérieur du Conseil National, l'annonce du dépôt de deux projets de loi et de trois propositions de loi qui sont parvenus au Conseil National depuis notre dernière Séance Publique du 22 février 2018.

Les textes déposés sur le bureau du Conseil National sont :

1. Projet de loi, n° 974, relative au contrat de vie commune

Ce texte est parvenu au Conseil National le 16 avril dernier.

Je propose de renvoyer ce projet de loi devant la Commission des Droits de la Femme et de la Famille, compte tenu de son objet.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

Ce projet de loi est donc renvoyé devant la Commission des Droits de la Femme et de la Famille.

(Renvoyé).

2. *Projet de loi, n° 975, modifiant les dispositions du Code pénal relatives à la conduite d'un véhicule sous l'empire d'un état alcoolique.*

Ce texte est parvenu au Conseil National le 18 mai 2018.

Compte-tenu de son objet, je propose de le renvoyer devant la Commission de Législation.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

Ce projet de loi est donc renvoyé devant la Commission de Législation pour étude.

(Renvoyé).

3. *Proposition de loi, n° 238, de M. Balthazar SEYDOUX, cosignée par Mmes Karen ALIPRENDI-DE-CARVALHO, Nathalie AMORATTI-BLANC, MM. José BADIA, Pierre BARDY, Mmes Corinne BERTANI, Brigitte BOCCONE-PAGES, MM. Daniel BOERI, Thomas BREZZO, Mme Michèle DITTLOT, M. Jean-Charles EMMERICH, Mme Marie-Noëlle GIBELLI, Mlle Marine GRISOUL, MM. Franck JULIEN, Franck LOBONO, Marc MOUROU, Fabrice NOTARI, Christophe ROBINO, Guillaume ROSE, Stéphane VALERI et Pierre VAN KLAVEREN, relative à la domiciliation d'une activité professionnelle dans un local à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire.*

Cette proposition de loi est parvenue au Conseil National le 15 mai 2018.

Je propose de la renvoyer devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale, laquelle a d'ores et déjà achevé son examen.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

Cette proposition de loi est donc renvoyée devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

(Renvoyé).

Monsieur SEYDOUX, en votre qualité de premier signataire de cette proposition de loi, je vous donne la parole pour faire part à l'Assemblée d'une analyse succincte de l'économie générale de ce texte, d'autant plus succincte que nous allons débattre tout à l'heure de cette proposition de loi, de manière approfondie.

Nous vous écoutons.

M. Balthazar SEYDOUX.- Merci, Monsieur le Président.

Mesdames et Messieurs les Conseillers de Gouvernement-Ministres, chers collègues, Messieurs et Mesdames les permanents, je voulais commencer en vous disant, cher Président, que je suis extrêmement heureux d'être à vos côtés dans cette belle équipe. Nous parlons en ce moment de coupe du monde et je trouve que nous avons une merveilleuse équipe, c'est un bonheur de travailler tous les jours à vos côtés, et je voulais remercier mes collègues ainsi que les permanents et le Cabinet.

Concernant cette proposition de loi, n° 238, relative à la domiciliation d'une activité professionnelle dans un local à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire, de façon succincte, cette proposition de loi, co-signée par les 21 élus du groupe majoritaire, a pour objet de permettre aux entrepreneurs monégasques de se développer dans des locaux en surmontant l'obstacle de la rareté et des tarifs élevés en Principauté.

Les Monégasques titulaires d'un bail à usage d'habitation ou d'un contrat habitation capitalisation d'un logement dont l'Etat est propriétaire, leur conjoint ainsi que les personnes hébergées par leur titulaire, auront ainsi la possibilité de s'installer en domiciliant gratuitement leur activité professionnelle à leur domicile personnel, de manière pérenne.

Dans la ligne des engagements pris devant les Monégasques et que ces derniers ont validés par leur vote, les élus de la majorité ont souhaité prendre rapidement une mesure concrète afin d'aider les Monégasques à domicilier leur activité professionnelle.

Merci.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur SEYDOUX, pour cette lecture.

Nous avons ensuite reçu la :

4. *Proposition de loi, n° 239, de M. Franck LOBONO, cosignée par Mmes Karen ALIPRENDI-DE CARVALHO, Nathalie AMORATTI-BLANC, MM. José BADIA, Pierre BARDY, Mmes Corinne BERTANI, Brigitte BOCCONE-PAGES, MM. Daniel BOERI, Thomas BREZZO, Mme Michèle DITTLLOT, M. Jean-Charles EMMERICH, Mme Marie-Noëlle GIBELLI, Mlle Marine GRISOUL, MM. Franck JULIEN, Marc MOUROU, Fabrice NOTARI, Christophe ROBINO, Guillaume ROSE, Balthazar SEYDOUX, Stéphane VALERI et Pierre VAN KLAVEREN, relative à la sauvegarde et à la reconstruction des locaux à usage d'habitation relevant des dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée.*

Ce texte a été déposé sur le bureau du Conseil National le 15 mai 2018.

Compte tenu de son objet, je propose de renvoyer cette proposition de loi devant la Commission du Logement. Ce texte va être proposé ce soir, après débat, au vote des élus, donc il a déjà été étudié mais le règlement nous oblige formellement à renvoyer ce texte devant la Commission du Logement.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

Cette proposition de loi est donc renvoyée devant la Commission du Logement.

(Renvoyé).

Monsieur LOBONO, en votre qualité de premier signataire de cette proposition de loi, je vous donne la parole pour faire part à l'Assemblée d'une analyse, tout aussi succincte que celle que vient de nous faire M. SEYDOUX, de l'économie générale de ce texte.

M. Franck LOBONO.- Merci, Monsieur le Président.

Je m'associe aussi à la satisfaction de faire partie de cette belle équipe de la majorité de cette mandature.

Par cette proposition de loi, les élus de la majorité ont pour objectif de stopper la destruction programmée du secteur protégé et procéder, au fur et à mesure des travaux de promotion immobilière, à son renouvellement. Il s'agit d'abord de maintenir un secteur protégé pour loger les bénéficiaires monégasques et enfants du pays ;

Ensuite, rendre aux propriétaires leur plein droit de propriété dans les nouvelles constructions surélevées ;

Faire jouer à l'Etat son rôle social, en tant que propriétaire des futurs appartements protégés ;

Permettre le maintien des opérations immobilières, qui restent bien évidemment rentables.

Le dépôt de cette proposition de loi répond avant tout à des préoccupations sociales et humaines.

Avec le dépôt de cette proposition de loi, la majorité estime que l'avenir de la Principauté réside dans la mixité sociale : c'est-à-dire la cohabitation des Monégasques et des Enfants du Pays – partageant la même culture et le même attachement à Monaco – avec des communautés d'étrangers aisées qui sont les bienvenues.

Merci.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur LOBONO.

Nous passons à présent au texte suivant. C'est la :

5. *Proposition de loi, n° 240, de Mlle Marine GRISOUL, cosignée par Mmes Karen ALIPRENDI-DE CARVALHO, Nathalie AMORATTI-BLANC, MM. José BADIA, Pierre BARDY, Mmes Corinne BERTANI, Brigitte BOCCONE-PAGES, MM. Daniel BOERI, Thomas BREZZO, Mme Michèle DITTLLOT, M. Jean-Charles EMMERICH, Mme Marie-Noëlle GIBELLI, MM. Franck JULIEN, Franck LOBONO, Marc MOUROU, Fabrice NOTARI, Christophe ROBINO, Guillaume ROSE, Balthazar SEYDOUX, Stéphane VALERI et Pierre VAN KLAVEREN relative à la simplification des conditions d'exercice du vote par procuration*

Cette proposition de loi est parvenue au Conseil National le 12 juin 2018.

Je propose de la renvoyer, compte tenu de son objet, devant la Commission de Législation, laquelle a d'ores et déjà procédé à son examen.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire

Abstentions ? Pas d'abstention.

Cette proposition de loi est donc renvoyée devant la Commission de Législation.

(Renvoyé).

Je vais me tourner vers notre benjamine, Mademoiselle Marine GRISOUL, mais cette fois-ci ce

n'est pas en tant que benjamin mais en votre qualité de premier signataire de cette proposition de loi, je vous donne la parole pour faire part à l'Assemblée d'une analyse succincte de l'économie générale de ce texte.

Mlle Marine GRISOUL.- Merci, Monsieur le Président.

Par cette proposition de loi, les 21 élus de la majorité, conformément à leur engagement électoral, ont souhaité prendre une mesure concrète afin de simplifier les conditions et modalités d'exercice du vote par procuration.

Il s'agit de mieux prendre en compte la réalité de chacun pour intégrer l'ensemble de la communauté monégasque à la vie de la Principauté.

Ce texte apportera une véritable avancée pour les personnes qui ne sont pas à Monaco le jour du scrutin, que ces personnes vivent à l'étranger, qu'elles y fassent leurs études, qu'elles soient en déplacement professionnel ou encore en vacances.

Les justificatifs demandés seront allégés, avec une simple attestation sur l'honneur et les documents pourront être adressés à la Mairie par le biais d'un procédé électronique sécurisé.

Ce texte pourra être utile à tous les Monégasques, particulièrement à ceux qui vivent à l'étranger, qui pourront pleinement se sentir intégrés dans la vie de la Principauté au moment des élections, en pouvant exprimer leur vote de manière facilitée.

Cette proposition de loi est à l'ordre du jour de la Séance Publique du 21 juin 2018.

M. le Président.- Je vous remercie, Mademoiselle GRISOUL.

II.

ETAT D'EXAMEN DE TOUS LES PROJETS DE LOI DEPOSES PAR LE GOUVERNEMENT

M. le Président.- L'ordre du jour de cette première séance de la session de printemps, appelle à présent, en vertu du dernier alinéa de l'article 67 nouveau de la Constitution du 17 décembre 1962 modifiée par la loi n° 1.249 du 2 avril 2002, que le Conseil National fasse connaître publiquement l'état d'examen de tous les projets de loi dont il a été saisi par le Gouvernement.

J'invite à présent chaque Président de Commission à s'exprimer.

Nous débutons par l'ordre protocolaire, donc par la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

Monsieur SEYDOUX, je vous remercie, je ne l'ai pas fait tout à l'heure pour les propos très chaleureux que vous avez prononcés à mon égard et à l'égard de toute l'équipe qui travaille ici au Conseil National. Vous allez à présent de bien vouloir donner lecture de l'état de l'examen du seul texte en fait qui a été renvoyé devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

Nous vous écoutons.

M. Balthazar SEYDOUX.- Merci, Monsieur le Président.

Un projet de loi est à l'étude devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale. Il s'agit du :

1. Projet de loi, n° 969, prononçant la désaffectation de parcelles et de volumes dépendant du domaine public de la Commune et du domaine public de l'Etat sis aux 3 et 5, avenue John Fitzgerald Kennedy et en tréfonds de l'avenue d'Ostende

Ce texte, transmis au Conseil National le 19 juillet 2017, a été déposé en Séance Publique et renvoyé devant la commission le 3 octobre 2017.

Ce projet de loi a pour objet, comme l'indique son intitulé, de désaffecter un terrain et des volumes appartenant à la Commune et à l'Etat.

Cette désaffectation doit permettre à un opérateur privé, lui-même propriétaire au sein de l'immeuble sis 3 avenue John Fitzgerald Kennedy de réaliser à ses seuls frais une opération de démolition-reconstruction.

L'examen de ce projet de loi a débuté lors de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale qui s'est tenue le 10 octobre 2017, à l'occasion de laquelle une liste de questions et d'observations avait été établie et adressée au Gouvernement.

Les réponses du Gouvernement ont été reçues au Conseil National le 27 novembre 2017.

La Nouvelle majorité a souhaité étudier sans attendre ce projet de loi, prenant notamment en considération une certaine urgence pour la Mairie et pour l'opérateur.

Lors de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale en date du 28 mai dernier, l'étude de ce projet de loi a été finalisée.

Ce projet de loi sera soumis au vote des Elus ce soir.

Merci.

M. le Président.- Monsieur SEYDOUX, je vous remercie pour cette lecture.

Je donne maintenant la parole à Monsieur Christophe ROBINO au nom de la Commission des Intérêts Sociaux et des Affaires Diverses.

M. Christophe ROBINO.- Merci, Monsieur le Président.

1. Projet de loi, n° 895, modifiant la loi n° 975 du 12 juillet 1975 portant statut des fonctionnaires de l'Etat.

Ce texte est arrivé au Conseil National le 14 décembre 2011, il a été déposé en Séance Publique et renvoyé devant la Commission des Intérêts Sociaux et des Affaires Diverses le même jour.

L'étude de ce texte a donc débuté lors de la précédente législature. A ce titre, il peut être renvoyé, pour un descriptif plus exhaustif des différentes étapes qui ont ponctué l'étude de ce projet de loi, aux Séances Publiques des 6 avril et 3 octobre 2017.

Sous l'actuelle Législature, la Commission des Intérêts Sociaux et des Affaires Diverses a commencé l'étude de ce projet de loi par plusieurs réunions de travail avec les permanents du Conseil National puis lors de sa réunion du 11 juin dernier, au cours de laquelle les principaux enjeux de ce texte ont été présentés. Une méthodologie de travail a également été arrêtée et des réunions programmées dès la fin du mois de juin, ainsi qu'au mois de juillet.

La commission poursuit ainsi comme objectif de permettre une adoption de ce projet de loi attendu par nos compatriotes dans le courant de l'année 2019 et très probablement lors de la Session d'automne.

2. Réflexion sur les médecines non conventionnelles.

Lors de la dernière campagne électorale, des engagements ont été pris de conduire une réflexion sur la reconnaissance des médecines douces en Principauté, lesquelles viendraient en complément des

médecines conventionnelles et non en substitution.

Une telle réflexion relevait naturellement de la compétence de la Commission des Intérêts Sociaux et des Affaires Diverses. Aussi un groupe de travail interne à la Commission a-t-il été créé lors d'une réunion de celle-ci en date du 5 avril 2018. Ce groupe de travail a été placé sous la responsabilité de Mademoiselle Marine GRISOUL et il a été proposé d'y associer les représentants des différentes minorités.

Une première réunion de ce groupe de travail a eu lieu le 4 mai dernier, afin d'établir une méthodologie de travail. Ainsi, il est envisagé de procéder à différentes consultations de personnes concernées par le sujet des médecines douces, qu'il s'agisse de praticiens d'ores et déjà autorisés par le Gouvernement, ou encore d'entités officielles, à l'instar de l'Ordre des Médecins ou de la Caisse de Compensation des Services Sociaux par exemple.

Ces consultations doivent permettre de déterminer le périmètre d'une éventuelle régulation des médecines douces, en ayant à cœur d'assurer tout à la fois la protection des usagers et la reconnaissance des praticiens qui le justifient. Parallèlement, une étude de droit comparé sera envisagée, pour venir nourrir la réflexion des élus membres du groupe de travail.

Je vous remercie.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur ROBINO.

Au titre, à présent, de la Commission de Législation, Monsieur Thomas BREZZO, merci de donner lecture de l'état d'avancement des textes renvoyés devant votre commission.

M. Thomas BREZZO.- Merci, Monsieur le Président.

Trois projets de loi ont, effectivement, été renvoyés devant la Commission de Législation :

1. Projet de loi, n° 972, renforçant le dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme et la corruption.

Ce projet de loi a été transmis au Conseil National le 9 novembre 2017, il a été déposé en Séance Publique le 30 novembre 2017 et renvoyé devant la Commission de Législation.

Ce texte, qui a pour objet d'actualiser et de renforcer le dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme et la corruption, conformément aux engagements internationaux de

la Principauté, est particulièrement technique et complexe. La Commission de la législature précédente a donc souhaité faciliter son étude par la future législature, issue des élections de février 2018.

A cette fin, elle a écrit, à la fin de l'année 2017, aux différents acteurs de la place monégasque concernés par l'application de ce texte, et notamment à l'Association Monégasque des Activités Financières, à l'Association Monégasque des *Compliance Officers*, à la Société des Bains de Mer, à l'Association des Professionnels en Administration de Structures Etrangères, à la Fédération des Entreprises de Monaco, aux notaires, aux huissiers, à l'Ordre des Avocats, à l'Ordre des Experts comptables, et à la Chambre des Conseils Juridiques de Monaco, afin qu'ils fassent part à l'Assemblée de leurs remarques et observations au sujet de ce projet de loi.

En outre, la Commission a adressé un courrier au Gouvernement le 5 décembre 2017 en vue de prendre connaissance de l'avis rendu par la Commission de Contrôle des Informations Nominatives (C.C.I.N.) concernant ce projet de loi. Après un courrier de relance transmis au Gouvernement le 18 janvier 2018, cet avis a finalement été communiqué à l'Assemblée le 21 mars 2018.

L'étude de ce projet de loi a débuté le 16 mars 2018. A l'issue d'une première lecture du texte, lors de laquelle la Commission a reçu une délégation du Gouvernement le 29 mars et une délégation de la C.C.I.N. le 19 avril, un projet de texte consolidé a été transmis au Gouvernement le 9 mai.

Deux réunions de travail ont été organisées avec le Département des Finances et de l'Economie, le Service d'Information et de Contrôle sur les Circuits Financiers et la Direction des Affaires Juridiques le 30 mai et le 1^{er} juin en vue d'analyser ce projet de texte consolidé.

Les remarques et observations suscitées par ce projet de texte consolidé ont été présentées à la Commission qui en a adopté une version définitive le 7 juin. Enfin, le rapport établi au nom de la Commission a été adopté par ses membres le 18 juin.

Ce projet de loi pourra par conséquent être présenté au vote de l'Assemblée lors de la Séance Publique du 21 juin 2018, demain.

2. Projet de loi, n° 973, relative au renforcement de la protection des personnes contre la diffamation et l'injure

Ce projet de loi, transmis au Conseil National le 27 décembre 2017, a été déposé en Séance Publique

le 22 février 2018 et renvoyé devant la Commission de Législation.

L'étude de ce texte n'a pas encore débuté.

3. Projet de loi, n° 975, modifiant les dispositions du Code pénal relatives à la conduite d'un véhicule sous l'empire d'un état alcoolique

Ce projet de loi a été transmis au Conseil National le 18 mai 2018, il a été déposé en Séance Publique de ce jour et renvoyé devant la Commission de Législation.

L'étude de ce texte n'a pas encore débuté.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur BREZZO de ce compte-rendu.

Madame Nathalie AMORATTI-BLANC, c'est à vous à présent au titre de la Commission des Droits de la Femme et de la Famille, de donner lecture de l'avancée des textes renvoyés devant votre commission.

Mme Nathalie AMORATTI-BLANC.- Merci, Monsieur le Président.

1. Projet de loi, n° 920, modifiant les dispositions du Code civil relatives à l'adoption

Ce projet de loi est arrivé au Conseil National sous la précédente législature, le 15 avril 2014. Il a été déposé en Séance Publique le 11 juin 2014 et renvoyé devant la Commission le même jour.

La nouvelle législature a débuté son étude le 26 mars 2018 et M. Guillaume ROSE a été désigné rapporteur le 11 avril 2018.

La commission est d'ores et déjà arrivée au terme d'une première lecture de ce projet de loi. Dans ce cadre, les élus ont pris connaissance des travaux effectués sous la précédente législature et plus particulièrement des échanges de courriers avec le Gouvernement et du compte-rendu de la rencontre avec l'assistant judiciaire en charge des dossiers d'adoption auprès de la Direction des Services Judiciaires.

Soucieux de connaître la réalité pratique des adoptions, les membres de la commission ont souhaité rencontrer les travailleurs sociaux et autres professionnels, qui ont à connaître, dans le cadre de leurs fonctions, des dossiers d'adoption. Aussi, des

courriers en date du 5 avril 2018 ont été adressés à cette fin, au Gouvernement ainsi qu'à la Direction des Services Judiciaires.

Par courrier en date du 18 avril 2018, le Directeur des Services Judiciaires a fait part de son approbation quant à la tenue d'une réunion de la commission en présence de Magistrats et de représentants de sa Direction. Aussi, lors de la réunion de la commission du 30 mai 2018, les membres de la commission ont pu prendre connaissance des avis et observations de la Vice-Présidente du Tribunal de première instance, du Juge Tutélaire ainsi que de l'assistant judiciaire en charge des dossiers d'adoption à la Direction des Services Judiciaires.

Parallèlement, par courrier en date 29 mai 2018, le Ministre d'Etat a accepté qu'une délégation du Gouvernement, composée de la Direction des Affaires Juridiques et du Département des Affaires Sociales et de la Santé assistent à une prochaine réunion de la commission.

Désireux de présenter ce texte au vote de l'Assemblée lors de la Session d'Automne, le Conseil National se tient dans l'attente d'une proposition de date en vue de l'organisation de cette réunion.

2. Projet de loi, n° 958, relative à la sauvegarde de justice, au mandat de protection future et à l'exercice de l'activité de mandataire judiciaire

Ce projet de loi, arrivé au Conseil National sous la précédente législature, le 7 novembre 2016, a été déposé lors de la Séance Publique du 29 novembre 2016 et renvoyé devant la commission.

Le 7 février 2017, la commission recevait les mandataires judiciaires exerçant en Principauté afin de recueillir leurs commentaires et observations sur ce texte. En outre, un groupe de travail, désigné lors de la commission du 24 novembre 2016, a rencontré les magistrats concernés par ce texte de loi lors d'une réunion de travail en date du 9 février 2017.

A l'issue de ces rencontres, la commission, toujours sous la précédente législature, avait établi un texte consolidé qui a été transmis au Gouvernement le 22 mars 2017. Faute de réponse, trois courriers de relance ont été transmis au Gouvernement, en date du 3 mai, 28 juin et 7 septembre 2017.

Demeurant sans réponse et souhaitant reprendre les travaux relatifs à ce projet de loi, la nouvelle législature a relancé par deux fois le Gouvernement, par courriers des 27 mars et 14 mai 2018.

Le Conseil National espère être rendu destinaire d'une réponse du Gouvernement dans les meilleurs délais afin de pouvoir inscrire l'étude de ce projet de loi, important pour la protection des personnes vulnérables, à une prochaine réunion de la commission.

3. Projet de loi, n° 965, relative à l'aide à la famille monégasque et à l'aide sociale

Ce projet de loi, reçu par le Conseil National sous la précédente législature, le 16 mai 2017, a été déposé durant la Séance Publique du 6 juin 2017 et renvoyé devant la commission.

La nouvelle législature a débuté son étude lors de la commission du 9 avril 2018, réunion au cours de laquelle j'ai eu l'honneur d'avoir été désignée rapporteur de ce texte.

Les membres de la commission ont pris connaissance des échanges de questions et de réponses intervenus entre le Conseil National et le Gouvernement par courriers en date du 18 octobre et du 21 novembre 2017. Aussi, les différentes réunions de la commission ont permis d'adopter un texte consolidé le 4 mai 2018. Celui-ci a été transmis au Gouvernement le 18 mai 2018, accompagné des explications y afférentes.

Le travail de la commission a, entre autres, consisté à compenser les conséquences parfois préjudiciables des règles relatives à l'attribution de la qualité de chef de foyer. Ainsi, l'allocation compensatoire actuellement servie par l'Etat aux femmes monégasques concernées a été officialisée. Parallèlement, une allocation compensatoire subsidiaire viendrait pallier l'absence elle-même de droit à l'ouverture de prestations familiales du fait, soit de l'affiliation à un régime servant de telles prestations, soit d'activité professionnelle qui serait de nature à justifier d'un tel droit.

En outre, la commission s'est montrée soucieuse de mieux articuler les aides versées aux personnes âgées et celles versées aux personnes handicapées, notamment pour éviter les effets de seuil et clarifier les aides dont ils étaient respectivement les attributaires.

Toujours dans le cadre de cette étude et au vu de la diversité des aides sociales, le Conseil National adressait, le 13 avril 2018 un courrier au Gouvernement lui faisant part de son intérêt quant à la mise en place d'un guichet unique d'information, d'orientation et de coordination en matière d'aide sociale. Par courrier en date du 17 mai 2018, le Gouvernement

répondait que la Direction de l'Action et de l'Aide Sociales est en charge de cette mission et notamment de l'accueil, de l'information et de l'orientation des administrés sur les dispositifs d'actions et d'aides sociales mises en œuvre en Principauté. Aussi, s'est-il engagé à davantage communiquer auprès des Monégasques et des résidents sur son rôle. La commission ne manquera pas d'examiner si cette proposition est susceptible de répondre aux attentes du Conseil National.

Nos deux Institutions ont également pu échanger, toujours dans le cadre de l'étude du projet de loi n°965, sur la question du montant des allocations de chômage social. Aussi, je me félicite que les discussions ont conduit à envisager l'ouverture d'une réflexion sur la possibilité d'instituer, en Principauté, une allocation garantissant un revenu minimum aux personnes ne disposant pas des ressources suffisantes pour subvenir à leurs besoins.

Par ailleurs, par courrier en date du 8 mai 2018, le Ministre d'Etat répondait à un courrier du Président du Conseil National, daté du 7 novembre 2017, et proposait des amendements tendant à faire évoluer la réglementation en vigueur pour qu'à partir d'un certain âge, la qualification du handicap ne s'efface plus au profit de celle de vieillesse. La commission s'était également attachée à cette problématique, dans le cadre de l'étude du projet de loi n° 965, notamment afin de préserver le pouvoir d'achat des personnes concernées.

Enfin, par courrier en date du 14 mai 2018, le Gouvernement a fait part d'une réflexion engagée au sein du Département des Affaires Sociales et de la Santé relative aux vérifications des situations déclarées par les demandeurs d'aides sociales.

Aussi, concernant ces deux précédents courriers, ces propositions seront prises en compte au titre de nos échanges institutionnels afférents à l'étude du présent projet de loi.

4. Projet de loi, n° 974, relative au contrat de vie commune

Ce projet de loi, reçu par le Conseil National le 16 avril 2018, a été déposé durant la présente Séance Publique, le 20 juin 2018 et renvoyé devant la commission.

Son étude débutera au mois de juillet prochain devant la commission.

Je vous remercie.

M. le Président.- Je vous remercie, Madame AMORATTI-BLANC, pour l'exposé détaillé de la préparation de ces quatre importants projets de loi que vous étudiez actuellement devant la Commission des Droits de la Femme et de la Famille, qui est la plus sollicitée de toutes nos commissions et cela est une bonne chose pour l'évolution sociétale de notre pays.

La présentation détaillée des différents textes en cours d'étude par le Conseil National s'achève ainsi.

Toutefois, pour la bonne information de tous, je vais donner la parole aux Présidents de commissions qui n'ont pas de texte en cours d'étude, mais pour qu'ils nous fassent part rapidement des réflexions et des travaux qui sont en cours devant leurs commissions.

Nous allons commencer en suivant l'ordre protocolaire, par Monsieur José BADIA, le Président de la Commission des Relations Extérieures.

Nous vous écoutons.

M. José BADIA.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, en effet, la Commission des Relations Extérieures n'a, à ce jour, aucun projet de loi à l'étude. Toutefois, cette commission s'est réunie en date du 13 mars 2018 pour présenter et préparer un certain nombre d'activités à venir en matière de relations internationales.

A l'occasion de cette séance, un point et un récapitulatif des différentes délégations auprès des organismes internationaux a été effectué, à savoir :

- La délégation du groupe monégasque de l'Union Interparlementaire (U.I.P.) ;
- La délégation de la section monégasque de l'Assemblée Parlementaire de la Francophonie (A.P.F.) ;
- La délégation monégasque à l'Assemblée Parlementaire de l'Organisation pour la Sécurité et la Coopération en Europe (A.P.O.S.C.E.) ;
- La délégation à l'Assemblée Parlementaire de l'Union pour la Méditerranée (A.P.U.P.M.) ;
- La délégation à l'Assemblée Parlementaire de la Méditerranée (APM) ;
- La délégation à l'Assemblée Parlementaire du Conseil de l'Europe (A.P.C.E.).

Au cours de cette commission, il a été rappelé que les déplacements qui seront effectués par les élus permettront de mieux faire connaître les spécificités de la Principauté de Monaco auprès des

parlementaires du monde entier.

Je vous remercie.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur BADIA.

C'est au tour, à présent de la Commission de l'Education et de la Jeunesse, que préside Monsieur Marc MOUROU.

M. Marc MOUROU.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement-Ministres, chers collègues,

La Commission de l'Education et de la Jeunesse n'a, à ce jour, aucun projet de loi à l'étude. Toutefois, cette commission a mené de nombreuses actions et s'est réunie en date du 5 juin 2018 pour étudier les mesures phares du programme politique de la majorité, validé par le vote des Monégasques.

Lors de cette première réunion, j'ai pu informer les élus des avancées obtenues lors des deux Commissions des bourses d'études, (du 8 et 15 Mai 2018), au cours desquelles nous avons pu défendre l'intérêt des jeunes monégasques et résidents. En effet, nous avons permis la revalorisation des bourses de plusieurs étudiants dont la situation le justifiait.

De manière plus générale, la Commission de l'Education et de la Jeunesse a abordé la majoration à la hausse de manière significative des bourses d'études, qui sera défendue dans le cadre du Budget Primitif 2019. Cette majoration aura pour objectif de permettre à nos étudiants de pouvoir étudier dans de meilleures conditions.

Par ailleurs, l'organisation d'un grand concert annuel pour la jeunesse a été débattue et discutée en commission. Le principe de la tenue l'an prochain d'un premier concert a été accepté par le Gouvernement et les modalités pratiques seront finalisées dans les prochaines semaines.

Enfin, un groupe de travail, ouvert à la minorité, a été constitué pour mener une réflexion sur l'évolution du Pass'Sport Culture. Il reviendra vers la commission avec des propositions concrètes à présenter au Gouvernement.

Je vous remercie.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur MOUROU.

Monsieur Franck LOBONO, en votre qualité de

Président de la Commission du Logement, veuillez à présent nous faire part des réflexions qui sont en cours devant votre commission dont on sait qu'elle est très importante pour les Monégasques et les résidents de ce pays.

M. Franck LOBONO.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Président, Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement-Ministres, chers collègues,

La Commission n'a, à ce jour, aucun projet de loi à l'étude.

En revanche, la proposition de loi n° 239, relative à la sauvegarde et à la reconstruction des locaux à usage d'habitation relevant des dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, transmise au Secrétariat Général le 4 juin 2018 par les 21 élus du groupe majoritaire, a fait l'objet d'un examen lors des séances de la commission des 7 et 15 juin 2018.

C'est au cours de la séance du 15 juin 2018, que le rapport relatif à cette proposition de loi a été approuvé.

Dans la ligne des engagements pris devant les Monégasques, validés par leur vote, les élus de la majorité ont pour objectif de stopper la destruction programmée du secteur protégé et procéder, au fur et à mesure des travaux de promotion immobilière, à son renouvellement.

Cette proposition de loi sera présentée au vote de l'Assemblée lors de la Séance Publique de ce soir.

La commission va très prochainement aborder d'autres sujets qui sont en cours de réflexion et ont fait l'objet de différents courriers adressés au Gouvernement.

Le 8 mars dernier, nous abordions pour la première fois par écrit la construction de Testimonio 3 et demandions la relance du projet Grand Ida dans les meilleurs délais. Dans la même lettre nous réclamions la modification par Arrêté Ministériel du règlement de l'ANL afin que soient pris en charge par l'Etat les frais de caution et d'agence lors d'une location dans le privé, faute de disponibilité d'appartements domaniaux.

Dans ce même courrier, nous demandions que l'Etat modifie l'application des lignes directrices qu'il a établies en matière de surdensification volumétrique afin d'obtenir en contrepartie des appartements plutôt que des soutes financières.

Le 10 avril 2018, en réponse à une sollicitation du Gouvernement Princier, nous nous opposons à augmenter le revenu minimum de recevabilité des

dossiers de candidature. Dans ce courrier, nous avons rappelé qu'il nous paraissait important que tous les Monégasques, y compris ceux aux plus faibles revenus, puissent être candidats à l'attribution d'un appartement.

Le 24 avril 2018, nous avons saisi le Gouvernement Princier afin de modifier un critère de points pour les attributions domaniales. Cela concerne l'antériorité des demandes qui est aujourd'hui conditionnée par un délai d'un an minimum entre deux commissions. Ces dernières se réunissant souvent dans des périodes plus rapprochées, il convient de supprimer la condition annuelle.

Un autre point de préoccupation concerne l'Aide Nationale au Logement dont les plafonds nous paraissent de plus en plus éloignés de la réalité. Le secteur libre a atteint des sommets et il convient que l'Etat renforce ses efforts en s'adaptant au marché.

Enfin, l'Aide Nationale à la Mobilité est également un point important du programme de la majorité. Ce sujet a fait l'objet d'un premier échange avec le Gouvernement. Le Conseil National s'est engagé à mettre la question de la mobilité à l'ordre du jour d'une très prochaine Commission du Logement.

A cet effet, et pour l'ensemble des sujets évoqués précédemment, j'ai le plaisir de vous informer qu'une commission est d'ores et déjà pré-programmée avec le Gouvernement le 5 juillet prochain.

Merci.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur LOBONO.

Monsieur Daniel BOERI, en votre qualité de Président de la Commission de la Culture et du Patrimoine, voulez-vous nous faire savoir quels travaux sont en cours devant votre Commission ?

M. Daniel BOERI.- Merci, Monsieur le Président.

La Commission de la Culture et du Patrimoine n'a, à ce jour, aucun projet de loi à l'étude.

Toutefois, cette commission s'est réunie en date du 6 juin 2018, au Conseil National et elle a défini ses orientations, à savoir :

- Le Patrimoine, et en particulier la mise en place de la loi n° 1.446 du 12 juin 2017 relative à la préservation du patrimoine national et notamment du Conseil du Patrimoine,
- L'Attractivité de Monaco, avec particulièrement la Nuit Blanche et la définition d'une destination utile aux acteurs culturels pour le Fort Massena,

- La vie à Monaco avec les activités culturelles et particulièrement toutes les associations et par ailleurs le cinéma, le théâtre etc.

A cette occasion, Mme Michèle DITLOT a été élue Vice-Présidente de la commission.

Je vous remercie.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur BOERI.

Je donne à présent la parole à Monsieur Fabrice NOTARI pour la Commission Environnement et Qualité de Vie qu'il préside.

Je vous en prie.

M. Fabrice NOTARI.- Merci, Monsieur le Président.

La Commission Environnement et Qualité de Vie n'a, à ce jour, aucun texte à l'étude.

Néanmoins, elle s'occupe d'un domaine très vaste et traite de sujets qui sont, si on peut dire, « à fleur de peau » en ce moment pour nos compatriotes.

Parmi plusieurs actions, on peut souligner une Commission Plénière d'Etude, en présence des membres du Gouvernement, qui s'est réunie, le 15 mai 2018, autour du thème de la qualité de vie. En effet, le Conseil National a souhaité échanger avec le Gouvernement sur les mesures concrètes qui peuvent être prises pour améliorer la qualité de vie des résidents de la Principauté, à l'égard des différentes nuisances.

Ont ainsi été abordés, à cette occasion, les problèmes de circulation, d'incivilités et de nuisances émanant de véhicules bruyants et de chantiers. Les discussions se sont plus particulièrement focalisées sur les mesures en faveur de la circulation, et notamment la création d'une « brigade de la circulation » proposée par la majorité, ainsi que les mesures concrètes visant à limiter les nuisances des chantiers, à prendre dans les meilleurs délais.

Malheureusement, le sujet avait été très lourd et nous n'avons pas pu traiter tous les sujets que nous voulions, donc la commission se réunira dès la fin de cette session de printemps, courant juillet, dans le but de poursuivre les discussions non achevées avec le Gouvernement sur notamment la lutte contre la pollution des navires et les perspectives relatives au traitement des déchets.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur NOTARI.

Monsieur Guillaume ROSE, au titre de la nouvelle Commission pour le Suivi de la Négociation avec l'Union Européenne, commission que nous avons créée lors de notre séance d'investiture le 22 février dernier, vous avez à présent la parole pour nous faire part des réflexions menées par votre commission.

M. Guillaume ROSE.- Merci, Monsieur le Président.

La Commission de Suivi de la Négociation avec l'Union européenne créée par cette nouvelle législature 2018-2023 n'a, à ce jour, aucun projet de loi à l'étude. Toutefois, cette commission a rencontré une délégation du Gouvernement lors de sa réunion du 8 juin 2018, séance très informative et l'occasion d'échanges avec l'ensemble des Conseillers Nationaux.

Je tiens à souligner l'importance des travaux et des échanges au sein de cette nouvelle commission et ce, notamment avec les réunions régulières qui se tiennent avec le Gouvernement à l'occasion de chaque session de négociation qu'il tient avec les Autorités européennes à Bruxelles (à raison d'une toutes les 6 à 7 semaines environ).

Au regard de l'importance vitale de ce sujet pour Monaco, il convient de disposer d'un bon niveau d'information.

Ainsi, au cours de ce premier échange entre le Gouvernement et les élus de la nouvelle mandature sur les problématiques complexes que soulève la question d'un éventuel Accord d'Association avec l'Union européenne, il a été rappelé qu'il s'agit d'un enjeu majeur pour la Principauté et les Monégasques.

Le Conseil National est particulièrement attentif à l'avancée des discussions et vigilant quant au respect des spécificités monégasques, notamment s'agissant de la priorité nationale et du critère de nationalité.

Votre Président indique que les prochaines réunions se tiendront le 25 juin 2018 en présence d'une délégation du Comité Monégasque des Professions réglementées (CMPR) afin d'échanger sur les difficultés, les inquiétudes et les opportunités qui pourraient surgir dans le cadre de la négociation d'un éventuel Accord d'Association, puis le 26 juin 2018 avec une délégation du Gouvernement chargée des négociations afin de poursuivre les échanges fructueux et constructifs amorcés depuis le début de la mandature.

Je vous remercie.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur ROSE pour ce compte-rendu des travaux de votre commission. Il nous a semblé que la négociation de cet éventuel Traité était tellement fondamentale et essentielle pour l'avenir de notre pays, que cela justifiait bien la création d'une commission dédiée au sein du Conseil National.

Je vais à présent passer la parole à Monsieur Franck JULIEN pour une autre nouvelle commission que nous avons également mise en place le 22 février dernier, je veux parler, bien sûr, de la Commission pour le Développement du Numérique, sujet ô combien d'actualité, présent et futur, pour Monaco.

Monsieur JULIEN, je vous en prie.

M. Franck JULIEN.- Merci, Monsieur le Président.

La Commission pour le Développement du Numérique créée par le Conseil National le 22 février dernier, n'a pas encore de projet de loi à l'étude. Cependant, elle s'est d'ores et déjà réunie à deux reprises pour définir les thèmes et enjeux que la commission devra aborder lors de cette mandature.

Il a notamment été décidé de créer un groupe de travail interne à la commission sur la thématique de la *Smart City*, qui a été ouvert aux minorités.

Dans la continuité des réunions qui précèdent, un échange avec le Gouvernement concernant les nouvelles lignes directrices sur le sujet de la « *Smart City* » devrait intervenir au début du mois de juillet.

Par ailleurs, une Commission Plénière d'Etude sur le sujet de Monaco Telecom s'est tenu le 29 mai en présence du Gouvernement et de la Direction de Monaco Telecom.

Cette commission a donné lieu à un échange de qualité et a été l'occasion pour le Conseil National d'exprimer un certain nombre de demandes dont la principale réside en la mise en place d'une meilleure segmentation de l'offre, comme s'y était engagé l'actuel actionnaire privé.

En effet, à titre d'exemple, le Conseil National considère qu'un opérateur en situation de monopole ne peut pas avoir dans son catalogue, qu'une seule et unique offre *triple play*, car cela revient à nier la diversité des usages et la diversité sociologique de notre pays.

A l'issue de cette commission, la Direction de Monaco Telecom s'est montrée ouverte à la discussion et nous espérons que les réunions qui sont planifiées dans les semaines à venir seront fructueuses car la qualité de service et les prix pratiqués par

l'opérateur monopolistique monégasque sont des sujets récurrents chez les résidents de la Principauté.

Et enfin, je terminerai mon intervention en vous exprimant ma satisfaction sur le fait que le Gouvernement ait pris tout récemment la décision de transformer la Proposition de loi n° 237 relative à la *blockchain* en projet de loi.

Mesdames et Messieurs, je vous remercie pour votre attention.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur JULIEN.

Il reste une dernière commission, en l'absence de Monsieur Jean-Louis GRINDA qui la préside, excusé pour raisons professionnelles, je l'ai dit en introduction de cette séance. Je précise qu'aucun texte n'est à l'étude devant la Commission pour le suivi du Fonds de Réserve Constitutionnel et la Modernisation des Comptes Publics, qui a été également créée le 22 février dernier. Elle s'est réunie une fois déjà, le 19 mars 2018, pour faire un état des lieux, une information générale de la situation actuelle dans l'utilisation des fonds publics. Ces travaux vont continuer sur ces différentes problématiques, afin d'assurer une meilleure lisibilité des actions de l'Etat et du rôle des élus dans les domaines de sa compétence. Voilà ce que je voulais brièvement vous dire à la place du Président de cette commission, M. Jean-Louis GRINDA.

III.

DECLARATION DU GOUVERNEMENT SUR LES SUITES RESERVEES A UNE PROPOSITION DE LOI

M. le Président.- Monsieur le Ministre, par lettre en date du 25 avril 2018, vous m'avez informé de l'intention du Gouvernement Princier d'interrompre le processus législatif conformément à l'article 67 de la Constitution, concernant la proposition de loi, n° 233, relative à la libéralisation des loyers des appartements relevant des dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée et portant création de l'allocation compensatoire de loyer.

Vous souhaitez, Monsieur le Ministre, nous apporter quelques explications, j'en suis certain, sur cette décision. Je vous en prie vous avez la parole.

M. le Ministre d'Etat.- Merci beaucoup.

Je comprends qu'on revient à l'ordre du jour que vous nous avez transmis, le point III : « Déclaration du Gouvernement sur les suites réservées à une proposition de loi ».

Il s'agit donc de la proposition de loi, n° 233, relative à la libéralisation des loyers des appartements relevant des dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000.

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers Nationaux, conformément à l'article 67 de la Constitution, il me revient d'évoquer la décision du Gouvernement Princier d'interrompre la procédure législative concernant la proposition de loi adoptée sous l'ancienne mandature et enregistrée sous le n° 233, je cite le titre de cette loi : « relative à la libéralisation des loyers des appartements relevant des dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée et portant création de l'allocation compensatoire de loyer » fin de l'intitulé de la loi.

On rappellera que cette proposition de loi poursuivait un double objectif à savoir tout d'abord la libéralisation des loyers pour l'ensemble du secteur protégé et, ensuite, la création d'une aide au logement supplémentaire, destinée à compenser les augmentations de loyers qui seraient intervenues pour des logements occupés par les personnes protégées.

Le système ainsi proposé n'était ni totalement dérégulé, ni définitivement figé. Il s'articulait autour d'un loyer plafond applicable aux logements du secteur protégé dont l'évolution aurait été indexée sur celle des loyers pratiqués pour des logements similaires situés dans le voisinage immédiat et ne relevant pas de la loi 1.235.

Le mécanisme envisagé était intéressant en ce qu'il recherchait un équilibre entre, d'une part, la prise en compte du souhait des propriétaires de mieux voir valoriser leurs biens et, d'autre part, l'attention qui devait être portée au sort des locataires par l'octroi d'une aide financière spécifique versée par l'Etat.

Toutefois, cette proposition qui aurait généré un coût important pour le budget de l'Etat sans aucune compensation n'a qu'un objectif partiel, celui d'augmenter les loyers du secteur ancien. Il s'agit là d'une donnée importante pour les propriétaires concernés mais ce n'est pas la seule. Le Gouvernement entend, en effet, mener une réflexion plus large destinée notamment à appréhender l'ensemble des problématiques de ce secteur avec pour objectif sa préservation. Il rejoint en cela la préoccupation de votre Assemblée qui va étudier une proposition de loi que vous avez annoncée, Monsieur le Président,

et à laquelle je souscris, en tous les cas son étude, comme importante et ambitieuse du domaine 1.235.

Son examen, si elle est adoptée tout à l'heure comme l'a dit M. LOBONO, permettra d'enrichir la réflexion globale que le Gouvernement souhaite engager sur ce sujet. Ce travail essentiel pour l'avenir de la Principauté doit, en effet, être mené avec toute la sérénité et le temps nécessaire.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Monsieur le Ministre.

Après cette déclaration, j'ouvre le débat sur l'interruption du processus législatif.

Y a-t-il des élus qui souhaitent intervenir ?

Madame BOCCONE-PAGES, Monsieur LOBONO, ensuite.

Madame la Vice-Présidente, nous vous écoutons.

Mme Brigitte BOCCONE-PAGES.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement-Ministres, Monsieur le Président, chers collègues,

J'interviendrai en liminaire de cette séance législative, au nom de la majorité Primo ! Priorité Monaco.

Il n'est pas agréable pour le Conseil National de voir une proposition de loi, fut-elle votée par l'ancienne mandature, stoppée par le Gouvernement. Nous regrettons que le Gouvernement ait décidé de ne pas transformer en projet de loi cette proposition de loi relative à l'allocation compensatoire de loyer.

En effet, l'objectif recherché par ce texte était de redonner aux propriétaires le sentiment de ne pas être privés de leur droit de propriété, tout en préservant la fonction sociale du secteur protégé.

Ce texte aurait permis à l'Etat d'assumer pleinement son rôle social, et ainsi de ne plus faire peser la charge afférente aux loyers modérés du secteur protégé sur les petits propriétaires.

Ce soir, nous prenons acte, Monsieur le Ministre, de cette décision et entendons bien que le Gouvernement souhaite un débat plus large sur ce sujet si important.

Comme nous l'avons indiqué clairement dans le programme de la majorité, nous sommes favorables à ce que l'Etat joue son rôle social par l'attribution d'une aide sociale aux petits propriétaires pour

compenser la perte de loyer qui résulte du secteur protégé.

Nous déplorons cette décision qui est pour nous une occasion ratée et nous ne manquerons pas de défendre ceux qu'il est commun d'appeler « les petits propriétaires » durant tout notre mandat.

L'avenir du secteur protégé et de l'ensemble des acteurs concernés est au cœur de nos préoccupations.

Notre proposition de loi relative à la sauvegarde et à la reconstruction des locaux du secteur protégé, qui sera développée plus tard par Monsieur le Président de la Commission du Logement Franck LOBONO, le prouvera concrètement.

Je vous remercie, Monsieur le Président.

M. le Président.- Merci, Madame la Vice-Présidente.

Monsieur LOBONO justement a demandé la parole.

Nous vous écoutons.

M. Franck LOBONO.- Merci, Monsieur le Président.

Juste pour vous dire que je suis personnellement déçu par le retrait de cette proposition car elle aurait été parfaitement complémentaire avec le texte que nous déposons ce soir.

Dans son programme, notre majorité, qui a une vision sociale et humaine de la politique, est tout autant attachée à défendre l'intérêt des petits propriétaires qu'il conviendra d'aider par un nouveau mécanisme législatif adapté.

Si la politique sociale de l'Etat est indispensable à l'équilibre dans notre pays et nous la soutenons, bien évidemment, elle ne doit plus se faire sur le dos des petits propriétaires. La proposition que nous présenterons un peu plus tard offrira également une grande avancée en ce sens.

Merci.

M. le Président.- Je vous remercie.

Y a-t-il d'autres interventions dans le cadre de ce débat ?

Si plus personne ne demande la parole sur ce sujet, moi je voudrais simplement, comme viennent de l'exprimer mes collègues qui ont pris la parole avant moi, en tant que Président du Conseil National, dire que notre Assemblée ne peut que regretter l'arrêt de toute proposition de loi, d'autant plus lorsqu'elle est consensuelle puisqu'elle avait été

votée à l'unanimité des Conseillers Nationaux dans le précédent mandat, toutes sensibilités politiques confondues. Elle reflétait une intention louable, vous l'avez dit : faire jouer à l'Etat son rôle social et non plus aux petits propriétaires, comme cela leur est imposé injustement depuis fort longtemps et trop longtemps.

Mais, Monsieur le Ministre d'Etat l'a dit et nous prenons acte de votre déclaration, nous entendons que la porte n'est pas définitivement fermée. Comme vous le savez, nous allons voter une proposition de loi pour la sauvegarde du secteur protégé, et pour nous, effectivement, elle est vraiment complémentaire de l'objectif recherché par la proposition de loi dont le Gouvernement vient, hélas, d'interrompre le processus législatif.

Le Conseil National donne donc rendez-vous au Gouvernement dans le cadre de ce futur débat que le Ministre d'Etat a appelé aussi de ses vœux, qui va être lié au processus législatif qui va suivre le vote de la proposition déposée ce soir par la nouvelle majorité.

Si ce texte vise à pérenniser le secteur protégé pour les locataires monégasques et enfants du pays, il vise aussi à mettre fin dans les immeubles reconstruits à la limitation de fait des droits des propriétaires.

C'est pourquoi la création d'une allocation compensatoire de loyer en faveur des propriétaires est vraiment complémentaire du texte qui va être débattu ce soir et donc, vous ne serez pas étonné, bien évidemment, que nous en soutenions le principe à l'avenir, dans le cadre des débats que nous aurons sur ce texte.

IV.

DISCUSSION DE DEUX PROPOSITIONS DE LOI ET D'UN PROJET DE LOI

M. le Président.- Chers collègues, le point IV de notre ordre du jour appelle la discussion de deux propositions de loi et d'un projet de loi.

S'agissant du vote, je vous rappelle – puisqu'on m'a posé la question, nous avons quand même plus de la moitié de l'hémicycle composé de nouveaux élus, d'élus qui siègent pour la première fois dans une séance législative – que l'on ne prend en compte que les votes des Conseillers Nationaux présents dans l'hémicycle.

Conformément à l'article 90 du Règlement intérieur, il ne sera donné lecture que des dispositions

générales de l'exposé des motifs des textes législatifs sachant que, bien évidemment, l'intégralité de l'exposé des motifs sera publiée au Journal de Monaco dans le cadre du compte-rendu *in extenso* de notre Séance Publique.

Enfin, s'agissant du rapport afférent aux textes législatifs, dès lors que les articles amendés seront lus par le Secrétaire Général au moment du vote, article par article, je vous propose, comme c'est l'usage et par souci d'efficacité, qu'ils ne soient pas lus par les rapporteurs des différents textes, cela nous évite de les entendre deux fois à quelques minutes d'intervalle. Le Gouvernement est d'accord aussi avec cette approche, nous en avons parlé.

Nous débutons nos travaux par l'examen de la :

1. *Proposition de loi, n° 239, de M. Franck LOBONO, cosignée par Mmes Karen ALIPRENDI-DE-CARVALHO, Nathalie AMORATTI-BLANC, MM. José BADIA, Pierre BARDY, Mmes Corinne BERTANI, Brigitte BOCCONE-PAGES, MM. Daniel BOERI, Thomas BREZZO, Mme Michèle DITTLLOT, M. Jean-Charles EMMERICH, Mme Marie-Noëlle GIBELLI, Mlle Marine GRISOUL, MM. Franck JULIEN, Marc MOUROU, Fabrice NOTARI, Christophe ROBINO, Guillaume ROSE, Balthazar SEYDOUX, Stéphane VALERI et Pierre VAN KLAVEREN, relative à la sauvegarde et à la reconstruction des locaux à usage d'habitation relevant des dispositions de la loi n° 1.235 di 28 décembre 2000, modifiée.*

Je demande à Mme Corinne BERTANI de donner lecture des dispositions générales de l'exposé des motifs.

Mme Corinne BERTANI.- Merci, Monsieur le Président.

EXPOSÉ DES MOTIFS

La majorité Primo !, issue des élections de 2018, a annoncé, durant la campagne électorale, qu'elle ferait du logement la priorité absolue de la Législature à venir. A cet égard, six mesures cohérentes et complémentaires avaient été présentées dans le programme adressé à l'ensemble des Monégasques.

Ces dernières témoignent d'une vision transversale de la problématique du logement, mettant ainsi en exergue le fait que les différents secteurs qui lui sont consacrés en Principauté – très schématiquement, les secteurs domanial, protégé et libre – sont résolument en interaction. Aussi, ce qui affecte l'un des secteurs aura des conséquences sur un autre, au détriment des personnes qui, à ce jour, ne parviennent pas à se loger, c'est-à-dire, les Monégasques

ainsi que les autres personnes protégées au titre des dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, parmi lesquelles se trouvent les Enfants du Pays.

Ainsi, s'il peut sembler aller de soi que les Monégasques doivent pouvoir être logés dans le secteur domanial et que le secteur protégé doit être réservé aux Enfants du Pays, la réalité de la situation du logement en Principauté montre que tel est loin d'être le cas. Cette réalité pourrait être dépeinte sous deux aspects.

Le premier est assurément l'absence de logements domaniaux en nombre suffisant pour loger l'ensemble des compatriotes conformément à leur besoin normal, ce qui a conduit les Monégasques à se reporter, par défaut pourrait-on dire, sur un autre secteur locatif dont les loyers leur restent accessibles : le secteur protégé. Ces logements, dont les offres de location sont publiées au Journal de Monaco, recueillent régulièrement, pour chaque appartement, plus d'une cinquantaine de candidatures de personnes inscrites en qualité de personnes protégées. Il est devenu fréquent que, parmi ces candidatures, figurent plus d'une dizaine de Monégasques pour un même bien. Fort logiquement, l'accroissement du nombre de Monégasques logés dans le secteur protégé affaiblit considérablement les chances, pour les Enfants du Pays, de pouvoir disposer d'un logement à loyer modéré en Principauté, car ils bénéficient d'un rang de priorité inférieur.

Le second réside dans la disparition même des locaux à usage d'habitation du secteur protégé disponibles à la location, que celle-ci résulte d'opérations de promotion immobilière ou, tout simplement, de l'exercice légitime du droit de reprise par des propriétaires qui entendent les occuper eux-mêmes ou les faire occuper par un membre de leur famille. Dès lors, en souhaitant préserver le nombre d'appartements disponibles au sein du secteur protégé, cette proposition de loi répond avant tout à des préoccupations sociales et humaines.

La combinaison de ces éléments, lesquels pourraient d'ailleurs être complétés par l'augmentation quasi-exponentielle des prix du loyer dans le secteur libre, ne manque pas d'accentuer le départ des Enfants du Pays, le tout au détriment de la conservation d'une population stable sur le territoire de la Principauté, qui partage souvent des liens familiaux ou affectifs avec les nationaux et qui est profondément attachée à Monaco.

Or, les auteurs de cette proposition de loi sont attachés à la mixité sociale, qui fait la richesse de notre pays et qui participe de son identité. L'arrivée de nouveaux résidents étrangers aisés, doit se faire en parallèle du maintien des Enfants du Pays sur notre territoire.

Aussi, pour remédier à ces situations sans procéder à des modifications sur les règles applicables aux baux du secteur libre, deux leviers doivent être actionnés concomitamment :

- le premier porte sur la construction de logements domaniaux en nombre suffisant pour que les

Monégasques, à terme, puissent y être logés conformément à leur besoin normal, libérant ainsi les locaux du secteur protégé ; l'adoption d'un plan de construction d'urgence pour le logement des Monégasques est le premier engagement programmatique de la majorité Primo ! et celle-ci a d'ores et déjà obtenu des résultats significatifs en moins de cent jours de mandat ;

- le second a trait au maintien d'un parc locatif suffisant pour accueillir les autres personnes protégées, c'est-à-dire, d'une part, les personnes qui disposent d'un rang de priorité par les liens qu'elles entretiennent avec des personnes monégasques et, d'autre part, celles qui peuvent justifier d'attaches solides avec la Principauté elle-même, que l'on retrouvera sous la dénomination d'Enfants du Pays.

Ce second levier correspond précisément au principal objectif poursuivi par la présente proposition de loi : endiguer la destruction programmée du secteur protégé et procéder, peu à peu, au gré des travaux de promotion immobilière, à son renouvellement. Ce faisant, celle-ci met en œuvre le point n° 3 du programme politique de Primo ! Il consiste, en présence d'une opération de destruction de locaux relevant du secteur protégé, à exiger la construction ou la dation de locaux de substitution moyennant l'octroi, pour le ou les propriétaires faisant procéder aux travaux de démolition intégrale, d'une majoration du volume constructible par rapport à celui qui était occupé par l'immeuble qui fait l'objet de travaux de démolition intégrale. Cela permettra également d'englober les hypothèses de dérogation aux règles qui résultent des Ordonnances Souveraines portant règlement particulier d'urbanisme, de construction et de voirie des quartiers ordonnancés.

En d'autres termes, en contrepartie de la possibilité de construire un immeuble relevant du secteur libre d'une hauteur supérieure, des locaux devront être construits ou donnés en compensation, afin de répondre à un impératif motif d'intérêt général : celui d'assurer le logement des nationaux et des personnes présentant des attaches fortes avec la Principauté et les Monégasques. Ceci témoigne, une fois de plus, des raisons sociales et humaines qui conduisent à la rédaction de la présente proposition de loi.

Si le principe se comprend aisément, les obstacles sont toutefois importants lorsqu'il est question de le traduire concrètement et juridiquement, à commencer par le champ d'application même de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000.

En effet, il n'échappera à personne que ce secteur, issu d'un régime d'exception, est exclusivement composé de locaux construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947. Ainsi, par principe, l'immeuble nouvellement édifié en lieu et place de celui précédemment détruit ne saurait

relever de la loi n°1.235, précisément car sa construction est postérieure au 1^{er} septembre 1947. Dès lors, le maintien du parc locatif existant en présence de destructions de logements relevant du secteur protégé suppose de prévoir que le secteur protégé pourra accueillir, en son sein, des locaux neufs issus de la reconstruction consécutive à une démolition.

Cette nouvelle contrainte imposée aux propriétaires pour des raisons sociales suppose donc de réfléchir à l'octroi de justes compensations. Il convient de se poser une première question : comment faire en sorte que l'intérêt d'une opération de promotion immobilière subsiste pour le propriétaire s'il sait, *ab initio*, que certains des biens dont il aurait normalement la propriété sous le régime du secteur libre ou dont il est déjà propriétaire vont, en réalité, être soumis à la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 et à son régime d'exception ?

De plus, le fait que cette nouvelle contrainte trouve sa légitimité dans d'impérieuses considérations d'intérêt général liées au logement des nationaux et au maintien d'une population présentant des attaches fortes avec la Principauté et les Monégasques, impose au législateur de s'assurer que les moyens employés permettront d'aboutir à la finalité recherchée. Cela se traduira par la nécessité de s'assurer que les locaux nouvellement construits soumis au secteur protégé soient bel et bien affectés à la location.

Pour concilier tous ces éléments *a priori* contradictoires, il faut donc se poser une seconde question : qui aura la propriété des locaux nouvellement construits ou des locaux nouvellement affectés à la location dans le cadre du secteur protégé ? Les deux sujets sont indissolublement liés, car c'est en appréciant et en déterminant la portée des obligations à la charge du propriétaire qu'il sera possible d'établir, en retour, la nature et l'ampleur de la compensation à accorder au propriétaire.

En ce qui concerne donc la réponse à la première question – l'intérêt économique de l'opération immobilière –, il s'agit en effet de bien identifier la contrepartie à accorder au propriétaire. Sur ce point, la majorité Primo ! a considéré que l'Etat devrait avoir l'obligation de permettre aux propriétaires de construire un nouvel immeuble d'une hauteur plus importante, y compris par dérogation aux règles d'urbanisme normalement applicables. En d'autres termes, il doit pouvoir bénéficier, de plein droit, de la possibilité de majorer le volume constructible de son opération immobilière. Actuellement, l'octroi de certaines de ces majorations est subordonné au paiement d'une contrepartie pécuniaire par le propriétaire, pour des montants conséquents. En l'espèce, cette contrepartie pécuniaire ne sera plus exigée, étant précisé que, selon les lignes directrices du Gouvernement, elle ne le serait pas actuellement en présence d'une volumétrie inférieure ou identique au cadre bâti existant. Ainsi, on pourrait dire que le propriétaire a un triple intérêt dans l'opération :

- il va pouvoir construire un immeuble relevant du secteur libre avec tous les avantages y afférents, ce qui permet de rappeler que l'octroi d'une autorisation d'urbanisme relève des attributs de la puissance publique et que cette dernière peut raisonnablement fixer des conditions strictes pour sa délivrance, de manière à concilier l'intérêt général et les intérêts privés ; dans un Pays où le mètre carré est une ressource précieuse, chacun devrait en avoir conscience ;

- le nouvel immeuble construit pourra comprendre un certain nombre d'étages supplémentaires ;

- la construction de locaux à usage d'habitation soumis aux dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 ne représente pour le promoteur, que le coût de la construction, étant par ailleurs rappelé qu'il sera exonéré du paiement de « droits de surdensification » en numéraire.

Cela témoigne, si certains en doutaient, de la volonté des auteurs de la proposition de loi de ne pas entraver les opérations immobilières en Principauté et, tout au contraire, de faire en sorte que celles-ci demeurent attractives pour les opérateurs économiques.

S'agissant de la réponse à la seconde question – celle de la propriété des nouveaux biens construits ou mis en location –, la proposition de loi opte pour la solution qui présente le plus d'avantages au regard de la finalité poursuivie. Ainsi, les locaux nouvellement intégrés au secteur protégé seront cédés à l'Etat lors de l'achèvement des travaux, sans que celui-ci n'ait à verser une somme d'argent pour ce transfert de propriété. Qu'on ne se méprenne pas pour autant sur le caractère gratuit de ce transfert de propriété car, en appréciant l'opération de manière globale, on s'aperçoit aisément que l'Etat aura bel et bien accordé une compensation adéquate au propriétaire, ainsi que cela a été précisé. Il importe donc de s'assurer que les nouveaux biens soumis aux dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 vont permettre de loger les Nationaux et les Enfants du Pays dans les meilleures conditions possibles.

Dès lors, la propriété de l'Etat s'impose d'elle-même :

- elle garantit que le bien sera loué durablement à un loyer abordable et que, le cas échéant, les charges locatives plus élevées qui seront celles d'un bien neuf pourront être compensées par l'Etat ;

- elle permet d'évincer le risque lié à la cession du bien et à l'exercice corrélatif du droit de reprise par le nouveau propriétaire ; cela serait d'ailleurs d'autant plus choquant que le propriétaire initial a d'ores et déjà obtenu des contreparties de la part de l'Etat ;
- elle présente l'indéniable avantage de « libérer » le propriétaire privé des contraintes inhérentes à la location d'un bien sous le régime du secteur protégé et, à ce titre, la proposition va au-delà en anticipant, d'une certaine manière, sur cette cession au bénéfice de l'Etat, en prenant à son compte la procédure de relogement et le relogement lui-même du locataire évincé par les travaux de démolition intégrale.

Tels sont donc les grands équilibres sur lesquels repose la présente proposition de loi.

De manière plus formelle et avant d'entrer dans les explicitations techniques qu'appelle la présentation du dispositif article par article, on relèvera que la proposition de loi comprend neuf articles dont huit viennent modifier la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée.

Ce faisant, les auteurs de la présente proposition de loi prennent le parti d'une extension du régime du secteur protégé. Pour autant, la question de la création d'un nouveau secteur par une nouvelle loi s'est posée.

Autant le dire, la frontière entre, d'une part, une loi nouvelle qui viendrait régir un nouveau secteur d'habitation composé de biens neufs venant se substituer à des locaux anciens et, d'autre part, l'extension de l'application d'une législation régissant des locaux anciens à des biens neufs, est particulièrement poreuse. Chacune de ces possibilités dispose de ses avantages et de ses inconvénients.

Aussi, le choix du maintien de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 repose-t-il, avant tout, sur des considérations pragmatiques tenant à l'absence de nécessité de dupliquer, au sein d'une loi nouvelle, un régime dont la mise en œuvre est connue et maîtrisée par les Services du Gouvernement.

Par ailleurs, ajouter une strate supplémentaire n'est pas nécessairement un gage de lisibilité, même si cette loi n° 1.235 n'a pas manqué de perdre de sa cohérence sous les ratures successives que lui infligent les différentes annulations prononcées par le Tribunal Suprême. Cela rappelle au Législateur que la prudence est de rigueur lorsqu'il s'attèle à de telles modifications législatives.

Sous le bénéfice de ces observations générales, la présente proposition de loi appelle désormais les commentaires spécifiques ci-après.

L'article premier de la présente proposition de loi entend procéder à la modification de l'article premier de loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée. Cet article premier de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, porte précisément sur le champ d'application de ladite loi. Comme son intitulé l'indique, la loi n° 1.235, s'applique à des locaux construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, à condition qu'ils n'en aient pas été exclus par des dispositions expresses. Quatre exceptions figurent actuellement au sein de cet article premier de la loi n° 1.235.

L'une des exceptions prévues à cet article a attiré l'attention des auteurs de la présente proposition de loi, dans le cadre de la réforme projetée. Il s'agit du dernier tiret de l'article premier qui vise les locaux « *ayant fait l'objet d'une compensation conformément aux dispositions de l'article 42 de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959* », avant d'indiquer que les locaux « *offerts en compensation demeur[e]nt quant à eux soumis aux dispositions de la présente loi* ». Cet article 42, dont la survie malgré lui est le fruit d'un héritage historique, disposait qu'« *aucun local affecté à l'habitation ne peut être transformé, même par reconstruction, en établissement de spectacles publics ou de danse, ni en local commercial ou industriel, à moins que le bailleur n'ait, par compensation et au préalable, construit un autre local affecté à l'habitation ou aménagé, pour l'habitation* », avant d'indiquer que « *les locaux construits par compensation restent soumis, par exception aux dispositions de l'article 55, aux règles établies par la présente Ordonnance-Loi* ».

Les dispositions précitées ont une importance notable, car elles attestent que les dispositions régissant le secteur ancien d'habitation comportaient, dès leur établissement, non seulement des dispositions destinées à assurer le maintien en nombre suffisant de logements affectés à la location, mais que, pour y parvenir, il avait été possible d'y intégrer, par exception, des biens construits ou achevés postérieurement au 1^{er} septembre 1947. Ces locaux construits postérieurement venaient ainsi compenser la sortie d'autres biens et se voyaient appliquer, par une technique juridique se rapprochant d'une subrogation réelle immobilière par détermination de la loi, des dispositions qui, en principe, n'auraient pas dû les régir. C'est tout le sens du quatrième tiret de l'article premier de la loi n° 1.235 : ériger une exception à l'exception.

Telle est précisément la philosophie dont s'inspirent les modifications apportées à l'article premier, dont le but est de créer deux exceptions permettant de faire entrer dans le champ d'application de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 des locaux construits ou achevés postérieurement au 1^{er} septembre 1947.

Le premier cas de figure va concerner des locaux construits ou achevés après le 1^{er} septembre 1947, dès lors que ceux-ci seront venus se substituer à des locaux qui, cumulativement :

- ont été construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947 ;
- font partie des locaux relevant de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée ;
- ont été détruits par des travaux régulièrement autorisés de démolition intégrale.

Le second cas de figure prévu par cet article premier correspond à ce qui s'apparente à une souplesse laissée par les auteurs de la présente proposition de loi aux propriétaires faisant procéder à des travaux de démolition intégrale. Il s'agira de permettre, en cas d'impossibilité de construire des biens neufs nouvellement affectés à la location, l'entrée dans le secteur protégé de locaux qui devront être équivalents aux locaux qui auraient dû être substitués par l'opération de reconstruction. Cela permet ainsi de conserver une qualité équivalente pour les nouveaux biens appelés à intégrer le secteur protégé à titre dérogatoire. On trouvera ainsi, dans le cadre des modifications opérées, la référence :

- à des locaux substitués, c'est-à-dire des locaux nouvellement construits et donc neufs ;
- à des locaux venant en compensation, c'est-à-dire des locaux dont les qualités devront être assimilées à ces locaux neufs substitués, par exemple en ayant été construits depuis moins de cinq ans. En effet, la souplesse accordée aux propriétaires ne saurait l'être au détriment de la qualité du logement des Monégasques et des Enfants du Pays.

Cet article premier de la proposition de loi permet une entrée directe dans le vif du sujet. Pour comprendre la substitution de locaux mise en place, ainsi que le fonctionnement global du mécanisme, il est nécessaire de lire cet article premier en lien avec le nouvel article 39 issu de la présente proposition de loi, lequel, pour des raisons de présentation chronologique, fait l'objet de l'article 8 de la proposition de loi.

Ainsi, cet article 8 de la proposition de loi est, pourrait-on dire, le cœur de celle-ci. De manière liminaire, le positionnement à l'article 39 s'explique avant tout pour des raisons de place vacante au sein de la loi n° 1.235, dans la mesure où l'ancienne version de cet article 39 n'a plus de

raisons de subsister. Cette dernière a produit tous ses effets utiles en ce qu'elle modifiait l'article 3 d'une loi autonome, à savoir la loi n° 887 du 25 juin 1970, modifiée.

En outre, cet article ne concernera que les propriétaires personnes privées. En effet, dans la mesure où l'Etat déciderait de procéder à une opération de démolition de locaux soumis aux dispositions de la loi n° 1.235, les logements reconstruits relèveraient nécessairement du secteur domanial d'habitation et seraient donc réservés au logement des Monégasques.

Ce nouvel article 39 va donc poser le véhicule juridique, le moyen pourrait-on dire, par lequel l'Etat va pouvoir obtenir, d'un propriétaire ou d'un promoteur, qu'il construise un certain nombre de logements qui seront soumis aux dispositions de la loi n° 1.235 : il s'agit de l'autorisation de travaux. Ainsi, la construction de ces nouveaux logements sera érigée en condition de l'obtention de l'autorisation de procéder aux travaux de démolition intégrale.

Notons que, pour des raisons d'ordre pratique, la construction de nouveaux logements n'aura pas forcément besoin d'être réalisée au titre de l'opération immobilière qui fait l'objet de la demande de travaux. Ainsi, dans l'hypothèse, loin d'être marginale en Principauté, où le propriétaire pourrait procéder à la construction de locaux de substitution au sein d'une autre opération faisant l'objet d'une demande d'autorisation de travaux, la contrepartie pourra être effectuée au titre de cette autre demande. Bien évidemment, dans l'hypothèse où cette autre demande d'autorisation de travaux correspondrait à des travaux de démolition intégrale de locaux relevant du secteur protégé, la construction de locaux de substitution au titre de cette autre demande d'autorisation de travaux viendrait en supplément de la première demande. Il s'agit d'une solution originale qui permettra, le cas échéant, de disposer d'immeubles dont les logements seront regroupés et soumis au même régime juridique.

On notera, en toute hypothèse, que le recours à l'autorisation de travaux repose sur un raisonnement d'ores et déjà retenu en droit positif par la loi n° 1.441 du 5 décembre 2016 relative à l'accessibilité du cadre bâti.

Sans préjudice bien évidemment des conditions exigées au titre de la législation d'urbanisme, trois conditions vont être exigées.

La première condition est précisément la construction de nouveaux locaux à usage d'habitation destinés à venir en substitution à ceux détruits. Le chiffre 1°) de l'article 39 pose à cet effet un critère quantitatif et trois critères qualitatifs tenant à ces locaux substitués :

- quantitatifs, en ce qu'ils devront être en nombre équivalents aux locaux relevant de la loi n° 1.235 détruits dans l'opération immobilière. Cela permettra, à terme, de stabiliser le nombre de logements disponibles ;
- qualitatifs, en ce que le local substitué devra être de même type que le local auquel il se substitue, c'est-à-dire, par exemple, un F2 pour un F2 ou un F3 pour un F3 ; ce local substitué devra en outre, être situé au moins au même étage que le local auquel il se substitue ; il devra par ailleurs comporter une surface au moins égale à la surface du local soumis à la loi n° 1.235 auquel il se substitue, ce qui permettra, en fonction des opérations, de disposer de surfaces supérieures.

Les auteurs de la présente proposition de loi ont entendu prendre en considération le fait que les appartements du secteur ancien d'habitation ont très souvent de petites surfaces. Dès lors, se limiter à la reproduction à l'identique des surfaces anciennes aurait conduit à disposer d'appartements, certes neufs et de qualité supérieure, mais de petite taille et en inadéquation avec le parc immobilier récent de la Principauté. Néanmoins, il ne pouvait être question d'exiger des appartements nouveaux d'une surface sans commune mesure avec les locaux détruits. Cela serait revenu, d'une part, à créer de trop grandes disparités entre les locataires d'un même secteur et, d'autre part, à affaiblir le mécanisme juridique de substitution retenu par la proposition de loi. Aussi un équilibre a-t-il été trouvé en faisant référence à des surfaces « *au moins égale à celle de ce dernier, calculée à partir de critères identiques à ceux ayant servi à la détermination de la surface du local auquel il se substitue* ».

Il ne s'agit toutefois que du premier point de ce chiffre 1), puisqu'il importe, comme cela a été évoqué, de permettre au propriétaire de disposer d'une solution alternative à la construction, à savoir, procéder à la dation d'appartements « de compensation ». Afin que cette dation ne soit pas préjudiciable à la qualité des locaux obtenus et de manière à maintenir la « transmission » du statut juridique des locaux anciens vers ceux qui vont faire leur entrée dans le secteur protégé, la proposition de loi choisit de soumettre ces locaux de compensation aux mêmes critères que les locaux de substitution. Elle prévoit également que ces locaux venant en compensation devront disposer d'une qualité équivalente.

En d'autres termes, si l'écran des locaux de substitution est maintenu pour des raisons juridiques, il faudra en faire abstraction pour apprécier concrètement la portée de l'obligation du propriétaire. Dès lors, il faudra que ces locaux de compensation soient en nombre équivalents à ceux détruits, que chacun des locaux corresponde à un local de même type détruit dans l'opération et que la

surface de ce local de compensation soit égale à la surface du local de même type détruit.

Cela n'est toutefois pas suffisant car, dans la mesure où ces locaux de compensation n'auront pas été nouvellement construits, c'est-à-dire qu'ils préexisteront à la demande d'autorisation de travaux ou, à tout le moins auront une existence antérieure aux locaux qui auraient dû être ceux de substitution, il faut déterminer leur qualité. On pourrait dire que, si ces locaux de compensation ne sont pas nouvellement construits, ils doivent néanmoins être neufs. La référence à des qualités équivalentes laisse, à ce titre, une marge d'appréciation suffisante à l'Etat et aux propriétaires.

Si le chiffre 1°) traite d'une condition applicable au propriétaire/promoteur, le chiffre 2°) concerne, en tant que deuxième condition prévue pour la délivrance de l'autorisation de travaux, la contrepartie due par l'Etat. Ainsi que cela a été précisé, il s'agira du droit de construire un immeuble d'une hauteur supérieure à celle occupée par le bâti existant, ce qui se traduit, dans le dispositif de la proposition de loi, par la référence à une majoration du volume constructible, ce point constituant la reprise des lignes directrices pratiquées par le Gouvernement.

Cette majoration du volume constructible permet *a priori*, d'englober tous les quartiers pouvant se prêter à des constructions plus élevées. Toutefois, il est des secteurs comme celui de Monaco-Ville et du ravin de Sainte-Dévote qui, ne faisant pas partie du secteur des ensembles ordonnancés, et ce, en application de l'article 5 de l'Ordonnance-Loi n° 674 du 3 novembre 1959 concernant l'urbanisme, la construction et la voirie, modifiée, se prêteront difficilement à l'application du nouveau dispositif prévu par la proposition de loi. Ainsi, bien que, dans certains cas limités, des immeubles d'une hauteur supérieure pourront être construits, il y aura nécessairement des hypothèses dans lesquelles les majorations du volume constructible ne pourront être allouées pour des opérations situées à Monaco-Ville. Sans exclure nécessairement les secteurs visés au chiffre 1 de l'article 5 précité, une atténuation du principe a été prévue, par l'insertion d'une disposition particulière permettant d'exclure du champ d'application de l'article 39 les opérations de démolition intégrale pour lesquelles cette majoration du volume constructible ne pourra pas matériellement être accordée.

On notera enfin que ce chiffre 2°) ne détaille pas les modalités de calcul de cette majoration du volume constructible, préférant faire renvoi au droit commun applicable et laissant surtout le soin aux Services du Gouvernement d'y procéder, compte tenu de la technicité de ce sujet. Dès lors, la présente proposition de loi ne procède nullement à une intégration des lignes directrices mises en œuvre par le Gouvernement en matière de

surdensification, ce d'autant qu'il ne s'agit pas d'exiger de la part du propriétaire le paiement d'une contrepartie pécuniaire. Mieux encore, le versement d'une somme d'argent au titre de la majoration du volume constructible est expressément prohibé.

En effet, en contrepartie de la majoration du volume constructible et du fait que le propriétaire récupérera des logements susceptibles d'être valorisés au prix applicable au secteur libre, l'Etat se verra transférer, à l'achèvement des travaux et sans qu'il n'ait à verser un prix pour cette acquisition, la pleine propriété des locaux substitués à ceux détruits qui relevaient du secteur protégé ou la propriété des locaux venant en compensation de ceux qui auraient dû être construits. Ces éléments ayant déjà été explicités, ils n'appellent pas de commentaires complémentaires, à ceci près que le transfert à l'issue des travaux est une sécurité apportée à l'Etat au regard d'un transfert progressif ou par anticipation, notamment en cas de dommages.

Une fois le mécanisme permettant d'assurer à l'Etat que le parc locatif relevant du secteur protégé ne décroîtra pas, il importe de s'atteler à l'articulation de ces nouvelles dispositions avec celles de la loi actuelle. A ce titre, l'existence de travaux de démolition intégrale pose assurément la question, dans l'hypothèse où ce local a dû être libéré pour l'accomplissement de ces travaux, du relogement du locataire évincé et, à terme, de sa réintégration ou non dans les locaux reconstruits.

Or, s'agissant du relogement du locataire évincé, la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, présente de sérieuses incohérences, en raison de l'annulation, par le Tribunal Suprême dans son arrêt du 16 avril 2012, de l'article 9 de la loi n° 1.377 du 18 mai 2011, lequel modifiait l'article 14 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée. En effet, dans le cadre de la réforme de la loi n° 1.235, par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011, le relogement du locataire et la procédure y afférente ont basculé de l'article 15 vers l'article 14. Dès lors, l'annulation prononcée par le Tribunal Suprême a eu pour conséquence de rétablir cet article 14 dans sa version antérieure à la modification apportée par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 sans pour autant que, corrélativement, l'article 15 n'en soit modifié, ce dernier n'ayant pas fait l'objet d'une annulation intégrale par le Tribunal Suprême. Par conséquent, le régime de l'obligation de relogement à la charge du propriétaire fait actuellement défaut, alors même que le nouvel article 15 poursuit le renvoi, pour la procédure de relogement, à cet article annulé.

Il importe donc, afin de pouvoir mener à bien la réforme souhaitée par la majorité Primo !, de rétablir de manière claire le régime du relogement du locataire en présence de travaux de démolition intégrale, ce qui va conduire à la modification de l'article 14 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée.

Pour autant, ce rétablissement ne saurait se faire à l'identique et il importe de prendre en considération les raisons ayant conduit à une telle censure par le Tribunal Suprême, à savoir que cet article 14 posait « *des obligations qui, eu égard aux caractères particuliers, notamment géographiques, de la Principauté, port[ai]ent à l'exercice du droit de propriété une atteinte excédant celle qui peut lui être apportée au regard des règles et principes constitutionnels* ». Ces considérations peuvent être interprétées comme une invitation à envisager un régime plus souple en présence de travaux de démolition intégrale, le relogement étant susceptible de s'étaler sur une durée plus importante que pour d'autres travaux.

Par ailleurs, dans la mesure où, désormais, l'Etat se verra transférer la propriété de locaux neufs substitués à ceux anciens, il paraît pertinent de considérer que ce relogement doit lui incomber, notamment parce que le propriétaire, à terme, n'a plus vocation à avoir de relations contractuelles avec le locataire évincé, n'étant plus propriétaire d'appartements régis par la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée.

En outre, les auteurs de la présente proposition de loi considéraient qu'il était de l'intérêt des locataires de pouvoir bénéficier d'une procédure de relogement qui préserve au mieux leurs intérêts avec, lors de l'achèvement des travaux, une possibilité de réintégrer des locaux neufs, chose actuellement impossible puisque les locaux nouvellement construits échappent à la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée.

Il résulte des développements qui précèdent que deux grands régimes distincts de relogement ont été envisagés :

- l'un à la charge de l'Etat en présence de travaux de démolition intégrale ; il fait l'objet de l'article 3 de la proposition de loi ;
- l'autre à la charge du propriétaire, pour des travaux autres que ceux de démolition intégrale ; il est prévu par les articles 4 et 5 de la proposition de loi, selon la nature des travaux visés et qu'un congé a été ou non délivré, de sorte qu'il y aura en réalité deux sous-hypothèses de relogement, l'une avec un formalisme allégé, l'autre renforcé.

L'article 3 de la proposition modifie les dispositions de l'article 14, lequel sera désormais uniquement consacré aux travaux de démolition intégrale et à la procédure de relogement y afférente.

Cet article 14 modifié est appelé à devenir un article majeur de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, par les principes qu'il énonce et met en œuvre, au premier

desquels figure le fait que les locaux reconstruits à la suite de travaux de démolition intégrale ne relèveront pas du secteur protégé, à l'exception, précisément, des locaux de substitution ou de compensation nouvellement insérés.

Sur le relogement proprement dit, celui-ci va désormais incomber à l'Etat pour les raisons ci-avant exposées. Il faut souligner, au préalable, que ce relogement a ceci de particulier qu'il doit s'efforcer d'organiser l'interaction entre le propriétaire privé et l'Etat – chacun ayant des obligations distinctes –, étant précisé que celles pesant sur le propriétaire sont relativement faibles, puisqu'il n'aura pas à sa charge les frais de déménagement du locataire.

Le premier élément à prendre en considération porte sur le caractère provisoire ou permanent du relogement, compte tenu du fait que la proposition opte pour un droit à la réintégration du locataire évincé dans le local se substituant au local détruit qu'il occupait. Aussi, une fois que le local de substitution soumis à la loi n° 1.235 sera reconstruit et habitable, le locataire aura un droit prioritaire à l'occuper, en sollicitant sa réintégration. A cet égard, la proposition de loi opte pour une application différenciée de cette réintégration, selon la catégorie d'appartenance du locataire évincé et le régime juridique du local au sein duquel le relogement est assuré.

Ainsi, lorsque le locataire relève de la catégorie 1°, c'est-à-dire un Monégasque, et qu'il aura été relogé dans un appartement dépendant du domaine de l'Etat, la réintégration n'aura pas lieu de plein droit dans le local venant en substitution ou en compensation. Le choix sera laissé au locataire, car ce dernier, pourrait-on dire, a vocation à occuper un appartement du secteur domanial. Aussi s'agit-il d'éviter des frais et désagréments de plus pour un foyer qui a d'ores et déjà dû quitter un premier logement. Quant à l'Etat, aucun coût supplémentaire n'est réellement à déplorer.

Un raisonnement similaire est retenu pour le locataire appartenant aux catégories 2° à 4° de l'article 3, à ceci près que, pour ces derniers, il sera fait référence aux locaux à usage d'habitation soumis au droit de préemption de l'Etat et dont il est propriétaire. Il s'agira des locaux construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947 qui sont la propriété de l'Etat.

En revanche, lorsque le relogement n'aura pas été effectué dans l'un des locaux à usage d'habitation précités, par exemple dans un appartement du secteur libre dont l'Etat n'est pas propriétaire, le locataire, quelle que soit sa catégorie, sera impérativement réintégré dans un local de substitution ou venant en compensation de même type que celui qu'il occupait avant les travaux. A défaut, la charge pour le Budget de l'Etat pourrait s'avérer trop importante.

Ce système qui laisse ou non le choix au locataire en fonction d'hypothèses clairement définies, est, en définitive, plutôt souple pour l'Etat, ce d'autant que ce dernier n'a pas nécessairement l'obligation de reloger le locataire dans un bien lui appartenant. Cela lui permet, en outre, de planifier le relogement des locataires évincés, et d'anticiper notamment sur le caractère provisoire ou définitif dudit relogement.

Par ailleurs, la proposition de loi, en organisant la communication entre le propriétaire et l'Etat, permet de considérer que l'Etat sera informé par le propriétaire de l'intention de délivrer congé six mois avant la notification de ce congé au locataire. Pour autant, dans la mesure où l'Etat est à l'origine de la délivrance des autorisations de travaux de démolition, il aura en réalité la possibilité d'anticiper encore davantage un futur relogement.

Telles sont les grandes lignes de la première procédure de relogement, c'est-à-dire celle qui concernerait désormais les hypothèses de travaux de démolition intégrale. Viennent à présent les deux sous-hypothèses de relogement à la charge du propriétaire.

La première est traitée par l'article 4 de la proposition de loi, qui modifie le deuxième alinéa de l'article 14-1, lui-même relatif aux travaux visant à créer « *des locaux indépendants des logements existants par surélévation ou addition de construction* ». Dans ce cas, la loi n° 1.235, dans sa version antérieure à l'annulation prononcée par le Tribunal Suprême, ne visait pas expressément de congé qui serait adressé au locataire, se contentant de faire renvoi aux modalités de relogement. Le formalisme s'en trouve ainsi allégé, ce que les auteurs de la présente proposition de loi ont entendu reprendre. Il sera donc simplement indiqué qu'il incombe au propriétaire :

- de reloger provisoirement le locataire évincé jusqu'à l'achèvement des travaux dans un local en bon état d'habitabilité situé à Monaco, sans que le montant du loyer puisse excéder celui résultant du bail en cours ;
- et qu'il devra trouver un local correspondant au besoin normal du locataire évincé et présentant au moins des qualités comparables à celles du local initial.

La seconde sous-hypothèse est traitée par l'article 5 qui modifie l'article 15 de la loi n° 1.235, lequel, quant à lui, prévoit la délivrance d'un congé au locataire pour les travaux autres que ceux de démolition intégrale ou qui auront pour objet de créer des locaux indépendants des logements existants par surélévation ou addition de construction. L'utilisation du congé suppose donc d'organiser les règles de fond et de forme applicables audit congé, en sus du relogement lui-même. En réalité, dans la mesure où le relogement « type » sera prévu à l'article 14-1

nouvellement modifié, l'article 15 se contente d'y faire renvoi, ce qui limite la nouveauté à la seule adjonction des règles relatives au congé, lesquelles sont classiques et n'appellent pas davantage de commentaires.

Ceci précisé, il est désormais nécessaire de s'intéresser aux conséquences pécuniaires, pour le locataire, de l'introduction, au sein du régime de la loi n° 1.235, de locaux nouvellement construits ou, à tout le moins, neufs par rapport à ceux qui avaient été construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947.

En effet, chacun doit bien se douter que les loyers et charges afférents à de tels biens « nouveaux » ne sont théoriquement pas comparables à ceux d'un secteur ancien. Aussi le risque d'une augmentation conséquente est-il bel et bien réel. Cette problématique avait été partiellement anticipée en transférant la propriété de ces appartements substitués ou venant en compensation à l'Etat. Par ce transfert, l'Etat peut ainsi jouer pleinement le rôle social qui est le sien, en faisant en sorte que les loyers et les charges locatives de ces locaux demeurent abordables pour les Monégasques et les autres catégories de personnes protégées. Notons, de surcroît, que de telles augmentations pèseront davantage sur les bénéficiaires de l'allocation différentielle de loyer, laquelle est sans commune mesure avec l'aide nationale au logement attribuée aux Monégasques. Il est donc impérieux que le coût global de ces nouveaux biens ne soit pas reporté sur les locataires.

Pour ce faire, la proposition de loi s'efforce d'apporter deux correctifs, dont il ne surprendra personne que le premier concerne la détermination du loyer, alors que le second porte sur les charges locatives.

La fixation du loyer des biens régis par les dispositions de la loi n° 1.235 est soumise à des règles particulières prévues à l'article 18 de ladite loi. Cet article dispose ainsi que le loyer est établi par référence aux loyers appliqués « *dans le même secteur d'habitation pour des locaux comparables relevant du même régime juridique à la date de promulgation de la présente loi, situés dans le même quartier ou un quartier voisin, dans des immeubles de qualité similaire et présentant des prestations équivalentes* ».

Si certains éléments ne posent pas de réelles difficultés, à l'instar de la localisation du bien, on peut pressentir que d'autres risquent de mal s'accorder, surtout pour la détermination du premier loyer applicable, avec des biens construits ou achevés postérieurement au 1^{er} septembre 1947. En effet, comment trouver des biens soumis aux dispositions du secteur protégé qui disposent de « *qualité similaire* » et présentent « *des prestations équivalentes* » à celles de locaux neufs ? Cela s'avère tout simplement impossible. Aussi, sauf à renoncer à poser des règles de

fixation, il importe de donner une plus grande souplesse aux Services du Gouvernement dans la future détermination des loyers, sans pour autant aller jusqu'aux prix appliqués au sein du secteur domanial d'habitation. Ce dernier choix serait susceptible de créer de grandes disparités entre les locataires et n'est nullement souhaitable. De plus, ces loyers risqueraient d'être bien plus bas que ceux pratiqués par les propriétaires privés, avec un risque de baisse corrélative des loyers pour les propriétaires concernés.

Dès lors, l'article 6 de la proposition de loi privilégie une solution de compromis en indiquant, notamment, que les loyers seront fixés par référence à des immeubles « *considérés comme étant de qualité similaire et présentant des prestations équivalentes* ». Cela devrait permettre, dans l'esprit des auteurs de la présente proposition de loi, de fixer les loyers par référence au plus haut standing des biens soumis au secteur protégé, c'est-à-dire ceux ayant fait l'objet de travaux significatifs de rénovation et/ou d'amélioration.

L'article 7 de la proposition de loi crée, en insérant un article 18-1 nouveau, une aide nouvelle à destination des locataires. Cette aide sera destinée à compenser le montant des charges locatives des appartements substitués ou venant en compensation visés à l'article 39, selon un pourcentage déterminé. Pour préserver son caractère juste, cette aide doit être attribuée sous conditions de ressources des locataires. Pour le reste, les autres conditions pourront être déterminées par ordonnance souveraine, notamment quant au montant maximum des charges prises en considération et par analogie avec ce qui est pratiqué en matière d'aide nationale au logement et d'allocation différentielle au titre des loyers plafonds. L'objectif premier de la proposition de loi reste de poser le principe.

La dernière modification de la loi n° 1.235 abordée par la présente proposition de loi diffère des thèmes évoqués jusqu'à présent. Il est en effet étranger aux raisons premières qui ont conduit la Majorité Primo ! à la rédaction de cette proposition de loi, puisqu'il va être question de l'introduction de deux nouvelles catégories de personnes protégées.

Il s'agit, d'une part, des personnes ayant fait l'objet d'une adoption plénière par un Monégasque et, d'autre part, des père et mère d'un enfant de nationalité monégasque. Ces deux catégories sont ainsi introduites, par l'article 2 de la proposition de loi, au sein du chiffre 2°) de l'article 3 de la loi n° 1.235, lequel concerne les personnes protégées à raison de leurs liens avec un Monégasque. Bien que ces deux dernières aient été incluses dans l'annulation prononcée par le Tribunal Suprême dans sa décision du 16 avril 2012 précitée, elles paraissent devoir être réintroduites :

- pour les personnes ayant fait l'objet d'une adoption

plénière, par souci de leur assurer, conformément aux dispositions du Code civil, l'égalité en droit avec les enfants nés d'un auteur monégasque ; cette réinsertion est de surcroît cohérente avec le projet de loi n° 920 modifiant les dispositions du Code civil relatives à l'adoption et actuellement en cours d'étude par la Commission des Droits de la Femme et de la Famille ;

- pour les père et mère d'un enfant monégasque, car le défaut d'une telle réintroduction reviendrait :

- en premier lieu, à laisser perdurer une distinction directe à raison du statut conjugal, alors même qu'il est question de protéger la vie familiale. La personne divorcée d'un Monégasque et parent d'un enfant étant d'ores et déjà protégée, il faudrait en déduire que le foyer issu d'un parent non marié et de son enfant de nationalité monégasque ne mériterait pas d'être protégé. Si l'on peut concevoir que le mariage et la vie maritale n'ouvrent pas les mêmes droits, ces considérations doivent s'effacer, en l'espèce, au profit de la protection de la vie familiale prise dans sa globalité et de l'intérêt de l'enfant ;

- en second lieu, à maintenir une forme de discrimination indirecte au regard de la nature de filiation, selon que celle-ci est légitime ou naturelle puisque, ce faisant, l'enfant naturel de nationalité monégasque ouvre des droits moindres pour ses auteurs que l'enfant légitime, ce qui est un non-sens et contraire au principe d'égalité des filiations consacrées par les stipulations de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme.

Par conséquent, la modification apportée par cet article 2 poursuit assurément les mêmes objectifs humains et sociaux que les autres dispositions de la proposition de loi. Elles y trouvent donc une place à part entière, fortes des principes qu'elles entendent promouvoir.

Le dernier article de la présente proposition, l'article 10, concerne un point majeur : celui de son application dans le temps. En effet, plus le temps passe, moins l'on trouve de logements relevant du secteur protégé disponibles à la location. La Majorité Primo est convaincue du bien-fondé des arbitrages retenus au titre de cette proposition de loi, ce d'autant que tous les protagonistes concernés – l'Etat, les propriétaires et les locataires – ont à y gagner. Il importe donc de pouvoir mettre en œuvre les solutions préconisées le plus rapidement possible, ce qui suppose d'opter pour une solution forte : celle d'une application immédiate des nouvelles dispositions aux autorisations de travaux d'ores et déjà en cours d'instruction au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

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

M. le Président.- Je vous remercie, Madame BERTANI, pour cette lecture.

Je donne à présent la parole à Monsieur Franck LOBONO pour la lecture du rapport qu'il a établi au nom de la Commission du Logement.

M. Franck LOBONO.- Merci, Monsieur le Président.

La proposition de loi, n° 239, relative à la sauvegarde et à la reconstruction des locaux à usage d'habitation relevant des dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, a été transmise au Secrétariat Général du Conseil National le 4 juin 2018. Elle a été déposée lors de la présente Séance Publique, au cours de laquelle elle a été renvoyée devant la Commission du Logement, qui avait d'ores et déjà achevé son étude.

Cette proposition de loi constitue sans nul doute, en ce début de législature, l'un des premiers actes forts de la Majorité Primo ! sur un thème fondamental : celui du logement. Outre la concrétisation d'un engagement programmatique, elle est le reflet d'une vision claire et sur le long terme de la nouvelle Majorité en matière de politique du logement.

Cette vision s'efforce de concilier les différentes contraintes auxquelles Monaco doit faire face : un besoin en logement des nationaux et des enfants du pays particulièrement pressant, une exigüité territoriale presque unique au monde et la nécessité d'assurer la pérennité de l'activité économique et du développement de l'immobilier en Principauté. Avec un fil conducteur qui dicte les mesures à prendre : le secteur domanial doit, à terme, pouvoir accueillir l'ensemble des Monégasques dont la situation le justifie, libérant ainsi le secteur ancien d'habitation pour le bénéfice des autres personnes protégées. Il s'agit de celles qui présentent des liens de parenté avec les Monégasques ou qui ont un profond attachement à la Principauté, c'est-à-dire les enfants du pays.

S'atteler à une réforme du secteur protégé est un exercice difficile. Les différents Gouvernements et Conseillers Nationaux qui nous ont précédés ne le savent que trop, les équilibres sur lesquels reposent cette Législation sont aussi subtils que fragiles. Mais lorsqu'il est affaire de conviction, il faut accepter les risques induits par toute prise de décision politique, et

c'est ce que fait présentement la Majorité du Conseil National nouvellement élue. Pour autant, il ne faut nullement se méprendre sur la démarche : cette prise de risque a été mûrement réfléchie, en ayant à cœur de trouver un système qui, certes, restera perfectible, mais par lequel chacun des protagonistes qui font le secteur protégé aura à y gagner.

L'exposé des motifs illustre ces éléments dans le détail. Aussi, votre rapporteur souhaite donc ici rappeler simplement les idées qui font le particularisme et la force de cette proposition de loi.

La première d'entre elles, évidente sur le papier, est celle de pouvoir loger dans de bonnes conditions les locataires disposant d'un rang de priorité. Cela prendra bien évidemment du temps et implique nécessairement que, parallèlement à la sauvegarde du secteur protégé par l'obtention d'appartements de substitution ou de compensation, l'effort de construction des logements domaniaux permette aux Monégasques, dont la situation le justifie, d'être tous logés.

La deuxième tient à la volonté de la Majorité de permettre aux propriétaires d'être libérés des contraintes inhérentes à la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée. Dès lors, en attribuant la propriété des locaux qui remplacent ceux détruits du secteur protégé à l'Etat, et en confirmant que toutes les autres constructions nouvelles n'y sont pas soumises, le dispositif de la proposition de loi permet de protéger les locataires, tout en assurant aux propriétaires de pouvoir bénéficier de nouveaux biens de qualité dans le secteur libre. Ils pourront ainsi disposer pleinement de leur droit de propriété.

Cette deuxième idée rejoint la troisième, à savoir que la proposition de loi prend bel et bien en compte les intérêts des propriétaires en leur permettant, et ce de plein droit, de disposer d'une majoration du volume constructible dans le cadre de leur opération immobilière. Ainsi, outre le fait que les nouveaux biens relèveront du secteur libre, le ou les propriétaires pourront construire plus haut, plus grand, maximisant ainsi la valorisation de leur opération. Rappelons que notre Pays dispose d'un prix au mètre carré à la vente particulièrement élevé, alors que le coût de la construction reste, quant à lui, raisonnable au vu dudit prix de vente.

La quatrième et dernière idée-force consiste à

repositionner l'Etat en tant qu'acteur principal et stratégique du secteur protégé, afin qu'il puisse assumer et jouer pleinement son rôle social. En effet, au fur et à mesure des opérations de démolition intégrale et des reconstructions qui l'accompagneront, le nombre d'appartements dont l'Etat sera propriétaire va croître mathématiquement. Cela n'est nullement anodin car, à l'aspect quantitatif du nombre d'appartements, s'ajoute celui qualitatif lié au fait que ces appartements seront neufs. Cela met dès lors en lumière le fait que la proposition de loi s'apprête à transformer la nature même du secteur protégé, composé à l'avenir d'appartements récents de qualité permettant d'assurer le logement des locataires dans de bonnes conditions.

On le perçoit donc, cette proposition de loi est en réalité une amorce vers une modification plus profonde du secteur protégé qui, ayant lui-même muté dans sa structure, pourra laisser place à un nouveau secteur d'habitation présentant pour les locataires la garantie de pouvoir être logés en Principauté à des prix abordables, sans avoir à influencer sur la détermination des loyers du secteur libre d'habitation.

Il apparaissait nécessaire à votre rapporteur d'explicitier ces quelques éléments de réflexion, avant d'aborder les différentes discussions intervenues en Commission dans le cadre de l'étude de la présente proposition de loi.

Votre rapporteur relèvera d'emblée le caractère très constructif des échanges survenus en Commission et qui poursuivaient essentiellement l'objectif d'une réelle effectivité du futur dispositif. Aussi la proposition de loi a-t-elle reçu un accueil favorable à la quasi-unanimité des membres présents lors de son étude en Commission, lesquels se sont essentiellement focalisés sur l'article 8 de la proposition de loi, sans que cela ne conduise pour autant à la formulation d'amendements.

Cet article 8 est l'article central de la proposition de loi : il est celui qui, en présence de travaux de démolition intégrale, conditionne la réalisation de l'opération immobilière à la reconstruction de logements de substitution ou à la dation de logements de compensation, au bénéfice de l'Etat, moyennant une construction nouvelle valorisée en ce qu'elle sera plus élevée que ne l'était l'immeuble détruit. Il est donc parfaitement logique que cet article 8 fasse

débat et que des craintes légitimes soient exprimées, que ces dernières portent d'ailleurs sur l'effectivité, comme sur l'absence d'effectivité du futur texte. A cet égard, et sans livrer de grands secrets, chacun peut se douter, qu'avant de se retrouver ainsi retranscrit au sein de la proposition de loi, cet article a été écrit et réécrit à de multiples reprises pour s'efforcer de refléter l'équilibre et l'efficacité recherchés par ses signataires.

Plus particulièrement, l'application de la majoration du volume constructible est sans nul doute le sujet le plus délicat :

- elle est au cœur de la viabilité économique du projet et détermine en réalité si l'opération immobilière aura lieu ou non ;
- elle ne fait pas l'objet de règles claires et accessibles pour le profane.

On pourra donc comprendre aisément que la proposition de loi puisse susciter des réactions et des débats, puisqu'elle suppose de s'intéresser à deux questions qui ne s'invitent que trop rarement dans le débat public :

- d'une part, la rentabilité économique d'une opération immobilière en Principauté ;
- d'autre part, la nécessité, pour le Gouvernement, de poser enfin des règles précises, transparentes et opposables à tous en matière de majoration du volume constructible d'une opération immobilière.

Ce faisant, cette proposition de loi, avant même son adoption, remplit d'ores et déjà trois objectifs :

- lever progressivement le voile pudique dont est recouvert le rôle de l'Etat dans les opérations immobilières ;
- poser les prémices du secteur protégé de demain ;
- aborder concrètement le devenir des Enfants du Pays dont le problème majeur aujourd'hui est celui du logement.

Alors, entre le risque lié à une éventuelle moins

grande rentabilité économique d'une opération de promotion immobilière privée et celui de la disparition progressive d'une population stable partageant notre attachement à la Principauté, chacun aura compris que, pour des raisons humaines et sociales, tous ceux qui s'apprêtent à voter la présente proposition de loi ont fait leur choix.

C'est pourquoi, sans plus attendre et en espérant que le débat qui s'en suivra sera riche et constructif, votre rapporteur vous invite désormais à adopter sans réserve la présente proposition de loi.

Merci.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur LOBONO, pour votre rapport à la fois complet et très clair.

A présent, j'ouvre le débat général sur cette proposition de loi.

Je vois se lever la main de Monsieur Marc MOUROU.

Nous vous écoutons.

M. Marc MOUROU.- Merci, Monsieur le Président.

Le constat est évident, le secteur domanial est saturé depuis maintenant plusieurs années. Les Monégasques occupent donc en très grand nombre des appartements du secteur protégé en voie de disparition, c'est la raison pour laquelle je soutiens pleinement cette proposition de loi qui saura contribuer à maintenir un secteur protégé qui pourra à nouveau jouer son rôle : celui de constituer une solution pour les familles d'enfants du pays, le parc domanial ayant pour sa part vocation à accueillir l'ensemble des familles monégasques dont la situation le justifie.-

Je regrette aujourd'hui qu'une grande partie de la jeunesse soit dans l'incapacité d'accéder à l'émancipation de son foyer familial en raison de ce manque de logements. Il faudra continuer dans cette voie pour que tous les jeunes à Monaco puissent se loger de manière satisfaisante, je pense que c'est un point crucial pour leur permettre de prendre leur envol.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci beaucoup, Monsieur MOUROU, pour cette intervention à laquelle je souscris, bien sûr, mais une toute petite précision pour ceux qui écoutent ou qui lieront nos débats,

les 83 % dont vous faites, à juste titre, état, de Monégasques, ce sont ceux qui ont été logés dans les appartements libérés en 2017. Ce n'est pas 83 % de Monégasques dans la totalité du secteur, c'est 83 % des appartements mis en location en 2017 qui ont été loués par des nationaux, rang 1 de la loi. Voilà exactement la statistique.

Monsieur Jacques RIT, je vous en prie.

M. Jacques RIT.- Merci, Monsieur le Président.

La proposition de loi n° 239 est un texte devant lequel aucun élu ne peut rester indifférent car il concerne plusieurs sujets absolument fondamentaux.

Le dynamisme du secteur du bâtiment, importante source de recettes budgétaires, l'ancrage en Principauté d'une population, celle des enfants du pays qui a toujours fait partie intégrante de notre tissu social, l'accroissement du patrimoine immobilier de l'Etat, mais aussi le droit de disposer de son bien et, enfin, le maintien d'une égalité de traitement entre les propriétaires.

D'entrée, je précise que je voterai en faveur de cette proposition de loi parce qu'elle est audacieuse, parce qu'elle a l'ambition d'apporter une solution concrète au problème de l'inéluctable exode des enfants du pays. Pourtant, en l'état, ce texte comporte plusieurs éléments susceptibles de venir entraver sa transformation en projet de loi.

Le rapporteur nous dit, je cite : « *cette prise de risque a été mûrement réfléchie, en ayant à cœur de trouver un système qui, certes, restera perfectible, mais par lequel chacun des protagonistes qui font le secteur protégé aura à y gagner* ». Ces protagonistes sont les propriétaires, les locataires et sans nul doute l'Etat. Les locataires, majoritairement des enfants du pays, seraient les principaux bénéficiaires de la mise en application d'un tel dispositif. Et c'est là une juste cause ! L'Etat est, du moins je l'espère, tout autant préoccupé que le Conseil National par la décroissance de la population d'enfants du pays. Il devrait donc trouver dans ce texte une solution au problème qui se pose à lui en ce domaine. A l'opposé, il ne peut ignorer l'insatisfaction des propriétaires du secteur protégé, comme en témoigne la proposition de loi n° 233, adopté vers la fin de la précédente législature.

Enfin, ce que l'Etat aurait à gagner de plus concret dans la mise en place des dispositions de ce texte, serait la propriété des appartements qui lui serait donnée en substitution ou en compensation des appartements sous loi démolis dans le cadre d'une

opération immobilière.

Mais, qu'en est-il des propriétaires ? Et, qu'ont-ils à gagner dans une telle évolution législative ? Le rapport nous explique qu'ils disposeraient de plein droit d'une autorisation de surdensification volumétrique sans avoir à verser de soulte. Par contre, ils devraient céder gratuitement à l'Etat dans la nouvelle construction un nombre d'appartements neufs, identiques à ceux des appartements sous loi qui ont été démolis, pour permettre l'opération immobilière. L'alternative étant sous certaines conditions, l'apport d'appartements neufs extérieurs à l'opération, mais toujours en nombre équivalent.

En définitive, le propriétaire sortirait-il vraiment gagnant de l'application de ce texte ? Pour répondre à cette question, il est impératif de prendre comme référentiel les éléments qui conditionnent à l'heure actuelle les autorisations de surdensification volumétrique.

Le rapporteur de la proposition de loi, s'il insiste à plusieurs reprises sur l'absence de règle claire en matière de majoration de volume constructible dans les opérations immobilières, ne nous renseigne pas plus avant sur les dites règles.

En fait, ce sujet avait déjà fait débat lors des premiers mois de la précédente législature et, le 13 décembre 2013, le Conseil National fut destinataire d'un courrier du Ministre d'Etat dans lequel était définie la ligne directrice relative à la surdensification volumétrique. Il y est également précisé que la valorisation des datons de terrain public devra s'opérer selon une méthode analogue. En résumant à l'extrême, la différence entre le coût de construction de la surdensification et sa valeur de vente est évaluée et la valeur obtenue est divisée par deux, ce qui donne le montant de la contrepartie versée à l'Etat pour l'obtention du droit de surdensifier.

Appliquée de manière stricte cette règle semble assez claire.

Reste, bien sûr, le choix d'un curseur que le Gouvernement a souhaité placer sur la ligne médiane des 50 % et qui mérite, pour reprendre les termes même du rapporteur, d'être confronté à la question de la rentabilité économique d'une opération immobilière en Principauté. Par contre, cette méthode s'intègre assez bien dans le calcul du bilan promoteur global de l'opération.

Mais, revenons à l'évaluation de ce qu'un propriétaire peut gagner s'il décide de réaliser une opération immobilière avec l'application du dispositif

prévu par cette proposition de loi n° 239. A l'aune du référentiel que nous avons exposé précédemment et qui est applicable à l'heure actuelle, il est possible d'imaginer, en fonction des différents types d'opérations, une importante disparité dans ce que l'opérateur va pouvoir retirer de la surdensification accordée. Le rapport hautement variable entre la valeur et le nombre des appartements neufs à restituer et les recettes supplémentaires générées par la surdensification aboutirait, vraisemblablement, à trois types d'opérations : celle que l'on pourrait qualifier d'équilibrée ; celle qualifiable d'uniquement rentable et celle, enfin, qui serait manifestement intenable financièrement.

Seule la mise au point d'un dispositif ingénieux permettant d'estomper cette variabilité et d'aboutir à un juste équilibre, dans le respect de l'intérêt financier de l'Etat et du promoteur, pourrait assurer, à mon sens, la viabilité de cette proposition de loi. Mais, comme je l'ai dit initialement, elle porte en elle d'importantes valeurs et je souhaite sincèrement que le Gouvernement s'efforce d'y intégrer un dispositif prévoyant de nouvelles règles de surdensification dans le secteur protégé adapté à ce principe de restitution d'appartement. C'est là, à mon sens, l'incontournable condition préalable à sa transformation en projet de loi.

Merci.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur RIT.

Qui demande à présent la parole dans le cadre de ce débat général ?

Monsieur Thomas BREZZO et ensuite Monsieur Christophe ROBINO.

M. Thomas BREZZO.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Président, Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement-Ministres, Mesdames, Messieurs, chers collègues,

Nous sommes tous d'accord, ici, pour affirmer que le secteur protégé doit impérativement être préservé.

Comme le soulignait Franck LOBONO dans le cadre de la lecture du rapport, ce secteur disparaît rapidement sous nos yeux et si nous ne faisons rien, nous ne pourrions que constater les dégâts lorsque nous serons dans l'impossibilité de loger toute une partie de la population monégasque.

Tous ici, nous serions alors responsables pour notre inertie.

Alors, oui... Nous entendons déjà les critiques à

propos de ce texte.

Alors, oui, il convient toutefois de rappeler qu'on ne vise pas les opérations de démolition et que nous n'avons pas vocation à bloquer les opérations.

On n'oblige pas non plus le propriétaire à détruire son immeuble et il n'est pas question de l'exproprier.

Le propriétaire d'un appartement du secteur protégé qui se trouverait dans un immeuble faisant l'objet d'une opération immobilière devra toujours donner son consentement préalable à la réalisation de l'opération. Cela suppose qu'il ait obtenu une contrepartie concédée par le promoteur.

Par ailleurs, rappelons que le dispositif s'applique en cas de démolition intégrale et dès lors, la proposition de loi n'empêche pas le propriétaire d'un petit immeuble de réaliser une opération de surélévation sans démolition, ni de rénover le bâti existant.

Ainsi, si le promoteur n'a pas d'intérêt économique à une destruction intégrale au regard des possibilités de reconstruction, il pourra toujours procéder à une restructuration et/ou à une surélévation, sans avoir à démolir l'intégralité de l'immeuble.

Enfin, rappelons que le texte prévoit, en cas d'impossibilité matérielle d'octroyer une majoration de volume, que le propriétaire n'est pas tenu par les dispositions de la proposition de loi.

La proposition de loi, telle que nous la défendons ce soir, est peut-être perfectible sur certains aspects – notamment en prévoyant que l'Etat participe à la rénovation de certains bâtiments – mais ce texte a le mérite d'exister et d'avoir été déposé ce soir devant l'Assemblée.

Si cette proposition de loi est adoptée, transformée, puis votée, nous aurons réussi à stopper l'hémorragie.

M. le Président.- Merci.

La parole est à présent à Christophe ROBINO.

M. Christophe ROBINO.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement-Ministres, chers collègues,

Avec cette proposition de loi pragmatique, c'est une solution innovante imaginée par le nouveau Conseil National qui est apportée à un problème de fond, régulièrement évoqué depuis plusieurs législatures.

Ce que notre majorité propose ce soir à l'initiative de mon collègue Franck LOBONO, et dans la droite ligne du programme choisi par les monégasques et élaboré ensemble avec notre Président Stéphane VALERI, c'est ni plus, ni moins d'apporter un début de réponse à la préoccupation consistant à rendre à l'Etat son rôle social par rapport aux locataires du secteur protégé et ses responsabilités vis-à-vis des propriétaires de ce secteur d'habitation auquel il a transféré de fait une partie de ce rôle social.

Ce soir, le Conseil National entend bien apporter sa pierre à l'édifice en proposant de renouveler progressivement le secteur protégé en stoppant sa disparition programmée et inéluctable sans un interventionnisme fort.

Le rôle social de l'Etat est ainsi ce soir réaffirmé. Il s'appuie sur une vision stratégique globale en matière de logement et sur une volonté politique forte de construction domaniale.

L'objectif de cette proposition est de retrouver un équilibre gagnant-gagnant auquel notre majorité est attachée.

Par cette terminologie, j'entends, non seulement, l'Etat, les propriétaires, les promoteurs, les nationaux mais aussi bien sûr la communauté des enfants du pays directement impactée par la situation et dont l'avenir en Principauté apparaît fragilisé si on laissait disparaître le secteur protégé, ce à quoi nous sommes fermement opposés.

M. le Président.- Merci, Monsieur ROBINO.

Nous écoutons à présent Madame Béatrice FRESKO-ROLFO.

Mme Béatrice FRESKO-ROLFO.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Madame et Messieurs les Conseillers de Gouvernement-Ministres, chers collègues, chers compatriotes,

Monsieur le rapporteur, je tiens à vous remercier tout d'abord pour la confrontation de points de vue, même divergeants, que vous avez autorisée dans votre commission et ensuite pour le rapport que vous avez fait au nom de la commission. Il reflète bien la tendance de la quasi-unanimité des membres de la commission, mais pas tous, vous l'aurez compris. Je respecte en revanche votre position.

La proposition de loi présentée par la majorité Primo veut sauvegarder un secteur protégé bénéfique pour les enfants du pays, ce qui est louable.

Là-dessus, nous sommes tous d'accord.

J'ai moi-même de nombreux amis d'enfance qui sont enfants du pays, mais au-delà de cela, je pense réellement que le tissu social de Monaco s'est fait, se fait, se fera avec eux.

La loi 1.235, citée en objet de la proposition de loi fait peser, depuis toujours, le rôle social dévolu à l'Etat sur des propriétaires qui peuvent bien souvent être qualifiés de petits propriétaires.

Loyers bas mais beaucoup d'obligations.

Inégalité flagrante devant le marché immobilier actuel.

Bref des investissements, certes anciens, mais peu rentables.

Monsieur le Ministre, vous nous avez annoncé ne pas donner une suite favorable à la proposition de loi n° 233 qui souhaitait instaurer une libéralisation des loyers soumis à la loi 1.235 et une allocation compensatoire de loyer.

Je vous prie de m'excuser mais ne connaissant pas vos intentions au moment de l'écriture de mon intervention, j'en ai fait l'objet d'un paragraphe.

Cette proposition de loi, la 233, fût déposée par Monsieur CUCCHI et cosignée par certains élus de la nouvelle majorité, dont le Docteur ROBINO ici présent.

Elle avait reconnu, dans son exposé des motifs que je cite « l'équilibre entre les droits et obligations de chacun des protagonistes » – sous-entendu propriétaires et locataires – « n'a pas été atteint de manière satisfaisante ».

Outre le fait que cela induise une raréfaction de l'offre mettant en péril le secteur protégé, et là autorisez-moi à reprendre ma citation « Cela se perçoit très clairement au niveau des obligations qui pèsent sur les propriétaires, lesquelles sont unanimement reconnues comme portant atteinte à l'exercice du droit de propriété. »

Je crois que c'est bien là le cœur du problème.

La proposition de loi que nous étudions ce soir me pose par conséquent quelques difficultés.

Je vais tâcher de vous les exposer :

1/ selon cette dernière, le propriétaire doit donner l'équivalent de la surface de ses biens soumis à la loi n° 1.235, à l'Etat, en cas de reconstruction, si une surdensification est possible.

Donc, résumons, une personne a acheté, petit à petit, les appartements d'un immeuble de 4 étages,

soit 500 m², il dépose un projet de reconstruction pour lequel il lui est accordé de construire 8 étages, soit 1000 m².

Et là, non seulement il investit ses biens, il a acheté ses appartements, il doit en plus faire face aux coûts de construction des 8 étages, dont la moitié ne lui appartiendront pas. Et tout cela pour avoir 4 étages à loyers libérés. Or s'il construit en l'état, c'est à dire juste 4 étages, il aura aussi 4 étages à loyers libérés.

L'article 8 est beaucoup trop rigide. Il aurait fallu une variabilité des conditions, un critère d'ajustement, afin que le propriétaire ait envie de faire cette opération en y trouvant son compte. Non, Monsieur le rapporteur, il ne s'agit pas d'une moins grande rentabilité, il s'agit d'une rentabilité tout court.

L'équivalent de 100 % des surfaces est bien trop élevé, et aura un effet dissuasif plus qu'incitatif.

Nous voyons apparaître le problème de l'équilibre économique dévolu aux projets immobiliers, mais pas que... C'est une condition de l'entrepreneuriat quel qu'il soit. Et je n'arrive pas à le trouver ici ce soir.

Mais prenons un angle différent et intéressons-nous au devenir du petit propriétaire d'un seul appartement.

Lorsqu'il souhaitera vendre, ne croyez-vous pas que la valeur de son bien va baisser ?

Quel investisseur, en fait quel promoteur, va payer un juste prix au mètre carré s'il doit en donner l'équivalent à l'Etat ?

Devons-nous reprocher à celui qui a consacré une grande partie de ses revenus à investir dans la pierre d'être propriétaire ? A-t-il fait un mauvais choix en investissant en Principauté plutôt qu'ailleurs ?

N'est-il pas digne de la protection de l'Etat, et de ses lois ?

Cette proposition sera-t-elle applicable à l'Etat lors de la construction du Grand Ida ?

Reconstruire petit à petit le parc immobilier va être une nécessité, puisque ces vieux immeubles vont à terme devenir insalubres.

Or, peu de petits propriétaires vont entamer une reconstruction, même avec une petite surdensification si l'on maintient l'article 8 en l'état.

Amoins que la proposition de loi ne s'adresse qu'aux promoteurs. Est-ce cela ? Est-ce une proposition de loi qui va permettre aux grands promoteurs d'obtenir des autorisations de surdensification plus

facilement ? Sans application de critères puisque l'Etat sera partie prenante.

Je vous pose la question, je n'attends pas de réponse.

Je ne souhaite pas terminer mon intervention sans rappeler que je suis attachée aux enfants du pays et à nos résidents qui participent au tissu social de la Principauté, que mon désir est de les voir rester en Principauté. Mais c'est à l'Etat de trouver des solutions. Et pourquoi ne pas envisager la prise en charge des coûts de construction ?

Mais aussi, j'ai le sentiment que nous allons au-devant de grands risques politiques en touchant une fois de plus au droit de propriété. Le monde nous regarde, les investisseurs aussi.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Madame FRESKO-ROLFO.

Monsieur ROSE, je vous en prie.

M. Guillaume ROSE.- Merci, Monsieur le Président.

Je souhaiterais répondre à Mme FRESKO-ROLFO. Cette proposition de loi est le fruit d'une véritable recherche d'équilibre. Si nous regrettons tout autant que Mme FRESKO-ROLFO le retrait de la précédente proposition de loi, notre volonté, ici, est bien de rechercher à alléger les obligations portant actuellement sur les propriétaires. Je donnerai quelques exemples :

On ne bloque pas les opérations ; on n'oblige pas le propriétaire à détruire son immeuble.

Rappelons que le dispositif s'applique exclusivement en cas de démolition intégrale.

La proposition de loi n'empêche pas le propriétaire d'un petit immeuble de réaliser une surélévation par exemple, sans démolition ni de rénover le bâti existant.

Si le promoteur n'a pas d'intérêt économique à une destruction intégrale au vu de la possibilité de reconstruction, il pourra procéder à une restructuration et / ou à une surélévation, sans démolition intégrale.

Par ailleurs, le texte prévoit, en cas d'impossibilité matérielle d'octroyer une majoration de volume, que le propriétaire n'est pas tenu par les dispositions de la proposition de loi.

Le propriétaire d'un appartement relevant du secteur protégé qui serait compris dans une opération immobilière devra donner son consentement.

Cela suppose qu'il a obtenu une contrepartie qu'il a acceptée auprès du promoteur, que ce soit un appartement du secteur libre, le fruit de la vente de son bien, une indemnisation, Nous savons tous que ce sont des pratiques courantes voire obligatoires.

Si le promoteur, enfin, ne peut pas restituer les appartements dans l'opération immobilière, il est possible qu'il réalise une dation ou une reconstruction dans une autre opération.

Donc, vous le voyez, quoiqu'il arrive, le propriétaire qui peut être, effectivement, un petit propriétaire, voit sa charge sociale, qu'il porte depuis des années, allégée.

En revanche, il me semble important de souligner que la majorité Primo issue des urnes a établi des priorités claires. Des priorités claires qui sont un rôle social continu de l'Etat, un rôle social toujours accru. Alors, on a beaucoup parlé des enfants du pays, ce soir, mais il ne faut pas oublier qu'il n'y a pas que des enfants du pays dans le secteur protégé, il y a de plus en plus de Monégasques et, actuellement, ce sont presque exclusivement des Monégasques qui sont en train de bénéficier des appartements du secteur protégé.

Alors, le Gouvernement s'est engagé et s'engage toujours plus avant à la suite des discussions avec le Conseil National, à résoudre cette pénurie de logement, mais en attendant nous sommes dans l'urgence de pouvoir préserver le secteur protégé, pour loger des Monégasques et aussi, bien sûr, des enfants du pays qui sont chers à notre cœur.

Donc je tiens ici à réaffirmer que la majorité Primo, c'est une majorité qui tient compte des obligations sociales que doit faire peser la communauté monégasque pour que les principes mêmes du logement pour les Monégasques et autant que possible pour les enfants du pays, puissent être respectés.

Merci.

M. le Président.- Merci, Monsieur ROSE.

Y a-t-il d'autres interventions dans le cadre de ce débat ?

Je vous en prie, Madame la Vice-Présidente.

Mme Brigitte BOCCONE-PAGES.- Merci, Monsieur le Président.

Juste quelques mots puisque j'ai noté au fur et à mesure sur un papier après la déclaration de Mme FRESKO-ROLFO. Donc, oui, à Primo Priorité

Monaco nous assumons et nous ne voulons absolument pas la destruction du secteur protégé. Eh bien oui à Primo on a fait un choix, vous, Madame FRESKO-ROLFO, vous choisissez l'intérêt de tous les propriétaires et nous, nous choisissons l'intérêt des locataires et la défense de ceux qui sont les plus faibles. Peut-être d'ailleurs, Madame FRESKO-ROLFO, vous avez réagi en fonction de votre statut ? Ecoutez, nous, nous avons choisi de préserver ce secteur protégé et nous avons choisi, surtout, au niveau des immeubles, qu'aucun immeuble ne soit détruit s'il n'y a pas une contrepartie pour les Monégasques et les enfants du pays.

Je vous remercie.

M. le Président.- Madame FRESKO-ROLFO, dans la poursuite de l'échange.

Mme Béatrice FRESKO-ROLFO.- Madame BOCCONE-PAGES, je n'ai pas très bien compris votre allusion à mon statut ? Dois-je considérer que vous proférez une attaque personnelle au sein de cet hémicycle ? Madame BOCCONE-PAGES, nous sommes dans un hémicycle politique. Nous confrontons nos idées.

Monsieur le Président j'aimerais bien que l'ordre soit maintenu afin qu'aucun élu ne puisse un jour avoir à subir une attaque personnelle. Confrontez-moi sur mes idées mais pas d'attaque personnelle.

M. le Président.- C'est comme cela, effectivement, qu'on travaille depuis quatre mois et c'est bien comme cela qu'on continuera à travailler.

Mme Béatrice FRESKO-ROLFO.- Mais j'aimerais bien que ce soir ce soit le cas aussi.

Madame la Vice-Présidente, vous avez pris la parole en prémisses pour les défendre, vous avez parlé à plusieurs reprises des petits propriétaires, je suis étonnée que vous les oubliiez complètement lors de cette intervention et que vous ne parliez que des locataires. Je n'ai pas dit que je souhaitais la disparition du secteur protégé. Je suis pour son maintien mais à un juste prix et je suis plus que favorable à ce que le droit de propriété dévolu aux propriétaires soit respecté.

C'est bien là la différence entre vos propos et ce que je pense et c'est cela qu'il fallait clarifier.

En tout cas mon argument principal, si il concernait le droit de propriété, il concernait surtout le risque de voir baisser le prix au mètre carré si ces petits

propriétaires doivent vendre leur appartement à un promoteur dans une opération conforme à la proposition de loi.

Il faudra veiller à un maintien du juste prix pour un investissement qui fût fait. Ces personnes avaient choisi d'investir, je vous le rappelle, en Principauté et non pas ailleurs. Ils n'ont pas forcément des résidences à l'extérieur, des résidences secondaires, ils ont investi en Principauté.

M. le Président.- Je voudrais juste dire que voter contre ce texte, c'est vouloir ne rien faire face à une situation reconnue pourtant par tous, comme insatisfaisante. Ne rien faire c'est ce que nous connaissons depuis des décennies, c'est-à-dire voir progressivement disparaître le secteur protégé de l'ordre de 50 appartements chaque année. Cela veut dire très concrètement ne plus proposer progressivement d'offres de location aux personnes protégées, aux Monégasques et aux enfants du pays. Cela est un fait Madame FRESKO-ROLFO. Ne rien faire c'est choisir que les enfants du pays continuent à vivre dans des conditions parfois très difficiles à Monaco ou de partir et/ou de quitter le pays qui est leur pays de cœur. Ce n'est pas notre choix de laisser poursuivre cela, c'est clair, nous l'avons dit, nous l'assumons. Par ailleurs, nous avons bien constaté, et nous observons le marché, que les opérations immobilières et tant mieux, à Monaco, sont extrêmement rentables. Tant mieux, parce que c'est la preuve du dynamisme de la Principauté et de son attractivité.

Donc, ce texte permettra aux promoteurs de continuer à construire des immeubles, petites ou grandes tours, vendues ou louées à des prix très élevés, que vous connaissez sur le marché libre. Vous connaissez le prix de vente du mètre carré, vous connaissez le prix des locations à Monaco dans le secteur libre. Donc, le propriétaire de l'immeuble en question va forcément être en position de force, car il ne peut pas y avoir de démolition de l'immeuble s'il ne donne pas son accord au promoteur privé. Donc, le propriétaire pourra toujours, probablement, obtenir dans le futur immeuble, au moins autant de mètres carrés qu'il avait dans le secteur protégé où, là, il était victime d'une atteinte à son droit de propriété et, là, nous sommes d'accord, Madame FRESKO-ROLFO. Ce que nous voulons, c'est un équilibre entre les droits des uns et des autres. Donc, le propriétaire dans la nouvelle tour aura sans doute au moins la même surface, peut-être plus, puisqu'il est en position de force... et je vous laisse comparer le prix de son bien dans un appartement d'un immeuble construit avant 1947 soumis à la loi

1.235 modifiée, qu'il ne peut louer, effectivement, qu'à un prix modéré – c'est le principe même social de la préservation de la population stable en Principauté – et le prix qu'il pourra pratiquer dans l'immeuble neuf, à loyer libre, du secteur libre... je pense que c'est encore, et tant mieux, une très bonne affaire, une opération très rentable pour les propriétaires qui auront la chance d'avoir leurs biens dans des immeubles, justement, que nous encourageons à détruire et à reconstruire. Et, si parfois, cette rentabilité passe par l'octroi d'un volume supplémentaire à bâtir en hauteur, c'est précisément ce que nous demandons à l'Etat, à travers cette proposition de loi.

Donc, nous pensons aussi à l'intérêt des propriétaires, on l'a dit, et je le redirai tout à l'heure. Je crois qu'il est important aussi qu'ils retrouvent dans ce pays le plein exercice de leur droit de propriété, c'est précisément ce que propose notre proposition de loi.

Madame DITLOT, vous avez la parole.

Mme Michèle DITLOT.- Merci, Monsieur le Président.

Tout d'abord je tiens à rassurer Madame FRESKO-ROLFO, il n'y a pas d'attaque personnelle, il n'y en aura pas et je l'espère du moins tout autant que vous, dans cet hémicycle, tout au plus il y aura des divergences d'idées que l'on exposera avec un maximum de courtoisie.

Monsieur le Président, mon intervention sur cette proposition de loi sera très courte.

Elle ne reprendra pas les multiples intérêts que comporte ce texte, intérêts déjà évoqués par mes collègues, concernant notamment la pérennisation du secteur protégé – dont moult personnes ont parlé avant moi – la libre disposition de leurs biens immobiliers par les propriétaires et le maintien d'opérations rentables pour les promoteurs.

Je tiens particulièrement à exprimer ma satisfaction quant aux effets qui résulteront de ce texte pour le secteur protégé de demain.

Cette proposition de loi permettra à l'Etat – en contrepartie de surdensifications – de devenir propriétaire d'appartements soumis au secteur protégé, qui serviront à loger nos compatriotes et les enfants du pays.

Je vous remercie de votre attention.

M. le Président.- Je vous remercie, Madame DITLOT.

Je vois encore le Président de la Commission du Logement demander la parole.

M. Franck LOBONO.- J'entends, effectivement, les préoccupations de Madame FRESKO-ROLFO, qui sont parfaitement légitimes et je veux la rassurer sur la ferme volonté que nos discussions restent courtoises, même si nos avis divergent parfois.

En guise de conclusion, je citerai quelques prénoms :

Céline, Frédéric, Cathy, Christian, Rémy, Isabelle... Amis ou cousins, ils ont tous un point commun avec nous, ils sont nés à Monaco et aiment Monaco.

Ils ont aussi une différence avec nous, ils sont enfants du pays...

Dans notre rôle d' élu, il nous incombe de préparer la société dans laquelle nous souhaitons vivre demain.

Ici, très majoritairement nous avons choisi cette société que nous voulons équilibrée, composée de femmes et d'hommes attachés à la Principauté, des femmes et des hommes qui partagent nos valeurs, nos traditions et le respect de toutes nos spécificités.

Alors oui ce soir, nous nous apprêtons à voter un texte majeur pour le logement dans notre pays. Il est un engagement politique fort.

Il a été pesé dans son principe pour être réaliste économiquement. Il appartiendra aux services de l'Etat d'appliquer des dérogations aux règles d'urbanisme afin de permettre aux opérations immobilières de se réaliser dans de bonnes conditions.

Ce texte a été pesé dans son principe pour pérenniser le secteur protégé. En devenant propriétaire des nouvelles surfaces protégées, l'Etat deviendra enfin le seul acteur social et rendra leur liberté aux propriétaires.

Ce texte a été pesé dans son principe pour entrer en application le plus rapidement possible. En choisissant d'intégrer le nouveau mécanisme dans la loi 1.235, nous évitons de créer un nouveau secteur et bénéficions d'un fonctionnement bien maîtrisé par les services administratifs.

Voilà chers collègues autant de raisons, je crois, de soutenir massivement par votre vote ce texte qui agira concrètement sur la vie et l'avenir de milliers de personnes en Principauté, Monégasques et enfants du pays.

Je vous en remercie.

M. le Président.- S'il n'y a plus d'intervention, je voudrais vous dire que c'est un symbole important pour nous que la première proposition de loi de cette mandature, que nous allons voter à la quasi-unanimité ce soir, soit une proposition concernant le logement.

On s'en réjouit, évidemment, et ce n'est pas un hasard si c'est la politique du logement, qui est le sujet du premier texte débattu par la première Séance Publique législative de cette nouvelle mandature. Nous avons fait de cette question du logement, vous le savez, la priorité nationale absolue de notre mandature.

Beaucoup de choses ont été dites sur le plan technique. C'est complexe, effectivement, le bâtiment et les constructions. Beaucoup de choses ont été dites également sur le rôle social que l'Etat doit jouer pleinement et non plus faire jouer à sa place, par les propriétaires du secteur protégé. Donc, je suis très clair à ce sujet, ce texte est un texte favorable aussi à l'intérêt des propriétaires.

La problématique du secteur protégé remonte, rappelez-vous, quasiment à sa création en 1947. Moi j'ai siégé ici pour la première fois en 1988 et j'assistais déjà à des échanges sur ce sujet entre le Président Jean-Charles REY, le Gouvernement et les élus du Conseil National. Et puis, depuis, effectivement ce sujet n'a cessé de faire l'objet de nombreux débats et, malheureusement, en opposant à tort les droits légitimes des locataires monégasques et enfants du pays, aux droits tout aussi légitimes des propriétaires, dont d'ailleurs beaucoup sont également des compatriotes et des enfants du pays.

Le texte que nous allons voter va permettre, si le Gouvernement le transforme en projet de loi, de stopper purement et simplement la disparition de ce secteur d'habitation à loyer modéré et donc stopper le départ inéluctable qui est en cours en ce moment – 50 appartements en moyenne chaque année, 50 familles chaque année – d'une grande partie de la communauté des enfants du pays. Ils sont parfois et croyez-moi c'est la vraie vie dont je vous parle, ce sont des exemples de familles que nous recevons régulièrement au Conseil National, qui sont dans une situation de logement indigne de la Principauté moderne et sociale que nous aimons.

Derrière ces mots, oui il y a des familles, il y a des parents, il y a des enfants, parfois on vient me voir avec des enfants aussi, il y a des personnes âgées, et nous ne voulons pas qu'ils n'aient que le choix de vivre dans des conditions insupportables ou de quitter leur pays de cœur ! Et, je le répète,

ne rien faire, trouver tous les prétextes du monde pour ne jamais sortir de cet immobilisme et de cette situation, et voter contre cette proposition, c'est accepter l'inacceptable !

Voilà pourquoi il faut voter, il faut voter ce texte qui est un espoir d'un large débat – le Ministre d'Etat l'a dit tout à l'heure – qui va s'ouvrir avec le Gouvernement sur l'avenir du secteur protégé.

Permettre à une population stable ayant de profondes attaches avec notre pays d'y demeurer, fait partie de mes plus profondes convictions qui ont toujours motivé mon engagement politique depuis 1988 et ma première élection. D'ailleurs, bien sûr pour des raisons humaines et sociales, tout simplement parce que cela est juste, mais aussi parce que c'est l'intérêt bien compris d'une Principauté qui veut être un vrai pays et non pas devenir seulement un *resort* pour riches étrangers de passage.

Monégasques, enfants du pays, comme ces résidents aisés venant du monde entier et qui nous enrichissent de leur apport, de leur culture mais aussi de leur investissement pour Monaco, eh bien ces trois catégories de notre population doivent pouvoir vivre en parfaite harmonie dans ce pays, dans le cadre de l'excellence de notre modèle économique et social avancé. C'est cette mixité sociale, cette sociologie équilibrée que nous voulons pour notre pays.

Si le Gouvernement transforme notre proposition de loi et que celle-ci devienne loi, alors chaque année ce sera l'équivalent d'une cinquantaine de logements neufs, et oui, une cinquantaine de familles chaque année, c'est-à-dire l'équivalent de près de deux Villa Ida, par an, parce qu'on parle beaucoup de la Villa Ida et c'est au mieux 30 logements.

Donc, ce texte, c'est presque deux Villas Ida mises sur le marché chaque année que nous pourrions remettre à la location à des loyers modérés, avec des appartements de qualité, pour cette population stable que nous voulons conserver à Monaco.

Alors, les propriétaires, je veux m'arrêter un instant sur eux, sur leurs intérêts, sur leurs difficultés, parce que je reçois aussi des petits propriétaires monégasques et enfants du pays qui, à juste titre, trouvent qu'ils sont les oubliés et qu'ils supportent depuis trop longtemps une atteinte injuste à leur droit légitime de propriété. Eh bien si ce texte devient la loi, les propriétaires verront leur droit de propriété enfin reconnu et entièrement respecté dans les futurs immeubles reconstruits, puisqu'ils bénéficieront de surfaces neuves relevant désormais du secteur libre.

Alors, je le dis, bien sûr, et particulièrement à Jacques RIR, le succès de ce texte réside dans la dérogation volumétrique qui relève de la prérogative du pouvoir Exécutif. Il faudra encourager ces reconstructions et nous le souhaitons, en donnant des dérogations importantes de volumes à construire dans ces nouvelles opérations. On l'a dit, c'est complexe, tout repose évidemment sur ce delta que l'Etat donnera en échange à ces nouvelles opérations immobilières.

Avant de conclure, un dernier mot pour vous confirmer la parfaite adéquation entre le dispositif de cette proposition de loi et le principe de l'allocation compensatoire de loyer, qui avait été imaginée et je veux lui rendre hommage, par mon ami, le précédent Président de la Commission du Logement, Jean-Michel CUCCHI. En effet, de nombreux immeubles ne seront pas reconstruits évidemment avant de nombreuses années. Donc, avant que la totalité des immeubles du secteur protégé bénéficie de cette éventuelle loi – je vous rappelle que pour cela il faut l'accord du Gouvernement, puisque ce soir nous votons une proposition de loi et pas encore un projet de loi – avant de nombreuses années, dans l'attente, il est normal que l'Etat assume ce rôle social qu'il fait injustement jouer, pour l'instant, aux propriétaires, d'où l'intérêt de l'allocation compensatoire de loyer, dont ils pourraient bénéficier.

Vous le voyez, le Conseil National est au travail et la majorité tient ses engagements.

Je vais à présent inviter Monsieur le Secrétaire Général à donner lecture du dispositif de cette première proposition de loi votée par cette nouvelle mandature.

Monsieur le Secrétaire Général, je vous en prie.

M. le Secrétaire Général.-

ARTICLE PREMIER

Il est inséré, à l'article premier de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, un second alinéa rédigé comme suit :

« Sont également soumis aux dispositions de la présente loi les locaux à usage d'habitation qui, bien que construits ou achevés après le 1^{er} septembre 1947 :

- se substituent, en application de l'article 39, à des locaux construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947 soumis aux dispositions de la présente loi et qui ont fait l'objet de travaux régulièrement autorisés de démolition intégrale ;*

- compensent, en application de l'article 39, l'impossibilité de procéder à la construction des locaux substitués visés au tiret précédent. ».

M. le Président.- Je mets l'article premier aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Un avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article premier est adopté.

(Adopté ;

Mme Béatrice FRESKO-ROLFO, vote contre).

(Départ de M. Franck JULIEN).

M. le Secrétaire Général.-

ART. 2

Le chiffre 2° de l'article 3 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, est modifié comme suit :

« 2° les personnes nées d'un auteur monégasque ou ayant fait l'objet d'une adoption plénière par une personne monégasque ; les conjoints, veufs ou veuves de Monégasques ; les personnes divorcées de Monégasques, pères ou mères d'enfants nés de cette union ; les père et mère d'enfant monégasque ; ».

M. le Président.- Je mets l'article 2 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 2 est adopté à l'unanimité des présents.

(Adopté).

M. le Secrétaire Général.-

ART. 3

L'article 14 de la loi n°1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, est modifié comme suit :

« Le propriétaire, régulièrement autorisé, peut démolir l'intégralité de son immeuble pour reconstruire, sur le même terrain, un autre immeuble.

À l'issue des travaux, il peut disposer et jouir librement des locaux reconstruits, sous réserve des dispositions du second alinéa de l'article premier.

Lorsque l'immeuble visé à l'alinéa premier est occupé, le propriétaire doit donner congé à son locataire. Ce dernier dispose du droit d'être relogé par l'Etat, à titre provisoire

ou définitif. Ce relogement doit être effectué dans un appartement correspondant au besoin normal du locataire évincé et présentant des qualités au moins comparables à celles du local initial. Les frais normaux de déménagement sont à la charge de l'Etat.

Le propriétaire qui entend donner congé à son locataire conformément à l'alinéa précédent doit en informer l'Etat et le locataire, au moins six mois avant la délivrance du congé adressé au locataire. L'information et la délivrance dudit congé précitées sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par acte extrajudiciaire.

Le préavis applicable au congé est de six mois à compter du jour de l'expédition de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi, ou de la signification de l'acte. Il doit indiquer les motifs du congé et préciser au locataire qu'il sera procédé à son relogement par l'Etat. L'Etat est également informé par le propriétaire, concomitamment et dans les conditions de forme précitées, du congé ainsi délivré. L'Etat adresse dans les mêmes conditions de forme et dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'information dudit congé, une offre de relogement au locataire évincé.

Le locataire qui entend accepter l'offre de relogement notifie son accord au propriétaire et à l'Etat dans les trois mois de la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou de la signification de l'acte, sous peine d'être considéré comme déclinant ladite offre.

Le locataire évincé est tenu de mettre le local qu'il occupe à la disposition effective du propriétaire à l'expiration du préavis applicable au congé. En cas de contestation, le président du tribunal de première instance, statuant en la forme des référés et saisi à la requête de la partie la plus diligente, est compétent pour statuer et ordonner, s'il y a lieu, l'expulsion.

L'Etat informe le locataire de l'achèvement des travaux dans un délai de trois mois à compter de celui-ci. Lorsque le locataire relève du chiffre 1°) de l'article 3 et qu'il a été relogé dans un appartement dépendant du domaine de l'Etat ou qu'il relève des chiffres 2°) à 4°) de l'article 3, mais qu'il a été relogé provisoirement dans un appartement soumis au droit de préemption visé à l'article 38 dont l'Etat est propriétaire, l'Etat lui indique qu'il peut demander à être réintégré prioritairement, dans un délai maximum de 6 mois, dans l'un des locaux à usage d'habitation de même type que celui qu'il occupait avant les travaux venant en substitution ou en compensation, en application de l'article 39, au local dont il a été évincé en raison desdits travaux. En ce cas, cette réintégration a lieu de plein droit. En cas de refus exprès notifié à l'Etat, le locataire est maintenu dans le local au sein duquel il a été relogé.

Lorsque le locataire relève du chiffre 1°) de l'article 3, mais qu'il n'a pas été relogé dans un appartement dépendant du domaine de l'Etat ou qu'il relève des chiffres 2°) à 4°) et qu'il n'a pas été relogé dans un appartement soumis au droit de préemption visé à l'article 38 dont l'Etat est propriétaire,

l'Etat lui notifie qu'il sera procédé à sa réintégration dans un délai de six mois à compter de la notification. Les frais normaux de déménagement sont, dans tous les cas, à la charge de l'Etat. Les informations et notifications exigées au titre du présent alinéa sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par acte extrajudiciaire. »

M. le Président.- Je mets l'article 3 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Un avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 3 est adopté.

(Adopté ;

Mme Béatrice FRESKO-ROLFO, vote contre).

M. le Secrétaire Général.-

ART. 4

Le deuxième alinéa de l'article 14-1 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, est modifié comme suit :

« Lorsque le local occupé par son locataire est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux, le propriétaire doit le reloger provisoirement jusqu'à l'achèvement des travaux dans un local en bon état d'habitabilité situé à Monaco, sans que le montant du loyer puisse excéder celui résultant du bail en cours. Ce local doit correspondre au besoin normal du locataire évincé et présenter des qualités au moins comparables à celles du local initial. ».

M. le Président.- Je mets l'article 4 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Une abstention.

L'article 4 est adopté.

(Adopté ;

Mme Béatrice FRESKO-ROLFO, s'abstient).

M. le Secrétaire Général.-

ART. 5

Le premier alinéa de l'article 15 de la loi n°1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, est modifié comme suit :

« Peut donner congé à son locataire le propriétaire qui, régulièrement autorisé, entend effectuer des travaux autres que ceux visés aux articles 14 et 14-1, lorsque le local que le locataire occupe est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux. Ce congé doit être adressé au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis

de réception postal ou notifié par acte extrajudiciaire. Le préavis applicable à ce congé est de six mois à compter du jour de l'expédition de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi, ou de la signification de l'acte. Il doit indiquer les motifs du congé et comporter une offre de relogement en précisant les caractéristiques du local de remplacement. Le locataire évincé est relogé provisoirement dans les mêmes conditions que celles fixées à l'article 14-1. Dans le mois qui suit l'issue des travaux, le locataire est réintégré dans le local qu'il occupait. ».

M. le Président.- Je mets l'article 5 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Une abstention.

L'article 5 est adopté.

(Adopté ;

Mme Béatrice FRESKO-ROLFO, s'abstient).

M. le Secrétaire Général.-

ART. 6

Le premier alinéa de l'article 18 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, est modifié comme suit :

« Le loyer est établi par référence aux loyers appliqués dans le même secteur d'habitation pour des locaux de même type relevant du même régime juridique à la date de promulgation de la présente loi, situés dans le même quartier ou un quartier voisin, dans des immeubles considérés comme étant de qualité similaire et présentant des prestations équivalentes. ».

M. le Président.- Je mets l'article 6 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Une abstention.

L'article 6 est adopté.

(Adopté ;

Mme Béatrice Fresko-Rolfo, s'abstient).

M. le Secrétaire Général.-

ART. 7

Il est inséré, après l'article 18 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, un article 18-1 rédigé comme suit :

« Article 18-1 : Une aide est attribuée par l'Etat au locataire des locaux à usage d'habitation substitués ou venant en compensation visés à l'article 39 pour le paiement de ses charges locatives, de sorte que les sommes qu'il verse pour leur paiement ne puissent excéder 20 % du loyer dont il s'acquitte. Cette aide est servie, sous condition de ressources,

dans des conditions et selon des modalités déterminées par ordonnance souveraine. »

M. le Président.- Je mets l'article 7 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Une abstention.

L'article 7 est adopté.

(Adopté ;

Mme Béatrice FRESKO-ROLFO, s'abstient).

M. le Secrétaire Général.-

ART. 8

L'article 39 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, est modifié comme suit :

« Lorsqu'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation soumis aux dispositions de la présente loi font l'objet de travaux de démolition intégrale, l'autorisation d'effectuer lesdits travaux ne peut être délivrée à une personne privée qu'aux conditions cumulatives suivantes :

1°) le projet de construction doit prévoir la construction spécifique d'un nombre identique de locaux à usage d'habitation se substituant à ceux qui sont détruits et qui relevaient de la présente loi au jour du dépôt de la demande d'autorisation de travaux ; le local venant en substitution doit être de même type que le local à usage d'habitation auquel il se substitue, être situé au moins au même étage et disposer d'une surface au moins égale à celle de ce dernier, calculée à partir de critères identiques à ceux ayant servi à la détermination de la surface du local auquel il se substitue ; la construction spécifique précitée peut toutefois être exigée au titre de toute autre demande d'autorisation de travaux présentée par le même pétitionnaire ; en cas d'impossibilité de procéder à la construction de locaux venant en substitution, il peut être procédé à la dation de locaux de compensation répondant aux mêmes critères et présentant des qualités équivalentes aux locaux de substitution qui auraient dû être construits et en nombre identique ;

2°) l'octroi de plein droit par l'Etat, en contrepartie de la construction des locaux à usage d'habitation substitués ou de la dation de locaux venant en compensation visés au chiffre 1°) du présent article, d'une majoration du volume constructible par rapport à celui qui était occupé par l'immeuble détruit ; l'octroi de cette majoration ne peut être subordonné par l'Etat au versement d'une compensation pécuniaire ;

3°) la cession à titre gratuit à l'Etat, lors de l'achèvement des travaux, des locaux à usage d'habitation substitués ou venant en compensation visés au chiffre 1°).

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux demandes d'autorisation de travaux de démolition intégrale pour lesquelles la majoration du volume constructible ne peut être octroyée en raison d'une

impossibilité matérielle. ».

M. le Président.- Je mets l'article 8 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Un avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 8 est adopté.

(Adopté ;

Mme Béatrice FRESKO-ROLFO, vote contre).

M. le Secrétaire Général.-

ART. 9

La présente loi entre en vigueur à compter de sa publication au Journal de Monaco. Elle est applicable aux demandes d'autorisation de travaux en cours d'instruction au moment de cette entrée en vigueur, ainsi qu'à toutes demandes d'autorisation de travaux déposées postérieurement à cette dernière.

M. le Président.- Je mets l'article 9 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Un avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 9 est adopté.

(Adopté ;

Mme Béatrice FRESKO-ROLFO, vote contre).

Je mets à présent l'ensemble de la proposition de loi aux voix.

Je vous demanderai de bien vouloir voter en levant la main.

Y a-t-il des avis contraires ? Un avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

La proposition de loi est adoptée par 21 voix pour et une voix contre.

(Adopté ;

*Mmes Karen ALIPRENDI-DE CARVALHO,
Nathalie AMORATTI-BLANC,
MM. José BADIA, Pierre BARDY,
Mmes Corinne BERTANI, Brigitte BOCCONE-PAGES,
MM. Daniel BOERI, Thomas BREZZO,
Mme Michèle DITTLOT,
MM. Jean-Charles EMMERICH,
Mme Marie-Noëlle GIBELLI,
Mlle Marine GRISOU, L,
MM. Franck LOBONO, Marc MOUROU,*

*Fabrice NOTARI, Jacques RIT, Christophe ROBINO,
Guillaume ROSE, Balthazar SEYDOUX,
Stéphane VALERI et Pierre VAN KLAVEREN,
votent pour ;
Mme Béatrice FRESKO-ROLFO, vote contre).*

Monsieur le Ministre, comme le Président de la commission l'a dit, ainsi que l'ensemble de mes collègues qui ont voté en faveur de cette proposition de loi, ce que nous espérons, évidemment, c'est que ce type de texte ne verra pas le délai institutionnel maximal de 6 mois aller à son terme, puisqu'il s'agit simplement de dire si le Gouvernement accepte ou non de reprendre le texte tout en pouvant, bien sûr, le modifier.

Monsieur le Ministre, je vous en prie.

M. le Ministre d'Etat.- Merci, Monsieur le Président.

J'avais oublié que je pouvais m'exprimer après l'adoption d'une proposition de loi.

Pour vous dire que cette préoccupation, en tous cas celle exprimée par le Conseil National dans sa majorité, de voir le secteur protégé continuer à être protégé, est une préoccupation du Gouvernement. On y réfléchit, c'est quelque chose pour lequel il va falloir trouver un équilibre extraordinairement ténu entre le droit de propriété qui est un droit constitutionnel, Madame FRESKO-ROLFO l'a rappelé, et le besoin de garder un secteur dans lequel les locataires puissent être protégés. C'est un équilibre difficile, c'est un équilibre qui posera un certain nombre de difficultés. Il y a des risques juridiques évidents, il y a de votre part, comme de la part du Gouvernement, le souhait de trouver des solutions. Il faudra qu'on complète cette proposition de loi d'un certain nombre de dispositions et Monsieur RIT en a évoqué certaines.

En tous les cas notre objectif est le même que le vôtre, il n'y a pas d'un côté un Conseil National qui serait social et un Gouvernement qui ne le serait pas. Nous avons la même priorité, j'ai déjà eu l'occasion de dire que le programme du Gouvernement qui est le programme du Prince, est de maintenir le modèle monégasque et dans ce modèle monégasque il y a un rôle évident de l'Etat en sa dimension sociale. Nous allons prendre les mesures qu'il faut mais ne vous attendez pas à une discussion facile. Nous sommes obligés de regarder l'ensemble des implications, et notamment constitutionnelles, de cette proposition de loi. Nous allons faire avec la plus grande attention, avec le plus grand sens des responsabilités parce que

ce qui est en jeu est absolument essentiel pour le Conseil National comme pour le Gouvernement.

Donc je ne vous dis pas que nous n'irons pas jusqu'au bout des délais nécessaires à l'étude de cette proposition de loi, mais je peux vous assurer que nous allons y mettre toute notre détermination pour trouver des solutions équitables et qui maintiennent un équilibre. Il n'est question ni de léser les uns, ni de léser les autres, il est question de trouver des solutions qui soient adaptées à ce qu'est notre Principauté.

Merci.

M. le Président.- Merci, pour cette déclaration, Monsieur le Ministre.

Nous poursuivons notre ordre du jour avec l'examen de la :

2. *Proposition de loi, n° 238, de M. Balthazar SEUDOUX, cosignée par Mmes Karen ALIPRENDI-DE CARVALHO, Nathalie AMORATTI-BLANC, MM. José BADIA, Pierre BARDY, Mmes Corinne BERTANI, Brigitte BOCCONE-PAGES, MM. Daniel BOERI, Thomas BREZZO, Mme Michèle DITLOT, M. Jean-Charles EMMERICH, Mme Marie-Noëlle GIBELLI, Mlle Marine GISOUL, MM. Franck JULIEN, Franck LOBONO, Marc MOUROU, Fabrice NOTARI, Christophe ROBINO, Guillaume ROSE, Stéphane VALERI et Pierre VAN KLAVEREN, relative à la domiciliation d'une activité professionnelle dans un local à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire.*

Je demande à Monsieur Balthazar SEYDOUX, premier signataire de cette proposition de loi, de procéder à la lecture de l'exposé des motifs.

M. Balthazar SEYDOUX.- Merci, Monsieur le Président.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Permettre aux entrepreneurs monégasques de se développer dans des locaux en surmontant l'obstacle de la rareté et du tarif élevé de ceux-ci en Principauté est une volonté affirmée de la Majorité Primo ! Priorité Monaco. Trois mois seulement après les élections nationales, dans la ligne des engagements pris devant les Monégasques et que ces derniers ont validés par leur vote, les élus de la Majorité ont souhaité prendre une mesure concrète afin d'aider les Monégasques à domicilier leur activité professionnelle.

En effet, pour exercer leur activité professionnelle, les personnes physiques ou morales doivent déclarer l'adresse de leur entreprise ou de leur société et justifier de la jouissance de locaux professionnels où elles s'installent. Pour autant, qu'elle soit civile ou commerciale, le droit positif monégasque reste relativement discret quant aux règles d'établissement de l'activité professionnelle au domicile personnel.

Par ailleurs, nul ne contestera que la Principauté soit aujourd'hui confrontée à un manque de surfaces de bureau auquel s'ajoutent les coûts élevés intrinsèques à la domiciliation d'une activité professionnelle. De plus, les rédacteurs de la présente proposition de loi ont pu déplorer l'augmentation injustifiée des majorations de loyers dans le secteur domanial exigée pour la domiciliation des activités professionnelles, le Gouvernement privilégiant sa qualité de gestionnaire de biens, comme le ferait un propriétaire privé, sur la prise en considération de l'intérêt de ses nationaux.

Dans ce cadre, la Majorité a pu rappeler lors de la campagne électorale qu'elle désapprouvait cette mesure, considérant que le Gouvernement doit accompagner le développement économique, en particulier celui créé par les Monégasques, et non pas lui nuire. Convaincus de la légitimité d'une réforme en la matière, les élus de la majorité, portés par le premier signataire, se sont empressés de répondre à ces préoccupations, formalisant ainsi la première proposition de loi de la mandature.

L'approche des élus de la majorité du Conseil National se veut pragmatique, en ce qu'elle permet de ne pas faire occuper inutilement des bureaux, alors même que nous connaissons une situation de pénurie. Elle s'inscrit en outre dans la politique, d'une part, de développement des activités numériques, peu consommatrices d'espace et, d'autre part, de limitation des déplacements, entrant donc pleinement dans les objectifs souhaités par la Principauté.

Ainsi, dans le droit fil de la loi n° 1.433 du 8 novembre 2016, portant création du bail à usage de bureau, les rédacteurs de ce texte ont entendu mener la réflexion encore plus loin en permettant aux Monégasques titulaires d'un bail à usage d'habitation ou d'un contrat habitation capitalisation d'un logement dont l'Etat est propriétaire, à leur conjoint ainsi qu'aux personnes hébergées par le titulaire, de s'installer en toute sérénité en domiciliant gratuitement leur activité professionnelle à leur domicile personnel et en la développant de manière pérenne.

Regrettant par ailleurs la quasi-absence de base légale, la Majorité a souhaité poser des règles claires et cohérentes, dans l'intérêt des Monégasques et de leurs familles. Toutefois, parce que les rédacteurs de la présente proposition de loi n'ont pas souhaité entraver la liberté contractuelle existante dans les relations entre le bailleur privé et le preneur, le dispositif proposé s'est concentré exclusivement sur les locaux à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire, que ceux-ci soient situés dans le secteur domanial, dans le secteur protégé ou dans le secteur libre.

En effet, en ce qui concerne tout d'abord le secteur libre, l'ordonnance souveraine n° 993 du 16 février 2007, portant application de la loi n° 1.331 du 8 janvier 2007 relative aux sociétés, autorise les sociétés à responsabilité limitée, les sociétés en nom collectif et les sociétés en commandite simple à établir le siège social de leur société au domicile du gérant pour une durée d'un an, renouvelable une fois, si :

- aucune disposition législative, réglementaire ou contractuelle ne s'y oppose ;
- l'activité ne nécessite pas la réception d'une clientèle ou le stockage ou l'exposition de marchandises ;
- la société n'emploie aucun salarié.

Les services du Gouvernement ont complété ce dispositif en précisant que le gérant doit être le titulaire du bail, son conjoint ou hébergé par lui.

En revanche, aucune disposition légale ou réglementaire de portée générale ne fixe les conditions d'établissement d'une activité en nom personnel à domicile. Aussi, afin de compenser ce vide juridique, les services du Gouvernement transposent les règles applicables aux sociétés en les assouplissant quelque peu en matière de durée et de droit au renouvellement de l'autorisation de domiciliation. Dans ce cadre, l'Administration porte la durée de la domiciliation à la durée du bail et ne restreint en aucune façon le droit au renouvellement de l'autorisation de domiciliation.

En ce qui concerne ensuite les logements soumis à la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, l'article 2 autorise expressément la domiciliation, au domicile personnel, d'une activité associative ou professionnelle non commerciale à la condition que l'exercice de l'une de ces activités soit soumis à l'accord préalable du propriétaire et qu'il ne soit pas interdit par le règlement de copropriété.

Enfin, concernant la domiciliation d'une activité dans un logement relevant du secteur domanial, aucune disposition légale ou réglementaire n'en fixant expressément les conditions, les services administratifs du Gouvernement en ont dessiné les contours en reprenant les dispositions générales de l'ordonnance souveraine n° 993 tout en assouplissant certaines de ses règles.

Dans ce cadre, il est admis que les activités en nom personnel, les sociétés à responsabilité limitée, les sociétés en nom collectif et les sociétés en commandite simple peuvent être établies au sein d'un logement domanial, lorsque l'entrepreneur ou le gérant de la société, de nationalité monégasque, est titulaire du bail.

Si la personne exerçant l'activité en nom personnel ou le gérant de la société n'est pas titulaire du bail, la domiciliation de son activité sera toutefois permise si lui-même est de nationalité Monégasque. En revanche, s'il est conjoint du titulaire du bail, il n'est pas exigé qu'il soit de nationalité Monégasque.

A l'instar des sociétés domiciliées dans un logement du secteur privé, les sociétés susvisées ainsi que les activités en nom personnel ne peuvent, dans l'appartement domanial, ni recevoir de clientèle, ni stocker ou exposer de marchandises, ni employer de salariés.

En ce qui concerne la durée de l'autorisation, les services du Gouvernement énoncent que la délivrance de celle-ci est faite à titre précaire et révocable pour une durée d'un an, soit renouvelable sans limitation s'il s'agit d'une activité en nom personnel, soit renouvelable une seule fois s'il s'agit d'une société commerciale.

Enfin, comme cela a été indiqué plus avant, les services du Gouvernement conditionnent la délivrance de l'autorisation au versement d'une redevance annuelle complémentaire, récemment largement augmentée. Déplorant l'existence de ce que l'on pourrait qualifier de « surloyer », les membres de la Majorité entendent fermement mettre fin à cette majoration en instaurant un principe de gratuité.

Pour conclure cette présentation générale, les auteurs de la présente proposition de loi espèrent que celle-ci posera une première pierre à l'édifice, devenant ainsi le point de départ d'une réforme d'envergure axée sur la promotion de l'entrepreneuriat en Principauté.

Sous le bénéfice de ces observations générales, la présente proposition de loi appelle désormais les commentaires spécifiques exposés ci-après, article par article.

L'article Premier de la proposition de loi pose le principe

général selon lequel les locaux à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire peuvent être partiellement affectés à l'exercice d'une activité professionnelle, sans considération du fait que ce local soit situé dans un immeuble relevant du secteur domanial, du secteur protégé ou du secteur privé. Toutefois, pour des raisons évidentes de territorialité, les locaux à usage d'habitation ne se trouvant pas sur le territoire monégasque, échappent à ce dispositif. En outre, cette rédaction s'entend sans considération du fait qu'il s'agisse d'une activité principale ou d'une activité connexe à une activité principale.

Cet article pose par ailleurs l'un des principes fondamentaux de cette proposition de loi, à savoir celui de la gratuité de la domiciliation de l'activité professionnelle. En effet, comme cela a pu être exprimé au niveau des dispositions générales de l'exposé des motifs, le rôle du Gouvernement est d'accompagner les entrepreneurs monégasques et, en aucune façon, de les pénaliser par des charges supplémentaires. En ce sens, il est incontestable que le coût de la domiciliation d'une activité peut constituer un obstacle à la création ou au développement d'une activité professionnelle. A plus forte raison, en visant « *le versement d'aucune contrepartie pécuniaire ou de quelque nature que ce soit* », le dispositif prohibe, dans le même temps, en vue de la domiciliation elle-même, la rémunération supplémentaire du représentant légal de la société dont le siège social serait établi à son domicile. Ce qui se justifie parfaitement par la recherche d'une certaine éthique vis-à-vis du Gouvernement qui encouragerait l'entrepreneuriat de ses nationaux en leur accordant des droits.

L'article 2 énumère la liste des personnes physiques pouvant domicilier leur activité professionnelle à leur domicile personnel dont l'Etat est propriétaire. Comme chacun l'aura compris, il est ici question des activités en nom personnel. Sont donc visés les Monégasques titulaires du bail ou du contrat habitation capitalisation, le conjoint de ce titulaire ou les personnes physiques hébergées par ledit titulaire.

Notons par ailleurs que la déclaration de la domiciliation au Ministre d'Etat peut intervenir à tout moment, c'est-à-dire au moment de la création de l'activité en nom personnel, ou bien en cours d'exercice de ladite activité.

Dans le même sens, l'article 3 énumère la liste des personnes morales pouvant domicilier leur société au domicile de leur représentant légal. La proposition de loi reprend ici les formes de sociétés actuellement habilitées à être hébergées au domicile de leur représentant légal. En d'autres termes, au domicile du gérant d'une société à responsabilité, d'une société en nom collectif ou d'une société en commandite simple, à l'exclusion des sociétés anonymes monégasques, dont on considère qu'en égard à leur structure et à leur activité, ces dernières doivent disposer de locaux et de moyens matériels et humains.

Parallèlement, le gérant doit, à l'instar des conditions retenues au titre de l'article 2, être monégasque et titulaire du bail ou du contrat habitation capitalisation, il peut également être le conjoint dudit titulaire ou hébergé par ledit titulaire.

Tout comme pour la déclaration de la domiciliation d'une activité en nom personnel, la déclaration de la domiciliation d'une société au Ministre d'Etat peut intervenir à tout moment.

L'article 4, quant à lui, reprend les hypothèses actuellement prévues par le *corpus* juridique monégasque pour lesquelles la domiciliation d'une activité professionnelle ne pourra être réalisée dans un local à usage d'habitation.

Outre les règles empiriques posées par les services de l'Etat, ces hypothèses reprennent celles prévues par l'article 8 de l'ordonnance souveraine n° 993 précitée, à savoir :

- l'absence de disposition législative, réglementaire ou contractuelle s'y opposant ;
- l'absence de réception d'une clientèle ou le stockage ou l'exposition de marchandises ;
- l'absence de salarié.

Il convient, à ce stade, d'affirmer la volonté des rédacteurs de la présente proposition de loi de préserver au maximum la vie familiale de l'entrepreneur ou du gérant et d'assurer, au sein du logement, une adéquation entre la vie familiale et l'exercice de l'activité professionnelle. Aussi, les rédacteurs de la présente proposition de loi rappelleront les dispositions de l'article 9 de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991 concernant l'exercice de certaines activités économiques et juridiques, modifiée, qui dispose que la déclaration d'exercice de l'activité peut être privée d'effet ou suspendue et l'autorisation d'exercer peut être suspendue ou révoquée « *si l'auteur de la déclaration, le titulaire de l'autorisation ou la société ne dispose plus des locaux adaptés à l'exercice de ses activités* ». Dès lors, le non-respect des dispositions de l'article 4 du projet de loi pourra être sanctionné au titre de l'article 9 de la loi n° 1.144 susvisée.-

Corrélativement au principe de déclaration énoncé aux articles 2 et 3 du projet de loi, l'article 5 prévoit la délivrance automatique, par le Ministre d'Etat, d'un récépissé attestant de la domiciliation de l'activité professionnelle. La lecture de ces trois articles combinés pose ainsi l'un des principes fondamentaux de ce texte, à savoir le basculement du principe d'autorisation actuellement en vigueur à celui de la déclaration. De plus, cette nouvelle procédure permettra

de gagner un temps précieux non négligeable dans le cadre de création d'une activité en nom personnel ou d'une société.

Autre point fort, contrairement aux pratiques actuellement en vigueur soumettant le renouvellement de la domiciliation à autorisation et, pour les sociétés, à la limite d'une fois, le dispositif projeté entend rendre le renouvellement automatique et de plein droit dès lors que le bail ou le Contrat Habitation Capitalisation est renouvelé.

Toutefois, il paraissait logique de préciser que la délivrance de ce récépissé ne lie en rien le Ministre d'Etat dans son appréciation visant à délivrer une autorisation administrative d'exercer une activité professionnelle.

L'article 6 du projet de loi s'inspire quant à lui de la pratique actuellement en vigueur en limitant à trois le nombre d'activités professionnelles susceptibles d'être domiciliées dans un local à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire.

L'article 7 entend apporter une garantie à l'Etat contre un éventuel détournement de la domiciliation, au domicile personnel, de l'activité professionnelle. Ainsi, le dispositif prévoit expressément que le bail à usage d'habitation ne pourra être transformé en bail commercial, industriel ou artisanal, de sorte que l'entrepreneur ou le gérant de la société ne sera pas en mesure de se prévaloir desdites activités qu'il exerce dans les lieux loués, au mépris des stipulations du bail d'habitation et de la destination d'habitation du local. Il ne sera donc pas en droit de revendiquer l'existence d'un quelconque fonds de commerce et des conséquences y afférentes.

Les articles 8 et 9 précisent que toutes dispositions contraires au dispositif projeté sont et demeurent abrogées et que les conditions d'application de la future loi seront déterminées par ordonnance souveraine. Ceux-ci n'appellent pas davantage de commentaires.

Traitant des mesures transitoires, l'article 10 opte pour le principe d'une application immédiate des dispositions nouvellement introduites. Cela aura donc pour effet, tout d'abord, de les rendre applicables aux baux et contrats habitation-capitalisation en cours, c'est-à-dire, à ceux qui auront été conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de la future loi. Cela permettra ainsi à leurs titulaires d'obtenir, à compter de ladite entrée en vigueur, que la domiciliation de leur activité professionnelle se fasse gratuitement, alors même qu'elle ne l'était pas antérieurement. Ce même article 10 vise ensuite le renouvellement des baux en cours. Il concerne, enfin les baux et contrats habitation-capitalisation conclus postérieurement.

Les auteurs de la présente proposition de loi concluront cette présentation en rappelant ces propos prononcés durant la campagne électorale : *« l'esprit de ce dispositif est de permettre aux Monégasques de s'installer en toute sérénité, de se développer professionnellement et de pérenniser leur modèle économique personnel dans leur pays. Il faut revenir de toute urgence à cet objectif. »*

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

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur SEYDOUX.

Je donne maintenant la parole à Monsieur Pierre BARDY pour la lecture du rapport qu'il a établi au nom de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

M. Pierre BARDY.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement-Ministres, chers collègues, chers Monégasques, je vais donc vous donner lecture du rapport sur la proposition de loi n° 238, relative à la domiciliation d'une activité professionnelle dans un local à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire.

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, ont été formulés au titre des articles 2 et 3 de la proposition de loi :

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.

Je vous remercie.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur BARDY, pour ce rapport tout aussi clair que précis et complet.

A présent, j'ouvre le débat général sur cette proposition de loi. Qui souhaite intervenir ?

Tout d'abord le Président de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale, je vous en prie, Monsieur SEYDOUX, puis Madame FRESKO-ROLFO, Monsieur MOUROU, Mademoiselle GRISOUL, ainsi que Monsieur VAN KLAVEREN.

Monsieur SEYDOUX, je vous en prie.

M. Balthazar SEYDOUX.- Merci, Monsieur le Président.

Cette proposition de loi relative à la domiciliation des activités dans les locaux à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire constitue une réelle avancée dans l'entrepreneuriat.

Je félicite le rapporteur de cette proposition de loi, mon collègue Pierre BARDY, pour le travail accompli sur ce texte.

Cette proposition de loi s'inscrit dans la parfaite continuité des engagements pris devant les Monégasques lors de la dernière campagne électorale.

Cette proposition de loi présente de réels avantages pour les nouveaux entrepreneurs. En effet, les démarches administratives et les frais de location ne seront plus des obstacles à l'installation des entrepreneurs.

Tout d'abord, concernant la simplification des formalités de domiciliation, le système déclaratif permettra un démarrage plus rapide de l'activité.

Ensuite, les entrepreneurs monégasques pourront, grâce à cette proposition de loi, domicilier gratuitement et sans limite dans le temps leur activité professionnelle à leur domicile personnel – bien entendu, si celui-ci est un appartement dont l'Etat est propriétaire –.

Toutefois, des garanties sont bien évidemment prévues pour assurer l'équilibre du foyer. Les entreprises qui rentreront dans le champ d'application de ce texte devront répondre à des critères précis, qui ont été développés dans le rapport, et sur lesquels je ne reviendrai pas.

C'est là toute l'harmonie de ce texte.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Monsieur SEYDOUX.

Nous écoutons à présent Madame FRESKO-ROLFO.

Mme Béatrice FRESKO-ROLFO.- Merci, Monsieur

le Président.

Madame et Messieurs les Conseillers de Gouvernement-Ministres, chers collègues,

En Principauté de Monaco, nous devons faire face au manque de bureaux disponibles à des prix abordables pour nos compatriotes et leur conjoint.

Il fut par conséquent judicieux d'autoriser l'installation, sous certaines conditions, d'activités professionnelles dans leurs locaux à usage d'habitation.

Cette installation donnait lieu à une augmentation du loyer.

La gratuité demandée par la majorité me laisse dubitative mais pas opposée.

En effet, on peut juger de la viabilité d'une entreprise en regardant sa capacité à affecter certaines de ses ressources au paiement de charges fixes.

En revanche, je considère que des hausses de loyer trop importantes peuvent mettre en péril ces activités.

Je voterai favorablement cette proposition de loi mais je souhaiterais que le Gouvernement, s'il la transforme en projet de loi, limite le nombre d'activités logées dans le même local à 1.

Je m'explique, je souhaiterais que cette proposition favorise l'entreprenariat de nos compatriotes et non la domiciliation de sociétés étrangères qui pourraient être une concurrence déloyale pour nos compatriotes réellement entrepreneurs.

Devrions-nous ajouter « principale » à « domiciliation d'une activité professionnelle » c'est-à-dire : « domiciliation d'une activité principale professionnelle » ?

Je vous laisse juger.

M. le Président.- Merci, Madame FRESKO-ROLFO.

Nous écoutons à présent Monsieur Marc MOUROU.

M. Marc MOUROU.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement-Ministres, Monsieur le Président, chers collègues.

C'est un grand plaisir de voter cette proposition de loi et ce dès le début de cette nouvelle mandature. C'est un texte qui va simplifier la réglementation pour tous les entrepreneurs, notamment les jeunes qui veulent entreprendre, et leur permettre de

développer leur activité à moindre coût, sans payer des loyers élevés après la 3^{ème} année.

Je pense également à tous les métiers de demain, dans les nouvelles technologies : Digital, Numérique, E-commerce, qui sont évidemment amenés à créer massivement des emplois dans les années à venir, notamment pour les nouvelles générations.

J'ai eu l'occasion de rencontrer plusieurs jeunes entrepreneurs qui m'ont fait part justement de cette attente, ils n'ont pas besoin de stockage, pas besoin de recevoir de clientèle, pas de salariés, pas d'employés, c'est quelque chose qui est vraiment attendu.

Je tiens à féliciter notre rapporteur Monsieur Pierre BARDY et Monsieur Balthazar SEYDOUX pour le travail accompli sur cette proposition de loi, et lier ce texte à une autre de nos propositions phare de la campagne qui est le dispositif global « MC Boost ».

C'est une proposition que nous avons portée pendant la campagne électorale et qui permettra de développer des infrastructures pour les entrepreneurs et créer des synergies entre eux. C'est notre collègue Pierre VAN KLAVEREN qui est en train d'étudier actuellement le projet de façon très active, j'en suis très heureux.

Je pense que nous sommes à un vrai tournant dans la façon d'appréhender les rapports entre l'Etat et les porteurs de projets d'entreprises monégasques : oui, c'est le moment de booster l'entrepreneuriat ! Allons-y !

M. le Président.- Merci, Monsieur MOUROU, le dynamisme de votre jeunesse fait toujours plaisir à entendre !

Justement, Mademoiselle GRISOUL, vous qui êtes la benjamine, nous vous écoutons.

Mlle Marine GRISOUL.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement-Ministres, Monsieur le Président, chers collègues.

Comme l'a très bien dit le Président de la Commission de l'Education et de la Jeunesse juste avant moi, cette proposition de loi relative à la domiciliation concerne tous les entrepreneurs. Mais j'ai, ce soir, une pensée toute particulière pour la jeune génération, sur laquelle je pense qu'il est essentiel d'investir. Je pense en effet qu'elle est l'avenir de notre pays, et qu'il est de notre devoir de mettre en avant les jeunes entrepreneurs, et par là,

de faciliter leur installation.

Mais au-delà des avantages réels qu'apporte cette proposition de loi pour les entrepreneurs, les facilités de domiciliation pourront aussi constituer un avantage pour les femmes qui ont des enfants et qui souhaitent développer une activité, dont les critères rentrent bien entendu dans le champ d'application de ce texte. En effet, certaines d'entre elles ne pouvaient pas, jusqu'à présent, envisager de concilier une activité hors domicile avec leur statut de mère de famille, ou ne se lançaient pas car les démarches leur semblaient trop compliquées, ou qu'elles craignaient devoir engager des frais excessifs.

En outre, cette proposition de loi s'inscrit parfaitement dans la lignée des engagements pris devant les Monégasques lors de la campagne électorale visant à accompagner les femmes dans leur réinsertion professionnelle, notamment après leur grossesse.

Peut-être que certaines, grâce à cette proposition de loi, décideront enfin de se lancer et de s'épanouir en conciliant leur activité professionnelle et l'optimisation de leur vie familiale.

M. le Président.- Merci, Mademoiselle GRISOUL.

Il y a encore trois élus qui souhaitent intervenir. Dans l'ordre, Monsieur VAN KLAVEREN, Monsieur RIT et ensuite Monsieur BREZZO.

Monsieur VAN KLAVEREN, nous vous écoutons.

M. Pierre VAN KLAVEREN.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement-Ministres, chers collègues,

Je ne peux qu'abonder dans le sens de mes collègues quant à l'importance de cette proposition de loi et, notamment, pour favoriser l'esprit d'entreprise à Monaco.

Je voudrais profiter de cette intervention pour rassurer nos compatriotes qui ne sont pas résidents dans des locaux à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire et/ou qui ne pourraient pas y domicilier leur activité, je pense, notamment, aux appartements sous loi.

Comme l'a dit le rapporteur nous travaillons, nous ne les avons pas oubliés et j'en veux pour preuve le projet du Mc Boost, défendu par notre ami Marc MOUROU, avec ferveur, durant toute la campagne, qui est un centre d'affaire domanial d'environ 1200 m² et

qui ouvrira ses portes dans le courant de l'année 2019. Il permettra aux entrepreneurs le désirant de domicilier leur activité professionnelle à des tarifs très attractifs.

Les entrepreneurs monégasques désirant embaucher, mais ne le pouvant pas aujourd'hui, dû notamment au prix et à la rareté de l'immobilier, seront également les bienvenus.

Je terminerai en saluant le Gouvernement d'avoir alloué ces 1200 m² à un projet important pour Monaco et pour les Monégasques, et en réitérant notre volonté d'apporter notre contribution à la mise en place de ce projet capital.

Merci.

M. le Président.- Merci, Monsieur VAN KLAVEREN.
Nous écoutons à présent Monsieur RIT.

M. Jacques RIT.- Merci, Monsieur le Président.

Chaque fois qu'un texte de loi vient proposer un cadre juridique à une pratique qui s'est développée au gré de l'évolution du besoin général et des cas particuliers, il est normal de s'en réjouir et ce d'autant plus que cette mise au propre juridique peut contribuer à dynamiser l'entrepreneuriat en Principauté.

C'est bien le cas de la proposition de loi, n° 238, relative à la domiciliation d'une activité professionnelle dans un local à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire.

En outre, le passage d'un régime d'autorisation à un régime de déclaration reste toujours un excellent moyen d'empêcher l'arbitraire de se manifester et je ne puis qu'être favorable à ce genre de principe.

De même, l'absence de limitation dans la durée de la domiciliation représente une avancée importante.

Enfin, poser le principe de la gratuité de la domiciliation paraît être une mesure assez raisonnable si l'on observe le montant prévisionnel assez modeste des recettes annuelles générées actuellement par la perception de la redevance.

Ces quelques réflexions ne peuvent que m'inciter à voter cette proposition de loi avec l'espoir de la voir revenir vers le Conseil National transformée en projet de loi dans un délai largement inférieur au délai maximum prévu par notre Constitution.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Monsieur RIT.

Nous écoutons à présent Monsieur Thomas BREZZO.

M. Thomas BREZZO.- Merci, Monsieur le Président.

Je voudrais simplement répondre aux propos de Madame FRESKO-ROLFO et simplement préciser quelque peu cette proposition de loi. J'ai entendu vos craintes qui sont légitimes sur la domiciliation de sociétés étrangères dans les Domaines, à Monaco – vous acquiescez – par définition ce n'est pas possible puisqu'une société étrangère a son siège social à l'étranger. Donc on parle bien d'entités monégasques qui seront domiciliées sur le territoire monégasque et en Principauté de Monaco.

Je comprends vos propos et je comprends, bien évidemment, que le but est d'éviter que des personnes étrangères viennent domicilier leurs entreprises au sein des appartements des Domaines. Là, encore une fois, ce n'est pas possible puisque les personnes qui habitent dans les appartements des Domaines y sont autorisées par les Domaines et, par définition, elles ne pourront pas héberger d'autres activités qui ne seront pas celles pour lesquelles elles sont autorisées à être hébergées.

M. le Président.- Merci, Monsieur BREZZO.

Moi, je voudrais remercier à nouveau Monsieur BARDY, le rapporteur,....

Madame FRESKO-ROLFO redemande la parole.

Je vous en prie.

Mme Béatrice FRESKO-ROLFO.- Il va donc falloir que je sois un peu plus précise et dire le mot que tout le monde redoute : « les prête-noms » !

M. le Président.- Monsieur BREZZO.

M. Thomas BREZZO.- C'est bien ce que je voulais dire et le statut de prête-nom est un autre problème, cela relève d'une autorisation qui est délivrée par la Direction de l'Expansion Economique et ce seront bien les personnes qui seront habilitées à gérer la société qui détiendront un maximum de parts dans la société, qui sera hébergée dans les Domaines, qui sera titulaire du contrat de bail.

M. le Président.- Merci.

Je vous remercie à nouveau, Monsieur BARDY,

pour la qualité de votre rapport, de votre travail, plus globalement, c'est la Commission des Finances et de l'Economie Nationale, présidée par Monsieur SEYDOUX à qui j'adresse mes félicitations pour son dynamisme, son efficacité, pour la rapidité de l'étude de ce texte. Je crois que l'on peut dire depuis le début de ce mandat que tout le monde est bien au travail.

Cette proposition est évidemment une mesure contenue dans le programme de la majorité choisie par les Monégasques, elle concerne le développement économique au bénéfice de nos compatriotes, on s'en réjouit, on va la voter avec enthousiasme, c'est très clair.

J'invite Monsieur le Secrétaire Général à donner lecture des articles de cette proposition de loi amendée.

(Départ de M. Daniel BOERI).

M. le Secrétaire Général.-

ARTICLE PREMIER

Dans les conditions énoncées ci-après, les locaux à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire peuvent être partiellement affectés à l'exercice d'une activité professionnelle.

L'affectation à l'exercice d'une activité professionnelle ne peut entraîner pour son bénéficiaire le versement d'aucune contrepartie pécuniaire ou de quelque nature que ce soit.

M. le Président.- Je mets l'article premier aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article premier est adopté à l'unanimité des présents.

(Adopté).

M. le Secrétaire Général.-

ART. 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 ou d'un contrat habitation-capitalisation, ou par la personne physique hébergée par ledit titulaire, l'accord de ce dernier est requis.

M. le Président.- Je mets l'article 2 amendé aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 2 est adopté à l'unanimité des présents..

(Adopté).

M. le Secrétaire Général.-

ART. 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 ou 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.

M. le Président.- Je mets l'article 3 amendé aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 3 est adopté à l'unanimité des présents.

(Adopté).

M. le Secrétaire Général.-

ART. 4

La domiciliation d'une activité professionnelle ne peut être effectuée dès lors que :

- l'activité nécessite la réception d'une clientèle ou le stockage ou l'exposition de marchandises ;

- la personne morale emploie un ou plusieurs salariés

autre que le représentant légal ;

- pour les locaux à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire se trouvant dans un immeuble soumis à la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, si le règlement de copropriété s'y oppose.

M. le Président.- Je mets l'article 4 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 4 est adopté à l'unanimité des présents.

(Adopté).

M. le Secrétaire Général.-

ART. 5

Un récépissé attestant la domiciliation de l'activité est délivré de plein droit par le Ministre d'Etat aux personnes physiques visées aux articles 2 et 3.

Le renouvellement de la domiciliation est de droit lorsque le bail ou le contrat habitation-capitalisation est renouvelé.

Le récépissé de domiciliation ne préjuge pas de la délivrance par le Ministre d'Etat de l'autorisation visée aux articles 5 à 8 de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991 concernant l'exercice de certaines activités économiques et juridiques, modifiée.

M. le Président.- Je mets l'article 5 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 5 est adopté à l'unanimité des présents.

(Adopté).

M. le Secrétaire Général.-

ART. 6

Les locaux à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire peuvent abriter les activités visées à l'article Premier dans la limite de trois par local à usage d'habitation.

M. le Président.- Je mets l'article 6 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 6 est adopté à l'unanimité des présents.

(Adopté).

M. le Secrétaire Général.-

ART. 7

La domiciliation d'une activité professionnelle dans un local à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire ne peut entraîner, ni le changement de destination de l'immeuble, ni l'application du statut des baux régis par la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, modifiée.

M. le Président.- Je mets l'article 7 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 7 est adopté à l'unanimité des présents.

(Adopté).

M. le Secrétaire Général.-

ART. 8

Une ordonnance souveraine détermine les conditions d'application de la présente loi.

M. le Président.- Je mets l'article 8 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 8 est adopté à l'unanimité des présents.

(Adopté).

M. le Secrétaire Général.-

ART. 9

Toutes dispositions contraires à la présente loi sont et demeurent abrogées.

M. le Président.- Je mets l'article 9 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 9 est adopté à l'unanimité des présents.

(Adopté).

M. le Secrétaire Général.-ART. 10

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats de bail conclus antérieurement à son entrée en vigueur, à leur renouvellement et à tous contrats de bail conclus postérieurement à cette entrée en vigueur.

Elles sont également applicables aux contrats habitation-capitalisation conclus antérieurement à cette entrée en vigueur, ainsi qu'à tous contrats habitation-capitalisation conclus postérieurement à ladite entrée en vigueur.

M. le Président.- Je mets l'article 10 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 10 est adopté à l'unanimité des présents.

(Adopté).

Je mets à présent l'ensemble de la proposition de loi amendée aux voix.

Je vous demande de bien vouloir voter en levant la main.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

La proposition de loi est adoptée à l'unanimité des présents.

(Adopté).

Monsieur BARDY, vous souhaitez vous exprimer, je vous en prie.

M. Pierre BARDY.- Merci, Monsieur le Président.

Je me réjouis tout d'abord du vote à l'unanimité de cette proposition de loi.

Nous savons très bien que la thématique du dynamisme commercial et économique est chère à tous nos compatriotes, lesquels doivent être soutenus. La proposition de loi que nous venons de voter est, comme vous avez pu le constater, un texte simple et pragmatique, c'est pour cela que notre majorité et pas que, comme j'ai pu l'entendre, compte sur la rapidité d'étude du Gouvernement afin de transformer cette proposition de loi en projet de loi pour que l'on puisse voir au plus vite son entrée en vigueur.

Un texte qui aura, nous en sommes tous convaincus,

un effet positif direct pour nos compatriotes, qu'ils soient jeunes ou entrepreneurs aguerris.

Je vous en remercie.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur le rapporteur.

Monsieur le Ministre, souhaitez-vous intervenir ?

M. le Ministre d'Etat.- Merci.

Assez rare de pouvoir parler, donc je ne vais pas passer mon tour...

C'est évidemment un texte intéressant et nous aurons des débats intéressants parce qu'il pose non pas un problème de finances publiques, quelqu'un l'a relevé, ce ne sont pas les 50 euros qui étaient demandés par mois au locataire d'un appartement domanial pour exercer une activité économique qui posaient problème, c'est plus le principe, ce qui fondera probablement nos prochains débats, c'est le type de société qu'on veut créer. Est-ce qu'on assiste tout le monde, quelles que soient les circonstances ? Ou est-ce qu'on permet aux gens de développer des activités ? Est-ce que développer des activités – et on ne va pas ouvrir le débat ce soir – mais, je pense que derrière ce texte on doit se réserver la possibilité de réfléchir au modèle de société qui est en cause.

Tout ce que je dis c'est effectivement, 50 euros, ce n'était pas une énorme demande du Gouvernement, c'était juste la manifestation du fait que cette activité commerciale avait un objectif pour la personne qui l'exerçait qui était quand même de gagner de l'argent et que cet argent, entre autre destination, pouvait être utilisé à payer une contribution à l'Etat.

Mais, encore une fois, nous nous réservons la possibilité d'en parler longuement. Il y a vraiment, là, largement matière à réfléchir ensemble.

Merci.

M. le Président.- Sans polémique, juste une précision factuelle. Dans un premier temps c'est 50 euros par mois mais, ensuite, dans un deuxième temps, après trois ans, le montant passe à 200 euros par mois. Pour que l'information soit juste et complète pour ceux qui nous écoutent.

M. le Ministre d'Etat.- Je précise que l'on espère qu'après trois ans d'activité une société commerciale arrive à dégager un peu plus de 200 euros de bénéfice... Mais bon, encore une fois, moi je suis pour qu'on engage ce débat, parce qu'il est absolument

passionnant, sur ce que l'on veut faire ensemble pour la Principauté et pour les Monégasques.

M. le Président.- Monsieur SEYDOUX, Président de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

M. Balthazar SEYDOUX.- Merci, Monsieur le Président.

En fait la question est moins de payer 50 ou 200 euros, c'est de donner une ambition et de libéraliser pour que les personnes qui ont envie d'entreprendre puissent déjà ne pas se poser cette question. En fait, ils sont dans leurs locaux, dans leur habitation, et un surloyer, pour moi, est difficilement compréhensible. Le cas à la gratuité existe dans les pays qui nous entourent. Moi je préfère que ces entrepreneurs courageux, car ce n'est pas évident d'être entrepreneur, mettent ces 50 euros ou ces 200 euros dans du marketing, dans du développement, sachant que lorsqu'on crée une société – je le sais parce que moi j'ai créé ma société en 2003 – il faut se lever tous les matins, il faut avoir l'envie, il y a beaucoup de concurrence et contrairement à ce que l'on peut croire, il y a beaucoup de frais qui sont autres. Alors, évidemment, il y a la CAMTI/CARTI, vous me direz que pendant les premières années le Gouvernement aide, mais il y a beaucoup de frais qui sont récurrents. Donc la question n'est pas sur 50 euros ou 200 euros... Si vous voulez entreprendre, nous, l'Etat, le Gouvernement, on va vous aider, on ne va pas vous demander une somme... on sera là pour vous aider, pour vous pousser. Je ne vois pas pourquoi on demanderait une somme qui n'a pas de sens.

Merci.

M. le Président.- Merci, Monsieur SEYDOUX, pour cette intervention que j'approuve totalement.

Nous poursuivons notre ordre du jour et cette fois-ci c'est un projet de loi que nous allons étudier. Je vous rappelle que la proposition de loi est à l'initiative du Conseil National, alors que le projet de loi est à l'initiative du Gouvernement.

Donc, nous poursuivons notre ordre du jour avec le :

3. *Projet de loi, n° 969, prononçant la désaffectation de parcelles et de volumes dépendant du domaine public de la Commune et du domaine public de l'Etat sis aux 3 et 5, avenue John Fitzgerald Kennedy et en tréfonds de l'avenue d'Ostende.*

Là, nous sommes dans un projet de loi, je vous le répète. Il s'agit donc de faire lire l'exposé des motifs, selon notre Règlement intérieur, par Monsieur le Secrétaire Général.

C'est à vous que je donne la parole, Monsieur le Secrétaire Général.

M. le Secrétaire Général.- Merci, Monsieur le Président.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Une opération immobilière est envisagée aux numéros 3 et 5 de l'avenue John Fitzgerald Kennedy, opération qui consisterait en l'édification d'un immeuble de quatre étages, comprenant des locaux à usage d'habitation dans les étages, des locaux à usage commercial au rez-de-chaussée et à l'entresol, ainsi que des emplacements de stationnement sur trois niveaux en sous-sol.

Cette opération concerne les quatre personnes, physiques ou morales, qui se partagent la propriété des deux immeubles existants, savoir la Compagnie des Autobus de Monaco (C.A.M.), un propriétaire privé et l'Etat, copropriétaires de l'immeuble sis au 3, avenue J.F. Kennedy, ainsi que la Commune, propriétaire de l'immeuble sis au 5, avenue J.F. Kennedy.

La conception, le financement et la construction de ce projet immobilier seraient pris en charge par le propriétaire privé, qui restituerait à chaque autre propriétaire une superficie en mètres carrés neufs, et pour certains une contrepartie en numéraire, lui-même se rémunérant en conservant des mètres carrés vendables de l'opération autorisée en application de la réglementation d'urbanisme.

Or, la réalisation de cette opération nécessite la désaffectation de parcelles dépendant soit du domaine public de la Commune, soit du domaine public de l'Etat, dont les superficies totales sont respectivement d'environ 311,47 m² et 388,09 m², étant précisé que ces parcelles se répartissent comme suit :

➤ une parcelle du domaine public de la Commune, à lui attribuée par le dernier alinéa de l'article 4 de la loi n° 126 du 15 janvier 1930 déterminant le partage des biens acquis avec les fonds du compte 3%, d'une superficie

d'environ 311,47 m², située au n° 5 de l'avenue J.F. Kennedy, constituée, en rez-de-chaussée, d'un entrepôt naguère utilisé pour le stockage des bateaux de la « *Société nautique de Monaco* », ainsi que, en étages, des locaux du « *Club Le temps de vivre* », géré par le Service d'actions sociales de la Commune ([article premier](#)) ;

✎ une parcelle du domaine public de l'Etat, d'une superficie d'environ 70 m², située au n° 3 de l'avenue J.F. Kennedy, constituée de locaux naguère utilisés par la « *Société nautique de Monaco* » ([article 2](#)) ;

✎ un volume du domaine public de l'Etat, au-dessus de la cote + 6,30 m N.G.M. environ, d'une superficie d'environ 47,52 m², situé au n° 3 de l'avenue J.F. Kennedy, constitué de locaux en étages naguère utilisés par la « *Société nautique de Monaco* » ([article 3](#)) ;

✎ une parcelle de terrain du domaine public de l'Etat, d'une superficie d'environ 147,65 m², constituant une bande étroite située entre le mur de soutènement de l'avenue d'Ostende et les immeubles des n°s 3 et 5 de l'avenue J.F. Kennedy, prenant son accès entre le n° 1bis et le n° 3 de cette même avenue, sans affectation particulière et non exploitable du fait de son enclavement ([article 4](#)) ;

✎ un volume du domaine public de l'Etat, entre la cote - 8 m N.G.M. environ et la cote + 7,30 m N.G.M. environ, d'une superficie d'environ 122,92 m², situé en tréfonds de l'avenue d'Ostende ([article 5](#)).

La désaffectation de ces deux dernières parcelles permettra ainsi d'étendre l'emprise du bâtiment et de réaliser un parking souterrain à usage privatif de ses occupants, notamment la rampe d'accès dudit parking.

Pour ce qui est du montage juridique de l'opération, en contrepartie de son apport foncier à l'opération, l'Etat obtiendrait au sein du futur immeuble, en plus du versement d'une soulte de 9.147.376,17 euros, 234,69 m² de surface à usage commercial à l'entresol et au rez-de-chaussée, ainsi que trois emplacements de stationnement de véhicules en sous-sol.

Dans le cadre des négociations, l'Etat a également obtenu un appartement de 243 m² qu'il a préféré rétrocéder à titre onéreux au promoteur.

Par ailleurs, l'Etat disposerait d'une servitude de passage public en toiture.

Pour sa part, la Commune recevrait, en échange de la parcelle qu'elle détient, outre une soulte de 3.730.788,87 euros, des locaux d'une superficie d'environ 577 m², dont environ 98 m² rétrocédés à titre onéreux au promoteur.

De plus, cette opération immobilière permettrait, par l'édification d'un immeuble neuf architecturalement en concordance avec le reste des constructions de l'avenue dont s'agit, d'assurer une homogénéité de l'ensemble et d'améliorer dès lors considérablement l'impact visuel des lieux, assurant ainsi une urbanisation harmonieuse de ce quartier emblématique de la Principauté.

Au sujet de la parcelle relevant du domaine public communal, il convient de souligner que la Commune a, conformément au dernier alinéa de l'article 3 de la loi n° 959 du 24 juillet 1974 sur l'organisation communale, modifiée, été consultée par le Ministre d'Etat et a consenti à la désaffectation envisagée par délibération du Conseil Communal en date du 31 janvier 2017.

L'opération projetée, dont l'utilité publique réside, outre l'intérêt urbanistique sus-évoqué, dans les contreparties obtenues par l'Etat et par la Commune exposées *supra*, à des conditions avantageuses pour le Trésor et la Commune, ne peut toutefois se concrétiser qu'après la désaffectation des parcelles et volumes dont s'agit.

Aussi, conformément à l'article 33 de la Constitution, l'intervention du législateur est-elle requise afin que soit prononcée la désaffectation des parcelles susmentionnées.

Tel est l'objet du présent projet de loi

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur le Secrétaire Général, pour cette lecture.

Je vais à présent donner la parole à Monsieur Balthazar SEYDOUX, Président de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale, pour la lecture du rapport qu'il a établi au nom de la commission qu'il préside.

Dès que le pupitre sera installé, vous avez la parole.

M. Balthazar SEYDOUX.- Merci, Monsieur le Président.

Le projet de loi n° 969 prononçant la désaffectation, de parcelles et de volumes dépendant du domaine public de la Commune et de l'Etat aux 3 et 5 avenue John Fitzgerald Kennedy et en tréfonds de l'avenue d'Ostende a été transmis au Conseil National le 19 juillet 2017. Il a été déposé en Séance Publique et renvoyé devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale le 3 octobre 2017.

Il a pour objet, comme l'indique son exposé des

motifs, de désaffecter un terrain et des volumes appartenant à la Mairie, en l'occurrence :

- une parcelle du domaine public de la Commune, d'une superficie d'environ 311,47 m², située au n° 5 de l'avenue John Fitzgerald Kennedy, constituée, en rez-de-chaussée, d'un entrepôt, ainsi que, en étages, des locaux du «*Club Le temps de vivre*», géré par le Service d'actions sociales de la Commune.

Il tend également à désaffecter plusieurs parcelles et volumes appartenant à l'Etat qui se répartissent comme suit :

- une parcelle d'une superficie d'environ 70 m², située au n° 3 de l'avenue John Fitzgerald Kennedy,

- une parcelle d'une superficie d'environ 147,65 m², située entre le mur de soutènement de l'avenue d'Ostende et les immeubles des n° 3 et 5 de l'avenue John Fitzgerald Kennedy,

- un volume d'une superficie d'environ 47,52 m² au-dessus de la cote + 6,30 m N.G.M. environ, situé également au n° 3 de l'avenue John Fitzgerald Kennedy, constitué de locaux en étages,

- enfin, un volume d'une superficie d'environ 122,92 m², entre la cote - 8 m N.G.M. environ et la cote + 7,30 m N.G.M., situé en tréfonds de l'avenue d'Ostende.

Cette désaffectation doit permettre à un opérateur privé, lui-même propriétaire au sein de l'immeuble sis 3 avenue John Fitzgerald Kennedy de surfaces d'habitation et de commerces totalisant 324 m², de réaliser à ses seuls frais une opération de démolition – reconstruction. Votre rapporteur détaillera cette opération de manière précise, plus avant dans son exposé.

L'examen de ce projet de loi a débuté lors d'une Commission des Finances et de l'Economie Nationale qui s'est tenue le 10 octobre 2017, à l'occasion de laquelle une liste de questions et d'observations avait été établie et adressée au Gouvernement.

Les réponses du Gouvernement ont été reçues au Conseil National le 27 novembre 2017.

A son arrivée, la Nouvelle Majorité a souhaité étudier sans attendre ce projet de loi qui avait été déposé pendant la mandature précédente, prenant notamment en considération une certaine urgence pour la Mairie et pour l'opérateur. Lors d'une Commission des Finances et de l'Economie

Nationale en date du 28 mai dernier, elle a donc finalisé l'étude de ce projet de loi.

A ce stade, il semble utile de préciser en quoi consistent les lois de désaffectation de terrains publics et de rappeler leur encadrement juridique.

L'article 33 de la Constitution dispose que « *Le domaine public est inaliénable et imprescriptible. La désaffectation d'un bien du domaine public ne peut être prononcée que par une loi. Elle fait entrer le bien désaffecté dans le domaine privé de l'Etat.* »

La Constitution énonce également dans cet article que « *La consistance et le régime du domaine public sont déterminés par la loi* » et, d'autre part, en son article 66, que « *La délibération et le vote des lois appartiennent au Conseil National* ».

En conséquence, la désaffectation de toute parcelle du domaine public qu'elle appartienne à l'Etat ou à la Commune doit être prononcée par une loi.

Lors de l'examen des projets de loi de désaffectation, le Conseil National est particulièrement attentif à deux éléments essentiels : la prise en compte de l'intérêt général, d'une part, et le caractère équitable des conditions de la cession des terrains publics, d'autre part.

L'exposé des motifs de la loi n°969 présente l'intérêt général de l'opération comme suit :

- Premièrement, un intérêt urbanistique,

- Deuxièmement, les contreparties obtenues pour la Commune et pour le Trésor.

S'agissant de l'intérêt urbanistique, les élus ne peuvent que regretter l'état de vétusté des immeubles concernés. Ceci est d'autant plus dommageable pour l'image de la Principauté que ces locaux, non entretenus, se situent sur le Port Hercule, lieu touristique et de passage à proximité du très luxueux Yacht Club de Monaco.

En ce qui concerne les contreparties obtenues pour la Commune, il n'appartient pas au Conseil National de discuter les termes de l'accord entre la Mairie et le promoteur.

Votre rapporteur tient néanmoins à préciser que ce projet est d'une importance capitale pour la Commune, dans la mesure où la soule de 3 millions d'euros versée par l'opérateur privé permettra de réhabiliter le premier étage du Foyer Sainte Devote.

Ces locaux neufs destinés, entre autres, au « Club Le temps de vivre » offriront un espace dédié de qualité pour accueillir les retraités de la Principauté qui occupent actuellement les locaux au 5, avenue John Fitzgerald Kennedy.

Ajoutons que la Mairie se verra également restituer des locaux neufs pour un total de 492 m² au rez-de-chaussée et à l'entresol du nouvel immeuble.

Le Conseil Communal qui s'est réuni en session extraordinaire le 31 janvier 2017 s'est prononcé favorablement sur la proposition de demande de désaffectation des biens du Domaine public concernés par l'opération Quai Kennedy.

S'agissant des contreparties pour l'Etat, le Gouvernement en a négocié trois :

- une soulte de 9 147 376 euros,
- des locaux de 234,69 m² situés en entresol et au rez-de-chaussée,
- et trois emplacements de parking.

La majorité Primo ! défend l'idée qu'en échange des surélévations accordées aux promoteurs et des désaffectations du domaine public, les contreparties négociées doivent porter sur des logements qui seront ensuite intégrés au parc domanial, et non plus sur des soultes financières.

Cette politique doit permettre d'obtenir plusieurs dizaines d'appartements chaque année pour loger les Monégasques dans tous les quartiers de leur pays. Plus aucun projet de loi de désaffectation ne sera voté sans contreparties en logements pour les Monégasques.

C'est pourquoi, dans le cas présent, des échanges sont intervenus avec le Gouvernement afin que soient revus les termes de l'accord passé avec le propriétaire privé.

Il a été demandé que les locaux commerciaux et de bureaux de 234,69 m² et les parkings obtenus en contrepartie soient laissés à l'opérateur mais valorisés afin d'augmenter la soulte versée.

En effet, outre le fait que la majorité entend privilégier les datations en appartements considérant la

pénurie de logements actuelle pour les nationaux, les locaux obtenus ne lui paraissaient pas intéressants : mal situés en entresol et au rez-de-chaussée, de configuration peu pratique et dans une zone qui ne peut intéresser que des activités liées aux bateaux de plaisance, avec peu de passage de clientèle.

Ainsi, à la demande des élus, le propriétaire privé a accepté de verser à l'Etat une soulte en lieu et place de la restitution de locaux commerciaux et de bureaux neufs. Il restait alors à s'entendre sur le montant de cette soulte.

Les élus ont insisté afin que les locaux soient valorisés à un prix de 35 587 euros le m² pour ceux situés en rez-de-chaussée et 32 029 euros pour ceux situés en entresol, tels qu'ils figuraient dans le bilan promoteur et non au prix de 25 000 euros le m² auquel le gouvernement avait valorisé ces locaux.

Ainsi, le propriétaire privé s'est engagé à verser la somme de 8 032 610 euros en lieu et place de 5 867 250 euros.

Au final, après négociation, l'Etat disposera donc des sommes suivantes :

- 9 147 376 euros tel que mentionné dans l'exposé des motifs ;

- 8 032 610 euros tel que négocié en lieu et place des bureaux et 750 000 euros en échange des trois places de parkings prévues initialement, soit une somme totale de 17 929 986 euros.

Votre rapporteur tient à préciser que le propriétaire privé n'est pas un promoteur immobilier, c'est pourquoi il ne pouvait pas proposer des appartements en datations dans des immeubles à Monaco et que seule une soulte financière a pu être négociée.

Il n'est cependant pas envisageable pour les élus du groupe majoritaire que cette soulte vienne accroître les excédents budgétaires. Ils ont donc demandé au Gouvernement qu'il s'engage à procéder à l'acquisition d'appartements pour les nationaux pour un montant de 17 929 986 euros.

Etant donné les résultats de la dernière Commission d'attribution qui ont révélé un déficit de logements de type F2, les élus ont demandé de privilégier cette typologie d'appartements. Eu égard aux montants concernés qui seront pour moitié encaissés à la date de délivrance du permis de construire purgé de tous recours, puis, pour l'autre moitié, à la livraison de l'immeuble, l'Etat devrait pouvoir acheter en deux

fois une dizaine de deux pièces dans le secteur libre.

Le Conseil National insiste pour que ces sommes ne soient pas utilisées pour l'achat d'appartements dans le secteur protégé qui se font habituellement par le biais des préemptions et qui sont donc financés par le Budget de l'Etat. Il s'agit bien là pour la Majorité d'augmenter le parc domanial et d'attribuer les appartements achetés lors de la plus proche Commission d'attribution.

A ce titre, votre rapporteur souhaiterait avoir confirmation qu'avec la première moitié de la soulte, environ cinq appartements soient achetés par le Gouvernement dès le début de l'année 2019, puis autant avec la seconde moitié de la somme à la fin des travaux, c'est-à-dire approximativement en 2021.

Sous réserve des engagements publics pris par le Gouvernement sur l'achat d'appartements, tel qu'énoncé dans son rapport, votre rapporteur vous invite à voter en faveur de ce projet de loi.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur SEYDOUX pour votre rapport.

Est-ce que le Gouvernement souhaite, après la lecture du rapport, intervenir ?

Monsieur CASTELLINI.

M. Jean CASTELLINI.- *Conseiller de Gouvernement-Ministre des Finances et de l'Economie.-* Merci, Monsieur le Président.

Mesdames et Messieurs les Conseillers Nationaux, je remercie Monsieur Balthazar SEYDOUX pour son rapport en sa qualité de Président de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

Monsieur le rapporteur a rappelé que l'opération concernée par ce projet de loi présente une certaine urgence pour la Mairie et pour l'opérateur et je me permettrai d'ajouter, également pour le Gouvernement, dès lors qu'elle représente l'aboutissement de longues négociations de près de deux décennies, d'une part, au vu de l'intérêt urbaniste indéniable que représentera le futur bâtiment dans ce lieu emblématique qu'est le Port Hercule et, d'autre part, pour l'obtention de contreparties pour les surfaces appartenant à l'Etat, ces deux points ayant prévalu à l'accord de principe donné en son temps à l'opérateur pour sa réalisation.

De même, Monsieur le rapporteur, vous rappelez que la majorité à laquelle vous appartenez défend l'idée qu'en échange des surélévations accordées au promoteur et des désaffectations du domaine public,

les contreparties négociées doivent porter sur des logements qui sont ensuite intégrés au parc domanial et non plus sur des soultes financières.

A ce propos, le Gouvernement n'est pas opposé à ce principe, tout en précisant qu'il convient d'en définir les modalités avec une souplesse permettant une adaptation au cas par cas selon les opérations concernées.

Revenons donc à cette opération plus précisément. La solution retenue pour cette opération a consisté à ce que les bureaux et parkings obtenus en contrepartie soient, en effet, laissés à l'opérateur et valorisés afin d'augmenter la soulte plutôt que de lui demander de proposer des appartements en dation dans des immeubles à Monaco dès lors, et vous l'avez rappelé, qu'il n'est pas promoteur immobilier.

Cette solution a reçu pleine approbation de la part du Gouvernement car elle permet d'avoir toute latitude pour choisir les logements qui répondent aux standards souhaités par les Monégasques dans des immeubles pour lesquels les charges locatives ne seraient pas trop lourdes et, si possible, dans des immeubles où l'Etat est déjà propriétaire afin de ne pas multiplier les cas de copropriété qui pourraient entraîner des contraintes supplémentaires pour les Services de l'Etat.

De même, cette dépense supplémentaire liée à une recette devra, en outre de l'accord du Gouvernement de la dépenser pour l'acquisition d'appartements pour les nationaux, faire l'objet d'une inscription au budget de l'Etat sur un article à définir en conséquence, dès lors que l'affectation précise d'une recette budgétaire n'est pas la règle.

Pour ce qui est de la valorisation des locaux, le Gouvernement tient à rappeler qu'elle avait seulement pour objet de refléter l'ensemble des échanges intervenus pour déterminer les contreparties et qu'elle – la valorisation – datait déjà au moment de l'examen du projet de loi par le Conseil National, de plusieurs années. Il serait plus juste d'écrire que le propriétaire s'était engagé à verser la somme de 8 032 610 € en lieu et place de locaux commerciaux et de bureaux pour une superficie de 234,69 m² et de 3 places de parking et non, vous avez mentionné ces chiffres, de 5 867 250 € tels qu'initialement envisagés, qui correspondaient à une valorisation dans le cadre d'un bilan prometteur et non à une valorisation *in fine* comme c'est le cas aujourd'hui, dans l'optique de la transformer en soulte.

Pour ce qui est de l'utilisation de la totalité de la soulte obtenue, le Gouvernement confirme ce soir son engagement à ce qu'elle soit utilisée en deux fois.

Soit en 2019 et 2021 si les échéances envisagées par l'opérateur pour la réalisation de son opération et de ce fait les versements y afférents, sont confirmés – mais il n'y a pas, aujourd'hui, de raison d'en douter – pour acheter prioritairement des 2 pièces dans le secteur libre sans pouvoir à ce stade en déterminer le nombre exact dès lors qu'ils devront répondre aux caractéristiques rappelées plus avant, c'est-à-dire répondre au cahier des charges établi pour les logements domaniaux et plus particulièrement pour ce qui est de la taille des pièces, la superficie moyenne des F2 domaniaux étant de fait supérieure à celle du secteur libre, avec pour effet que ceux répondant aux standards peuvent être d'un montant sensiblement plus élevé.

Toutefois, le chiffre que vous avez mentionné de 8 ou 10 appartements en contrepartie de la soulte d'environ 18 M€ me semble tout à fait réaliste.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Monsieur le Conseiller.

Monsieur le rapporteur souhaitez-vous intervenir ?

M. Balthazar SEYDOUX.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Conseiller de Gouvernement-Ministre des Finances et de l'Economie, je voulais vous remercier de votre message, de votre engagement. Je vois que le Gouvernement et le Conseil National vont dans le même sens afin de trouver des solutions dans la pénurie que nous vivons aujourd'hui, pour les Monégasques. Donc, je suis très heureux de cette complicité sur ce point-là entre nos deux Institutions.

Merci, Monsieur le Conseiller-Ministre.

M. le Président.- Merci, Monsieur SEYDOUX.

Y a-t-il des élus qui souhaitent intervenir dans le cadre de cette discussion ?

J'ai vu se lever la main de Monsieur LOBONO, Madame GIBELLI, Madame AMORATTI-BLANC, Madame DITLOT, Monsieur VAN KLAVEREN ainsi que Monsieur BADIA.

Monsieur LOBONO, nous vous écoutons.

M. Franck LOBONO.- Monsieur le Président, j'ai envie de dire merci et bravo ! Voilà une interaction efficace entre le Gouvernement Princier et le Conseil National.

Dans cette loi de désaffectation l'efficacité est très

concrète et elle se mesure en futurs appartements domaniaux. Dans cette petite opération, ce seront entre 8 et 10 appartements dont une partie sera acquise dès les premiers mois de 2019, *a priori*. Alors, je vous laisse imaginer ce que nous pourrions obtenir sur des promotions plus importantes à désaffectations plus importantes.

La situation du logement ne se résoudra pas qu'avec des constructions domaniales. C'est un ensemble de mesures qui permettra de créer le parc complet et nécessaire au bon logement des Monégasques à l'avenir.

Retenons donc de cette opérations un principe qu'il conviendra d'appliquer aux prochaines opérations et pour conclure je dirai : exemple à suivre !

Merci.

M. le Président.- Merci, Monsieur LOBONO.

Madame GIBELLI a la parole.

Mme Marie-Noëlle GIBELLI.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement-Ministres, chers collègues,

Comme vous le savez, l'accompagnement de nos aînés et des retraités de Monaco dont le nombre augmente chaque année, est essentiel pour Primo, Priorité Monaco. Je voudrais juste mettre l'accent sur l'importance capitale de ce projet de loi pour la Commune, comme l'a souligné notre rapporteur, Monsieur Balthazar SEYDOUX.

En effet, celle-ci va se voir octroyer, dans le cadre des contreparties, une soulte donnée par l'opérateur privé à hauteur environ de 3 ME. J'avoue que c'est une belle somme qui va permettre à la Commune de réhabiliter le Club « Le Temps de Vivre » qui a été créé en 1980, il ne faut pas l'oublier, et ce dans un environnement beaucoup plus accueillant puisque situé au Foyer Ste Devote à Monaco-Ville, dans des locaux bien sûr neufs, de qualité et, en même temps, dans un lieu unique de convivialité puisqu'il existe déjà le restaurant « A Pignata ».

Je suis donc vraiment heureuse de savoir que les seniors de la Principauté de Monaco vont pouvoir, dorénavant, bénéficier d'un lieu avec de meilleures conditions d'accueil et qui sera situé sur le Rocher qui, comme vous le savez, a des écoles, un lycée et donc on pourra faire se côtoyer les différentes générations au quotidien.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Madame GIBELLI.

Je vous confirme que Monsieur le Maire et le Conseil Communal attendaient ce vote avec beaucoup d'intérêt et même une certaine impatience. Donc, c'est une bonne chose pour la Mairie aussi.

La parole est à Madame AMORATTI-BLANC.

Mme Nathalie AMORATTI-BLANC.- Merci Monsieur le Président,

Je voudrais saisir l'occasion de cette Séance Publique et plus précisément l'examen de ce projet de loi de désaffectation pour revenir sur l'approche qui a présidé à la négociation politique avec le Gouvernement, en phase avec notre démarche majoritaire.

Oui, nous avons obtenu une contrepartie en logements pour les Monégasques, alors même que la parcelle désaffectée concerne un espace relativement limité.

Oui, il faut un Conseil National capable de jouer pleinement son rôle dans ce type de rapport politique et institutionnel pour faire en sorte que l'approche financière intégrale soit désormais équilibrée avec une vision qui se tourne vers l'investissement pour les Monégasques.

Alors oui, Monsieur le Conseiller pour les Finances et l'Economie, je vous remercie tout particulièrement d'avoir entendu la représentation nationale pour que nous puissions ensemble, ce soir, voter un projet de loi équilibré. Oui, avec de la volonté politique et avec la prise en compte par le Gouvernement de toute la mesure de ce qui s'est passé en février dernier, vous et nous sommes capables de regarder ensemble dans la même direction. Pour cela je tenais à vous adresser à tous mes remerciements.

Je le fais d'autant plus volontiers que j'ai vécu, ici même, une autre approche concernant un autre projet de loi de désaffectation, le plus important de notre temps pour Monaco et les Monégasques, et qui se fait actuellement – personne ne peut y échapper, ni nous ni les visiteurs de la Principauté d'ailleurs – je veux parler bien sûr de la loi de désaffectation permettant l'extension en mer.

Au début du mandat précédent, ce dossier a sans doute subi la pire approche possible par le Conseil National d'alors. Au prix d'un changement de Président de notre Assemblée, les Conseillers Nationaux ont donc été amenés à voter finalement

un dispositif pour lequel j'ai désormais compris qu'il fallait bien sauver la face.

Ce dossier symbolise l'échec d'un Conseil National faible.

Je préfère ne pas imaginer ce soir ce qu'aurait été la négociation avec la majorité d'aujourd'hui, car il est certain que rien n'aurait été pareil.

J'ai voté l'extension en mer avec un goût amer dans la bouche, je voterai cette nouvelle approche avec joie, enthousiasme et avec la satisfaction cette fois du travail bien fait au service des Monégasques.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Madame AMORATTI-BLANC.

Nous écoutons à présent Madame Michèle DITLOT.

Mme Michèle DITLOT.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement-Ministres, Monsieur le Président, chers collègues,

Dans le cadre de ce projet de loi, je tiens ce soir à féliciter Monsieur le Président du Conseil National et Monsieur le Président de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale pour la valorisation du mètre carré obtenue dans le cadre de cette désaffectation.

En effet, je tiens à rappeler, comme il l'a déjà été indiqué à maintes reprises dans le rapport et dans les différentes interventions, que le Conseil National a largement contribué à une valorisation plus importante des mètres carrés qui ont été cédés.

Cette revalorisation de la soulte, obtenue par le Conseil National, permettra, comme on l'a dit, d'acquérir un plus grand nombre d'appartements pour loger nos compatriotes.

Vous le savez, le logement des Monégasques est notre priorité et les contreparties obtenues dans chacune des désaffectations doivent contribuer à permettre à tous nos compatriotes d'être logés dans leur pays.

Par ailleurs, vous savez que je suis très attachée au patrimoine, aussi, je me demande si ce n'est pas là, sur une de ces parcelles, que se situe la plaque qui marque le niveau zéro des océans car vous savez que c'est là que se situait l'ancien bureau hydrographique international. Si c'est le cas, je

fais confiance au Gouvernement pour récupérer cette plaque patrimoniale avant la destruction des bâtiments, au demeurant dans un état fort hideux, qui ne fait pas honneur à la Principauté.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Madame DITLOT.

Nous écoutons à présent Monsieur VAN KLAVEREN.

M. Pierre VAN KLAVEREN.- Merci, Monsieur le Président.

Je serai bref. Je suis convaincu que la contrepartie obtenue est la meilleure des contreparties que nous ayons pu avoir dans ce cas présent. Je rappellerai simplement les priorités de la majorité, à savoir, comme nous l'avons dit, comme vous avez pu le dire Monsieur le Conseiller de Gouvernement-Ministre des Finances et de l'Economie, obtenir des mètres carrés, notamment dans le cadre de projets immobiliers, des mètres carrés, des logements *in situ* car nous sommes pour la mixité sociale, Madame BOCONE-PAGES l'a dit au début de cette réunion, la mixité sociale fait la beauté et fait l'attrait de notre pays.

Merci.

M. le Président.- Merci, Monsieur VAN KLAVEREN.

Nous écoutons à présent Monsieur José BADIA.

M. José BADIA.- Merci Monsieur le Président,

Je ne reviendrai pas sur l'aspect économique de ce projet de loi et l'importance des contreparties obtenues, elles ont déjà été mentionnées dans le rapport du Président de la commission et soulevées par mes collègues avant moi.

J'interviendrai ce soir plus particulièrement sur l'aspect urbanistique de cette opération qui retient mon attention.

Comme nous pouvons le constater, la mise en œuvre de la digue du large a permis un réaménagement complet du Port Hercule et conduit à celui de ses abords.

C'est un secteur qui est en plein travaux et en constante évolution ces derniers temps.

Or, Monsieur Jean CASTELLINI l'a rappelé tout à l'heure, le projet soumis au vote ce soir cherche depuis des années à se réaliser, et je suis aujourd'hui heureux de voir sa concrétisation proche.

Ce projet, valorisant pour ce site, permettra de faire disparaître des immeubles vétustes et d'harmoniser cet espace.

Il s'agit à mon sens d'un exemple inspirant pour de futurs projets en Principauté, afin de garantir à notre Principauté son attractivité et son unité esthétique.

Je suis bien évidemment favorable au vote de ce projet de loi qui conduira à la construction d'un nouveau bâtiment de qualité à un emplacement qui le mérite.

M. le Président.- Merci, Monsieur BADIA.

J'ai noté encore une personne qui m'a demandé la parole, Monsieur Fabrice NOTARI.

M. Fabrice NOTARI.- Merci, Monsieur le Président.

Je vais rebondir sur les propos de mon collègue José BADIA, sur l'aspect urbanistique du projet, parce que je pense que c'est bien avant l'arrivée, justement, de la digue, qu'au sein de cet hémicycle on parle des aménagements du port. Dans la globalité cela fait des années que nous essayons de faire évoluer certains endroits du port qui étaient restés en arrière et qui n'étaient pas valorisants pour l'esthétique de la Principauté en général.

Donc ce projet s'inscrit – on l'a souligné déjà à plusieurs reprises – et va permettre d'enlever quelques verrues au milieu du Quai Kennedy. Je pense aussi à travailler sur l'esplanade des pêcheurs qui est une réserve foncière qui peut être possible pour apporter encore des aménagements et il y a, à cet endroit-là aussi, des algecos temporaires qui accueillent des professionnels du port, pour lesquels, là aussi, il y a encore un gros travail à faire pour satisfaire tout le monde.

Peut-être qu'après tous ces aménagements-là on aura finalement réussi à trouver un aménagement du port convenable. Mais il y a encore du travail...

Par contre, je vais revenir sur ce qui concerne la Commission de l'Environnement et Qualité de Vie puisque là, il y a une campagne de réflexion du Quai qui est en cours. Il va y avoir encore pas mal de travaux qui vont modifier la circulation et donc j'aimerais rendre le Gouvernement attentif, puisque selon mes informations il va être créé une rampe qui va descendre pour rejoindre, depuis la place Ste Devote, qui va comporter un tas d'aménagements, de basculements du trafic, etc... pour que ces aménagements-là soient faits au mieux, avec des signalisations claires et précises, puisqu'on le voit,

il y a beaucoup de manifestations qui se tiennent sur le port, et nous sommes très concernés par les problèmes de circulation à cet endroit- là, et en général.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Monsieur NOTARI.

Y a-t-il encore des élus qui souhaitent intervenir avant de passer au vote de ce texte ?

Monsieur MOUROU.

M. Marc MOUROU.- Merci, Monsieur le Président.

J'aimerais féliciter également le Conseil National et le Gouvernement pour leur entente concernant cette opération, surtout en fait par rapport aux types d'appartements qui serviront, grâce à cette soulte, à être achetés et à aller dans le secteur domanial. On parle de 2 pièces, je crois, si mes souvenirs sont bons, que lors de la dernière Commission d'Attribution de janvier 2018, c'était la plus grande demande de la part de nos compatriotes, il y avait environ 250 demandes pour uniquement 60 appartements de type 2 pièces qui avaient été attribués. Je pense notamment aux jeunes, et donc vous féliciter parce que c'était un vrai besoin.

Merci beaucoup.

M. le Président.- Merci, Monsieur MOUROU.

S'il n'y a plus d'intervention et avant de passer au vote, je voudrais dire quelques mots de conclusion en ce qui me concerne.

On l'avait annoncé, ce n'est pas une surprise, plus aucune désaffectation ne sera votée par ce Conseil National dans ce mandat 2018/2023 sans contrepartie en logements domaniaux. Sur le projet en question ce soir mais aussi ailleurs à Monaco, dans le cadre direct de la négociation entre l'Etat et le promoteur.

Notre nouvelle approche est donc illustrée par l'exemple de ce soir, le projet Quai Kennedy qui démontre notre volonté politique qui est bien là, mais aussi, que nous nous rejoignons désormais avec le Gouvernement, Monsieur le Conseiller pour les Finances et l'Economie a été clair dans son intervention, et je m'en réjouis. Nous avons la même volonté de contribuer, Conseil National et Gouvernement, à l'augmentation du parc domanial et, par ailleurs, de permettre aux Monégasques de résider, à terme, dans tous les quartiers de leur

pays. Car, même si l'apport en contreparties sur de tels projets n'est pas essentiel en nombre, ils nous permettront d'obtenir, effectivement, des appartements dans tous les quartiers de Monaco et je crois qu'il est important, au-delà de la quantité, que nous puissions permettre à nos compatriotes, d'habiter tous les quartiers de leur pays.

Nous allons donc à présent voter ce texte.

Je vais demander à Monsieur le Secrétaire Général de donner lecture des articles de ce projet de loi.

M. le Secrétaire Général.-

ARTICLE PREMIER

Est prononcée, avenue John Fitzgerald Kennedy, au n° 5, en application de l'article 33 de la Constitution et de l'article 3 de la loi n° 959 du 24 juillet 1974 sur l'organisation communale, modifiée, la désaffectation d'une parcelle du domaine public de la Commune, d'une superficie d'environ 311,47 m², identifiée sous une teinte bleue au plan n° C2016-1079 en date du 2 mai 2017, à l'échelle du 1/200^{ème}, ci-annexé.

M. le Président.- Je mets l'article premier aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article premier est adopté à l'unanimité des présents.

(Adopté).

M. le Secrétaire Général.-

ART. 2

Est également prononcée, avenue John Fitzgerald Kennedy, au n° 3, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation d'une parcelle de terrain du domaine public de l'Etat, d'une superficie d'environ 70 m², identifiée sous une teinte marron au plan n° C2016-1079 susvisé, ci-annexé.

M. le Président.- Je mets l'article 2 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 2 est adopté à l'unanimité des présents.

(Adopté).

M. le Secrétaire Général.-ART. 3

Est également prononcée, avenue John Fitzgerald Kennedy, au n° 3, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation d'un volume du domaine public de l'Etat, au-dessus de la cote + 6,30 m N.G.M. environ, d'une superficie d'environ 47,52 m², identifié sous une teinte rouge au plan n° C2016-1079 susvisé, ci-annexé.

M. le Président.- Je mets l'article 3 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 3 est adopté à l'unanimité des présents.

(Adopté).

M. le Secrétaire Général.-ART. 4

Est également prononcée, entre l'avenue d'Ostende et les n°s 3 et 5 de l'avenue John Fitzgerald Kennedy, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation d'une parcelle de terrain du domaine public de l'Etat, d'une superficie d'environ 147,65 m², identifiée sous une teinte beige au plan n° C2016-1079 susvisé, ci-annexé.

M. le Président.- Je mets l'article 4 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 4 est adopté à l'unanimité des présents.

(Adopté).

M. le Secrétaire Général.-ART. 5

Est également prononcée, en tréfonds de l'avenue d'Ostende, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation, entre la cote - 8 m N.G.M. environ et la cote + 7,30 m N.G.M. environ, d'un volume du domaine public de l'Etat, d'une superficie d'environ 122,92 m², identifié sous une teinte violette au plan n° C2016-1079 susvisé, ci-annexé

M. le Président.- Je mets l'article 5 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 5 est adopté à l'unanimité des présents.

(Adopté).

Je mets à présent l'ensemble de la loi aux voix.

Je vous demande de bien vouloir voter en levant la main.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

La loi est adoptée à l'unanimité des présents.

(Adopté).

Monsieur le Ministre, Madame et Messieurs les Conseillers de Gouvernement-Ministres, Mesdames et Messieurs les Conseillers Nationaux, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, les courageux qui sont encore dans le public à cette heure avancée de la soirée, nous sommes arrivés au terme de notre ordre du jour.

Je vous donne rendez-vous, ainsi qu'à nos téléspectateurs et aux internautes qui sont encore devant leurs écrans et qui nous regardent, demain, à 17 heures, pour une nouvelle Séance Publique législative de notre Assemblée.

Monsieur le Ministre, vous souhaitez intervenir avant que je ne lève la séance ?

M. le Ministre d'Etat.- Si vous me permettez.

Je voulais vous confirmer, évidemment, que le Gouvernement a consacré plusieurs milliards à construire des logements domaniaux, ce n'est pas une nouveauté et cela ne va pas s'arrêter, on l'a fait ensemble, on l'a fait antérieurement à mon arrivée avec d'autres, c'est clair.

Sur la question de l'extension en mer, si on prend l'exemple de cette loi de désaffectation, où on va récupérer 8 à 10 appartements de 2 pièces pour 18 M€, cela veut dire qu'avec la soulte de 400 M€ qu'on récupère dans l'extension en mer, on va avoir entre 180 et 210, 2 pièces, ce qui n'est pas une mauvaise affaire pour l'Etat.

Dernier point que je voulais faire, c'était vous inviter à élargir un peu la focale parce qu'on réfléchit au Gouvernement à ces lois de désaffectation. Est-ce qu'il est bien raisonnable dans un pays de 200 hectares, de 2 Km², de se déposséder du domaine public ? L'idée avait flotté dans la mandature précédente et elle venait de M. Marc BURINI, sur cette question de la domanialité en sachant si le moment n'était pas venu de faire autre chose que de se déposséder complètement du domaine

public et donc d'envisager une réforme de la loi sur la propriété publique pour permettre que les opérations immobilières se poursuivent, mais dans le cadre de baux emphytéotiques, sur le modèle anglais ou Singapourien, c'est-à-dire que l'Etat garderait la propriété, évidemment, au bout de 50, 60, 80 ans, ce seront des modèles à définir, mais l'Etat garderait la propriété de son territoire. Parce qu'en réalité, il ne faut pas simplement penser aux Monégasques d'aujourd'hui, il faut aussi pouvoir penser aux enfants et aux enfants des enfants des Monégasques de demain.

Je pense qu'on aura, là encore, un débat intéressant sur la question de la domanialité et sur la façon dont on procèdera dans le futur sur cette question des lois de désaffectation.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Monsieur le Ministre.

Ce ne serait d'ailleurs pas un précédent puisque dans cette enceinte, j'ai participé dans le passé à deux votes de baux emphytéotiques justement, sur des terrains publics. Donc c'est possible, et c'est sans doute souhaitable d'ailleurs. C'était l'Hôtel du Port dans les années 90 qui a été construit avec un bail emphytéotique sur un terrain public. Cela

a aussi été le cas pour le vote du Ni Box, le Club des Jeunes au Portier qui a été donné, également, par un bail emphytéotique, donc, à terme ces bâtiments reviendront à l'Etat monégasque. Nous avons pu en parler en privé pour l'instant, mais j'ai pu m'entretenir aussi avec un certain nombre d'élus, vous trouverez un grand nombre d'élus pour partager votre approche afin de préserver l'avenir, vous l'avez bien expliqué. Il est important, dans un pays où le mètre carré est le bien le plus précieux, pour l'avenir des générations futures, de passer d'un vote définitif de désaffectation à un vote d'un bail emphytéotique où l'Etat récupérera à son issue, le terrain et le bâti. Donc, Monsieur le Ministre d'Etat, si vous travaillez dans cette hypothèse, vous aurez un accueil très favorable du Conseil National.

M. le Ministre d'Etat.- Je m'en réjouis.

M. le Président.- Merci à toutes et à tous.

Je vais donc à présent lever la séance. Bonne fin de soirée, rendez-vous demain.

La séance est levée.

—
(La séance est levée à 20 heures 50)



imprimé sur papier PEFC

IMPRIMERIE GRAPHIC SERVICE
GS COMMUNICATION S.A.M. MONACO

