

RAPPORT
SUR LE PROJET DE LOI, N° 966,
PORTANT MODIFICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 1.357 DU
19 FEVRIER 2009 DEFINISSANT LE CONTRAT HABITATION-CAPITALISATION
DANS LE SECTEUR DOMANIAL

_(Rapporteur au nom de la Commission du Logement :
Christophe ROBINO)

Le projet de loi portant modification de certaines dispositions de la loi n°1.357 du 19 février 2009 définissant le contrat habitation-capitalisation a fait l'objet d'un dépôt auprès du Secrétariat Général du Conseil National, le 24 mai 2017 et a été enregistré sous le numéro 966. Il a été renvoyé devant la Commission du Logement lors de la Séance Publique du 6 juin dernier.

Rappelons que ce texte fait suite à la proposition de loi n° 222 relative à la modification du taux des crédits des contrats habitation-capitalisation, transmise et signée par l'ensemble du Conseil National, le 28 juin 2016. Cette proposition de loi avait été adoptée à l'unanimité lors de la Séance Publique du 27 octobre 2016. Le 9 mars 2017, le Gouvernement informait la Haute Assemblée de sa décision de transformer cette proposition de loi en projet de loi.

Par l'intermédiaire de leur proposition de loi initiale, les Conseillers Nationaux avaient souhaité que soient revues les conditions financières relatives au paiement échelonné d'un contrat habitation capitalisation. Cela concernait ainsi, tant les détenteurs actuels d'un contrat habitation-capitalisation financé par un prêt de l'Etat, que les Monégasques qui, dans le futur, auront l'opportunité de pouvoir souscrire un tel contrat.

Le dispositif consacré par le projet de loi issu de cette proposition est tout à fait satisfaisant, dans la mesure où il répond aux deux préoccupations principales des élus.

La première consiste à permettre à nos compatriotes de bénéficier de la baisse des taux d'intérêt constatée sur les marchés financiers depuis quelques années, tout en leur garantissant en cas de hausse, un plafonnement à 3%, améliorant ainsi de manière substantielle leur pouvoir d'achat.

Il faut rappeler, à cet égard, que le contrat habitation-capitalisation, de par ses spécificités, ne permet pas à nos compatriotes d'avoir recours à un crédit auprès des banques. Ils n'ont donc pas d'autre choix que, soit de régler le montant du contrat au comptant pour ceux, rares, qui en ont la capacité financière, soit d'avoir recours à un crédit octroyé par l'Etat.

Le second avantage de ce nouveau dispositif est qu'il garantit un taux plafond de sécurité qui évitera aux souscripteurs de subir les conséquences de la conjoncture économique et une éventuelle flambée des taux d'intérêts.

Votre Rapporteur espère que cette baisse de taux, dont la conséquence directe est une diminution des mensualités, permettra à plus de foyers de souscrire un contrat habitation-capitalisation.

Sous le bénéfice de ces observations d'ordre général, votre Rapporteur en vient désormais à l'exposé technique du projet de Loi dont le dispositif élaboré par le Gouvernement répond complètement aux attentes exprimées par la proposition de Loi n° 222.



L'article premier du projet de loi supprime l'obligation prévue à l'article 8 de la loi n°1.357 du 19 février 2009 qui prévoyait qu'un tableau d'amortissement soit fourni chaque année, tableau qui ne peut-être que prévisionnel dans le cas d'un taux variable. Le projet de loi prévoit donc que lui soit substituée la simple mention, dans le contrat, des conditions et modalités de variation du taux d'intérêt. La modification de l'article premier en résultant n'a pas fait l'objet d'amendement de la part de la Commission, dans la mesure où il s'agit d'une conséquence pratique du passage d'un taux fixe à un taux variable.

L'article deux consacre le changement de taux de référence, en modifiant l'article 10 de la loi n°1.357 du 19 février 2009 qui énonçait un taux fixe de 3%. La modification apportée à l'article 2 consiste à prévoir que le taux effectif global sera fixé annuellement par arrêté ministériel, en fonction du taux Euribor 12 mois du premier jour ouvré du mois de novembre de l'année en cours, en y ajoutant un point. Ce taux ne peut par ailleurs, ni être inférieur à 1 %, ni être supérieur à 3%.

Ce dispositif diffère légèrement de la proposition du Conseil National qui prévoyait une indexation sur le taux Euribor 3 mois et un plafond de 3% pour préserver les souscripteurs de toute hausse significative des taux d'intérêts, sans prévoir de taux plancher, sous réserve que ledit taux ne puisse pas être négatif.

La Commission n'a pas formulé d'observations sur cet article, puisqu'il répond tout à fait à la volonté des Elus de permettre aux souscripteurs de bénéficier d'un taux conforme à ceux du marché, tout en évitant de pénaliser les foyers en cas de forte augmentation des taux d'intérêts.

L'article trois insère à l'article 15 de la loi n° 1.357 du 19 février 2009 un sixième tiret précisant que le souscripteur sera informé du taux d'intérêt qui lui est applicable pour l'année civile à venir. Cet article n'a pas non plus suscité de remarques de la part de la Commission. Il est au demeurant conforme aux obligations qui incombent traditionnellement aux prêteurs.

L'article quatre énonce que le dispositif entre en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2017 pour tous les contrats souscrits antérieurement. La Commission ne peut qu'accueillir favorablement une telle application immédiate aux contrats en cours. Cela rejoint les préoccupations qu'elle avait exprimées lors de l'étude de la proposition de loi : permettre à chacun de disposer de l'effet bénéfique d'un taux d'intérêt plus bas, en toute simplicité et de façon équitable. Elle n'a donc pas formulé d'amendement sur cet article.

L'article cinq prévoit, de manière dérogatoire, l'application d'un taux fixe de 1% du 1^{er} juillet au 31 décembre 2017 sur les contrats signés avant le 1^{er} juillet et sur les nouveaux contrats souscrits durant cette période. Cette disposition, qui n'a pas soulevé d'objections des membres de la Commission a été saluée comme étant particulièrement favorable aux

souscripteurs et, surtout, comme permettant de faciliter l'entrée en vigueur du nouveau dispositif.



Sous le bénéfice de ces observations, votre Rapporteur vous invite désormais à adopter sans réserve le projet de loi.