

694^{ème} Séance

Séance Publique
du jeudi 12 février 2009

DÉBATS

DU

CONSEIL NATIONAL

**ANNEXE AU JOURNAL DE MONACO
DU 15 JANVIER 2010 (N° 7.947)**

Compte rendu intégral des séances publiques du Conseil National

SOMMAIRE

- I. ANNONCE DU PROJET DE LOI DEPOSE PAR LE GOUVERNEMENT ET RENVOI DEVANT LA COMMISSION (p. 5056)
- II. DISCUSSION DE DEUX PROJETS DE LOI
 - 1° Projet de loi, n° 859, définissant le contrat « habitation - capitalisation » dans le secteur domanial (p. 5057)
 - 2° Projet de loi, n° 858, prononçant la désaffectation, à l'avenue de l'Annonciade, de quatre parcelles dépendant du domaine public de l'Etat (p. 5114)

**SESSION EXTRAORDINAIRE
DE L'ANNEE 2009**

Séance Publique

du jeudi 12 février 2009

Sont présents : M. Stéphane VALÉRI, Président du Conseil National ; M. Bernard MARQUET, Vice-Président ; M. Gérard BERTRAND, Mme Brigitte BOCCONE-PAGES, M. Alexandre BORDERO, Mme Sophie BOUHNİK-LAVAGNA, MM. Marc BURINI, Claude CELLARIO, Philippe CLERISSI, Mme Catherine FAUTRIER, MM. Jean-Charles GARDETTO, Eric GUAZZONNE, Pierre LORENZI, Mme Nicole MANZONE-SAQUET, MM. Roland MARQUET, Fabrice NOTARI, Laurent NOUVION, Mme Anne POYARD-VATRICAN, MM. Jean-François ROBILLON, Guillaume ROSE, Christophe SPILIOTIS-SAQUET, Christophe STEINER et Pierre SVARA, Conseillers Nationaux.

Est absente excusée : Mme Michèle DITTLÖT, Conseiller National.

Assistent à la séance : S.E. M. Jean-Paul PROUST, Ministre d'Etat ; M. Gilles TONELLI, Conseiller de Gouvernement pour les Finances et l'Economie ; M. Paul MASSERON, Conseiller de Gouvernement pour l'Intérieur ; M. Robert CALCAGNO, Conseiller de Gouvernement pour l'Équipement, l'Environnement et l'Urbanisme ; M. Jean-Jacques CAMPANA, Conseiller de Gouvernement pour les Affaires Sociales et la Santé ; M. Franck BIANCHERI, Conseiller de Gouvernement pour les Relations Extérieures ; M. Robert COLLE, Secrétaire Général du Ministère d'Etat ; M. Laurent ANSELMi, Délégué aux Affaires Juridiques.

Assurent le Secrétariat : Mme Valérie VIORA-PUYO, Secrétaire Générale du Conseil National ; Mme Christine SORIANO, Chargé de Mission pour les Affaires Sociales ; M. Jean-Sébastien FIORUCCI, Chargé de Mission pour les Affaires Juridiques ; Mme Laurence GUAZZONNE-SABATE, Secrétaire ; M. Stephan BRUNO, Conseiller Technique ; Mlle Joy GHIANDAI, Administrateur ; Mme Martine MORINI, Secrétaire-Sténodactylographe.

La séance est ouverte, à 17 heures, sous la présidence de M. Stéphane VALÉRI.

M. le Président.- Monsieur le Ministre, Messieurs les Conseillers de Gouvernement, chers Collègues, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, la séance est ouverte.

Je voudrais tout d'abord excuser l'absence, pour raisons personnelles, de notre Collègue Michèle DITTLÖT, en déplacement prévu de longue date hors de la Principauté.

Je tiens ensuite à rappeler que nous sommes aujourd'hui réunis pour une séance exceptionnelle, puisque le Conseil National a été convoqué en session extraordinaire par Ordonnance Souveraine n° 2.039 du 29 décembre 2008, autour d'un ordre du jour fixé par le Ministre d'Etat, conformément à l'article 13 de la loi n° 771 du 25 juillet 1964 sur l'organisation et le fonctionnement du Conseil National.

Comme traditionnellement, nous sommes en direct, pour toute la séance, sur notre site internet www.conseilnational.mc sur lequel ces débats seront conservés et visionnables pendant plusieurs mois. Par ailleurs, les débats sur le premier texte seront retransmis sur le canal local de télévision.

I.

**ANNONCE DU PROJET DE LOI
DEPOSE PAR LE GOUVERNEMENT
ET RENVOI DEVANT LA COMMISSION**

L'ordre du jour appelle en premier lieu, en vertu de l'article 70 du Règlement Intérieur du Conseil National, l'annonce des projets de loi déposés sur le Bureau de notre Assemblée. Depuis notre dernière séance publique du 18 décembre 2008, un seul projet de loi nous est parvenu ; il s'agit du *projet de loi, n° 861, portant création d'un Centre de coordination prénatale et de soutien familial et modifiant les articles 248 du Code pénal et 323 du Code civil.*

Je tiens, pour ceux qui suivent nos débats, à dire que ce texte est la suite indirecte de la proposition de loi votée par le Conseil National sur l'interruption médicale de grossesse. Je vous rappelle que le Gouvernement avait retiré cette proposition de loi, conformément à son droit constitutionnel et que, à ce moment-là, le Prince Souverain avait souhaité que se constitue un groupe de travail mixte, composé de représentants du Gouvernement Princier et de notre Assemblée. Ce groupe a travaillé depuis de nombreux

mois. Il est arrivé à un accord et cet accord est repris dans le projet de loi dont je viens de vous donner l'appellation et qui est arrivé au Conseil National le 10 février 2009.

Bien évidemment, compte tenu de son objet, je propose qu'il soit renvoyé devant la Commission des Droits de la Femme et de la Famille, qui a participé aux réunions du groupe de travail mixte constitué avec le Gouvernement pour aboutir à cet accord et à cette finalisation.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

Ce projet de loi est renvoyé devant cette Commission.

(Renvoyé).

II.

DISCUSSION DE DEUX PROJETS DE LOI

Ainsi que je l'indiquais tout à l'heure, le Conseil National est aujourd'hui réuni en session extraordinaire et, conformément à l'article 13 de la loi n° 771 du 25 juillet 1964 sur l'organisation et le fonctionnement du Conseil National, l'ordre du jour en a exceptionnellement été fixé par le Ministre d'Etat. Nous allons donc à présent, selon l'ordre du jour ainsi arrêté, passer à l'examen de deux projets de loi, deux projets importants pour Monaco, qui sont soumis à l'examen de notre Assemblée.

Je demande donc à Madame la Secrétaire Générale de procéder à la lecture de l'exposé des motifs concernant le premier projet de loi inscrit à notre ordre du jour :

1) Projet de loi, n° 859, définissant le contrat « habitation - capitalisation » dans le secteur domanial

Nous vous écoutons, Madame la Secrétaire Générale, pour la lecture.

Mme la Secrétaire Générale.-

EXPOSE DES MOTIFS

La Principauté possède en matière d'habitat une expérience singulière. L'exiguïté de son territoire, conjuguée aux données économiques, sociales et démographiques a, depuis longtemps, fait de la question du logement de ses habitants et, bien évidemment et au premier chef, de ses Nationaux, une réalité extrêmement sensible.

Des phénomènes spéculatifs affectant le marché immobilier à l'évolution des modes de vie exigeant des logements de qualité, modernes et confortables, du besoin vital de diversifier l'économie

à celui tout aussi crucial de préserver le cadre de vie, de la nécessité de garantir la cohésion sociale à l'exigence d'une gestion raisonnable des finances publiques, nombreux sont les paramètres que Monaco doit combiner, depuis plus de cinquante ans, pour agir dans un domaine dont la complexité croissante tient du véritable défi de société.

Ce défi, l'Etat l'a relevé avec audace et détermination en choisissant, dès l'origine, de faire du problème du logement des Monégasques un enjeu central de son action politique et sociale.

A cette fin, les décisions des pouvoirs publics ont jusqu'à ce jour privilégié trois directions.

S'appuyant sur la politique de « Grands Travaux » sans laquelle la Principauté n'aurait pu disposer des terrains ni des ressources nécessaires, la première direction a consisté en la mise en œuvre d'un programme de construction de logements sociaux de grande envergure assortie d'acquisitions ou de préemptions d'appartements dans les constructions privées, afin de constituer un parc immobilier locatif réservé aux Monégasques selon des garanties exceptionnelles notamment de durée et de prix.

Depuis la pose de la première pierre du premier immeuble domanial à loyers modérés, boulevard Rainier III, le 18 novembre 1958, l'effort de construction consenti par l'Etat ne s'est jamais ralenti. De cet investissement, il ressort aujourd'hui un parc domanial comptant environ 2000 logements.

La deuxième direction a consisté à proposer, à partir de la fin des années 70, un système d'allègement des charges locatives supportées par les Nationaux ayant trouvé à se loger dans le secteur libre. Calculée selon des règles avantageuses, l'« Allocation Nationale pour le Logement » (A.N.L.) s'est rapidement imposée comme un mécanisme de soutien financier indispensable à des centaines de familles monégasques qui, n'ayant pu ou voulu devenir locataires de l'Etat, aspiraient légitimement à s'établir sur le territoire de leur pays.

Quant à la troisième et dernière direction, adoptée dans l'urgence des difficultés économiques d'après-guerre, elle a consisté à assujettir par la loi, pour une durée déterminée, une catégorie d'immeubles, ceux construits avant le 1^{er} septembre 1947, à des dispositions particulières affectant le régime de droit commun des baux d'habitation et favorisant la condition du preneur. La protection juridique et pécuniaire conférée à ce dernier devait dès lors conduire à consacrer la formule de « secteur protégé ».

Cependant, pour les Monégasques, une autre préoccupation est apparue, avec plus d'intensité ces dernières années, consistant non plus seulement à pouvoir disposer d'un toit, mais à posséder pleinement son logement de manière à constituer, dans la Principauté, un patrimoine familial transmissible.

Précédant de ce « goût pour la pierre » qui se manifeste dans bien d'autres pays, cette aspiration se trouve toutefois, à Monaco, contrariée par le coût de l'immobilier sur le marché libre qui rend l'acquisition très difficile pour une grande majorité de Nationaux.

Rien d'étonnant dès lors à ce que l'idée d'une véritable procédure d'accession sociale à la propriété constitue depuis longtemps un sujet de préoccupation.

Ainsi, dès 1939, une proposition de loi « portant constitution d'un bien de famille et tendant à faciliter l'accession des Monégasques à la propriété immobilière » était-elle déposée au Conseil National.

Parce que le dispositif envisagé n'apportait pas toutes les garanties de faisabilité et d'opportunité, cette proposition n'emporta pas la conviction du Gouvernement, à l'instar d'autres initiatives

législatives plus récentes comme celle de 1968 qui tendait à adapter à la Principauté une législation française de 1965 relative à l'acquisition de H.L.M. par leurs locataires.

En fait, c'est en 1977 et par la voie du règlement administratif que l'Etat a posé, pour la première fois dans un texte, le principe de l'accession à la propriété dans certains immeubles domaniaux pour les Monégasques. A la suite de circonstances dues essentiellement à un contentieux judiciaire, le Gouvernement fut cependant conduit, dix ans plus tard, à envisager le remplacement de ce règlement par une loi qui lui aurait conféré une assise indiscutable.

Désirant en effet ne pas renoncer à l'objectif de la relance de la politique d'accession à la propriété des Monégasques, le Gouvernement mena, à la fin des années 1990 puis récemment en 2004, une réflexion sur les possibilités d'instituer à Monaco un régime spécifique d'accession à la propriété d'immeubles appartenant au domaine privé de l'Etat, étant observé que ce régime devait tout à la fois, à raison de son caractère social et non spéculatif, éviter une évasion du patrimoine immobilier de l'Etat cédé à un prix préférentiel et respecter les principes juridiques et constitutionnels découlant de l'intangibilité du droit de propriété.

Ainsi a-t-il été institué au début de l'année 2006 un groupe de travail composé d'Elus et de représentants de l'Administration dont la réflexion a abouti au projet de loi, n° 833, sur l'accession au droit d'habitation des appartements domaniaux.

En accord avec les principes politiques fondamentaux qui ont sous-tendu la réflexion juridique (spéculation foncière proscrite, préservation du patrimoine immobilier du domaine privé de l'Etat, sauvegarde d'un parc locatif suffisant pour garantir un droit au logement et assurer la mission de logement social de l'Etat), le dispositif envisagé par le projet de loi n° 833 a consisté, d'une part, à ne pas céder la nue-propriété des appartements domaniaux mais simplement un droit réel d'habitation selon un procédé juridique appelant un démembrement du droit de propriété de l'Etat sur ses logements sociaux et, d'autre part, à déroger aux règles du Code civil régissant le droit d'habitation, notamment afin de satisfaire la volonté politique d'instaurer sa transmissibilité par voie successorale et reconnaître à ses futurs titulaires d'importantes prérogatives.

C'est d'ailleurs le caractère propre à ces dernières qui devait conduire les Autorités politiques, au cours du débat législatif, à considérer que le droit d'habitation ainsi cédé pouvait s'apparenter à un « droit de propriété aménagée ». Or, parce qu'une telle proximité entre les concepts est apparue de nature à faire peser un risque majeur sur l'acquis fondamental que constitue le droit pour tout Monégasque d'habiter son pays, compte tenu, en premier lieu, de l'intensité de la protection dont jouit aujourd'hui la notion de propriété et, en second lieu, des incertitudes juridiques liées aux évolutions futures de la jurisprudence monégasque ou européenne en cette matière, le projet de loi n° 833, qui ne permettait pas d'écarter de manière définitive tout danger d'appropriation totale par les futurs accédants, fut dès lors retiré au mois de juin 2008.

Cependant, le Gouvernement Princier s'engageait à constituer, dès le retrait du texte n° 833, un autre groupe de travail mixte lequel fut chargé d'élaborer un nouveau projet de loi à partir d'une solution juridique inédite qui désormais n'affecterait plus le droit de propriété de l'Etat mais tendrait toujours à la satisfaction de l'objectif politique central : la constitution d'un patrimoine familial transmissible.

La conciliation de ces deux impératifs a alors abouti à l'idée, qui se trouve à l'origine du présent projet de loi, d'organiser une nouvelle relation contractuelle entre l'Etat et les occupants de ses appartements domaniaux fondée sur une valorisation économique de l'habitation du logement.

C'est ainsi qu'est né le contrat « habitation-capitalisation » dont l'appellation résume quasiment à elle seule son économie générale, à savoir, pour son souscripteur, l'attribution d'un droit personnel d'habitation d'un appartement domanial pour une très longue durée (75 ans) assorti d'un droit à ce que les sommes qu'il a investies en contrepartie forment un capital qui lui sera versé au jour où prendra fin sa relation contractuelle avec l'Etat.

Quant à la transmissibilité du droit d'habitation-capitalisation, le projet de loi se propose de l'assurer principalement au moyen d'un mécanisme juridique bien connu du droit civil et fréquemment utilisé dans le cadre des contrats de capitalisation ayant pour objet les assurances-décès : la stipulation pour autrui. Celle-ci présente une particularité et un intérêt. La particularité est qu'elle réalise, en dehors des règles successorales, le transfert des droits nés du contrat au profit de personnes déterminées, conformément au projet de loi, savoir son conjoint de nationalité monégasque et ses descendants en ligne directe de nationalité monégasque. L'intérêt est qu'elle garantit une protection maximale de ces droits en les mettant à l'abri des créanciers du contractant décédé.

Empruntant certains des principes traditionnels mis en œuvre dans les contrats de location pour écarter les risques découlant des formules juridiques antérieurement envisagées, et combinant ces principes avec ceux organisant les contrats de capitalisation, le contrat « habitation-capitalisation » se présente donc comme une convention originale, d'aucuns diront « sui generis ».

Parce qu'il est apparu nécessaire, face à un contrat complexe dans l'articulation des droits et des obligations des parties, d'envisager un corps de règles d'ordre public et parfaitement indépendantes d'autres branches du droit comme celles relatives aux successions ou aux régimes matrimoniaux, le projet de loi ambitionne en définitive de doter le contrat « habitation-capitalisation », depuis les conditions de sa formation jusqu'à ses causes d'extinction, d'un régime autonome et complet qui en fait, à la suite des contrats correspondant à des moules connus comme la vente, le bail, l'échange ou le prêt, un nouveau contrat nommé.

Il est remarquable de constater que le présent projet de loi institue à cet égard une nouvelle forme d'occupation des logements domaniaux de l'Etat laquelle, s'inscrivant dans la perspective d'une politique du logement des Nationaux déjà dédiée au domaine locatif, entend aujourd'hui compléter l'ordonnancement juridique monégasque en revêtant l'autorité d'un véritable statut légal.

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

Pour ce qui relève de son architecture générale, le présent projet de loi comprend cinq titres, intitulés :

- Titre Premier : Domaine d'application du contrat « habitation-capitalisation » ;
- Titre II : Formation du contrat « habitation-capitalisation » ;
- Titre III : Effets du contrat « habitation-capitalisation » ;
- Titre IV : Extinction du contrat « habitation-capitalisation » ;
- Titre V : Dispositions finales.

Le Titre Premier, « Domaine d'application du contrat « habitation-capitalisation », détermine à la fois les caractères distinctifs qui font que la convention s'analyse comme un contrat

« habitation-capitalisation » ainsi que les conditions dans lesquelles le droit de conclure une telle convention est ouvert aux futurs souscripteurs.

Le Titre Premier est lui-même divisé en trois chapitres.

Un premier chapitre est consacré aux caractères généraux du contrat « habitation-capitalisation ». Traduisant sa fonction économique et lui donnant sa physionomie particulière enchevêtrant habitation d'un logement domanial et opération de capitalisation, l'article premier énonce quatre caractères fondamentaux distinctifs de cette nouvelle convention de droit privé :

- l'engagement de l'Etat de conférer au bénéficiaire du contrat un droit personnel d'habitation d'un appartement domanial, à titre onéreux, et pour une durée de 75 ans à l'issue de laquelle un nouveau contrat peut être conclu ;

- l'indication d'un prix dont les modalités de calcul et le mode de versement sont fixés par la loi ;

- la faculté pour le bénéficiaire d'opter à tout moment pour la renonciation au bénéfice du contrat, et d'obtenir alors le paiement, à des conditions prévues par la loi, d'un capital correspondant aux sommes par lui investies en exécution du contrat ;

- au décès du souscripteur, l'attribution du bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » à son conjoint de nationalité monégasque et à ses descendants en ligne directe de nationalité monégasque.

Si le contrat présente ces différents caractères, il est obligatoirement soumis à la réglementation légale de l'habitation-capitalisation.

Le deuxième chapitre concerne les biens immobiliers soumis à l'habitation-capitalisation. Sont ainsi désignés les logements sur lesquels pourront porter les contrats passés en application de la future législation. D'après l'article 2 du projet de loi, le champ d'application de l'habitation-capitalisation porte sur tous les logements domaniaux, c'est-à-dire sur les appartements dépendant des immeubles domaniaux à usage d'habitation. Sont donc concernés les logements financés par le budget de l'Etat mais également ceux relevant du Fonds Constitutionnel de Réserve, lesquels à l'issue des procédures idoines pourront voir leur mode d'occupation faire l'objet d'un contrat « habitation-capitalisation » au profit de leurs occupants.

Toutefois, des exceptions ont été prévues.

En premier lieu et pour tenir compte des impératifs de politique urbaine, il a été décidé qu'aucun contrat « habitation-capitalisation » ne pourrait être conclu sur des logements appelés à être détruits ou à subir de lourds travaux de rénovation ou d'extension, dans le cadre d'opérations arrêtées par les programmes triennaux d'équipement public annexés aux lois de budget.

En second lieu, il est apparu indispensable de maintenir un parc locatif suffisant destiné aux Monégasques qui ne peuvent, voire ne veulent, souscrire un contrat « habitation-capitalisation », au premier rang duquel figurent les jeunes ménages, les couples dissociés ou les personnes les moins favorisées qui n'auraient pas les ressources de se constituer un patrimoine.

Loin d'ouvrir la voie à l'arbitraire, cette dernière disposition n'a d'autre sens que celui de permettre à l'Etat de continuer à garantir une offre de logements suffisante assumant ainsi sa mission de logement social à laquelle il ne peut se soustraire. D'ailleurs, il est précisé qu'une ordonnance souveraine déterminera les conditions techniques dans lesquelles cette conservation du parc

locatif sera assurée. La part des logements qui devront exclusivement demeurer à vocation locative serait de 50 % du parc, par catégorie d'appartements (F1, F2, F3, etc...).

Le troisième chapitre est consacré aux personnes auxquelles est reconnue qualité pour conclure valablement un contrat « habitation-capitalisation ». C'est donc dans ce chapitre que siègent les conditions que doivent remplir les souscripteurs potentiels au contrat.

S'agissant d'un dispositif exclusivement ouvert aux immeubles à usage d'habitation relevant du domaine de l'Etat, l'article 3 restreint naturellement le droit d'habitation-capitalisation aux seuls Monégasques, locataires ou attributaires d'un logement domanial.

Par ailleurs, le projet ayant une vocation sociale, il est apparu normal d'ajouter des conditions supplémentaires, lesquelles sont destinées à disqualifier les personnes pouvant se loger dans la Principauté dans un local satisfaisant à leurs besoins de logement, parce que celles-ci - ou leur conjoint non séparé de corps - seraient propriétaires d'un tel logement ou bien titulaires de droits mobiliers ou immobiliers susceptibles de leur conférer la jouissance d'un tel local.

L'article 4 témoigne à nouveau de la dimension sociale du dispositif d'habitation-capitalisation en faisant référence aux conditions minimales de solvabilité et de garantie financière définies par ordonnance souveraine que doivent remplir les souscripteurs.

Le Titre II intitulé Formation du contrat « habitation-capitalisation » traite du processus de formation contractuelle de l'habitation-capitalisation. Celui-ci est décrit par la succession de trois chapitres distincts consacrés respectivement à l'information préalable des souscripteurs potentiels (chapitre premier), aux formalités concrètes de conclusion du contrat « habitation-capitalisation » (chapitre II) et au contenu détaillé de celui-ci (chapitre III).

L'article 5 introduit le chapitre premier lequel, comme sa dénomination l'indique, concerne l'information préalable des candidats à l'habitation-capitalisation. En rappelant que la conclusion d'un contrat « habitation-capitalisation » est précédée d'une phase tendant à informer les souscripteurs potentiels, cet article traduit la préoccupation de l'Etat de renseigner aussi précisément que possible les personnes susceptibles d'être intéressées par le nouveau dispositif, afin de les mettre en situation de pouvoir se déterminer clairement entre la continuation de l'occupation de leur appartement en qualité de locataire ordinaire ou le choix de profiter du nouveau statut légal d'occupation en tant que titulaire d'un contrat « habitation-capitalisation ».

Parce qu'il a été décidé que l'offre de contracter devait être amorcée par le locataire ou l'attributaire, le premier alinéa de l'article 6 spécifie qu'il appartient à chaque locataire ou attributaire de manifester auprès de l'Administration des Domaines son intérêt pour le dispositif d'habitation-capitalisation. La précision ajoutée in fine, savoir « notamment pour donner suite à l'information mentionnée à l'article précédent » ne tend pas à remettre en cause le principe de l'initiative reconnue au locataire ou à l'attributaire mais simplement de permettre à l'Administration des Domaines, dès l'entrée en vigueur du présent texte et dans le cadre du lancement du dispositif, d'approcher les locataires ou attributaires actuels.

Le deuxième alinéa vient naturellement régler les conditions dans lesquelles l'Administration répond au locataire ou à l'attributaire intéressé. A cet égard, la réponse prend la forme d'une offre de conclusion d'un contrat « habitation-capitalisation »,

adressée individuellement, dont il est précisé qu'elle doit renseigner le locataire ou l'attributaire « sur les conditions générales de l'habitation-capitalisation et le régime du contrat », et à laquelle « sont joints un état descriptif de l'appartement et une fiche individuelle précisant le prix pour lequel serait conclu le contrat ».

Enfin, et pour clore cette question des mécanismes particuliers à la phase pré-contractuelle de l'habitation-capitalisation, le projet de loi a retenu le principe d'une durée limitée de l'offre individuelle adressée au locataire. En effet, celui-ci dispose d'un délai de trois mois pour notifier à l'Administration des Domaines une demande d'établissement d'un contrat définitif, à défaut de quoi l'offre devient caduque (quatrième alinéa). Le mécanisme de la caducité ainsi prévu présente l'avantage de régler le sort des offres que l'écoulement du temps aurait rendues obsolètes. En frappant de caducité la première offre, la règle n'interdit pas en effet qu'une nouvelle offre puisse être proposée au locataire à des conditions également nouvelles tenant compte précisément du temps passé tandis que le locataire ne se retrouve nullement privé de son droit de souscrire un contrat « habitation-capitalisation » à tout moment en cours de bail, comme le rappelle d'ailleurs expressément le dernier alinéa de l'article 6.

A la suite de ces dispositions relatives à l'information des souscripteurs potentiels, le deuxième chapitre traite de l'établissement proprement dit du contrat « habitation-capitalisation ».

L'article 7 indique que le contrat est dressé et notifié par les services compétents de l'Etat dans les trois mois de la demande du locataire ou de l'attributaire d'établissement d'un contrat définitif, étant observé que ce délai est porté à six mois en vue de faire face à un éventuel flux de conventions dans l'année de lancement du dispositif (article 44).

Par ailleurs, les formalités de signature du contrat sont accomplies auprès de l'Administration des Domaines, conformément à l'usage en vigueur pour la signature des baux d'habitation appliqués aux immeubles domaniaux.

Le troisième chapitre concerne le contenu même du contrat « habitation-capitalisation ». Celui-ci doit en effet comporter des mentions obligatoires.

Il s'agit, d'une part, des indications essentielles énoncées à l'article 8 du présent projet et ayant trait notamment à la description du logement faisant l'objet du contrat, au prix du contrat, à sa date d'effet et à sa durée de validité, au mode de calcul du capital payable au bénéficiaire du contrat et à la fraction de celui-ci qui peut être retenue par l'Etat au moment de son versement, en vue notamment de couvrir une éventuelle remise en état des lieux. Sur ce dernier point, le choix s'est porté sur le système d'une retenue, sur le capital payable à l'expiration du contrat, d'une somme d'argent correspondant à deux mois de loyer moyen au mètre carré de l'immeuble ayant servi de référence à la détermination du prix, plutôt que de prévoir le principe d'un dépôt de garantie lequel, versé à la signature du contrat, aurait entraîné pour les souscripteurs une dépense supplémentaire.

Il s'agit, d'autre part, de l'indication que le bénéficiaire du contrat peut toujours se libérer par anticipation et sans pénalités du paiement du solde du prix ou renoncer à son contrat « habitation-capitalisation », à tout moment en cours de contrat et sans autre condition que de fournir les pièces nécessaires à l'Administration pour effectuer les opérations de paiement du capital. Par ailleurs, s'ajoute à cette dernière faculté de rompre prématurément la relation contractuelle, la garantie exceptionnelle consistant à solliciter, à la suite de l'extinction de son contrat « habitation-capitalisation », la

conclusion d'un bail pour l'appartement occupé ou tout autre logement domanial, toutefois aux conditions en vigueur à cette date dans le secteur domanial.

Enfin, le contrat « habitation-capitalisation » informe les souscripteurs qu'à leur décès leur conjoint de nationalité monégasque ainsi que leurs descendants en ligne directe de nationalité monégasque bénéficieront, par le jeu du mécanisme juridique de la stipulation pour autrui, de l'ensemble des droits nés du contrat « habitation-capitalisation ». Une dernière mention impérative concerne l'obligation à la charge des souscripteurs de s'assurer contre les risques dont ils ont à répondre au titre de leur habitation.

L'article 9 concerne les modalités de fixation du prix du contrat « habitation-capitalisation ». En vue de satisfaire l'objectif poursuivi tendant à ce que 60 % au moins des Monégasques logés dans les appartements domaniaux puissent souscrire au contrat, le projet de loi prévoit que le prix est calculé à partir d'un multiple (1,5) du loyer moyen au mètre carré, hors charges, de l'immeuble au sein duquel se trouve l'appartement concerné, sur une durée de 20 ans, le prix définitif devant toutefois prendre en compte certains paramètres usuellement appliqués pour la détermination des loyers domaniaux dans le but d'affiner les propositions selon les caractères propres à chaque logement.

Ainsi, les prix des contrats « habitation-capitalisation » pourront être modulés en fonction notamment de la date de construction de l'immeuble, de son implantation géographique et de la qualité de l'environnement, mais aussi en fonction de la superficie de l'appartement, son exposition, ou ses prestations.

S'agissant des modalités de paiement du prix, l'article 10 offre aux souscripteurs un choix entre un paiement au comptant de la totalité du prix, ou un paiement échelonné au moyen d'un crédit accordé par l'Etat.

Dans ce dernier cas, les souscripteurs sont tenus de verser, à titre d'apport personnel, 15 % au moins du prix à la signature du contrat, le paiement du solde s'effectuant alors par versements égaux et échelonnés sur des durées maximales variables, savoir 10 ans, 15 ans, 20 ans, 25 ans ou 30 ans. Les sommes dont le paiement sera ainsi différé porteront intérêt à un taux de 3 % l'an.

Parce que les conditions de la conjoncture économique peuvent naturellement évoluer avec le temps, le principe retenu par le projet est celui de permettre à l'Etat de modifier son taux d'intérêt auquel il consent un crédit aux souscripteurs potentiels dans des conditions prévues par ordonnance souveraine.

Mais si les conditions générales auxquelles l'Etat propose aux souscripteurs potentiels de financer à crédit leur contrat « habitation-capitalisation » pourront évoluer dans le temps, le taux d'intérêt appliqué pour chaque opération est fixe. Autrement dit, dès lors qu'il se trouve inscrit au contrat « habitation-capitalisation » du souscripteur, le taux auquel celui-ci devra s'acquitter de ses versements périodiques conservera la même valeur pendant toute la durée de son contrat.

L'article 11 reconnaît à tout souscripteur d'un contrat « habitation-capitalisation » la faculté d'effectuer, sans aucune pénalité, un remboursement anticipé de son crédit, les intérêts n'étant alors plus appliqués sur les sommes restant dues.

Enfin, l'article 12 précise que les personnes qui souhaitent bénéficier du dispositif habitation-capitalisation ne pourront naturellement le cumuler avec l'Aide Nationale au Logement pour le paiement échelonné du prix.

Le contrat « habitation-capitalisation » est une convention originale. Aussi, pour éviter toute incertitude sur la nature juridique de la relation contractuelle entre l'Etat et ses cocontractants, la situation juridique des parties pendant toute la durée de validité du contrat est-elle étroitement précisée. C'est pourquoi le Titre III, intitulé « Effets du contrat « habitation-capitalisation » », se propose de déterminer, en deux chapitres distincts, les droits et obligations du bénéficiaire du contrat (chapitre premier), puis les engagements et les attributions de l'Etat (chapitre II).

Au stade de l'exécution du contrat, le bénéficiaire est tenu d'un certain nombre d'obligations (article 13), en contrepartie desquelles lui sont reconnus des droits originaux (article 14).

A l'instar d'un locataire ordinaire, le bénéficiaire d'un contrat « habitation-capitalisation » est tenu à deux séries d'obligations : celles consistant à payer le prix convenu et celles portant sur le bien, objet du contrat.

La principale obligation du bénéficiaire à l'égard de l'Etat demeure le paiement du prix qui, d'une part, doit répondre aux conditions fixées dans le contrat, et qui, d'autre part, représente son droit immédiat à la jouissance de l'immeuble ainsi que son droit futur à la perception des sommes qu'il investit au titre de son contrat. Afin de garantir ce paiement, il est incidemment rappelé que le présent projet instaure au profit de l'Etat, propriétaire de l'appartement, un privilège spécial portant sur les meubles garnissant les lieux sur lesquels portent le contrat « habitation-capitalisation », étant en outre observé que ce même privilège est institué pour les réparations locatives et, plus généralement, pour tout ce qui concerne l'exécution du contrat (article 42).

S'agissant des obligations relatives au logement, le bénéficiaire doit user de l'appartement en bon père de famille, ce qui implique un usage paisible, et suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat. En outre, il lui est imposé d'habiter de manière effective son appartement, à défaut de quoi il s'expose à un risque de résiliation de son contrat, sauf à justifier de son occupation par un locataire en vertu d'un bail qu'il a lui-même consenti aux conditions en vigueur dans le secteur domanial et dans les cas exceptionnels détaillés ci-après. Il lui est également fait obligation de s'assurer pour les risques dont il répond en sa qualité d'occupant ainsi que de supporter les charges locatives.

Par ailleurs, il est très clairement précisé que, dès l'entrée en jouissance, l'entretien et les réparations locatives de l'appartement lui incombent. Si un arrêté ministériel donnera une liste indicative des réparations dues par le bénéficiaire, ces dernières, de manière générale, relèveront de l'entretien courant de l'appartement sans en affecter la structure. Ainsi, il ne sera tenu des dégradations et des pertes qui surviendraient pendant la durée de son contrat que si celles-ci lui sont imputables à faute et non si elles résultent du seul usage normal du logement.

Enfin, parce qu'il n'en est pas le propriétaire, pèse sur le bénéficiaire, à l'expiration du contrat, une obligation de restitution du bien dans le même état où il se trouvait au jour de la mise en jouissance, soit en sa qualité de locataire, soit au titre de l'habitation-capitalisation. Toutefois, et pour déroger à la rigueur en ce domaine du régime juridique des rapports locatifs normaux entre un bailleur et son locataire, le projet de loi a expressément prévu que les changements, les améliorations ou les travaux que le bénéficiaire d'un contrat « habitation-capitalisation » opérerait dans son appartement n'auront pas à être détruits dès lors qu'ils avaient été autorisés par l'Administration.

Hormis le droit personnel de jouissance de l'appartement objet du contrat, le bénéficiaire dispose de prérogatives importantes qui, tout en rapprochant le contrat « habitation-capitalisation » d'un contrat de location, consacrent néanmoins la parfaite originalité de la convention.

De son droit de jouissance, découle d'abord le droit de consentir un bail sur son appartement mais exclusivement dans des cas exceptionnels (absence prolongée de la Principauté en dehors de zones géographiques déterminées pour raisons familiales ou professionnelles), aux conditions en vigueur dans le secteur domanial et avec l'accord préalable de l'Administration, laquelle examinera entre autre que le locataire est bien un membre de la famille ou de nationalité monégasque, ou que le loyer demandé est identique à celui fixé par l'Etat pour une location similaire. Il est à noter que cette faculté reconnue au bénéficiaire constitue la seule dérogation possible à son obligation légale d'occuper de manière effective et personnelle l'appartement, objet du contrat. Au demeurant, puisqu'il est susceptible, à tout moment, de récupérer l'appartement, l'Etat prend naturellement l'engagement que tout locataire ainsi privé d'un « toit » se verra alors proposer par l'Administration un autre appartement domanial aux conditions en vigueur pour les immeubles domaniaux à usage d'habitation.

Ensuite, alors qu'un bail assorti d'un terme extinctif, comme tout contrat à durée déterminée, ne peut être résilié en cours d'exécution même avec un préavis, le bailleur étant alors en droit d'exiger les loyers jusqu'à la fin de la période convenue, le contrat « habitation-capitalisation » offre, au contraire, à son bénéficiaire la faculté exceptionnelle d'y renoncer à tout moment, c'est-à-dire d'y mettre fin de manière unilatérale et d'obtenir, consécutivement à l'extinction de la relation contractuelle, le paiement du capital à des conditions prévues par la loi.

Enfin, à l'expiration de son contrat « habitation-capitalisation », le bénéficiaire peut obtenir de rester dans son appartement en qualité de locataire et selon les conditions, là encore, applicables aux immeubles domaniaux à usages d'habitation lors de l'extinction du contrat.

Du côté de l'Etat, le présent projet pose également deux séries d'obligations (article 15) : celles résultant de sa qualité de propriétaire de l'appartement sur lequel porte le contrat et celles inhérentes à son rôle spécifique dans le cadre des opérations de capitalisation.

Au titre des premières, il est exigé de l'Etat, comme tout bailleur, d'assurer au bénéficiaire la jouissance des lieux objet du contrat « habitation-capitalisation » et de prendre en charge les grosses réparations.

A l'égard des secondes, il lui est imposé, à l'instar des organismes ou sociétés commercialisant des produits financiers de type assurances sur la vie ou décès, d'ouvrir et de tenir un compte individuel sur lequel sont inscrites les sommes versées par le bénéficiaire en exécution du contrat « habitation-capitalisation ». En outre, il est prévu que l'Etat informe régulièrement le bénéficiaire de la situation de son compte individuel et de l'état de son contrat. Des informations comme le temps restant à courir, le montant des sommes restant dues ou déjà versées pourront ainsi être communiquées. Enfin, à la survenance de la circonstance qui rend exigible le capital, à savoir l'extinction du contrat, soit par l'arrivée du terme, soit pour une cause de rupture anticipée, l'Etat doit payer au bénéficiaire les sommes qui lui reviennent en application des dispositions légales.

Quant aux prérogatives que l'Etat tiendra de la loi, le présent projet confère à celui-ci quatre attributions fondamentales énoncées à l'article 16 : celle de percevoir le paiement du prix dû par le bénéficiaire, celle de faire procéder, en cas de défaillance du bénéficiaire dans ses obligations d'entretien ou de remise en état des lieux, aux réparations et travaux nécessaires, par un tiers et aux frais du bénéficiaire, celle de prélever sur le capital payable à l'extinction du contrat une retenue de garantie nécessaire pour financer ces réparations et celle de prononcer, aux conditions prévues par la loi, la résiliation du contrat « habitation-capitalisation » lorsque cette dernière est acquise de plein droit.

Le Titre IV du projet de loi concerne l'extinction du contrat « habitation-capitalisation ». Il s'ouvre sur un article 17 qui, ne faisant qu'annoncer les dispositions qui vont suivre, lesquelles sont organisées en trois chapitres, pose néanmoins très clairement les grandes hypothèses de dénouement d'un contrat « habitation-capitalisation » :

- l'arrivée normale du terme extinctif ([chapitre premier](#)) ;
- la volonté unilatérale du bénéficiaire, en cours de contrat, de renoncer à celui-ci ([chapitre II](#)) ;
- l'existence d'une cause de résiliation ([chapitre III](#)).

Intitulé « De la survenance du terme », le [chapitre premier](#) a précisément pour objet de poser les règles applicables à cette cause « normale » d'extinction du contrat liée à sa durée.

Ainsi l'article 18 prévoit que la conséquence fondamentale de l'arrivée du terme du contrat est de rendre exigible le capital au profit du bénéficiaire. Le projet de loi détermine alors les conditions de forme et de délai auxquelles intervient le versement effectif du capital.

A cet égard, le principe retenu - par ailleurs applicable à toutes les autres causes d'extinction du contrat « habitation-capitalisation » (renonciation volontaire et résiliation) - est celui d'un versement par l'Etat du capital dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement. Bien que l'énumération de celles-ci relèvera d'une ordonnance souveraine, il est vraisemblable que l'Administration pourra exiger, à ce titre, la fourniture d'éléments d'identification pour les personnes se présentant à elle comme bénéficiaires du contrat « habitation-capitalisation » ou des documents destinés à organiser le transfert des fonds (relevé d'identité bancaire, ordre de virement...).

Quant au montant du capital payable au bénéficiaire, le projet de loi précise qu'il correspond à celui des sommes antérieurement versées en exécution du contrat « habitation-capitalisation », dont le décompte est arrêté au jour de la survenance du terme, auxquelles il convient néanmoins de déduire la retenue de garantie telle qu'elle figure au contrat ainsi que le montant de l'intérêt dans le cas d'un paiement échelonné et d'appliquer une indexation dans des conditions fixées par ordonnance souveraine, afin de parer toute dépréciation dans le temps de la valeur des sommes investies par le bénéficiaire, qui pourrait résulter d'une augmentation du coût de la vie.

Les [articles 19 à 21](#) du projet visent à régler aussi clairement que possible la situation du bénéficiaire lorsque son contrat arrive à échéance.

A cet égard, il est apparu légitime d'assujettir l'Etat à une véritable obligation d'information de son cocontractant s'agissant des différents cas de figure qui peuvent se présenter ([article 19](#)). Ainsi, un an au moins avant l'échéance contractuelle, l'Administration des Domaines notifie au bénéficiaire qu'il lui appartient de se déterminer en faveur de l'une des options suivantes :

- soit conclure, immédiatement et pour le même appartement, un nouveau contrat « habitation-capitalisation », auquel cas, la possibilité lui est alors reconnue de solliciter que les sommes exigibles au titre du précédent contrat soient directement affectées au paiement du prix afférent à la nouvelle convention ([article 20](#)) ;

- soit ne pas conclure de nouveau contrat « habitation-capitalisation » mais prétendre à la qualité de locataire, auquel cas l'Administration des Domaines est tenue de lui proposer la conclusion d'un contrat de location pour un appartement domanial, le sien ou un autre, aux conditions toutefois applicables lors de l'extinction de son contrat « habitation-capitalisation » aux immeubles domaniaux à usage d'habitation ([article 21](#)).

Informé par l'Administration de ces différentes possibilités, le bénéficiaire est tenu d'exprimer son choix trois mois au moins avant le terme du contrat. Au-delà de ce délai, et pour éviter tout risque d'incertitude juridique, le bénéficiaire qui garde le silence est alors considéré comme ayant définitivement renoncé à son droit de conclure un nouveau contrat « habitation-capitalisation ».

Enfin, et pour renforcer le droit du bénéficiaire de conclure un nouveau contrat « habitation-capitalisation », le projet de loi a envisagé de limiter corrélativement celui reconnu à l'Etat de s'y opposer. Ainsi, seuls des motifs d'utilité publique ou le fait que l'appartement dépendrait d'un immeuble frappé d'une opération de destruction, de reconstruction ou de rénovation dans les conditions prévues à l'article 2 1°) du projet de loi pourraient ainsi justifier une telle opposition.

Si le contrat « habitation-capitalisation » s'éteint par l'expiration du temps pour lequel il a été conclu, son bénéficiaire peut aussi décider d'y mettre fin de manière anticipée. Cette faculté constitue même l'une des caractéristiques fondamentales définissant le contrat « habitation-capitalisation ». Le [chapitre II](#) intitulé « De la renonciation au bénéfice du contrat » traite précisément de cette cause de cessation précoce du contrat. Deux sections successives le composent, lesquelles posent respectivement des règles générales applicables quelle que soit la situation à l'origine du choix du bénéficiaire de renoncer à son contrat ([section 1](#)) et des règles propres à certains contextes particuliers dans lesquels intervient la renonciation ([section 2](#)).

Les [articles 22 à 25](#) forment la [section 1](#) consacrée aux « Dispositions générales » dont il peut être considéré qu'elles constituent le régime de base applicable à toute renonciation.

L'article 22 consacre le principe de la liberté pour le bénéficiaire de renoncer, à tout moment en cours de contrat, à son droit d'habitation-capitalisation. Sur le plan formel, la décision de mettre fin au contrat doit être non équivoque, notifiée au Ministre d'Etat et accompagnée des pièces nécessaires à l'Administration. Elle devient effective dans les quinze jours à compter de sa réception par le Ministre d'Etat et rend alors exigible le capital.

Cette liberté doit toutefois se concilier avec d'autres principes lesquels tiennent, d'une part, à l'idée que le contrat « habitation-capitalisation », en portant sur un bien destiné à assurer le logement de la famille, n'est pas un contrat comme les autres, et d'autre part, au fait que le mécanisme de capitalisation des sommes versées par le bénéficiaire en exécution du contrat ne doit pas aboutir à ce que la finalité économique en soit détournée.

La liberté reconnue au bénéficiaire d'un contrat « habitation-capitalisation » ne saurait, en premier lieu, s'exprimer au mépris des règles de protection du logement familial qu'organise le Code civil, lesquelles imposent une exigence légale de collaboration conjugale dans la gestion des biens qui assurent le cadre matériel de la vie familiale.

Siégeant au titre V du Livre I^{er} du Code civil, l'article 187 constitue un texte essentiel au sein du chapitre VI relatif aux devoirs et droits respectifs des époux. Cette pièce du statut matrimonial primaire symbolise en effet la rencontre des rapports personnels et des rapports patrimoniaux entre époux. Succédant à l'énoncé d'une obligation conjugale mutuelle de communauté de vie, les deuxième et quatrième alinéas de l'article 187 disposent respectivement que « la résidence de la famille est au lieu que les époux choisissent d'un commun accord » et que « les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des biens par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni », sous peine de nullité de l'acte irrégulier.

Or, la protection du logement abritant la famille instituée par le statut matrimonial primaire se révèle indépendante de la nature des droits légitimant son occupation. Celle-ci peut donc résulter indifféremment d'un droit de propriété ou d'usufruit, d'un droit d'habitation ou d'un bail. Dans ces conditions, il apparaîtrait pour le moins singulier que cette protection légale et d'ordre public cesse dans le cadre de l'habitation-capitalisation, c'est-à-dire que le sort du contrat « habitation-capitalisation » puisse être abandonné aux initiatives isolées de l'époux qui en serait le seul signataire. Aussi, l'article 22 prévoit-il expressément que, pendant le mariage, l'époux, seul signataire du contrat « habitation-capitalisation », doit recueillir, préalablement à sa décision de renonciation, le consentement de son conjoint.

Si le quatrième alinéa de l'article 187 du Code civil conduit ainsi à offrir à l'époux qui n'est pas titulaire du contrat un droit de regard sur le sort de celui-ci, l'aménagement des pouvoirs qu'il organise n'a cependant pas pour conséquence de lui attribuer de véritables droits personnels sur le contrat.

Partant, le conjoint non-signataire ne pourra prétendre à un quelconque droit à percevoir une partie du capital si le contrat vient à expiration par suite d'un divorce par exemple, pas plus qu'il ne pourra s'opposer aux actes de son époux titulaire exclusif du contrat dès lors que ceux-ci ne présenteraient pas le caractère d'un acte de disposition au sens du droit commun, c'est-à-dire n'affectant pas l'existence du contrat lui-même, non plus qu'il ne pourra se substituer aux négligences de son époux titulaire du contrat. De la même manière, l'Etat sera en droit de mettre fin au contrat, aux conditions prévues par la loi, sans avoir à lui notifier personnellement la procédure.

Dans ce contexte, peuvent naturellement se former des blocages dans la gestion commune du contrat « habitation-capitalisation ». Là encore, le statut matrimonial primaire a vocation à pleinement s'appliquer : le quatrième alinéa de l'article 187 sanctionne expressément la violation de l'exigence de collaboration conjugale en ouvrant au conjoint non consentant une action en nullité. Mais le conjoint titulaire exclusif du contrat victime de l'obstination de son époux à s'opposer à certains de ses actes peut également compter sur les mesures judiciaires urgentes fondées sur les articles 190 et 191 du Code civil, permettant par exemple au juge d'autoriser l'un des conjoints à passer seul un acte auquel l'autre opposait un refus non justifié par l'intérêt de la famille. Enfin, parce que l'époux non-signataire du contrat tient son droit de s'opposer tant qu'il est effectivement marié, la dissolution du mariage rendra corrélativement à son conjoint titulaire du contrat l'entière liberté de disposer, seul, du sort du celui-ci.

En second lieu, la liberté du bénéficiaire de renoncer à tout moment à son contrat « habitation-capitalisation » ne saurait servir à détourner le dispositif de sa finalité économique. C'est pourquoi le projet de loi prévoit un système de réduction du capital

normalement payable au bénéficiaire, dès lors que les circonstances dans lesquelles intervient sa renonciation apparaissent étrangères à celles strictement définies à l'article 23.

Cet article pose en effet que, lorsque la renonciation est intervenue, soit postérieurement au paiement intégral du prix, soit en cas de divorce, de séparation de corps, de décès ou de défaillance financière du bénéficiaire consécutive à une perte d'emploi indépendante de sa volonté, par suite de maladie, d'accident grave, d'invalidité, de l'état de cessation des paiements de son entreprise ou d'un licenciement pour motif économique ou par suppression d'emploi ou compression de personnel, le montant du capital exigible est calculé selon les mêmes modalités que pour la survenance normale du terme du contrat « habitation-capitalisation ».

En revanche, si le bénéficiaire renonce à son contrat dans la période comprise entre la date à laquelle a été payée la moitié du prix et la date à laquelle est prévu le paiement intégral de ce prix, le projet de loi considère cette décision comme contradictoire à l'esprit du dispositif de l'habitation-capitalisation.

C'est pourquoi, sans priver le bénéficiaire de son droit fondamental de renoncer à tout moment à son contrat, le présent projet prévoit néanmoins une réduction du capital laquelle consiste à considérer le bénéficiaire comme s'il avait été, depuis la conclusion de son contrat « habitation-capitalisation », locataire de son appartement. Le total des loyers moyens ayant servi à la détermination du prix de son contrat restant dès lors acquis à l'Etat, le bénéficiaire ne pourra donc prétendre qu'à la différence entre le montant du capital normalement dû et ledit total des loyers moyens.

Toutefois, sera applicable aux opérations de décompte le principe d'une réactualisation des sommes devant lui être versées, en fonction de l'évolution du coût de la vie, dans des conditions fixées par ordonnance souveraine (article 24 alinéa premier).

Le deuxième alinéa de l'article 24 raffermirait le dispositif de dissuasion à l'égard du bénéficiaire qui renonce à son contrat de manière encore plus précoce, soit antérieurement à la date à laquelle devait être payée la moitié du prix. Au-delà de la réduction dont son capital se voit alors frappé, le bénéficiaire est en outre privé, au cours des dix années qui suivent sa renonciation, du droit de conclure un nouveau contrat « habitation-capitalisation » pour quelque appartement domanial que ce soit. Ici s'arrêtent néanmoins les mesures coercitives puisque ce bénéficiaire-là, comme tous ceux qui renoncent à leur contrat « habitation-capitalisation » dans le cadre des situations « non-fautives » visées à l'article 23, pourra néanmoins demander à conclure un contrat de location ordinaire pour un appartement domanial, dans les conditions applicables aux immeubles domaniaux à usage d'habitation lors de l'extinction du contrat « habitation-capitalisation » (article 25).

La Section 2, intitulée « Dispositions particulières », est spécialement conçue pour traiter du sort du contrat « habitation-capitalisation » dans des hypothèses délicates telles qu'un décès, un divorce ou une séparation de corps pouvant affecter les souscripteurs de contrats « habitation-capitalisation ».

La Section 2 est elle-même divisée en deux sous-sections.

Une première sous-section, composée des articles 26 à 30, est consacrée aux conditions dans lesquelles certaines personnes déterminées peuvent bénéficier du contrat « habitation-capitalisation » au décès du souscripteur initial.

Le mécanisme juridique par lequel se réalise au profit de ces personnes le transfert du bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » consiste en une stipulation pour autrui. Prévue à

l'article 976 du Code civil, la stipulation pour autrui est une opération qui, dès sa conclusion, prévoit qu'un tiers pourra tirer avantage du contrat. Fréquemment utilisée en matière d'assurances, elle constitue le fondement des assurances-décès dans lequel des personnes autres que l'assuré, ou stipulant, se voient verser, par l'assureur, ou promettant un capital-décès.

Tel est le mécanisme auquel renvoie l'article 26 du projet de loi en reconnaissant au conjoint de nationalité monégasque du souscripteur du contrat « habitation-capitalisation » et aux descendants en ligne directe de nationalité monégasque de celui-ci (enfants, petits-enfants), la qualité de bénéficiaire désigné.

L'intérêt de ce procédé juridique, dérogoire à la règle de l'effet relatif des conventions inscrite à l'article 1020 du Code civil, est de garantir une transmission complète et immédiate du bénéfice du contrat à des personnes déterminées, tout en leur assurant une protection maximale du capital constitué par le défunt.

En effet, le transfert du bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » au profit des bénéficiaires désignés par le jeu d'une stipulation s'effectue en dehors des règles de droit commun applicables à la succession du titulaire décédé. Ainsi, les sommes qui sont dues aux bénéficiaires désignés en exécution du contrat tombent directement dans leur patrimoine, autrement dit sans transiter par celui du de cujus, privant dès lors par ricochet les créanciers de ce dernier de toute possibilité de les saisir ou les réclamer (article 27).

Mais le transfert du bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » aux bénéficiaires désignés n'emporte pas, bien évidemment, le seul droit à percevoir le capital. En réalité, ceux-ci deviennent, par l'effet de la stipulation, directement titulaires du contrat « habitation-capitalisation » (article 28).

Ainsi, en cas de pluralité de bénéficiaires désignés, ceux-ci exerceront, en indivision, l'ensemble des droits nés du contrat, tandis qu'ils seront également tenus de toutes les obligations pouvant en résulter, en particulier s'agissant du paiement du solde du prix, le projet de loi les soumettant expressément à l'égard des dettes contractées par le défunt envers l'Etat à un régime de solidarité légale.

Sous réserve d'un commun accord entre eux, ils pourront donc profiter du logement jusqu'au terme du contrat, choisir de conclure, à l'arrivée du terme, un nouveau contrat « habitation-capitalisation » portant sur l'appartement ou bien renoncer, à tout moment, à son bénéfice et se partager, consécutivement à l'expiration du contrat, le capital en autant de parts égales que de personnes pouvant y prétendre au moment du décès.

En concordance avec le principe figurant à l'article 696 du Code civil qui pose « nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision, le partage peut être toujours provoqué, nonobstant prohibitions et conventions contraires », le projet de loi, face au désaccord persistant des bénéficiaires désignés sur le sort du contrat « habitation-capitalisation », ouvre à chacun d'eux le droit de demander, par voie judiciaire, une attribution du contrat au profit de l'un d'eux, ainsi que le partage du capital résultant des sommes déjà versées en exécution du contrat.

Parce que les situations entre les bénéficiaires désignés peuvent s'avérer très inégalitaires, le projet de loi prévoit que la juridiction saisie statue « en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause ». Si la formule paraît large, le juge disposant ainsi d'une grande liberté d'appréciation, certains critères essentiels pourront malgré tout influencer sur le choix de l'« attributaire » du contrat.

D'une part, au regard des intérêts sociaux, pourront être pris en compte par exemple les facultés de logement ou de relogement de chacun des bénéficiaires désignés, leurs ressources respectives ou l'état de santé de l'un d'eux. D'autre part, concernant les intérêts familiaux, le juge sera-t-il sans aucun doute particulièrement attentif à la présence d'enfants et à la protection de leur cadre de vie, même s'ils sont majeurs.

Ainsi, l'idée de l'attribution judiciaire est bien celle de proposer une alternative à la solution qui consisterait à prévoir, dans tous les cas de désaccord entre bénéficiaires désignés, une extinction pure et simple du contrat « habitation-capitalisation », une solution qui, à l'évidence, ne permettrait pas de concilier, avec toutes les garanties inhérentes à l'intervention d'un tribunal judiciaire, des aspirations contradictoires, certains bénéficiaires désignés pouvant en effet préférer vivre dans l'appartement quand d'autres souhaiteraient privilégier les aspects financiers du contrat par la perception de leur part de capital.

Mais le recours à cette sortie alternative de « crise » ne saurait se faire au préjudice de l'action politique de l'Etat face au problème du logement des Monégasques, lequel commande assurément d'éviter tout risque d'inertie ou d'immobilisme quant au sort d'un contrat portant sur un bien dont la vocation première demeure celle de répondre à la situation exceptionnelle que rencontrent les Nationaux sur le territoire de la Principauté pour se loger.

A ce titre, la formation en Chambre du Conseil, statuant en matière contentieuse conformément aux dispositions de l'article 850 du Code de procédure civile, a été privilégiée essentiellement pour des considérations de célérité et de confidentialité lors des débats au Tribunal, étant précisé que le jugement reste, en tout état de cause, rendu en audience publique. Dans ce sillon, le projet de loi, en ouvrant la saisine du Tribunal à « la partie la plus diligente » permet non seulement à un bénéficiaire désigné de saisir la juridiction dès l'apparition du blocage, mais également à l'Etat, partie au contrat, de suppléer à l'inaction éventuelle des bénéficiaires désignés en désaccord sur le sort du contrat.

L'article 29 du présent projet évoque le cas où des enfants mineurs sont bénéficiaires désignés. A cet égard, le projet de loi s'est borné à un simple renvoi au droit commun pour ce qui concerne les règles relatives à leur capacité juridique, et notamment les dispositions concernant le régime d'administration légale de leurs biens sous le contrôle du juge tutélaire. Il convient incidemment de rappeler que si ces enfants devaient être de nationalité étrangère, les mêmes règles leur seraient pareillement applicables, conformément à la Convention de La Haye du 19 octobre 1996 concernant la compétence, la loi applicable, la reconnaissance, l'exécution et la coopération en matière de responsabilité parentale et de mesures de protection des enfants, rendue exécutoire à Monaco par l'Ordonnance Souveraine n° 16.277 du 2 avril 2004.

En accord avec les orientations politiques, nul ne peut devenir bénéficiaire désigné s'il n'est pas de nationalité monégasque. Cette condition de nationalité nécessaire pour prétendre à la qualité de bénéficiaire désigné tient à ce que le contrat « habitation-capitalisation » fait naître non pas seulement un droit à percevoir un capital, mais également un droit à habiter dans un appartement du domaine de l'Etat.

C'est pourquoi l'article 30 du projet de loi prévoit-il expressément que « Les descendants en ligne directe de nationalité étrangère du titulaire initial ne peuvent prétendre à la qualité de bénéficiaire désigné » (premier alinéa). Les effets de cette exclusion

sont alors très clairs : s'ils ne peuvent exercer aucun des droits nés du contrat « habitation-capitalisation », ils ne sont, en contrepartie, tenus d'aucune des obligations en résultant.

Cependant, compte tenu de leur lien de parenté avec le souscripteur initial décédé, et le souci de préserver une certaine équité avec les descendants de nationalité monégasque, le projet de loi pose le principe selon lequel « ils peuvent toutefois prétendre à une part du capital résultant des sommes antérieurement versées en exécution du contrat « habitation-capitalisation » » (deuxième alinéa). Sur le plan juridique, il convient de signaler que ce ne sera donc nullement par l'effet du mécanisme de la stipulation pour autrui que ces enfants étrangers pourront percevoir leur part du capital, mais sur le fondement d'un droit d'origine légale, extérieur au contrat et dont ils sont les destinataires exclusifs.

En pratique, en cas de pluralité de bénéficiaires désignés et de descendants en ligne directe de nationalité étrangère au moment du décès du souscripteur initial, le contrat « habitation-capitalisation » se continuera normalement au profit des premiers aux conditions prévues à l'article 28, tandis que les seconds pourront réclamer directement à l'Etat, sur le fondement de l'article 30, le paiement d'une fraction du capital résultant des sommes déjà versées (quatrième alinéa), celle-ci s'obtenant simplement en divisant le capital disponible par le nombre de bénéficiaires désignés et de descendants étrangers (troisième alinéa).

Ainsi amputé de la part versée aux descendants en ligne directe de nationalité étrangère, le capital à verser aux bénéficiaires désignés, le jour où leur contrat « habitation-capitalisation » s'éteindra, devra naturellement être réduit de la fraction ayant donné lieu au paiement au profit des descendants étrangers (cinquièmes alinéas). Ou bien faire l'objet d'un paiement complémentaire afin de reprendre un contrat pour 75 ans supplémentaires.

La deuxième sous-section traite des situations de divorce et de séparation de corps pouvant affecter les souscripteurs d'un contrat « habitation-capitalisation ».

L'article 31 du projet de loi vise l'hypothèse où les deux époux sont titulaires d'un contrat « habitation-capitalisation », c'est-à-dire qu'ils ont chacun signé le contrat (premier alinéa).

Compte tenu de l'autonomie du régime du contrat « habitation-capitalisation » par rapport aux règles de fonctionnement des régimes matrimoniaux, la dissolution du mariage par divorce et le relâchement du lien conjugal en cas de séparation de corps sont sans incidence sur l'exécution du contrat (premier alinéa). Le partage du capital qui résulterait de leur choix de renoncer au contrat interviendrait donc aux conditions prévues par le présent texte, indépendamment des règles légales ou conventionnelles gouvernant leur régime matrimonial ou réglant les conséquences de leur divorce.

Ainsi, l'ouverture d'une instance de divorce par exemple n'empêchera nullement chacun des époux d'exercer, en cotitularité, l'ensemble des droits issus de leur contrat, ni de continuer d'être débiteur envers l'Etat des obligations qui en résultent (deuxième alinéa).

Parce que la cohabitation ou la communauté de vie ne sont généralement souvent plus concevables, le projet de loi autorise les deux titulaires du contrat (encore mariés, séparés ou divorcés) à décider d'un commun accord de renoncer au contrat « habitation-capitalisation » afin de pouvoir se partager le capital. En possession de leur part de capital à la suite des opérations de partage, chacun des époux pourra alors, conformément à l'article 25 du présent

projet, demander à conclure un contrat de location d'un appartement domanial aux conditions en vigueur, lors de l'extinction de leur contrat « habitation-capitalisation », dans le secteur domanial.

Mais de la même manière qu'un blocage peut survenir entre des bénéficiaires désignés, les époux peuvent ne pas s'accorder sur le sort de leur contrat. Aussi, le projet de loi leur offre-t-il également la voie de l'attribution judiciaire du contrat « habitation-capitalisation » assortie d'un partage du capital résultant des sommes déjà versées en exécution du contrat. Les conditions de fond et de forme de la procédure d'attribution préférentielle sont celles de l'article 28.

Enfin, et pour clore cette question de la crise conjugale, il convient de préciser, à titre incident que, si l'un seulement des époux est titulaire du contrat, l'autre qui ne l'a pas signé et qui habite avec ce dernier ne dispose, comme en matière de location, d'aucun droit sur le logement. Sous réserve de l'application des règles issues du statut matrimonial primaire (voir les explications sous l'article 22), le capital payable à l'expiration du contrat ne pourra donc lui être versé. Toutefois, il peut être relevé que le patrimoine de l'époux dans lequel tombera le capital (le signataire du contrat) aura naturellement à répondre de la dissolution du régime matrimonial, sans que la réglementation sur l'habitation-capitalisation n'ait à régler cette question.

Après la terminaison naturelle du contrat « habitation-capitalisation » par survenue du terme extinctif et la renonciation volontaire du bénéficiaire, le chapitre III du projet de loi s'attache au troisième et dernier mode d'extinction du contrat « habitation-capitalisation » : la résiliation.

Reprenant la distinction classique en matière contractuelle entre la résiliation unilatérale et la résiliation judiciaire, le chapitre III comporte deux sections intitulées respectivement « De la résiliation de plein droit » et « De la résiliation par voie judiciaire ».

L'article 32 ouvre la Section 1 en posant, sous la forme d'une énumération limitative, les différents cas de cessation anticipée du contrat « habitation-capitalisation » par la voie de la résiliation prononcée par l'Etat, lesquels feront tour à tour l'objet de dispositions spécifiques au sein de ladite section.

Selon l'article 1039 du Code civil « le contrat n'est point résolu de plein droit » et « la résolution doit être demandée en justice ». Toutefois, et afin d'éviter la nécessité d'une action en justice, les contractants insèrent souvent dans leur accord une clause résolutoire, c'est-à-dire prévoyant les cas dans lesquels la résolution interviendra. L'originalité est que la résolution se produit alors de plein droit, par le seul effet de la clause.

Tel est l'objet de l'article 32 du présent projet qui, retenant le vocable « résiliation » plutôt que celui de « résolution » dès lors que le contrat « habitation-capitalisation » constitue une convention à exécution successive, fait au demeurant procéder cette faculté reconnue à l'Etat non de l'intention des parties mais de la volonté du législateur lui-même.

Si le dispositif légal permet ainsi à la résiliation d'être dispensée de l'intervention judiciaire préalable prévue à l'article 1039 du Code civil, le projet de loi a néanmoins souhaité, en contrepartie de l'initiative de l'Etat, offrir des garanties au bénéficiaire du contrat « habitation-capitalisation ».

Aussi, la résiliation ne pourra-t-elle intervenir, dans certains cas, sans une mise en demeure préalable du bénéficiaire de se conformer aux prescriptions légales, auquel il est reconnu de surcroît la possibilité d'être « entendu en ses explications ou dûment appelé à les fournir ». En outre, et dans tous les cas de résiliation de plein droit, l'article 38 du présent projet permet au Président

du Tribunal de première instance, saisi et statuant comme en matière de référé, d'ordonner qu'il soit sursis à l'exécution de la décision de résiliation prononcée par le Ministre d'Etat.

S'agissant des différents cas de résiliation de plein droit, le projet de loi a retenu cinq événements particuliers qui, survenant en cours d'exécution du contrat « habitation-capitalisation », peuvent ainsi en précipiter l'échéance.

Mentionné au chiffre 1°) de l'article 32 et précisé par les dispositions de l'article 33, le premier événement emportant la résiliation de plein droit du contrat « habitation-capitalisation » concerne les cas « d'absence de bénéficiaire désigné au décès du titulaire du contrat ». Faute de personne susceptible de prendre la suite du titulaire décédé, l'Etat n'a effectivement d'autre solution que de prononcer la résiliation du contrat. Celle-ci n'interdit nullement cependant à des descendants en ligne directe de nationalité étrangère, s'il en existe, de prétendre à la part du capital leur revenant. A défaut de bénéficiaires désignés et de descendants étrangers, le capital exigible à l'expiration du contrat reste acquis à l'Etat. En effet et en accord avec les orientations politiques, si l'habitation-capitalisation concourt à la constitution d'un patrimoine familial, la transmission de ce patrimoine aux seuls conjoints et descendants en ligne directe du titulaire se réalisera nullement sur le fondement du droit successoral mais en application des règles autonomes afférentes au nouveau statut d'occupation des logements domaniaux, justifiant par le même qu'en soit exclu tout autre ayant-droit ou héritier du défunt.

Mentionné au chiffre 2°) de l'article 32 et précisé par les dispositions de l'article 34, le second événement susceptible d'entraîner la résiliation de plein droit du contrat a trait aux cas « d'inexécution par le bénéficiaire de ses obligations relatives soit au paiement du prix du contrat, soit aux conditions prévues par la loi pour consentir un bail sur le logement ou y réaliser des travaux et des aménagements ». Si les manquements contractuels dont s'est rendu responsable le bénéficiaire autorisent naturellement l'Etat à mettre fin à la relation contractuelle, le projet de loi a souhaité en stigmatiser le caractère fautif par l'application de la réduction du capital comme en cas de renonciation anticipée prévue à l'article 24.

En revanche, le projet de loi a considéré que cette réduction du capital ne devait pas avoir lieu lorsque la défaillance du bénéficiaire était d'ordre financier et résultait d'une baisse de revenus consécutive à une perte d'emploi indépendante de sa volonté, par suite de maladie, d'accident grave, d'invalidité, de l'état de cessation des paiements de son entreprise ou d'un licenciement pour motif économique ou par suppression d'emploi ou compression de personnel.

Mentionné au chiffre 3°) de l'article 32 et précisé par l'article 35, le troisième événement se rapporte au cas « de destruction totale du logement, objet du contrat ». S'inspirant du droit commun applicable au contrat de louage (articles 1562 et 1581 du Code civil), le projet de loi impose la résiliation de plein droit du contrat « habitation-capitalisation » lorsque l'appartement est détruit en totalité par cas fortuit. Parce que le bénéficiaire se verra, dans cette hypothèse, proposer un autre appartement domanial sur lequel il pourra à nouveau souscrire un contrat « habitation-capitalisation », le projet de loi lui permet de conserver pour cet appartement la durée d'habitation acquise dans le logement détruit, afin de ne pas le pénaliser si d'aventure il souhaitait renoncer à son nouveau contrat « habitation-capitalisation » à des dates impliquant, en principe, l'application des mesures coercitives prévues à l'article 24 (réduction de capital, interdiction décennale de contracter). Il peut être relevé que, dans le cadre du droit commun du bail, la notion

de « perte de la chose » s'étendant également au fait que celle-ci ait vocation à être détruite, la mise en œuvre de projets d'aménagement urbain ou de réhabilitation de certains quartiers conduisant à envisager la destruction d'immeubles devrait en principe emporter l'application de l'article 35 aux contrats « habitation-capitalisation », sauf si les bénéficiaires concernés décidaient de recourir à la voie de la renonciation volontaire aux conditions prévues au chapitre II.

Mentionné au chiffre 4°) de l'article 32 et précisé par l'article 36, le quatrième événement est relatif au cas « d'attribution au bénéficiaire d'un nouvel appartement ». Cette cause spécifique de résiliation est impliquée par la volonté de rendre le dispositif de l'habitation-capitalisation souple et évolutif par rapport au changement des besoins familiaux des souscripteurs. Si l'évolution de la famille permet ainsi à un bénéficiaire d'un contrat « habitation-capitalisation » d'obtenir un appartement plus grand, le projet de loi lui permet de conclure un nouveau contrat « habitation-capitalisation » tout en conservant ses droits acquis au titre de son appartement précédent. Ce « transfert » de contrat d'un logement sur un autre nécessite toutefois, pour des raisons de sécurité juridique, l'intervention d'une résiliation sur le contrat d'origine qui, prononcée par le Ministre d'Etat, prendra effet à la date de signature du nouveau contrat « habitation-capitalisation ». Dans ce dernier cas, et en vue du paiement du prix afférent à la nouvelle convention, le projet de loi autorise le bénéficiaire à « solliciter que les sommes exigibles au titre du précédent contrat, sans lui être versées, soient affectées au paiement de ce prix » (quatrième alinéa).

Il doit être enfin relevé que ce « transfert » ne saurait aboutir à ce que soit excédé le seuil en deçà duquel les appartements doivent exclusivement demeurer à usage locatif. En effet, dès lors que l'intéressé libère un logement, celui-ci réintègre le circuit locatif domanial et même si un nouveau logement lui est attribué, le solde de l'opération demeure nul.

Mentionné au chiffre 5°) de l'article 32 et précisé par les dispositions de l'article 37, le cinquième et dernier événement imposant une résiliation de plein droit se rapporte à l'obligation d'occupation effective du logement à laquelle tout bénéficiaire d'un contrat « habitation-capitalisation » est assujéti en vertu de l'article 13. L'idée ayant présidé à l'instauration de cette cause de résiliation de plein droit est analogue à celle ayant conduit au choix d'une solution rapide en matière d'attribution judiciaire du contrat « habitation-capitalisation », à savoir la préoccupation majeure de ne pas laisser de logements domaniaux inoccupés. Ainsi, pour éviter tout risque d'immobilisme du parc domanial, le projet de loi consacre la règle que toute personne occupant déjà un appartement domanial, en qualité de locataire ou au titre d'un contrat « habitation-capitalisation », et qui se retrouverait bénéficiaire d'un autre contrat « habitation-capitalisation », est tenue de se déterminer pour l'un ou l'autre de ces contrats. L'article 37 règle les conditions dans lesquelles intervient ce choix (délai, effet du silence gardé par le bénéficiaire, conséquence en cas de renonciation ou de résiliation de plein droit).

La Section 2, intitulée « De la résiliation judiciaire », rappelle le principe selon lequel les parties au contrat « habitation-capitalisation » ont toujours la possibilité de recourir au juge, sur le fondement du droit commun des conventions (article 1039 du Code civil), pour obtenir l'anéantissement du contrat (article 39).

Le dernier titre du projet, le Titre VI traite des dispositions finales.

L'article 40 rappelle que toutes les notifications prescrites par les dispositions du projet sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

L'article 41 indique que les locaux accessoires comme les caves ou les combles ayant fait l'objet d'un contrat « habitation-capitalisation » suivent le même régime juridique que l'appartement, objet principal du contrat. Toutefois, une exception est prévue pour les emplacements de stationnement de véhicules.

L'article 43 complète la protection juridique conférée au capital au moment de l'extinction du contrat en prévoyant, pendant toute la durée contractuelle, une insaisissabilité des sommes versées par le bénéficiaire en exécution du contrat, c'est-à-dire tant que celles-ci sont détenues par l'Etat.

L'article 45 confère aux dispositions du projet le caractère d'ordre public afin d'une part d'interdire qu'il y soit dérogé par des conventions particulières et d'autre part de rendre nuls tous les actes à titre gratuit comme à titre onéreux qui y seraient contraires. C'est ainsi par exemple que les conventions matrimoniales des époux ou celles réglant les conséquences du divorce que prévoit l'article 201-1 du Code civil seraient sans effet sur le régime général du contrat « habitation-capitalisation ». Il en serait de même en cas de legs ou de donation portant sur les droits nés du contrat « habitation-capitalisation ».

Tel est l'objet du présent projet de loi.

M. le Président.- Je vous remercie, Madame la Secrétaire Générale, pour cette lecture.

Je donne à présent la parole à Monsieur Fabrice NOTARI, pour la lecture du rapport qu'il a établi au nom de la Commission du Logement, qu'il préside.

M. Fabrice NOTARI - Merci, Monsieur le Président.

Le projet de loi, n° 859, définissant le contrat « Habitation-Capitalisation » dans le secteur domanial, a été transmis au Conseil National le 12 décembre 2008 et enregistré par le Secrétariat Général sous le numéro 859. Il a été procédé à l'annonce de son dépôt et à son renvoi officiel devant la Commission du Logement, le même jour, lors de la séance publique du 12 décembre 2008.

A titre liminaire, il convient de rappeler que le projet de loi, n° 859, se substitue au projet de loi, n° 833, sur l'accession au droit de propriété aménagé des appartements domaniaux et s'inscrit dans sa continuité.

Pour mémoire, le projet de loi n° 833 avait été déposé en séance publique du Conseil National le 11 décembre 2006 pour finalement être retiré par le Gouvernement lors de la séance publique du 19 juin 2008.

J'épargnerai à chacun l'historique des maintes péripéties de ce texte dont le point d'orgue, on s'en

souvient tous, a été atteint avec son retrait l'été dernier par le Gouvernement.

En effet, je préfère me féliciter des avancées du nouveau dispositif échafaudé en seulement six mois de labeur et d'échanges au sein du groupe de travail mixte constitué entre des Membres du Gouvernement et des Conseillers Nationaux.

Si dénomination et construction juridiques ont sensiblement évolué, demeurent l'esprit et l'engagement de permettre à une majorité de Monégasques d'accéder à un statut leur garantissant jouissance, transmissibilité et patrimonialisation, bref, de nombreux avantages du droit de propriété.

Qui, au sein de la communauté monégasque, pourrait légitimement prétendre n'avoir jamais entendu parler de l'accession à la propriété aménagée des Monégasques dans les immeubles domaniaux ? Quasiment personne tant le sujet fait, depuis des années, l'objet d'études et de discussions, figurant en tant que point prioritaire du programme de la majorité parlementaire U.P.M. élue en 2003 et réélue le 3 février 2008.

Conséquence directe d'un marché immobilier atypique et spéculatif, l'Etat se doit de garantir le droit au logement pour tous les Monégasques en application de ses textes nationaux et des engagements internationaux auxquels il a souscrit, tel l'article 11, paragraphe 1 du Pacte international relatifs aux droits économiques, sociaux et culturels prévoyant un droit au logement suffisant.

Pour ces raisons économiques et juridiques, mais surtout parce qu'il s'agit là d'un besoin essentiel au bien-être des Monégasques, l'Etat a mené, depuis six ans, sous l'impulsion du Conseil National, une politique de logement tout à fait exemplaire privilégiant un très important programme de construction d'immeubles domaniaux. Destinés à l'habitat de ses Nationaux et édifiés à l'aide de fonds publics, ils donnent lieu à la perception de loyers en moyenne relativement modérés, en tous cas sans rapport avec ceux pratiqués dans le secteur privé.

Force est aujourd'hui de constater qu'une partie très importante des Nationaux, voire la quasi-totalité de ceux n'ayant pas les moyens de se loger dans le secteur libre, est devenue locataire de logements appartenant à l'Etat, sur le fondement de critères d'attribution transparents, fixés par un Arrêté Ministériel périodiquement réactualisé et publié au Journal de Monaco.

Mais, au vu des prix pratiqués sur le marché immobilier, trop rares sont les Monégasques propriétaires dans leur Pays d'un appartement suffisant à leurs besoins. Le Gouvernement, à la demande et en concertation avec le Conseil National, s'est donc penché sur un système qui leur permette d'acquérir en Principauté un statut autre que celui de locataire et qui réponde à leurs attentes.

Mais de quel statut s'agit-il ?

Celui de plein et entier propriétaire ? Soyons pragmatiques, certainement pas, car ceux qui soutiennent cela font de la pure démagogie ! Il n'a en effet jamais été question tant pour le Gouvernement que pour la majorité du Conseil National, de permettre aux Monégasques d'acquérir la pleine propriété de leur logement domanial, laquelle ne correspond pas de surcroît, aux attentes des Nationaux au premier chef concernés. D'abord et surtout, l'acquisition d'une pleine et entière propriété des appartements des immeubles relevant du domaine privé de l'Etat ne permettrait pas de garantir le maintien aux Monégasques de la totalité du patrimoine domanial qu'il serait impossible, en cas de revente spéculative à des étrangers, de reconstituer. Simple constat physique !

La solution retenue est la seule qui permette de garantir le maintien du patrimoine national pour le logement des générations monégasques futures.

Mais, au-delà de cet aspect fondamental, la pleine propriété entraînerait un prix d'achat prohibitif de plusieurs millions d'euros, inaccessible pour la grande majorité des Monégasques - le foncier devant, dans cette configuration, être inclus dans le prix de vente - de même d'ailleurs qu'à l'usage du bien immobilier - le propriétaire se verrait alors tenu des dépenses de grosses réparations, qui compromettraient sérieusement l'intérêt du dispositif.

L'objectif souhaité des Nationaux - qui nous l'ont fait savoir - est avant tout familial et patrimonial, et non pas spéculatif. Il s'agit de donner la possibilité aux Monégasques qui le souhaitent de se constituer dans leur pays un patrimoine transmissible à leurs conjoint et enfants.

Pour y parvenir, le seul moyen efficace et réaliste est pour l'Etat de céder un droit personnel d'habitation ayant pour objet les appartements des immeubles dépendant de son domaine privé et de permettre que ce droit ne soit transmissible qu'à des ayants-droit

monégasques. Objectifs qu'atteint le présent projet de loi.

Sur le plan juridique, la Commission constate qu'avec ce nouveau dispositif disparaît la prétendue insécurité, quant à la constitutionnalité du texte au regard des dispositions relatives au droit de propriété, qui avait conduit le Gouvernement à retirer le projet de loi n° 833.

La Commission considère ainsi que le risque d'une hypothétique requalification du droit personnel d'habitation transmissible cédé, en droit de propriété plein et entier a été totalement écarté.

En effet, contrairement à l'ancien dispositif fondé sur la vente d'un démembrement de la propriété, le contrat « habitation-capitalisation » apparaît comme un contrat « sui generis », autrement dit autonome, empruntant sa nature à des contrats depuis longtemps connus.

Désormais, il est proposé au souscripteur monégasque de payer le prix d'un droit personnel d'habitation, attaché à un appartement domanial pour 75 ans dont le renouvellement se fera sans véritable contrepartie pour l'Etat. Très concrètement, le titulaire au bout de 75 ans pourra, ou bien récupérer le capital réactualisé, ou bien signer un nouveau contrat sur la base du même prix qui sera payé avec ce capital. Il bénéficiera ainsi d'une reconduction de 75 ans, sans que cela ne lui ait rien coûté. Ce droit d'habitation original est en outre assorti d'un droit de capitalisation consistant à ce que les sommes investies par le souscripteur forment un capital qui lui sera restitué, sous certaines conditions, au jour où prendra fin sa relation contractuelle avec l'Etat.

On l'aura tous compris, l'économie du contrat « habitation-capitalisation » est pour l'essentiel identique à celle du droit de propriété aménagé dont il reproduit les finalités. Suite à la Séance Publique du 19 juin 2008, au cours de laquelle le Ministre d'Etat avait demandé le retrait du projet de loi n° 833 la question du prix, largement débattue depuis au sein du groupe de travail mixte n'avait pu être résolue.

Sur ce dernier point, il était important d'assurer que le dispositif projeté, tout en étant attractif pour les Nationaux, préserve les intérêts patrimoniaux de l'Etat. Pour respecter le principe d'égalité des Monégasques devant la loi, il est primordial de ne pas reproduire l'une des lacunes essentielles du Règlement administratif du 16 décembre 1977, premier texte à avoir abordé la question de l'accession à la propriété,

et de préciser, dans le corps même de la loi, les modalités claires et précises de détermination du prix du droit personnel d'habitation.

Au terme de longues négociations menées, sous l'impulsion de la majorité du Conseil National, par le Président de notre Assemblée au sein du groupe de travail mixte, le Gouvernement a accepté que le prix soit calculé sur la base de 1,5 fois le loyer moyen au mètre carré pratiqué pour les appartements domaniaux dans l'immeuble, hors charges, sur une durée de 20 ans, et non plus sur 25 ans comme le souhaitait le Gouvernement. Dit autrement, le prix sera de 30 annuités du loyer moyen et non plus de 37 annuités et demie, ce qui mettra ce nouveau droit à la portée d'une majorité de compatriotes. Ceci est d'autant plus vrai que le Conseil National a obtenu que la surface prise en compte pour déterminer le prix soit calculée sur la surface réellement habitable hors murs, ce qui entraînera, particulièrement dans les nouveaux immeubles, une révision à la baisse des loyers, donc du prix du contrat. Il s'agit de la concrétisation d'un des principaux engagements du programme de la majorité U.P.M..

L'Etat pourra donc percevoir immédiatement ou au terme d'un crédit très attractif qu'il s'engage à faciliter, sous réserve d'un apport obligatoire de 15 %, trente années du loyer moyen, somme dont il restera détenteur jusqu'à l'extinction du contrat et qu'il pourra faire fructifier. Ainsi, étant donné le faible taux de rendement des loyers perçus, qui assurent à l'Etat un retour sur investissement de l'ordre de 1,5 % du coût de la construction de l'immeuble, l'Etat percevra un revenu financier sur le prix indiqué dans le contrat « habitation-capitalisation » proche du loyer actuel. L'inscription dans la loi des règles d'évaluation du prix indiqué dans le contrat « d'habitation-capitalisation » et surtout l'indexation du capital restitué à l'extinction du contrat apparaissent constituer des garanties fondamentales pour les titulaires mais aussi pour l'ensemble des Monégasques, que leurs intérêts patrimoniaux seront préservés.

Par ailleurs, les importantes concessions sur le prix acceptées par le Gouvernement à la demande du Conseil National atteignent l'objectif poursuivi : permettre à 60 % au moins des locataires ou futurs attributaires de logements domaniaux de pouvoir, s'ils le souhaitent, bénéficier du dispositif. La persévérance de la majorité du Conseil National a donc été payante et si la nature juridique du droit change par rapport au projet de loi retiré par le Gouvernement, les engagements pris depuis 2003 demeurent. Les membres

de la Commission du Logement ont en effet toutes les raisons d'être globalement satisfaits du texte élaboré par les Services du Gouvernement qui répond aux grandes orientations politiques demandées par la majorité :

- Permettre aux Monégasques qui le souhaitent de ne plus payer en pure perte un loyer ;

- Transmettre ce droit à leurs conjoint et enfants avec le capital constitué, sans limite dans le temps ;

- Assurer l'indexation de ce capital sur le coût de la vie, tout en évitant la fuite du patrimoine domaniaux et la spéculation ;

- Eviter toute discrimination entre Monégasques logés par l'Etat et, pour ce faire, étendre le champ d'application du texte à l'ensemble des immeubles domaniaux ;

- Ouvrir ce droit aux Monégasques locataires ou futurs attributaires, droit qui bénéficiera, une fois la loi votée, à tous les foyers aujourd'hui locataires dans les Domaines et à tous les Monégasques qui y seront logés, à l'avenir.

Il résulte qu'à l'occasion de l'examen approfondi du projet de loi, n° 859, définissant le contrat « Habitation-Capitalisation » dans le secteur domaniaux, se sont faites jour des modifications nécessaires à son amélioration, retranscrites par la Commission du Logement, conformément à la Constitution, sous la forme d'amendements qui, nous en sommes convaincus, recueillent le large soutien de nos compatriotes et servent l'intérêt général et l'avenir de notre Pays.

Je vais donc maintenant vous livrer le détail de ces amendements qui ne font que traduire la nécessité d'assurer le plus grand succès à ce dispositif tant attendu.

L'article premier du projet de loi rappelle dans quelle catégorie juridique il convient de classer le contrat « habitation-capitalisation », à savoir celle d'une convention synallagmatique de droit privé sans toutefois vraiment en définir les parties : l'Etat et les personnes physiques de nationalité monégasque. Ces dernières sont qualifiées dans la suite du contrat, selon la situation, de : « souscripteur initial », « souscripteur », « titulaire initial », « titulaire », « bénéficiaire désigné » et « bénéficiaire ».

Dans la mesure où une définition liminaire des différents qualificatifs correspondant aux différentes situations n'a pas été retenue, il apparaît nécessaire

d'unifier la désignation du cocontractant de l'Etat sous un terme unique permettant d'englober les cas selon lesquels il est souscripteur initial, bénéficiaire désigné puis à nouveau souscripteur.

Dans sa rédaction, le Gouvernement a retenu le terme de « bénéficiaire » pour appréhender ces différentes situations au risque de créer une confusion avec la situation particulière de « bénéficiaire désigné ».

La Commission suggère donc une modification purement formelle consistant à substituer, lorsque la désignation est susceptible de concerner plusieurs situations, le terme de « titulaire » à celui de « bénéficiaire ». Le mot « titulaire » sera utilisé autant de fois que nécessaire dans les articles 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 32, 34, 35, 36, 37, 43 ainsi que dans le titre du chapitre premier.

Dans le même esprit, le mot « titulaire » mentionné au titre de la Sous-Section 1, de la Section 2, du Chapitre II, du Titre IV et à l'article 26, se verra supprimer l'adjonction de l'adjectif « initial ».

En effet, l'utilisation du mot « titulaire » permet d'appréhender aussi bien la situation du « souscripteur initial » que celle du « souscripteur » et du « bénéficiaire désigné » sans risquer de laisser penser qu'il désigne une seule d'entre elles.

Les premier, troisième et quatrième tirets de l'article 1 se liraient donc comme suit :

« - l'engagement de l'Etat de conférer au titulaire du contrat un droit personnel d'habitation d'un appartement mentionné à l'article 2, à titre onéreux, et pour une durée de 75 ans à l'issue de laquelle un nouveau contrat peut être conclu dans les conditions prévues par la présente loi ;

- la faculté pour le titulaire d'opter à tout moment pour la renonciation au bénéfice du contrat, et d'obtenir alors le paiement, dans les conditions prévues par la présente loi, d'un capital correspondant aux sommes par lui investies en exécution du contrat ;

- au décès du titulaire, l'attribution du bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » à son conjoint de nationalité monégasque et à ses descendants en ligne directe de nationalité monégasque ».

L'article 3 définit les qualités du souscripteur du contrat « habitation-capitalisation ».

Sur le plan purement rédactionnel, la Commission a relevé, dans le premier alinéa, une redondance au vu de l'argumentation qui a été développée pour l'article premier. La nécessité de rappeler que le souscripteur du contrat peut en bénéficier comme titulaire devient donc inutile.

Sur le plan juridique, la Commission a constaté que nulle part dans la rédaction actuelle du contrat, il n'est explicitement précisé que des conjoints de nationalité monégasque peuvent ensemble souscrire un contrat « habitation-capitalisation » et donc figurer chacun comme titulaire dudit contrat.

L'absence de cette précision essentielle au moment de la souscription du contrat se poursuit durant sa vie et il ne semble pas non plus possible, dans le silence de la rédaction actuelle, à une personne physique de nationalité monégasque qui aurait souscrit seule un contrat « habitation-capitalisation », de demander que son conjoint monégasque puisse y figurer comme titulaire. La Commission propose donc qu'un amendement rédigé sous la forme d'un alinéa supplémentaire à l'article 3 vienne pallier le silence de la loi. De plus, en cas de décès d'un des conjoints, le conjoint survivant titulaire du contrat « habitation-capitalisation », en conserverait le bénéfice.

Au vu des observations qui précèdent, l'article 3 serait amendé comme suit :

« Peut seule souscrire un contrat « habitation-capitalisation », conformément aux dispositions de la présente loi, la personne physique de nationalité monégasque, locataire ou attributaire d'un appartement mentionné à l'article 2, à la condition que ni elle-même ni son conjoint non séparé de corps ne soient propriétaires, dans la Principauté, d'un local affecté à l'habitation et correspondant aux besoins du logement de leur foyer, ni titulaires de droits mobiliers ou immobiliers pouvant leur conférer la jouissance d'un tel local.

Deux personnes physiques de nationalité monégasque pourront souscrire ensemble un contrat « habitation-capitalisation », et donc en devenir titulaires, sous réserve d'être mariées. A tout moment, seul le titulaire unique d'un contrat « habitation-capitalisation » pourra demander une modification de son contrat pour permettre à son conjoint de nationalité monégasque de figurer également en qualité de titulaire ».

L'article 6 décrit le contenu de l'offre préalable de conclusion du contrat « habitation-capitalisation » de

façon trop générale sans préciser cependant, dans son deuxième alinéa, les informations essentielles figurant dans « l'état descriptif » et la « fiche individuelle ».

Certes, dans la suite du texte, une autre disposition revient sur ces détails mais il est apparu nécessaire à la Commission que dès l'article 6, alinéa 2, les principales informations soient citées explicitement.

La Commission rappelle d'ailleurs qu'en Séance Publique, le Gouvernement s'était engagé, pour satisfaire à la demande de la majorité et au principe d'égalité entre les Monégasques, à ce que chaque personne contractant dans le cadre de « l'habitation-capitalisation » soit suffisamment informée sur la surface habitable des appartements domaniaux et le mode de calcul du prix, ce dernier devant être considéré comme basé sur le loyer moyen au mètre carré dans l'immeuble, hors charges, sur la surface habitable de l'appartement objet du contrat et tenant compte des paramètres usuels relatifs à la détermination du loyer. Il est rappelé que le Gouvernement précisera les modalités de calcul de la surface habitable dans l'Ordonnance Souveraine.

L'article 6 se lirait donc comme suit :

« Il appartient au locataire ou à l'attributaire d'un appartement mentionné à l'article 2 de manifester auprès de l'Administration des Domaines son intérêt pour la conclusion d'un contrat « habitation-capitalisation », notamment pour donner suite à l'information mentionnée à l'article précédent.

Une offre de conclusion d'un contrat « habitation-capitalisation » lui est alors individuellement notifiée. Elle le renseigne sur les conditions générales de l'habitation-capitalisation et le régime du contrat ; sont joints à l'offre un état descriptif de l'appartement mentionnant la surface habitable et une fiche individuelle précisant le prix pour lequel serait conclu le contrat ainsi que son mode de calcul.

Les modalités de calcul de la surface habitable sont fixées dans des conditions prévues par ordonnance souveraine.

Le locataire ou l'attributaire n'est pas tenu de contracter.

Il peut toutefois, dans les trois mois, notifier à l'Administration des Domaines une demande d'établissement d'un contrat définitif. A défaut, l'offre devient caduque.

Cette caducité ne fait pas obstacle à ce que le locataire ou l'attributaire manifeste à nouveau son

intérêt auprès de l'Administration des Domaines dans les formes et conditions prévues au présent article ».

L'article 7 du projet de loi est consacré à l'autorité dépositaire de la signature de l'Etat, en l'occurrence l'Administration des Domaines.

Contrairement à ce qui était prévu dans le cadre du projet de loi, n° 833, « l'habitation-capitalisation » ne consiste plus en la vente d'un démembrement de propriété. Il est donc logique qu'aucun droit de mutation ne puisse être perçu au moment de sa signature.

Avant le retrait du projet de loi, n° 833, le Gouvernement avait même accepté d'exonérer de droits de mutation la vente qui devait se contracter devant notaire.

Avec le projet de loi, n° 859, nous n'en sommes plus là, puisqu'il n'y a plus de vente ; mais la proximité qui existe avec le contrat de location, dont « l'habitation-capitalisation » emprunte certains traits, peut laisser craindre qu'il continue à générer la perception d'un droit au bail ou d'une taxe.

Afin d'éviter toute ambiguïté, la Commission a jugé qu'il convient de préciser que les formalités de signature ne doivent engendrer la perception d'aucune taxe ou droit d'enregistrement.

Le deuxième alinéa se lirait donc comme suit :

« Les formalités de signature du contrat « habitation-capitalisation » sont accomplies auprès de l'Administration des Domaines. Ces formalités n'engendrent la perception d'aucune taxe ou droit d'enregistrement ».

L'article 8 du projet de loi, donne le détail des mentions obligatoires devant figurer dans le contrat « habitation-capitalisation ».

Le 1°) du premier alinéa fait référence à la « description précise du logement domanial ». Pour confirmer cette nécessité de précision et pour rester cohérent avec l'amendement proposé à l'article 6 alinéa 2, la Commission souhaite qu'il soit indiqué que la description mentionnera notamment la surface habitable.

En effet, le souscripteur, personne physique, désireux d'adhérer à un contrat légal qui lui sera proposé par l'Etat, se retrouve dans une situation d'infériorité juridique qui ne lui permet pas de discuter librement les termes de ce contrat. En outre, la mention du prix sans le moindre détail, ne satisfait pas à l'obligation

de transparence nécessaire à la confiance du contractant placé dans cette situation. La mention de la méthode de calcul du prix permettra donc au souscripteur de se déterminer en toute connaissance de cause sur la valeur de l'objet du contrat.

Dans le même esprit, et conformément à ce qui a été indiqué pour l'article 6 alinéa 2, il conviendrait que le 2°) du premier alinéa indique que la mention du prix s'accompagne du détail de sa méthode de calcul.

Le 3°) rappelle que le contrat doit indiquer le mode de calcul du capital exigible en cas « d'expiration » expression que l'on retrouve par la suite associée à la « survenance du terme » et à la « renonciation » alors que les rédacteurs ont choisi d'englober ces deux situations sous le vocable « d'extinction » sous le titre IV. Par souci d'unicité du vocabulaire juridique utilisé dans tous les articles du contrat, la Commission souhaite retenir le mot « extinction » pour qualifier la fin du contrat que celle-ci soit le résultat de l'arrivée du terme, d'une renonciation ou d'une résiliation. Cette modification purement formelle consistant à substituer le terme d'« extinction » à celui d'« expiration » sera utilisé autant de fois que nécessaire dans les articles suivants, à savoir les articles 21 et 23.

Il est indiqué dans la suite du contrat les modalités selon lesquelles le souscripteur pourra, s'il le souhaite, bénéficier d'un crédit de la part de l'Etat.

La seule référence à un « crédit », sans préciser s'il s'agit d'un prêt amortissable ou d'un prêt *in fine*, laisse persister un doute sur les conditions selon lesquelles certains souscripteurs pourraient s'engager dans le contrat « habitation-capitalisation ».

En effet, le prêt amortissable est le prêt le plus couramment octroyé par les banques dans le cadre de financements immobiliers. En général, les mensualités sont constantes, selon les modalités définies à la signature du contrat. Par opposition au prêt *in fine*, le remboursement du capital est étalé dans le temps. Les mensualités se composent d'une part d'intérêts calculés sur la base du montant restant dû et d'une part de capital. Au fur et à mesure de l'avancement du prêt, les parts respectives varient conformément à ce qui est préalablement indiqué au souscripteur dans un tableau d'amortissement.

Le contrat « habitation-capitalisation » prévoyant que le souscripteur pourra bénéficier d'un crédit de la part de l'Etat dont le taux pourra être inscrit au contrat, la Commission estime qu'il conviendrait

d'ajouter à la liste des mentions obligatoires, celle du tableau d'amortissement sous la forme d'un 6°).

Le nouvel alinéa 1 se lirait donc comme suit :

« Le contrat « habitation-capitalisation » comporte :

1°) la description précise du logement domanial faisant l'objet du contrat qui mentionne notamment la surface habitable ;

2°) le prix du contrat, sa méthode de calcul, ses modalités de paiement et son mode de financement ;

3°) le mode de calcul du capital exigible en cas d'extinction du contrat pour une cause de rupture anticipée ou l'arrivée du terme ;

4°) la date d'effet du contrat, son terme ainsi que la date d'entrée en jouissance du titulaire ;

5°) la part du capital exigible à l'extinction du contrat constitutive de la retenue de garantie dont le montant ne peut être supérieur à deux mois de loyer moyen de l'immeuble ayant servi de référence à la détermination du prix ;

6°) un tableau d'amortissement en cas de crédit souscrit auprès de l'Etat ».

L'article 10 vise les modalités de paiement du prix du contrat par le souscripteur qui peuvent être comptant ou à crédit.

L'alinéa 2 prévoit que l'apport personnel obligatoire est fixé à 15 % minimum, ce qui peut laisser craindre que ce seuil soit dissuasif pour bon nombre de foyers monégasques et, parmi eux, les jeunes ménages susceptibles de ne pas disposer d'une épargne suffisante pour satisfaire à un tel apport.

La Commission ne souhaite pas revenir sur ce paramètre qui était inclus dans la négociation globale avec le Gouvernement sur le prix de vente et formalisée lors des rencontres du groupe de travail mixte à la demande de ce dernier. Mais sans revenir sur l'esprit de l'accord, la Commission considère que le quota d'apport personnel minimum devrait être fixé par Ordonnance Souveraine, sans pouvoir excéder 15 % du prix de vente, ceci afin de conserver une souplesse au dispositif si, effectivement, le seuil de 15 % se révèle, à la lumière de la pratique, exclure de trop nombreuses familles.

En référence aux explications fournies concernant l'amendement de l'article 8 alinéa premier 6°), relatif à la mention du tableau d'amortissement, la Commission souhaite qu'aux alinéas 2 et 3 de

l'article 10, soit adjoint au mot « crédit », l'adjectif « amortissable », ce qui permet au souscripteur de clairement identifier la nature du crédit pour lequel il s'engage.

Le nouvel article 10 se lirait ainsi qu'il suit :

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

Toutefois, et à condition de verser un apport personnel obligatoire, dont le pourcentage est fixé par ordonnance souveraine sans pouvoir excéder 15 % du prix du contrat, le souscripteur peut bénéficier d'un crédit amortissable de la part de l'Etat à un taux effectif global de 3 % l'an. Le paiement du solde du prix s'effectue alors par versements de montant égal et échelonnés sur des durées maximales variables, savoir 10 ans, 15 ans, 20 ans, 25 ans ou 30 ans.

Le taux d'intérêt auquel l'Etat consent un crédit amortissable aux futurs souscripteurs peut être modifié dans les conditions prévues par ordonnance souveraine.

Toutefois, dès lors qu'il se trouve inscrit au contrat « habitation-capitalisation » du souscripteur, le taux auquel celui-ci doit s'acquitter de ses versements périodiques est fixe ».

L'article 13 décrit les obligations du titulaire du contrat « habitation-capitalisation ».

Il apparaît qu'au 5^{ème} tiret, la mention du « bénéficiaire » pour correspondre à la situation décrite devra être complétée en précisant qu'il s'agit du « bénéficiaire désigné » afin de répondre aux deux situations envisagées : celle d'un titulaire ayant pris possession des lieux où il se trouvait en qualité de locataire ou d'attributaire ou celle d'un titulaire se trouvant dans les lieux après que le contrat lui ait été transmis par le souscripteur initial.

Le nouvel article 13, 5^{ème} tiret se lirait donc comme suit :

« - remettre, lors de l'extinction du contrat, les lieux en l'état où ils se trouvaient lorsqu'il en a pris possession soit en qualité de locataire ou d'attributaire, soit en qualité de bénéficiaire désigné, à l'exclusion des travaux ou des aménagements régulièrement autorisés par l'autorité administrative compétente » ;

L'article 16 est relatif aux prérogatives de l'Etat. La Commission note que le troisième tiret permet à l'Etat de prélever sur la part du capital à verser, une provision calculée sur la base d'une estimation du coût

des travaux nécessaires à la remise en état des lieux. Il est précisé que cette part est constitutive de la retenue de garantie sans rappeler à quoi cette dernière correspond. Pour éviter toute confusion qui pourrait laisser penser que la provision pourrait être supérieure à deux mois du loyer moyen de l'immeuble, la Commission a jugé opportun d'introduire une référence explicite à l'article 8.

De même, la Commission a relevé que la résiliation, sans aucune précision sur ses conditions, telle qu'elle est mentionnée au quatrième tiret, introduit un risque de mauvaise interprétation s'il n'est pas renvoyé aux articles du contrat qui la définissent.

Au vu des observations qui précèdent, le troisième et le quatrième tiret de l'article 16 seraient amendés comme suit :

« - prélever sur la part du capital à verser dans la limite mentionnée à l'article 8, constitutive de la retenue de garantie, une provision calculée sur la base d'une estimation du coût des travaux nécessaires à la remise en état des lieux ;

- prononcer la résiliation du contrat lorsque celle-ci intervient de plein droit dans les conditions prévues au Chapitre III du Titre suivant ».

L'article 18, alinéa 3 détermine les modalités de calcul et d'indexation du capital par l'Etat au terme du contrat.

En premier lieu, la Commission souhaite qu'il n'y ait aucune ambiguïté quant au point de départ de l'indexation du capital à l'arrivée du terme du contrat « habitation-capitalisation ». Le Gouvernement et le Conseil National n'ont cessé de rappeler que le contrat « habitation-capitalisation » devait être un placement de bon père de famille, référence à laquelle le projet de loi lui-même se raccroche en son article 13. Afin de remplir cet objectif, il est nécessaire de préciser que la réactualisation du capital à l'arrivée du terme du contrat devra avoir pour point de départ le premier versement si le prix est financé par un crédit. Il va de soi qu'en cas de paiement du prix comptant, le titulaire, au terme de son contrat, se verra restituer son capital indexé au jour du versement du prix.

En second lieu, la Commission a relevé que, contrairement à ce qui est précisé dans les articles suivants, l'indice servant à l'indexation du capital n'est pas « l'évolution du coût de la vie » dont il appartiendra à l'Ordonnance Souveraine d'application de fixer les conditions, mais le « taux en vigueur pour l'évolution des loyers des appartements mentionnés à l'article 2 ».

Le contrat « habitation-capitalisation » pouvant être classé dans la catégorie des placements patrimoniaux, il est logique que sa revalorisation suive au moins l'évolution de l'inflation. Par conséquent, c'est sur l'évolution du coût de la vie que le capital doit être réactualisé.

Au vu des observations qui précèdent, l'article 18, alinéa 3 serait amendé comme suit :

« Le montant du capital payé par l'Etat au titulaire correspond à celui des sommes antérieurement versées en exécution du contrat « habitation-capitalisation », arrêtées au jour de la survenance du terme, déduction faite de la retenue de garantie mentionnée à l'article 8 et réactualisées au jour du premier versement, en cas de paiement du prix à crédit, en fonction de l'indice de l'évolution du coût de la vie dans des conditions prévues par ordonnance souveraine, le montant des intérêts versés, en cas de paiement du prix à crédit, restant acquis à l'Etat ».

L'article 19 précise les options ouvertes au titulaire du contrat à l'arrivée du terme ainsi que les conséquences, à défaut pour lui d'avoir opté pour l'une des possibilités qui lui sont offertes.

L'option décrite au premier tiret de l'alinéa 1 ouvre au titulaire la possibilité de conclure un nouveau contrat pour le même appartement, ce qui marque bien la rupture juridique entre l'ancien et le nouveau contrat. Cette formalité, qui aurait pu être évitée par le choix de la tacite reconduction, doit notamment permettre d'éviter les risques de requalification du contrat.

La Commission, qui n'a rien à redire sur la formalité, constate cependant qu'aucune précision n'est apportée sur la corrélation entre les sommes exigibles au titre du contrat arrivant à terme et le prix du nouveau contrat portant sur le même appartement. Or, le Ministre d'Etat s'est engagé à ce qu'au terme d'un contrat « habitation-capitalisation », son titulaire, sous réserve qu'il reste dans le même appartement, n'ait aucune somme à acquitter dans le cas où il aurait choisi d'imputer le capital acquis au titre du précédent contrat pour verser le prix du nouveau contrat. Afin de formaliser cet engagement, il est donc nécessaire de compléter la rédaction actuelle de l'article.

La Commission relève également que l'ajout de l'adverbe « définitivement » dans le dernier alinéa conduit à empêcher à jamais le titulaire d'un contrat arrivé à terme et ayant, par exemple, oublié de lever

une des deux options, de pouvoir conclure un nouveau contrat « habitation-capitalisation ».

Le contrat, qui prévoit une interdiction de conclure pendant dix ans dans le cas de renonciation prévue à l'article 24, alinéa 2, ne peut imposer une interdiction définitive au titulaire qui aurait seulement oublié de choisir au terme de son contrat.

La Commission préconise donc la suppression pure et simple de cette mention.

Au vu des observations qui précèdent, l'article 19 serait amendé comme suit :

« Un an au moins avant le terme du contrat « habitation-capitalisation », l'Administration des Domaines notifie au titulaire qu'il lui appartient de se déterminer en faveur de l'une des options suivantes :

- soit conclure, immédiatement et pour le même appartement, un nouveau contrat « habitation-capitalisation », dont le prix ne pourra être supérieur aux sommes exigibles au titre du contrat arrivant à terme, dans les formes et conditions prévues par la présente loi ;

- soit ne pas conclure de nouveau contrat « habitation-capitalisation » mais prétendre à la qualité de locataire, dans les conditions prévues au second alinéa de l'article 21.

Le choix du titulaire est notifié au Ministre d'Etat trois mois au moins avant le terme du contrat.

Au-delà de ce délai, et à défaut d'option de sa part, le titulaire est considéré comme ayant renoncé à son droit de conclure un nouveau contrat « habitation-capitalisation ».

L'article 23 alinéa 1 détermine les modalités de calcul et d'indexation du capital par l'Etat en cas de renonciation postérieure au paiement du prix, de divorce, décès, maladie grave, accident, invalidité ou revers de fortune.

Comme cela avait été indiqué pour l'article 18 alinéa 3, la Commission souhaite qu'il n'y ait aucune ambiguïté quant au point de départ de l'indexation du capital dans ces cas d'extinction du contrat. Afin de remplir cet objectif, il est nécessaire de préciser que la réactualisation du capital dans ces cas d'extinction du contrat devra avoir pour point de départ le premier versement si le prix est financé par un crédit. Il va de soi qu'en cas de paiement du prix comptant, le titulaire, à l'extinction du contrat, se verra restituer son capital indexé au jour du versement du prix.

Au vu des observations qui précèdent, l'article 23, alinéa 1 serait amendé comme suit :

« Lorsque la renonciation au bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » intervient, soit postérieurement au paiement intégral du prix, soit en cas de divorce ou de décès du titulaire, soit encore dans les situations prévues au cinquième alinéa de l'article 34, le montant du capital exigible correspond à celui des sommes antérieurement versées en exécution du contrat, arrêtées au jour de l'extinction du contrat, déduction faite de la retenue de garantie mentionnée à l'article 8 et réactualisées au jour du premier versement, en cas de paiement du prix à crédit, en fonction de l'indice de l'évolution du coût de la vie dans des conditions prévues par ordonnance souveraine, les intérêts versés, en cas de paiement du prix à crédit, restant acquis à l'Etat ».

L'article 27, alinéa 4 évoque l'insaisissabilité des sommes dues au bénéficiaire désigné en exécution du contrat « habitation-capitalisation ».

En effet, ce contrat emprunte aux règles de la stipulation pour autrui le mécanisme qui permet à une partie appelée le stipulant, en l'occurrence le « titulaire » du contrat, d'obtenir d'une autre appelée le promettant, c'est-à-dire « l'Etat », l'engagement qu'elle versera un capital insaisissable entre ses mains, au profit d'un tiers appelé le bénéficiaire prenant le nom de « bénéficiaire désigné ».

La Commission approuve le rappel de l'inexistence de lien juridique entre les créanciers du titulaire du contrat, d'une part, et l'Etat et le bénéficiaire désigné, d'autre part. Dans la rédaction actuelle, les bénéficiaires désignés qui peuvent en exécution du contrat se trouver en concurrence, quant à leur droit au capital, avec des descendants en ligne directe de nationalité étrangère, sont les seuls qui échappent aux poursuites des créanciers du titulaire. Il conviendrait d'ajouter que les ayants-droit du titulaire, dans la mesure où, ils bénéficient d'un droit au capital échappent aussi aux poursuites des créanciers du titulaire décédé.

Au vu des observations qui précèdent, l'article 27, alinéa 4 serait amendé comme suit :

« Les sommes dues au bénéficiaire désigné et/ou aux autres ayants-droit en exécution du contrat « habitation-capitalisation » échappent aux poursuites des créanciers du titulaire décédé ».

L'article 28 décrit les droits et devoirs des bénéficiaires désignés lors du décès du titulaire du contrat « habitation-capitalisation ».

Sur un plan purement rédactionnel et par souci de cohérence avec les modifications déjà introduites quant aux désignations, il conviendra de faire référence dans l'alinéa 1 au « souscripteur initial », plutôt qu'au « titulaire initial » et de supprimer l'ajout de l'adjectif « initial » à côté du mot « titulaire » à l'alinéa 3.

L'alinéa 5 règle le sort des bénéficiaires désignés en cas de désaccord sur l'attribution du bénéfice du contrat « habitation-capitalisation », autrement dit du droit personnel d'habitation. Il est laissé au Tribunal de Première Instance le choix d'attribuer ce bénéfice à un seul bénéficiaire en considération des intérêts sociaux et familiaux.

La Commission considère que l'un des bénéficiaires désigné pouvant être un conjoint survivant de nationalité monégasque en concurrence avec des descendants monégasques, le Tribunal devrait, pour d'évidentes raisons humaines, lui attribuer le bénéfice du contrat par priorité vis-à-vis des autres bénéficiaires désignés qui conservent de toute façon leur droit au capital résultant des sommes déjà versées, sous réserve bien entendu que ce conjoint survivant habite l'appartement au moment du décès du titulaire du contrat.

La Commission souhaite rappeler enfin les engagements du Gouvernement vis-à-vis du conjoint survivant non monégasque qui, certes ne pourra pas se voir attribuer le bénéfice du contrat « habitation-capitalisation », mais se verra proposer, à l'instar des dispositions retenues dans le secteur locatif domanial, en considération de son âge et de la durée du mariage, de continuer à occuper le logement moyennant un nouveau bail locatif souscrit auprès de l'Administration des Domaines s'il correspond à ses besoins, ou d'occuper un autre logement domanial conforme à son besoin normal.

Au vu des observations qui précèdent, après l'alinéa 5 de l'article 28, serait ajouté un nouvel alinéa 6 rédigé comme suit :

« Si au décès du titulaire du contrat « habitation-capitalisation », il existe parmi ses ayants droit un conjoint non séparé de corps de nationalité monégasque, le Tribunal de Première Instance doit attribuer le bénéfice du contrat par priorité à ce conjoint sous réserve qu'il occupe l'appartement, objet du contrat, au moment du décès ».

L'article 30 règle les droits des descendants en ligne directe de nationalité étrangère sur les sommes

antérieurement versées en exécution du contrat « habitation-capitalisation ».

S'il va de soi que seuls des Monégasques peuvent bénéficier du droit personnel d'habitation conféré par le contrat, il n'est pas question de créer une discrimination entre les bénéficiaires désignés et d'éventuels ayants-droit du titulaire quant à leur droit au capital. Tel est l'objectif de cet article.

La Commission a cependant constaté, que la situation du conjoint non monégasque n'a pas été prise en compte dans le projet de loi, avec pour conséquence que ce dernier se trouve dénié de tout droit à la perception d'une partie du capital indexé, en cas de décès de son conjoint. La Commission souhaite que le texte soit amendé pour aligner, en matière successorale, la situation du conjoint survivant étranger sur celle des enfants non monégasques. Cet amendement aura également pour conséquence d'entraîner la modification de l'article 33 par souci de cohérence rédactionnelle.

Au vu des observations qui précèdent, l'article 30 serait amendé comme suit :

« Le conjoint non séparé de corps et les descendants en ligne directe de nationalité étrangère du titulaire ne peuvent prétendre à la qualité de bénéficiaire désigné.

Ils peuvent toutefois prétendre chacun à une part du capital résultant des sommes antérieurement versées en exécution du contrat « habitation-capitalisation » et indexées dans les conditions de l'article 23.

Cette part s'obtient en divisant le montant du capital par le nombre de bénéficiaires désignés et des personnes visées à l'alinéa 1 de cet article pouvant y prétendre au moment du décès.

Le versement par l'Etat de la part du capital revenant aux personnes visées à l'alinéa 1 de cet article intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par ordonnance souveraine.

Dans ce cas, lors de l'extinction du contrat, le capital à verser aux bénéficiaires désignés sera réduit de la part du capital ayant donné lieu au paiement au profit des personnes visées à l'alinéa 1 de cet article ».

L'article 31 est consacré aux conséquences du divorce et de la séparation de corps intervenant entre des conjoints de nationalité monégasque sur le contrat « habitation-capitalisation ».

Comme dans le cas évoqué à l'article précédent, le conjoint étranger qui peut très bien avoir participé soit volontairement, en partie ou en totalité, au financement du prix du droit personnel d'habitation de son conjoint monégasque, soit par obligation, en vertu des articles 185 et suivants du Code Civil, ne devrait pas en cas de divorce ou de séparation de corps se trouver privé de son droit éventuel sur les sommes versées en exécution du contrat.

La Commission considère que le contrat « habitation-capitalisation » doit permettre en cas de divorce ou de séparation de corps, que l'ex-conjoint étranger soit reconnu dans sa créance sur le capital résultant de l'application du régime matrimonial ou, par conséquence de sa participation au financement du prix. L'Administration des Domaines n'ayant pas vocation à arbitrer les conflits pécuniaires entre les époux divorcés ou séparés de corps, ce rôle reviendrait au juge compétent pour prononcer la liquidation du régime matrimonial.

Dans tous les cas de divorce, qu'il intervienne entre des conjoints monégasques ou de nationalité différente, le capital exigible, en cas de renonciation au contrat, devra être restitué aux conditions de l'article 23.

Au vu des observations qui précèdent, l'article 31 serait amendé comme suit :

« Lorsque deux époux sont titulaires d'un contrat « habitation-capitalisation », leur divorce ou leur séparation de corps n'est pas une cause d'extinction dudit contrat.

Toutefois, ils peuvent, d'un commun accord, décider d'y mettre fin en renonçant à son bénéfice dans les formes prévues à l'article 22. Le versement du capital exigible intervient alors aux conditions prévues à l'article 23.

En cas de désaccord entre les époux, le bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » peut être attribué à l'un d'eux selon la procédure prévue à l'article 28.

Lorsque l'un des époux est titulaire d'un contrat « habitation-capitalisation » et que son conjoint est de nationalité étrangère, en cas de divorce ou de séparation de corps, le conjoint de nationalité étrangère en application du régime matrimonial ou par conséquence de sa participation au financement du prix, dispose d'une créance sur le capital.

En cas de désaccord entre les époux sur le versement ou la répartition du capital, sa restitution par l'Etat sera décidée par le juge compétent pour prononcer la

liquidation du régime matrimonial et conformément aux règles de droit commun ».

L'article 34 du projet de loi s'attache à régler les conséquences de l'inexécution de ses obligations par le titulaire du contrat. L'alinéa prend en considération un certain nombre de cas de défaillances indépendantes de la volonté du titulaire qui ne doit dès lors pas subir de réduction sur le capital exigible en cas de résiliation de son contrat. Il est notamment prévu le cas « d'état de cessation des paiements de son entreprise ». La Commission relève que cette procédure n'est pas applicable aux professionnels exerçant en nom propre, tels que les petits commerçants, les artisans et les professions libérales, ces derniers, sous réserve d'apporter la preuve d'une disparition de leur activité indépendante de leur volonté, pourront être assimilés au cas « d'une baisse de revenus consécutive à une perte d'emploi ».

L'article 40, qui aborde la question des formes de la notification, nécessiterait l'utilisation de la formule d'usage en Principauté de Monaco.

Le nouvel article 40 se lirait ainsi qu'il suit :

« Toute notification prescrite par la présente loi est faite par lettre recommandée avec avis de réception postal ».

La Commission rappelle enfin qu'à la date d'approbation du présent rapport, elle n'a pas eu communication du projet d'ordonnance souveraine d'application, dont le contenu est déterminant pour la mise en pratique du contrat « habitation-capitalisation » et demande au Gouvernement d'en disposer avant la Séance Publique du 12 février 2009, afin de voter sereinement cette loi.

La route a été longue et semée d'embûches, car il faut remonter à 1939 pour retrouver les premières traces d'une proposition de loi destinée à offrir aux Monégasques l'opportunité de se constituer un patrimoine en lien direct avec leur logement. Combien de batailles la majorité du Conseil National issue des élections de 2003, dont la position, à la différence de celle du Gouvernement, est toujours restée inchangée depuis les premières discussions, a-t-elle dû mener pour que l'attente légitime des Nationaux se traduise par une réponse satisfaisant aux intérêts de tous : Etat et citoyens ? Plus rien en ce domaine n'avait été fait depuis le règlement de 1977 et son gel par le Gouvernement au début des années 1990. C'est en cela que l'on peut parler aujourd'hui avec ce texte d'une avancée historique. En effet, la majorité estime

que ce projet de loi, tel qu'amendé, répond aux attentes des Monégasques, à savoir :

- la possibilité de ne plus payer de loyer soit immédiatement pour ceux qui auraient la faculté de verser l'intégralité du prix, soit au terme d'un crédit s'étalant sur un maximum de 30 années, donc pour la plupart des bénéficiaires avant leur départ en retraite ;

- la possibilité de transmettre indéfiniment le droit personnel d'habitation à leurs enfants ou à leur conjoint de nationalité monégasque ;

- la possibilité, ce faisant, de se constituer un patrimoine dans leur Pays, en réalisant un placement de bon père de famille, éventuellement transmissible équitablement entre tous les ayant droits quelle que soit leur nationalité.

C'est pourquoi, votre Rapporteur vous invite, au nom de la Commission du Logement, à voter en faveur de ce projet de loi, tel qu'amendé.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur le Rapporteur, pour cet excellent rapport très complet et très précis sur un sujet très important pour nos compatriotes, comme le prouve s'il en était encore besoin, la présence d'un public très nombreux ce soir, dans notre enceinte. Je tiens d'ailleurs à m'excuser auprès de toutes celles et tous ceux qui n'ont pas trouvé de place assise, mais vous savez que nous avons actuellement un hémicycle avec seulement une cinquantaine de places, ça changera bientôt avec la construction d'un futur bâtiment pour notre Assemblée et tous les Monégasques pourront, dans moins de trois ans, trouver des places confortables pour assister aux débats de leur Parlement.

Nous nous tournons à présent vers Monsieur le Ministre d'Etat, qui va nous exposer la réaction du Gouvernement Princier, suite à la lecture du rapport de la Commission du Logement.

M. le Ministre d'Etat.- Monsieur le Président, je vous remercie.

Monsieur le Président du Conseil National, Monsieur le Rapporteur, Mesdames et Messieurs les Conseillers Nationaux, je tiens tout d'abord, Monsieur le Président et Monsieur le Rapporteur, à prendre la parole ce soir, compte tenu du caractère particulièrement important, vous l'avez dit, du texte que vous allez examiner tout à l'heure qui répond à une attente ancienne et légitime

des Monégasques et des locataires de logements domaniaux.

Je n'entrerai pas maintenant dans les détails de l'excellent rapport que vient de nous lire M. Fabrice NOTARI ; j'en laisserai le soin tout à l'heure, si vous le voulez bien, Monsieur le Président, au Conseiller de Gouvernement pour les Finances et l'Economie, pour préciser la suite que le Gouvernement Princier vous propose de donner à chacun des différents amendements présentés par la Commission.

Mais je vous rassure tout de suite, le Gouvernement a pris en compte la plupart de ces amendements et se contentera dans quelques cas de proposer quelques ajustements considérant cependant les objectifs, à chaque fois, que recherchait votre Commission.

Le projet qui est à l'étude ce soir est l'aboutissement, vous l'avez rappelé, d'un long processus que le Rapporteur a développé et sur lequel je ne m'étendrai pas. Je dirai simplement qu'il s'agit d'une réforme, il faut bien s'en rendre compte, d'une telle ampleur, d'une telle importance, d'un tel impact sur la vie des Monégasques, la leur et celles de leurs enfants, petits-enfants et arrière-petits-enfants, qu'il n'est pas étonnant qu'il ait fallu mûrir un tel texte pendant quelques années, mais c'est ce soir le point d'aboutissement.

Je voudrais tout particulièrement me féliciter du travail, féliciter les membres de la Commission mixte, du travail qui, depuis le soir du 19 juin 2008, où j'avais dû retirer le texte, du travail qui avait été accompli pour parvenir au texte qui vous est présenté ce soir. Il y a eu un travail extrêmement constructif qui a été accompli par tous les membres de ce groupe de travail et de cette Commission et je pense que c'est bien ainsi.

Les discussions, je voudrais dire que cela est exemplaire, s'agissant d'un édifice important que vous construisez ce soir, cela est exemplaire de ce que l'on peut faire pour aboutir quand chacun, Conseillers Nationaux, Membres du Gouvernement, apporte sa pierre à cet édifice.

Ce soir, j'ai le sentiment que le texte qui a été rédigé est le fruit d'un travail commun et l'aboutissement d'une réflexion commune qui s'est inspirée de ces deux principes qui y sont consacrés. Celui de vouloir répondre à l'aspiration tout à fait légitime des Monégasques de se constituer un patrimoine transmissible et celui également de veiller à ce que toutes les garanties soient données pour que ce patrimoine irremplaçable, comme l'a souligné

Monsieur le Rapporteur, ne soit pas dispersé et qu'il ne risque pas d'échapper à terme, d'une manière ou d'une autre, aux Monégasques puisque c'est ce patrimoine qui donne aux Monégasques ce droit élémentaire d'habiter dans leur Etat, d'habiter en Principauté de Monaco. Cela est également très précieux.

Donc, j'ai le sentiment que notre projet « habitation-capitalisation », que vous avez devant vous ce soir, est équilibré, unique, original certes, mais adapté à la situation particulière très spécifique qui est celle de la Principauté de Monaco.

Il va permettre aux Monégasques qui le désireront de se constituer un patrimoine familial, non spéculatif et transmissible, tout en permettant à ceux qui ne le souhaitent ou ne le souhaiteront pas dans le futur de bénéficier toujours du droit au logement du secteur domanial en qualité de locataires.

Il permettra également, avec les garanties juridiques qu'il impose, que ce patrimoine reste donc le seul apanage des Monégasques, ce qui constituait pour nous, mais pour vous aussi, je le sais, une condition *sine qua non* car il était hors de question que nous prenions quelque risque, que nous ayons quelques incertitudes juridiques sur le sort à venir de ce patrimoine, fût-ce même dans le long terme.

Oui, ce soir, je suis particulièrement heureux du travail qui a été accompli et du résultat que nous allons soumettre aux Monégasques qui pourront très prochainement s'ils le désirent ainsi bénéficier d'une possibilité d'accéder à ces nouveaux droits.

Je ne reviendrai pas naturellement ici dans le détail du dispositif tel que vient de le décrire le Président de la Commission du Logement.

Je vais revenir simplement sur les points les plus importants qui ont été relevés et qui reprennent des améliorations que la Commission souhaiterait voir adopter dans son rapport.

Ces points, nous les avons encore très récemment discutés ensemble, Monsieur le Président, puisque la dernière réunion avec la sous-commission du Conseil National et des représentants du Gouvernement s'est déroulée il y a simplement deux jours encore, ce qui démontre si besoin était la richesse et l'importance de nos échanges et vraiment l'attention que chacun a portée jusqu'au bout à améliorer un texte forcément délicat, important et il convenait évidemment de peser l'incidence de chacune de nos phrases.

Au titre, en premier lieu de l'apport initial, la Commission, qui a confirmé son attachement aux 15 % qui figurent dans le projet du Gouvernement, a souhaité conférer au dispositif une certaine souplesse en fixant, si l'on peut dire, un plafond maximal dans le texte de loi et en conférant le soin à l'Ordonnance Souveraine d'application de l'établir.

Après réflexion, ce dispositif a semblé admissible et le Gouvernement Princier accepte donc cet amendement. Puisqu'il sera toujours possible, c'est vrai, un jour d'examiner, si nécessaire, la pertinence du montant de cet apport minimal, je veux simplement ici dire que la tentation de le réviser à la baisse doit être appréhendée avec la plus extrême prudence, car elle aurait une conséquence inverse, c'est celle de majorer mathématiquement les mensualités supportées par les bénéficiaires du droit. Il y a un effet de vases communicants et forcément, ce que l'on gagne d'un côté, on le reperd de l'autre. Donc j'appelle simplement l'attention sur la grande prudence qu'il conviendra d'avoir pour manier ce seuil, toujours est-il que nous sommes bien d'accord pour le mettre à 15 % et sur les conditions dans lesquelles la Commission a souhaité que cela soit prévu, cela convient au Gouvernement.

Alors, il y aura une petite modification qu'évoquera M. TONELLI, un mot qui pourrait être mal interprété, qui serait d'ailleurs interprété, contrairement aux intérêts des Monégasques, c'est le terme « obligatoire », qui en fait n'est pas nécessaire, à remplacer par celui de « minimal », simplement parce que c'est un seuil « minimal », 15 %, mais bien entendu cela ne veut pas dire qu'on ne peut mettre que 15 %. Chacun fait un apport personnel, dès lors que c'est au moins 15 %, fait l'apport qu'il souhaite et là, il y a autant de situations qui peuvent être très variables et chacun choisira le type de financement qu'il souhaite. 15 % c'est simplement un seuil minimum d'apport personnel et on peut apporter entre 15 % et 100 % du prix de l'acquisition

Le rapport a, en second lieu, évoqué la situation des conjoints de nationalité étrangère. Sur ce point concernant l'institution d'une équivalence de droits entre le conjoint de nationalité étrangère et les descendants en ligne directe de nationalité étrangère, le Gouvernement souscrit tout à fait aux propositions faites dans le rapport et ne voit pas d'inconvénient à les reprendre à son compte, sous réserve de légères modifications qui seront, là aussi, évoquées par M. TONELLI. Ainsi seront sauvegardés les droits, du moins en termes de patrimoine, bien sûr, du conjoint étranger survivant. Ma réponse sera d'ailleurs un peu

différente, tout en recherchant le même objectif de sauvegarder les droits, pour ce qui concerne la personne de nationalité étrangère divorcée du Monégasque titulaire du contrat d'habitation-capitalisation.

Il ne nous apparaît pas en effet justifié ni opportun d'introduire dans le dispositif que nous avons préparé ensemble, des mesures qui viendraient en complexifier le fonctionnement car elles seraient quelque part dérogoires aux règles mêmes de dissolution des régimes matrimoniaux et viendraient s'y substituer et troubler l'équilibre même de ces régimes matrimoniaux, fixé par le Code civil et jugé par le Juge lorsqu'il n'y a pas d'accord entre les parties. Donc, pour ne pas toucher au dispositif du Code civil, il nous a paru que l'on pouvait atteindre le même objectif, qui est celui de sauvegarder les droits tout à fait légitimes sur une part du capital du conjoint divorcé, dès lors qu'il a contribué à la constitution de ce capital. C'est tout à fait normal qu'il puisse prétendre, ce conjoint divorcé, s'il a participé à cette élaboration du capital, à avoir la part normale qui lui revient. Nous veillerons donc, pour sauvegarder ses droits, au moment initial de la conclusion du contrat, à apporter une information très précise - et cela sera important - sur les droits de chacun. Je m'explique : supposons que c'est un conjoint non-monégasque qui apporte l'apport personnel, je vous prends l'exemple le plus simple, je crois simplement qu'il est important qu'il sache qu'il doit le faire constater, le faire reconnaître, parce qu'au moment du divorce, eh bien, il appartient au Juge du divorce, s'il n'y a pas d'accord amiable à ce moment-là, de faire valoir avec une preuve facile à apporter, puisqu'elle a été constituée, les droits de cette personne divorcée. Donc je pense que, plutôt que de renvoyer au Juge des divorces, qu'il est beaucoup plus simple et équitable et que cela ne bouleverse pas notre équilibre juridique dans ce domaine - et nous le ferons dans le dossier-type qui sera fait pour la constitution - de donner une information très précise au conjoint, non divorcé à ce moment-là, mais au conjoint étranger afin qu'il sache que s'il y a un problème, un jour, il est important pour lui de garder les preuves tout simplement de sa contribution à la constitution du capital pour, au cas où, les faire prévaloir auprès du Juge du divorce et ainsi faire reconnaître ses droits.

Voilà la petite modification, tout en reconnaissant que la Commission a vraiment raison de vouloir se préoccuper de ce problème. C'était évident pour ce qui concernait la veuve, mais c'est important aussi pour le conjoint divorcé qu'il ne soit pas lésé dans le dispositif.

Je me réjouis de penser que nous bouclerons ce soir ce dossier capital pour les Monégasques, c'est je crois effectivement une date importante dans l'histoire de notre législation car elle construit un édifice d'une importance essentielle pour la vie des Monégasques. Ce dispositif pourra entrer en vigueur dès le 1^{er} juillet 2009 car il nous faut, d'ici-là, régler encore certains points de détail et rédiger l'Ordonnance Souveraine d'application, ce qui pourrait nous permettre d'avoir la satisfaction de signer les premiers contrats « habitation-capitalisation » dans le courant du deuxième semestre de cette année, c'est dire que cette loi aurait sa traduction sur le terrain, tout au moins le début, dès cette année 2009, et je pense que cela justifiait pleinement, mais je sais que vous étiez tous d'accord, de faire cette session extraordinaire en ce mois de février puisque cela va nous permettre, ce qui était un grand espoir pour vous tous, d'appliquer cette nouvelle loi dès cette année 2009.

Je vais maintenant passer la parole à M. Gilles TONELLI qui va pouvoir à son tour vous faire part dans le détail des réponses complémentaires que le Gouvernement apporte au rapport de votre Commission du Logement.

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

Nous écoutons à présent Monsieur le Conseiller pour les Finances et l'Economie.

M. Gilles TONELLI.- *Conseiller de Gouvernement pour les Finances et l'Economie.-* Merci.

Monsieur le Ministre d'Etat,

Monsieur le Président, Monsieur le Rapporteur, Mesdames et Messieurs les Conseiller Nationaux, Mesdames et Messieurs,

Permettez-moi, avant d'exposer les réponses du Gouvernement aux amendements présentés par la Commission du Logement, de débiter mes propos en mettant l'accent sur l'action menée par les Services du Gouvernement qui ont su faire preuve non seulement de perspicacité et d'ambition pour préparer un texte qui institue une nouvelle forme d'occupation des logements domaniaux de l'Etat mais également d'une grande efficacité pour parvenir à boucler ce texte afin de le présenter ce soir à votre vote.

Je vais donc maintenant m'attacher à reprendre, article amendé par article amendé, les rédactions proposés par la Commission du Logement et les

réponses que nous apportons, exercice auquel nous nous sommes déjà livrés devant les Membres de la Commission du Logement.

• Sur l'article premier

Le Gouvernement accepte le principe d'une généralisation du vocable « titulaire » en lieu et place des formules telles « bénéficiaire » et « titulaire initial » au sein des articles premier et 8, 11 à 26, 32, 34 à 37, 43 ainsi que dans l'intitulé de la sous-section 1 de la section 2 du Chapitre II du Titre IV.

En revanche, et à l'exception de l'article premier, le Gouvernement souhaite conserver l'emploi du terme « souscripteur » dans l'intitulé du Chapitre III du Titre Premier et dans celui du Chapitre Premier du Titre II ainsi qu'aux articles 5, 6, 7 et 10 afin de mieux marquer la différence entre la période de formation du contrat d'une part, et celle qui débute une fois le contrat signé, d'autre part.

Incidentement, le Gouvernement estime devoir préciser que la formule « bénéficiaire désigné » figurant aux articles 26, 27, 28, 30 et 33, ne saurait être modifiée.

• Sur l'article 3

L'amendement tendant à supprimer la mention que le souscripteur du contrat peut « en bénéficier comme titulaire » ne soulève pas d'objection.

En revanche, le Gouvernement s'étonne que la Commission ait constaté que « nulle part dans la rédaction actuelle du contrat, il n'est explicitement précisé que des conjoints de nationalité monégasque peuvent ensemble souscrire un contrat habitation-capitalisation et donc figurer chacun comme titulaire dudit contrat », ce que dit la page 8 du rapport de M. NOTARI.

En effet, l'article 31 du projet de loi évoque très clairement cette éventualité s'agissant d'indiquer les effets d'un divorce ou d'une séparation de corps sur le sort du contrat dont les deux époux seraient titulaires.

C'est pourquoi, le Gouvernement n'entend pas retenir l'amendement tendant à introduire le principe que « Deux personnes physiques de nationalité monégasque, pourront souscrire ensemble un contrat habitation-capitalisation, et donc en devenir titulaires, sous réserve d'être mariées ».

Parce que l'égalité entre époux est désormais clairement reconnue en droit monégasque le Gouvernement souscrit en revanche à l'idée

d'introduire la possibilité de modifier les termes du contrat en cours d'exécution s'agissant d'appeler un nouveau titulaire au contrat en la personne du conjoint non séparé de corps.

Toutefois, et pour sécuriser juridiquement l'irruption d'un nouveau titulaire lequel devrait, comme tout souscripteur potentiel, remplir les conditions légales fixées aux articles 3 et 4 pour devenir valablement partie au contrat, le Gouvernement souhaiterait formuler une contre-proposition rédigée comme suit :

« Au cours du mariage, le conjoint non séparé de corps du titulaire peut, avec l'accord de celui-ci et de l'Etat, devenir cotitulaire du contrat habitation-capitalisation en cours d'exécution, par voie d'avenant souscrit dans les conditions prévues aux articles 3 et 4 ».

• Sur l'article 6

Si le Gouvernement accepte sur le fond le principe de l'indication de la superficie du logement dans l'offre de contracter ainsi que l'idée de renvoyer à l'Ordonnance Souveraine le soin de préciser son mode de calcul, il souhaiterait néanmoins que soit ajouté l'adjectif « contractuelle » après la formule « surface habitable » aux deuxième et troisième alinéas de l'article 6 afin de limiter au seul régime de l'habitation-capitalisation les mesures qui seront décidées dans le cadre de l'application de ces dispositions.

• Sur l'article 7

La Commission souhaiterait ajouter la mention de l'absence de perception de taxe ou de droit d'enregistrement.

Or, il résulte de l'application de la législation relative à l'aménagement des droits d'enregistrement et d'hypothèques que les contrats qui seront conclus conformément au régime de l'habitation-capitalisation ne constitueront nullement des actes légalement soumis aux droits proportionnels visés par la loi précitée et qu'ils devront, en conséquence, se voir appliquer un droit unique et fixe de dix euros.

Ainsi, l'amendement ne saurait être accepté, étant observé que ce droit d'enregistrement, déjà existant dans notre législation, est d'un montant relativement modique et qu'il permettra de surcroît de conférer date certaine à tous les contrats.

• Sur l'article 8

Les amendements présentés par la Commission pourraient être acceptés sous réserve d'apporter les deux modifications suivantes :

- ajouter au chiffre 1^o) l'adjectif « contractuelle » (en correspondance avec les suggestions du Gouvernement pour l'article 6),

- remplacer la formule « en cas de crédit souscrit auprès de l'Etat » par celle de « en cas de crédit de la part de l'Etat », dans la mesure où il n'y aura pas la formalisation d'un contrat de prêt annexe au contrat habitation-capitalisation, mais simplement de fait, une avance de fonds.

Par ailleurs, les Services concernés de l'Etat ayant initié leur réflexion sur les dispositifs réglementaires en application de la loi, il est apparu nécessaire d'apporter une modification à la rédaction d'origine du chiffre 5 de l'article 8 relative à la définition de la retenue de garantie.

Celle-ci devrait en effet être modifiée dès lors que le montant de la retenue de garantie, en accord avec ce qui avait été décidé au cours des travaux du Groupe Mixte, ne peut, bien évidemment, pas excéder deux mois de loyer moyen de l'appartement, et non de l'immeuble comme cela est indiqué dans le projet.

Le Gouvernement suggère donc à l'Assemblée de substituer le terme appartement au mot immeuble.

• Sur l'article 10

Monsieur le Ministre d'Etat s'étant déjà exprimé sur le sort de l'amendement présenté au titre de l'apport personnel, je me contenterai donc simplement de rappeler les termes du premier alinéa de l'article 10 tel qu'amendé par la Commission et prenant en compte la suggestion du Gouvernement :

« Toutefois, et à condition de verser un apport personnel minimal, dont le pourcentage est fixé par ordonnance souveraine sans pouvoir excéder 15 % du prix du contrat, le souscripteur peut bénéficier d'un crédit amortissable de la part de l'Etat à un taux effectif global de 3 % l'an. Le paiement du solde du prix s'effectue alors par des versements de montants égaux et échelonnés sur des durées maximales variables, savoir 10 ans, 15 ans, 20 ans, 25 ans ou 30 ans ».

• Sur l'article 13

La Commission souhaite ajouter au cinquième tiret de l'article 13 l'adjectif « désigné » après le mot « bénéficiaire ».

L'obligation de restitution du bien en l'état s'appliquant en réalité à tous les titulaires du contrat, au souscripteur initial comme au bénéficiaire désigné, l'amendement ne saurait donc être accepté.

Toutefois, et en correspondance avec l'évolution terminologique générale souhaitée par la Commission, il pourrait être substitué le terme titulaire à celui de bénéficiaire.

• Sur l'article 16

Si le premier amendement, malgré son caractère redondant pourrait être accepté, le second demeure imprécis puisque le Chapitre III du Titre suivant renvoie à la fois aux hypothèses de résiliation de plein droit de la section 1 et aux cas de résiliation par voie judiciaire de la section 2.

Aussi le Gouvernement suggère-t-il à l'Assemblée d'ajouter, à la fin du quatrième tiret, la formule suivante :

« Prononcer la résiliation du contrat lorsque celle-ci intervient de plein droit dans les conditions prévues à la première section du Chapitre III du Titre IV ».

• Sur l'article 18

Le Gouvernement est attaché à sa rédaction qui lui semble correspondre pleinement aux fins qui doivent être celles de ce texte en termes de placement patrimonial et familial.

Il apparaît en effet fondamental pour préserver l'équilibre économique du dispositif de l'habitation-capitalisation et sa cohérence financière de maintenir une corrélation entre l'évolution du niveau des loyers domaniaux et celle du niveau du coût de la vie.

Aussi, le Gouvernement formule-t-il, concernant le troisième alinéa de l'article 18, une contre-proposition rédigée comme suit :

« Le montant du capital payé par l'Etat au titulaire correspond à celui des sommes antérieurement versées en exécution du contrat habitation-capitalisation, arrêtées au jour de la survenance du terme, déduction faite de la retenue de garantie mentionnée à l'article 8 et réactualisées à partir du jour du premier versement, selon un taux identique à celui en vigueur pour l'évolution des loyers des appartements mentionnés à

l'article 2 et dans des conditions prévues par ordonnance souveraine en fonction de l'évolution du coût de la vie, le montant des intérêts versés, en cas de paiement du prix à crédit, restant acquis à l'Etat ».

• Sur l'article 19

Les modifications de pure forme ainsi que le retrait de l'adverbe « définitivement » n'appellent pas d'objection de la part du Gouvernement.

En revanche, l'ajout de la précision selon laquelle le prix du nouveau contrat habitation-capitalisation je cite, « ne pourra être supérieur aux sommes exigibles au titre du contrat arrivant à terme » ne saurait être accepté compte tenu de l'hypothèse particulière où un paiement d'une partie du capital serait intervenu en cours d'exécution du contrat en faveur de descendants de nationalité étrangère.

En effet, et comme le prévoit d'ailleurs le dernier alinéa de l'article 30 du projet de loi, je cite, « lors de l'extinction du contrat, le capital à verser aux bénéficiaires désignés sera réduit de la part du capital ayant donné lieu au paiement au profit des descendants étrangers ».

Dans ce contexte, si ces bénéficiaires désignés pourront assurément conclure un nouveau contrat habitation-capitalisation, le prix de celui-ci, loin de correspondre aux sommes auxquelles ils pourraient prétendre au titre du contrat arrivé à échéance, devra au contraire prendre en compte le paiement ayant été effectué au profit des descendants étrangers et donc s'avérer supérieur aux sommes exigibles au titre du contrat arrivant à terme.

Au demeurant, le Gouvernement tient à souligner publiquement que cette hypothèse particulière ne vient nullement remettre en cause le principe général d'une correspondance entre le prix du nouveau contrat et le montant du capital exigible au titre du contrat arrivant à terme dès lors, bien évidemment, qu'aucun paiement au profit des conjoints et descendants étrangers n'a été effectué en cours d'exécution du contrat ou n'est requis au moment de l'extinction de celui-ci.

• Sur l'article 23, premier alinéa

L'amendement de la Commission suscite une réponse du Gouvernement identique à celle donnée à propos de l'article 18.

C'est pourquoi, et dans l'hypothèse où la contre-proposition gouvernementale qui a été suggérée à l'article 18 devait emporter l'adhésion de l'Assemblée,

il conviendrait de la répercuter également au sein du premier alinéa de l'article 23.

En effet, les conditions de calcul du capital exigible dans le cas de figure d'une renonciation au contrat en application de l'article 23 ont toujours été, dans l'esprit des rédacteurs du projet, identiques à celles devant s'appliquer en cas de survenance du terme qui est traité par l'article 18 du projet.

• Sur l'article 27, quatrième alinéa

Si le Gouvernement accepte sur le fond la proposition d'amendement, il estime néanmoins le vocable « ayants-droit » d'application trop large car susceptible de viser potentiellement des personnes exclues du dispositif de l'habitation-capitalisation.

C'est pourquoi, il pourrait être suggéré à l'Assemblée de retenir la formule « et aux personnes mentionnées à l'article 30 ».

• Sur l'article 28

Si le Gouvernement peut comprendre certaines des préoccupations qui ont sous-tendu l'amendement consistant à instituer, dans tous les cas, une attribution du contrat prioritairement au profit du conjoint survivant, l'option retenue par la Commission qui aboutit à priver les juridictions de leur liberté d'appréciation ne saurait emporter son adhésion.

Le Gouvernement préférerait en effet privilégier le principe selon lequel la loi permettrait de différer au jour du décès du conjoint survivant la transmission effective du contrat aux bénéficiaires désignés s'agissant des enfants de nationalité monégasque.

Pendant et pour maintenir sa cohérence interne au mécanisme juridique de la stipulation pour autrui, qui a donc été une des bases de ce projet, il conviendrait de limiter cette neutralisation des droits des enfants monégasques à l'hypothèse où, lors du décès du premier époux, son conjoint est effectivement cotitulaire du contrat.

C'est pourquoi, il pourrait être suggéré à l'Assemblée de modifier le premier alinéa de l'article 28 comme suit :

« Au décès du souscripteur initial ou du conjoint monégasque survivant cotitulaire du contrat avec son époux prédécédé, tout bénéficiaire désigné devient titulaire du contrat habitation-capitalisation et exerce les droits nés de celui-ci en lieu et place du précédent titulaire ; il est également tenu des obligations du

contrat et doit s'acquitter des versements restant dus pour le paiement du solde du prix ».

• Sur l'article 30

Le Gouvernement ne voit pas d'objection à prévoir, en cas de décès du titulaire du contrat, une équivalence des droits entre le conjoint de nationalité étrangère et les descendants en ligne directe de nationalité étrangère.

C'est pourquoi, le Gouvernement n'entend pas s'opposer aux modifications suggérées aux premier, troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 30, sous réserve de substituer à la formule « personnes visées à l'alinéa 1 de cet article » la rédaction « personnes visées au premier alinéa » afin de mieux respecter les formulations législatives usuelles.

Quant à la modification proposée au deuxième alinéa, si l'idée de préciser les conditions de réactualisation des sommes constituant le capital exigible est envisageable, la formulation présentée par la Commission ne permettrait pas d'inclure, de manière certaine, la retenue de garantie.

En accord avec cette observation, le Gouvernement suggère à l'Assemblée une modification du deuxième alinéa de l'article 30 comme suit :

« Ils peuvent toutefois prétendre chacun à une part du capital résultant des sommes antérieurement versées en exécution du contrat habitation-capitalisation et calculé dans les conditions prévues à l'article 23 ».

• Sur l'article 31

Le Gouvernement ne voit pas l'intérêt, comme le suggère la Commission, de supprimer au deuxième alinéa le fait qu'il s'agisse des conditions « de forme et de délai » de l'article 23, ce dernier comportant en effet des dispositions destinées à prévoir les modalités de calcul du capital et d'autres dispositions rappelant que le versement intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par Ordonnance Souveraine.

De surcroît, cette même formulation se retrouve à l'article 37 sans que, semble-t-il, celle-ci n'ait suscité d'objection de la part de la Commission.

Toutefois, dans un souci de conciliation, l'amendement pourrait être accepté sous réserve néanmoins que la même modification soit répercutée aux troisième et cinquième alinéas de l'article 37.

Quant aux amendements tendant à introduire des règles propres au conjoint de nationalité étrangère en cas de divorce, Monsieur le Ministre d'Etat vous a

fait savoir, toute à l'heure dans son allocution, pourquoi ceux-ci ne sauraient être acceptées.

J'ajouterais en complément des propos du Ministre d'Etat que, sur un plan juridique, lorsque le conjoint étranger, par définition non-titulaire du contrat, a volontairement contribué à son financement et au paiement du prix, cette contribution ne fera nullement naître à son profit un droit de créance sur le capital opposable à l'Etat puisqu'il demeure extérieur au contrat habitation-capitalisation, mais seulement une créance contre son conjoint dont la détermination devra être constatée conformément au régime matrimonial des époux et au moment de la liquidation de ce régime.

Cette solution est, en réalité, toute entière fondée sur le caractère propre du contrat à l'époux qui en est le titulaire et sur l'indépendance du régime du contrat habitation-capitalisation par rapport aux règles de fonctionnement des régimes matrimoniaux.

Autrement dit, en pareilles circonstances, il appartiendra au conjoint étranger de faire valoir sa créance dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial et, le cas échéant, de faire procéder par exemple à une saisie sur le patrimoine de son époux, notamment lorsque que ce dernier aura été mis en possession du capital par un versement de l'Etat.

Ainsi, si le projet de loi considère l'époux titulaire du contrat comme le seul destinataire du paiement effectué par l'Etat, il ne lui permet pas en revanche d'échapper aux règles classiques du droit civil des régimes matrimoniaux, qui peuvent le rendre débiteur de son conjoint non-titulaire.

Enfin, et comme l'a proposé le Ministre d'Etat, il apparaît important qu'une information des intéressés soit organisée au moment de la conclusion du contrat afin que les droits et obligations des parties de même que ceux des tiers au contrat soient clairement connus.

• Sur l'article 40

La Commission, arguant d'une formulation qui serait d'usage dans la Principauté, propose de supprimer les termes « demande d' ».

Le Gouvernement est opposé à cette proposition d'amendement dès lors que la formule classiquement utilisée emploie ces deux termes comme en attestent, par exemple, l'article 150 du Code de procédure civile, l'article 607 du Code de commerce dont s'inspire le projet de loi ainsi que de très nombreuses dispositions de lois votées récemment (articles 19 et 25 de la loi n° 1.334 du 12 juillet 2007 sur l'Education ou l'article 7

de la loi n° 1.355 du 23 décembre 2008 concernant les associations et les fédérations d'associations).

Pour clore mon intervention, je souhaiterais évoquer une simple clarification concernant une disposition particulière du projet et vous faire part d'une suggestion de modification de l'article 44 afin de permettre l'entrée en vigueur de la loi au 1^{er} juillet 2009 comme le Ministre d'Etat nous l'a indiqué dans sa déclaration.

S'agissant de la clarification, au premier alinéa de l'article 24, le Gouvernement, sans suggérer de modification textuelle, souhaite préciser que la déduction envisagée par le projet en cas de renonciation anticipée au contrat correspondra, en parfaite conformité avec les termes de l'accord politique établi au cours des réunions de travail du Groupe mixte, au produit du loyer moyen de l'appartement multiplié par le nombre de mois effectif du contrat.

Quant aux suggestions affectant l'article 44, il pourrait être inséré simplement un premier alinéa disposant simplement que « La présente loi entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2009 ».

Ceci clôt l'ensemble des réponses apportées par le Gouvernement aux amendements de la Commission du Logement.

Je vous remercie de votre attention.

M. le Président.- Merci, Monsieur TONELLI.

Je me mets à la place de ceux qui nous écoutent, tout cela peut sembler très technique et très complexe et je voudrais dire qu'en fait tous les points qui ont été abordés par M. TONELLI relèvent de remarques de forme ou techniques qui n'appellent pas de divergence de fond entre l'Assemblée et le Gouvernement, sauf peut-être deux points qui ont été repris par M. le Ministre d'Etat qui effectivement, eux, pourraient découler de légères différences de fond entre nous. Il s'agit de l'apport minimum obligatoire de 15 %, le Conseil National souhaiterait que ce soit souple, c'est-à-dire que si on s'apercevait - ce qu'on ne pense pas mais il faut être prudent lorsqu'on vote une loi nouvelle qui crée des droits nouveaux - donc si on s'apercevait que ces 15 % sont vraiment un obstacle pour beaucoup de Monégasques, nous pourrions alors, ensemble, décider de faire baisser ce pourcentage. Nous préférons le recours à l'Ordonnance Souveraine, c'est beaucoup plus simple et rapide pour un éventuel changement qu'une loi qui imposerait à nouveau un processus législatif beaucoup plus complexe. Sur ce

premier point, tout va bien, M. le Ministre d'Etat l'a dit, il se range à l'avis du Conseil National.

Nous allons écouter M. NOTARI sur tous les autres points et particulièrement sur un deuxième sujet où il pouvait y avoir effectivement entre nous une petite divergence d'approche au début de cette réunion ce soir, il s'agit de la situation des conjoints de nationalité étrangère et nous avons voulu obtenir une pleine information et nous assurer de la protection de leurs droits et je crois que nous n'en sommes pas très loin.

Je vais donc donner la parole à M. le Rapporteur qui va nous faire part de son sentiment, à la fois, en tant que Rapporteur, mais aussi en tant que membre actif de ce groupe de travail mixte. Il va parler au nom de l'ensemble de la délégation du Conseil National, il y a d'ailleurs plusieurs Conseillers Nationaux qui ont travaillé encore avant-hier, j'y étais aussi, avec une délégation du Gouvernement et qui prendront sûrement la parole. Donc vos conclusions sont à la fois les vôtres et celles de la délégation unanime du Conseil National qui a participé à cette réunion avant-hier, de cadrage sur les derniers points qui pouvaient encore faire apparaître des divergences avec le Gouvernement.

Nous vous écoutons Monsieur NOTARI.

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

Monsieur le Ministre, Messieurs les Conseillers, permettez-moi de revenir sur les différentes observations et contre-propositions que vous venez de faire sur les propositions d'amendement du rapport de la Commission du Logement, sur ce projet de loi.

A titre liminaire, je relève que pour l'essentiel, le Gouvernement a compris et accepté la plupart des amendements adoptés par la Commission et, notamment, celui permettant au mari ou à la femme de nationalité étrangère, en cas de décès de son conjoint monégasque, d'avoir les mêmes droits sur le capital que les enfants étrangers. Je tiens à vous en remercier.

Il ne reste plus qu'à confirmer notre accord sur deux modifications touchant à des amendements et sur les observations du Gouvernement touchant purement à la rédaction.

Pour la clarté des débats, je rappelle que le groupe de travail mixte, qui avait été institué entre le Conseil National et le Gouvernement, l'été dernier, s'est réuni une dernière fois avant-hier, mardi 10 février, afin de

trouver un accord sur les demandes de modifications de certains amendements de la Commission du Logement.

En fait, il y a deux modifications principales, l'une concernant l'apport personnel, l'autre concernant le statut du conjoint étranger en cas de divorce.

S'agissant de l'apport personnel prévu à l'article 10, le Gouvernement accepte pour l'essentiel l'amendement de la Commission, en souhaitant seulement remplacer le mot « obligatoire » par le mot « minimal ». Cette précision respecte l'esprit d'amendement qui affirme l'accord des Elus sur le pourcentage de l'apport fixé à 15 % du prix, tout en permettant une certaine souplesse à sa modification au cas où il s'avèrerait trop rédhibitoire dans son application, au cours des prochaines années. En effet, on privilégie le recours à une Ordonnance Souveraine pour éventuellement diminuer l'apport plutôt que la modification de la loi qui impose une procédure plus longue et complexe. Cela étant, bien sûr, rien n'empêche de payer plus si on en a les moyens au départ.

S'agissant de la prise en compte des droits du mari ou de la femme étrangère, en cas de divorce qui entraînerait l'amendement de l'article 31, j'ai bien entendu la volonté du Gouvernement de soumettre ces situations aux règles de droit commun prévu en matière de liquidation du régime matrimonial. C'est d'ailleurs l'idée que défendait la Commission du Logement, en confiant au juge compétent pour prononcer la liquidation du régime matrimonial et conformément aux règles de droit commun, le pouvoir de trancher ces litiges. Bref, ce que le Gouvernement refuse, c'est de créer une créance privilégiée sur le capital au bénéfice du conjoint étranger. La contre-proposition de M. le Ministre d'Etat visant à ce que le jour de la signature du contrat, le mari ou la femme non signataire soit obligatoirement présent afin de prendre connaissance de ses droits et que, durant le contrat, cette obligation d'information se poursuive, nous apparaît comme suffisante à la préservation des intérêts des conjoints étrangers. En effet, ils pourront désormais, s'ils le souhaitent, s'engager financièrement vis-à-vis de leur mari ou femme monégasque, en parfaite connaissance de cause. J'ajouterai qu'il serait souhaitable que cette obligation d'information, qui ne sera pas mentionnée dans le texte de loi, puisse au moins figurer dans l'Ordonnance Souveraine d'application.

Je demande donc à mes Collègues d'accepter de renoncer aux amendements proposés dans le rapport, en ce qui concerne l'article 31. Accord également sur la modification rédactionnelle relative à la faculté pour le conjoint monégasque de devenir cotitulaire en cours de contrat par voie d'avenant, article 3.

Donc, je propose le retrait de l'amendement relatif à l'absence de perception de taxe et droit d'enregistrement, sachant que le Gouvernement s'engage à seulement percevoir un droit d'enregistrement de quelques euros afin de donner date certaine au contrat, ce qui officialise ainsi pour une somme modique le contrat.

La modification rédactionnelle de l'article 28 permettant de repousser au décès des parents cotitulaires du contrat, la faculté pour les enfants d'en devenir bénéficiaires.

Là, je vous confirme que l'alinéa à l'article 44 repoussant l'application de la loi au 1^{er} juillet 2009 a été accepté durant la dernière réunion du groupe de travail, qui a pris en considération la nécessité pour le Gouvernement de disposer du temps nécessaire à l'application du texte, tout en refusant que les premiers contrats puissent se signer au-delà du 31 décembre de l'année, c'était important pour nous.

Enfin, sans revenir sur les détails des modifications purement formelles demandées par le Gouvernement, j'appelle également tous mes Collègues à les accepter.

En conclusion, Monsieur le Ministre, Messieurs les Conseillers, mes chers Collègues, je souhaiterais ajouter que contrairement à ce qu'affirment certains, cette loi s'est évertuée à réduire les risques de conflits en leur apportant par avance des solutions. En aucun cas, la loi ne crée des cas de litige nouveau puisqu'elle renvoie au droit commun les hypothèses de conflits entre les parties. Pour faire simple, les compatriotes qui bénéficieront de la propriété aménagée connaîtront les mêmes bonheurs que ceux qui deviennent propriétaires de n'importe quel bien et en cas d'accident familial, divorce ou succession, les mêmes conflits aboutiront aux mêmes solutions. Cette loi n'a pas la prétention de refaire tout le droit privé monégasque mais a atteint l'objectif de parfaitement s'y insérer.

Je vous remercie.

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

Je vais à présent me tourner vers l'ensemble de nos Collègues qui souhaitent intervenir dans le cadre de

cette discussion générale. Je vois tout d'abord se lever la main de Monsieur Claude CELLARIO, Président de la Commission de Législation, ensuite M. CLÉRISSI et M. GUAZZONNE.

M. Claude CELLARIO.- Merci, Monsieur le Président, mais je ne vais pas intervenir à ce stade dans la discussion mais simplement sur un point de détail. Nous sommes amenés à voter sur le projet de loi et le texte amendé tel qu'il nous est soumis ce soir. Or, à la page 13 du texte amendé, mes chers Collègues, il y a un petit oubli. En effet, nous en sommes à l'article 30, alinéa 2, je lis : « Ils peuvent toutefois prétendre à une part du capital résultant des sommes antérieurement versées en exécution du contrat « habitation-capitalisation » et calculé dans les conditions prévues à l'article 23 ». Or, en écoutant Monsieur le Conseiller de Gouvernement pour les Finances, il semblerait qu'il y ait eu un oubli, le mot « chacun ». Donc il faudrait lire : « Ils peuvent toutefois prétendre, chacun, à une part de capital ». Est-ce que c'est bien ça, Monsieur le Conseiller de Gouvernement ?

M. Gilles TONELLI.- *Conseiller de Gouvernement pour les Finances et l'Economie.-* Ecoutez, si je rapproche ce que j'ai lu du texte, effectivement, oui, il y a bien cette différence. Je pense que je vais voir avec M. ANSELMINI, mais je crois que cette correction devrait être apportée.

M. le Président.- Bien. Je vous rappelle que nous voterons à l'issue de la discussion générale cette loi, article par article et que bien évidemment, à chaque article, chacun aura la possibilité de s'exprimer et de faire modifier éventuellement ce qui devrait l'être. Donc on a bien noté d'ores et déjà, M. CELLARIO, votre remarque. Vous la referez lorsque nous voterons l'article 30 tout à l'heure.

Vous êtes déjà plusieurs à me demander la parole. Dans l'ordre, j'ai noté tout d'abord M. Philippe CLÉRISSI, ensuite M. Eric GUAZZONNE, Mme Sophie BOUHNİK-LAVAGNA, M. Bernard MARQUET et M. Gérard BERTRAND.

Monsieur CLÉRISSI, nous vous écoutons.

M. Philippe CLÉRISSI.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Messieurs les Conseillers de Gouvernement, chers Collègues.

Après avoir souscrit un contrat « habitation-capitalisation » et s'être acquitté de la somme convenue, soit 1,5 fois le loyer moyen de l'immeuble sur vingt ans, les Monégasques seront à jamais chez eux, dans leur appartement et, le contrat étant transmissible, leurs enfants monégasques pourront être logés gratuitement à vie s'ils le désirent, et ainsi, les enfants de leurs enfants.

Les enfants non-monégasques du titulaire du contrat « habitation-capitalisation » pourront, eux, récupérer le capital investi par leur ascendant, réindexé sur le coût de la vie au décès de ce dernier. Ainsi, le capital immobilier domanial sera préservé.

Je crois très sincèrement que les Monégasques vont faire des envieux car pour un prix au mètre allant de 1.500 € à 3.500 € en fonction des prestations et de la situation de l'immeuble, sans aucune taxe d'enregistrement et avec la possibilité d'emprunter à l'Etat à un taux fixe de 3 %, les charges foncières restant à la charge de ce dernier, ils seront chez eux à jamais alors que dans le secteur privé à Monaco, le prix de vente des appartements peut parfois atteindre 40.000 € ! Ce soir, nous gâtons les Monégasques et j'espère qu'ils sauront apprécier l'effort consenti par l'Etat, l'engagement et l'opiniâtreté de l'ensemble de la majorité U.P.M. qui ont permis de finaliser cet ambitieux projet.

Je souhaiterais ainsi féliciter la Commission composée de six Elus de cette majorité, qui a travaillé d'arrache-pied ces derniers mois en collaboration avec les Services juridiques de notre Assemblée et du Gouvernement, afin de permettre aujourd'hui le vote de cette loi.

Quant à moi, je suis très fier d'appartenir à cette majorité et d'être présent ce 12 février 2009 pour la finalisation de ce projet, date à marquer d'une pierre blanche dans l'histoire de notre Assemblée.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci Monsieur CLERISSI, nous écoutons à présent Monsieur Eric GUAZZONNE.

M. Eric GUAZZONNE.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Messieurs les Conseillers de Gouvernement, chers Collègues.

Permettez-moi tout d'abord de dire que les propositions du Rapporteur reflètent parfaitement la position unanime des Conseillers Nationaux U.P.M., membres du groupe de travail qui s'est réuni encore mercredi dernier.

Notre Assemblée est réunie ce soir pour procéder au vote d'une loi qui fera date dans l'histoire de Monaco et qui s'articule autour de nos spécificités. Elle est faite sur mesure pour la Principauté et les Monégasques, en quelque sorte du cousu main. Cette loi s'inscrit dans la continuité d'une longue tradition. De tout temps, le bien-être de la population monégasque fut au centre des préoccupations de nos Souverains, déjà dans les années 1850, le Prince Charles III décidait d'exonérer Ses sujets de l'impôt sur le revenu. Plus près de nous, le Prince Rainier III avait adopté une politique de loyers modérés pour les Monégasques habitant dans les Domaines. Mais au début du XXI^{ème} siècle, une autre orientation a été choisie. La politique tarifaire des loyers dans le secteur domanial a été revue à la hausse faisant ainsi du loyer une charge conséquente pour un foyer monégasque, même si parallèlement des mesures étaient prises pour aider nos compatriotes. Comme, d'autre part, il était devenu impossible à une grande majorité de nos compatriotes de devenir propriétaires dans leur pays, combien aujourd'hui parmi eux ont la capacité financière d'acheter un appartement dans le secteur privé au prix minimum de 15.000 € le m² ? La création d'un nouveau système qui permet à chacun de se constituer un patrimoine à Monaco et transmissible s'impose, tel est l'objectif de ce projet de loi.

Je ne reviendrai pas sur la genèse de ce texte qui vous a été expliquée clairement dans le rapport de la Commission mais je voulais souligner que, une fois l'orientation définitive du projet arrêtée, je peux témoigner, pour avoir participé au groupe de travail, de l'esprit constructif dans lequel se sont déroulées les négociations entre les Membres du Gouvernement et les Elus majoritaires de ce même groupe.

En effet, six mois seulement se sont écoulés entre la première date de réunion et le vote de la loi ce soir. C'est un travail riche en enseignements qui nous prouve que nous sommes capables de réelles prouesses, fussent-elles uniquement législatives, lorsqu'une volonté commune nous anime. Cette collaboration efficace doit nous servir d'exemple pour le futur, Monaco en sera le seul vainqueur.

J'aimerais souligner que si notre pays a pu consacrer ce droit d'habitation-capitalisation, c'est aussi parce

que notre politique de logement n'a jamais été aussi dynamique, jamais elle n'a autant mobilisé, les résultats sont là pour l'attester. Nous sommes les bras utiles et efficaces de cette politique et par mon vote, je réaffirme avec détermination nos atouts, mais surtout nos engagements sans faille en faveur du logement.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Monsieur GUAZZONNE.

Nous écoutons à présent le Vice-Président Bernard MARQUET.

M. Bernard MARQUET.- Merci, Monsieur le Président.

Je voudrais saluer l'efficacité du groupe de travail, comme vient de le rappeler mon Collègue Eric GUAZZONNE, dont la délégation du Conseil National était conduite par le Président de notre Assemblée, compte tenu de l'importance du sujet, et ajouter que la position qu'il vient de donner est celle de la majorité U.P.M..

Ce n'est pas parce qu'après de nombreux changements d'opinion, volte- face, auxquels nous sommes malheureusement habitués - nous le verrons encore tout à l'heure avec le vote de la désaffectation des terrains de l'Annonciade - la girouette Laurent NOUVION, encore critiqué dans la presse ce matin a, une énième fois, exprimé ses prédictions de Cassandre, qu'il faudrait oublier que c'est l'U.P.M. qui, depuis la campagne électorale de 2002, a porté un projet d'accession à la propriété aménagée devenu « habitation-capitalisation », qui, pour lui, est du « fermage » oyez, oyez, petites gens...

Non, contrairement à vous, nous ne sommes pas démagogues, à aucun moment, nous n'avons parlé de propriété entière et totale, soucieux de ne pas dilapider, en favorisant la spéculation, l'avenir de nos enfants et petits-enfants.

Force est de constater que vous ne savez que critiquer et non proposer.

Le vote de cette loi est historique car il assure non seulement la possibilité aux Monégasques d'acquérir et de transmettre un patrimoine correspondant à leur habitation, mais aussi d'investir dans leur pays, dans leur nation, alors que dans le passé, certains hommes politiques du R.P.M. et représentants du lobby

immobilier, tous des proches de M. NOUVION, projetaient de les loger à l'étranger.

Définitivement, nous ne partageons pas les mêmes valeurs, ni même celles des fondateurs R.P.M..

M. le Président.- J'ai noté ensuite dans le tour de parole, Madame Sophie BOUHNİK-LAVAGNA.

Mme Sophie BOUHNİK-LAVAGNA.- Merci, Monsieur le Président.

Avec l'adoption de ce texte tant attendu par les Monégasques, la majorité parlementaire a fait ses preuves. En effet, ainsi que l'a déclaré un jour Abraham LINCOLN, faire ses preuves, c'est survivre aux épreuves, lesquelles n'ont pas manqué ainsi que l'ont longuement relaté mes Collègues.

La détermination de la majorité, sous l'impulsion du Président VALERI, qui s'est énormément impliqué pour faire aboutir ce projet qui nous tient à cœur, après tant d'années, a démontré qu'en accord avec le Gouvernement Princier, nous pouvions faire en sorte que ce projet voie le jour, faisant de Monaco un pays exemplaire.

Aujourd'hui, ce qui était un rêve est devenu réalité. La majorité U.P.M. a vu les choses telles qu'elles pourraient être et a dit pourquoi pas. Aujourd'hui, la réponse est là puisque nous allons voter ce soir un texte unique au monde qui défend à la fois les intérêts des Monégasques et ceux de Monaco qui ne sauraient être divergents.

Le vote de la loi sur le contrat habitation-capitalisation permettra enfin à la grande majorité de nos compatriotes de disposer d'un droit d'habitation transmissible à leur conjoint ou héritier monégasque. Les principes de ce texte sont simples et tiennent compte des deux impératifs majeurs qui ont guidé nos travaux. D'une part, la nécessité d'être juste et humain dans chaque cas et, d'autre part, celle de se prémunir contre le risque de dilapidation du patrimoine de l'Etat.

Grâce à l'adoption de cette loi, désormais tout Monégasque locataire ou futur attributaire d'un logement domanial pourra souscrire un contrat habitation-capitalisation avec l'Etat. Ce contrat lui confèrera le droit d'habiter son appartement pendant soixante-quinze ans, délai à l'issue duquel le titulaire pourra soit récupérer son capital indexé, soit conclure un nouveau contrat habitation-capitalisation sans avoir à régler quoi que ce soit.

En ce qui concerne le prix, celui-ci sera calculé sur la base d'une fois et demie le loyer moyen au mètre carré hors charges, de l'immeuble dans lequel est situé l'appartement concerné. Ce prix comme cela était indiqué sera payable soit immédiatement soit à crédit avec, dans ce dernier cas, un apport initial de 15 % dudit prix. En cas de crédit, les mensualités de remboursement pourront s'étendre sur une durée maximale de trente ans, au choix du souscripteur.

A l'issue de ladite période de soixante-quinze ans, deux options s'offrent donc au titulaire du contrat : soit il récupère le capital indexé, soit il signe un nouveau contrat pour une nouvelle durée de soixante-quinze ans, sans avoir rien à payer. De plus, il est à signaler que sans attendre les soixante-quinze ans, le titulaire du contrat peut à tout moment, une fois bien sûr que le prix a été versé, demander la restitution du capital indexé.

Les avantages de ce nouveau texte sont évidents, mais j'ai plaisir à les rappeler, ou tout au moins à en rappeler quelques-uns, sinon la liste serait bien trop longue.

Nos compatriotes n'auront plus à payer de loyer après avoir versé le prix ou payé le crédit. Le contrat habitation-capitalisation est transmissible au conjoint ou à ses enfants monégasques, lesquels n'auront pas de loyer à payer. Grâce à ce texte, plus de 60 % des Monégasques seront en mesure d'acquérir un droit d'habitation transmissible à leur héritier et de capitaliser ainsi les loyers versés. Les charges foncières seront prises en charge par l'Etat. En cas de revers de fortune, le titulaire peut récupérer son capital indexé. Plutôt que de payer un loyer à perte, nos concitoyens pourront donc capitaliser une somme tout en occupant leur appartement.

Bien sûr, cela n'est pas la propriété pleine et entière et cela ne peut pas l'être puisque l'intérêt de nos compatriotes est aussi de préserver le patrimoine de l'Etat pour les générations futures. C'est pourquoi si ce texte institue un droit d'habitation transmissible et un placement de bon père de famille, toute possibilité de spéculation est exclue pour préserver le patrimoine de l'Etat et donc le logement des générations futures.

J'ai eu l'honneur et le plaisir de participer au groupe de travail mixte composé de Membres du Gouvernement et du Conseil National. Au plan pratique, nous nous sommes attachés à prévoir tous les cas tels que décès, divorce ou autres accidents de la vie, pour les régler dans les meilleures conditions d'humanité et de justice.

En effet, si seuls les descendants monégasques peuvent se voir transmettre le droit personnel d'habitation institué par le contrat, les descendants étrangers percevront, quant à eux, le capital indexé.

En conclusion, nous sommes heureux ce soir que ce projet voie enfin le jour car il répond à un besoin essentiel et à une attente forte de nos compatriotes. Il s'agit là d'une avancée majeure pour notre pays qui voit la concrétisation réussie de nombreuses années d'une volonté constante et ferme de la majorité U.P.M., sous l'impulsion du Président VALERI.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Madame BOUHNIK-LAVAGNA.

La parole est à présent à Monsieur Gérard BERTRAND.

M. Gérard BERTRAND.- Merci, Monsieur le Président.

Contrat « habitation-capitalisation » : ce ne sera donc pas une propriété pleine et entière, eh bien tant mieux ! La majorité du Conseil National ne l'a jamais souhaitée consciente que le prix d'achat aurait été très élevé, ne permettant pas aux nationaux d'acheter, consciente aussi du risque de spéculation et du démantèlement du patrimoine de l'Etat, comme l'a dit le Rapporteur.

Cependant, le contrat sera de soixante-quinze ans, renouvelable, ce qui veut dire que l'appartement est acquis pour toutes les générations à venir. Il pourra être occupé par nos descendants, les descendants de nos descendants sans qu'ils payent le loyer et, cerise sur le gâteau, sans payer les charges de propriété, c'est-à-dire ravalement de façade, travaux de toiture, etc... puisque, comme ce n'est pas une véritable propriété, ces travaux resteront à la charge de l'Etat. Dans quel pays au monde peut-on trouver un tel contrat ? Second volet de ce contrat, la capitalisation. Que vaut-il mieux, payer un loyer à fonds perdu toute sa vie ou payer des mensualités, certes plus chères, mais qui permettront soit de ne plus payer de loyer au règlement du solde du prix d'achat, soit d'avoir la possibilité de récupérer un capital indexé sur le coût de la vie ? Capital récupéré par le titulaire du contrat ou par ses héritiers qui ne veulent pas de l'appartement. Quels parents ne ressentiraient pas une tranquillité d'esprit, une satisfaction personnelle en laissant un tel

patrimoine à leurs enfants, dans un pays comme le nôtre ?

J'espère que mes compatriotes comprendront la chance qu'ils ont de souscrire à un tel contrat. Je pense notamment aux jeunes couples, les premières années seront peut-être difficiles à cause de l'apport initial ou du montant des mensualités, mais quel moment de bonheur en arrivant au terme du prêt.

Monsieur le Ministre, merci d'avoir écouté et entendu la majorité du Conseil National. Bravo au groupe de travail mixte qui a trouvé un consensus rapidement !

En conclusion, lorsque le Gouvernement et le Conseil National travaillent main dans la main, cela débouche toujours sur une avancée de la Principauté et pour les Monégasques, en l'occurrence sur une loi que je qualifierai d'historique même si dans cette loi on ne parle plus d'accession à la propriété. Merci.

M. le Président.- Merci, Monsieur BERTRAND. Vous êtes quatre à attendre votre tour de parole, dans l'ordre où je vous ai vus lever la main pour participer à cette discussion générale sur cet important projet de loi, il y a tout d'abord, Mme Brigitte BOCCONE-PAGES, M. LAURENT NOUVION, Mme Anne POYARD-VATRICAN et M. Guillaume ROSE.

Nous écoutons à présent, la Présidente de la Commission de l'Education et de la Jeunesse, Madame Brigitte BOCCONE-PAGES.

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

Plusieurs de mes Collègues l'ont déjà dit, c'est un moment historique pour la Principauté. Ce soir, j'ai une pensée émue pour nos anciens Collègues de l'Union pour la Principauté et je voudrais les associer à notre joie. Je veux parler de Jean-Michel CUCCHI, de Daniel RAYMOND et de Thomas GIACCARDI, parce que c'est vrai, nous sommes élus depuis 2003 et ils ont aussi participé avec nous depuis de nombreuses années à ce travail. C'est pourquoi, ce soir, nous devons également les remercier au nom de la majorité U.P.M.. Je suis fière d'appartenir à cette majorité U.P.M., je suis fière également de voter ce texte ce soir et aussi je voudrais penser à nos familles, à nos enfants. Combien de fois n'avons-nous pas entendu dans nos familles, nos grands-parents, nos parents nous dire « on aimerait bien constituer un patrimoine à transmettre à nos enfants » ! Eh bien oui, ce soir nous le faisons, c'est vraiment un moment historique,

Monsieur le Président, grâce à vous, grâce à l'ensemble de la majorité U.P.M., nous le faisons, nous l'avons fait pour toutes les générations à venir. C'est un moment, je pense, solennel pour la Principauté de Monaco et notre émotion est là pour en témoigner. Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Madame BOCCONE-PAGES. La parole est à présent à Monsieur Laurent NOUVION.

M. Laurent NOUVION.- Merci.

Monsieur le Ministre d'Etat, Monsieur le Président, Messieurs les Conseillers de Gouvernement, chers Collègues,

Le projet de loi qui nous est proposé ce soir aurait dû représenter ce que tout homme ou femme politique à Monaco aurait rêvé d'accomplir, rendre ses compatriotes propriétaires dans leur pas.

Ce projet de loi, âprement défendu par la majorité et suivi avec attention par le groupe Rassemblement et Enjeux - j'ai participé à certains des travaux, pas à tous - est dépourvu d'éléments qui composent la propriété pleine et entière *l'usus, le fructus et l'abusus*. Il constitue néanmoins une avancée, une avancée dans le processus de protection et du renforcement des droits du compatriote contractant et de sa famille pour transmettre ce bail, c'est-à-dire son propre droit d'habitation. Mais à ce stade, il faut avoir l'honnêteté et l'humilité de reconnaître que le chemin est encore long avant de pouvoir un jour offrir cette possibilité légitime aux Monégasques qui le souhaitent et dans des conditions acceptables. Cette modestie devrait, selon nous, guider l'ensemble de nos débats ce soir, car le triomphalisme nous apparaît plutôt déplacé sur un sujet qui, finalement, dans sa totalité n'est pas complètement résolu.

Je demande également à la majorité de ne plus utiliser à des fins partisans, le concept d'accession à la propriété puisque dans ce texte que nous allons voter ce soir, la seule propriété appartient à l'Etat et il est dommage que notre presse locale utilise les mêmes raccourcis. En effet, la notion d'utilisation d'accession à la propriété risque définitivement d'induire en erreur une opinion publique en demande et qui pourrait interpréter directement ce terme comme un acquis avant de se plonger dans la réalité du texte. C'est aussi respecter les récepteurs de ce message que de ne pas se masquer derrière les termes génériques qui sont lourds de sens et de conséquences.

Ce contrat *sui generis*, vous en avez parlé tout à l'heure, n'a pas pu être qualifié précisément, il est très innovant mais en étant le plus simple possible, nous pouvons tous reconnaître qu'il s'agit d'un super bail transmissible ou défini plutôt comme une épargne-logement, excluant la propriété avec ses attributs mais donnant la possibilité de capitaliser. Cette loi va prendre un certain temps à être expliquée, digérée et appliquée. Certaines questions restent posées. Combien cela va-t-il coûter à l'Etat ? Le Gouvernement a-t-il fait des projections ? Monsieur le Conseiller, vous nous avez confirmé ce soir qu'il y aura une inscription forfaitaire de 10 euros par contrat souscrit, ce dont je vous remercie. Et en fait, pour bien comprendre ce contrat, il faut avoir aussi le courage de faire un cas pratique, et ou une simulation, et on s'aperçoit avec étonnement qu'en fait, ce bail transmissible qui est une avancée, je le note encore, est très intéressant mais intéressant surtout pour une famille non divorcée, entre 45 et 55 ans, qui a des revenus entre 60.000 € et 80.000 € par an, avec deux enfants, qui habite un appartement bien situé dans un immeuble domanial, ce qui fait que le résultat d'application de ce texte pourrait parfois être l'inverse de son but initial, à savoir favoriser et encourager ceux qui en ont le plus besoin dans notre communauté et cela pour sécuriser leur vie et leur famille.

La Direction de l'Habitat aura la lourde charge d'appliquer les nouvelles règles de ce super bail. Je voudrais d'abord leur témoigner notre soutien devant le travail qui les attend et demander solennellement au Gouvernement d'avoir la gentillesse de nous transmettre chaque année, le nombre de contrats souscrits ainsi que le détail de l'évolution des dossiers, bien entendu, de façon anonyme. Nous verrons donc au fur et à mesure des mois qui viennent si ce projet présenté aujourd'hui rencontrera un certain succès auprès de nos compatriotes ou pas.

Cette loi manifestement pourra être revue et améliorée au fil du temps en fonction de son application. Les familles qui pourront bénéficier de ce bail transmissible doivent être conscientes qu'il y aura aussi matière à contentieux, cela a été dit tout à l'heure, parce que parfois le texte est dérogatoire pour les droits des héritiers réservataires, c'est-à-dire des enfants et que parfois les sommes dues au bénéficiaire pourraient échapper aux poursuites des créanciers du titulaire décédé, ce point aussi est problématique.

Ce texte est une avancée, c'est une avancée surtout pour les familles qui de par leur situation pourront le souscrire mais il faut rester vigilant, quant au recul

qui nous manque concernant certaines conditions d'application. Nous en avons parlé, succession, besoin évolutif de la famille au moment du décès du contractant et également, mais cela fera l'objet des Ordonnances Souveraines d'application, en matière d'indice de référence d'évolution des loyers et surtout d'indice du coût de la vie dont nous avons beaucoup parlé dans notre groupe de travail.

En conclusion, Rassemblement et Enjeux travaillera sans relâche à la recherche de solutions supplémentaires, par exemple en se préoccupant dès à présent de l'avenir de la loi sur le secteur protégé et surtout de la grande importance de la préemption dans les mains du Gouvernement Princier. Il faut juste être honnête et responsable vis-à-vis de nos compatriotes ce soir et dire que, dans la situation actuelle aujourd'hui, 95 % de nos compatriotes ne peuvent être propriétaires dans leur pays car nous n'avons pas à ce jour, Gouvernement, Conseil National, majorité et opposition, trouvé la solution en raison du succès inouï de la valeur du mètre carré en Principauté et ceci depuis les années 80. Mais grâce à cette loi, certains d'entre eux pourront faire fructifier leur argent, pour certains sous forme d'une épargne-logement en capitalisant leur loyer avec la possibilité de transmettre ce droit à leurs enfants ou à leur conjoint survivant.

Le dossier à l'accession à la propriété pleine et entière n'est donc pas réglé, loin s'en faut mais nous voterons ce texte, ne serait-ce que pour encourager Gouvernement, majorité et nous-mêmes, à travailler davantage encore à la recherche de solutions supplémentaires en vue de favoriser autant que faire se peut le développement de la propriété immobilière des Monégasques dans leur pays.

Je vous remercie.

M. le Président.- Je vous remercie Monsieur NOUVION.

Nous écoutons à présent la Présidente de la Commission de l'Environnement et du Cadre de Vie, Madame Anne POYARD-VATRICAN.

Mme Anne POYARD-VATRICAN.- Merci, Monsieur le Président.

Nous travaillons tous d'arrache-pied depuis de nombreuses années et enfin, ce soir, nous arrivons à un accord symbolisé par cette loi. Que ce soit le Gouvernement Princier, le Conseil National, ou tous les Monégasques, tout le monde se félicite de cette

avancée majeure qui réussit à ménager les intérêts de tous.

Dès lors, qu'il doit être difficile aujourd'hui d'être opposant ! En effet, une opposition sans proposition n'est, comme le disait Robert SABATIER, qu'un mouvement d'humeur. Aussi, si vous le permettez, cher Monsieur NOUVION, je viens vous apporter mon aide en ce jour sans doute un peu difficile car vous devez avoir du mal à vous retrouver vous-même dans la cacophonie de vos propres positions sur le sujet. Chacun aura lu dans le journal ce matin que vous vous réjouissez du succès éventuel d'une loi pour laquelle vous conseillez aux Monégasques de consulter un juriste ! C'est aberrant ! C'est l'opticien qu'ils vont aller consulter, voire un spécialiste de la migraine pour vous suivre.

En effet, ce qui vous inquiète le plus, semble-t-il, c'est de trouver des mots justes pour justifier votre statut d'opposant et justifier le fait que vous ne voulez pas décerner un bon point à la majorité. Alors, comme sur le fond, vous ne trouvez pas grand-chose à dire, vous vous tournez vers le vocabulaire dans un ni oui ni non qui me fait penser au monde merveilleux de Oui-Oui. Alors, oui oui, le 11 janvier 2008 dans Monaco-Matin, c'est un droit de propriété mais truffé d'incohérences ; non non, dans la Gazette du 14 juin, c'est un super bail ! Oui oui, le 15 juillet, vous prenez la Bastille du texte qui est pour vous vidé de tout sens, mais non non, le 16 décembre dans Monaco-Matin, c'est un bail transmissible et pour ceux qui voudraient y voir encore plus clair, c'est du fermage. Oui oui, le 20 janvier, mieux qu'un bail c'est un super bail transmissible ; non non, dans Monaco-Hebdo du 29 janvier, retour du fermage avec au fond de la cour une belle usine à gaz ; non non, en effet, ce n'est pas de la propriété. Ce matin, vous aviez l'humeur d'un écureuil puisque c'était plutôt l'épargne-logement. Alors oui c'est non, ou bien disons que non c'est oui, puisque ce texte a tous les défauts de ses vertus et réciproquement. Un mauvais texte en soi plein de défauts qui n'a pas traité de la propriété et donc ne mérite qu'une sanction de votre part, le vote pour et réciproquement.

Merci donc, cher Monsieur NOUVION pour cette leçon de vocabulaire qui, si elle n'a pas fait avancer le sujet puisqu'elle est vide de sens, a permis à chacun de se divertir ce soir et au fil des mois.

M. le Président.- Merci Madame POYARD-VATRICAN. Je continue le tour de parole. J'ai noté M. Guillaume

ROSE, ensuite M. Claude CELLARIO, M. Alexandre BORDERO et je vois maintenant se lever la main de M. Roland MARQUET. Nous écoutons tout d'abord Monsieur Guillaume ROSE.

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

Comme l'a dit avec talent ma Collègue Anne POYARD-VATRICAN, quelles que soient les gesticulations d'une opposition en déshérence tentant de transformer une victoire manifeste en demi-défaite improbable, quelle que soit notre capricieuse météo, je saluerai ce jour comme un jour d'éclaircie, je dis cela car c'est ce soir que nous dissipons enfin la masse nuageuse qui régnait jusqu'ici en terme de propriété pour les Monégasques.

Beaucoup de choses importantes ont été dites mais, à mes yeux, le plus important ici, c'est l'engagement pris devant les Monégasques par une majorité élue en 2003, celui de garantir au plus grand nombre de ne pas rester *ad vitam æternam* de simples locataires dans leur propre pays. Le plus grand nombre, oui, quoi qu'en dise l'opposition car les simulations que nous avons réalisées en témoignent : la majorité des Monégasques qui le désirent pourront accéder à ce droit. C'est ici un bel exemple d'idéal appliqué, la générosité d'une idée raisonnable qui parvient à convaincre tous les décisionnaires par sa pertinence et par son évidence. Nous sommes ici au cœur de ce qui est la raison d'être de notre Assemblée depuis qu'en février 2003, elle a pris un visage nouveau, celui de véritables représentants du peuple, soucieux de ceux qui les ont élus.

Bien sûr, ce ne fut pas simple mais la longueur du traitement de ce dossier n'a pas été vaine, ce texte me semble plus équilibré que jamais et c'est avec grande confiance que j'affirme qu'il convient au réel besoin de sécurité des Monégasques, en termes de logement. En ce sens, je me félicite que le Gouvernement ait entendu les demandes de la Commission du Logement, du groupe de travail mixte, Conseil National/Gouvernement dont je salue l'engagement et l'efficacité et, en particulier, le fait de ne pas avoir fixé dans la loi ce seuil de 15 % de l'apport minimal, nous permettant ainsi de pouvoir rectifier le tir, le cas échéant, si cet apport par extraordinaire se révélait réhibitoire pour le plus grand nombre.

Ce soir d'embellie donc, je suis fier moi aussi plus que jamais, moi aussi comme ma Collègue Brigitte BOCCONE-PAGES, plus que jamais d'appartenir à cette

majorité qui a porté ce projet avec une patience et une ténacité dans ses convictions qui sont depuis toujours la clef de la survie de notre pays. Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Monsieur ROSE.

La parole est à présent à Monsieur Claude CELLARIO, Président de la Commission de Législation.

M. Claude CELLARIO.- Merci, Monsieur le Président.

C'était un des points prioritaires du programme de la majorité parlementaire U.P.M. lors de la campagne électorale de 2003. Six ans plus tard, à quelques jours près, la majorité U.P.M. du Conseil National s'apprête à voter ce texte de loi habitation-capitalisation.

On peut le dire, c'est un moment historique pour le peuple monégasque car ce projet de loi représente un profond bouleversement dans les rapports entre le Gouvernement et nos compatriotes.

Sans revenir sur le cheminement qui va aboutir ce soir par le vote, je crois qu'il faut le préciser sans triomphalisme, c'est à cette majorité et à elle seule que revient le mérite d'avoir porté jusqu'au bout ce projet d'une importance sans précédent pour tous nos compatriotes.

L'opposition n'y a jamais cru, jamais. Si l'on veut résumer ce qu'ils ont fait, je l'exprimerai par une formule lapidaire, ils ont été simplement spectateurs mais jamais acteurs. D'ailleurs Laurent NOUVION l'a reconnu, lors de trois dernières réunions du groupe mixte - la plus importante s'est tenue hier - et lors de cette réunion, il n'était pas présent, il a brillé par son absence. Si l'on y croit et si l'on veut porter le texte, sous aucun prétexte il ne fallait rater cette réunion. Ceci étant dit, qu'ont-ils fait ? Ils ont choisi le langage, la forme plutôt que le fond. Ils se sont focalisés sur un mot « accession à la propriété », mot qui avait effectivement été employé par la majorité mais dans un sens différent.

Non, ce texte de loi n'est pas une usine à gaz et j'engage tous mes compatriotes, lorsqu'il sera voté, à le lire. Il est tout à fait compréhensible, c'est un bon texte de grande qualité juridique. Il répond à la simple question, acquérir un droit d'habitation dans les immeubles domaniaux et se constituer un capital. Voilà ce que demandait la majorité au Gouvernement et après le retrait du projet de loi, le 19 juin 2008, et

l'acceptation par le Gouvernement de la constitution d'un groupe de travail mixte, alors le Gouvernement a fait diligence et, en concertation avec le groupe de travail, a sorti ce projet de loi.

Je suis heureux ce soir d'entendre Laurent NOUVION dire que c'est une avancée pour nos compatriotes. Sans l'avouer, ils reconnaissent qu'ils ont raté le coche.

Ce soir, je suis fier de faire partie de cette majorité U.P.M. qui avec détermination et acharnement a rempli son engagement depuis 2003 et lors des élections de 2008 a soutenu la même chose. Cela va permettre à nos compatriotes d'accéder à un statut leur garantissant un patrimoine, une jouissance et une transmissibilité en ce qui concerne les appartements relevant du domaine privé de l'Etat.

Je le répète, cela revient uniquement à cette majorité et je suis fier ce soir de voter ce projet de loi.

M. le Président.- Merci, Monsieur CELLARIO.

Donc, vous êtes encore quatre à vouloir intervenir, M. Alexandre BORDERO, M. Marc BURINI, M. Roland MARQUET et M. Laurent NOUVION qui souhaitera apporter quelques précisions suite à votre intervention, rapidement s'il vous plaît. Donc, je respecte l'ordre de parole demandé, la parole est tout d'abord à Monsieur Alexandre BORDERO, Président de la Commission des Intérêts Sociaux et des Affaires Diverses.

M. Alexandre BORDERO.- Merci, Monsieur le Président.

Permettez-moi tout d'abord, d'exprimer ma satisfaction ce soir. En effet, avec un certain nombre de mes Collègues, nous attendons ce moment depuis 2003 et cette loi est aussi très attendue par nos compatriotes qui ont suivi le feuilleton de sa gestation depuis plusieurs années. Je voudrais dire, à propos de nos compatriotes, qu'ils ne sont pas idiots tout de même, on leur a toujours dit, depuis 2003 que le dispositif qu'on leur proposerait, s'il était accepté par le Gouvernement Princier, était - mais maintenant nous n'allons pas jouer sur les mots - non pas une accession à une propriété pleine et entière, mais une propriété aménagée et, aujourd'hui, elle a pris une autre appellation. Mais il était hors de question que quelqu'un soit entièrement propriétaire de son appartement et le revende quelques années à qui il voulait. Les Monégasques nous ont suivis, ils nous ont suivis une

première fois en 2003, lorsqu'on avait proposé ce dispositif et ensuite, parce que pour des raisons de calendrier, nous n'avons pas réussi à le faire avant 2008, nous l'avons proposé à nouveau dans les mêmes termes en 2008 et ils nous ont redonné mandat pour défendre ce projet. Donc, aujourd'hui, il ne faut pas dire que les Monégasques, du moins dans leur majorité, attendaient de notre part une propriété pleine, ce qui d'ailleurs était un peu illusoire sur un territoire de deux kilomètres carrés avec la pression immobilière que l'on connaît.

Je voudrais tout d'abord remercier les Services du Gouvernement, et en particulier la Direction des Affaires Juridiques, pour le travail accompli en si peu de temps. C'est d'autant plus remarquable qu'il s'agissait d'un texte tout à fait novateur, il ne s'agissait pas de s'inspirer de droit voisin ou de celui d'un pays plus éloigné. C'est vraiment un texte très spécifique et donc le travail qui a été fait en quelques mois est tout à fait remarquable, autant par la Direction des Affaires Juridiques que par les personnels du Département des Finances et de l'Economie. Je voudrais aussi me réjouir du travail que nous avons accompli dans ce groupe mixte, cela c'est passé dans de très bonnes conditions, nous avons pu faire valoir nos points de vue, beaucoup ont été acceptés comme nous l'avons constaté tout à l'heure.

Je voudrais quand même préciser qu'au-delà de toutes les critiques qu'on peut entendre ça et là, le dispositif présente quand même beaucoup d'avantages pour les Monégasques et s'il fallait le caractériser du point de vue du souscripteur, je crois que sa principale qualité c'est qu'il allie souplesse et sécurité. La souplesse parce qu'à tout moment, le Monégasque peut revendre, à tout moment le Monégasque, lorsqu'il en a le besoin et si des logements disponibles sont là, peut changer d'appartement tout en conservant le contrat et en le modifiant pour le faire basculer sur le nouvel appartement. Le cas de divorce est prévu, le cas de décès est prévu et donc il y a quand même une forte sécurité qui est jointe à cet investissement et à ce logement que l'on va acquérir. Autre avantage qui a déjà été mis en exergue, et pas des moindres, c'est que les Monégasques qui seront titulaires de ce contrat ne paieront que les charges locatives, c'est-à-dire en gros, ce qu'ils paient aujourd'hui en tant que locataires, toutes les grosses réparations dans les immeubles, ascenseurs, toitures, les parties communes seront à la charge de l'Etat, c'est très important parce que cela peut représenter des sommes énormes.

Finalement, les circonstances font qu'un nouvel avantage est apparu dernièrement : le dispositif, contrairement à ce qui était proposé précédemment, évite de passer par un emprunt bancaire. Autant vous dire qu'aujourd'hui, par les temps qui courent, c'est plutôt une excellente chose.

Enfin, je voudrais aussi rassurer mes compatriotes qui ont entendu parler dans la presse « d'usine à gaz » à propos de ce texte, laissant là entendre de grandes difficultés d'application. En effet, lorsqu'on lit le texte qui est relativement long, lorsqu'on lit la loi elle-même, l'exposé des motifs, lorsqu'on a écouté certaines parties de nos débats particulièrement techniques, on peut effectivement avoir le sentiment qu'il s'agit d'un dispositif particulièrement complexe à appliquer. En fait la longueur de ce texte et la complexité sont dues au fait que nous avons essayé de prendre en compte et de prévoir le plus grand nombre de cas possibles, ce qui ajoute et rallonge le texte et donc peut le faire paraître plus complexe. Alors, c'est vrai qu'il y aura des conflits, en cas de divorce, en cas de décès lorsqu'il y a plusieurs héritiers, il y aura forcément des conflits, il y en a déjà, c'est dans l'ordre des choses, mais il faut bien se rendre compte qu'il n'y aura pas plus de conflit pour un contrat « habitation-capitalisation » à Monaco que pour une maison dans l'arrière-pays niçois, c'est exactement la même chose ! Lorsqu'il y a plusieurs héritiers qui veulent se partager un droit, eh bien, il faut bien le partager ! En tous les cas, il y a une chose que je peux vous garantir, lorsque certains d'entre vous iront signer ce nouveau contrat auprès de l'Administration des Domaines, ce n'est pas la peine d'y aller avec un avocat, vous pouvez y aller avec votre conjoint, cela suffira largement.

Maintenant sur un texte législatif qui est tout à fait original et qui définit un nouveau droit, il est important que l'Administration fasse un important effort d'information. Cette information, comme vous l'avez précisé, Monsieur le Ministre, devra concerner bien sûr nos compatriotes mais aussi les conjoints de nationalité étrangère, c'est un élément très important pour le succès de ce dispositif et on compte sur le Département des Finances pour mener à bien cette campagne d'information de manière à ce qu'elle soit la plus claire et la plus accessible possible.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Monsieur BORDERO.

La parole est à présent à notre Collègue Marc BURINI.

M. Marc BURINI.- Merci. Moi c'est une question que j'aimerais soulever, peut-être la poser au Gouvernement et qui m'amène à une petite remarque liminaire. Les foyers monégasques, aujourd'hui titulaires d'un bail d'habitation dans le secteur domanial, ont déjà un droit d'habitation et ce droit leur confère une sécurité parce que je ne crois pas qu'aujourd'hui, les Monégasques soient chassés de leur appartement, les baux sont reconduits, ce qui décide aussi le Gouvernement à garder un certain volant en dehors du contrat habitation, je pense qu'on avait parlé de 50 % du parc domanial.

Or, si ce contrat connaissait un grand succès, plus de 60 % ou 70 % des Monégasques voudraient souscrire, comment seraient éliminés les impétrants, c'est-à-dire les Monégasques qui se verraient refuser ces appartements et est-ce que vous ne croyez pas qu'on créerait là une mesure discriminatoire vis-à-vis des Monégasques qui ne pourraient pas bénéficier de ce droit ? C'est une question. Merci.

M. le Président.- Nous écoutons Monsieur le Ministre d'Etat qui va vous répondre.

M. le Ministre d'Etat.- Je vais répondre à votre question, Monsieur BURINI, le Gouvernement a tenu effectivement à maintenir ce seuil de 50 % dans le secteur locatif simplement pour toujours garantir à tout Monégasque la possibilité d'habiter à Monaco, même si ses revenus, ses moyens, sa situation familiale ne lui permettent pas d'accéder à ce droit d'habiter. Je crois que c'est fondamental, le premier droit c'est le droit d'habiter et si on ne peut pas s'acquitter du nouveau dispositif, il faut quand même pouvoir être logé ; c'est la raison de ces 50 %. Alors, comment fera-t-on, je pense d'abord que ce n'est pas un problème qui va se poser dans six mois, dans deux ans, dans trois ans. Je crois qu'il peut arriver à se poser un jour, on ne sait jamais, effectivement, vous avez raison, cela peut arriver dans quelques années qu'on atteigne ce seuil de 50 %. Je vais vous dire tout simplement, on n'arrêtera pas mais on ralentira le rythme si ça devait arriver. Mais encore une fois ce n'est pas pour demain, mais effectivement cela peut arriver et d'ailleurs, si cela arrivait, ce serait un grand succès, ce serait que cette loi répond vraiment à l'attente des Monégasques. Donc, on ne pourrait qu'être content si cela arrivait et on sera satisfait. Mais

encore une fois, la machine ne sera pas bloquée, c'est vrai qu'à ce moment-là, on devra la ralentir. Je vous rappelle que nous avons de nouveaux programmes de constructions, assez important pour les six ans qui viennent, que par ailleurs il y a le mouvement naturel qui se fait des départs et qu'il y aura toujours un mouvement. Donc, je peux penser que c'est vrai que si cela arrivait, nous aurions un problème parce que nous devrions ralentir l'affectation, mais la machine ne sera pas grippée puisque chaque fois que nous allons livrer cent logements nouveaux, chaque fois nous augmentons le pourcentage et on ouvre la possibilité à ceux qui le demandent de bénéficier du droit d'habitation-capitalisation.

Voilà, c'est ma réponse, elle n'est pas miraculeuse mais je crois qu'il est important pour nous de garder 50 % de locatif. Nous verrons, parce que le problème que vous posez se posera dans plusieurs années et il faudra qu'on fasse un bilan, mais à mon avis, on pourra très bien adapter des dispositions pour que la machine ne soit pas paralysée au moment venu, voilà tout simplement ce que je voulais vous dire.

M. le Président.- Merci Monsieur le Ministre. Je voudrais juste ajouter que, dans une logique effectivement malthusienne, où on gèlerait les constructions domaniales, il n'y en aurait donc plus, cela pourrait poser problème, même s'il y aura toujours des ventes d'appartements, qui permettraient à d'autres monégasques de pouvoir acheter, mais nous sommes au contraire dans une logique extrêmement dynamique, puisqu'au dernier Budget 2009, le Gouvernement, à la demande du Conseil National, s'est engagé à un plan de construction de sept cents logements dans les sept prochaines années. Ce qui veut dire que même si on arrivait à ce seuil bloqué de 50 %, chaque année, cinquante logements nouveaux, c'est-à-dire la moitié des cents construits, seront proposés pour ce nouveau droit que nous votons ce soir et donc de toute manière, il y aura une dynamique et une progression des ventes possibles. Si on arrivait à cette situation, d'ailleurs, ça serait un énorme succès pour la loi et pour les Monégasques et chaque année, on satisferait les nouvelles demandes pour ce nouveau droit.

Monsieur BURINI.

M. Marc BURINI.- C'est une augmentation en valeur absolue, le pourcentage ne change pas. Si j'ajoute mille appartements, j'ai toujours 80 % des gens qui veulent souscrire. Ce que je voulais dire, c'est qu'il risque d'y avoir une discrimination pour les gens qui

ne peuvent pas souscrire parce qu'on confond valeur absolue et pourcentage.

M. le Ministre d'Etat.- Lorsque vous augmentez le gâteau, il augmente si vous dites que c'est 50 % du locatif, 50 % d'accession, lorsque vous mettez sur le marché cent logements de plus, cela veut dire que vous pouvez débloquer cinquante dossiers supplémentaires du droit d'habitation-capitalisation, le gâteau augmentant, forcément cela augmente des deux côtés, vous augmentez à ce moment-là le locatif et vous augmentez en même temps l'habitation-capitalisation. Je crois que franchement, il faudra faire un bilan et regarder, mais ce n'est pas un problème qui va se poser maintenant. S'il se pose un jour et que c'est un élément de frein, il faudrait regarder et trouver des solutions mais très franchement, je pense que ce n'est pas un problème d'actualité. Encore une fois, l'ensemble n'est pas bloqué, l'ensemble se développant, on aura de nouvelles possibilités qui se créeront dans les années à venir pour que davantage de Monégasques puissent souscrire. Parce que 50 % de trois mille aujourd'hui, environ, cela veut dire qu'il y a mille cinq cents foyers monégasques qui ont souscrit, si vous en faites trois mille six cents cela voudra dire qu'il y en aura mille huit cents, donc déjà trois cents de plus, c'est mathématique.

M. le Président.- Nous ne disons pas tout à fait la même chose, Monsieur BURINI, mais au fond, quel bonheur ce serait, si on devait se retrouver ici dans deux ou trois ans ou même quatre ans et qu'on constate cet énorme succès dont vous parlez ce soir, et qui aurait donc satisfait un besoin fondamental des Monégasques. Alors là, il n'y aurait plus de polémique possible, tout le monde sera d'accord si on arrive à atteindre ce seuil et Monsieur le Ministre, nous avons déjà réglé assez de problèmes, donc ce n'est pas ce soir que nous allons régler celui-là. Mais si cela devait arriver un jour, moi j'ai déjà une proposition à vous faire, c'est que, évidemment on prenne en compte l'ordre chronologique des demandes et que celui qui aurait demandé dans l'année 2011, quand le seuil de 50 % serait déjà atteint, soit le premier foyer satisfait, et ainsi de suite par ordre chronologique et ainsi chaque année. On satisferait ainsi les demandes de ceux qui attendent et très vite, on satisferait au fur et à mesure toutes les demandes, grâce aux nouvelles constructions domaniales prévues. Mais vous serez d'accord, Monsieur BURINI, qu'il y a suffisamment de sujets qu'il fallait régler, avant de s'inquiéter d'un éventuel succès immense, que nous examinerons ensemble s'il se produit.

M. Marc BURINI.- C'est eu égard à la satisfaction générale, je pensais que ça allait être plus de 60 % ce soir. Après cette séance publique, je pensais qu'on allait avoir 80 % de foyers concernés...

(Rires).

M. le Président.-... Mais, Monsieur BURINI, vous savez très bien qu'il y a une volonté sociale de la part du Gouvernement Princier et de l'Assemblée, qui consiste à conserver un volant important de logements à la location. Donc, on atteint effectivement un objectif complémentaire, en conservant aussi une part importante du parc locatif. Nous pensons à nos compatriotes les plus modestes, notamment les jeunes foyers, qui n'auront pas les moyens de payer une fois et demie le loyer. Eh bien, pour ceux-là, il faut garder des loyers abordables, c'est une volonté politique que nous partageons, Monsieur le Ministre.

Monsieur MARQUET sur ce point, mais juste un petit mot, parce que je n'ai pas fini le tour de parole.

M. Bernard MARQUET.- Merci, Monsieur le Président, très rapidement. Là aussi, à aucun moment depuis 2003, il y a eu de la démagogie de la part de la majorité. Effectivement, nous avons dit qu'on ne proposait pas que tous les Monégasques soient propriétaires et comme vous le disiez justement, il y a aussi à Monaco des gens modestes qui, même malgré cet effort par rapport au prix du privé, ne pourront peut-être pas acheter. Donc, soyons raisonnables dans tous les sens.

M. le Président.- La parole est à présent à Roland MARQUET, qui vient de s'absenter je crois...

(Rires).

... je vais donc donner la parole quelques instants à Monsieur NOUVION, qui voulait apporter quelques précisions suite à l'intervention de M. CELLARIO.

M. Laurent NOUVION.- Merci. Juste un point de détail pour mon Collègue Claude CELLARIO, effectivement, je n'étais pas là mardi matin, parce que je n'ai pas pu prendre un avion très tôt le matin parce qu'il y avait une tempête à Paris. C'est tout.

(Brouhaha).

M. le Président.- Je pense que ce ne sont pas ces sujets là qui intéressent les Monégasques, donc M. MARQUET aura la parole lorsqu'il reviendra. Pour l'instant, je vais la donner à Monsieur Christophe STEINER et ensuite à M. Christophe SPILLOTIS-SAQUET.

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

Ça permettra de meubler le temps en attendant le retour de M. MARQUET...

(Rires).

1939/2009 presque soixante-quinze ans ! Ça fait un bail...

(Rires).

M. le Président.- S'il vous plaît, nous écoutons Monsieur STEINER.

M. Christophe STEINER.- J'ai dit presque 75 ans, Monsieur CELLARIO, et je vous dis que cela fait un bail, en fait presque une vie d'homme qui sépare la première proposition de loi tendant à faciliter l'accession des Monégasques à la propriété immobilière au texte d'aujourd'hui.

Ces décennies écoulées démontrent, s'il en était besoin, que cette quadrature du cercle a été un souci constant des différentes législatures qui se sont succédées.

Le projet visait à atteindre l'inaccessible étoile. Il aura eu au moins le mérite de rendre cette dernière un peu moins inaccessible et d'avoir réuni autour de lui au sein de la Commission Mixte, Gouvernement, U.P.M., UNAM, Rassemblement et Enjeux, l'ensemble des composantes politiques du Conseil National.

Mais le succès de ce texte ne nous appartient pas, nous n'en sommes que la cheville ouvrière. Le succès de ce texte appartiendra aux Monégasques et c'est leur adhésion massive au contrat habitation-capitalisation qui nous permettra seulement de nous féliciter.

C'est donc parce que je suis pour le libre arbitre et parce que je considère ce texte comme une avancée importante pour notre pays que je le voterai.

M. le Président.- Merci, Monsieur STEINER.

La parole est à présent à Monsieur Roland MARQUET qui vient de revenir.

M. Roland MARQUET.- Merci, Monsieur le Président.

Messieurs du Gouvernement, Monsieur le Président, mes chers Collègues, je voudrais tout d'abord m'adresser à mon Collègue Laurent NOUVION, et je vais te dire Laurent, de façon très franche : attention ! Lorsque j'ai entendu ton discours qui se penchait sur le malheur des Monégasques qui ne pourraient pas accéder à la propriété, en mettant l'accent sur les nantis, je me suis dit, Laurent, il est en train de glisser. Il va vers la droite, de la droite au centre, du centre à gauche et puis au bout de la glissade, il y a peut-être la chute, alors, il faut faire attention. Il ne faut pas, la fin justifiant les moyens, pour des raisons purement électoralistes, tenir des propos qui manifestement ne vont pas avec le personnage. Et puis, je te dirai aussi que tu es un chef malheureux parce que c'est bien connu, nous ne sommes trahis que par les nôtres. Si tu pouvais savoir ce que les représentants et tes relais de Rassemblement et Enjeux en ville tiennent comme propos, d'un fascisme étonnant, ils sont agressifs, ils veulent politiser des groupes qui normalement n'étaient pas politisés. Prenons par exemple le Rotary, et ils expriment un mépris, un mépris pour tous ces petits qui vont avoir accès à la propriété. Alors, fais bien attention parmi Valeurs et Enjeux, peut-être que les deux meilleurs sont à côté de toi, tu es trahi par tes troupes. Voilà, c'est ce que je tenais à te dire, mon cher Collègue, il faut faire attention.

Ensuite, je vais dire que je suis heureux ce soir de faire partie de la majorité, je suis heureux d'être élu et je suis heureux de voter cette loi. Je tiens, bien sûr, à féliciter tous mes Collègues qui ont travaillé et vous dire, Monsieur le Ministre d'Etat, à quel point nous vous apprécions, bien que vous ayez quand même une faille, il paraît que vous n'allez pas rester !

(Rires).

Et cela on le regrette. Je vais terminer en disant qu'il faut quand même penser à la personne grâce à qui nous sommes ici, c'est le Prince Rainier. N'oublions pas que le Prince Rainier faisant adhérer Monaco au Conseil de l'Europe a changé le vote et nous a permis d'avancer. A Monaco plus qu'ailleurs, nous devons remercier le Prince et la Famille Souveraine d'avoir eu le courage de prendre ces dispositions car Monaco

n'est pas la France, Monsieur le Ministre d'Etat, si Versailles était loin de Paris, c'est qu'il ne fallait pas que deux mondes se mélangent, mais Monaco est tout petit et nous ne pouvons pas séparer les deux mondes et le Souverain l'a bien compris.

Ce soir, je suis heureux parce que j'ai soixante ans, je vois Monaco changer et je me dis : « n'oublions pas, n'oublions pas d'avoir une pensée pour le Prince Rainier et pour la Famille Souveraine ». Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Monsieur Roland MARQUET ; je vais à présent donner la parole à Monsieur Christophe SPILLOTIS-SAQUET.

M. Christophe SPILLOTIS-SAQUET.- Merci, Monsieur le Président.

Juste un mot parce que tout à été dit, je voulais demander à Monsieur BURINI dont je n'ai pas bien compris les propos tout à l'heure sur la liste d'attente éventuelle, s'il considère lorsqu'il va au restaurant et qu'on lui dit que c'est complet, qu'il y a discrimination ?

M. le Président.- Je pense que c'est une remarque pleine d'humour qui n'appelle pas forcément une réponse.

M. Marc BURINI.- Je pense qu'effectivement nous ne nous sommes pas compris, mais ce n'est pas grave, ça sera repris dans le débat public.

(Rires).

M. le Président.- Qui souhaite encore motiver son vote dans le cadre de cette discussion générale ? Plus d'intervention ?

Moi je voudrais vous dire, en citant Oscar WILDE, que le progrès, Monsieur le Ministre, n'est que l'accomplissement des utopies, c'est la réflexion qui me vient ce soir dans cette déclaration de conclusion, en ce qui me concerne.

Depuis six ans, nous n'avons jamais cessé de croire en cette utopie toute simple : être chez soi, à Monaco, lorsqu'on est monégasque.

La formulation semble simple, l'évidence peut paraître lumineuse. Et bien non. Six ans de discussions, de palabres, de négociations, de retours en arrière,

d'arguties, d'obstacles, d'arguments, de contre-propositions, de grandes calembres et de petits calculs. Vous savez que j'aime parler vrai et dire les choses comme elles sont et vous ne vous étonnerez pas dans mon intervention, qu'il y ait à la fois des remarques positives pour le Gouvernement et puis aussi des critiques justifiées, notamment pour le temps que nous avons passé, beaucoup trop long, pour arriver où nous en sommes ce soir.

Alors, retenons bien ce jour, 12 février 2009, car nous écrivons une page historique du beau livre de notre Pays.

Une page sans doute plus édifiante que celle découverte ce matin dans le journal, sous le titre « Ce ne sera pas une bonne opération pour l'Etat ».

« Faites-moi de bonne politique et je vous ferai de bonnes finances » disait un célèbre cardinal, et il faudrait sans doute inscrire cette phrase au-dessus de la porte de certaines personnes...

Pas une bonne opération pour l'Etat ? L'affirmation est erronée ou alors ceux qui ont à gérer nos finances publiques ont des progrès à faire, pour mieux faire fructifier le capital de l'Etat et, en l'occurrence, les années de loyer que les Monégasques vont verser par anticipation. Mais elle est surtout tellement révélatrice. Le Ministre d'Etat affirme d'ailleurs lui-même ce matin dans le même journal, comme nous, les Elus, que cette loi est « équilibrée et réaliste », et il a eu l'occasion de le redire dans son intervention tout à l'heure.

« Un technocrate », disait Coluche, « c'est un gars que quand tu lui poses une question, une fois qu'il a fini de répondre, tu ne comprends plus la question que t'as posée ! ». En l'occurrence, ce sont bien les technocrates qui ne semblent pas comprendre la question.

N'est-ce pas une bonne opération pour l'Etat que d'encaisser des dizaines, voire des centaines de millions d'euros dans les tout prochains mois, à partir du mois de juillet ?

N'est-ce pas, surtout, car l'aspect financier n'est vraiment pas dans ce cas essentiel, une bonne opération pour l'Etat que de permettre à ses nationaux de satisfaire un besoin fondamental, vivre chez eux dans leur propre pays ?

Quelle est donc cette drôle de définition d'un Etat déshumanisé qui se passerait du bonheur de sa communauté, communauté qui devrait alors se

contenter d'observer éternellement un marché immobilier inaccessible pour la plus grande majorité d'entre nous ?

Qui peut fermer les yeux sur le sort de nos familles épuisées de verser par la fenêtre un loyer improductif ?

Oui, je vous le dis, ce jour est historique, car ce texte est historique, n'en déplaise aux mauvais calculateurs froids. Et comme Yvan AUDOUARD avait raison de rappeler que le contact humain est ce qui fait le plus cruellement défaut à cette époque que nous vivons, structuraliste et technocratique.

L'idée remonte pourtant aux années 90, et il aura donc fallu six ans de batailles, de négociations difficiles, d'espoirs et de déceptions, d'avancées et de reculs au Conseil National élu en 2003 et réélu en 2008, pour que nous parvenions enfin à voter ce texte tant attendu...

Nous n'avons jamais varié depuis 2003, nous, sur ce sujet. Nous avons toujours défendu les mêmes principes, pour que les Monégasques se sentent un peu plus vraiment chez eux, sans être condamnées à rester perpétuellement des locataires dans les Domaines.

Alors, parce que nous sommes des Elus responsables, vous le savez bien, nous n'avons jamais parlé de propriété pleine et entière pour ne pas risquer de brader plus tard le patrimoine à des étrangers et de ne plus pouvoir ainsi loger dans leur pays les générations futures de nationaux.

Et parce que nous sommes des Elus pragmatiques, nous savions aussi qu'il fallait que le prix reste accessible. Il était donc impensable de s'aligner sur les prix du marché, évidemment inabornables et donc de proposer une pleine propriété à plusieurs millions d'euros.

Ce texte, aujourd'hui est un texte équilibré, car il protège également l'intérêt supérieur de l'Etat, donc celui des enfants de nos enfants. Personne d'ailleurs n'a jamais essayé, encore moins proposé, de faire mieux que ce texte, depuis des années que nous en débattons.

J'ai le plaisir de constater que nos objectifs, les objectifs des Monégasques, sont atteints par le projet de loi que nous votons ce soir, car nous avons su convaincre un Gouvernement longtemps sceptique, presque hostile au début.

Ce texte n'est pas une surprise. Il est l'exact reflet du programme sur lequel la majorité du Conseil

National a reçu la confiance des électeurs le 3 février 2008. C'était la mesure 141 sous le grand titre « poursuivre l'effort prioritaire pour le logement ».

Alors faisons une nouvelle fois le point, et une dernière fois je crois, pour que chacun constate que nous avons tenu parole.

Ce droit sera bien ouvert dans l'intégralité des trois mille appartements de l'Etat à un prix abordable pour la majorité des Monégasques, correspondant à trente années de loyer que nos compatriotes pourront payer à leur rythme... Certains choisiront de ne plus payer de loyer à l'âge de la retraite, d'autres pourront choisir de payer le prix de ce nouveau droit immédiatement ou en dix, vingt ou trente ans, avec un taux de prêt extrêmement préférentiel de 3 % par l'Etat.

Ainsi, ce droit sera accessible à un bien plus grand nombre que si le montant avait été calculé sur une base de plus de trente-sept ans de loyer, chiffre qui était encore celui du Gouvernement avant Noël.

Deux autres avancées doivent être remarquées, et elles ont été obtenues grâce aux demandes du Conseil National et à l'écoute du Gouvernement Princier. Je voudrais y revenir : tout d'abord un nouveau calcul des surfaces des logements dans un sens plus favorable aux intérêts des Monégasques, puisque ce sera désormais la surface habitable hors murs, qui sera partout prise en compte. Ceci dans certains immeubles, les derniers livrés en particulier, pourra aboutir à une diminution de plus de 10 % de la surface prise en compte et donc des prix des appartements.

Autre grande satisfaction : le fait que les titulaires de ce nouveau droit n'auront pas à payer les charges de copropriété, vous avez été plusieurs à le souligner, mais ceux qui savent de quoi il s'agit comprennent combien cela est important et peuvent parler des notes de ravalement de façades, des ascenseurs en panne, des réfections de toiture, de l'entretien et de la rénovation des parties communes...

J'entends encore certaines remarques. Faut de parler de l'essentiel, ou d'avoir la moindre proposition constructive à faire, certains se sont essayés à reprocher au législateur d'avoir tout prévu. Eh bien nous sommes fiers précisément d'avoir, avec le Gouvernement Princier, rédigé un texte complet, responsable, justement parce que nous avons étudié ensemble dans ce groupe de travail mixte, toutes les situations, parce que tout ce qu'il était possible de prévoir, justement a été prévu, pour protéger les Monégasques, protéger

les futurs titulaires de ce droit, et pour protéger l'intégrité nationale de ce patrimoine domanial.

Dans ce groupe de travail mixte, où il a régné, je le confirme et je l'ai ressenti de la même manière que mes Collègues, un excellent état d'esprit, entre les délégués du Gouvernement et du Conseil National, toutes les situations ont ainsi été étudiées, en cas de divorce, de décès, de succession, de perte brutale d'emploi aussi, nous n'en avons pas parlé ce soir, mais si on ne peut plus payer, c'est prévu aussi, on peut transformer le contrat sans pénalité s'il y a une perte des revenus involontaire. Prévoir ces situations difficiles, c'est exactement le contraire de la démagogie pour éviter la cohorte de nouveaux conflits qu'une loi imprécise n'aurait pas manqué de générer.

Les Monégasques voulaient faire un placement de bon père de famille, et transmettre à leurs enfants, qui transmettraient à leurs propres enfants monégasques. Demain, c'est-à-dire le 1^{er} juillet prochain, date fixée par le Gouvernement pour mettre en œuvre ce dispositif, cette fameuse utopie sera possible.

La vérité, c'est qu'il s'agit d'une avancée historique, la plus importante pour les Nationaux depuis des décennies, et si je peux me permettre avec une certaine fierté, elle est unique au monde et c'est une invention monégasque. Eh bien sûr que ce n'est pas simple, sinon la mesure aurait été prise depuis longtemps par les donneurs de leçons !

Mais cette avancée est sans doute difficile à imaginer pour ceux qui ont, pour des raisons diverses, les moyens de se payer rubis sur l'ongle de magnifiques surfaces dans le privé, à 20, 30, 40 ou 50 et plus milliers d'euros le mètre carré, selon les quartiers.

Il leur sera difficile de comprendre que l'immense majorité des Monégasques qui, eux, n'en auront jamais les moyens, puissent ainsi, grâce à cette loi, réaliser un placement de bon père de famille et transmettre leur appartement à leurs enfants.

Il faut dépasser les débats politiques et les polémiques stériles sur la sémantique, sur le titre de la loi. Vous savez, les Monégasques que nous rencontrons, nous disent que pour eux se sentir propriétaires, c'est ne plus avoir à payer de loyer, de vivre aussi longtemps qu'ils le souhaitent dans leur logement, de pouvoir le transmettre à leurs enfants, et de revendre leur capital quand ils le voudront. Eh bien, je vous le dis, avec ce nouveau droit, et c'est

bien là l'essentiel, la réalité c'est que nos compatriotes vont se sentir propriétaires à Monaco.

Nous y reviendrons dans quelques années, et nous mesurerons les retombées de cette mesure, avec les mêmes qui nous disaient il y a quelques années encore que construire 1.000 logements pour les Monégasques était un rêve fou. Eh bien ce rêve, nous avons su convaincre le Gouvernement Princier de le réaliser, comme nous avons obtenu lors des récents débats budgétaires que l'effort soit poursuivi avec 700 appartements domaniaux construits dans les sept prochaines années !

Nous voici donc, aujourd'hui 12 février, devant ce texte. Les historiens spécialistes de notre Principauté jugeront de cette avancée. Les débats de plus ou moins bonne foi seront balayés. Des théories viendront peut-être expliquer qu'une nouvelle forme de propriété citoyenne, c'est-à-dire soucieuse des intérêts de l'Etat, sera née ce jour.

Mais les sentiments les plus forts qui me viennent ce soir à l'esprit sont l'humilité, car nous ne sommes rien de plus, nous les Elus, que les porteurs de la volonté des Monégasques. Et la fierté. Celle de travailler à notre modeste place pour le Progrès de notre communauté. Celle d'avoir accompagné la plume sur ce grand livre de l'histoire de notre petit pays. Celle d'avoir permis qu'une utopie, il y a quelques années encore, devienne réalité.

Un grand livre dont les lettres d'or sont signées de notre Prince Souverain qui nous montrait la voie lors de Son discours d'Avènement, le 12 juillet 2005, et je Le cite :

« Il ne faut jamais oublier que la réalité de demain est composée souvent d'utopies d'hier, enfin réalisés. Je souhaite donc pour Monaco et ses habitants une société modèle, un modèle de société. J'ai la certitude que, dans notre univers qui aspire à la paix, l'étroitesse de notre territoire n'est plus un facteur de faiblesse ». Et le Prince Souverain ajoutait : « Comme le disait le Prince Rainier, mon Père : souvenons-nous qu'il n'est pas nécessaire d'être un grand Pays pour avoir de grands rêves, ni d'être nombreux pour les réaliser ».

C'est exactement ce que nous faisons ce soir.

Vive le Prince Albert II,

Vivent les Monégasques,

Et Vive Monaco !

(Applaudissements).

Monsieur le Ministre, vous souhaitez intervenir avant que nous passions au vote comme le veut le Règlement, article par article de ce dispositif de loi.

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

Un petit mot très bref que je ferai sans polémique et avec le sourire, pour ne pas briser la bonne humeur qui peut régner au moment où vous allez voter un texte aussi important et positif pour les Monégasques, un petit mot simplement pour préciser que j'aurais aimé que vous ne mettiez pas en cause mon voisin, le Conseiller de Gouvernement pour les Finances et l'Economie, pour deux raisons : parce que je crois que nous avons dit la même chose...

(Rires).

... oui, je sais ce qu'il a dit, je l'ai lu, il faut être juste. Il a dit : de quoi parlons-nous, si c'est une bonne affaire pour l'Etat parce que si c'est bien pour les Monégasques, c'est une bonne affaire pour l'Etat. La question qui lui a été posée, c'était sur le plan strictement budgétaire, c'est comme ça que l'a posée le journaliste. Il a dit : « est-ce que c'est une bonne affaire pour l'Etat au plan budgétaire ? » Je suis désolé mais il a répondu que de ce point de vue-là, ce n'était pas une bonne affaire pour l'Etat. Alors, ce n'est pas très juste de l'attaquer, Monsieur le Président, parce que c'est quand même lui qui a été l'artisan de ce projet, il y a adhéré, il a évidemment mis des garde-fous - et il avait raison - et je crois autant pour moi que pour lui, que faire une bonne affaire pour les Monégasques, hé bien c'est une bonne affaire pour l'Etat. Mais n'allez pas dire que c'est une bonne affaire financière, c'est comme lorsqu'on crée une aide sociale, cela coûte de l'argent, mais c'est bien puisque c'est pour cela qu'il est là, le Budget, c'est aussi pour la qualité de vie des Monégasques. Ce qui peut ne pas être une bonne affaire financière peut - et nous en sommes tous très contents parce que c'est l'objet même que nous cherchions ensemble - être une bonne affaire pour les Monégasques.

(Applaudissements).

La deuxième petite observation, qui n'en est même pas une, c'est sur les délais. Je voudrais simplement rappeler qu'effectivement, nous avons mis un peu de temps. Le premier projet de loi a été déposé fin 2006. Ensuite il y a eu tous les débats et je dois dire que si on regardait aujourd'hui le projet qu'il y avait sur la table en 2006 et le projet que vous allez voter ce

soir, il a été parcouru un chemin formidable et je suis sûr que le projet déposé en 2006 n'aurait pas répondu à l'attente des Monégasques, vous auriez eu quelques dizaines de candidats, Monsieur le Président. Ensuite, nous avons travaillé et en plus, pendant deux ans, on voyait bien qu'on n'était pas sur les bonnes pistes et je dois dire que ce n'était pas très populaire ce jour-là, c'était le 19 juin 2008, le jour où j'ai dû retirer le texte. Mais j'ai retiré le texte lorsque j'ai vu qu'on n'en sortirait pas premièrement, et deuxièmement, qu'on était parti sur des pistes juridiques que je qualifiais de dangereuses parce qu'on risquait cette dispersion de la propriété. Donc, croyez-moi ce n'était pas de bon cœur parce que je n'avais pas forcément le beau rôle dans cette Assemblée, d'être celui qui retire le texte, c'est mon travail et je l'ai fait.

Mais, grâce à ce groupe de travail et moi je rends hommage aussi au travail qui a été fait par les Conseillers qui étaient dans ce groupe, les Conseillers de Gouvernement et les Services de l'Etat qui ont participé, parce qu'ils n'ont pas mis beaucoup de temps. Ce soir, vous allez voter une grande réforme. Elle est tout à fait spécifique et comme cela a été dit, elle ne ressemble pas, on ne pouvait pas copier à côté, parce que nous n'avons pas les mêmes problèmes qu'à côté, aucun autre pays n'a les mêmes problèmes, nous sommes très spécifiques dans ce domaine du logement. Donc, il fallait inventer, créer, et je vous assure que finalement, nous avons gagné du temps en mettant trois ans à le faire parce que le texte qui va sortir ce soir, je vous l'assure, il correspond beaucoup mieux à l'attente des Monégasques.

M. le Président.- C'est la seule chose que je voudrais qu'on retienne ce soir, il y a au moins deux raisons pour lesquelles je n'ai vraiment pas envie de polémiquer, Monsieur le Ministre, ce soir avec vous...

M. le Ministre d'Etat.- ... Non mais ce n'est pas de la polémique.

M. le Président.-... La première, c'est que c'est une grande avancée devant laquelle on se trouve et je crois que c'est cela que l'on retiendra et pas tout le reste. Et la deuxième chose, c'est que vous partagez mon analyse puisqu'en Commission Plénière d'Etude, vous avez dit la même chose que moi, c'est-à-dire qu'il ne faut pas, dans un texte pareil, regarder les bénéfices financiers éventuels de l'Etat. Vous avez dit que ce coût serait parfaitement supportable, d'ailleurs

lorsqu'on voit les estimations qu'on nous a données où on n'a certainement pas beaucoup valorisé les placements, nous arrivons pratiquement à des sommes équivalentes à celles qu'on encaisse des loyers, à peu près, légèrement défavorable mais pas plus. Donc, j'ai apprécié l'action de M. le Conseiller TONELLI dans ce groupe de travail, il a fait un très bon travail mais objectivement, je n'ai pas apprécié que le jour où on vote la loi, on fasse un titre sur des déclarations disant que ce n'était pas une bonne loi pour l'Etat, en tout cas que ce n'était pas une bonne opération pour l'Etat... Je pense que les Monégasques jugeront...

M. le Ministre d'Etat.- Ce n'était pas ...

(Hors micro, inaudible).

M. le Président.- ... c'était peut-être une petite maladresse que j'aurais bien aimé qu'on évite, mais ce n'est pas bien important au fond. Nous passons au vote. Madame POYARD-VATRICAN, vous souhaitez dire un mot ? Je vous en prie.

Mme Anne POYARD-VATRICAN.- Merci, Monsieur le Président.

Je voulais juste envoyer un signe positif à Monsieur TONELLI, en lui disant que s'il partage bien, ce que je ne doute pas les propos du Ministre d'Etat, il y a une manière très simple de démontrer. Le succès de cette loi se mesurera dans le concret et pour cela il va falloir que les Services Administratifs puissent accueillir et traiter toutes les demandes qui vont être faites par nos compatriotes en commençant par des demandes d'information. Aussi, j'espère qu'on pourra compter sur vous, Monsieur TONELLI, pour donner la bonne impulsion à vos Services. Ainsi nous pourrons juger si vos propos dans la presse traduisaient un désaccord de fond de votre part ou étaient justes maladroits.

M. le Président.- Merci. J'invite à présent Madame la Secrétaire Générale à donner lecture des articles de ce projet de loi que je vais soumettre à votre vote, comme le veut le Règlement, article par article.

Mme la Secrétaire Générale.-

TITRE PREMIER

DOMAINE D'APPLICATION DU CONTRAT
« HABITATION-CAPITALISATION »

CHAPITRE PREMIER

CARACTÈRES GÉNÉRAUX DU CONTRAT
« HABITATION-CAPITALISATION »

ARTICLE PREMIER

(Texte amendé)

Est qualifiée de contrat « habitation-capitalisation », et soumise aux dispositions de la présente loi, la convention de droit privé qui présente les caractères généraux énoncés ci-après :

- l'engagement de l'Etat de conférer au titulaire du contrat un droit personnel d'habitation d'un appartement mentionné à l'article 2, à titre onéreux, et pour une durée de 75 ans à l'issue de laquelle un nouveau contrat peut être conclu dans les conditions prévues par la présente loi ;

- l'indication d'un prix dont les modalités de calcul et le mode de versement sont fixés par la présente loi ;

- la faculté pour le titulaire d'opter à tout moment pour la renonciation au bénéfice du contrat, et d'obtenir alors le paiement, dans les conditions prévues par la présente loi, d'un capital correspondant aux sommes par lui investies en exécution du contrat ;

- au décès du titulaire, l'attribution du bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » à son conjoint de nationalité monégasque et à ses descendants en ligne directe de nationalité monégasque.

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

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article premier est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

CHAPITRE II

BIENS OBJET DU CONTRAT

ART. 2

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats « habitation-capitalisation » portant sur tout appartement situé dans un immeuble dépendant du domaine de l'Etat.

Toutefois, ne peuvent faire l'objet de contrats « habitation-capitalisation » :

1°) les appartements ou les immeubles voués à la destruction, la reconstruction, la rénovation ou l'extension, pour des opérations arrêtées par les programmes triennaux d'équipement public annexés aux lois de budget ;

2°) les logements destinés à maintenir un parc locatif à but social dans les conditions fixées par ordonnance souveraine.

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

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 2 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

CHAPITRE III

SOUSCRIPTEURS DU CONTRAT

ART. 3

(Texte amendé)

Peut seule souscrire un contrat « habitation-capitalisation », conformément aux dispositions de la présente loi, la personne physique de nationalité monégasque, locataire ou attributaire d'un appartement mentionné à l'article 2, à la condition que ni elle-même ni son conjoint non séparé de corps ne soient propriétaires, dans la Principauté, d'un local affecté à l'habitation et correspondant aux besoins du logement de leur foyer, ni titulaires de droits mobiliers ou immobiliers pouvant leur conférer la jouissance d'un tel local.

Au cours du mariage, le conjoint non séparé de corps du titulaire peut, avec l'accord de celui-ci et de l'Etat, devenir cotitulaire du contrat « habitation-capitalisation » en cours d'exécution, par voie d'avenant souscrit dans les conditions prévues aux articles 3 et 4.

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

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 3 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 4

Les personnes qui entendent souscrire un contrat « habitation-capitalisation » doivent justifier d'une capacité financière suffisante et de garanties de solvabilité, dans les conditions fixées par ordonnance souveraine.

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

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 4 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

TITRE II

FORMATION DU CONTRAT « HABITATION-CAPITALISATION »

CHAPITRE PREMIER

INFORMATION PRÉALABLE DES SOUSCRIPTEURS

ART. 5

La conclusion d'un contrat « habitation-capitalisation » portant sur un appartement mentionné à l'article 2, qu'il soit occupé, neuf, libre à la location ou rendu vacant par le départ de ses locataires, est précédée d'une information préalable des éventuels souscripteurs.

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

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 5 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 6

Il appartient au locataire ou à l'attributaire d'un appartement mentionné à l'article 2 de manifester auprès de l'Administration des Domaines son intérêt pour la conclusion d'un contrat « habitation-capitalisation », notamment pour donner suite à l'information mentionnée à l'article précédent.

Une offre de conclusion d'un contrat « habitation-capitalisation » lui est alors individuellement notifiée. Elle le renseigne sur les conditions générales de l'habitation-capitalisation et le régime du contrat ; sont joints à l'offre un état descriptif de l'appartement mentionnant la surface habitable contractuelle et une fiche individuelle précisant le prix pour lequel serait conclu le contrat ainsi que son mode de calcul.

Les modalités de calcul de la surface habitable contractuelle sont fixées dans des conditions prévues par ordonnance souveraine.

Le locataire ou l'attributaire n'est pas tenu de contracter.

Il peut toutefois, dans les trois mois, notifier à l'Administration des Domaines une demande d'établissement d'un contrat définitif. A défaut, l'offre devient caduque.

Cette caducité ne fait pas obstacle à ce que le locataire ou l'attributaire manifeste à nouveau son intérêt auprès de l'Administration des Domaines dans les formes et conditions prévues au présent article.

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

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 6 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

CHAPITRE II

CONCLUSION DU CONTRAT « HABITATION-CAPITALISATION »

ART. 7

Le contrat « habitation-capitalisation » est établi et notifié au souscripteur par les services compétents de l'Etat, dans les trois mois de la demande du locataire ou de l'attributaire.

Les formalités de signature du contrat « habitation-capitalisation » sont accomplies auprès de l'Administration des Domaines.

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

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 7 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

CHAPITRE III

CONTENU DU CONTRAT « HABITATION-CAPITALISATION »

SECTION 1

MENTIONS OBLIGATOIRES

ART. 8

(Texte amendé)

Le contrat « habitation-capitalisation » comporte :

1°) la description précise de l'appartement faisant l'objet du contrat qui mentionne notamment la surface habitable contractuelle ;

2°) le prix du contrat, sa méthode de calcul, ses modalités de paiement et son mode de financement ;

3°) le mode de calcul du capital exigible en cas d'extinction du contrat pour une cause de rupture anticipée ou l'arrivée du terme ;

4°) la date d'effet du contrat, son terme ainsi que la date d'entrée en jouissance du titulaire ;

5°) la part du capital exigible à l'extinction du contrat constitutive de la retenue de garantie dont le montant ne peut être supérieur à deux mois de loyer moyen de l'appartement ayant servi de référence à la détermination du prix ;

6°) un tableau d'amortissement en cas de crédit de la part de l'Etat.

Le contrat « habitation-capitalisation » indique en outre :

1°) la faculté pour le titulaire de se libérer, par anticipation et sans pénalité, du paiement des sommes restant dues, dans les conditions prévues par la présente loi ;

2°) la stipulation que le conjoint de nationalité monégasque et les descendants en ligne directe de nationalité monégasque bénéficieront du contrat « habitation-capitalisation » au décès du titulaire du contrat ;

3°) le droit, pour le titulaire, en cas de renonciation au bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » à sa demande, de conclure un contrat de location aux conditions applicables, lors de l'extinction du contrat, aux immeubles domaniaux à usage d'habitation ;

4°) l'obligation de justifier d'une assurance couvrant les risques dont le titulaire doit répondre au titre de son habitation.

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

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 8 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

SECTION 2

CALCUL ET PAIEMENT DU PRIX

ART. 9

Le prix indiqué dans le contrat « habitation-capitalisation » est calculé sur la base de 1,5 fois le loyer moyen au mètre carré dans l'immeuble, hors charges, arrêté au jour de l'offre contractuelle individuelle, sur une durée de 20 ans, en tenant compte des paramètres usuels relatifs à la détermination du loyer.

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

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 9 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 10

(Texte amendé)

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

Toutefois, et à condition de verser un apport personnel minimal, dont le pourcentage est fixé par ordonnance souveraine sans pouvoir excéder 15 % du prix du contrat, le souscripteur peut bénéficier d'un crédit amortissable de la part de l'Etat à un taux effectif global de 3 % l'an. Le paiement du solde du prix s'effectue alors par versements de montant égal et échelonnés sur des durées maximales variables, savoir 10 ans, 15 ans, 20 ans, 25 ans ou 30 ans.

Le taux d'intérêt auquel l'Etat consent un crédit amortissable aux futurs souscripteurs peut être modifié dans les conditions prévues par ordonnance souveraine.

Toutefois, dès lors qu'il se trouve inscrit au contrat « habitation-capitalisation » du souscripteur, le taux auquel celui-ci doit s'acquitter de ses versements périodiques est fixe.

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

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 10 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 11

(Texte amendé)

Le titulaire peut se libérer par anticipation, et sans pénalité, du paiement des sommes restant dues auxquelles n'est plus appliqué de taux d'intérêt, dans les conditions prévues par la présente loi.

M. le Président.- Je mets l'article 11 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 11 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 12

(Texte amendé)

Le titulaire d'un contrat « habitation-capitalisation » ne peut être admis au bénéfice de l'Aide Nationale au Logement pour le paiement échelonné du prix.

M. le Président.- Je mets l'article 12 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 12 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

TITRE III

EFFETS DU CONTRAT « HABITATION-CAPITALISATION »

CHAPITRE PREMIER

OBLIGATIONS ET DROITS DU BÉNÉFICIAIRE

ART. 13

(Texte amendé)

Le contrat « habitation-capitalisation » emporte pour son titulaire les obligations suivantes :

- payer le prix du contrat « habitation-capitalisation » à la signature ou aux termes convenus ;

- user personnellement du logement en bon père de famille et l'occuper de manière effective, suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat « habitation-capitalisation » et payer les charges locatives y afférentes ;

- répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du contrat « habitation-capitalisation » dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute de l'Etat propriétaire du logement ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

- prendre à sa charge l'entretien courant du logement ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par arrêté ministériel, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction ou cas fortuit ;

- remettre, lors de l'extinction du contrat, les lieux en l'état où ils se trouvaient lorsqu'il en a pris possession soit en qualité de locataire ou d'attributaire, soit en qualité de titulaire, à l'exclusion des travaux ou des aménagements régulièrement autorisés par l'autorité administrative compétente ;

- s'assurer contre les risques dont il doit répondre au titre de son habitation et en justifier lors de la signature du contrat puis, chaque année, à la demande de l'Etat.

M. le Président.- Je mets l'article 13 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 13 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 14

(Texte amendé)

Le contrat « habitation-capitalisation » confère à son titulaire le droit de :

- consentir un bail, avec l'accord de l'Administration des Domaines et aux conditions en vigueur pour les immeubles domaniaux à usage d'habitation, à un membre de sa famille ou à un locataire de nationalité monégasque lorsque pour raison professionnelle ou familiale, il est, lui-même ou son conjoint, contraint à un éloignement de la Principauté en dehors du département français limitrophe ou de la province italienne la plus proche ;

- réaliser tous travaux de transformation, d'adjonction, d'amélioration, de modification à l'intérieur des volumes dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur et de celles afférentes à l'immeuble ;

- renoncer à tout moment au bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » et obtenir le versement du capital exigible en cas d'extinction du contrat selon les modalités prévues par la présente loi ;

- en cas d'extinction du contrat « habitation-capitalisation », rester dans les lieux, objet de ce contrat, en qualité de locataire et selon les conditions applicables, lors de l'extinction du contrat, aux immeubles domaniaux à usage d'habitation.

M. le Président.- Je mets l'article 14 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 14 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

CHAPITRE II

ENGAGEMENTS ET ATTRIBUTIONS DE L'ÉTAT

ART. 15

(Texte amendé)

Par le contrat « habitation-capitalisation », l'Etat s'engage à :

- assurer au titulaire la jouissance paisible du logement ;

- entretenir les locaux en sa qualité de propriétaire et y faire toutes les réparations autres que les réparations locatives telles que définies par arrêté ministériel ;

- ne pas s'opposer aux aménagements ou transformations réalisés par le titulaire dès lors que ceux-ci sont conformes aux règles d'urbanisme et à celles afférentes à l'immeuble ;

- tenir un compte individuel ouvert au profit du titulaire sur lequel sont inscrits les versements correspondants au prix du contrat « habitation-capitalisation », les dates des versements et leur évolution ;

- informer au moins annuellement le titulaire de la situation de son compte individuel et de l'état de son contrat ;

- verser au titulaire le capital exigible, dans tous les cas où il est mis fin au contrat « habitation-capitalisation », selon les modalités prévues par la présente loi.

M. le Président.- Je mets l'article 15 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 15 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 16

(Texte amendé)

Par le contrat « habitation-capitalisation », l'Etat est en droit de :

- percevoir le paiement du prix dû par le titulaire au titre du contrat « habitation-capitalisation » ;

- faire procéder, en cas de défaillance du titulaire dans ses obligations d'entretien ou de remise en état des lieux, aux réparations et travaux nécessaires, par un tiers et aux frais du titulaire ;

- prélever sur la part du capital à verser dans la limite mentionnée à l'article 8, constitutive de la retenue de garantie, une provision calculée sur la base d'une estimation du coût des travaux nécessaires à la remise en état des lieux ;

- prononcer la résiliation du contrat lorsque celle-ci intervient de plein droit dans les conditions prévues à la première section du Chapitre III du Titre IV.

M. le Président.- Je mets l'article 16 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 16 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

TITRE IV

EXTINCTION DU CONTRAT « HABITATION-CAPITALISATION »

ART. 17

(Texte amendé)

Le contrat « habitation-capitalisation » s'éteint par l'expiration du temps pour lequel il a été conclu ou par la renonciation du titulaire à poursuivre le contrat jusqu'à son terme.

Le contrat « habitation-capitalisation » peut également cesser par l'effet de sa résiliation dans les conditions prévues au chapitre III du présent titre.

M. le Président.- Je mets l'article 17 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 17 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

CHAPITRE PREMIER

DE LA SURVENANCE DU TERME

ART. 18

(Texte amendé)

La survenance du terme du contrat « habitation-capitalisation » rend exigible le capital au profit du titulaire.

Le versement du capital intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par ordonnance souveraine.

Le montant du capital payé par l'Etat au titulaire correspond à celui des sommes antérieurement versées en exécution du contrat « habitation-capitalisation », arrêtees au jour de la survenance du terme, déduction faite de la retenue de garantie mentionnée à l'article 8 et réactualisées à partir du jour du premier versement selon un taux identique à celui en vigueur pour l'évolution des loyers des appartements mentionnés à l'article 2 et dans des conditions prévues par ordonnance souveraine en fonction de l'évolution du coût de la vie, le montant des intérêts versés, en cas de paiement du prix à crédit, restant acquis à l'Etat.

M. le Président.- Je mets l'article 18 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 18 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 19

(Texte amendé)

Un an au moins avant le terme du contrat « habitation-capitalisation », l'Administration des Domaines notifie au titulaire qu'il lui appartient de se déterminer en faveur de l'une des options suivantes :

- soit conclure, immédiatement et pour le même appartement, un nouveau contrat « habitation-capitalisation » dans les formes et conditions prévues par la présente loi ;

- soit ne pas conclure de nouveau contrat « habitation-capitalisation » mais prétendre à la qualité de locataire, dans les conditions prévues au second alinéa de l'article 21.

Le choix du titulaire est notifié au Ministre d'Etat trois mois au moins avant le terme du contrat.

Au-delà de ce délai, et à défaut d'option de sa part, le titulaire est considéré comme ayant renoncé à son droit de conclure un nouveau contrat « habitation-capitalisation ».

M. le Président.- Je mets l'article 19 aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 19 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 20

(Texte amendé)

Lorsque le titulaire opte pour la conclusion d'un nouveau contrat « habitation-capitalisation », l'Etat ne peut s'y opposer que pour des motifs d'utilité publique ou dans les cas prévus au chiffre 1°) du deuxième alinéa de l'article 2.

En vue du paiement du prix afférent au nouveau contrat « habitation-capitalisation », le titulaire peut solliciter que les sommes exigibles au titre du précédent contrat, sans lui être versées, soient affectées au paiement de ce prix.

M. le Président.- Je mets l'article 20 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 20 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 21

(Texte amendé)

Lorsque le titulaire décide de ne pas conclure un nouveau contrat « habitation-capitalisation », il perçoit le capital exigible dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 18.

L'Administration des Domaines lui propose alors de conclure un contrat de location pour un appartement mentionné à l'article 2, aux conditions applicables, lors de l'expiration du contrat « habitation-capitalisation », aux immeubles domaniaux à usage d'habitation.

M. le Président.- Je mets l'article 21 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 21 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

CHAPITRE II

DE LA RENONCIATION AU BÉNÉFICE DU CONTRAT

SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ART. 22

(Texte amendé)

Le titulaire peut, à tout moment, renoncer de manière non équivoque au bénéfice du contrat « habitation-capitalisation ».

Toutefois, pendant le mariage, le consentement de son conjoint est requis.

La renonciation est notifiée à l'Administrateur des Domaines. Elle est accompagnée des pièces définies par ordonnance souveraine.

Elle est effective dans les quinze jours à compter de sa réception par le Ministre d'Etat et rend alors le capital exigible.

M. le Président.- Je mets l'article 22 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 22 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 23

(Texte amendé)

Lorsque la renonciation au bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » intervient, soit postérieurement au paiement intégral du prix, soit en cas de divorce ou de décès du titulaire, soit encore dans les situations prévues au cinquième alinéa de l'article 34, le montant du capital exigible correspond à celui des sommes antérieurement versées en exécution du contrat, arrêtées au jour de l'extinction du contrat, déduction faite de la retenue de garantie mentionnée à l'article 8 et réactualisées à partir du jour du premier versement selon un taux identique à celui en vigueur pour l'évolution des loyers des appartements mentionnés à l'article 2 et dans des conditions prévues par ordonnance souveraine en fonction de l'évolution du coût de la vie les intérêts versés, en cas de paiement du prix à crédit, restant acquis à l'Etat.

Le versement du capital intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par ordonnance souveraine.

M. le Président.- Je mets l'article 23 aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 23 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 24

(Texte amendé)

Lorsque la renonciation intervient entre la date à laquelle a été payée la moitié du prix et la date à laquelle est prévu le paiement intégral de ce prix, le montant du capital exigible est celui prévu à l'article précédent, déduction faite du total des loyers moyens ayant servi à la détermination du prix du contrat ; ce total est toutefois réactualisé en fonction de l'évolution du coût de la vie dans des conditions prévues par ordonnance souveraine.

Lorsque la renonciation intervient antérieurement à la date à laquelle a été payée la moitié du prix, le montant du capital exigible est réduit comme le prévoit l'alinéa précédent. En outre, le titulaire se voit privé du droit de conclure un nouveau contrat « habitation-capitalisation » pour quelque appartement mentionné à l'article 2 que ce soit au cours des dix années qui suivent sa renonciation.

M. le Président.- Je mets l'article 24 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 24 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 25

(Texte amendé)

Dans tous les cas de renonciation de sa part, le titulaire de nationalité monégasque peut demander à conclure un contrat de location d'un appartement mentionné à l'article 2 dans les conditions applicables, lors de l'extinction du contrat « habitation-capitalisation », aux immeubles domaniaux à usage d'habitation.

M. le Président.- Je mets l'article 25 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 25 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

SECTION 2

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

SOUS-SECTION 1

DU DÉCÈS DU TITULAIRE
DU CONTRAT « HABITATION-CAPITALISATION »

ART. 26

(Texte amendé)

Le décès du titulaire du contrat « habitation-capitalisation » transfère le bénéfice de celui-ci au conjoint de nationalité monégasque ainsi qu'aux descendants en ligne directe de nationalité monégasque dudit titulaire, en qualité de bénéficiaires désignés, dès la notification du décès au Ministre d'Etat.

M. le Président.- Je mets l'article 26 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 26 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 27

(Texte amendé)

Le bénéficiaire du contrat « habitation-capitalisation » au profit d'un bénéficiaire désigné échappe aux règles de droit commun applicables à la succession du titulaire décédé.

Le bénéficiaire désigné est réputé avoir eu droit au bénéfice du contrat dès sa conclusion.

Lorsque le bénéficiaire désigné a également la qualité d'héritier du titulaire décédé, il conserve le droit au bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » même en cas de renonciation de sa part à la succession.

Les sommes dues au bénéficiaire désigné et aux personnes mentionnées à l'article 30 en exécution du contrat « habitation-capitalisation » échappent aux poursuites des créanciers du titulaire décédé.

M. le Président.- Je mets l'article 27 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 27 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 28

(Texte amendé)

Au décès du souscripteur initial ou du conjoint monégasque survivant cotitulaire du contrat avec son époux prédécédé, tout bénéficiaire désigné devient titulaire du contrat « habitation-capitalisation » et exerce les droits nés de celui-ci en lieu et place du précédent titulaire ; il est également tenu des obligations du contrat et doit s'acquitter des versements restant dus pour le paiement du solde du prix.

Il peut toutefois choisir de renoncer au bénéfice du contrat « habitation-capitalisation ». Dans ce cas, sa renonciation est notifiée dans les formes prévues à l'article 22. Le versement du capital exigible intervient alors aux conditions de forme et de délai prévues à l'article 23.

Lorsque, au décès du titulaire, plusieurs personnes sont bénéficiaires désignées du contrat, leurs droits s'exercent en indivision d'un commun accord dans les conditions prévues aux deux alinéas précédents.

Si elles décident de renoncer au bénéfice du contrat, le capital exigible est alors partagé en autant de parts égales que de personnes pouvant y prétendre au moment du décès.

En cas de désaccord entre les bénéficiaires désignés, le bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » peut être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par le Tribunal de Première Instance, saisi par la partie la plus diligente, et statuant en matière contentieuse conformément aux dispositions de l'article 850 du Code de Procédure Civile, au profit exclusif

de l'un d'eux, sous réserve d'un partage du capital résultant des sommes déjà versées, à parts égales, entre toutes les personnes pouvant y prétendre au moment du décès.

Au cours de l'indivision, les bénéficiaires désignés sont codébiteurs solidaires de leurs obligations envers l'Etat, nées du contrat « habitation-capitalisation ».

M. le Président.- Je mets l'article 28 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 28 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 29

Lorsque le bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » revient à un ou plusieurs descendants mineurs, les règles de droit commun en ce qui concerne leur capacité sont applicables, et notamment les dispositions concernant le régime d'administration légale de leurs biens et le contrôle du juge tutélaire.

M. le Président.- Je mets l'article 29 aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 29 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 30

(Texte amendé)

Le conjoint non séparé de corps et les descendants en ligne directe de nationalité étrangère du titulaire ne peuvent prétendre à la qualité de bénéficiaire désigné.

Ils peuvent toutefois prétendre à une part du capital résultant des sommes antérieurement versées en exécution du contrat « habitation-capitalisation » et calculé dans les conditions prévues à l'article 23.

Cette part s'obtient en divisant le montant du capital par le nombre de bénéficiaires désignés et des personnes visées au premier alinéa pouvant y prétendre au moment du décès.

Le versement par l'Etat de la part du capital revenant aux personnes visées au premier alinéa intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par ordonnance souveraine.

Dans ce cas, lors de l'extinction du contrat, le capital à verser aux bénéficiaires désignés sera réduit de la part du capital ayant donné lieu au paiement au profit des personnes visées au premier alinéa.

M. le Président.- Je mets l'article 30 amendé aux voix.

Monsieur NOTARI souhaite intervenir, avant le vote, nous vous écoutons.

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

C'était juste pour rajouter la remarque de Monsieur CELLARIO, juste pour rajouter un mot « chacun ».

M. le Président.- En fait, ce n'était pas le même article, je crois.

M. Claude CELLARIO.- Monsieur le Président, en fait je crois que c'est une erreur de ma part. Le texte tel qu'il est rédigé est le bon texte.

M. le Président.- C'est bien ce qui m'avait semblé. Je vais donc mettre aux voix cet article 30 amendé, puisque nous sommes tous d'accord sur sa rédaction telle qu'elle vient d'être lue.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 30 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

SOUS-SECTION 2

DU DIVORCE ET DE LA SÉPARATION DE CORPS

ART. 31

(Texte amendé)

Lorsque deux époux sont titulaires d'un contrat « habitation-capitalisation », leur divorce ou leur séparation de corps n'est pas une cause d'extinction dudit contrat.

Toutefois, ils peuvent, d'un commun accord, décider d'y mettre fin en renonçant à son bénéfice dans les formes prévues à l'article 22. Le versement du capital exigible intervient alors aux conditions prévues à l'article 23.

En cas de désaccord entre les époux, le bénéfice du contrat « habitation-capitalisation » peut être attribué à l'un d'eux selon la procédure prévue à l'article 28.

M. le Président.- Je mets l'article 31 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 31 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

CHAPITRE III

DE LA RÉSILIATION DU CONTRAT

SECTION 1

DE LA RÉSILIATION DE PLEIN DROIT

ART. 32

(Texte amendé)

Le contrat « habitation-capitalisation » est résilié de plein droit par l'Etat :

1°) en cas d'absence de bénéficiaire désigné au décès du titulaire du contrat ;

2°) en cas d'inexécution par le titulaire de ses obligations relatives soit au paiement du prix du contrat, soit aux conditions prévues par la loi pour consentir un bail sur le logement ou y réaliser des travaux et des aménagements ;

3°) en cas de destruction totale du logement, objet du contrat ;

4°) en cas d'attribution au titulaire d'un nouvel appartement mentionné à l'article 2 ;

5°) faute d'occupation effective du logement, objet du contrat, sauf le cas visé au premier tiret de l'article 14.

La résiliation intervient dans les conditions prévues aux articles suivants.

M. le Président.- Je mets l'article 32 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 32 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 33

En l'absence de bénéficiaire désigné au décès du titulaire du contrat, le Ministre d'Etat prononce la résiliation du contrat.

L'Etat verse alors aux personnes mentionnées au 1^{er} alinéa de l'article 30, la part du capital leur revenant.

Le versement du capital intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par ordonnance souveraine.

En l'absence de bénéficiaire désigné et de personne mentionnée au 1^{er} alinéa de l'article 30, le capital exigible reste acquis à l'Etat.

M. le Président.- Je mets l'article 33 aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 33 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 34

(Texte amendé)

Lorsque le Ministre d'Etat constate l'inexécution par le titulaire de ses obligations relatives, soit au paiement du prix du contrat, soit aux conditions prévues par la loi pour consentir un bail sur le logement ou y réaliser des travaux et des aménagements, il notifie au titulaire une mise en demeure de se conformer aux prescriptions légales et lui impartit, pour ce faire, un délai de trois mois à compter de la notification.

Le titulaire est, si nécessaire, entendu en ses explications ou dûment appelé à les fournir.

Si la mise en demeure n'est pas suivie d'effet dans le délai impartit, le Ministre d'Etat peut prononcer la résiliation du contrat.

Le montant du capital exigible est alors réduit du total des loyers moyens ayant servi à la détermination du prix du contrat, comme le prévoit l'article 24.

Toutefois, cette réduction n'a pas lieu lorsque la défaillance du titulaire est d'ordre financier et résulte d'une baisse de revenus consécutive à une perte d'emploi indépendante de sa volonté, par suite de maladie, d'accident grave, d'invalidité, de l'état de cessation des paiements de son entreprise ou d'un licenciement pour motif économique ou par suppression d'emploi ou compression de personnel.

Dans les deux cas, le versement du capital intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par ordonnance souveraine.

M. le Président.- Je mets l'article 34 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 34 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 35

Lorsque le Ministre d'Etat constate que le logement sur lequel porte le contrat « habitation-capitalisation » est détruit en totalité par cas fortuit, il prononce la résiliation du contrat de plein droit.

Dans ce cas, l'Etat verse au titulaire le capital prévu à l'article 23. Le versement du capital intervient dans le mois de la réception des pièces nécessaires au paiement telles que définies par ordonnance souveraine.

En outre, si un contrat « habitation-capitalisation » est conclu pour un nouvel appartement mentionné à l'article 2, le titulaire conserve pour cet appartement la durée d'habitation acquise dans le logement détruit ; le nouveau contrat « habitation-capitalisation » est réputé conclu à la date du premier.

M. le Président.- Je mets l'article 35 aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 35 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 36

Le titulaire d'un contrat « habitation-capitalisation » peut obtenir l'attribution d'un nouvel appartement mentionné à l'article 2 en fonction de l'évolution de ses besoins de logement.

Une telle attribution emporte la résiliation de plein droit du contrat « habitation-capitalisation » qui est prononcée par le Ministre d'Etat.

Cette résiliation intervient à la date d'effet, soit du contrat de location, soit du contrat « habitation-capitalisation », signé pour le nouveau logement.

Lorsqu'un nouveau contrat « habitation-capitalisation » est signé, et en vue du paiement du prix y afférent, le titulaire peut solliciter que les sommes exigibles au titre du précédent contrat, sans lui être versées, soient affectées au paiement de ce prix.

M. le Président.- Je mets l'article 36 aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 36 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 37

(Texte amendé)

Toute personne qui occupe, en exécution d'un contrat « habitation-capitalisation », un appartement mentionné à l'article 2, et qui devient, par l'effet de la présente loi, titulaire d'un autre contrat « habitation-capitalisation », est tenue, dans les trois mois de la titularité du second contrat, de notifier au Ministre d'Etat son choix en faveur de l'un ou l'autre de ces contrats.

Le choix ainsi exprimé en faveur de l'un des contrats « habitation-capitalisation » emporte la résiliation de plein droit de l'autre. Celle-ci est prononcée par le Ministre d'Etat.

Le versement du capital exigible au titre du contrat résilié intervient alors aux conditions prévues à l'article 23.

A défaut de choix exprimé par le titulaire dans le délai prévu au premier alinéa, le Ministre d'Etat lui notifie une mise en demeure de se conformer aux prescriptions légales et lui impartit, pour ce faire, un délai d'un mois à compter de la notification.

Si la mise en demeure n'est pas suivie d'effet dans le délai impartit, le Ministre d'Etat prononce la résiliation du second contrat « habitation-capitalisation » laquelle entraîne le versement du capital exigible y afférent aux conditions prévues à l'article 23.

La même procédure est applicable lorsque la personne qui devient titulaire d'un contrat « habitation-capitalisation » occupe déjà un appartement mentionné à l'article 2 en qualité de locataire. Dans ce cas, il lui appartient alors de se déterminer en faveur, soit du maintien de son contrat de location, soit du bénéfice du contrat « habitation-capitalisation ».

M. le Président.- Je mets l'article 37 amendé aux voix, en vous rappelant le dispositif de la loi qui comporte 45 articles, nous sommes donc presque arrivés au bout, mais je vous demande un peu de silence s'il vous plaît, pour les quelques articles qui nous restent à voter. Donc, je mets aux voix l'article 37 amendé.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 37 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 38

Dans tous les cas de résiliation de plein droit prévus aux articles 32 à 37, le président du tribunal de première instance, saisi et statuant comme en matière de référé, peut ordonner qu'il soit sursis à l'exécution de la décision de résiliation.

Il appartient alors à la partie la plus diligente de saisir le tribunal de première instance au fond.

La décision de sursis cesse de produire effet dès lors que l'instance introduite au fond a abouti au prononcé d'une décision passée en force de chose jugée.

M. le Président.- Je mets l'article 38 aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 38 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

SECTION 2

DE LA RÉSILIATION PAR VOIE JUDICIAIRE

ART. 39

Sans préjudice des résiliations prononcées de plein droit prévues à la section 1 du présent chapitre, l'une des parties au contrat « habitation-capitalisation » peut toujours demander en justice la résiliation pour inexécution de ses obligations par l'autre partie, en application du droit commun des contrats et de l'article 1039 du Code civil.

M. le Président.- Je mets l'article 39 aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 39 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

TITRE V

DISPOSITIONS FINALES

ART. 40

Toute notification prescrite par la présente loi est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

M. le Président.- Je mets l'article 40 aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 40 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 41

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux locaux accessoires, tels que caves ou combles, ayant, le cas échéant, fait l'objet d'un contrat « habitation-capitalisation ».

Elles ne sont pas applicables aux emplacements de stationnement de véhicules.

M. le Président.- Je mets l'article 41 aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 41 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 42

Il est ajouté à l'article 1939 du Code civil, un chiffre 10° rédigé comme suit :

« 10° La créance de l'Etat résultant d'un contrat « habitation-capitalisation », sur le prix de tout ce qui garnit l'appartement objet du contrat.

Le même privilège a lieu pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du contrat ».

M. le Président.- Je mets l'article 42 aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 42 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 43

(Texte amendé)

Sont insaisissables, avant qu'il ne les ait perçues de l'Etat, les sommes dues au titulaire en exécution d'un contrat « habitation-capitalisation ».

M. le Président.- Je mets l'article 43 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 43 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 44

(Texte amendé)

La présente loi entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2009.

Le délai prévu à l'article 7 est porté à six mois pour toutes les demandes de locataires ou d'attributaires notifiées dans l'année de la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

M. le Président.- Je mets l'article 44 amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 44 est adopté.

(Adopté).

Mme la Secrétaire Générale.-

ART. 45

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public.

Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les conventions, clauses, stipulations et arrangements, qui ont pour conséquence de faire échec aux dispositions de la présente loi.

M. le Président.- Je mets l'article 45 aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 45 est adopté

(Adopté).

Avant de soumettre à votre vote l'ensemble de la loi, je voudrais rappeler aux téléspectateurs de la Principauté que, s'ils souhaitent suivre la deuxième partie de notre séance après la suspension de séance à laquelle je vais procéder juste après le vote, ils peuvent le faire sur le site du Conseil National. Vous savez que nous aborderons tout à l'heure un autre sujet important qui porte sur la désaffectation, à l'avenue de l'Annonciade, de quatre parcelles dépendant du domaine public de l'Etat, donc ils pourront le faire sur www.conseilnational.mc., comme

ils peuvent aussi - pour tous ceux qui s'intéressent dans le détail à ce texte complexe et important que nous allons voter maintenant - le trouver sur le site du Conseil National. Tous ceux qui veulent lire ce texte, peuvent dès maintenant aller le consulter sur notre site du parlement monégasque.

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

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

La loi est adoptée à l'unanimité.

(Adopté ;

M. Gérard BERTRAND, Mme Brigitte BOCCONE-PAGES, M. Alexandre BORDERO, Mme Sophie BOUHNİK-LAVAGNA, MM. Marc BURINI, Claude CELLARIO, Philippe CLERISSI, Mme Catherine FAUTRIER, MM. Jean-Charles GARDETTO, Eric GUAZZONNE, Pierre LORENZI, Mme Nicole MANZONE-SAQUET, MM. Bernard MARQUET, Roland MARQUET, Fabrice NOTARI, Laurent NOUVION, Mme Anne POYARD-VATRICAN, MM. Jean-François ROBILLON, Guillaume ROSE, Christophe SPILIOTIS-SAQUET, Christophe STEINER, Pierre SVARA et M. Stéphane VALERI votent pour).
(Applaudissements du public).

Je vais à présent suspendre la séance pour que nous puissions aller nous restaurer, pour environ trois quarts d'heure. La séance est suspendue.

—

(La séance est suspendue à 20 heures 55).

—

(La séance est reprise à 21 heures 50).

—

M. le Président.- La séance est reprise.

L'ordre du jour se poursuit à présent avec l'examen du deuxième projet de loi :

2) *Projet de loi, n° 858, prononçant la désaffectation, à l'avenue de l'Annonciade, de quatre parcelles dépendant du domaine public de l'Etat*

Madame la Secrétaire Générale, nous vous écoutons pour la lecture de l'exposé des motifs de ce projet de loi.

Mme la Secrétaire Générale.-

EXPOSE DES MOTIFS

Au titre de son domaine public, l'Etat est propriétaire de quatre parcelles, situées à l'avenue de l'Annonciade, constituées principalement de terrains totalement enclavés et fortement pentus.

En vue de participer à une opération immobilière au terme de laquelle il deviendrait propriétaire d'un certain nombre de biens immobiliers situés dans l'immeuble construit, l'Etat désire réaliser la cession des parcelles dont s'agit.

L'opération immobilière envisagée consiste en l'édification, par un promoteur privé, d'un immeuble de grande hauteur sur diverses parcelles de terrain situées en bordure de frontière, comprenant notamment les numéros 30, 30 bis, 32 et 34 de l'avenue de l'Annonciade.

Pour ce qui est du montage juridique de l'opération, en échange des parcelles détenues par l'Etat, le promoteur procéderait à la dation, dans l'ensemble construit, de 11.000 m² de logements, 2.000 m² de surfaces commerciales et de bureaux, ainsi que de cent soixante-dix places de stationnement dans le sous-sol.

Par ailleurs, l'Etat ferait l'acquisition, à des conditions avantageuses, de 5.000 m² d'appartements dans la construction projetée.

Il peut en outre être souligné que ces 16.000 m² de logements se situent dans le même immeuble, dont ils occupent les deux tiers de la hauteur, atteignant ainsi les étages élevés, qualifiés de « nobles », dudit immeuble.

Dès lors, les surfaces ainsi acquises permettraient à l'Etat de disposer, d'une part, d'environ cent soixante appartements qui seront, bien entendu, appelés à être donnés à bail à des Monégasques en attente d'un logement, d'autre part, de places de stationnement et, enfin, de locaux commerciaux et à usage de bureaux.

L'opération projetée, dont l'utilité publique est directement liée aux possibilités offertes, à des conditions avantageuses pour le Trésor, quant au logement des Monégasques, ne peut toutefois se concrétiser qu'après la désaffectation des quatre parcelles dont s'agit. La première parcelle, d'une superficie de 1.547,65 m², est une dépendance du Collège de Monte-Carlo, en nature de cour de récréation ([article premier](#)). Les trois autres parcelles, de faibles superficies, estimées respectivement à 56 m², 70,75 m² et 88,20 m², sont constituées, l'une d'un escalier public ([article 2](#)), l'autre d'un trottoir public ([article 3](#)), la dernière étant en nature de voie publique et en partie utilisée pour le stationnement de quelques véhicules ([article 4](#)).

Aussi, conformément à l'article 33 de la Constitution, l'intervention du législateur est-elle requise afin que soit prononcée, à l'avenue de l'Annonciade, la désaffectation des parcelles susmentionnées.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

M. le Président.- Je vous remercie Madame la Secrétaire Générale.

Je donne la parole à notre Vice-Président, Monsieur Bernard MARQUET, pour la lecture du rapport qu'il a établi au nom de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

M. Bernard MARQUET - Merci, Monsieur le Président.

Le projet de loi, n° 858, prononçant la désaffectation de quatre parcelles dépendant du domaine public de l'Etat, à l'avenue de l'Annonciade, a été transmis à notre Assemblée le 5 décembre 2008. Il a été déposé lors de la Séance Publique du 12 décembre 2008 au cours de laquelle il a été renvoyé devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

Le projet de loi n° 858 se substitue à un précédent projet de loi portant le même intitulé, transmis au Conseil National le 4 décembre 2006, enregistré par le Secrétariat Général sous le numéro 832. Il convient de souligner que les articles du projet de loi initial n'ont pas été modifiés. Le dépôt d'un nouveau texte s'explique par le changement substantiel du montage juridique de l'opération, détaillé dans l'exposé des motifs.

Il convient d'ajouter que dans sa lettre, en date du 12 décembre 2008, S.E. M. le Ministre d'Etat a demandé, en application de l'article 88 du Règlement intérieur du Conseil National, que le projet de loi soit examiné dans le cadre d'une procédure d'urgence.

L'usage de la procédure d'urgence était motivé par l'échéance proche d'accords passés avec les propriétaires de parcelles situées dans l'assiette du projet global, qui pouvaient être remis en cause si la loi de déclassement n'était pas votée avant le 31 décembre 2008.

Force est de constater que les risques ayant motivé l'urgence initiale ne se sont pas réalisés à la connaissance de la Commission. Votre Rapporteur entend souligner une nouvelle fois, comme cela avait été le cas dans le cadre du Budget Primitif 2009, la mauvaise qualité des informations reçues ainsi que les conditions de travail difficilement acceptables dans lesquelles le Gouvernement a placé l'ensemble des Elus.

En effet, le projet de loi a été déposé quelques jours seulement avant l'ouverture des séances publiques portant sur la loi de projet de Budget Primitif pour l'exercice 2009, période la plus chargée de l'année pour l'Assemblée.

De plus, l'étude du projet par la Commission des Finances a fait l'objet d'une cinquantaine de questions transmises en deux vagues, auxquelles le Gouvernement s'est contenté de fournir des réponses partielles et de façon sporadique.

Néanmoins consciente des enjeux économiques, financiers et sociaux d'un tel projet, la Commission des Finances s'est réunie à plusieurs reprises avant la fin de l'année 2008. Elle a constaté qu'elle n'était pas suffisamment informée pour se prononcer dans l'urgence et a donc refusé de se plier à un calendrier intenable, qui ne lui aurait pas permis d'avoir le recul nécessaire pour faire les meilleurs choix, sur un projet lourd de conséquences pour le pays.

A ce stade, votre Rapporteur entend rappeler l'engagement pris par S.E. M le Ministre d'Etat, lors des derniers débats budgétaires, quant à l'amélioration des conditions de travail et d'échange entre les Elus et le Gouvernement.

Plus récemment, ce projet de loi a fait l'objet d'un examen en Commission des Finances, en présence des Membres du Gouvernement, le 21 janvier 2009 et en Commission Plénière d'Etude, le 30 janvier 2009.

La désaffectation des parcelles appartenant au domaine public de l'Etat doit permettre la réalisation d'une opération immobilière qui consiste, après adjonction des parcelles actuellement sous le contrôle d'un promoteur, en l'édification d'un immeuble de grande hauteur dont l'assise est totalement située en territoire monégasque sur une assiette foncière totale de 3.186 m². S'y jouxtent des parcelles d'une surface équivalente, propriété du promoteur, situées en territoire français et destinées à la réalisation d'un jardin d'agrément.

Cette opération dite de la « Tour Odéon » prévoyait, dans sa version initiale, que l'Etat obtienne en échange de ses parcelles la dation de 4.000 m² de bâti dans l'ensemble construit et des conditions totalement différentes quant à la suite du montage juridique et financier.

S'agissant du nouveau montage, ses modalités n'ont cessé d'évoluer suite aux demandes déterminées de notre Assemblée, entre la date de dépôt du projet et la date d'élaboration du présent rapport. Dans la version présentée dans la lettre de S.E. M. le Ministre d'Etat du 29 janvier 2009, l'Etat obtiendrait en échange des mêmes parcelles la dation de 11.000 m² de logements et de 2.000 m² de surfaces commerciales et de bureaux, ainsi que 170 places de stationnement.

Par ailleurs, il est prévu que l'Etat se porte acquéreur de 2.700 m² supplémentaires au prix de 24.000 € du m² et qu'il obtienne 2.300 m² d'appartements dans la phase I, en échange de 6.000 m² de droits à bâtir résidentiels plus les parkings correspondants dans le futur ensemble immobilier « Annonciade II » au bénéfice de la S.C.I Odéon.

Pour comprendre l'équilibre du montage juridique, il est nécessaire d'avoir à l'esprit que préalablement à la négociation entre l'Etat et le promoteur, l'Ordonnance Souveraine portant délimitation, plans de coordination et règlement particulier d'urbanisme, de construction et de voirie du Quartier ordonnancé du Vallon de La Rousse, avait été modifié le 29 juin 2006.

Or, cette modification a eu pour effet d'augmenter considérablement l'indice de construction antérieur sur les terrains situés dans la zone du projet. Si on peut comprendre, qu'en raison de l'exiguïté du territoire monégasque, des bâtiments se développent en hauteur à la frontière et au sommet de l'amphithéâtre, il est nécessaire de rappeler que le Conseil National n'a aucun pouvoir constitutionnel en matière de contrôle des normes d'urbanisme. Si cela avait été le cas, il n'aurait jamais été aussi loin dans la hauteur du bâtiment envisagé.

En choisissant cette chronologie, dans la modification des règles d'urbanisme, le Gouvernement a donc renoncé à un levier important qui aurait pu lui servir dans la négociation de ses propres terrains.

Les Elus ont, à de multiples reprises, insisté pendant les débats préparatoires sur les conditions défavorables dans lesquelles le Gouvernement s'est lui-même placé. Le Ministre d'Etat a confirmé cette analyse et s'est engagé, comme le Conseil National l'a fermement demandé, à ce qu'à l'avenir, les négociations soient menées avant la modification de la réglementation.

Si l'on ne prend pas en compte cette donnée fondamentale, il est évident que les terrains de l'Etat seront valorisés au mieux dans la partie du projet relatif à la dation, car sur un projet de 50.000 m² habitables, l'Etat, qui dispose sur ses parcelles de 27.935 m² de droit à bâtir, obtient en contrepartie 13.000 m² de construction à venir, soit un coefficient de près de 50 %. Cette dation correspond à une fourchette haute qui n'avait jamais été atteinte lors des précédents échanges.

Le Rapporteur souhaite rappeler qu'à l'occasion de la même séance privée, le Ministre d'Etat s'est engagé

à ce que désormais les futures négociations sur des terrains publics, lorsqu'il s'agira d'échanger des droits à bâtir sur ses terrains contre des mètres carrés bâtis, se fassent à des conditions au moins équivalentes, comme le souhaite le Conseil National.

En outre, à la demande insistante du Conseil National, le Gouvernement s'est engagé à ce que le cahier des charges soumis au promoteur intègre l'obligation du respect des normes Haute Qualité Environnementale. Cette démarche s'exprimera, notamment par l'objectif de réduire la demande en énergie du futur bâtiment, par le choix d'une façade vitrée à hautes performances thermiques, mais aussi par un préchauffage de l'eau chaude sanitaire, par la mise en place de panneaux solaires en toiture. Il en est de même pour la conduite du chantier qui doit limiter au maximum les nuisances sonores et de circulation dans le quartier. De plus, différentes mesures proposées et prévues par le promoteur sont notamment destinées à protéger la qualité du travail et la sécurité des personnels et des élèves des établissements scolaires situés en bordure immédiate du futur chantier.

Le Conseil National sera extrêmement vigilant, dans les prochaines années, à ce que ces engagements soient tenus.

Il est par ailleurs relevé qu'il aurait été souhaitable de disposer d'une étude prospective d'ensemble sur le quartier dans la mesure où la première phase conditionnera de toute évidence la physionomie de la seconde. Or, il est rappelé que le Gouvernement s'était engagé à réaliser des études d'urbanisme d'ensemble et non sectorielles et qu'en l'occurrence, cet engagement n'a donc pas été tenu.

Chacun devrait avoir conscience que pour que ce projet puisse aboutir, en raison de son ampleur et de la crise financière qui a considérablement durci les conditions d'accès au crédit bancaire pour les entrepreneurs, il doit contenir à la fois une participation financière de l'Etat et la possibilité pour le promoteur d'utiliser ses droits dans la deuxième phase de l'Annonciade, comme garantie auprès de son pool bancaire.

Il est nécessaire d'avoir à l'esprit que cette crise économique exceptionnelle que connaît le monde actuellement n'a pas eu d'équivalent depuis la grande dépression de 1929.

Pour autant, l'équilibre du projet tel qu'il a été présenté dans ses versions successives ne nous apparaît pas assez favorable aux intérêts de l'Etat.

Ce rapport ayant été transmis au Gouvernement le 5 février dernier, la Commission souhaite que ce dernier, dont c'est le rôle institutionnel, puisse se rapprocher du promoteur afin de trouver une alternative au montage actuel, qui permettrait de concilier à la fois les impératifs économiques et une meilleure préservation des intérêts de l'Etat. Tout en conservant les principaux caractères de la proposition communiquée au Conseil National par le Gouvernement le 29 janvier 2009, il est impératif de l'amender comme suit :

- L'échange des parcelles objet du projet de loi de désaffectation doit être augmenté de 2.300 m² d'appartements. Pour mémoire, dans la dernière proposition, ce chiffre qui est maintenu, correspondait à un échange contre des droits à bâtir dans l'Annonciade II. La modification du Conseil National porte ainsi la dation de 13.000 m² + 170 places de stationnement, à 15.300 m² + 170 places de stationnement.

- De plus, désormais, la S.C.I. Odéon vendrait à l'Etat 5.700 m² d'appartements dans la tour B1 au-dessus de la dation selon la répartition suivante :

- 2.700 m² d'appartements au prix de 24.000 € le m² + 25 places de stationnement, au lieu de 26.000 € le m² sans parking tel que prévu dans la proposition initiale ;

- 3.000 m² d'appartements + 25 places de stationnement en contrepartie de 6.000 m² de droits à bâtir résidentiels (plus les parkings correspondants) dans le futur ensemble immobilier « Annonciade II », la S.C.I. Odéon n'ayant plus l'option de choisir un paiement en numéraire.

Votre Rapporteur tient à indiquer que le nombre de places de parking domaniales est augmenté d'un total de 50 unités, car il a été constaté que dans la proposition du Gouvernement, leur nombre était insuffisant par rapport aux besoins induits par le nombre total d'appartements et de locaux à usage de bureaux et commerce, qui serait propriété de l'Etat.

La Commission accepte le calendrier des paiements suivant :

- 33 M€ au démarrage des travaux en avril 2009 qui devront faire l'objet d'une inscription au projet de Budget Rectificatif pour 2009 ;

- le solde début janvier 2010.

Je souhaite préciser que ces conditions sont approuvées à l'unanimité des membres de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale, toutes composantes politiques confondues.

C'est parce que les Conseillers Nationaux sont des Elus responsables qu'ils ont maintenu dans leurs propositions la participation financière de l'Etat, présentée par le Gouvernement comme nécessaire à la réalisation de ce projet.

En effet, la Commission est convaincue que ce projet doit voir le jour dans l'intérêt de Monaco, car son échec serait un signe dommageable pour l'image internationale de notre pays et une très mauvaise nouvelle pour l'économie monégasque, après la suspension justifiée du projet d'extension en mer. Le démarrage rapide, dès avril prochain, souhaité par le Conseil National permettrait :

- de relancer l'économie de notre pays en lançant un grand chantier de travaux publics ;

- d'offrir à nos compatriotes au moins 190 appartements domaniaux situés dans un ensemble de grande qualité et 2.000 m² de surfaces commerciales et de bureaux domaniaux, dont nos professions libérales, nos commerçants et nos entrepreneurs ont besoin ;

- d'encaisser tout au long de la réalisation, de substantielles recettes pour le budget de l'Etat, aussi bien en T.V.A. qu'en droits de mutation ;

- l'arrivée d'appartements et de bureaux neufs, destinés à la vente sur un marché immobilier qui connaît depuis des années une pénurie en ce domaine.

A la date du 4 février 2009, jour d'approbation du présent rapport, fort de la conviction que c'est le rééquilibrage du projet exposé dans le présent rapport, qui est le meilleur pour les intérêts de l'Etat, votre Rapporteur n'a pas d'autre choix que d'inviter les membres de notre Assemblée, au nom de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale, à rejeter le présent projet de loi prononçant la désaffectation, à l'avenue de l'Annonciade de quatre parcelles dépendant du domaine public de l'Etat, qui était basé sur des propositions moins favorables.

Le Conseil National souhaite vivement que la raison l'emporte et que le Gouvernement lui donne, lors de la Séance Publique consacrée à l'examen de ce projet de loi, les garanties que l'accord final reprendra toutes les propositions de la Commission des Finances et de

l'Economie Nationale, ce qui permettra alors aux Elus de voter en sa faveur.

M. le Président.- Je vous remercie Monsieur le Vice-Président. Justement, nous allons donc écouter la réaction et les commentaires de M. le Ministre d'Etat, sur ce rapport et les nouvelles propositions qu'il contient.

Nous vous écoutons, Monsieur le Ministre.

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

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers Nationaux, Monsieur le Rapporteur,

Je vous remercie de votre rapport et je voudrais tout d'abord vous indiquer que je ne reviendrai pas et je ne m'attarderai pas sur les conditions qui nous ont amenées à ne déposer ce texte que le 5 décembre dernier et, par la suite, à en demander son examen dans le cadre d'une procédure d'urgence et enfin à l'instruire à l'ordre du jour de cette session extraordinaire qui nous a permis, par ailleurs, de voter une loi importante pour Monaco et les Monégasques.

De nombreuses explications ont été fournies à ce sujet et je crois qu'il convient de dépasser ce stade de la discussion, car l'économie, cela va vite et nous sommes obligés de jouer avec les délais, pour constater ensemble que s'il était voté, ce projet de loi pourrait permettre le lancement, dès le mois d'avril de cette année, d'un des plus importants chantiers de la Principauté - le plus important de la Principauté - un chantier exceptionnel, un chantier immobilier de 500 M€. Il n'y en a pas beaucoup en Europe et dans le monde qui sont lancés dans cette période de crise. Donc, je le dis, nous avons travaillé dans l'urgence pour cette raison. Ce n'est pas quelque chose d'original que je dis, je ne fais que copier tout ce que disent les grands de ce monde. Comme j'ai eu l'occasion de l'indiquer à plusieurs reprises, c'est en ce moment qu'il faut redoubler l'effort et lancer des investissements si l'on veut pouvoir toucher leurs fruits au moment où l'économie repartira car, soyons-en sûrs, elle repartira inéluctablement.

Mesdames et Messieurs, un chantier comme celui de l'Annonciade, c'est l'engagement de 500 M€ de travaux qui feront bien évidemment travailler nos entreprises. C'est aussi la livraison en 2013, bien sûr, de logements domaniaux mais aussi de logements du

secteur privé qui seront les bienvenus pour saisir la reprise. Retarder de tels chantiers, c'est aussi retarder d'autant notre espérance de reprise pour la prospérité à venir de notre Principauté. Si nous n'avons rien à vendre en 2013, nous aurons des choses à vendre en 2015 mais le temps passe et c'est dommage parce que la reprise, je l'espère comme vous tous, reviendra avant 2013.

Vous avez ensuite, Monsieur le Rapporteur, eu des mots aimables et positifs pour le Gouvernement et considéré qu'il avait mené la négociation avec le promoteur dans des conditions favorables qui, je pense, n'avaient pas beaucoup de précédents et pour les deniers publics, puisque vous avez relevé vous-même que la dation obtenue correspond à une fourchette haute qui n'avait jamais été atteinte lors des précédents échanges.

Je fais mienne naturellement cette considération et suis bien conscient qu'il s'agit là d'une référence qui devra être prise en compte dans de futures opérations. C'est un changement de méthode que l'on appliquera à tout le monde.

Néanmoins, et au-delà de cette considération, le rapport qui a été communiqué le 5 février demandait au Gouvernement de tenter d'améliorer encore les termes de l'échange. Je ne puis vous en faire le reproche puisqu'il s'agit de l'intérêt de la Principauté et vous demandiez qu'on accroisse en particulier les surfaces offertes pour la construction de logements domaniaux.

Il n'est pas besoin pour moi de revenir ici sur les recommandations de la Commission. Compte tenu de celles-ci, je n'ai pas manqué, avec le Conseiller de Gouvernement pour les Finances et l'Economie, de reprendre les discussions avec le promoteur malgré le faible laps de temps qui nous était imparti, à vous comme à nous.

Je vous ai fait part des conditions finales auxquelles nous avons abouti et que je vous ai transmises dans une correspondance datée du 10 février 2009.

En résumé, dans le cadre d'un compromis global entre les parties, il est prévu : la livraison à l'Etat, comme vous le souhaitiez, de 15 300 m² de surfaces dont 13 300 m² destinés aux logements et 2 000 m² destinés à accueillir des activités commerciales ou de bureaux avec 170 places de stationnement.

La S.C.I. Odéon vendrait par ailleurs 5 700 m² de logements supplémentaires, dont 2.700 m² au prix de 24.000 €/le m². Il faut qu'on soit clair, tous les prix

que je vous donne sont TTC, c'est une précision que je souhaitais vous donner d'entrée. Donc, c'est vrai pour tous les prix qu'on va évoquer, ce n'est pas neutre comme précision. Donc 2.700 m² au prix de 24.000 €/le m², et 3.000 m² avec 25 places de stationnement en contrepartie de 6.000 m² de droits à bâtir avec les places de stationnement correspondantes dans le futur ensemble immobilier Annonciade II. Je rappelle à titre d'information que l'Annonciade II aura probablement une capacité à construire de l'ordre de 100.000 m², donc 6.000 m² c'est 6 %, je dis cela parce qu'il est important de voir les proportions.

Par ailleurs, l'Etat pourrait se porter acquéreur, conformément au souhait exprimé par le Conseil National, de 50 places de parking supplémentaires au prix de 70 000 € l'unité.

Ainsi l'Etat bénéficierait au total de 21.000 m² dont 19.000 m² de logements permettant de réaliser, il faudra affiner le programme, mais environ 180 ou 190 logements domaniaux. Je ne sais pas exactement, cela dépend de la dimension des logements que l'on fait, cela reste à affiner, mais de l'ordre disons de 180 logements en moyenne. L'Etat verserait 24.000 x 2.700, c'est-à-dire les appartements qu'il achète, ça fait 64,8 M€ plus 50.000 x 70, ça fait 3,5 M€, soit au total 68,3 M€ dès le démarrage du chantier, ces sommes étant inscrites au Budget de l'Etat sur les exercices 2009 au Rectificatif, en fonction des possibilités que nous aurons, et le solde au Budget Primitif de 2010.

Cependant pour boucler le dossier du financement dans cette période difficile, notamment pour obtenir du crédit, le promoteur souhaite, en contrepartie des avantages supplémentaires donnés à l'Etat, obtenir une garantie supplémentaire d'achat de l'Etat au cours de la réalisation du programme. Là, ça devient quelque chose de facultatif qui est une sorte de garantie qu'on lui donne. Bien entendu, il n'exerce cette garantie que s'il a des problèmes de vente mais, il a besoin de cette garantie par rapport aux banques. L'Etat s'engagerait sur option levée par le promoteur à acquérir 4.200 m² de logements supplémentaires avec les parkings en septembre 2010 au prix de 23.800 €, c'est pour arrondir le chiffre 100 M€ TTC et 4.200 m² en septembre 2012 à ce même prix de 23.800 € soit une deuxième tranche de 100 M€.

Dans l'hypothèse où cette « garantie » serait mise en œuvre, l'Etat disposerait alors de 8.400 m² supplémentaires qui lui permettraient éventuellement de disposer d'environ 80 logements supplémentaires

inscrits pour la première tranche aux Budgets 2011-2012 et pour la 2^{ème} tranche aux Budgets 2013-2014. Soit, si cette hypothèse se réalisait, car ce n'est qu'une hypothèse, 50 M€ par an.

J'estime cet accord équilibré, il permet à l'Etat de réaliser un grand nombre de logements domaniaux de grande qualité, 180 dans l'hypothèse basse jusqu'à 260 dans l'hypothèse haute, avec un financement pour le Budget de l'Etat étalé sur une période suffisamment longue, cinq ans, pour ne pas peser trop fortement sur les autres investissements et ce d'autant que cette opération générera, par ailleurs, d'importantes recettes fiscales.

Je tiens à préciser que le Gouvernement entend bien respecter ses engagements sur le programme prévisionnel de logements domaniaux dont nous avons discuté il y a à peine deux mois et que le projet Annonciade ne remet nullement en cause les opérations, je tiens à le dire, Agaves II et Ilot Rainier III, qu'il compte faire engager en 2009. J'espère bien qu'au cours de cette année, non seulement nous engagerons ce chantier de l'Annonciade au niveau de 500 M€, mais également que nous engagerons Agaves II, que nous engagerons l'autre dossier du Rainier III et qu'au total, en terme d'immobilier destiné aux logements domaniaux et, en partie, au secteur privé concernant l'Annonciade, c'est presque un milliard. Je demande que l'on compare, y compris dans les grands Etats, qui engage un milliard d'euros en immobilier au cours de cette année 2009. Donc je répète que cela ne portera aucun préjudice à la réalisation des deux autres opérations. La seule chose que je veux dire - et cela en gérant rigoureux des crédits de l'Etat - c'est que dans l'hypothèse où nous serions amenés à acquérir 80 logements supplémentaires à l'Annonciade - on passerait donc à 260 logements domaniaux - je me réserve de vous proposer, le moment venu, sans avoir aujourd'hui d'éléments précis, une réduction du nombre de logements domaniaux à Testimonio, parce qu'il faut quand même regarder le Budget, pour alléger, dans cette hypothèse, le coût de cette opération complexe et qui comporte par ailleurs de nombreux équipements publics. Donc, si jamais nous devons avoir 80 logements supplémentaires, cela ne portera pas préjudice aux opérations Agaves II et Rainier III, mais il faudra rediscuter le moment venu - mais nous n'en sommes pas encore là - du programme de l'Annonciade, s'il faut faire un peu plus de privé à Testimonio pour ménager le Budget de l'Etat, compte tenu des nombreux équipements publics, on le fera à ce moment-là. Je préfère vous le dire et jouer cartes sur table mais je

tiendrai le programme que je vous ai promis. Nous avons encore le temps de voir parce que pour Testimonio, nous en sommes au niveau du concours de maîtrise d'œuvre. Autant il faut que nous avancions sur les Agaves et que nous avancions sur Rainier III, autant pour Testimonio, nous avons un peu de temps pour arrêter le programme définitif.

D'ailleurs, je vous plains et je me plains, Monsieur le Président, parce que nous aurons un nouveau débat fatigant puisqu'il y aura forcément, pour Testimonio, une loi de déclassement et ce sera également le cas des autres opérations. Excusez-moi donc, mais ce n'est pas la dernière épreuve que nous traversons ensemble, je dis cela pour un peu plaisanter.

(Rires).

Finalement, après vous avoir donné ces précisions et dit que les derniers éléments négociés ont été communiqués à M. le Président, à destination de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale, en cette période difficile pour garantir la prospérité de demain, tout en apportant une importante contribution quand même il faut le dire, au logement des Monégasques, je ne puis qu'inviter le Conseil National à approuver ce projet de loi.

Je vous remercie.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur le Ministre. Nous avons été informés de votre position et de vos négociations finales par un courrier - le 10 février, c'est-à-dire avant-hier - qui a donc été photocopié et distribué à l'ensemble des Conseillers Nationaux. Nous connaissons donc depuis avant-hier ces dernières avancées. Je me tourne à présent vers Monsieur le Rapporteur pour connaître sa réaction suite à cette déclaration du Ministre, qui reprend en fait les termes de la lettre que nous avons reçue le 10 février.

M. Bernard MARQUET.-Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre d'Etat, chers Collègues,

J'ai écouté avec attention la réponse du Gouvernement au rapport de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale, sur le projet de loi n° 858.

Si le rapport rassemble un certain nombre de critiques, vous avez su faire la preuve, Monsieur le Ministre, de l'ouverture nécessaire à un dialogue

constructif entre le Gouvernement et le Conseil National.

Nos Institutions ne nous permettent pas d'avancer les uns sans les autres, force est de constater ce soir, que nous avons traversé, une fois encore, la route qui nous permet de progresser ensemble.

Je constate donc, avec satisfaction, que les efforts conjugués d'un Gouvernement à l'écoute, qui avait déjà obtenu un échange avantageux par rapport aux échanges passés, et d'un Conseil National unanime, aboutissent à un accord qui défend encore mieux les intérêts de l'Etat.

Nous partageons également avec vous, Monsieur le Ministre d'Etat, l'avis que, désormais, c'est comme ça que les échanges de parcelles avec les promoteurs devront être réalisés, avant d'éventuelles modifications des Ordonnances Souveraines.

Je me permets cependant de relever que si presque toutes nos demandes ont été satisfaites, je regrette qu'aux 2.700 m² d'appartements qui seront achetés, dès cette année, au prix de 24.000 € le m², ne soient pas associés sans modification du prix, les vingt-cinq parkings demandés dans le rapport de la Commission. Je souhaiterais, Monsieur le Ministre, que ce point qui est peut-être oublié de votre part, soit éclairci même si je conviens qu'il s'agit d'un point de détail comparé à l'ensemble de l'accord.

J'ai aussi entendu avec intérêt l'option concernant l'achat de cinquante places de stationnement supplémentaires et j'engage mes Collègues à y souscrire dès à présent.

Par ailleurs, la deuxième partie de votre proposition de nature à favoriser et garantir le bouclage financier du dossier pour le promoteur, en ces temps exceptionnellement difficiles, me semble aussi très avantageuse.

En effet, elle offre à l'Etat la latitude d'acheter à un prix intéressant 8 400 m² d'appartements domaniaux supplémentaires avec parkings, le tout financé soit sur les Budgets 2011/2012 ou/et 2013/2014, si ces appartements domaniaux venaient à manquer, à l'avenir, en raison du report de certains programmes de construction, soit, et je ne peux que le suggérer, sur le Fonds de Réserve Constitutionnel, si ces appartements ne viennent pas à manquer, ce qui permettrait au Fonds de Réserve d'assurer sa fonction première, celle d'obtenir le meilleur rendement financier possible dans « de la pierre » qui, chacun le sait, à Monaco ne peut-être qu'un bon investissement.

Cette suggestion permet ainsi, Monsieur le Ministre d'Etat, mes chers Collègues, d'apporter toute la souplesse nécessaire à cet accord qui, je le répète, est responsable et équilibré car il préserve les intérêts de chacun, bref, un accord gagnant-gagnant.

J'appelle donc les Elus du Conseil National sur la base de ces commentaires et dans l'attente de l'explication complémentaire sur les parkings manquants, à voter le projet de loi n° 858, contrairement à la conclusion négative du rapport qui s'appuyait initialement sur des conditions moins favorables pour l'Etat.

Je vous remercie de votre attention.

M. le Président.- Merci, Monsieur le Vice-Président. Peut-être allons-nous écouter la réponse du Ministre sur les vingt-cinq places de parking qui ne figurent pas dans l'accord proposé avant de lancer le débat ?

Monsieur le Ministre, nous vous écoutons.

M. le Ministre d'Etat.- Alors, il faut globaliser le problème. On en est, avec vingt-cinq places de parking, au trait de crayon par rapport à ces grands équilibres, vous l'avez dit vous-même. Mais j'ai négocié, excusez-moi mais sur les parkings, j'ai même appelé le Président, je n'ai pas forcément parfaitement perçu les conclusions de la Commission des Finances. Toujours est-il que j'ai négocié avec le promoteur, je me suis engagé sur ces chiffres et il m'est difficile de tout le temps remettre en cause ma parole, ça c'est le premier point.

Le deuxième point, c'est que j'ai regardé le nombre de places de parking, nous en avons cent soixante-dix plus vingt-cinq, cela fait cent quatre-vingt-quinze, je parle de l'hypothèse basse où il n'y a pas les options des 4.200 m², je parle des options où on a 21.000 m², c'est-à-dire l'option basse, l'option *a minima*. Donc cent soixante-dix, plus vingt-cinq, plus cinquante, cela fait deux cent quarante-cinq places. La géographie, la physique est telle que ça fait la moitié des parkings qui sont prévus dans le projet de l'Annonciade, dans l'hypothèse où l'on a 21.000 m² sur 50.000, donc nous avons la moitié des parkings et je comprends que le promoteur veuille aussi quelque part avoir des parkings à vendre avec ses appartements et je trouve que d'avoir la moitié des parkings, ce n'est pas si mal.

Alors, je crois qu'ouvrir un nouveau front pour vingt-cinq parkings alors qu'il y a un équilibre général

qui est trouvé, tout en disant d'ailleurs que ce n'était pas tout à fait clair... J'ai interrogé le Président en lui disant que je n'avais pas très bien compris pour les parkings, mais que j'avais déjà négocié et moi, je ne remets pas ma parole en cause. J'ai obtenu, je crois, le maximum et je ne peux pas retourner tous les matins en disant je veux encore vingt-cinq parkings parce que ce n'est pas crédible. Nous avons quand même les parkings que vous souhaitez, deux cent quarante-cinq places pour 21.000 m². Bien entendu s'il y avait les options, et là c'est bien prévu, deux fois 4.200 m², on aurait deux fois quarante parkings supplémentaires, c'est *grosso modo* un parking pour 100 m².

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

Monsieur le Rapporteur ?

M. Bernard MARQUET.- Monsieur le Ministre, je vous remercie de ces précisions. Effectivement, étant donné que c'était une demande du rapport, je l'ai signalée dans ma réponse, c'était vraiment à la marge mais c'était pour que cela soit clair pour tout le monde.

Je vous remercie de vos précisions.

M. le Président.- Donc, je résume, l'option *a minima* représente cent quatre-vingt-dix logements domaniaux environ, deux cent quarante parkings et 2.000 m² de locaux à usage de bureaux et de commerces, pour lesquels il faudra prévoir dans les deux cents quarante-cinq parkings de l'Etat, quelques parkings aussi.

Bien. Vous êtes quatre à vouloir intervenir dans le cadre de la discussion générale. Dans l'ordre où vous avez demandé la parole, M. Christophe SPILLOTIS-SAQUET, M. Claude CELLARIO, M. Philippe CLERISSI, Mme Anne POYARD-VATRICAN et je vois à présent se lever la main de M. GARDETTO.

Monsieur SPILLOTIS-SAQUET, nous vous écoutons.

M. Christophe SPILLOTIS-SAQUET.- Merci, Monsieur le Président.

Ce soir, si nous étions au Théâtre de l'Odéon, nous serions les acteurs d'une adaptation de la célèbre comédie des années 70 : L'Arnaque. Je ne détaillerai pas la distribution. Les arnaqueurs, les convoyeurs de fonds, les « pigeons » et les représentants de l'ordre

se reconnaîtront.

Acte I : décembre 2008, le Conseil National reçoit un dossier, nom de code Odéon 858, en pleine partie budgétaire, concernant une affaire à réaliser de toute urgence sous peine de la laisser filer.

Les Conseillers Nationaux considèrent cette urgence douteuse, voire suspecte, car cette affaire affecte l'économie générale de la Principauté et engage les crédits de l'Etat dans des conditions importantes. Certains Conseillers flairent le piège et demandent des précisions sur l'intérêt et les risques de cette opération.

L'hiver jette un froid sur les négociations, la prudence et la raison finissent par l'emporter. La décision est reportée de quelques semaines.

Acte II : janvier 2009, l'objectif se précise, les appétits s'aiguisent. Les acteurs se mettent à table pour une partie de poker menteur. La mise à rafler commence à 8.000, puis 11.000 et enfin 13.000 ! On parle de millions, de milliards, de mètres carrés !

Parfois, pour détendre l'atmosphère, on parlait sport, surtout football.

Ces chiffres font tourner la tête à quelques joueurs qui préfèrent passer la main et regarder jouer leurs partenaires. D'autres s'invitent et relancent à 18.000 ! Fin janvier, le face à face est à son comble.

Après que la mer a perdu ses reflets d'argent avec l'interruption du projet d'extension en mer, il y a quelques semaines, la terre est en train de trembler à Monaco.

Acte III : février 2009, la fin de la partie approche. C'est le mental qui fait la différence. La force de ceux qui n'ont rien à gagner, donc rien à perdre, et qui mettent la morale avant toute autre considération.

Ainsi, les Conseillers Nationaux, dans le rôle des convoyeurs de fonds, attentifs à l'utilisation de l'argent public et à l'intérêt général, se décident à jouer le tapis. Ce sera tout ou rien !

Acte IV : nous y sommes ce soir. La partie est gagnée. Mais il reste maintenant l'essentiel. Le retour du virtuel au réel. La concrétisation quantitative et qualitative des gains obtenus, ce sera l'Acte V de notre pièce qui commencera demain, après le vote de ce soir.

Cet acte n'est pas encore écrit et il nous échappe totalement. C'est pourquoi j'ai personnellement besoin d'engagements publics du Gouvernement, car même si nous sommes arrivés à un échange plus équilibré,

cette situation ne saurait dissiper les questions importantes qui sont toujours d'actualité sur ce dossier.

En effet, le projet immobilier qui a servi de base aux discussions n'a pas fait l'objet d'un permis de construire et de l'extinction des délais de recours qui suivent la délivrance de ce permis. Il est surprenant que le Gouvernement donne tout apaisement en déclarant que les risques de recours sont nuls. En cas de non réalisation, que se passera-t-il ? Y a-t-il des conditions suspensives liées à la désaffectation ?

Pourquoi autant de précipitation de l'Etat à vouloir payer des sommes très importantes dès le début des travaux fixés au mois d'avril, en l'absence du permis de construire et d'extinction toujours du délai de recours des tiers ? Que se passera-t-il si les travaux sont différés alors que les sommes ont été versées ?

L'Etat veillera-t-il à l'intéressement des entreprises monégasques à la réalisation de ce projet ?

Quelle sera la qualité des appartements livrés à l'Etat ?

A quoi correspondent les surfaces obtenues ? Habitation, parties communes ?

Pourquoi les garages attribués sont-ils dans les étages les plus bas ?

Pourquoi vingt-cinq places, cela a déjà été dit, mais pourquoi vingt-cinq places de stationnement ont-elles été soustraites à la proposition du rapport de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale ?

Si je suis inquiet pour la suite de cette affaire, c'est que les joueurs n'aiment pas perdre en général. Je suis certain qu'ils chercheront à se refaire, d'une manière ou d'une autre, avant la fin de la partie.

J'ai essayé de trouver une morale à cette affaire. Je n'y suis pas arrivé.

M. le Président.- Merci. Monsieur le Ministre, quelques réponses ?

M. le Ministre d'Etat.- Des réponses très brèves, Monsieur SPILLOTIS-SAQUET.

Je voudrais quand même que vous me fassiez la grâce de penser que je fais partie de la même catégorie que vous, des gens qui n'ont rien à perdre et rien à gagner, si vous le voulez bien.

Ceci étant dit, moi je vais vous dire simplement que cet échange a une valeur exemplaire parce que je vous demande de regarder dans les autres échanges qui ont eu lieu avec des promoteurs ou même dans les datations privées, il n'y en a aucun qui a été fait sur ces bases. Nous sommes presque au double de ce qui se fait habituellement. Je trouve que c'est un bon précédent et je voudrais d'ailleurs que cela serve de référence et que désormais tout le monde sache que l'Etat se défend, défend ses intérêts. Nous sommes gagnant/gagnant, les promoteurs jouent un rôle, je ne veux pas la mort du cheval, je ne veux la mort de personne, mais l'Etat doit défendre son intérêt. C'est gagnant/gagnant, le promoteur prend un risque et moi je veux m'assurer que l'Etat s'y retrouve et je crois que c'est le cas dans cette opération, je la crois même relativement exemplaire par ce que gagne l'Etat dans cette affaire. N'oubliez quand même pas que nous partons d'une cour de récréation, excusez-moi, Madame BOCCONE-PAGES, mais un peu pourrie où personne ne va beaucoup parce qu'elle est comme elle est...

(Rires).

... et on y fait, j'allais dire gratuitement parce que ce que l'on verse, on le récupère largement en T.V.A., du moins dans la première hypothèse, si on ne verse que 68 M€, on aura plus que ça en T.V.A.. Donc, à partir d'une cour de récréation en mauvais état, on tire quand même cent quatre-vingts logements drôlement bien situés, ce n'est pas si mal, cent quatre-vingts ou cent quatre-vingt-dix, enfin un nombre considérable d'appartements bien situés.

Je ne demande pas qu'on ait deux fois les deux fois 4 200 m². Si on les a, on les a à un prix raisonnable par rapport à la situation du lieu et après tout, on aura encore plus de domaniaux, très bien, bravo. Cette affaire m'a beaucoup attristé, je dois vous le dire, elle vous a sans doute aussi attristés, parce que j'y ai vu des batailles - je vous avais parlé de crocodiles - eh bien, là, je les ai vus, je suis obligé de dire que je les ai vus et vous les avez tous vus parce qu'ils ont essayé de vous voir, tous, mais je me suis peut-être trompé d'animal car un des crocodiles m'a dit : « je ne suis pas un crocodile, je suis un gentil serpent... ».

(Rires).

... je ne suis pas sûr, alors j'ai pensé que c'était peut-être des chacals ou des scorpions, mais les scorpions, c'est plus simple, vous les écrasez avec une botte et vous le jetez hors du territoire, alors ce n'est

peut-être pas ça non plus, je n'en sais rien, à bon entendeur, salut.

M. le Président.- Si vous permettez, Monsieur le Ministre, dans les questions qui ont été posées par M. SPILLOTIS-SAQUET, alors je ne sais pas si je dois me tourner vers vous ou vers M. le Conseiller pour l'Equipement, mais il y a quand même une question...

M. le Ministre d'Etat.- Je vous ai fait une réponse très politique mais pas très technique !

(Rires).

M. le Président.- ... Justement, il y a quand même une question importante de M. SPILLOTIS-SAQUET, sur les éventuels recours, qu'en est-il ?

M. le Ministre d'Etat.- Alors, sur les recours, on a dit que le premier versement se ferait après l'ordre de service quand même. Donc, on ne verse rien tant que le chantier n'a pas démarré et le chantier ne démarre que lorsque les recours sont épuisés. Eh bien, écoutez, je suis désolé mais s'il y a des recours, l'opération est forcément retardée, mais l'Etat n'aura pas mis un sou, je vous donne cette précision, j'en serai désolé, mais cela peut arriver compte tenu de tous les animaux que j'ai vus autour et que je n'ai pas encore identifiés.

(Rires).

M. le Président.- Monsieur SPILLOTIS-SAQUET, je peux continuer le tour de parole ou vous souhaitez intervenir ? Non, c'est bon, alors je continue.

Nous arrivons à Monsieur Claude CELLARIO.

M. Claude CELLARIO.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, ma première question n'a pas forcément de rapport avec ce projet mais elle est intéressante parce que vous l'exprimez fréquemment.

Vous parlez de l'opération Agaves II ?

M. le Ministre d'Etat.- Oui.

M. Claude CELLARIO.- Eh bien, prenez conscience que nous n'en avons jamais entendu parler. C'est-à-dire qu'on ne sait pas qui fait cette opération. Est-ce que c'est l'Etat, est-ce que c'est un opérateur privé ? Pourriez-vous nous donner ce soir des garanties pour assurer que dans quelques mois, cette opération va se réaliser, car elle n'est pas budgétisée au niveau du Triennal que je sais, donc vous parlez des Agaves II et pour moi c'est une interrogation.

Je vais plus loin. Ce qui m'a surpris aussi dans ce que vous écrivez - je ne reviens pas sur ce qu'a dit M. SPILLOTIS-SAQUET ou le Rapporteur concernant l'échange - mais vous dites et je cite : « cependant dans l'hypothèse où serait acquis quatre-vingts logements supplémentaires à l'Annonciade, donc l'hypothèse la plus haute, l'Etat doit acheter deux fois 4.200 m², il se réserve de vous proposer au moment venu, une réduction du nombre des logements domaniaux à Testimonio, pour alléger le coût de cette opération complexe sur le Budget de l'Etat », je pense que la dite opération est bien entendu Testimonio. Alors, est-ce à dire que dans le cas où vous êtes dans l'hypothèse haute, l'Etat aurait l'intention, dans le futur projet Testimonio, qui demeure plus que flou puisqu'en plus, vous l'avez dit ce soir, il faut une loi de désaffectation, alors est-ce à dire que l'Etat fera moins de logements domaniaux et peut-être davantage d'opérations privées, j'allais dire pour compenser financièrement ?

Vous voyez, moi j'ai deux questions sur le sujet, les Agaves II, vous en parlez, bien sûr, mais ça n'apparaît nulle part. Quant à vos assertions sur le Testimonio, j'ai été très surpris. Ceci dit pour le reste et l'échange, il est vrai que j'avais noté aussi qu'il y avait une diminution des vingt-cinq places de stationnement mais on peut considérer cela comme un détail, l'option de l'Etat reste une option, donc effectivement, on pourrait en discuter... oui, c'est le promoteur, c'est le promoteur qui fait l'option. Voilà ces deux points m'ont beaucoup étonné.

M. le Président.- Monsieur le Ministre, souhaitez-vous répondre aux questions de M. CELLARIO ?

M. le Ministre d'Etat.- Oui, je vais répondre aux questions de M. CELLARIO.

Je voudrais lui dire que je souhaite être très transparent sur tout cela. Premièrement, j'ai effectivement évoqué, lorsqu'on a parlé d'un programme étalé sur sept ans, je crois, de sept cents

logements domaniaux, j'ai évoqué pour mettre en face des choses un certain nombre de projets, il y avait l'Annonciade et l'Annonciade était à l'époque pour cent soixante appartements, je ne sais plus exactement combien, il faudrait regarder, je vous parle de mémoire...

M. le Président.- ... Cent soixante logements à l'époque.

M. le Ministre d'Etat.-...Cent soixante à l'époque et j'avais indiqué - mais là, c'est une opération qui va faire l'objet d'un concours restreint - l'opération Rainier III qui représente environ deux cent quarante logements. Le concours va être lancé très prochainement, donc nous verrons bien, mais c'est une opération qui est déjà prête au niveau du projet. Donc, j'espère la boucler au cours de l'année 2009, ce qui permettra une livraison autour de 2012, on en a déjà parlé à cette occasion, donc cela ne bouge pas. Il se trouve que j'ai une opération que j'appelle Agaves II, elle est située près des Agaves I, c'est pour cela que je l'appelle Agaves II, c'est une zone où il se trouve qu'un promoteur local, je veux bien taire son nom mais vous le connaissez tous, a acquis un certain nombre de villas anciennes, qui ne sont plus habitées déjà, ceux qui connaissent le quartier peuvent s'y promener et voir qu'il y a deux ou trois villas abandonnées. Donc elles ont été achetées par ce promoteur, c'est lui qui en est le propriétaire, je crois qu'il y en a un petit bout qui appartient à l'Etat, d'où loi de désaffectation, donc cela viendra devant vous. Nous sommes actuellement en négociation avec ce promoteur pour y réaliser, parce que cela nous paraît intéressant, des logements domaniaux. C'est une négociation en cours, elle n'est pas encore bouclée mais elle avance et j'espère la boucler d'ici la fin de l'année. Je suis désolé, Président, on aura une nouvelle épreuve qui sera une discussion sur une loi de déclassement...

(Rires).

... On viendra devant vous à ce moment-là, mais ce n'est pas mystérieux, on va essayer de négocier au mieux pour obtenir le meilleur deal. Nous sommes propriétaires d'un tout petit bout, le propriétaire est un promoteur bien connu en Principauté, un promoteur-constructeur. Nous sommes en discussion avec lui et nous avons bon espoir de réaliser non pas un programme immobilier privé, parce que cet endroit-là nous paraît bien situé pour faire du domanial afin de rentrer dans le programme des sept cents logements.

Je ne peux pas vous en dire plus puisque nous n'avons pas finalisé la négociation, on négocie, mais nous avons bien l'intention d'aboutir avant la fin de l'année. Mais tant que ce n'est pas signé, ce n'est pas signé et de toute façon, un projet de loi de déclassement viendra devant vous le moment venu. Je l'espère vraiment avant la fin de l'année parce que j'ai des calendriers pour les domaniaux. Si je pouvais engager, cette année, Rainier III et Agaves II, alors là je remplis mon contrat sans difficulté concernant les logements domaniaux, nous sommes bien d'accord.

Alors, simplement je dis que si l'on fait dans l'hypothèse où j'aurai quatre-vingt logements de plus, là je dépasse les sept cents, je veux bien faire des domaniaux à tout crin mais ça a quand même un coût budgétaire. Et si j'ai quatre-vingt logements de plus dans mon programme parce que je serai obligé, je ne suis pas demandeur d'acheter les 8 400 m² mais si jamais j'accepte de les acheter, je dis à ce moment-là, pour ne pas avoir trop de problèmes budgétaires - mais c'est une précaution d'usage que je prends, c'est pour vous informer, c'est pour la transparence - à ce moment-là, on fera un peu moins de domaniaux, peut-être dans le programme de Testimonio qui n'est pas arrêté, qu'on arrêtera l'année prochaine et on saura à ce moment-là, si on a déjà levé la première option de quarante domaniaux. Je dis simplement qu'en tant que gestionnaire du Budget, je m'engage à faire les sept cents domaniaux mais pas plus.

Pas moins mais pas plus parce que j'ai quand même des exigences budgétaires et à Testimonio, je vais avoir beaucoup d'équipements publics à faire. A Testimonio, vous le savez comme moi, il faudra faire l'Ecole Internationale, une crèche, une caserne de Sapeurs-Pompiers, une école; j'ai donc beaucoup d'équipements publics alors si à ce moment-là, j'ai assez de domaniaux, parce qu'au lieu de cent-quatre-vingts, j'en ai deux cent soixante à l'Annonciade, j'en fais un peu moins par rapport au programme, on a dans l'étude puisqu'on en est simplement au concours de maîtrise d'œuvre, on a parlé de cent vingt, je dirai peut-être à ce moment-là, je vous propose d'en faire soixante ou quatre-vingts puisque j'en ai fait plus par ailleurs et parce que budgétairement, je vais faire un peu plus de privé à Testimonio pour me financer l'école, la crèche, etc... sans que ça pèse sur le Budget de l'Etat. C'est tout ce que j'ai voulu vous dire, c'est une indication mais qui ne remet rien en cause. Mais je préfère dire que je serai peut-être un peu plus réservé sur les mètres carrés domaniaux à Testimonio, si je dois avoir deux cent soixante domaniaux à

l'Annonciade. Rien n'est encore décidé, c'est une information et nous rediscuterons de tout cela dans un an.

M. le Président.- Justement, je voudrais vous rappeler qu'il y a un engagement très important pour nous, que le Gouvernement doit tenir, qu'il va tenir, il l'a pris devant nous et nous allons y veiller, c'est de créer, comme on l'avait fait au début de la mandature 2003/2008, un Comité de pilotage pour la construction des logements domaniaux, où seront représentés le Gouvernement et le Conseil National. J'ai d'ailleurs convoqué une Commission Plénière d'Etude le 19 février prochain, dont l'un des points de l'ordre du jour est « désignation de la délégation du Conseil National dans ce comité de pilotage ». On pourra donc réunir très rapidement ensuite ce Comité. Il s'agit, je vous le rappelle, M. CELLARIO, de suivre tous les travaux de constructions domaniales annoncées, de suivre les délais de réalisation pour les faire respecter et de suivre la concrétisation des projets encore virtuels présentés par le Ministre au Budget 2009, de manière à ce que si l'un d'eux ne pouvait pas se concrétiser, nous puissions ensemble trouver une alternative. Donc, on aura ces discussions sur les Agaves II, Testimonio, etc... dans le cadre du Comité de pilotage. Je dois dire, pour l'information complète de mes Collègues, que le Conseiller pour l'Equipement, l'Environnement et l'Urbanisme m'a proposé une réunion de ce Comité avant la fin du mois, le 26 février, c'est pour cela que nous nous voyons le 19 pour désigner notre délégation pour nous représenter dans ce Comité de pilotage.

Vous êtes cinq élus à avoir demandé la parole dans le cadre de cette discussion. Dans l'ordre, il y a M. Philippe CLERISSI, Mme Anne POYARD-VATRICAN, M. STEINER, M. GARDETTO et M. NOUVION.

Monsieur CLERISSI, nous vous écoutons.

M. Philippe CLERISSI.- Merci, Monsieur le Président.

Je ne vais pas revenir sur la genèse et l'accouchement difficile de ce projet, du reste mon Collègue Christophe SPILLOTIS-SAQUET l'a déjà fait avec beaucoup de talent. Ce qu'il faut retenir ce soir, c'est que ce vote va permettre la livraison à l'horizon 2013/2014 de 180 à 260 appartements pour les Monégasques suivant les options.

Après les 106 appartements qui ont été livrés à la Résidence Athéna, les 240 logements à venir sur l'îlot

Rainier III, peut-être encore 100 appartements supplémentaires avec l'opération Agaves II, c'est environ 550 appartements qui vont venir grossir le parc domanial à l'issue de cette législature.

Se rend-on bien compte de l'efficacité de cette majorité U.P.M. en la matière et de ce qu'elle obtient pour les Monégasques depuis 2003 ? Auparavant, jamais les Elus ni les Gouvernements précédents n'avaient été à même de mener une politique aussi ambitieuse visant à développer considérablement le secteur domanial pour pouvoir loger confortablement les Monégasques. Nous devons donc encore une fois nous congratuler, le Gouvernement et les Elus de cette majorité, pour avoir mis en œuvre autant de projets pour le bien-être de nos compatriotes, mais qui participent aussi à l'essor économique de la Principauté. En effet, nombre d'entreprises et de corps différents ont contribué à la finalisation de tous ces projets et participeront à celui-ci. Quant à l'Etat, il fait aussi une excellente opération, ne serait-ce qu'en terme de T.V.A. reversée.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Monsieur CLERISSI.

La parole est à présent à Madame Anne POYARD-VATRICAN.

Mme Anne POYARD-VATRICAN.- Merci, Monsieur le Président.

En tant que Présidente de l'U.P, et eu égard à ce que vous nous avez annoncé, Monsieur le Ministre, de manière solennelle, je vous indique que nous voterons ce texte ce soir qui va permettre l'édification de l'ensemble immobilier de l'Odéon.

Pour autant, je tiens à rappeler sur un certain nombre de points qui ont prévalu à ce choix difficile, un choix de raison, un choix responsable guidé par le souci de l'intérêt général et de l'avenir de Monaco.

Je ne reviendrai pas, Monsieur le Ministre, sur les conditions détestables dans lesquelles nous avons dû travailler depuis le dépôt de ce texte début décembre. La majorité a su en effet mettre de côtés ses affects et a choisi de travailler sans relâche pour comprendre, calculer, évaluer, soupeser l'impact de notre vote de ce soir.

Je ne rentrerai pas dans le détail des termes de l'échange, d'autres l'ont fait ou le feront au cours du débat ce soir. Je vais vous exposer plutôt les éléments

qui sont entrés en ligne de compte pour aboutir au vote de ce soir.

Evidemment la hauteur de l'édifice dont il est question est loin d'être un atout pour ce projet. Mais il faut souligner qu'il n'est pas dans les prérogatives du Conseil National de régler la hauteur des immeubles. Le volume constructible à cet endroit est désormais, depuis 2006, de 47 mètres cubes. C'est une donnée. Aussi que ce soit ce projet ou un autre, le volume constructible sera le même.

Pour autant, il est compréhensible qu'à cet endroit, les immeubles puissent être plus élevés qu'en bord de mer ou autour du Casino.

Autres difficultés de taille, les réponses pour le moins très approximatives du Gouvernement aux questions liées à l'implantation de cet ensemble dans le quartier, en matière de qualité de vie, d'environnement, de circulation, de nuisance, d'étude d'impact.... Si la vision globale, notamment après la démolition du Lycée Technique et le départ du Collège est encore mystérieuse, nous avons obtenu, et vous savez à quel point cela m'est cher, l'assurance que le bâtiment serait aux normes H.Q.E., que les circulations seraient étudiées et rationalisées dans ce quartier mal desservi aujourd'hui, que les camions ne passeraient pas devant le Collège pour des raisons évidentes de sécurité, que des mesures anti-bruit exceptionnelles seraient mises en place tant autour du chantier que dans ses modalités de construction.

Pour autant, ce projet présente des avantages rationnels tout à fait évidents.

Dans une période de crise, où chaque Etat petit ou grand cherche par la relance à redynamiser son économie, ce projet est une véritable bouffée d'oxygène surtout après la mise entre parenthèses de l'Extension en mer.

Ce projet représente quelques 190 logements domaniaux pour les Monégasques, ce qui a été et reste une des préoccupations de la majorité.

Ce projet représente des recettes de T.V.A. qui vont se chiffrer pour l'Etat à des dizaines de millions d'euros et il faudrait être inconscient pour ne pas les prendre en compte.

Ce projet est un signe fort en matière de dynamisme et d'emploi pour toutes les sociétés qui vont de près ou de loin travailler à l'édification de cet ensemble.

Ce projet c'est aussi la garantie d'une certaine mixité parmi les promoteurs de la place qui sera

toujours favorable aux intérêts de l'Etat. Pour dire les choses autrement, il faut se garder des crocodiles qui deviendraient trop puissants, un peu de concurrence ne peut que leur faire que du bien.

Enfin ce projet, c'est aussi l'occasion de poser une nouvelle équation en matière d'échanges entre des terrains d'Etat et leur contrepartie en mètres carrés construits et ainsi servir de référence aux échanges à venir.

Cependant quand j'ai posé tout cela, je n'ai toujours pas parlé du problème de l'équilibre général de l'échange. Ce qui a fait que nous étions, il y a quelques jours encore, dans une situation de blocage. Un peu comme dans le texte précédent, la difficulté a été de trouver la bonne calcullette, celle qui compte juste.

Alors c'est vrai que lorsque vous nous avez présenté les premiers éléments de l'échange, Monsieur le Ministre, il était déjà avantageux pour l'Etat par rapport à ce qui se pratiquait habituellement, par rapport à la « coutume », l'accord était déjà remarquablement négocié.

Pour autant, ce n'est pas vous faire injure, Monsieur le Ministre, mais juste rapporter des faits que de dire que nous n'étions pas satisfaits et, coutume ou pas, passé ou pas, nous voulions que cet échange soit plus juste et plus équitable. Compte tenu de l'envergure du projet, avec la crise à nos portes, l'Etat ne devait en aucune manière laisser passer le moindre million. A ce titre, je tiens à souligner la ténacité et l'investissement de notre Collègue Christophe SPILLOTIS-SAQUET, qui s'est beaucoup investi dans ce dossier et d'ailleurs, il l'a montré tout à l'heure.

Ainsi la question qui nous a animés tout au long de ces cinq semaines de travail intense, a été :

Que pouvons-nous faire, nous, majorité du Conseil National, compte tenu de nos prérogatives institutionnelles, pour aider l'Etat à obtenir plus ?

Comme toujours, la majorité et, au sein de la majorité, l'U.P., vous vous en doutez, les discussions ont été chaudes. Idéalement, j'aurais souhaité plus calme comme début de mandat à la tête de l'U.P.

La seule possibilité était de refuser la désaffectation dans le rapport de la Commission comme ça a été lu ce soir, afin de contraindre les protagonistes, s'ils voulaient vraiment du projet, à se remettre autour de la table. C'est ce que nous avons fait.

Aussi, riche de la volonté farouche du Conseil National d'obtenir mieux en termes d'échange, vous

avez pu repartir négocier la tête haute, Monsieur le Ministre. Vous avez su convaincre le promoteur de revoir sa copie, permettant à l'Etat de récupérer 2.300 m² supplémentaires. Mais vous avez su également, pour assurer la réalité du démarrage de ce projet et sa viabilité financière, proposer que l'Etat se porte acquéreur en tant qu'investisseur d'un volant de mètres carrés, ce que nous approuvons. Chapeau bas, Monsieur le Ministre.

Voyez-vous, c'est comme cela que nous irons de l'avant. Si vous voulez que le navire tienne le cap sans prendre trop de ris dans la grand-voile, c'est ainsi que nous devons travailler. Pas dans l'urgence, pas sans information, pas le couteau entre les dents, mais en personnes intelligentes et éclairées, conscientes de leurs responsabilités et soutenant toujours les positions justes et légitimes pour l'intérêt des Monégasques et du pays tout entier.

M. le Président.- Merci, Madame POYARD-VATRICAN.

Nous écoutons à présent Monsieur Christophe STEINER.

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

Je voudrais revenir un instant sur la réponse du Ministre d'Etat et dire que si la première partie de la réponse convient à ce qui avait été demandé par le Conseil National, étant profane en la matière, j'aimerais avoir une explication en ce qui concerne les deux options levées, c'est-à-dire, Monsieur le Ministre, si je prends votre courrier, j'aimerais que vous m'expliquiez : l'Etat s'engagerait sur option levée par le promoteur à acquérir 4.200 m² supplémentaires avec parkings en septembre 2011, au prix de 23.800 € soit 100 M€, ça fait un peu moins en vérité et 4.200 m² en septembre 2012 à ce même prix de 23.800 €. Alors, je m'interroge sur la notion d'option. Est-ce que cela veut dire que l'Etat s'engage à acheter à la demande du promoteur, et que si le promoteur n'arrive pas à vendre ses mètres carrés au dessus de 24.000 ou au dessus de 23.800 €, l'Etat s'engage à acheter ces mètres carrés à ce prix-là ?

M. le Président.- Monsieur le Ministre, nous vous écoutons.

M. le Ministre d'Etat.- Vous me posez une question précise, Monsieur STEINER, mais ne me dites pas que vous n'y connaissez rien, je n'y crois pas une seule seconde à cette intervention, je la démens formellement...

(Rires).

M. Christophe STEINER.- Dans l'immobilier, pas grand-chose, Monsieur le Ministre...

M. le Ministre d'Etat.- Mais cela dit, une phrase, pour répondre à votre question. Vous avez bien compris : le promoteur a la capacité une première fois, le 1^{er} septembre 2010, de demander à l'Etat - l'Etat s'y engage - de lui acheter 4.200 m² pour 100 M€. Il n'a pas l'obligation de le faire, il a la capacité de le faire, mais vous l'avez parfaitement compris, et il a la capacité de le faire également en 2012 pour à nouveau 4.200 m². Il faut quand même être clair, c'est quand même une contrepartie aux efforts supplémentaires, une contrepartie par les temps qui courent, importante aux efforts supplémentaires qu'il consent en terme de dation à l'Etat. C'est une contrepartie intéressante pour lui, pour deux raisons. C'est assez simple à expliquer : aujourd'hui, lorsque vous allez voir votre banquier, vous éprouvez quelques difficultés pour financer une opération immobilière de 500 M€, il n'y a pas beaucoup de banquiers dans le monde qui vous accueilleraient dans le salon, de manière sympathique, pour vous dire, cher Monsieur, votre projet est intéressant. Je pense qu'il n'y en a pas beaucoup qui font ça aujourd'hui. Donc l'Etat donne une espèce de garantie, entre guillemets, soyons clairs, il assure un peu la trésorerie de l'opération en faisant cela parce qu'effectivement, il a beaucoup moins besoin du banquier, donc le promoteur qu'est-ce qu'il y gagne ? Il y gagne deux choses, la sécurité de son opération, évidemment s'il est réduit à me vendre à 24.000 €, c'est que le marché sera très mal parce qu'il espère vendre beaucoup, beaucoup plus cher, mais les banquiers ne le croient pas aujourd'hui, donc il a besoin de cette garantie qu'au pire, il vend à l'Etat à 24.000 €. Soyons clairs, il faut bien voir le deal et qu'en plus, comme il a cette garantie, il n'a pas besoin d'avoir un engagement de crédit qui lui coûte 7 % ou 8 % auprès des banques actuellement.

C'est donc une contrepartie qui, pour lui, est intéressante parce qu'elle vaut environ l'équivalent de 2.000 m² de plus et si je vous dis tout cela, c'est parce que c'est la réalité, il faut être transparent. Moi j'estime qu'aujourd'hui l'Etat, s'il apporte cette

garantie - dans n'importe quel Etat on le ferait - ne risque pas grand-chose parce qu'à 24.000 €, là où c'est situé, bon, il faudrait vraiment que tout aille mal pour que dans quelques années, ça ne vaille pas 24.000 €. Il faudrait que les prix descendent de moitié. Je n'y crois pas, je pense qu'on sortira de la crise plus vite et c'est un acte de foi, avant la sortie de la crise que de le faire. Des appartements avec 180 degrés sur la mer, descendre en dessous de 24.000 €, c'est la moitié du prix actuel du marché, donc la crise serait extrêmement profonde, mais même si la crise était profonde, l'Etat n'y perdrait pas parce que un jour au l'autre, ça vaudra plus que cela et puis il logerait bien les Monégasques. On prend un risque limité mais on garantit la bonne fin de l'opération.

Finalement, dans cette affaire, on remplace un peu les banquiers, soyons clairs, mais sans prendre beaucoup de risques parce que nous avons la capacité pour le faire alors que dans les grands Etats, on fait des opérations de même type et ils sont obligés de s'endetter et cela coûte cher de s'endetter. Nous nous ne sommes pas obligés, nous pouvons assumer budgétairement sans déséquilibrer le Budget de l'Etat. Voilà ce que je voulais vous dire.

M. le Président.- Monsieur STEINER, quelques remarques encore ?

M. Christophe STEINER.- Oui, si vous me le permettez, Monsieur le Président.

M. le Président.- Je vous en prie, nous vous écoutons.

M. Christophe STEINER.- Donc, ce qui veut dire que le prix de l'équilibre est à 24.000 €. Alors, la question est de savoir si ces 23.800 € comprennent outre le coût de financement du promoteur dans sa construction, c'est-à-dire les 7 ou 8 % dont vous parliez au point de vue bancaire plus son bénéfice. Donc est-ce que les 28.300 € représentent le prix de revient du promoteur pour la construction ou est-ce que ça représente le prix de revient plus son bénéfice plus, je vous l'accorde, les 7 % à 8 % de prêt bancaire ?

M. le Ministre d'Etat.- Je ne peux rien vous dire parce que j'estime que la dation à payer les terrains de l'Etat, ça c'est sur sa part à lui, sur ses terrains sur lesquels il a lui-même payé des dations, etc... je

vous indique quand même que c'est T.T.C., c'est tout ce que je peux vous dire mais je sais que le prix de la construction revient environ à 10.000 € le mètre, 500 M€ de travaux dans cette opération mais en plus, lui, il a fait des frais. Je ne suis pas en train de le défendre mais je dis simplement que dans toute négociation, il faut trouver un point d'équilibre et voilà le point d'équilibre qu'on a trouvé. Il est avantageux pour l'Etat et j'espère que, lui, dans la mauvaise hypothèse où il lève ses options, c'est une opération médiocre mais je pense que ce ne sera pas une opération médiocre pour lui dans la mesure où je pense qu'il vendra à d'autres beaucoup plus cher qu'à 24.000 €, je l'espère pour lui.

M. le Président.- Monsieur STEINER ?

M. Christophe STEINER.- Juste une dernière remarque, Monsieur le Président, si vous me permettez, encore une fois.

M. le Président.- Je vous en prie.

M. Christophe STEINER.- Ce que j'aurais préféré voir, Monsieur le Ministre, si vous parlez d'un coût de construction à 10.000 € le m², c'est qu'on prenne ce coût de construction, ce prix de revient de 10.000 € au m², qu'on y ajoute les frais bancaires, je ne pense pas arriver à ce prix de 23.800 €. Ce qui fait qu'en fait, si on part dans le pire des cas, c'est-à-dire que le marché connaît une faiblesse importante et que le promoteur lève ses options, l'Etat va se retrouver acquéreur, je mets dedans les 68. 300.000 € pour 2.700 m², donc l'Etat va acquérir 8.400 m² pour 200 M€, 2.700 m² pour 68.300.000 €, ce qui représente sur un immeuble qui fait environ 50.000 m² en volume 20 %...

M. le Ministre d'Etat.- Non, pas 20 % ...

M. Christophe STEINER.-... Un tout petit peu plus, sur 50.000 m², Monsieur le Ministre, je ne prends pas la dation en considération...

M. le Ministre d'Etat.- ... Non mais enfin, il faut quand même raisonner sérieusement, la dation, Monsieur STEINER, c'est la valeur de notre terrain à nous, après c'est son terrain à lui, donc vous ne pouvez

pas lui demander de ne vous donner que le prix de la construction, enfin il faut quand même être un peu cohérent, Monsieur STEINER, je vais finir par croire que ce que vous disiez tout à l'heure est vrai...

(Rires).

M. Christophe STEINER.- ... Mais j'ai commencé par l'avouer, ça me fait plaisir. Par contre, ce que je n'arrive pas à comprendre, c'est que ce genre d'opération s'est déjà fait dans le passé, sur certains immeubles où les promoteurs-constructeurs se sont retrouvés en difficulté et où l'Etat a fait un coup de fusil. Alors ce que j'estime, c'est que l'Etat, par moments, devrait savoir - si en plus c'est de l'argent qui est pris sur le Fonds de Réserve - devrait savoir à moment donné faire un coup de fusil aussi. Voilà, c'est tout.

M. le Président.- Monsieur le Ministre, souhaitez-vous répondre ?

M. le Ministre d'Etat.- Je dis simplement, cher Monsieur STEINER, que lorsque vous dites sur le Fonds de Réserve, non, c'est sur le Budget de l'Etat, car je me refuse à faire jouer le promoteur au Fonds de Réserve, parce que je tiens trop au Fonds de Réserve et je ne prendrai pas de risque. Le Fonds de Réserve peut faire des avances de trésorerie de quelques mois, c'est cela ma doctrine nouvelle, et d'ailleurs l'Etat paiera un intérêt sur ces avances, car je ne veux pas d'avance à zéro pour cent. Donc, si le Fonds de Réserve est conduit pour des raisons de trésorerie à faire quelques mois d'avance de trésorerie à l'Etat, il le fera au taux de 3 % parce que le Fonds de Réserve est fait pour avoir une rentabilité minimum. Donc ce n'est pas le Fonds de Réserve qui sera propriétaire, c'est pour cela que j'ai limité mes engagements, je veux que le Budget de l'Etat soit capable d'absorber derrière. C'est un principe, et je reste attaché à ce principe, et ce n'est pas vous qui démentirez que j'ai raison, parce que ce principe de dire que ce Fonds de Réserve peut éventuellement faire quelques avances de trésorerie sur quelques mois, comme il le fait, comme son règlement permet de le faire avec un taux d'intérêt payé par l'Etat, ok, mais pas plus que quelques mois. C'est pour cela que je vous ai expliqué que je faisais reprendre par le Budget de l'Etat en veillant à ce que ce ne soit pas trop lourd sur le Budget de l'Etat, 50 M€ maximum pour une année.

M. le Président.- Nous écoutons à présent le Président de la Commission des Relations Extérieures, Monsieur Jean-Charles GARDETTO.

M. Jean-Charles GARDETTO.- Merci, Monsieur le Président.

Je vais essayer d'être bref, Monsieur le Président. C'est un projet, celui dont nous débattons ce soir, qui n'a pas fini de faire couler beaucoup d'encre et aussi d'alimenter les conversations de par son ampleur, 50 étages, 500 M€. Il faut quand même donner aussi quelques précisions : l'ordonnance de 2006 a fait un beau cadeau au promoteur en faisant passer les chiffres de 12 m³/m² à 47 m³/m², je crois que c'est le jackpot pour le promoteur, 300 M€ qui passent dans sa poche, c'est bien, j'espère qu'il apprécie... et le prix d'achat de 24.000 € le mètre carré pour les appartements, c'est aussi un très bon prix ! Alors, j'espère qu'il est sensible au geste qui est fait d'autant que nous n'avons pas beaucoup d'éléments d'information sur l'urbanisation du quartier ni sur les aménagements.

Je veux avoir une vision optimiste donc, compte tenu du nombre de logements en jeu pour les Monégasques, je voterai le projet. Je voterai le projet parce que bien sûr, c'est la priorité essentielle dans ce pays de loger les Nationaux, parce que ce projet nous offre une bonne perspective pour les loger dans de bonnes conditions, mais il ne faut pas non plus que ce que nous allons voter ce soir, le Gouvernement le prenne comme un chèque en blanc et, *a fortiori*, je tiens à préciser cela par rapport au projet Testimonio dont on parlait tout à l'heure. En effet, le Ministre d'Etat nous dit ce soir : « attention, vous n'allez pas gagner sur tous les tableaux, vous gagnez des appartements à l'Odéon, mais vous allez les perdre à Testimonio ». Je rappelle qu'il y aura aussi une loi de désaffectation pour Testimonio et que ce que l'on vote ce soir, ce n'est pas un chèque en blanc sur Testimonio !

M. le Président.- Monsieur GARDETTO, vous m'avez devancé car je souhaitais dire qu'il y aura un projet de loi de désaffectation de parcelles publiques et la Constitution, dans sa sagesse, a prévu que le vote favorable des Elus des Monégasques est indispensable pour désaffecter un terrain public de l'Etat. Donc, de toute manière, rien ne se fera à Testimonio sans le Conseil National et cela nous rassure...

M. le Ministre d'Etat.- A Testimonio et aux Agaves également...

M. le Président.-... Et aux Agaves aussi. Donc, ça nous promet quelques réunions et quelques soirées longues et complexes, mais c'est la garantie que l'avis du Conseil National ne peut pas ne pas être pris en compte, voilà ce qui nous rassure, Monsieur GARDETTO.

La parole est à présent à Monsieur Laurent NOUVION.

M. Laurent NOUVION.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Monsieur le Président, Messieurs les Conseillers de Gouvernements, chers Collègues,

Le Gouvernement Princier a soumis à la Haute Assemblée à la mi-décembre 2008 un projet de loi comportant la désaffectation de quatre parcelles du domaine public à l'avenue de l'Annonciade en vue de l'édification d'une tour dont l'achèvement permettra de livrer 50.000 m² d'habitations, dont 180 logements à terme pour nos compatriotes.

Le groupe Rassemblement et Enjeux et moi-même, contrairement à ce qui a été dit ou écrit ça où là, a toujours été favorable au principe du projet car il représente non seulement un stimulus sur le plan économique pour les années qui viennent, des emplois pour ceux qui participeront à cet ouvrage, des rentrées budgétaires importantes de T.V.A. ainsi que des droits de mutations substantiels pour les Budgets qui nous attendent mais, et surtout, ce projet qui est le plus important depuis les trente dernières années en termes de surface construite, va permettre la livraison de plus de 180 logements et de plus de 200 parkings et 2.000 m² de bureaux pour nos compatriotes.

Cette mise au point de ma part, ce soir, est essentielle dans la mesure où on peut être pour un projet et en même temps se battre, étant donné son importance, pour demander une amélioration des conditions d'échange dans le cadre des négociations entre l'Etat propriétaire, je le rappelle, à 56 % de la parcelle et le reste appartenant au promoteur.

Nous avons toujours demandé depuis le début du mois de janvier que le tiers des surfaces habitables revienne en dation à l'Etat, ce qui n'était pas le cas dans le projet initial présenté par le Gouvernement. Cette proposition a été faite officiellement par le Conseil National en date du 4 février et acceptée par

le Ministre d'Etat dans sa réponse du 10 février qui a été reçue par notre Assemblée.

En résumé, l'Etat va récupérer 15.300 m² en dation et 170 places de parking, ce qui nous semble une proposition équilibrée et normale. La deuxième partie de la discussion porte sur un achat supplémentaire de mètres carrés et un échange de droits à bâtir sur une opération future. Elle concerne - cela a déjà été dit et pardon d'être redondant - 2.700 m² de logements pour nos compatriotes, payés à 24.000 € du m² avancés au promoteur ainsi que 3.000 m² et 25 places de parking en contrepartie de 6.000 m² de droits à bâtir résidentiels dans le futur ensemble immobilier de l'Annonciade II, qui est issu du transfert du Collège Charles III, ainsi que 50 places de parking à un prix de 70.000 € pièce. L'Etat participera donc au projet sur le plan financier en apportant une somme de 68,3 M€ répartis sur les Budgets 2009/2010, ce qui est un élément rassurant et, dans une certaine mesure, une garantie pour les banques associées au financement du projet. Les conditions d'échange de ce projet paraissent équilibrées et correspondent à un effort substantiel des finances du Budget justifié par l'importance des retombées considérables qu'aura une telle opération dans la conjoncture économique incertaine qui nous attend.

La démarche de Rassemblement et Enjeux, depuis le début du mois de janvier, pour cette opération d'importance nationale n'a jamais changé. Elle n'a eu pour but que d'essayer d'améliorer par le débat les échanges et les discussions, parfois difficiles et je le reconnais bien volontiers, le nombre de mètres carrés accordés en dation qui sont passés de 23,6 % au début de la proposition de l'Etat à 30,6 %, soit non loin du tiers que nous avons demandé dès les premières discussions autant avec nos Collègues de la majorité qu'avec les Membres du Gouvernement. La dernière proposition de Monsieur le Ministre, qui nous a été transmise ce matin, concernant le souhait du promoteur sur ce que nous pourrions appeler en fait une garantie d'achèvement de l'ensemble du projet, est surprenante et elle a fait l'objet d'un certain nombre de questions et devra naturellement emporter l'adhésion. Mais nous sommes bien conscients que plus que jamais l'Etat, par l'intermédiaire du Gouvernement Princier, et par lui seul, a un rôle à jouer pour assurer les relais de croissance économique pour les années qui viennent, ce projet en fait partie.

Nous sommes également conscients qu'un élu ou un groupe politique doit jouer son rôle en essayant d'obtenir coûte que coûte des améliorations

substantielles pour l'Etat en termes de mètres carrés en dation et de logements supplémentaires pour nos compatriotes, ceci a été le cas puisque le Gouvernement a finalement accepté le principe de se remettre à la table des négociations avec le promoteur.

Etant plus que jamais confiant dans l'avenir de notre pays, qui a un besoin crucial de projets de cette envergure, et tout en restant vigilant sur les débats qui s'annoncent et surtout sur les conditions de cette garantie d'achèvement, le groupe que nous représentons, conscient de son rôle et pesant avec discernement ses enjeux, prendra ses responsabilités pour l'adoption de ce texte.

Merci.

M. le Président.- Merci, Monsieur NOUVION. Nous écoutons à présent notre Collègue Eric GUAZZONNE.

M. Eric GUAZZONNE.- Merci, Monsieur le Président.

La Tour de l'Odéon représente la première pierre du futur quartier de l'Annonciade et le projet de loi n° 858 est la première concrétisation des orientations décidées par le Gouvernement lors du Budget Primitif 2009, à savoir soutenir et relancer la croissance de notre pays par un investissement public massif, notamment par le biais d'une politique de grands travaux.

Nous rejoignons en cela les grandes puissances de ce monde et, dans ce cas précis, le Gouvernement joint le geste à la parole. Les 2.700 m² achetés à 24.000 € servent non seulement de catalyseur pour le financement de l'opération mais représentent aussi un investissement certain. Au-delà des avancées dont bénéficieront nos compatriotes, 190 appartements, 270 parkings, 2.000 m² de bureaux qui seront propriété de l'Etat, c'est un signe fort que Monaco envoie à la communauté. Nos finances sont saines et nous permettent d'affronter la crise par une politique ambitieuse.

A l'énoncé des nouvelles propositions du Gouvernement, qui apportent un éclairage différent sur ce projet de loi et qui réaffirment les qualités de négociateur du Ministre d'Etat, qui a su utiliser tous les leviers dont il disposait pour obtenir un accord prenant au mieux en compte les intérêts de la Principauté, j'appelle les Elus de l'UNAM à voter en faveur du projet de loi n° 858 que, personnellement, si vous me le permettez, Monsieur le Président, et au

vu des explications qui nous ont été données par Monsieur le Ministre d'Etat, ce projet de loi je l'appellerai plutôt « Mort sur le Nil » que n° 858 et, Monsieur le Ministre, si vous me permettez, en ce qui concerne le programme Testimonio II et Agaves II, je suis d'accord avec vous, la discussion sera animée et j'ajouterai qu'en cette année de départ du Tour de France, sur ces dossiers, il va y avoir du sport et nous n'avons pas fini de pédaler.

(Rires).

M. le Président.- Merci pour ces métaphores, Monsieur GUAZZONNE.

Nous écoutons à présent le Président de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale, Monsieur Pierre SVARA.

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

Je vais être relativement bref. A propos de ce projet de loi de désaffectation de quatre parcelles de notre patrimoine foncier, représentant une surface cumulée de 1.760 m², je tiens essentiellement à constater et à souligner, en tant que Conseiller National, après une première année de participation au travail parlementaire, l'importance de la réflexion commune entre le Conseil National et le Gouvernement, cette importance est décuplée lorsqu'il s'agit de projets où nos deux Institutions doivent s'accorder pour trouver la meilleure solution pour le devenir de notre pays au plan social, économique et financier.

Souvenez-vous, il y a deux mois à peine, la précipitation avec laquelle le Gouvernement nous enjoignait de voter ce projet de loi de désaffectation avec une contrepartie immobilière, une dation de 13.000 m² qui était assez éloignée de l'égalité des apports fonciers respectifs, 56 % pour l'Etat, 44 % pour le privé.

Loin de se précipiter, le Conseil National a pu et a su faire admettre au Gouvernement la nécessité d'avoir le temps de la réflexion et la connaissance nécessaire pour qu'en définitive, ce projet se conclue par un accord bénéfique pour toutes les parties.

Je me félicite, pour ma part, de voir dans la réalisation de ce dossier l'efficacité du travail commun, Conseil National/Gouvernement, et de constater l'investissement, l'union entre le Ministre d'Etat et les Conseillers Nationaux pour que ce projet aboutisse. Cela signifie que réfléchir, poser des questions, obtenir

des réponses permet d'évoluer et la confrontation de réflexions et d'idées donne des solutions équilibrées. N'est-ce pas là la définition constitutionnelle du fonctionnement de nos deux Institutions ?

Je voudrais dire à nos compatriotes que pour ce dossier, j'ai la conviction que nous n'avons pas bradé notre patrimoine foncier et que nous avons obtenu avec le Gouvernement le meilleur rapport foncier apporté habitable bâti.

En conclusion, avec l'aménagement qui doit être poursuivi pour le futur quartier de l'Annonciade II, nous pouvons nous réjouir en cette période incertaine, du soutien de l'Etat pour la création d'emplois et du bienfait en général pour l'économie nationale qui en découlera. Nous resterons quant à nous toujours vigilants sur le calendrier d'engagements et la nature des projets.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Monsieur SVARA. Nous écoutons à présent Monsieur Marc BURINI.

M. Marc BURINI.- Merci.

En ce qui concerne la décision budgétaire, je voulais savoir en cas de levée de l'option des 4.200 m² en 2010, les 100 M€ sont-ils payés en 2010 ou sont-ils payés par tranches ?

M. le Ministre d'Etat.- Ils sont en trésorerie payés en 2010 et payés sur le Budget de l'Etat sur les exercices 2011/2012. Je souhaite que cette opération ne pèse jamais plus de 50 M€ sur les investissements de l'Etat, c'est cette raison qui m'amène à l'étaler.

M. le Président.- Merci, Monsieur le Ministre. Nous écoutons à présent Madame Nicole MANZONE-SAQUET.

Mme Nicole MANZONE-SAQUET.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre d'Etat, Messieurs les Conseillers de Gouvernement,

Grâce à vos multiples rencontres, ô combien efficaces, avec le promoteur de cet ouvrage, grâce à l'important travail effectué par la majorité du Conseil National à la recherche d'une réalisation qui s'avère bénéfique à l'Etat et aussi bien et surtout aux

Monégasques, dans un premier temps, 180 logements domaniaux et peut-être plus, nous arrivons ce soir à être appelés à voter un projet qui paraît satisfaisant pour l'économie de notre pays. En dation, quitte à répéter ce que tout le monde a dit avant moi, 15.300 m² de surface, soit 180 logements, 2.000 m² de surface pour des bureaux et des commerces, le tout avec emplacements de parking, plus achat de 5.700 m² supplémentaires à des conditions fort intéressantes permettant la construction de logements et de parkings ainsi que 50 places de parking supplémentaires.

Ce résultat, Monsieur le Ministre, nous le devons aux Conseillers Nationaux de la majorité que je tiens à féliciter pour s'être livrés sans relâche à des calculs de plus en plus profitables pour nous et de plus en plus exigeants envers les promoteurs, lesquels ont accepté *in fine*, ainsi qu'à vous, Monsieur le Ministre, qui avez su vous imposer auprès desdits promoteurs.

L'intérêt de notre pays et celui des Monégasques étant privilégié, Monsieur le Ministre, voilà ce que je conçois, marcher main dans la main.

Alors, ce soir, je voterai pour le projet qui nous est présenté.

Je vous remercie.

M. le Président.- Je vous remercie, Madame Nicole MANZONE-SAQUET.

M. Christophe SPILLOTIS-SAQUET souhaite reprendre la parole, nous vous écoutons.

M. Christophe SPILLOTIS-SAQUET.- Merci, Monsieur le Président.

C'est un peu tard parce que je voulais répondre à M. NOUVION tout à l'heure pour lui dire finalement que c'est le seul de cette Assemblée qui a été visionnaire, il a annoncé tout de suite une partie des résultats que nous avons eus aujourd'hui, mais le problème avec les visionnaires, c'est que souvent ils ne sont pas capables d'expliquer leur rêve et vous nous aviez lancé l'autre soir 18.000 m² mais jamais vous n'avez pu nous en donner les raisons...

M. Laurent NOUVION.- ... Sur 55.000...

M. le Président.- ... Si vous permettez, l'un après l'autre, pour que nos débats soient audibles. Monsieur SPILLOTIS-SAQUET, continuez.

M. Christophe SPILLOTIS-SAQUET.- ... Tandis que nous, nous sommes revenus avec une nouvelle proposition mais en allant chercher des éléments déterminant une nouvelle approche de la négociation et ces éléments, ils ont tourné autour de l'Ordonnance Souveraine qui, en l'espace de quelques semaines, a fait un cadeau au promoteur de 250 à 300 M€. Alors, si l'échange a été équilibré, en ce qui nous concerne, nous estimions à juste titre que l'Etat devait bénéficier de sa propre Ordonnance Souveraine, au-delà de sa situation actuelle puisqu'il n'avait demandé aucune participation au promoteur sur la réorganisation future du quartier. Tout cela pour appuyer la demande du Rapporteur qui préconisait qu'à l'avenir, les négociations soient antérieures au changement d'Ordonnance parce qu'on ne peut pas se permettre, tout Etat aussi solide que le nôtre, de changer les règles du jeu de manière aussi importante d'un jour à l'autre.

M. le Président.- Merci. Monsieur NOUVION et ensuite M. ROBILLON.

M. Laurent NOUVION.- Je voudrais remercier Monsieur SPILLOTIS-SAQUET pour sa franchise, cela ne m'étonne pas de lui, vous êtes le seul ce soir à l'avoir dit. Alors peut-être que je n'avais pas tous les éléments pour ma démonstration, c'était notre première réunion de la Commission des Finances sur ce sujet, entre nous, je vous remercie de votre franchise parce que nous sommes arrivés, effectivement, au tiers en dation, c'est normal, c'est ce que nous avons appelé entre nous une clause plancher. Merci.

M. le Président.- Monsieur SPILLOTIS-SAQUET, je crois que vous ne vous êtes pas bien compris avec M. NOUVION.

M. Christophe SPILLOTIS-SAQUET.- Non, mais peu importe, je pense que tout le monde aura compris, sauf vous, que je soulignais surtout le fait que votre demande ne s'appuyait sur rien, donc c'était un rêve.

M. le Président.- M. ROBILLON et ensuite M. SVARA qui a redemandé la parole. Monsieur ROBILLON, nous vous écoutons.

M. Jean-François ROBILLON.- Merci, Monsieur le Président.

En fait c'était ce genre de remarque que je voulais faire. M. NOUVION proposait, bien sûr, que l'Etat récupère une grosse partie des surfaces bâties. Le seul petit détail qu'il avait oublié, c'est que l'Etat devait aussi garantir le promoteur pour que cette entreprise puisse arriver à sa fin. Donc, c'est bien, il avait les surfaces mais il n'avait pas l'idée de garantir le travail du promoteur et la réalisation de l'ouvrage.

M. le Président.- Merci. Monsieur SVARA.

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

En fait c'est quelque chose de similaire que je voulais dire. Si on avait suivi votre raisonnement, Monsieur NOUVION, il n'y aurait probablement pas eu d'accord entre le Conseil National et le Gouvernement. Vous souhaitiez 18.000 m², sans contrepartie et sans participation financière de l'Etat, à mon avis certainement des conditions de nature à faire échouer le projet.

M. le Président.- Monsieur NOUVION.

M. Laurent NOUVION.- Je voudrais juste donner quelques précisions.

Lorsque nous avons étudié le projet initial, on nous a parlé de 55.000 m² sans préciser, c'est du vocabulaire d'architecte, si c'était des surfaces habitables, ce qu'on appelle SHON, ou pas. Donc lorsque j'ai parlé de 18.000 m² sur 55.000 m², c'était un tiers et vous vous souvenez que dans les différentes discussions que nous avons eues - parce que bien entendu je sortais ça « d'un chapeau », je « n'avais pas du tout réfléchi » - nous avons parlé dans cet endroit précis d'un volume particulier de mètres cubes par mètre carré, ce qui a d'ailleurs été confirmé - par Fabrice NOTARI qui n'est plus là, c'est étrange - qui a été confirmé le soir lors de nos discussions en privé, en disant qu'à cet endroit-là, il y avait effectivement une densité de construction particulièrement exceptionnelle qui faisait voler en éclats les rapports normaux dans le cadre des

négociations entre les promoteurs et l'Etat. Et puis, sur ce sujet c'est un peu particulier parce que, comme l'a dit Monsieur le Ministre d'Etat tout à l'heure, la parcelle appartenait pour sa partie monégasque à 56 % à l'Etat. Et nous l'avons découvert lorsqu'on a posé nos premières questions, vous vous souvenez, nous l'avons compris le soir du 18 décembre, le dernier soir du Budget, nous avons été stupéfaits d'apprendre qu'il y avait une parcelle et que l'Etat en contrôlait 56 %, ce que nous ne savions pas auparavant. Donc, l'ensemble de ces éléments ont été pris en compte.

Sur la deuxième partie concernant la garantie et concernant les achats supplémentaires, je crois que Christophe STEINER en a parlé tout à l'heure, il y a un coût de construction qui va être très important pour ce projet parce que le coût est énorme et les constructeurs ont délégué la construction à une maison spécialisée, dont c'est effectivement le métier. Christophe STEINER disait une chose très vraie tout à l'heure, cela va coûter pratiquement 10.000 € du mètre, mais ce qui était difficile et ce qui a fait l'objet de nos discussions au départ, c'est qu'on avait l'impression que l'Etat n'avait pas, dans ce qu'il nous avait proposé, pris en compte la valeur du terrain construit et des mètres carrés qu'il pouvait lui-même construire, puisqu'il avait la possibilité de construire 56 % de 55.000 m² au début et on nous a dit qu'il s'agissait de presque 50.000 m². Et bien entendu, je vous remercie puisque j'ai bien compris que dans cette Assemblée, je ne dis que des bêtises et j'ai toujours des raisonnements qui ne s'appuient sur rien. Merci.

M. le Président.- Madame POYARD-VATRICAN, nous vous écoutons.

Mme Anne POYARD-VATRICAN.- Je ne vous le fais pas dire...

(Rires).

Je voulais préciser une chose : vous avez récemment écrit un courrier que vous avez eu la gentillesse d'adresser aux Elus, mais également à la presse, dans lequel vous invitiez le Gouvernement à ne pas mettre un sou dans l'opération Odéon ni au début ni au milieu ni à la fin. Or, si tel était le cas, ce projet serait voué à l'échec quel que soit le montant de la dation. Or, c'est de ce point de fond qu'est née la divergence entre nous, Monsieur NOUVION. Depuis l'origine, la majorité U.P.M. a été plus pragmatique et réaliste, nous avons toujours considéré que cette opération représentait un intérêt majeur pour l'Etat,

surtout dans ce contexte international de crise et que dans ce cadre, il était envisageable que le promoteur obtienne la garantie de l'Etat pour l'aider à réaliser cette opération. Vous vous ralliez à présent, Monsieur NOUVION, à la position de la majorité, c'est très bien, je le note, et je pense que l'intérêt de l'Etat justifie tout à fait ce revirement. Pour autant, je pense que nos auditeurs, s'il en reste à cette heure tardive, et le public ici présent, sauront apprécier la nuance.

M. le Président.- Ecoutez, moi je veux bien vous donner encore une fois la parole, mais ce que je voudrais dire, en tant que Président du Conseil National, c'est que je suis très heureux, ce soir, que la représentation nationale soit unanime dans son vote et globalement dans son approche du projet. C'est en effet un sujet capital pour Monaco, sensible et c'est une très bonne chose que tous les Conseillers parlent d'une même voix. Alors, maintenant je veux bien que vous polémiquiez encore un peu les uns les autres, mais franchement je pense que ça a assez peu d'intérêt par rapport à ce que nous allons voter pour la Principauté.

Monsieur NOUVION.

M. Laurent NOUVION.- Non, non, juste trente secondes. Il n'y a aucune polémique, vous ne trouverez absolument pas dans mon courrier la moindre ligne où je dis que l'Etat ne devrait pas investir un sou dans ce projet...

M. le Président.- ... Je ne peux pas vous laisser dire ça, je vais lire votre lettre.... Je ne peux pas vous laisser dire ça parce que là vous mentez...

(Brouhaha).

Pour une information objective de tous, je vais lire votre lettre...

M. Laurent NOUVION.-... Vous me laissez terminer, merci.

En revanche, il était question dans le projet initial du Gouvernement qui nous a été présenté, dans les négociations que le Gouvernement nous a présentées, d'une vente en l'état futur d'achèvement avec des paiements échelonnés sur quatre ans et dans le cadre de cette vente en l'état futur d'achèvement, je n'ai jamais dit que c'était une mauvaise chose, j'ai dit qu'on devrait obtenir une décote. Alors, ne me faites pas

dire ce que je n'ai pas dit, mais c'est effectivement une de vos spécialités, mais comme je suis seul, que nous sommes trois et que vous y êtes vingt et un, de toutes les façons, vous aurez toujours le dernier mot.

M. le Président.- Madame POYARD-VATRICAN, un dernier mot.

Mme Anne POYARD-VATRICAN.- Je vous invite, Monsieur le Président ou peut-être Claude CELLARIO qui a la lettre sous les yeux, à repréciser...

M. le Président.- Cette lettre a été diffusée par M. NOUVION aux journalistes qui peuvent la lire aussi, elle a été diffusée à tous les Conseillers Nationaux, donc elle est publique, et M. NOUVION nous invitait, je cite : « à faire des économies cumulables sur ces deux opérations - il s'agissait à la fois du Conseil National, du futur bâtiment qu'il estimait lui à 40 M€, en fait c'est 23 M€, parce que M. NOUVION a ajouté le parking public, qui n'est pas destiné au Conseil National, et le PC ORMOSE mais bon, lui disait 40 M€ et 135 M€ d'économies sur l'Annonciade, c'est ce qui était prévu au moment où il a écrit la lettre. En fait on est à 68 M€, mais à l'époque on était à 135 M€. Alors, il nous invitait à faire 175 M€ d'économie pour le Budget de l'Etat. Donc, je suis désolé mais quand vous retirez tous les investissements publics, c'est écrit dans votre lettre, sur l'Annonciade, vous ne pouvez pas dire ce soir que vous étiez favorable aux investissements ! Moi, je ne veux pas polémiquer mais je ne peux pas non plus vous laisser dire publiquement une fois de plus, le contraire de ce que vous écriviez il y a quelques jours. La lettre est toute récente, elle est du 2 février, les journalistes l'ont, donc il n'y a même pas à polémiquer, c'est un écrit qui vous engage.

Monsieur CELLARIO.

M. Claude CELLARIO.- J'allais dire la même chose, moi j'étais stupéfait de voir la position qui a été prise par Rassemblement et Enjeux qui subitement a changé.

Laurent NOUVION depuis le début a affirmé trois choses. Il a dit 18 000 m² sans justificatif, 18 000 m² de 50 000 m² ... (*inaudible*), c'est environ 36 %. Il a dit, il n'est pas question que l'Etat cofinance, ce n'est pas son rôle, alors que nous savons très bien que dans la période actuelle, l'Etat joue son rôle pour une relance de l'économie. Si ce soir - on peut s'en féliciter - il vote le projet, sa lettre est bien explicite, elle dit clairement et d'ailleurs il a ajouté : « l'Etat

disposera d'ici à cinq ans d'une parcelle de près de 10.000 m² disponibles, chose unique depuis la mise en souterrain de la voie ferrée, le Gouvernement ne pourra évoquer une pénurie de terrain dans ce quartier » ; il ajoute que le vote du 12 février engagera donc chacun d'entre nous individuellement et ceci pour l'ensemble de la législature et il nous dit que les économies cumulables entre ce que vous avez dit, Monsieur le Président, les 40 M€ plus les 135 M€ qui font au total 175 M€ auraient une incidence certaine sur nos finances publiques pour les cinq ans qui viennent.

En bon français, il ajoutait : « faites un choix, un bon choix », il disait « il y a effectivement des priorités qui sont de l'ordre de la responsabilité politique et puis celles qui sont de l'ordre d'un programme électoral ». En bon français, celui qui s'exprime ainsi sous-entend de ne pas voter le projet de loi, or, ce soir lui il le vote !

M. le Président.- Bien, écoutez, je crois que nous nous sommes largement exprimés...

M. Laurent NOUVION.- Non, non attendez, je suis désolé mais je suis mis en cause...

M. le Président.- Alors un dernier mot, mais tout cela a peu d'importance au fond.

M. Laurent NOUVION.- Toute la démarche que nous avons eue, ou alors on ne se comprend pas, consistait à faire pression sur le Gouvernement pour obtenir des avantages supplémentaires au profit de l'Etat. Vous n'allez quand même pas nier que nous sommes passés de 23,6 % en dation à 30 %, presque 31 %, ça c'est un fait, nous sommes d'accord, nous avons obtenu près de 2.300 m² supplémentaires et s'il avait fallu se battre uniquement pour ça, même pour 100 m² ça valait la peine, ça c'est le premier point et on n'est plus passé à 135 M€, on est passé à 68 M€ et avec des parkings supplémentaires, donc ça aussi a changé.

Alors, il y a des conditions de négociations, elles ont évolué. C'est très facile de faire mon procès, continuez...

M. le Président.- Non, écoutez, maintenant nous sommes d'accord, les polémiques sans intérêts, ça suffit...

Mme Brigitte BOCCONE-PAGES.- ... mais Monsieur NOUVION, qui est-ce qui s'est battu là ? Parce que je ne saisis plus tellement à cette heure-ci... non, mais vous savez, Monsieur le Président, il est vraiment très confus.

M. le Président.- Selon le Règlement intérieur, je vais décider que l'Assemblée est suffisamment informée sur ce point. Chacun s'est exprimé, c'est bien, et tout ceci, je le répète, a vraiment peu d'importance par rapport au vote qui va intervenir maintenant et qui va intervenir à l'unanimité de la représentation nationale, moi je m'en réjouis, je le répète, sur un projet sensible et important pour Monaco.

Alors, je voudrais justement revenir quelques instants sur ces enjeux parce qu'au fond, c'est cela qui est important pour Monaco, ce n'est pas la polémique entre les uns et les autres à ce stade du débat.

Tout à l'heure, lorsque nous avons voté le précédent projet de loi, nous avons sans doute écrit un peu de notre histoire, je pense que tout le monde l'a bien ressenti avec l'émotion qui était la nôtre en ce début de soirée.

Que dire de ce projet de l'Annonciade ? On pardonnera mon lyrisme, mais là encore, je crois que nous avons une grande responsabilité. Oh, bien sûr, il ne s'agit pas d'un enjeu aussi important que celui de tout à l'heure concernant l'accession aménagée à la propriété pour les Monégasques, mais pourtant, nous sentons que notre manière d'aborder nos responsabilités de législateur influence l'avenir de notre pays, sur un très grand projet dont on a déjà longuement parlé.

Cette fois-ci, nous n'attendrons pas six ans, comme sur le premier projet, pour arriver à un accord car, et cela mérite d'être souligné, après les garanties données par le Ministre d'Etat dans sa lettre du 11 février et qu'il a reprises tout à l'heure dans sa déclaration publique, et que le Gouvernement devra respecter, j'ai l'impression que nous sommes arrivés à une loi du juste milieu, sans précipitation, en restant, chacun, dans le rôle qui est le sien.

« Une petite impatience ruine un grand projet », vous savez que j'aime bien les citations et c'est Confucius qui l'a dit. En l'occurrence, il fallait réagir, et nous l'avons fait en refusant de voter, vous l'avez dit, chers Collègues, en décembre, dans la précipitation, un texte aux conséquences importantes pour Monaco. En agissant ainsi, nous avons tous eu en ligne de mire l'avenir de notre Pays tout entier et je donne acte très

volontiers aux vingt-quatre Conseillers Nationaux, toutes sensibilités confondues, que c'est tous ensemble que nous n'avons pas voulu de la précipitation.

Je vais revenir un instant sur cet important projet en tant que tel. Mais le rendez-vous qui nous est donné fait écho à une situation qui n'est pas celle que nous connaissions, rappelez-vous, au moment des premières études sur l'Annonciade. Depuis, nous voici plongés, certes de manière moins cruciale, mais avec certitude, dans une crise économique mondiale que nous pouvons soit subir en nous croisant les bras, soit aborder avec notre sens de la responsabilité.

Du Président Franklin ROOSEVELT, aux Présidents Barack OBAMA et Nicolas SARKOZY, en passant par tous les dirigeants européens actuels, la conclusion est partout la même : la seule arme efficace contre ce genre de crise s'appelle la relance de l'activité économique !

Ainsi, aujourd'hui, Monaco a besoin de grands chantiers, vous l'avez dit, Monsieur le Ministre, pour relancer son économie, donner du travail à ses entreprises et faire entrer des recettes budgétaires. Sur ce seul projet, je le rappelle, nous parlons ici d'un potentiel de recettes de plus de 100 millions d'euros de T.V.A..

Pour ce projet, il ne s'agissait pas d'une discussion entre les seuls Gouvernement et Conseil National, puisqu'il s'agissait d'obtenir des promoteurs les meilleures conditions pour protéger les intérêts des Monégasques et du pays.

Et bien sûr ce point, et tout le monde sait ici que parfois nous ne ménages pas nos exigences, je tiens à vous dire, Monsieur le Ministre, sans ambiguïté, que comme mes Collègues l'ont dit avant moi, je tiens à saluer votre sens de la défense de ces intérêts, puisque je ne peux que reconnaître que, si les engagements que vous avez pris sont tenus, vous avez défendu remarquablement nos positions devant les promoteurs. Cela méritait d'être dit clairement et souligné.

Bien sûr, vous avez écouté nos remarques, et vous avez, grâce à notre Assemblée, pu pousser les négociations pour obtenir encore mieux pour l'Etat et les Monégasques.

Mais je dois dire que si chacun a joué pleinement, avec ses propres points de vue, sa partition, c'est au final dans la même équipe, celle de Monaco, que nous allons remporter ce match.

Il faut tout de même rappeler que ce projet aurait été vain sans investissement de l'Etat pour boucler l'opération.

De plus, après le report justifié de l'extension en mer, il fallait un signal fort pour marquer les esprits et les carnets de commandes.

Le projet n'était pas gagné, mais grâce à cet esprit du juste milieu, nous n'avons pas voulu ni le voter à la va-vite, en décembre, ni chercher l'échec par une surenchère démagogique qui aurait été refusée par les partenaires privés, dont nous n'oublions pas les propres contraintes.

Regardons le projet en face.

Sur le plan économique, c'est une formidable opportunité de travail pendant le chantier, et d'activités après son achèvement.

Sur le plan comptable, c'est la possibilité de faire rentrer dans les caisses de l'Etat plus de 100 M€ par la simple vertu du chantier et des futures ventes de logements, de commerces et de bureaux.

De manière plus large, et si on se projette dans l'avenir, la volonté légitime d'obtenir toujours mieux pour les intérêts de l'Etat nous permet de rappeler qu'en échange d'un terrain enclavé et en friche de 1.800 m², l'Etat monégasque se retrouve aujourd'hui propriétaire en contrepartie de 13.300 m² de logements, évaluables au minimum à 24.000 euros le m², soit à la valeur de 320 M€ et de 2.000 m² de bureaux à 15.000 € le mètre carré, soit une valeur de 30 M€, cela fait 350 M€ minimum au total, pour le patrimoine de l'Etat. Je vous laisse donc calculer la rentabilité de chacun de ces 1.800 m² de terrain, sans parler de la rentabilité sociale, avec les logements domaniaux obtenus, des marchés potentiels pour nos entreprises et de l'activité indirecte provoquée par un pôle de cette importance pour notre Pays.

Et je veux aussi, parce que nous sommes ici comptables des intérêts des Monégasques, rappeler que ce projet offre la possibilité à près de deux cents familles de disposer de logements domaniaux de qualité à l'horizon 2014. Par ailleurs, 2.000 m² seront réservés pour les entrepreneurs, les commerçants et les professions libérales monégasques.

Oui, Monsieur le Ministre, ensemble, nous pouvons démontrer que c'est une opération dans laquelle tout le monde peut gagner.

Une opération gagnant-gagnant pour l'Etat, les Monégasques et le privé.

Bien sûr que les promoteurs, sans nul doute, profiteront également de ces opportunités, lorsque le marché immobilier sera redressé. Mais pour l'instant, n'oublions pas que ce sont eux aussi qui prennent une part importante des risques, dans un contexte général qui est le pire que nos économies aient connu depuis 1929.

Ce projet de l'Annonciade, et j'en ai terminé, est également pour nous l'occasion de réfléchir à l'avenir de notre Principauté. Nous connaissons nos frontières, et nous devons admettre, en refusant toute démagogie, que la hauteur est notre seule solution, avec l'extension en mer, pour contourner les contraintes du foncier. Ce projet s'inscrit sur les hauteurs de l'amphithéâtre monégasque, là où l'on peut se permettre de construire les immeubles les plus hauts, même si nous souhaitons que cela se fasse, on l'a dit dans le rapport, à l'avenir, sans excès et que nous aurions préféré une hauteur plus limitée pour la tour.

Un grand chantier va donc s'ouvrir.

Notre chantier à nous n'utilise pas de bulldozer. C'est celui, jamais refermé, de l'unité des Monégasques, de la préservation des intérêts de notre communauté, du maintien de la prospérité de notre pays dans ces temps difficiles, de la qualité de vie de nos habitants.

Sachez, Monsieur le Ministre, que nous serons toujours vigilants, mais que lorsque Monaco et les Monégasques gagnent de concert, nous serons toujours des partenaires constructifs.

Je terminerai pas cette réflexion de BERNANOS : « l'avenir se surmonte, on ne subit pas l'avenir, on le fait ».

Ensemble, Monsieur le Ministre, Gouvernement Princier et Conseil National, comme nous avons tenté de le faire pour l'Annonciade, faisons-le ensemble, cet avenir de notre beau pays.

A présent, il y a un problème de règlement, parce que vous savez, le rapport de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale concluait au rejet du projet de loi. Or, dans ce cas-là, nous avons l'article 83 du Règlement Intérieur du Conseil National qui prévoit les dispositions suivantes, je cite l'article : « lorsqu'une Commission saisie au fond d'un projet conclut à son rejet, l'Assemblée vote sur les conclusions de rejet ; si ces conclusions ne sont pas adoptées, alors la discussion s'engage sur les articles du projet de loi ». Donc, il faut d'abord, avant que je soumette à votre vote le projet de loi, que nous respectons ce

règlement et que, conformément à ces dispositions, nous votions d'abord pour rejeter les conclusions du rapport qui appelait au rejet puisque c'est, je crois, ce que nous tous unanimement, nous avons conclu ce soir après la déclaration du Ministre et les nouveaux engagements qu'il a pris. Je vais donc vous demander dans un premier temps de passer au vote, en votant sur les conclusions de rejet de rapport.

Quels sont ceux qui approuvent les conclusions de rejet de ce rapport ? Personne.

Avis contraires ? Tous les Elus.

Abstentions ? Pas d'abstention.

A l'unanimité, nous rejetons les conclusions du rapport. Je peux maintenant passer au vote du projet de loi, article par article.

Nous écoutons Madame la Secrétaire Générale.

La Secrétaire Générale.-

ARTICLE PREMIER

Est prononcée, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation d'une parcelle du domaine public de l'Etat, d'une superficie de 1.547,65 m², telle que figurée par une teinte rose au plan n° 0339 établi le 14 novembre 2006, ci-annexé.

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

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article premier est adopté à l'unanimité.

(Adopté).

La Secrétaire Générale.-

ART. 2

Est également prononcée, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation d'une parcelle du domaine public de l'Etat, d'une superficie de 56,00 m², telle que figurée par une teinte verte au plan n° 0339 établi le 14 novembre 2006, ci-annexé.

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

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 2 est adopté à l'unanimité.

(Adopté).

La Secrétaire Générale.-

ART. 3

Est également prononcée, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation d'une parcelle du domaine public de l'Etat, d'une superficie de 70,75 m², telle que figurée par une teinte jaune au plan n° 0339 établi le 14 novembre 2006, ci-annexé.

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

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 3 est adopté à l'unanimité.

(Adopté).

La Secrétaire Générale.-

ART. 4

Est également prononcée, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation d'une parcelle du domaine public de l'Etat, d'une superficie de 88,20 m², telle que figurée par une teinte bleue au plan n° 0339 établi le 14 novembre 2006, ci-annexé.

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

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 4 est adopté à l'unanimité.

(Adopté).

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

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

La loi est adoptée à l'unanimité des Conseillers Nationaux présents.

(Adopté).

M. le Président.- Nous voici arrivés au terme de notre ordre du jour. Monsieur le Ministre, c'est exceptionnel, dans la mesure où nous étions réunis en session extraordinaire, conformément à l'article 13 de la loi, n° 771, du 25 juillet 1964 sur l'organisation et le fonctionnement du Conseil National, c'est donc au Ministre d'Etat qu'il revient de prononcer la clôture de la présente session, donc c'est vous qui avez le dernier mot, Monsieur le Ministre.

M. le Ministre d'Etat.- Permettez-moi de vous dire que je me réjouis des résultats de cette session extraordinaire. Nous avons d'abord voté un texte fondamental dans l'intérêt des Monégasques sur l'habitation-capitalisation et à l'unanimité.

Là maintenant, c'est plus un texte de circonstance, mais il était fondamental pour participer à la relance de l'activité économique et à la prospérité de Monaco pour demain et vous l'avez aussi voté à l'unanimité.

Donc ce soir, il est minuit, mais le Ministre d'Etat est un homme heureux au moment où il prononce la clôture de la session extraordinaire.

La séance est levée.

—————
(La séance est levée à minuit).
—————

IMPRIMERIE
MULTIPRINT - MONACO +377 97 98 40 00