

# “Ce statut de marchand de bien exonéré de tout est une exception dans le monde”

**Interview**—Le président de la Chambre immobilière monégasque, Michel Dotta, livre son analyse sur la surabondance d'acteurs présents dans le marché de l'immobilier à Monaco et sur le manque de professionnalisation dans ce secteur. Il évoque également les problématiques liées aux marchands de biens, et propose des pistes pour que le secteur de l'immobilier rapporte plus de recettes à l'État—

## IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE

**Dans une interview accordée dans le courant du mois de juillet, vous indiquez, qu'étonnement, la crise sanitaire et les presque trois mois de confinement n'ont pas eu d'impact réellement négatif sur le secteur de l'immobilier monégasque: vous confirmez?**

Effectivement, si l'on regarde les chiffres à fin mai, environ 160 transactions ont été réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020. La tendance est la même que l'année dernière.

**Ces chiffres montrent donc que des transactions ont été finalisées malgré le confinement?**

Durant le confinement, il n'y a pas eu de visite d'appartements, mais, effectivement, des actes ont été finalisés avec les notaires. Les procédures ont été plus longues et complexes à mettre en place, mais elles ont, malgré tout, abouti. Il s'agissait sans doute de promesses de vente effectuées en amont, entre les mois de décembre, janvier, février ou début mars, et qui ont été régularisées.

**Durant le confinement en France, l'acte de vente d'un logement neuf ou ancien pouvait être signé à distance au moyen de la signature électronique: était-ce possible aussi à Monaco?**

Non, car il n'y a pas encore la signature électronique en principe. Mais c'est en cours. Cela va également arriver chez nous.

**Y êtes-vous favorable?**

Oui bien sûr, car ce procédé permet de finaliser des actes dans le cas de figure où les deux parties sont dans deux pays différents. C'est pratique. Cela fait également moins de papier. C'est donc plus écologique.

## OBSERVATOIRE DES LOYERS

**Depuis des années, vous plaidez pour la création d'un observatoire des loyers à Monaco, aussi bien pour les logements que les commerces. Selon vous, cela permettrait d'avoir des statistiques précises sur l'évolution des prix à la location à Monaco et une photographie exacte de l'état du marché locatif: toujours aucune évolution sur ce point?**

Non toujours pas, malheureusement. Nous n'avons aucune statistique fiable dans ce domaine. Aujourd'hui, tout se base donc sur des rumeurs: “On m'a dit qu'untel au boulevard des Moulins louait 500 euros du m<sup>2</sup>. Moi, on m'a dit que c'était plutôt du 400 euros du m<sup>2</sup>...”. Avec l'IMSEE, un observatoire de l'immobilier sur les



© Photo DR

“L’idée à laquelle je suis surtout favorable c’est que les marchands de biens ne bénéficient pas d’un régime dérogatoire en matière de droits d’enregistrements. Ils bénéficient d’avantages assez conséquents. Notamment sur les frais de mutation, qui sont bien moins élevés pour eux”

“Malheureusement, les agents immobiliers n’ont pas pu créer un ordre pour se regrouper et défendre leur profession. Nous avons envisagé de le faire il y a quelques années. En vain. Si on l’avait créé, il y aurait eu, sans doute, moins d’agences et moins de marchands de biens”

ventes et les reventes d’appartements à Monaco a pourtant été créé depuis de très nombreuses années. C’est très efficace. Mais un équivalent pour les loyers bloque toujours. Or, cela existe dans la quasi-totalité des pays dans le monde.

**Le Conseil national vous a demandé de faire des suggestions pour doper les recettes de la Principauté: qu’est-ce que le secteur immobilier peut proposer?**

Nous avons fait deux propositions au Conseil national: nous pourrions demander tout d’abord à ce que soit versé à l’État 1 à 2% supplémentaires sur les droits d’enregistrement des baux. C’est une augmentation, me semble-t-il, raisonnable. Toutefois, il faudrait surtout que le timbre fiscal soit payé sur le loyer réactualisé, et non pas sur le loyer d’il y a 20 ans. Or, c’est ce qui se passe souvent aujourd’hui. Les services fiscaux font payer les droits d’enregistrements sur les baux initiaux et n’ont pas nécessairement connaissance des augmentations de loyers. Notons que, sans ces données, il ne peut pas y avoir d’observatoire des loyers.

### ONE MONTE-CARLO

**Au One Monte-Carlo, les prix de location vont grosso modo de 55000 euros par mois pour un appartement avec 3 chambres, jusqu’à 240000 euros pour un triplex avec 5 chambres: que pensez-vous de ces prix?**

On évoque ici des catégories hors normes. Extra-terrestres même. Ce sont des personnes qui, pour le prestige, veulent habiter au One Monte-Carlo. Elles veulent que cela apparaisse sur leur carte de visite... Les prix sont certes exorbitants mais cela représente de la TVA pour l’État et cela fait vivre du personnel, les magasins et les restaurants.

**Ce sont davantage des européens ou des extra-européens?**  
Il n’y a pas de nationalité dominante. C’est très disparate.

### AGENCES IMMOBILIERES—FORMATIONS

**Il y aurait à Monaco 310 marchands de biens, environ 150 agences immobilières sur un territoire de 2 km<sup>2</sup>, pour un total de 430 transactions immobilières par an en moyenne: que vous inspire cette équation et cette surabondance d’acteurs sur ce micromarché?**

C’est assez surréaliste. C’est beaucoup trop.

**Diriez-vous, comme pour les marchands de biens, que les autorités monégasques ont accordé trop d’autorisations d’exercer aux agences immobilières?**

Oui, c’est évident. Malheureusement, les agents immobiliers n’ont pas pu créer un ordre pour se regrouper et défendre leur profession. Nous avons envisagé de le faire il y a quelques années. En vain. Si on l’avait créé, il y aurait eu, sans doute, moins d’agences et moins de marchands de biens.

**Parmi ces innombrables agences immobilières, diriez-vous que beaucoup ne sont pas compétentes?**

Oui. C’est évident. Contrairement à d’autres pays, il n’y a pas d’examen à Monaco dans le secteur immobilier. A Singapour, par exemple, les agents immobiliers doivent suivre une sorte de mise à niveau tous les trois ans et ont un examen. Il faut également avoir réalisé un certain nombre de transactions minimum dans l’année pour continuer à exercer. A titre personnel, j’ai une carte française, et tous les trois ans je fais 40 heures de formation. C’est une obligation imposée par la Chambre de commerce de la Côte d’Azur. Si vous ne suivez pas cette formation, votre carte n’est pas renouvelée. Ce sont des experts de la Fédération nationale de l’immobilier (FNAIM) qui dispensent—moyennant finances d’ailleurs—des cours sur le Tracfin ou encore sur les nouveaux textes de lois.

**Les acteurs de ce secteur à Monaco seraient-ils prêts à suivre une formation de ce type?**

D’abord, il faut savoir que très peu d’agents immobiliers à Monaco ont une carte française. Concernant cet examen et cette mise à niveau strictement monégasque, mes confrères me disent qu’à Monaco, tout ceci est plutôt inutile car les lois sont assez figées, alors qu’en France, elles évoluent souvent. Certes, c’est une réalité. Mais il y aurait certainement des choses à faire pour professionnaliser ce métier, car beaucoup ne le connaissent que vaguement. Sans parler de ceux qui ne savent pas rédiger en français...

**Il n’y a donc pas de compétence particulière à avoir pour ouvrir une agence immobilière à Monaco?**

Il faut avoir le baccalauréat. C’est ce qui est inscrit dans l’ordonnance souveraine.

**Que proposez-vous concrètement pour professionnaliser ce secteur?**



*“Au One Monte-Carlo, ce sont des catégories hors normes. Extra-terrestres même. Ce sont des personnes qui, pour le prestige, veulent y habiter. Elles veulent que cela apparaisse sur leur carte de visite... Les prix sont certes exorbitants mais cela représente de la TVA pour l'État et cela fait vivre du personnel, les magasins et les restaurants.”*

“Nous avons suggéré que les agents immobiliers qui travaillent à Monaco aient au minimum trois ans d'expérience dans une agence avant d'être titulaires. Y compris pour les Monégasques. A l'instar des avocats qui doivent faire trois ans de stage avant d'être titulaires”

Sans parler d'un examen, il faudrait au moins un entretien de vérification sur le montage des dossiers, comme le ferait le SIC-CFIN par exemple. Nous l'avions proposé mais cela n'a jamais été suivi d'effet. Nous avons également suggéré que les agents immobiliers qui travaillent à Monaco aient au minimum trois ans d'expérience dans une agence avant d'être titulaires. Y compris pour les Monégasques. A l'instar des avocats qui doivent faire trois ans de stage avant d'être titulaires.

**Est-il encore possible de réguler cette abondance d'acteurs dans l'immobilier?**

Malheureusement, je pense que c'est un peu tard. Il aurait fallu agir il y a une quinzaine d'années.

**On voit de plus en plus de familles monégasques comme Valeri, Marsan, ou encore Nouvion se lancer dans ce secteur et ouvrir une agence immobilière: qu'est-ce cela vous inspire?**

Rien de particulier. Pourquoi pas. Ils ont tout à fait le droit.

## MARCHANDS DE BIENS

**L'Association monégasque des marchands de biens souhaite que cette activité soit uniquement réservée à de vrais professionnels. Au-delà d'un entretien avec la direction des services fiscaux, ils souhaitent qu'un marchand de biens qui fait une demande d'autorisation à Monaco suive obligatoirement, en amont, une formation professionnelle: que pensez-vous de cette idée?**

Ils ont raison. C'est une bonne idée. Toutefois, l'idée à laquelle je suis surtout favorable c'est que les marchands de biens ne bénéficient pas d'un régime dérogatoire en matière de droits d'enregistrement. Ils bénéficient d'avantages assez conséquents. Notamment sur les frais de mutation, qui sont bien moins élevés pour eux.

**Vous souhaiteriez donc qu'ils paient des droits d'enregistrement plus élevés?**

Ce serait effectivement une bonne chose pour calmer la situation. A Londres, New York, Los Angeles, ou encore Singapour, lorsque le marché est en surchauffe, les droits d'enregistrement— que l'on appelle en anglais les "stamp duty" - augmentent. On vous oblige également à garder le bien durant au moins 5 ans pour ne pas avoir de frais de plus-value trop importants. Ceci pour pouvoir lisser et calmer le marché. Les prix sont montés de façon trop importante à Monaco. On doit être un pays d'investisseurs. Et un investisseur garde un bien en moyenne entre 7 et 10 ans.

**Vous estimez que les marchands de biens ne rapportent pas assez de recettes à l'État?**

Ils devraient en rapporter beaucoup plus. Concrètement, en termes de recettes, que ramènent-ils à l'État? Les travaux de rénovation? Ils en font très peu... Et cela, on l'a vérifié avec la Chambre patronale du bâtiment. Le président Fabien Deplanche vous dira que les marchands de biens ne les font pratiquement pas travailler.

**Cela veut dire que les marchands de biens ne rénovent pas le parc immobilier monégasque?**

En tout cas, pas avec les membres de la Chambre patronale du bâtiment. Peut-être avec des personnes qui travaillent à l'extérieur de Monaco.

**L'association des marchands de biens considère qu'ils ont ces taux préférentiels car ils prennent le risque d'acheter**

**un bien, ce qui n'est pas le cas d'une agence immobilière. Que répondez-vous?**

Ce sont deux métiers différents. On ne peut pas comparer. Nous sommes des intermédiaires et eux, sont des investisseurs.

**Vous expliquiez que de plus en plus de marchands de biens achètent un appartement à une certaine somme puis le remettent en vente, quelques jours plus tard, beaucoup plus cher. Le bien augmente de 30% du jour au lendemain, le tout, sans avoir fait de travaux, et sans avoir apporté une quelconque amélioration au logement: diriez-vous que c'est une pratique marginale ou courante à Monaco?**

Ce n'est pas un phénomène marginal.

**Cette association propose aussi que l'autorisation d'exercer d'un marchand de bien soit révoquée, lorsque celui-ci n'a pas réalisé une transaction dans les 24 mois. Ensuite, durant 5 ans, il ne pourra pas non plus la redemander. Qu'en pensez-vous?**

Concrètement, qu'est-ce que cette mesure va rapporter à l'État en termes de recettes? Rien... On est tout de même là pour que Monaco ait un budget équilibré. Nous avons une stabilité politique unique qui nous permet de ne pas modifier les règles, fiscales notamment. Nous n'avons pas de dette. Pour avoir un budget équilibré et pouvoir faire des investissements, il faut créer des recettes: de la TVA, des droits d'enregistrements ou encore des droits de timbres. L'État a besoin de ces ressources, prenons-les là où elles sont, et personne ne trouvera rien à redire car on sera dans la lignée d'autres pays partout dans le monde. Ce statut de marchand de bien exonéré de tout est une exception dans le monde.

## REGLES ET COTATIONS

**En France, grâce au prix des ventes enregistrées par les notaires, il est possible pour un acheteur de connaître les prix de l'immobilier par commune, par département et par quartier. Existe-t-il ce système de cotation immobilière à Monaco?**

Ce serait à mettre à l'étude. Le problème de Monaco est que le pays est tellement petit que cela créerait un véritable problème de confidentialité. Car à la différence d'un grand pays, en principauté, on sait qu'untel habite dans tel quartier et tel appartement...

“Concrètement, en termes de recettes, que ramènent les marchands de biens à l'État? Les travaux de rénovation? Ils en font très peu... Et cela, on l'a vérifié avec la Chambre patronale du bâtiment. Le président Fabien Deplanche vous dira que les marchands de biens ne les font pratiquement pas travailler”

**Concernant le mesurage des biens, en France, il y a la loi Carrez qui vise à protéger les acquéreurs contre les vendeurs qui chercheraient à surestimer la superficie de leur logement. A Monaco, est-ce que tout ceci est également réglementé et précisément mesuré?**

Il n'y a pas de texte de loi sur ce point à Monaco. Le gouvernement n'a pas souhaité en faire, mais il y a des règles claires. Pour établir le mesurage d'un appartement, nous travaillons de deux façons. Soit nous avons les plans de l'époque établis par les promoteurs, soit nous faisons intervenir des professionnels. Il y a trois ou quatre géomètres experts qui effectuent ce type de prestations à Monaco.

**Pensez-vous qu'il faille une loi sur ce sujet?**

Cela simplifierait les choses oui, et cela enlèverait des questionnements et des rumeurs. Dans tous les cas, une bonne agence immobilière qui a un doute sur la superficie d'un appartement, peut faire appel à un géomètre expert. En France, il y a également le diagnostic énergétique obligatoire. Il n'y est pas à Monaco <sup>(1)</sup>. C'est dommage, car c'est plutôt rassurant pour un acheteur.

**En dehors des frais de notaire, un acheteur doit également payer une commission à l'agent immobilier pour rémunérer son intervention. Toutefois, le pourcentage de cette commission n'est pas réglementé en Principauté. Il y a une "norme" fixée à 3% pour l'acheteur et 5% pour le vendeur. Mais selon certains professionnels, ce pourcentage devrait être mieux encadré par les autorités. Faut-il réglementer ce point selon vous?**

Nous avons demandé depuis très longtemps d'être au barème des prix à la consommation. Cela n'a jamais été fait. L'État considère, à juste titre, que nous sommes des commerçants. Certains font ainsi 10% de rabais à leurs clients fidèles, d'autres font 20 ou 30%.

**Imposer un pourcentage fixe de commission, qu'en pensez-vous?**

Toute la question est de savoir quel serait le bon pourcentage? Je serai plutôt favorable à un pourcentage dégressif. Par exemple, appliquer 6% pour un bien jusqu'à 1 million d'euros, puis descendre progressivement à 5%, 4% ou 3%, selon le montant des biens. Par solidarité et dans le cadre de l'attractivité de la Principauté, il serait logique que les notaires procèdent de même.

## **PRIX DU METRE CARRE**

**Il semblerait que des transactions à plus de 100000 euros le m<sup>2</sup> aient déjà été réalisées à Monaco: cela reste de l'exception?**

Oui et heureusement. Le prix moyen à Monaco est d'environ 48000 euros le m<sup>2</sup>, ce qui est déjà énorme. Soyons un peu raisonnables.

**Comment est-ce possible d'en arriver à un prix aussi stratosphérique?**

Encore une fois, c'est très exceptionnel. Il s'agit généralement de personnes qui ont un besoin immédiat et absolu d'un certain

**“Nous pourrions demander à ce que soit versé à l'État 1 à 2% supplémentaires sur les droits d'enregistrement des baux. C'est une augmentation, me semble-t-il, raisonnable”**

appartement. Exemple concret: une personne qui vit dans un trois pièces a besoin d'acheter le studio situé juste à côté car elle vient d'avoir un enfant. C'est dans ce cas de figure qu'un studio de 40 m<sup>2</sup> va être alors vendu à 100000 euros du mètre.

## **EXTENSION EN MER**

**La commercialisation des appartements et des villas sur l'extension en mer a commencé: comment cela se passe concrètement?**

Le promoteur a fixé des règles précises et claires. Les agents immobiliers ont reçu une fiche de renseignements. Si un de leur client est intéressé, cette fiche doit être remplie. Il faut mentionner le nom, le prénom, la date de naissance, le lieu d'habitation, ce qu'il veut acheter, d'où vient son argent, quelles sont ses capacités financières, ou encore, s'il a déjà acheté un bien. En fonction de ces éléments, le promoteur accepte ou non le client. S'il l'accepte, le promoteur va alors lui montrer les biens à la vente.

**Une sélection en amont des clients... C'est plutôt inhabituelle comme procédure.**

Oui, mais c'est le promoteur qui décide des conditions.

**Avez-vous des clients intéressés?**

Oui, et je suis peut-être en train de finaliser une transaction.

**Quels sont les prix appliqués au m<sup>2</sup> aujourd'hui sur l'extension en mer?**

Aujourd'hui, entre 80000 et 90000 euros le m<sup>2</sup> pour les appartements. Mais en 2025, on sera sans doute au-dessus de 100000 euros le m<sup>2</sup>, voire plus.

**Propos recueillis par Sabrina Bonarrigo**

(1) L'audit énergétique deviendra obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (bâtiments achevés entre 1930 et 1990), au 1<sup>er</sup> janvier 2025 (bâtiments achevés entre 1991 et 2013), au 1<sup>er</sup> janvier 2028 (bâtiments achevés avant 1930).