

RAPPORT
SUR LA PROPOSITION DE LOI, N° 166,
DE M. B. BLANCHY, MME B. BOCCONE-PAGES, MM. C. BOISSON,
A. BORDERO, C. CELLARIO, J-M. CUCCHI, MMES M. DITTLOT,
C. FAUTRIER, MM. J-C. GARDETTO, T. GIACCARDI,
J-P. LICARI, B. MARQUET, J-L. NIGIONI,
F. NOTARI, V. PALMARO, MME A. POYARD-VATRICAN,
MM. D. RAYMOND, J. RIT, J-F. ROBILLON, C. SPILIOTIS-SAQUET,
S. VALERI, MODIFIANT LA LOI N° 1.235 DU 28 DECEMBRE 2000
RELATIVE AUX CONDITIONS DE LOCATION
DE CERTAINS LOCAUX A USAGE D'HABITATION CONSTRUITS
OU ACHEVES AVANT LE 1^{ER} SEPTEMBRE 1947
(Rapporteur au nom de la Commission de la Législation : M. Jean-Pierre LICARI)

Le Conseil National issu des élections du 9 février 2003 avait fait du logement le thème premier de sa campagne et avait annoncé son intention, une fois élu, de faire en sorte que ce dossier soit enfin considéré comme une « priorité nationale ». Trop longtemps, en effet, ce secteur n'a fait l'objet, au mieux, que de demi-mesures ; au pire, de dispositions allant à l'encontre des objectifs souhaitables qui, faut-il le rappeler, sont des objectifs à caractère social.

C'est ainsi que, dès son entrée en fonctions, le Conseil National a demandé au Gouvernement, éléments chiffrés à l'appui, de revoir à la hausse son programme de construction de logements domaniaux afin d'atteindre le cap des mille logements livrés durant la législature. Simultanément, une procédure associant les élus a été mise en place pour régler les cas les plus urgents de compatriotes en difficulté. Il s'agit là d'avancées notables.

Mais, bien entendu, il était aussi indispensable de revoir aussi rapidement que possible le dispositif concernant l'habitat ancien, précédemment connu sous la dénomination de « secteur protégé ». En effet, la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, que l'ancien Conseil National se plaisait à présenter comme le reflet de conceptions économiques saines, laissant jouer la loi de l'offre et de la demande, n'a pas tardé à faire sentir ses conséquences néfastes : hausses des loyers, départs d'« enfants du pays » vers les communes limitrophes, sentiment d'abandon, voire de rejet de ceux-ci...

L'Allocation Différentielle de Loyer s'est révélée insuffisante pour lutter contre ces départs eu égard à son faible niveau et au nombre des cas d'exclusion ; dans l'hypothèse où la loi n° 1.235 serait maintenue telle quelle, l'Allocation Différentielle de Loyer deviendrait totalement inefficace ou un véritable gouffre pour les finances publiques.

Il est certain également que les pays voisins de la Principauté, dont les « enfants du pays » sont souvent les ressortissants, n'ont pu que porter une appréciation très sévère sur un dispositif aussi pénalisant pour des catégories socio-professionnelles qui ont contribué, à leur mesure et aux côtés des Monégasques, au développement et à la modernisation de la Principauté. On peut penser d'ailleurs que l'image de notre Pays dans certaines de ses relations bilatérales a pâti de cette politique.

Inévitablement, cette loi a aussi accru la difficulté de logement des Monégasques. Compte tenu de la pénurie de logements relevant du secteur domanial et du niveau très élevé des loyers du secteur privé, le secteur relevant de la loi n° 1.235 est essentiel pour le logement des Nationaux, et le demeurera tant que la politique de construction de logements domaniaux voulue par la nouvelle majorité parlementaire n'aura pas été mise en œuvre.

La loi n° 1.235 fait disparaître toute notion de « secteur protégé ». Seul demeure le concept de « personne protégée » dont l'efficience devient, du coup, illusoire puisque ces personnes n'ayant pas nécessairement les moyens d'affronter des loyers régis par la loi du marché se trouveront écartées des possibilités de location.

La proposition qui vous est présentée s'inscrit donc à l'encontre de cette tendance et établit ou rétablit un ensemble de mesures destinées à répondre à l'attente très légitime de sécurité économique et juridique des locataires :

- renouvellement du bail de plein droit et saisine de la Commission arbitrale par le propriétaire en cas de désaccord sur le nouveau montant du loyer ;
- limitation de la possibilité d'augmentation du loyer en cours de bail à une indexation sur le coût de la vie.

Le propriétaire conserve, quant à lui, son « droit de reprise » ; mais celui-ci obéit désormais à un certain nombre de règles, car, dans un domaine aussi sensible, des mesures que je qualifierai d'« expéditives » - telles que le droit de reprise « express » de la loi n° 1.235 - sont indignes d'un pays qui entend montrer un visage social.

Quant à l'obligation de relogement dans les cas prévus par l'article 14 (notamment la destruction pour reconstruction) elle est limitée à certaines catégories de personnes protégées. En limitant la contrainte qui pèserait ainsi sur le propriétaire, les rédacteurs de la proposition ont entendu tenir compte de la nécessité - économique et urbanistique à la fois - de ne pas bloquer la restructuration du secteur ancien.

La proposition de loi instaure également un double droit de préemption : de l'Etat et du locataire, en élargissant le droit de préemption de l'Etat et en rétablissant le droit de préemption du locataire. Le droit de préemption de l'Etat est un instrument fondamental pour une politique de réaménagement urbain et d'habitat social. Quant au droit de préemption du locataire, il est à souhaiter qu'il permette autant que faire se peut l'accession à la propriété du logement principal, en particulier pour un certain nombre de locataires monégasques. Dans tous les cas, il est certain que ce droit ne s'oppose en rien au droit de propriété, puisque, soulignons-le à nouveau, il s'exerce au prix et aux conditions annoncées dans l'offre de vente du propriétaire qui, par ailleurs, n'est jamais obligé de céder son bien.

En l'état de ces considérations somme toute assez brèves, puisque la proposition est assortie d'un exposé des motifs particulièrement détaillé et explicite,

je ne puis que recommander au Conseil National d'adopter, telle quelle, cette proposition de loi.

J'ajouterai, en terminant, qu'il est tout à fait significatif que cette proposition soit la première qui émane du nouveau Conseil National. C'est dire toute l'importance que nous donnons à la question du logement et la volonté que nous avons de voir se maintenir à Monaco une population stable, qui, par son intégration au tissu économique et social du Pays, constitue l'un des éléments d'une identité à laquelle nous sommes particulièrement attachés.