

RAPPORT
SUR LA PROPOSITION DE LOI, N° 233, RELATIVE A LA
LIBERALISATION DES LOYERS DES APPARTEMENTS RELEVANT
DES DISPOSITIONS DE LA LOI N°1.235 DU 28 DECEMBRE 2000,
MODIFIEE
ET PORTANT CREATION DE L'ALLOCATION COMPENSATOIRE DE
LOYER

(Rapporteur au nom de la Commission du Logement :
M. Jean-Michel CUCCHI)

La proposition de loi, n° 233, relative à la libéralisation des loyers des appartements relevant des dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, et portant création de l'allocation compensatoire de loyer, a été transmise au Secrétariat Général du Conseil National le 21 septembre 2017. Elle a été déposée lors de la Séance Publique du 3 octobre dernier au cours de laquelle elle a été renvoyée devant la Commission du Logement.

En Principauté, le secteur « protégé » a toujours fait l'objet de nombreux et très vifs débats. Créé postérieurement à la seconde guerre mondiale, dans une période financièrement difficile, marquée par les séquelles de la guerre et l'effort de reconstruction, le « système » adopté avait consisté, comme dans de nombreux autres Etats européens, à demander à certains propriétaires de biens immobiliers, en l'espèce ceux situés dans des immeubles construits avant le 1^{er} septembre 1947, de fournir un effort d'après-guerre pour le logement des

nationaux ; effort dont ces propriétaires n'ont toujours pas été libérés 72 ans après la fin du conflit, dans une Principauté pourtant aujourd'hui fort prospère.

Ainsi, depuis sa création, le secteur « protégé » a fait l'objet de plusieurs législations variant, notamment, au fil des sensibilités politiques composant le Conseil National. C'est ainsi qu'à de nombreuses reprises, le législateur a tenté de résoudre cette problématique qui déchire locataires et propriétaires depuis tant d'années, sans y parvenir efficacement, peut-être, faut-il le reconnaître, car les « solutions » imaginées n'ont que trop rarement été favorables aux propriétaires.

Or, précisément, c'est le tour de force que réalise cette proposition de loi, au titre de la plus emblématique des lois relatives au secteur protégé portant aujourd'hui le n° 1.235, en instituant une procédure inédite qui réajuste le montant des loyers au bénéfice des propriétaires sans, pour autant, que cette mise à niveau soit préjudiciable aux locataires.

Le mécanisme original introduit par la proposition de loi peut se résumer ainsi :

- d'une part, l'affirmation du principe de libre détermination du loyer par le propriétaire, encadrée par la référence à un loyer moyen établi de manière objective par la Direction de l'Habitat sur la base d'éléments communiqués par la Direction des Services Fiscaux relatifs à la détermination du loyer des logements de même type, construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, non régis par les dispositions de la loi n° 1.235 et situés dans le même quartier ou dans un quartier voisin ;

- d'autre part, la création d'une allocation compensatoire de loyer au bénéfice des locataires, distincte de l'aide nationale au logement ou de l'allocation différentielle de loyer, afin que le coût de l'augmentation du loyer qui résultera de sa

juste détermination par le propriétaire, via le loyer moyen qui servira de plafond que le propriétaire ne pourra dépasser, soit prise en charge par l'Etat.

S'il est difficile d'imaginer qu'un équilibre entre les droits de l'ensemble des propriétaires immobiliers de la Principauté soit atteint via cette proposition de loi, notamment car les restrictions au droit de propriété et à la libre disposition de son bien demeurent, force est de constater que la solution de compromis portée par celle-ci constitue un réel « pas en avant » pour les propriétaires de biens immobiliers soumis à la loi n° 1.235 lorsqu'ils les proposent à la location.

Le dispositif de cette proposition de loi provoquera, en outre, un effet boule de neige positif :

- d'une part, parce que les propriétaires pourront désormais retirer un juste prix de la location de leurs biens, ce qui les encouragera, par voie de conséquence, à ne plus simplement veiller aux obligations de conformité, mais à substantiellement améliorer la qualité de leurs biens ;
- et, d'autre part, parce que le meilleur entretien apporté par les propriétaires à leurs biens immobiliers provoquera une augmentation qualitative générale des appartements soumis à la loi n° 1.235 et proposés à la location.

De plus, ce même dispositif aura pour conséquence directe de mettre enfin l'Etat face à son obligation de prendre financièrement à sa charge son rôle social, plutôt que de s'en décharger sur les propriétaires de biens immobiliers soumis à la loi n° 1.235, dès lors que le secteur « protégé » a toujours constitué pour l'Etat une variable d'ajustement à quasi « coût zéro », lorsque l'effort de construction immobilier domanial, dont il a la pleine responsabilité, venait, comme trop souvent, à être défaillant.

A ce titre, est-il besoin de rappeler les trois critères de constitution d'un Etat : un territoire, un Gouvernement et une population. Or, n'est-il pas paradoxal qu'un Etat demande à une partie de sa population d'assurer, à ses frais, le maintien d'une autre partie de la population, donc, par extension, de l'un de ses éléments constitutifs ?

En conclusion, votre rapporteur tient à souligner que le vote de cette proposition de loi n'exonérera en rien le Gouvernement de poursuivre le nécessaire effort de construction domaniale qui, à la lecture des outils statistiques de projections de population monégasque pour les années 2025, doit absolument être continu et soutenu. Votre rapporteur qualifiera même cet effort de « vital », car il est essentiel et indispensable à l'existence de notre Principauté.

Ainsi, ne perdons pas de vue que, si cette proposition de loi tend à l'« *harmonisation des intérêts respectifs* » des propriétaires et locataires, il n'en demeure pas moins que le secteur « protégé » accueille toujours plus de Monégasques, confrontés à une pénurie importante de logements domaniaux. Cette proposition de loi s'inscrit donc dans un processus visant, *in fine*, à ce que l'Etat reprenne pleinement et totalement son rôle social et que ce secteur « protégé » disparaisse, remettant par là même tous les propriétaires immobiliers de la Principauté sur un même « pied d'égalité ».

Votre Rapporteur appelle donc de ses vœux que le Gouvernement entreprenne enfin une véritable démarche prospective afin de corrélérer les besoins d'appartements domaniaux auxquels la Principauté devra faire face dans les 15 prochaines années avec l'établissement d'un programme de construction pluriannuel répondant sur la durée à ce besoin.

Votre Rapporteur ne saurait conclure son propos sans se réjouir qu'une telle proposition de loi, constituant une véritable avancée dans le rétablissement des

droits des propriétaires sans qu'aucune conséquence ne pèse sur les locataires, soit ce soir présentée au vote devant notre Assemblée et invite l'ensemble des élus à voter sans réserve en faveur de celle-ci.