

RAPPORT
SUR LA PROPOSITION DE LOI, N° 239,
RELATIVE A LA SAUVEGARDE ET A LA RECONSTRUCTION DES
LOCAUX A USAGE D'HABITATION RELEVANT DES DISPOSITIONS
DE LA LOI N°1.235 DU 28 DECEMBRE 2000, MODIFIEE

(Rapporteur au nom de la Commission du Logement :
M. Franck LOBONO)

La proposition de loi, n° 239, relative à la sauvegarde et à la reconstruction des locaux à usage d'habitation relevant des dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, a été transmise au Secrétariat Général du Conseil National le 4 juin 2018. Elle a été déposée lors de la présente Séance Publique, au cours de laquelle elle a été renvoyée devant la Commission du Logement, qui avait d'ores et déjà achevé son étude.

Cette proposition de loi constitue sans nul doute, en ce début de législature, l'un des premiers actes forts de la Majorité Primo ! sur un thème fondamental : celui du logement. Outre la concrétisation d'un engagement programmatique, elle est le reflet d'une vision claire et sur le long terme de la nouvelle Majorité en matière de politique du logement.

Cette vision s'efforce de concilier les différentes contraintes auxquelles Monaco doit faire face : un besoin en logement des nationaux et des Enfants du Pays particulièrement pressant, une exigüité territoriale presque unique au

monde et la nécessité d'assurer la pérennité de l'activité économique et du développement de l'immobilier en Principauté. Avec un fil conducteur qui dicte les mesures à prendre : le secteur domanial doit, à terme, pouvoir accueillir l'ensemble des Monégasques dont la situation le justifie, libérant ainsi le secteur ancien d'habitation pour le bénéfice des autres personnes protégées. Il s'agit de celles qui présentent des liens de parenté avec les Monégasques ou qui ont un profond attachement à la Principauté, c'est-à-dire les Enfants du Pays.

S'atteler à une réforme du secteur protégé est un exercice difficile. Les différents Gouvernements et Conseillers Nationaux qui nous ont précédés ne le savent que trop, les équilibres sur lesquels reposent cette Législation sont aussi subtiles que fragiles. Mais lorsqu'il est affaire de conviction, il faut accepter les risques induits par toute prise de décision politique, et c'est ce que fait présentement la Majorité du Conseil National nouvellement élue. Pour autant, il ne faut nullement se méprendre sur la démarche : cette prise de risque a été mûrement réfléchie, en ayant à cœur de trouver un système qui, certes, restera perfectible, mais par lequel chacun des protagonistes qui font le secteur protégé aura à y gagner.

L'exposé des motifs illustre ces éléments dans le détail. Aussi votre Rapporteur souhaite donc ici rappeler simplement les idées qui font le particularisme et la force de cette proposition de loi.

La première d'entre elles, évidente sur le papier, est celle de pouvoir loger dans de bonnes conditions les locataires disposant d'un rang de priorité. Cela prendra bien évidemment du temps et implique nécessairement que, parallèlement à la sauvegarde du secteur protégé par l'obtention d'appartements de substitution ou de compensation, l'effort de construction des logements domaniaux permette aux Monégasques, dont la situation le justifie, d'être tous logés.

La deuxième tient à la volonté de la Majorité de permettre aux propriétaires d'être libérés des contraintes inhérentes à la loi n°1.235 du 28 décembre

2000, modifiée. Dès lors, en attribuant la propriété des locaux qui remplacent ceux détruits du secteur protégé à l'Etat, et en confirmant que toutes les autres constructions nouvelles n'y sont pas soumises, le dispositif de la proposition de loi permet de protéger les locataires, tout en assurant aux propriétaires de pouvoir bénéficier de nouveaux biens de qualité dans le secteur libre. Ils pourront ainsi disposer pleinement de leur droit de propriété.

Cette deuxième idée rejoint la troisième, à savoir que la proposition de loi prend bel et bien en compte les intérêts des propriétaires en leur permettant, et ce de plein droit, de disposer d'une majoration du volume constructible dans le cadre de leur opération immobilière. Ainsi, outre le fait que les nouveaux biens relèveront du secteur libre, le ou les propriétaires pourront construire plus haut, plus grand, maximisant ainsi la valorisation de leur opération. Rappelons que notre Pays dispose d'un prix au mètre carré à la vente particulièrement élevé, alors que le coût de la construction reste, quant à lui, raisonnable au vu dudit prix de vente.

La quatrième et dernière idée force consiste à repositionner l'Etat en tant qu'acteur principal et stratégique du secteur protégé, afin qu'il puisse assumer et jouer pleinement son rôle social. En effet, au fur et à mesure des opérations de démolition intégrale et des reconstructions qui l'accompagneront, le nombre d'appartements dont l'Etat sera propriétaire va croître mathématiquement. Cela n'est nullement anodin car, à l'aspect quantitatif du nombre d'appartements, s'ajoute celui qualitatif lié au fait que ces appartements seront neufs. Cela met dès lors en lumière le fait que la proposition de loi s'apprête à transformer la nature même du secteur protégé, composé à l'avenir d'appartements récents de qualité permettant d'assurer le logement des locataires dans de bonnes conditions.

On le perçoit donc, cette proposition de loi est en réalité une amorce vers une modification plus profonde du secteur protégé qui, ayant lui-même muté dans sa structure, pourra laisser place à un nouveau secteur d'habitation présentant pour les

locataires la garantie de pouvoir être logés en Principauté à des prix abordables, sans avoir à influencer sur la détermination des loyers du secteur libre d'habitation.

Il apparaissait nécessaire à votre Rapporteur d'explicitier ces quelques éléments de réflexion, avant d'aborder les différentes discussions intervenues en Commission dans le cadre de l'étude de la présente proposition de loi.

Votre Rapporteur relèvera d'emblée le caractère très constructif des échanges survenus en Commission et qui poursuivaient essentiellement l'objectif d'une réelle effectivité du futur dispositif. Aussi la proposition de loi a-t-elle reçu un accueil favorable à la quasi-unanimité des membres présents lors de son étude en Commission, lesquels se sont essentiellement focalisés sur l'article 8 de la proposition de loi, sans que cela ne conduise pour autant à la formulation d'amendements.

Cet article 8 est l'article central de la proposition de loi : il est celui qui, en présence de travaux de démolition intégrale, conditionne la réalisation de l'opération immobilière à la reconstruction de logements de substitution ou à la dation de logements de compensation, au bénéfice de l'Etat, moyennant une construction nouvelle valorisée en ce qu'elle sera plus élevée que ne l'était l'immeuble détruit. Il est donc parfaitement logique que cet article 8 fasse débat et que des craintes légitimes soient exprimées, que ces dernières portent d'ailleurs sur l'effectivité, comme sur l'absence d'effectivité du futur texte. A cet égard, et sans livrer de grands secrets, chacun peut se douter, qu'avant de se retrouver ainsi retranscrit au sein de la proposition de loi, cet article a été écrit et réécrit à de multiples reprises pour s'efforcer de refléter l'équilibre et l'efficacité recherchés par ses signataires.

Plus particulièrement, l'application de la majoration du volume constructible est sans nul doute le sujet le plus délicat :

- elle est au cœur de la viabilité économique du projet et détermine en réalité si l'opération immobilière aura lieu ou non ;
- elle ne fait pas l'objet de règles claires et accessibles pour le profane.

On pourra donc comprendre aisément que la proposition de loi puisse susciter des réactions et des débats, puisqu'elle suppose de s'intéresser à deux questions qui ne s'invitent que trop rarement dans le débat public :

- d'une part, la rentabilité économique d'une opération immobilière en Principauté ;
- d'autre part, la nécessité, pour le Gouvernement, de poser enfin des règles précises, transparentes et opposables à tous en matière de majoration du volume constructible d'une opération immobilière.

Ce faisant, cette proposition de loi, avant même son adoption, remplit d'ores et déjà trois objectifs :

- lever progressivement le voile pudique dont est recouvert le rôle de l'Etat dans les opérations immobilières ;
- poser les prémices du secteur protégé de demain ;
- aborder concrètement le devenir des Enfants du Pays dont le problème majeur aujourd'hui est celui du logement.

Alors, entre le risque lié à une éventuelle moins grande rentabilité économique d'une opération de promotion immobilière privée et celui de la

disparition progressive d'une population stable partageant notre attachement à la Principauté, chacun aura compris que, pour des raisons humaines et sociales, tous ceux qui s'appêtent à voter la présente proposition de loi ont fait leur choix.

C'est pourquoi, sans plus attendre et en espérant que le débat qui s'en suivra sera riche et constructif, votre Rapporteur vous invite désormais à adopter sans réserve la présente proposition de loi.