

Monaco LOGEMENT

Secteur protégé : la crise

Pour enrayer le déclin du nombre de logements anciens à prix modéré, gouvernement et Conseil national discutent des derniers ajustements d'une loi qui devrait être votée à la fin du mois.

Se reloger dans un appartement sous loi 1235 ? C'est devenu impossible ! » C'est ce que disent, tous unanimes, les « Enfants du Pays » angoissés à l'idée que leur appartement puisse être mis à la vente ou que leur immeuble tout entier soit la cible d'un promoteur. De par sa nature, le secteur dit « protégé » diminue au fil du temps et au gré des démolitions des promoteurs. En 2013 (dernière étude statistique), l'IMSEE indiquait qu'« en un peu plus de 11 ans, 162 logements (...) ont été démolis. Ceci afin de permettre la réalisation de nouvelles opérations immobilières comme, entre autres, le Monator, Malbousquet, Victor Palace ou le Millenium. » Depuis, bien d'autres opérations immobilières ont été faites.

S'ajoute à cela l'augmentation du prix de l'immobilier qui encourage nombre de résidents à investir sur le marché du secteur protégé pour pouvoir se loger à prix acceptable. Aussi, pour les « Enfants du Pays », aujourd'hui, en plus des Monégasques, demandeurs de ces logements à prix modérés, le marché est devenu exsangue. Franck Lobono, conseiller national de la majorité Primo ! et président de la commission Logement au sein du Conseil national, dresse le tableau de la situation actuelle et envisage l'avenir.

Quelle est l'évolution du nombre de logements du secteur protégé ces dernières années ?
Dire que le secteur protégé



Franck Lobono, conseiller national de la majorité Primo ! et président de la commission Logement au sein du Conseil national. (Photo Romain Fondacaro - Conseil national)

actuel est en train de disparaître est un euphémisme. Aujourd'hui, il reste environ 1 000 locations et 200 logements vides qui pourraient revenir dans le circuit. Selon nos échanges très récents avec le gouvernement, il semblerait que ce soit quelques dizaines d'appartements qui disparaissent chaque année. Au travers du comité consultatif de la construction dans lequel je siège, je vois tous les projets immobiliers. Très récemment, c'est encore un petit immeuble entier qui a été transformé en hôtel particulier, détruisant une dizaine de logements du secteur protégé.

Qui habite aujourd'hui le secteur protégé et comment évolue cette population ?
Historiquement, le secteur

protégé est constitué d'appartements des familles de Monaco, Monégasques ou Enfants du Pays. Depuis un certain temps, avec le prix très élevé du secteur libre, beaucoup d'acquéreurs extérieurs se tournent vers le protégé qui est moins cher, et ils y établissent leur propre résidence. Les nouveaux propriétaires font valoir leur droit de reprise et le locataire doit partir.

Comment évolue l'offre à la location des appartements du secteur protégé ?

Il y en a de moins en moins ! C'est mécanique. Entre les promotions qui rasent les anciens immeubles et les acquisitions par des nouveaux propriétaires qui récupèrent le bien pour leur usage propre ou celui de leurs enfants, le secteur locatif diminue.

Le secteur protégé diminue mais bientôt il sera libéré des foyers monégasques tous installés dans les Domaines ?

Monaco est un pays très à part dans le monde car près de 75 % de ses nationaux devront être logés dans les Domaines d'ici peu de temps. En effet, le secteur privé devient totalement inaccessible pour la plupart des Monégasques. Monaco vit en grande partie de l'immobilier. Mais la contrepartie c'est que les nationaux, même avec de très bons revenus, n'ont plus d'autre choix que de se loger dans les Domaines. Du salarié modeste au cadre supérieur de l'administration ou au petit chef d'entreprise, tous se logent dans les Domaines de façon parfaitement légitime. Avec le président Valeri, nous estimons que la

vocation du secteur domanial n'est pas de proposer du « logement social » à Monaco, mais bien de loger les Monégasques qui en ont besoin.

Qu'en est-il de la pénurie de logements pour les personnes relevant du secteur protégé ?

Aujourd'hui, c'est très compliqué pour les Enfants du Pays de se loger. Avec le Plan National Logement, des Monégasques quitteront le secteur protégé et cela va effectivement libérer des appartements pour les Enfants du Pays. On l'a récemment constaté car depuis que nous avons fait améliorer l'Allocation Nationale au Logement en 2019, les Monégasques préfèrent louer temporairement dans le privé et cela a libéré quelques appartements.

Certains propriétaires transforment leurs logements pour les habiter en réunissant deux ou plusieurs appartements par exemple. Que dit la loi ?

Cette situation est marginale. Un propriétaire est libre de récupérer son appartement pour l'habiter. Heureusement que c'est ainsi car nous sommes dans un pays de libertés ! J'ai souvent dit que ce n'était pas à un propriétaire privé de jouer le rôle social. Cela incombe à l'État et c'est tout le travail actuel du conseil National. Cette situation ne peut plus durer. On doit en sortir ; avec pour priorité le

logement des Monégasques, puis celui des Enfants du Pays, tout en tenant compte des intérêts eux aussi légitimes des petits propriétaires.

Qu'en est-il du relogement des locataires en cas de vente d'un immeuble ?

En droit, le bail est un accessoire de l'immeuble et la vente ne donne pas congé. Dans la pratique, la vente d'un immeuble donne souvent lieu à une indemnité du locataire à hauteur du temps restant du bail en cours. Mais concrètement, c'est l'avenir en Principauté d'une famille qui se joue à chaque fois, car se reloger est quasiment impossible aujourd'hui en raison de la pénurie.

On voit des personnes quitter définitivement Monaco faute de moyens financiers. C'est parfois une déchirure.

Au Conseil national, nous avons une approche humaine et pas seulement juridique face à des situations personnelles déchirantes. Je me suis investi pour trouver une solution pour une douzaine de familles d'un immeuble aux Moneghetti. Ils étaient tous Enfants du Pays. Grâce à l'écoute du conseiller de gouvernement pour les Finances et l'Économie, Jean Castellini, et à l'approche bienveillante des promoteurs, nous avons finalement permis aux familles qui le souhaitaient d'être relogées à Monaco pendant six années.

PROPOS RECUEILLIS PAR JOELLE DEVIRAS

OPEL
GERMAN
DAYS

**PORTES OUVERTES
DU 10 AU 13 JUIN**

OPEL CORSA À PARTIR DE
12 800€⁽¹⁾
Sous conditions de reprise



(1) Prix à partir de 12 800 € de l'Opel Corsa 75ch après déduction de la prime à la conversion gouvernementale de 1 500€ si applicable (sous condition de reprise pour mise au rebut de votre véhicule Diesel immatriculé pour la première fois avant 2011 ou essence avant 2006, pour l'acquisition d'un véhicule émettant moins de 137g CO₂/km (WLTP) et de 1200 € de remise. Non cumulable avec toute autre offre en cours, réservée aux particuliers, valable pour l'achat d'une nouvelle Opel Corsa, tarif MY21 au 01/06/2021, commandée en France métropolitaine jusqu'au 30 juin 2021 dans le Réseau Opel participant. Modèle présenté : Opel Corsa GS Line 1.2 100ch BVM neuve avec options à 18 470 €. Consommation mixte gamme Corsa (l/100 km) : 4,1/5,8 (NEDC) 4,1/5,8 (WLTP) et CO₂ (g/km) : 107/134 (WLTP).

OPEL NICE 63 Route de Grenoble - 06200 NICE
Tél. 04 93 72 78 00 | RCS Nice 849 492 285

CHOPARD
Groupe Automobile