

SYNERGIE MONEGASQUE :
REFLEXION SUR LA LEGISLATION DU
« CIRCUIT PROTEGE »

LOI N° 1377 du 18 mai 2011,
modifiant en dernier lieu la loi sur le secteur protégé

La loi d'origine sur le secteur protégé à Monaco N° 497 du 25 mars 1949, inspirée de la loi française N° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ne pouvait se justifier par une législation d'exception comme en France en raison d'une crise du logement au sortir de la seconde guerre mondiale (à Monaco un seul immeuble de 4 appartements a été détruit), de surcroît la population de Monaco a baissé entre 1938 et 1951.

Cette législation présentée comme exceptionnelle et dérogatoire revêt à présent un caractère permanent qui ne cesse d'être renforcé surtout depuis les années 2000 alors qu'en France elle présente un caractère résiduel.

On a vu que, dans nombre de décisions, le Tribunal Suprême a admis la constitutionnalité de certaines lois portant de telles restrictions au motif qu'il s'agissait de mesures temporaires dues à certaines circonstances exceptionnelles qui peuvent être appelées à disparaître. Il faut en déduire que, si cette éventualité se produisait, la loi «deviendrait» inconstitutionnelle. Elle devrait donc cesser de recevoir application.

Si c'est le législateur qui prend l'initiative de modifier par une nouvelle loi une loi antérieure apportant des restrictions au libre exercice du droit de propriété, la loi nouvelle pourra, dans les formes et délais requis, être déférée au Tribunal Suprême qui statuera sur sa régularité constitutionnelle. Il pourra, le cas échéant, l'annuler soit parce qu'elle aggrave indûment les restrictions antérieures soit parce que ces dernières elles-mêmes sont devenues inconstitutionnelles du fait de la disparition des circonstances les ayant justifiées.

Quant aux exigences des caractères géographiques particuliers du territoire avec lesquelles le droit de propriété doit être selon le Tribunal Suprême concilié, elles doivent prendre en compte l'évolution du territoire monégasque sur la mer et en hauteur, du parc immobilier de l'Etat à Monaco et dans les communes limitrophes ainsi que «l'élargissement» du nombre des prioritaires.

La seule considération de l'exiguïté du territoire monégasque reviendrait: «à ériger une considération de pur fait en source première de l'énoncé d'une norme»

Au niveau juridique la loi N° 1377 qui ne fait aucune référence à une limite temporelle et qui méconnaît notamment le droit de propriété par des privations ou atteintes excessives ou disproportionnées dans la majorité de ses articles doit être annulée pour atteinte aux droits et libertés fondamentaux garantis par la constitution du 17 décembre 1962.

Au niveau politique, le rôle social de l'Etat est primordial et a pour but d'éviter la fracture sociale.

La protection accordée ne doit pas reposer sur une catégorie de citoyens, en l'espèce les petits propriétaires d'appartements du secteur protégé.

Il n'est pas logique que des propriétaires remplissent le rôle social à la place de l'Etat !

Il n'est pas non plus acceptable que des enfants du pays ne puissent plus être logés dans leur pays !

Si les propriétaires peuvent disposer librement de leur bien, il faudra en contrepartie que des dispositions obligatoires soient prises pour obliger les propriétaires à rénover et mettre aux normes tous les appartements. Ces travaux permettront une incidence sur l'évolution du montant du loyer. De fait, ces travaux généreront des rentrées de T.V.A et donneront du travail à des entreprises monégasques du bâtiment.

Ce dispositif permettrait une relance du marché immobilier.

Dès lors que nous aurons rendu aux petits propriétaires et aux autres propriétaires la « possibilité de jouir de leur propriété comme le prévoit le droit », il demeure le problème de la protection des locataires, enfants du pays et notamment les retraités et les petits salaires, pour qu'ils puissent continuer à vivre à Monaco.

Aucune loi ne pourra permettre la compatibilité entre le besoin des locataires et les droits des propriétaires.

Donc tous ensemble, avec le Gouvernement Princier, le Conseil National et les mouvements politiques, nous devons employer notre énergie à rechercher une solution pour loger ces catégories de locataires avec des loyers raisonnables, qui

ne soient pas supérieurs à ceux pratiqués dans le marché immobilier des communes limitrophes.

Qu'elles sont les pistes de réflexion ?

- L'attribution par le Gouvernement Princier d'une « allocation Logement », selon des modalités à déterminer.
Inconvénient : le coût pérenne serait important pour le budget de l'Etat.
- La construction de logement domaniaux pour les enfants du pays. La solution est idéale mais l'absence de terrains et la pénurie pour les monégasques sont de sérieux obstacles.
- Construire des logements pour les enfants du pays au moyen de la reconstruction d'immeubles où seraient impliqués les promoteurs privés, les propriétaires et l'Etat (dérivé du « projet de secteur intermédiaire », à étudier...
- Autres solutions à rechercher...

Néanmoins une solution doit être étudiée pour satisfaire les deux parties...