

La fin du bailleur/payeur?

Le Conseil national a voté, mardi soir, en faveur d'une proposition de loi qui entend compenser la situation des bailleurs d'appartements anciens qui assument, pour le compte de l'État, un « rôle social »



La majorité a fait une proposition de loi pour protéger – aussi – les propriétaires qui sont contraints par l'État, et depuis soixante et onze ans, de louer leurs appartements moitié prix. (Photos J.D.)

Le sujet est ancien, récurrent, et il a été largement abordé depuis le début de la campagne de Stéphane Valeri il y a un an. Il n'y a pas de raison que les bailleurs de logements anciens, généralement occupés par des Monégasques ou Enfants du pays, et encadrés par la loi 1235 qui limite grandement les loyers, «assument un rôle social que l'État monégasque devrait jouer, tant à l'égard des nationaux, que des Enfants du pays.» La solution? De l'argent.

Une compensation qui prend en compte «l'écart de valeur entre le loyer qui aurait été celui du bien s'il avait été sous secteur libre ancien ou sous loi n° 887 et le loyer qui résulte de l'application

de la loi n° 1225.» En terme financier, ce n'est pas rien: on passe quasiment du simple au double!

Mardi soir, dans son rap-

“ Nous devons être le dernier pays à disposer d'une législation de cette nature ”

Serge Telle, Ministre d'État

port, Franck Lobono, élu *Primo!* et président de la Commission du Logement, a expliqué l'ensemble des dispositifs envisagés par Stéphane Valeri et ses collègues de la Majorité. «Il s'agit, non seulement de préserver des appartements en nombre suf-

fisant, mais surtout de participer au renouvellement du parc locatif ancien, tout en libérant progressivement les propriétaires des contraintes inhérentes à la législation du secteur protégé. De plus, les propriétaires du secteur protégé, en raison d'opérations immobilières plus conséquentes, disposeront de compensations, que ce soit par l'octroi d'appartements du secteur libre ou par des contreparties pécuniaires.»

« Ce n'est pas le rôle social de l'État qui est en cause »

La proposition de loi n° 242

était particulièrement consensuelle mardi soir. Défendue par la Majorité mais également vue du meilleur œil par l'opposition Horizon Monaco (lire ci-dessous) – et qui, de surcroît, a reçu une écoute attentive et un vif intérêt du Ministre d'État. Et ce texte soutient l'idée que les propriétaires, parce qu'il leur est imposé de pratiquer, depuis plus de soixante-dix ans, des loyers largement inférieurs au prix du marché, «subissent une atteinte à leur droit de propriété».

Et même si l'usage n'est pas de répondre quand les séances législatives portent sur des propositions de loi – donc des textes à l'initiative des conseillers nationaux, Serge Telle a pris le temps d'expliquer la position du



Bien que ce ne soit pas de coutume, le Ministre d'État a tenu à répondre aux conseillers nationaux.

gouvernement. «Ce sujet est en fait majeur et justifie pleinement quelques commentaires. (...) Ce n'est pas simplement un problème de logement, c'est probablement un problème de justice et ce n'est pas le rôle social de l'État qui est en cause, c'est son rôle de régulateur. (...) Ce texte trouvera son équilibre. Nous aurons très probablement besoin de prendre en compte un certain nombre de contraintes liées à la maîtrise de nos finances publiques. Mais nous serons créatifs. (...) Il m'apparaît absolument évident que, ce débat, nous devons l'avoir ensemble pour trouver une solution définitive à un problème qui a duré trop longtemps. Il nous reste quelques semaines (...) pour réfléchir à la façon dont nous allons utiliser l'élan donné par le Conseil national sur ce texte. Je pense que nous devons être le dernier pays à disposer d'une législation de cette nature (...) qui ne se justifie plus du tout.»

L'impulsion de la majorité

est donc forte et, plus que le classique «pas vers l'autre», on a vu un Conseil national et un gouvernement sur la même logique, se remerciant l'un l'autre.

« Le moment est venu de trouver une solution »

Si les explications mathématiques en x et y de Franck Lobono ont laissé les plus littéraires quelque peu circonspect, le Ministre d'État en est convaincu: «Il faudra trouver, pour que la loi soit effective, un système simple. (...) Le temps est probablement venu de trouver une solution à ce problème qui dure depuis trop longtemps, d'autant (...) que cette loi protège aussi les Enfants du pays auxquels le Souverain a déclaré, à plusieurs reprises, comme nous tous, être très attaché.» Protéger les uns aux dépens des autres n'est semble-t-il plus acceptable pour personne.

JOËLLE DEVIRAS
jdeviras@nicematin.fr

La loi 1235, un impôt « masqué » selon Béatrice Fresko-Rolfo

Béatrice Fresko-Rolfo explique que les revenus tirés des loyers dans le secteur protégé par la loi 1235 sont obligatoirement inférieurs de 30 à 50 % par rapport aux prix du marché, et reviennent à prélever ni plus ni moins une «taxe sociale». «Il y a bien entendu un impôt. Outre l'impôt sur le bénéfice des sociétés, il y a un impôt qui prend racine dans la loi 1235. Il est masqué, le bougre.»

« Une jouissance normale de leur bien »

Il est latent mais il n'est pas endormi. «Conduire une po-



Béatrice Fresko-Rolfo considère que le manque à gagner revient à un prélèvement tel qu'un impôt.

litique sociale est évidemment louable, la souhaiter aussi. Mais ici le principe de solidarité ne se trouve pas

être équitablement réparti. Les bonnes finances de l'État de Monaco nous épargnent d'avoir à participer au finan-

cement de la charge publique de l'État mais ne laissons pas, alors, une seule catégorie participer à cet effort. Le rôle social dévolu à l'État est depuis de nombreuses, trop nombreuses années, supporté par des propriétaires à qui on n'autorise pas la jouissance «normale», je dis bien «normale» de leurs biens.» Et l'élu Horizon Monaco de souligner que le vote d'un tel texte transformé en projet de loi permettrait enfin de réconcilier propriétaires et locataires, Monégasques ou Enfants du pays.

Avant tout pour les petits propriétaires

Fidèle à ses engagements, Stéphane Valeri, président depuis février dernier, a rappelé «que le logement constitue pour le Conseil national, la priorité absolue de cette mandature. Nous avons dans ce domaine une vision globale et cohérente que nous développons (...)» Stéphane Valeri, pragmatique, a insisté sur les mesures financières pondérées qui rendent l'application de son principe de compensation possible selon lui. «Nous avons redéfini le périmètre du soutien de l'État, dont l'aide sera limitée au maximum à une sur-

face de 300 m² pour permettre de soutenir avant tout les petits propriétaires. Cette mesure de limitation des surfaces prises en compte pour l'allocation aura un avantage concret: elle sera de fait supportable par le budget de l'État.» Et lui également de mentionner la possibilité de mettre enfin un terme aux «clivages»: «Il est temps de réconcilier tous les Monégasques concernés et le seul moyen d'y parvenir c'est de faire jouer à l'État tout son rôle. Il faut enfin arrêter d'opposer les locataires aux propriétaires.»