

Loi 1235 : les propriétaires indemnisés par l'État

Les logements du « secteur protégé » acquis avant 2004, en bon état et de 300 m² maximum, pourront donner lieu à une allocation versée au bailleur.

C'est une excellente nouvelle pour les bailleurs de logements sous loi n° 1235 ! Ceux que le gouvernement et le Conseil national appellent « les petits propriétaires » vont pouvoir toucher une allocation pour compenser le montant modeste des loyers qu'ils sont obligés de demander à leur locataire.

Mercredi soir, le projet de loi du gouvernement n° 1015, portant création de l'allocation compensatoire de loyer pour les locaux régis par la loi n° 1.235 a fait l'unanimité des conseillers nationaux présents (étaient absents Jean-Charles Emmerich de la majorité Primo ! et Jean-Louis Grinda de la minorité Union monégasque).

Pour 300 m² dans le secteur protégé

Rapporteuse au nom de la Commission du Logement, Marie-Noëlle Gibelli, a expliqué que « les propriétaires du secteur protégé subissent bel et bien une atteinte à leur droit de propriété, un préjudice qu'il appartient à l'État de compenser, assumant désormais le rôle social qui est le sien. »

Les bailleurs concernés doivent toutefois être les personnes « qui ont acquis leur bien antérieurement au 25 décembre 2004 » et celles qui sont « propriétaires en nom propre ou au travers d'une société ou usufruitière de locaux à usage d'habitation construits ou achevés



À partir de janvier prochain, les bailleurs de logements anciens rénovés percevront, au bout du compte, le même revenu. (Photo J.D.)

avant le 1^{er} septembre 1947 dont la surface totale est inférieure à 300 mètres carrés. » Plus précisément, sont concernées les personnes dont le patrimoine immobilier n'excède pas 500 m² en Principauté, quelle que soit la nature des biens, et pour, au plus, 300 m² de logements d'habitation en loi 1235.

Pour le gouvernement et le Conseil national, le propriétaire doit pouvoir toucher un revenu qui corresponde à la valeur réelle de son bien et n'a pas à endosser un rôle social en se voyant imposer des loyers encadrés et plafonnés par l'État. Ainsi, la

somme allouée correspondra à la différence entre le loyer moyen qu'il perçoit dans le cadre du secteur protégé et le loyer moyen dont il aurait pu bénéficier si son bien, relevant du secteur ancien, avait été « libre de lois ».

C'est ce qu'explique le conseiller de gouvernement-ministre des Finances et l'Économie, Jean Castellini : « Concrètement, le propriétaire percevra pour un bien sous loi n° 1.235 (...), avec le cumul du loyer et de l'allocation, une somme sensiblement équivalente au loyer d'un logement de caractéristiques équivalentes. »

Chose assez remarquable : « Malgré la crise sanitaire et ses importantes conséquences, les dispositions de la présente loi entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2022, mentionne Jean Castellini. À cette fin, une inscription est prévue au Budget Primitif de l'exercice 2022. Cet engagement constitue un acte fort envers les propriétaires du secteur protégé. » Effectivement, quand on constate que les loyers dans le secteur libre de l'ancien sont plus de deux fois supérieurs (lire ci-dessous), les sommes en jeu sont très significatives.

JOËLLE DEVIRAS

Le chiffre

5 millions

C'est le montant du budget estimé, par an, au titre des dépenses de l'État, pour l'indemnisation des bailleurs d'appartements sous loi n° 1235. Pour Balthazar Seydoux, président de la Commission des Finances et de l'Économie nationale, ce dispositif paraît « à la fois juste et absorbable par le budget de l'État. »

La fin de la crispation

Avec ce projet de loi, l'État met fin à des décennies de crispations entre les propriétaires et lui, crispations d'autant plus exacerbées que le prix du mètre carré, et donc des loyers, n'en finit pas son ascension vertigineuse. Pour Stéphane Valeri, président du Conseil national, il s'agit d'une « première historique ». Et il poursuit : « Quand on sait d'où l'on vient, je dirais que ce que je retiendrai ce soir, c'est

l'avancée historique et concrète que constitue ce nouveau dispositif, pour répondre enfin à une longue attente et aux besoins légitimes de la part de petits propriétaires, qui avaient assumé jusque-là un rôle social qui ne doit pas être le leur. » Dans son intervention, Jean Castellini souligne : « Il est à espérer que le présent projet de loi permettra d'apaiser certaines tensions qui ont pu apparaître par le passé. »



Marie-Noëlle Gibelli, rapporteure du Projet de loi n° 1015, portant création de l'allocation compensatoire de loyer pour les locaux régis par la loi n° 1235.

Pas question de louer des taudis !

Pas question de louer des taudis et d'empêcher les allocations !

Le conseiller de gouvernement-ministre des Finances et l'Économie est très clair : « (...) C'est un point fondamental, le versement de l'allocation sera subordonné au respect de normes de sécurité et de confort. Il ne serait pas concevable que des appartements non conformes puissent être éligibles au dispositif. » Les élus sont en parfait accord avec le gouvernement. Nathalie Amoratti-Blanc souligne : « Bien entendu, il n'est

toutefois pas question d'attribuer une allocation pour des biens qui seraient en mauvais état, voire en état d'insalubrité. » L'élue Primo ! souligne ainsi que la loi permettra « une rénovation progressive des appartements du secteur protégé, au bénéfice de leurs locataires. »

Franck Lobono, président de la commission Logement, insiste : « Il n'était pas question pour le Conseil national de verser plus d'allocations à un propriétaire qui n'aurait pas entretenu son bien. »



Gouvernement et Conseil national se sont mis d'accord pour allouer une allocation aux propriétaires de logement sous loi n° 1235 et défavorisés parce que touchant des loyers modérés et plafonnés.

(Photo Conseil national)

Du simple au double

Les données chiffrées sur les logements du « secteur protégé » ne sont pas récentes. Mais, même si elles n'ont pas été réactualisées depuis dix ans, elles donnent des informations intéressantes. L'IMSEE a publié une étude sur le calcul des loyers effectué sur 2 277 appartements. Il ressort qu'« hier comme aujourd'hui, les loyers du secteur "protégé" sont environ 2 fois moins élevés que ceux du reste du secteur ancien. Ainsi, en 2011 le loyer moyen mensuel est de 1 330 € dans

le secteur protégé (médiane à 1 180 €), contre 2 772 € dans le reste du secteur ancien. »

Avec la nouvelle loi, les allocations versées aux propriétaires n'auront donc certainement rien d'anecdotique. Toutefois, elles sont conditionnées à la réalisation de travaux pour des remises aux normes de sécurité et à l'actualisation des conditions de confort ; ce qui oblige à investir dans les rénovations. Et dans de nombreux logements très vétustes, la facture risque de chiffrer...