



# Conférence de Presse du Conseil National

15 Mai 2018

## Stéphane VALERI, Président du Conseil National

### Introduction

Je suis heureux de vous retrouver, avec à mes côtés, pour cette première conférence de presse sur le logement, bien sûr Brigitte Boccone-Pages, Vice-Présidente de notre Assemblée, le président de la commission du Logement Franck Lobono, mais aussi le président de la commission des intérêts sociaux Christophe Robino, le président de la commission des finances Balthazar Seydoux et notre représentante à l'observatoire du commerce, Corinne Bertani, car nous le verrons il y a un lien particulier avec le sujet du jour.

Et ce n'est pas un hasard que la première conférence de presse du Conseil national qui a pris ses fonctions le 22 février dernier, soit dédiée à ce sujet essentiel qui constitue un enjeu vital pour la Principauté et son avenir : oui je le répète, le logement est bien la priorité nationale absolue de notre mandature, comme nous nous y sommes engagés et conformément à la volonté très clairement exprimée par les Monégasques lors des élections. Nous respectons cet engagement pris devant eux.

Moins de 100 jours après l'installation du nouveau Conseil national, où en sommes-nous ?

Dès ma prise de fonction, ce sujet a été au cœur de mes premiers entretiens avec le Prince Souverain et puis avec le Ministre d'Etat.

Et puis nous avons tenu, le 8 mai dernier, la première Commission Plénière d'Etudes, réunissant l'ensemble des conseillers nationaux et des membres du Gouvernement, sur ce thème : le Logement.

Il nous est donc apparu important de faire un point aujourd'hui quelques jours après cette réunion qui s'est déroulée dans un climat franc ... mais constructif.

Comme nous l'avons dit : un conseil national fort, dans nos institutions, peut beaucoup. En effet qui aurait pu penser que le Gouvernement ne prenne pas en compte le résultat très clair des élections ?

Ainsi, le Gouvernement, depuis notre élection a déjà fait preuve d'imagination, et nous nous en réjouissons, avec 45 logements de plus sur Apolline et près de 150 potentiels voire plus avec Testimonio III, nous y reviendrons.

En effet, concernant la pénurie de logements domaniaux : les constats inquiétants que nous avons expliqués durant la campagne électorale sont confirmés. Ils sont mêmes désormais déjà pris en compte, en partie, par le Gouvernement. Les chiffres qui l'attestent vont vous être précisés par Franck Lobono dans quelques instants.

Pour ceux qui en douteraient encore la grande majorité des demandes actuelles non satisfaites correspondent à des besoins légitimes et parfois même à des cas d'urgence : Christophe Robino va vous en parler.

**Franck Lobono,**  
président de la Commission du Logement.

En tout premier lieu, il me paraît important de vous rappeler quelques chiffres :

- Comme l'a dit le Président, nous démarrons notre mandat avec un déficit de près de 300 logements ! (après la commission de janvier 2018)
- Chaque année, le besoin avéré en logements domaniaux nécessite de livrer une centaine de nouveaux appartements, nombre avec lequel le Gouvernement semble d'accord, comme cela a été évoqué en CPE du 8 mai dernier,
- Entre 2018 et 2023, nous aurons donc un besoin d'environ 800 logements, alors que le Gouvernement n'avait confirmé, avant notre élection, que la livraison de 383 appartements construits !
- On est très loin du compte si l'on veut correctement loger les Monégasques dont la situation le justifie dans leur pays !

Les efforts annoncés ne sont pas suffisants et à trop longue échéance ! Il faut construire 100 logements neufs par an durant les années à venir pour rattraper le retard et répondre aux besoins légitimes des Monégasques.

Légitimes oui, car Il faut tordre le cou à une idée qui consisterait à dire que beaucoup de demandes sont des demandes de confort ! C'est totalement faux et même le Gouvernement a reconnu mardi dernier en CPE qu'une très grande partie d'entre elles sont des demandes parfaitement justifiées, pour des Monégasques non logés ou mal logés.

Le Président évoquera un peu plus tard les programmes confirmés et ceux sur lesquels nous comptons pour rattraper le retard, mais ce qui est terrible, c'est de constater que le pic de la crise est encore devant nous car en 2019 et 2020, nous hériterons d'un programme de construction quasiment nul, avec seulement 25 logements en 2019 et 39 en 2020 ! C'est la triste situation que nous avons trouvée en arrivant et les responsables sont ceux qui dirigeaient le Conseil national lors de la première moitié de la précédente mandature. En effet, chacun sait que c'est en début de mandat que tout se joue dans ce domaine.

Les chiffres sont là, ils sont graves et c'est pour cela que nous avons mis le logement au cœur de notre action. Ce n'est pas un fantasme politique, c'est juste le besoin des Monégasques ! D'ici la fin du mandat, nous devons réussir à résorber la pénurie et faire face aux nouvelles demandes en comptabilisant sur la durée du mandat près de 800 logements construits.

L'objectif à court terme est de bien loger tous les Monégasques qui en ont besoin dans le Domanial et notre second objectif, à moyen terme, est de permettre aux enfants du pays d'avoir de nouveau accès au secteur protégé qui est, pour le moment, de plus en plus occupé par les Monégasques. (83% des locations en 2017)

A titre d'exemple, pour les 3 derniers deux pièces mis à la location dans le secteur protégé, il y avait plus de 10 demandes de Monégasques par appartement !!!! Ça aussi c'est une belle démonstration de la réalité de la pénurie !

## D'autres mesures

Notre plan d'urgence pour le logement ne se limite pas à la construction d'appartements neufs.

Ainsi nous allons très prochainement travailler avec le Gouvernement sur diverses propositions.

En ce qui me concerne, je ne vous parlerai que de celles qui peuvent se régler avec des Arrêtés Ministériels, en clair si le Gouvernement le veut, dès demain on pourra les mettre en place:

- D'abord concernant l'ANL, il nous paraît assez évident que les plafonds actuels ne correspondent plus du tout à la réalité du marché. Avec le Président, nous avons écrit au Gouvernement pour qu'il les revisite à la hausse le plus rapidement possible. Par exemple, pour un 2 pièces, le plafond est de 3500 euros / mois. Sur le marché, le prix moyen est entre 4500 et 5000 ! Il faut coller à la réalité ! C'est urgent car des dizaines de jeunes, seuls ou en couple, ne peuvent même plus se loger dans le privé avec l'ANL !
- Autre mesure que nous pouvons mettre en place immédiatement, et elle est liée à la précédente, il s'agit de demander la prise en charge des cautions et des frais d'agence lors d'une location dans le privé. Aujourd'hui, avec de tels montants de loyer, les Monégasques et à fortiori les jeunes, et les familles aux revenus les plus modestes, n'ont plus les moyens d'avancer ces frais ! Tant qu'il y a une pénurie de logements domaniaux, il faut mettre en place cette mesure de prise en charge par l'Etat des cautions et frais d'agence, et il faut le faire rapidement.
- Mon dernier point concerne la mobilité dans les Domaines afin de libérer les grands appartements occupés par des personnes qui se retrouvent seules ou en couple après le départ des enfants. Nous allons l'étudier avec le Gouvernement dans le cadre d'une prochaine commission du logement, mais il ne faudra pas se tromper car si on veut que cela soit incitatif, il faudra retenir 4 critères principaux : le prix du nouvel appartement plus moderne doit être maintenu au tarif de l'ancien, la différence éventuelle devant être prise en charge par la création de l'Aide Nationale à la Mobilité. Le choix du nouveau logement doit être proposé au bénéficiaire, dans la mesure des disponibilités. L'obtention d'une pièce supplémentaire par rapport au besoin avéré doit être accordée à tous les demandeurs – notamment pour les petits-enfants-. Et enfin l'accompagnement doit être assuré pour garantir la prise en charge du déménagement et toutes les questions de logistique. C'est seulement si ces 4 critères sont retenus que la mesure aura du succès. Potentiellement, cela concerne plusieurs centaines de logements.

Ces 3 mesures sont faciles à mettre en place. Elles demandent de la volonté et aussi la capacité de l'Administration à repenser son approche et faire évoluer son fonctionnement.

## Pénurie de logements : De vrais besoins

Christophe ROBINO, président de la Commission des Intérêts Sociaux et des Affaires Diverses (CISAD)

Au-delà des statistiques, parlons à présent de la réalité humaine. Voici quelques exemples de situations anonymes qui sont vécues par des familles bien réelles :

*Demandes de Nationaux refusées lors de la Commission d'attribution de janvier :*

- Une Monégasque de 24 ans postule. Elle vit chez sa mère, dans un appartement exigu F3 du secteur protégé avec ses 3 frères. Dossier refusé.
- Une famille composée de 2 adultes et 2 enfants, vit dans un 3 pièces : Les parents dorment dans le séjour afin d'assurer un confort aux enfants de 12 ans et 2 ans. Madame a de gros problème de santé ... Dossier refusé
- Un Monégasque de 25 ans vit avec sa compagne chez sa mère, dans un F2 : dossier refusé.

Prenons à présent un seul exemple de situation d'Enfant du Pays, encore bien plus critique.

- Un foyer composé de 2 adultes et 1 enfant de 2 ans, qui vit dans un studio du secteur protégé, humide et avec présence de cafards, et essuie refus sur refus.

Rappelons qu'il y a près de 1300 familles inscrites pour accéder au secteur protégé et moins d'une centaine d'appartements mis à la location chaque année, qui comme vient de le dire Franck Lobono, échappent en grande majorité aux enfants du pays.

## Stéphane VALERI, Président du Conseil National

Comme vous avez pu le constater, la pénurie est bien là et ne peut que s'amplifier si nous ne faisons pas preuve avec le Gouvernement d'une forte volonté politique.

Je ne reviens pas sur les projets d'ores et déjà entérinés :

Testimonio II (150 logements prévus pour 2021, date de livraison pour laquelle le Gouvernement doit être vigilant.).

Depuis notre élection, les lignes bougent, et comme nous l'avons vu en introduction, nous aurons désormais 45 appartements supplémentaires avec la surélévation des Jardins d'Apolline.

Par ailleurs, nous avons longuement évoqué en CPE le 8 mai dernier le projet de Testimonio III, tout comme celui du Grand Ida.

En ce qui concerne Testimonio III, le projet actuel présenté par le Gouvernement sur un terrain public ne prévoit que 130 appartements alors qu'il existe une autre possibilité. En effet, en élargissant l'assise foncière – ce qui est possible – il sera alors envisageable de construire une seconde tour d'environ 200 logements à une distance plus éloignée de la première, offrant ainsi des logements de meilleure qualité aux familles monégasques. Dans ce cas comme dans celui du Grand Ida que je vais aborder, le Conseil national a demandé le 8 mai au Gouvernement que les décisions soient prises avant le vote du Budget Rectificatif en octobre, de manière à ce que les opérations démarrent dès 2019.

En ce qui concerne donc le Grand Ida, nous avons demandé, après tant d'années de tergiversations, à ce que la phase 1 soit enfin lancée. Elle doit permettre de réaliser 138 appartements tout en détruisant 45, soit un gain net de 93 appartements domaniaux.

Le périmètre de cette phase s'étend de la villa du FAR à la maison Ferraris Frères, et inclut la villa Ida.

Pour autant, à ce jour, il reste à acquérir la villa les Platanes pour pouvoir réaliser cette première phase. Si, bien sûr, nous respectons le droit de propriété, et si tout propriétaire doit être justement indemnisé et même au-delà quand on lui demande de céder son bien alors qu'il n'en avait pas l'intention, nous ne pouvons accepter que par la volonté d'un seul, un projet d'intérêt général pour le pays soit à l'arrêt. C'est pourquoi, nous avons encouragé le Gouvernement à poursuivre la discussion tout en déposant un projet de loi d'expropriation pour cause d'utilité publique, que nous sommes prêts à voter si nécessaire, dans les meilleurs délais. Ce principe s'applique aussi pour le projet de Testimonio III dont je viens de vous parler à l'instant.

Le Conseil national a demandé à ce que cette phase 1 soit également engagée avant le vote du Budget Rectificatif.

Mais cela ne suffit pas pour résorber totalement la pénurie.

Nous avons demandé au Gouvernement de travailler rapidement sur d'autres pistes.

Corinne Bertani, qui est notre représentante à l'observatoire du commerce, va vous parler du dossier du centre commercial de Fontvieille. Il y a également la possibilité de construire sur l'Esplanade des Pêcheurs. Il y a aussi des opérations nouvelles qu'il faut concrétiser suite à des achats directs ou à des préemptions : par exemple, sur la villa Les Lierres, avenue de l'Annonciade, ou bien encore sur la villa Alice, rue du Portier, que l'Etat vient d'acquérir après l'accord du nouveau Conseil national en Commission de Placement des Fonds.

Il y a enfin des possibilités de remembrements où l'Etat pourrait construire des immeubles tant dans le quartier de la Condamine, que dans le quartier des Fleurs notamment.

## Corinne BERTANI

### Le Logement et le réaménagement du Centre Commercial de Fontvieille

Actuellement un projet de restructuration du Centre Commercial est à l'étude. Dans cette opération peuvent être réalisés plusieurs dizaines de logements domaniaux.

Nous demandons au Gouvernement de revenir vers nous rapidement pour que ce dossier qui est en souffrance depuis trop longtemps puisse enfin aboutir.

Il permettra en outre ne l'oublions pas, de retrouver un cinéma multiplex dernière génération mais aussi de redynamiser notre attractivité commerciale.

## Balthazar SEYDOUX

### De nouveaux logements grâce à la surdensification

La majorité défend l'idée qu'en échange des surélévations accordées aux promoteurs, les contreparties négociées doivent porter sur des logements qui seront ensuite intégrés au parc domanial, et non plus sur des soultes financières. Cette mesure permettrait d'obtenir plusieurs dizaines d'appartements chaque année pour loger les Monégasques dans tous les quartiers de leur pays.

Par ailleurs, plus aucun projet de loi de désaffectation ne sera voté sans contreparties en logements pour les Monégasques.

A titre d'exemple, un projet de loi de désaffectation au niveau du quai Kennedy a été déposé. La Commission des Finances l'étudiera et la majorité demandera l'application de ce principe, alors qu'aujourd'hui ne sont prévus qu'une soulte financière et un commerce.

## Stéphane VALERI

### Conclusion

Comme vous pouvez le voir, avec une volonté politique forte, aucun défi n'est impossible à affronter. Sur la question du logement, dont nous avons fait notre priorité absolue, nous nous félicitons des bonnes conditions de concertation qui ont démarré avec le Gouvernement, même si nous restons vigilants, pour que soient prises dans les meilleurs délais, des décisions concrètes.

Ainsi, seront programmés rapidement :

- Une commission Logement, pour discuter des aspects plus techniques des modifications de l'ANL et de la création de l'Aide à la Mobilité.
- Une nouvelle Commission Plénière d'Étude avec le Gouvernement pour avancer sur tous les projets que nous venons d'exposer

Dès vendredi, comme l'évoquait Christophe ROBINO, sera déposé une proposition de loi pour assurer la sauvegarde du secteur protégé.

Même si nous voulons croire que le Gouvernement partage avec nous cette volonté de faire du logement la priorité nationale absolue, nous ferons de ce sujet une « clause plancher » majeure pour le vote des prochains budgets, car il reste beaucoup à faire et il faut passer, sur plusieurs projets, des « bonnes intentions » aux actes concrets. Nous y veillerons.

