Arrêté ministériel n° 2017-743 du 11 octobre 2017 relatif à l'Aide Nationale au Logement

Type	Texte réglementaire
Nature	Arrêté ministériel
Date du texte	11 octobre 2017
Publication	Journal de Monaco du 20 octobre 2017[1 p.8]
Thématique	Aides au logement

Lien vers le document : https://legimonaco.mc/tnc/arrete-ministeriel/2017/10-11-2017-743@2024.01.01

Vu la loi n° 1.312 du 29 juin 2006 relative à la motivation des actes administratifs ;

Vu l'Ordonnance Souveraine n° 4.801 du 28 avril 2014 portant création d'une Direction de l'Habitat ;

Vu l'arrêté ministériel n° 2008-87 du 15 février 2008 relatif à l'Aide Nationale au Logement ;

Article 1er

Il est institué en faveur des personnes de nationalité monégasque qui remplissent les conditions fixées par le présent arrêté une Aide Nationale au Logement destinée à alléger leurs charges pécuniaires en matière de location. Cette aide consiste en une allocation et un prêt.

I - L'Allocation

A - Personnes admises au bénéfice de l'allocation

Article 2

Pour être admises à bénéficier de l'allocation mentionnée à l'article précédent, les personnes de nationalité monégasque doivent résider à Monaco et y occuper personnellement et effectivement, à titre de locataire, ou en qualité de conjoint de locataire, un local à usage d'habitation dont le nombre de pièces n'excède pas le besoin normal du foyer, sauf pour les locaux qui étaient soumis aux dispositions de l'Ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 avant son abrogation par la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, dès lors que le demandeur d'allocation était avant cette date locataire en titre de l'appartement, pour lesquels cette restriction ne s'applique pas.

Toutefois, et par dérogation à ce qui précède, les personnes dont le logement excède les normes définies au présent article peuvent bénéficier de l'allocation calculée sur la base de leur loyer mensuel réduit selon un coefficient de pondération proportionnel au nombre de pièces qui satisfait leur besoin normal de logement. Dans ce cas, le loyer servant de base au calcul de l'allocation ne peut pas dépasser le loyer de référence du type de logement qui satisfait le besoin normal du foyer.

Article 3

Ne peuvent être admises à bénéficier de l'allocation les personnes qui, à Monaco, sont propriétaires en nom propre ou au travers d'une Société ou usufruitières de locaux à usage d'habitation correspondant ou excédant leur besoin normal et qu'elles pourraient légalement occuper ainsi que les titulaires ou co-titulaires d'un Contrat Habitation Capitalisation. De même, cette allocation ne peut être servie lorsque la location est consentie en nom propre ou au travers d'une Société par :

* le conjoint du demandeur,
* les frères et sœurs du demandeur ou de son conjoint, ainsi que leur conjoint respectif,
* les ascendants ou descendants du demandeur ou de son conjoint, ainsi que leur conjoint respectif.

Article 4

Le besoin normal du foyer tel que visé à l'article 2 est déterminé en fonction du nombre de personnes vivant habituellement au foyer :

* 1 personne ou un couple 1 ou 2 pièces
* 1 couple avec un enfant à charge 3 pièces
(ou 1 personne seule ayant 1 enfant à charge)
* 1 couple avec deux enfants à charge 4 pièces
(ou 1 personne seule ayant 2 enfants à charge)
* 1 couple avec trois enfants à charge 5 pièces
(ou 1 personne seule ayant 3 enfants à charge)
* 1 couple avec quatre enfants à charge 6 pièces
(ou 1 personne seule ayant 4 enfants à charge)

La notion de couple vise le couple marié mais également le couple vivant maritalement.

Ne sont pas considérées comme pièces habitables, au sens du présent article, les entrées, cuisines, cabinets de toilettes, salles de bains et de douche, les pièces noires, ainsi que, d'une manière générale, toutes les pièces d'une superficie inférieure à six mètres carrés.

Article 5

Le besoin normal est majoré d'une pièce supplémentaire dès lors que deux enfants mineurs au moins sont en visite - avec droit d'hébergement - ou un enfant mineur présent au moins 50% du temps.

Par dérogation à ce qui précède, cette disposition est étendue aux enfants devenus majeurs jusqu'à l'âge de 23 ans révolus, sous réserve qu'ils poursuivent leurs études.

Les pétitionnaires dont l'état de santé le justifie peuvent solliciter le bénéfice de l'Aide Nationale au Logement sur la base d'une pièce supplémentaire par rapport à leur besoin normal. À cette fin, ils versent à leur dossier un certificat médical établi par un médecin spécialiste. Après consultation des services administratifs compétents en matière sanitaire et sociale, le besoin normal peut être augmenté d'une pièce.

En cas de départ d'un membre du foyer ayant justifié une pièce supplémentaire par rapport au besoin normal, les dispositions du second alinéa de l'article 2 trouvent à s'appliquer.

Article 6

Sous réserve des dispositions de l'article 4, les personnes hébergées ne sont pas prises en compte pour le calcul du besoin normal de logement. Leurs revenus éventuels sont toutefois inclus à ceux du demandeur.

Néanmoins et par dérogation à ce qui précède, ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque la personne hébergée est un ascendant du demandeur ou de son conjoint, dès lors que celle-ci présente un état de santé médicalement constaté ne lui permettant pas de résider seule.

B - Mode de calcul de l'allocation

Article 7

L'allocation d'Aide Nationale au Logement est égale à la différence qui existe entre :

d'une part :

* soit un loyer mensuel plafonné déterminé pour chaque type d'appartement conformément à la grille des loyers de référence publiée annuellement au Journal de Monaco,
* soit le loyer effectivement payé majoré de 20% pour tenir compte forfaitairement des charges locatives, si ce montant est inférieur au loyer de référence susvisé, et

d'autre part :

* soit 20% du douzième des ressources annuelles dont dispose le foyer par rapport au loyer retenu pour les personnes âgées de moins de 65 ans ;
* soit 10% du douzième des ressources annuelles dont dispose le foyer, pour les allocataires âgées de plus de 65 ans ; dans ce cas, cette mesure est applicable sur le loyer non majoré des charges locatives.

Il est précisé que le pourcentage de 10% est étendu aux ressources du conjoint âgé de moins de 65 ans uniquement si ce dernier est retraité. Dans le cas contraire et pour toute autre personne vivant au foyer, il sera retenu 20% de ses revenus, en tenant compte du loyer non majoré des charges locatives.

L'allocation n'est pas servie si son montant mensuel est inférieur à un montant minimal fixé par arrêté ministériel.

Elle ne peut dépasser 60% du loyer retenu, sauf pour les personnes âgées de plus de 65 ans.

Si la contribution personnelle du bénéficiaire calculée par rapport au loyer hors charges s'avère être supérieure à 20% des revenus, la participation de celui-ci sera limitée à 20% desdits revenus et l'allocation calculée sans l'application de la majoration prévue pour les charges locatives, dès lors que le logement correspond au besoin normal du foyer et que le loyer ne dépasse pas le loyer mensuel de référence prévu pour chaque type d'appartement.

Dans la mesure où l'allocation déterminée par ce calcul est supérieure aux revenus du demandeur, le plafonnement de 60% prévu au présent article est appliqué.

Dans tous les cas, la contribution personnelle sur le montant du loyer ne pourra pas être inférieure à 10% des revenus.

L'Aide Nationale au Logement ne peut être consentie si l'effort locatif, charges incluses, supporté par le demandeur est supérieur à 35% de ses revenus (hors prêt ANL), porté à 40% en cas de demande de prêt selon les conditions précisées au titre II.

Article 7 bis

Créé par l'arrêté ministériel n° 2019-1057 du 13 décembre 2019

À compter du 1er janvier 2020 et ce jusqu'au 31 décembre 2022, pour toute nouvelle location dépendant du secteur libre d'habitation et uniquement pour les appartements de type 2 pièces et 3 pièces, le taux de plafonnement tel que visé à l'article 7 est porté à 80 %, si le taux de 60 % retenu initialement, conformément à l'article 7, devait entraîner un taux d'effort supérieur à 35 %.

Ce taux d'effort peut, s'il y a lieu, être supporté à hauteur de 40 %, si aucun prêt donnant lieu à remboursement par imputation sur l'Aide Nationale au Logement n'est sollicité conformément au titre II relatif au prêt du présent arrêté.

Le loyer mensuel demeure plafonné pour chaque type d'appartement conformément à la grille des loyers de référence et l'allocation ne peut pas être supérieure à 60 % du loyer retenu si ce dernier est supérieur au loyer de référence.

Les dispositions visées à l'article 7 concernant les bénéficiaires âgés de plus de 65 ans demeurent inchangées. Au 1er janvier 2023, les allocataires bénéficieront des modalités de calcul telles que visées à l'article 7.

Article 8

Par ressources du foyer, il convient d'entendre les revenus de toute nature des douze derniers mois, y compris les pensions alimentaires, les parts contributives, les prestations et aides sociales, même ponctuelles, perçus par le locataire et les personnes vivant habituellement à son foyer, c'est-à-dire bénéficiant d'une adresse commune avec l'allocataire.

Sont déduites les sommes consacrées à l'impôt sur le revenu, les pensions alimentaires, les parts contributives.

Pour le cas où le locataire ou les personnes vivant habituellement à son foyer ne pourraient pas justifier de douze mois d'activité, la base mensuelle des revenus du foyer permettant le calcul de l'allocation est déterminée prorata temporis.

L'absence de revenus salariés ou professionnels, de pensions de retraite ou d'invalidité, d'allocations chômage ou d'allocations sociales, de pensions alimentaires, de parts contributives, de rentes ou autres produits financiers, n'ouvre pas droit au bénéfice de l'aide.

Les aides financières de source familiale, même versées de manière régulière, ne sont pas considérées comme un revenu, ni comptabilisées dans les ressources du foyer.

Article 9

Il n'est versé qu'une allocation par foyer.

C - Modalités de versement de l'allocation

Article 10

Les demandes d'allocation sont effectuées sur un formulaire mis à disposition par la Direction de l'Habitat et doivent être retournées, accompagnées de toutes pièces justificatives afférentes à la composition et aux ressources du foyer ainsi qu'aux locaux loués. Ces mêmes dispositions sont applicables au moment de la révision du dossier.

Les demandes sont instruites à compter de la date de réception du dossier complet.

Les pièces justificatives sont notamment :

- un certificat de nationalité des membres du foyer et s'il y a lieu, tout justificatif de résidence des personnes vivant habituellement au foyer, un certificat de résidence - si la situation le justifie - une copie du jugement de divorce / séparation accompagné d'un justificatif précisant le montant actualisé de la part contributive à l'éducation et à l'entretien des enfants, et/ou la pension alimentaire, payée ou reçue mensuellement, l'attestation de scolarité ou copie de la carte d'étudiant des enfants âgés de plus de 16 ans,
- pour les étudiants boursiers, et/ou leur conjoint, une attestation du montant versé pour l'année universitaire en cours, s'ils sont bénéficiaires en titre de l'Aide Nationale au Logement,
- la copie de la dernière quittance de loyer, la copie du bail enregistré auprès de la Direction des Services Fiscaux, les éventuels avenants,
- pour les propriétaires de biens immobiliers, copie de l'acte de propriété, le justificatif du montant des loyers encaissés et taxe foncière (pour la France), le cas échéant copie de la taxe d'habitation ainsi qu'une copie intégrale du dernier avis d'imposition sur le revenu,
- pour chaque membre majeur du foyer, les revenus de toute nature perçus au cours des douze derniers mois (salaires nets dont primes, pensions de retraite, prestations sociales, aides sociales, allocations familiales, pensions alimentaires, parts contributives, aides ou allocations logement, le cas échéant, une attestation sur l'honneur relative à l'absence partielle ou totale de toute ressource, copie du dernier avis d'imposition pour les personnes imposables, rentes et attestation des revenus des valeurs et capitaux mobiliers pour l'année civile précédente). En cas de chômage, la copie des avis de virements de l'Organisme payeur ou des allocations de chômage servies par un organisme social,
- pour les professions libérales, les artisans, les artisans taxis, les commerçants, les gérants, les associés commanditaires ou commandités ou propriétaires de parts de sociétés :

* un compte d'exploitation, attesté sur l'honneur, relatif au dernier exercice clôturé - par activité -. Il est précisé que pour toute nouvelle activité, il ne pourra pas être tenu compte d'un compte prévisionnel d'exploitation ;
* une attestation sur l'honneur précisant le montant des revenus perçus durant la période susvisée, selon le modèle fourni par la Direction de l'Habitat ;
* le cas échéant, une copie des statuts de la Société,

- une déclaration sur l'honneur attestant de la véracité des déclarations effectuées, selon le modèle fourni par la Direction de l'Habitat.

La production de pièces justificatives complémentaires pourra être demandée au cours de l'instruction du dossier.

Les demandes d'allocation sont instruites avec le concours des organismes sociaux de la Principauté si nécessaire.

Les allocations sont liquidées par la Direction de l'Habitat et versées par trimestre civil anticipé.

L'échéance annuelle du bail génère la révision du dossier.

Les révisions des locations dépendant du secteur domanial sont effectives au cours du trimestre civil suivant l'échéance du bail.

Dans le cas où l'indexation du loyer prévue dans le contrat de location n'est pas concomitante avec l'échéance du bail, la mise à jour du loyer sera effective lors de la révision annuelle du dossier sur la base des revenus de la révision précédente.

Article 11

Dans le cas de la location par un unique bail d'un appartement ayant pour accessoire un emplacement de parking, est déduite du montant du loyer une somme correspondant au tarif pratiqué, pour la location d'un tel emplacement, par le Service des Parkings Publics de la Principauté, sauf en cas de facturation séparée.

D - Dispositions générales

Article 12

L'Aide Nationale au Logement n'est pas cumulable avec quelque autre aide ou allocation logement que ce soit, perçue par le foyer ; dans ce cas, elle est réduite à due concurrence.

Article 13

Les allocataires sont tenus de signaler tout changement intervenu dans leur situation familiale, financière et locative qui serait de nature à modifier les calculs de l'allocation qui leur est servie. Dans l'hypothèse où des éléments nouveaux viendraient à interrompre l'ouverture des droits et ce même en dehors de la révision annuelle du dossier (changement ou reprise d'activité, versement de prestations sociales, etc ...) la nouvelle situation pourra alors être prise en compte et l'allocation calculée, s'il y a lieu, sur ces nouveaux revenus.

Les sommes versées par anticipation pour la période allant au-delà de la date d'effet de ces derniers deviennent immédiatement exigibles.

En cas de procédure judiciaire aux fins de recouvrement des sommes dues, il pourra être requis, en complément du montant dû, une somme permettant de couvrir tous frais pouvant résulter de cette production.

Les bénéficiaires sont tenus, en outre, de justifier chaque année qu'ils continuent de remplir les conditions prévues pour le service de l'allocation et de déclarer le montant des ressources qu'ils ont perçues au cours des douze derniers mois.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux contrôles qui peuvent être effectués à tout moment par les Services compétents.

En cas de fausse déclaration, de manquement aux clauses du présent arrêté ou aux dispositions du bail, l'Aide Nationale au Logement peut être suspendue pour une durée maximale d'une année et les sommes indûment versées immédiatement exigibles.

De même, il est précisé que toute dette locative entraînera la suspension de l'aide et le remboursement des sommes versées sur le loyer non régularisé, sans possibilité de versement rétroactif après éventuelle régularisation.

Toute nouvelle demande d'Aide Nationale au Logement ou de prêt, ne pourra être sollicitée que sous réserve d'absence d'arriérés et d'extinction, s'il y a lieu de la période de suspension de l'Aide Nationale au Logement.

II - Le prêt

Article 14

Les personnes susceptibles de percevoir une allocation d'Aide Nationale au Logement peuvent, si l'examen de leur situation le justifie, bénéficier d'un prêt destiné à faciliter leur entrée en location, sous réserve que cette demande n'induise pas un taux d'effort supérieur à 40% tel que défini à l'article 7.

Article 15

Remplacé par l'arrêté ministériel n° 2018-982 du 24 octobre 2018[1]

Les dépenses prises en compte pour le calcul du prêt sont les suivantes, exposées au moment de la signature du bail :

- la caution / dépôt de garantie,
- la commission d'agence, T.V.A. incluse.

La personne qui demande l'octroi du prêt doit fournir pour l'examen de son dossier, tous justificatifs sur les frais qu'elle doit supporter.

La demande de prêt doit être sollicitée, au plus tard, un mois après la date d'effet du bail.

Pour les locations dépendant du secteur libre d'habitation, la commission d'agence, T.V.A. incluse, est à la charge de l'État, étant précisé que cette disposition ne peut s'appliquer qu'une fois par foyer, sur une typologie identique.

Toutefois, pour les personnes âgées de plus de 65 ans, si l'examen de leur situation le justifie, la commission d'agence pourra être prise en charge par l'État pour tous les secteurs d'habitation.

Article 16

La somme sollicitée au titre du prêt d'Aide Nationale au Logement pourra être minorée, si le montant résultant des frais mentionnés à l'article 15 induisent un effort locatif de plus de 40%.

Article 17

Remplacé par l'arrêté ministériel n° 2018-982 du 24 octobre 2018[1]

Le prêt d'Aide Nationale au Logement est accordé au taux zéro. Il est remboursable en quatre ans.

Le remboursement s'opère par imputation sur l'allocation d'Aide Nationale au Logement dont bénéficie l'attributaire du prêt durant la durée du bail.

Toutefois, l'allocataire, dont la location dépend du secteur libre d'habitation, peut solliciter de rembourser la totalité de son prêt en un seul versement, au terme du bail.

Dans tous les cas, à la fin du bail, l'allocataire du prêt procédera au remboursement immédiat des sommes restant dues.

Si l'allocataire était dans l'incapacité de procéder à ce paiement, la somme serait alors remboursable sur un an, par le biais d'un nouveau prêt, au taux de 1 % destiné à apurer la dette issue du prêt tel que visé aux articles 14 et 15.

L'allocataire ne peut bénéficier, de manière simultanée, de différents prêts d'Aide Nationale au Logement.

Article 18

Remplacé par l'arrêté ministériel n° 2018-982 du 24 octobre 2018[1]

La commission d'agence ainsi que la somme correspondant au prêt, tels que visés à l'article 15, sont versés directement au propriétaire du logement objet de la location ou à son représentant sous réserve de la communication de la copie intégrale du bail dûment enregistré auprès de la Direction des Services Fiscaux.

Article 19

Modifié par l'arrêté ministériel n° 2018-982 du 24 octobre 2018[1]

Les conditions de remboursement sont notifiées dans une reconnaissance de dette signée lors de l'acceptation du prêt.

III - Modalités d'application

Article 20

Les dispositions du présent arrêté sont applicables à compter du lendemain de sa publication au *Journal de Monaco* pour les nouveaux dossiers et au moment de la révision annuelle pour les dossiers préalablement instruits.

Les mesures visées à l'article 7 relatives à la généralisation du taux du plafonnement de l'aide seront applicables pour les nouvelles demandes et au cours du trimestre suivant la révision annuelle des dossiers déjà instruits.

Les mesures visées à l'article 7 relatives au taux maximal d'effort pour la charge locative seront applicables uniquement pour les nouvelles demandes.

Les mesures visées à l'article 8 relatives à la non prise en compte des aides familiales, seront applicables uniquement pour les nouvelles demandes.

Article 21

L'arrêté ministériel n° 2008-87 du 15 février 2008, susvisé, est abrogé.

Article 22

Le Conseiller de Gouvernement-Ministre des Finances et de l'Économie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Annexe

Annexe créée au Journal de Monaco du 23 octobre 2020 ; remplacée à compter du 1er janvier 2022 par le communiqué publié au Journal de Monaco du 22 octobre 2021 ; remplacée à compter du 1er janvier 2023 par le communiqué publié au Journal de Monaco du 21 octobre 2022 ; remplacée à compter du 1er janvier 2024 par le communiqué publié au Journal de Monaco du 27 octobre 2023

Nombre de pièces	Loyer de référence
Studio	2.590,00 €
2 pièces	5.060,00 €
3 pièces	8.430,00 €
4 pièces	13.490,00 €
5 pièces et plus	16.850,00 €

Notes

Notes de la rédaction

1. ^ [p.6] [p.6] [p.6] [p.6] Dispositions applicables à compter du 3 novembre 2018 pour toute nouvelle location : article 5 de l'arrêté ministériel n° 2018-982 du 24 octobre 2018.

Liens

1. Journal de Monaco du 20 octobre 2017
   ^ [p.1] https://journaldemonaco.gouv.mc/Journaux/2017/Journal-8352