

Arrêté ministériel n° 2024-552 du 10 octobre 2024 relatif à l'Aide Nationale au Logement

Type	Texte réglementaire
Nature	Arrêté ministériel
Date du texte	10 octobre 2024
Publication	Journal de Monaco du 18 octobre 2024 ^[1 p.9]
Thématique	Aides au logement

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/tnc/arrete-ministeriel/2024/10-10-2024-552@2024.10.19>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Vu la Constitution ;

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° 2017-743 du 11 octobre 2017 relatif à l'Aide Nationale au Logement, modifié ;

Vu la délibération n° 2004-1 du 19 janvier 2004 de la Commission de Contrôle des Informations Nominatives ;

Vu la délibération du Conseil de Gouvernement en date du 2 octobre 2024 ;

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.

Les ambassadeurs et fonctionnaires nommés dans les missions diplomatiques sont réputés exercer une activité professionnelle à Monaco. L'ouverture des droits à cette allocation est conditionnée à la prise en location d'un appartement correspondant au 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, en ligne directe, 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.

Le besoin de la présence d'un(e) auxiliaire de vie, ou d'un aidant familial ne résidant pas jusqu'alors au domicile de l'allocataire, de façon continue la nuit, peut donner lieu à l'octroi d'une pièce supplémentaire par rapport au besoin normal du foyer ; il en est de même pour les pétitionnaires dont l'état de santé nécessite l'installation de matériel spécifique encombrant. À cette fin, ils versent à leur dossier un certificat médical établi par un médecin spécialiste, au sens de la législation en vigueur en Principauté. 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.

Par dérogation à ce qui précède, le bénéfice de la pièce supplémentaire par rapport au besoin normal, est maintenu uniquement pour le conjoint âgé de plus de 65 ans au moment du décès ou du placement en maison de retraite de la personne bénéficiaire de ladite mesure.

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, en ligne directe, du demandeur ou de son conjoint, dès lors que celle-ci présente un état de santé médicalement constaté, par un médecin spécialiste, au sens de la législation en vigueur en Principauté, 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 ou leur conjoint, âgés 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, un revenu dit « mixte » est appliqué, à savoir une prise en compte de 10 % des revenus de l'allocataire ou de son conjoint âgé de plus de 65 ans, et de 20 % pour toute autre personne vivant au foyer, sur le loyer non majoré des charges locatives.

L'allocation n'est pas servie si son montant mensuel est strictement inférieur à 35,00 €.

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 donnant lieu à remboursement par imputation sur l'Aide Nationale au Logement selon les conditions précisées au titre II.

Toutefois, par dérogation à ce qui précède, l'aide sur la base de 20 % des revenus peut être retenue sans application du plafonnement de 60 % :

pour :

- les nouvelles locations du secteur libre d'habitation pour les appartements de type F1, F2 et F3, n'excédant pas le loyer de référence lors de la prise en location,

sous réserve :

- pour les logements de type F3, que la typologie de l'appartement n'excède pas le besoin normal du foyer, sauf en cas de naissance attendue ;
- pour les demandeurs âgés de moins de 21 ans, qu'ils aient déposé un dossier recevable au sens de l'arrêté ministériel en vigueur relatif aux conditions d'attribution des logements domaniaux, à l'occasion de l'appel à candidatures pour ladite attribution précédant la demande d'allocation ;
- pour les demandeurs âgés de moins de 21 ans, qu'ils n'aient pas de pénalité en cours pour un appartement domanial attribué et refusé dans le cadre d'une Commission, telle que visée dans l'arrêté ministériel en vigueur relatif aux conditions d'attribution des logements domaniaux.

Toutefois, les conditions susmentionnées prévues pour les demandeurs âgés de moins de 21 ans ne sont pas applicables aux personnes réintégrant la Principauté, ou celles se trouvant en instance de divorce ou de séparation.

Ne sont pas considérées comme réintégrant la Principauté, les personnes ayant le statut d'étudiant.

Dans tous les cas et quel que soit l'âge du demandeur, le maintien de ce calcul dérogatoire sera conditionné au dépôt d'un dossier recevable, dans le cadre de l'appel à candidatures pour l'attribution de logements domaniaux le plus proche ainsi qu'aux éventuels suivants en cas de non-attribution.

Dans le cas contraire, ou en cas de refus de l'appartement domanial attribué entraînant l'application d'une pénalité, telle que susvisée, le plafonnement de 60 % sera appliqué dans un délai de trois mois suivant, soit l'absence de demande, soit l'application de la pénalité.

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.

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.

Sur présentation de justificatifs, sont déduites les sommes consacrées à l'impôt sur le revenu, les pensions alimentaires, les obligations 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.

Le foyer en 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.

Pour les enfants justifiant d'un statut d'étudiant, jusqu'à l'âge de 25 ans révolus, vivant au foyer du bénéficiaire, leurs revenus, issus d'une activité salariée, s'ils sont inférieurs à la somme annuelle nette de 18.000 €uros, ne sont pas pris en considération.

À cet effet, l'ensemble des justificatifs permettant de vérifier cette situation devra être communiqué intégralement.

Des contrôles de ces informations peuvent être effectués auprès des Services compétents.

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, un justificatif d'identité ;
- s'il y a lieu, une copie du jugement de divorce / séparation et de tout document annexe, tel que la convention réglant les effets du divorce / séparation, tout nouveau jugement visant à modifier les mesures précédemment entérinées, toute décision rendue par un juge tutélaire, une déclaration sur l'honneur des montants perçus ou payés au titre des pensions (pension(s) alimentaire(s), part(s) contributive(s)) et/ou tout justificatif y afférent ;
- s'il y a lieu, 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, en nom propre, par le biais d'une S.C.I. ou en indivision, une copie de l'acte de propriété, des statuts selon la situation, 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, aides ou allocations logement, le cas échéant, une attestation sur l'honneur relative à l'absence partielle ou totale de toute ressource - selon le modèle fourni par la Direction de l'Habitat -, copie du dernier avis d'imposition pour les personnes imposables ou à défaut et selon la situation pour les personnes de nationalité française, un certificat de domicile fiscal ou une attestation de résidence habituelle en Principauté de Monaco, ou un avis de non-imposition en France, le cas échéant pour les autres nationalités, une déclaration sur l'honneur attestant ne pas être assujéti à l'impôt sur le revenu, 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 travailleurs indépendants, 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,
 - 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 déclarer sans délai tout changement intervenu dans leur situation familiale, financière et /ou locative qui serait de nature à modifier les calculs de l'allocation qui leur est servie ou à interrompre l'ouverture de leurs droits (retraite, indexation du loyer, séparation, reprise d'activité, résiliation du bail, hébergement, etc.).

Seuls les changements significatifs à caractère pérenne impliqueront un nouveau calcul de l'allocation préalablement à la révision annuelle du dossier.

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 auprès des Services compétents.

En cas de fausse déclaration, de manquement aux dispositions du présent arrêté ou à celles du bail, l'Aide Nationale au Logement peut être suspendue pour une durée maximale d'une année et les sommes indûment versées immédiatement exigibles, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 103 du Code pénal.

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 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'induisse pas un taux d'effort supérieur à 40 % (s'agissant du prêt donnant lieu à remboursement par imputation sur l'Aide Nationale au Logement) tel que défini à l'article 7.

Article 15

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, dont le montant ne peut excéder 3 mois de loyer, limité le cas échéant au loyer de référence, et du besoin normal du foyer (hors charges, hors parking(s)) ;
- la commission d'agence, T.V.A. incluse, sur la base du loyer retenu, susvisé.

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, peut être à la charge de l'État, qu'une fois par foyer, sur une typologie identique, aux conditions suivantes :

- ne pas avoir restitué un logement domanial correspondant à son besoin normal, au cours des douze derniers mois, par résiliation d'un bail ou d'un contrat « *habitation-capitalisation* » ;

- pour les demandeurs de moins de 21 ans : avoir fait acte de candidature pour un logement domanial - dossier recevable - , à l'occasion d'un appel précédant cette demande, et ne pas avoir de pénalité en cours liée à un refus d'un appartement domanial attribué dans le cadre d'une Commission.

Ne sont pas concernées par les conditions susmentionnées les personnes en instance de divorce ou réintégrant la Principauté au sens du présent arrêté.

- Ne pas disposer d'un revenu correspondant, *a minima*, à la tranche 9 (selon la composition du foyer) conformément à la grille annexée à l'arrêté ministériel en vigueur relatif aux conditions d'attribution des logements domaniaux ;
- ne pas avoir émis de refus dans le cadre de la Commission précédant cette demande. Le cas échéant, lesdits frais pourront être remboursés si le refus en question était dispensé d'une pénalité.

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 d'autres secteurs d'habitation.

Article 16

La somme sollicitée au titre du prêt d'Aide Nationale au Logement donnant lieu à remboursement par imputation sur l'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

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 l'ouverture de ses droits.

En cas de fin de droits, le bénéficiaire du prêt procédera au remboursement des sommes restant dues dans un délai maximal d'un mois à compter de la date de clôture de son dossier.

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 ou en cas de fin de droits. 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

La commission d'agence ainsi que la somme correspondant au prêt, tels que visés à l'article 15, sont versées 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

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 au taux maximal d'effort pour la charge locative seront applicables uniquement pour les nouvelles demandes.

Article 21

L'arrêté ministériel n° 2017743 du 11 octobre 2017, modifié, susvisé, relatif à l'Aide Nationale au Logement est abrogé.

Article 22

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

Annexe - Loyers de référence pour l'Aide Nationale au Logement à compter du 1er janvier 2025

Nombre de pièces	Loyer de référence
Studio	2.720,00 €
2 pièces	5.310,00 €
3 pièces	8.850,00 €
4 pièces	13.490,00 €
5 pièces et plus	16.850,00 €

N.B. : avant cette échéance, les loyers de référence de l'année 2024 demeurent valables.

Notes

Liens

1. Journal de Monaco du 18 octobre 2024
^ [p.1] <https://journaldemonaco.gouv.mc/Journaux/2024/Journal-87172>