

Ordonnance Souveraine n° 11.155 du 21 mars 2025 fixant les modalités d'application de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation, concernant l'Allocation Différentielle de Loyer

Type	Texte réglementaire
Nature	Ordonnance Souveraine
Date du texte	21 mars 2025
Publication	Journal de Monaco du 28 mars 2025 ^[1 p.8]
Thématiques	Immeuble à usage commercial ; Baux ; Secteur protégé

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/tnc/ordonnance/2025/03-21-11.155@2025.04.01>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Vu la Constitution ;

Vu la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation, modifiée ;

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

Vu l'Ordonnance Souveraine n° 14.712 du 28 décembre 2000 fixant les modalités d'application de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation, modifiée ;

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

Vu la délibération du Conseil de Gouvernement en date du 19 mars 2025 qui Nous a été communiquée par Notre Ministre d'État ;

Article 1er

Pour l'application du 2^{ème} alinéa de l'article 6 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susvisée, les personnes visées aux catégories 2, 3, 4 et 5 de l'article 3 de ladite loi doivent attester que les ressources de leur foyer ne dépassent pas les montants fixés ainsi qu'il suit :

	Montants
Personne seule	66.400 euros
Chef d'un foyer composé de deux personnes	113.600 euros
Chef d'un foyer composé de trois personnes	166.200 euros
Chef d'un foyer composé de quatre personnes	188.000 euros
Chef d'un foyer composé de cinq personnes et plus	220.600 euros

Les ressources à prendre en considération sont constituées par l'ensemble des revenus perçus par le demandeur et, le cas échéant, par les personnes majeures vivant habituellement à son foyer, pendant la période de douze mois précédant le premier jour du mois au cours duquel la demande est formulée. Sont déduites les sommes consacrées à des contributions obligatoires.

Article 2

L'Allocation Différentielle de Loyer instituée par l'article 4 de la loi n° 1.212 du 29 décembre 1998 et confirmée par l'article 34 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est destinée à alléger la contribution pécuniaire en matière de loyer des personnes ne pouvant bénéficier de l'Aide Nationale au Logement, qui remplissent les conditions fixées aux articles suivants.

I - L'Allocation

A - Personnes admises au bénéfice de l'allocation

Article 3

Pour être admises à bénéficier de l'Allocation Différentielle de Loyer, ces personnes doivent résider à Monaco et y occuper personnellement et effectivement, à titre de locataire, un local à usage d'habitation relevant de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, dont le nombre de pièces n'excède pas le besoin normal du foyer.

Toutefois, et par dérogation à ce qui précède, les personnes, dont le logement excède le besoin normal du foyer, 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 dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux personnes âgées de 65 ans ou plus, ou atteintes d'un handicap lourd médicalement constaté, qui étaient à la date du 1^{er} janvier 2001 locataires, conjoints de locataires, bénéficiaires ou conjoints de bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux de locaux relevant de l'Ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959, modifiée.

Article 4

Ne peuvent pas être admises à bénéficier de l'Allocation Différentielle de Loyer les personnes qui, à Monaco ou dans un rayon de quinze kilomètres, 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.

De même cette allocation ne peut pas 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 5

Pour l'application des articles 3 et 4, le besoin normal du foyer 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 6

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.

Article 7

Sous réserve des dispositions de l'article 5, les personnes hébergées ne sont pas prises en compte pour la détermination du besoin normal du foyer. Leurs revenus éventuels sont toutefois inclus à ceux du demandeur.

B - Mode de calcul de l'allocation

Article 8

Le loyer retenu pour le calcul de l'allocation correspond à la plus petite valeur entre :

- Le loyer effectif de l'appartement, pondéré conformément aux dispositions de l'article 3 dans le cas où la typologie du logement, objet du calcul, s'avère être supérieure au besoin normal du demandeur au sens de l'article 5.

Et

- Le loyer de référence, fixé chaque année par ordonnance souveraine, et correspondant au besoin normal.

La quote-part de revenu retenue pour le calcul de l'allocation correspond à la somme de :

- 20 % des revenus mensuels moyens des personnes majeures âgées de moins de 65 ans composant le foyer.

Et de :

- 10 % des revenus mensuels moyens des personnes âgées de plus de 65 ans composant le foyer.

Il est précisé que pour un foyer composé d'un couple où l'un des conjoints est âgé de plus de 65 ans, et l'autre est âgé de moins de 65 ans et retraité sans autre activité rémunérée, alors le revenu retenu correspond à 10 % des revenus mensuels moyens du couple.

L'Allocation Différentielle de Loyer est égale à la différence qui existe entre d'une part le loyer retenu et d'autre part la quote-part de revenu retenue.

L'allocation est plafonnée à 60 % du loyer retenu, sauf si l'allocataire ou son conjoint a plus de 65 ans.

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

Article 9

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 majeures 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 de la (les) personne(s) concernée(s) permettant le calcul de l'allocation pourra être déterminée *pro rata 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 euros, 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 10

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

C - Modalités de versement de l'allocation

Article 11

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 :

- les copies des cartes de séjour de toutes les personnes vivant ou hébergées au foyer,
- un relevé de propriété (ou de non propriété) délivré par le Centre des Impôts Fonciers de Nice,
- 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'Allocation Différentielle de Loyer,

- la copie de la dernière quittance de loyer, la copie du bail enregistré auprès de la Direction des Services Fiscaux, les éventuels avenants,
- une attestation précisant le bénéficiaire ou non de l'allocation logement établie par la Caisse de Compensation des Services Sociaux ou la Fonction Publique, ou autre, et le montant mensuel versé,
- pour les propriétaires de biens immobiliers loués (quel que soit le lieu) : le justificatif du montant des loyers encaissés, une copie de la taxe foncière (pour la France) et du dernier avis d'imposition sur le revenu ; pour les propriétaires de biens immobiliers à Monaco et/ou situés dans un rayon de 15 km, en nom propre, par le biais d'une société ou en indivision : une copie de l'acte de propriété, des statuts selon la situation, le cas échéant copie de la taxe d'habitation,
- 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, 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 et/ou bilan, 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.

Lors de l'instruction du dossier, la Direction de l'Habitat a la faculté de diligenter toutes investigations complémentaires auprès des organismes compétents. En cas de doute persistant sur la sincérité de la déclaration, l'Allocation Différentielle de Loyer n'est pas servie, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 103 du Code pénal.

Les Allocations Différentielles de Loyer sont liquidées par la Direction de l'Habitat et versées par trimestre échu, sur présentation d'un document attestant du paiement du loyer.

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

Article 12

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 13

L'Allocation Différentielle de Loyer 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 14

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 déjà versées 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 de la présente ordonnance ou à celles du bail, l'Allocation Différentielle de Loyer 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 pourra donner lieu à une demande de remboursement des sommes versées sur le loyer non régularisé, sans possibilité de versement rétroactif après régularisation.

Toute nouvelle demande d'Allocation Différentielle de Loyer, 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'Allocation Différentielle de Loyer.

II - Le prêt

Article 15

Les personnes susceptibles de percevoir une Allocation Différentielle de Loyer peuvent, si l'examen de leur situation le justifie, bénéficier d'un prêt destiné à faciliter leur entrée en location.

Article 16

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 ; le montant accordé sera calculé sur la base du loyer retenu (ne pouvant excéder 3 mois, hors charges, hors parking(s)) du logement correspondant au besoin normal du foyer et dans la limite du loyer de référence correspondant au besoin normal du foyer,
- 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 au titre des rubriques précitées.

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

Article 17

Le prêt d'Allocation Différentielle de Loyer est accordé à un taux de 1 % l'an. Il est remboursable en trois ans.

Le remboursement du prêt s'opère par imputation sur l'Allocation Différentielle de Loyer dont bénéficie l'attributaire du prêt durant l'ouverture de ses droits.

Si le bénéficiaire du prêt quitte le logement dont la location a entraîné l'octroi dudit prêt avant le terme de celui-ci, les sommes restant dues au titre du remboursement deviennent immédiatement exigibles.

Dans le cas où le bénéficiaire venait à perdre le bénéfice de l'Allocation Différentielle de Loyer, il s'engage, expressément et irrévocablement, à rembourser les sommes restant dues.

L'allocataire ne peut bénéficier, de manière simultanée, de différents prêts d'Allocation Différentielle de Loyer.

Article 18

La somme correspondant au prêt est versée 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.

Article 20

Les dispositions de la présente ordonnance sont applicables à compter du 1er avril 2025 pour les nouveaux dossiers, et, après cette date, au moment de la révision annuelle pour les dossiers préalablement instruits, sans effet rétroactif.

Article 21

Est abrogée l'Ordonnance Souveraine n° 14.712 du 28 décembre 2000, modifiée, susvisée.

Article 22

Notre Secrétaire d'État, Notre Secrétaire d'État à la Justice, Directeur des Services Judiciaires et Notre Ministre d'État sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente ordonnance.

Annexe - Loyers de référence pour l'Allocation Différentielle de Loyer à compter du 1^{er} janvier 2025

Nombre de pièces	Loyer de référence
Studio	1.750,00 €
2 pièces	2.340,00 €
3 pièces	3.290,00 €
4 pièces	3.870,00 €
5 pièces et plus	4.220,00 €

Notes

Liens

1. Journal de Monaco du 28 mars 2025

^ [p.1] <https://journaldemonaco.gouv.mc/Journaux/2025/Journal-8740>