

Logement Le Secteur Protégé



Cette étude a été réalisée par l'IMSEE à la demande de S.E. M. le Ministre d'Etat suite à une recommandation formulée par le Conseil Scientifique de la Statistique et des Etudes Economiques au cours de sa séance du 19 juillet 2012 et dans le prolongement de l'étude sur le besoin en logements domaniaux à horizon 2022 effectuée au cours de l'année 2012.

Afin de réaliser ce document, l'IMSEE a collecté des données auprès des Directions de l'Habitat et des Services Fiscaux.

Sommaire

Introduction	5
1. Le secteur protégé d'habitation :	6
1.1. Définition	6
1.2. Composition par type de Loi et type d'appartement	8
1.3. Surfaces et loyers	9
2. Occupation du parc ancien d'habitation :	11
2.1. Mode d'occupation du logement :	11
2.2. Occupation du parc par nationalité	12
2.3. Biens occupés ou mis à disposition par le propriétaire par nationalité	13
2.4. Occupation du parc par âge	14
3. Les dispositifs d'aide au Logement dans le secteur protégé :	15
4. L'Offre et la demande de location dans le secteur protégé :	17
4.1. L'Offre de location dans le secteur protégé :	17
4.2. La demande de location dans le secteur protégé :	17
5. Synthèse et éléments clés	19
6. Annexes	20

Introduction

L'étude présentée ici, compte tenu de la nature même des logements du secteur ancien est descriptive. Elle dresse un état du parc de logements du secteur ancien d'habitation dont le secteur dit « protégé » fait partie.

Une première partie présente le secteur ancien d'habitation. Après en avoir défini précisément les contours et le contenu, dont le secteur dit « protégé », un état descriptif de sa composition par type d'appartement et type de loi est présenté, ainsi qu'un état des superficies et des loyers des appartements du secteur.

Une fois le parc d'appartements connu, l'étude s'attache à décrire les caractéristiques des occupants des habitations du secteur ancien. Une description du mode d'occupation des appartements est présentée, par statut de l'occupant, nationalité et structure d'âge.

Les troisième et quatrième parties présentent respectivement d'une part les dispositifs d'aide au logement existants dans l'ancien et plus particulièrement le protégé et d'autre part, l'état de l'offre et de la demande de logements dans le secteur « protégé ».

Enfin, une dernière partie s'attache à synthétiser les différents éléments notables mis en lumière par cette étude descriptive.

1. Le secteur protégé d'habitation :

1.1. Définition

Le Secteur Protégé concerne la plupart des appartements situés dans des immeubles « anciens » construits avant le 1^{er} septembre 1947 et soumis depuis l'après-guerre à une réglementation destinée à protéger les droits des locataires. Il joue un rôle particulier dans le logement des personnes ayant un lien étroit et souvent ancien avec la Principauté

Si à l'origine, l'ensemble des logements construits avant le 1^{er} septembre 1947 était concerné par des obligations vis-à-vis des personnes « protégées », le dispositif a été aménagé dans le temps en fonction des travaux effectués¹ ou de la qualité des immeubles², de telle sorte qu'aujourd'hui, seuls 56,2% des appartements construits avant 1947 sont soumis à la Loi 1.235. Ce sont ceux là qui constituent ce que communément on appelle le « secteur protégé ». Les autres, avec plus ou moins de contraintes, sont quasiment assimilables dans leur gestion au secteur libre.

La législation actuelle fait coexister trois régimes de location des locaux à usage d'habitation construits ou achevés antérieurement à 1947 :

- **le régime d'exception** issu de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 remplacée par la **loi n° 1.235** du 28 décembre 2000 modifiée ;
- **le régime dérogatoire** au régime d'exception institué par la **loi n° 887** pour les locaux de catégorie 1 et 2 A-B devenant vacants à compter du 1^{er} octobre 1970 ou 1971 ;
- **le régime de droit commun** auquel ont été rendus les locaux de toutes catégories affectés pour la première fois à la location à compter du 25 juin 1970 par la **loi n°888** d'une part, et ceux exclus expressément du champ d'application de la loi n° 1.235 par son article 1^{er}-2^{ème} tiret, consacrant le principe selon lequel les biens ayant intégré le secteur libre au bénéfice des dispositions du chiffre 6 de l'article 1^{er} de l'ordonnance loi 669 devaient y demeurer, d'autre part.

Le tableau ci-dessous présente de façon synthétique les obligations du bailleur selon les différents types de régime :

Loi	Obligation de louer	Loyer	Choix du locataire	Durée du bail	Droit de préemption
1.235	Oui ³	Augmentation encadrée et plafonnée	Protégé	6 ans Renouvellement de plein droit aux mêmes conditions	Etat et locataire
887	Non	Libre	Soumis à conditions	6 ans	Etat et locataire
Droit commun ancien – 888-CH6	Non	Libre	Libre	Libre	Etat et locataire
Droit commun ¹	Non	Libre	Libre	Libre	Aucun

¹ Logements considérés comme terminés après le 1^{er} septembre 1947 compte tenu de la réalisation de travaux substantiels. Ces logements initialement concernés par les obligations du secteur dit « protégé », y sont désormais exclus – régime droit commun.

² Les immeubles considérés comme de qualité supérieure ont été soustraits aux obligations du secteur « protégé » - loi 887.

³ Sauf appartements vacants avant le 21 décembre 2004

Cette étude traite du secteur ancien d'habitation dans sa globalité et selon les différentes lois qui le régissent avec un intérêt particulier pour les appartements soumis à la Loi 1.235.

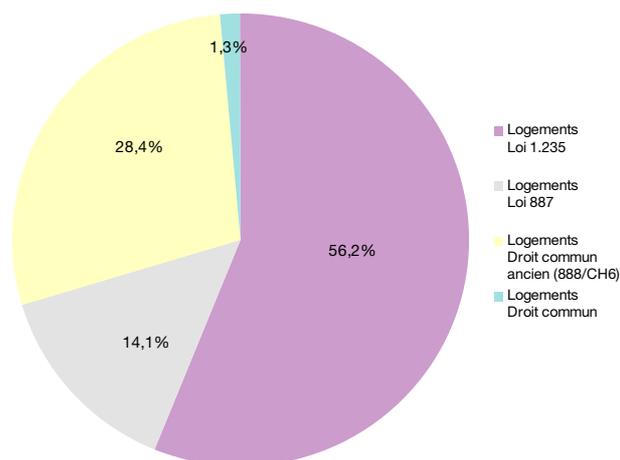
Au 31 décembre 2011, le secteur ancien comprenait 4 507 logements.

Ancien					
	Protégé loi 1.235		Autre		Total
Nombre de logements	2 532	56,2%	1 975	43,8%	4 507

Autre				
	Loi 887	Droit commun ancien	Droit commun	Total
Nombre de logements	635	1 280	60	1 975

Le secteur « protégé » représente 56,2% du parc de logements « anciens ». 14,1% sont des appartements soumis au régime dérogatoire (Loi 887) et les 30% restants sont constitués d'appartements aux caractéristiques de gestion quasi identiques au secteur « Libre ».

De par sa nature, la taille du secteur dit « protégé » ne peut que diminuer au fil du temps et au gré des destructions. En un peu plus de 11 ans, (depuis le 1^{er} mars 2001), 162 logements représentant un peu moins de 4% du parc total ont été démolis. Ceci afin de permettre la réalisation de nouvelles opérations immobilières comme entre autres, « le Monator », « Malbousquet », « Victor Palace » ou « le Millenium ».



1.2. Composition par type de Loi et type d'appartement

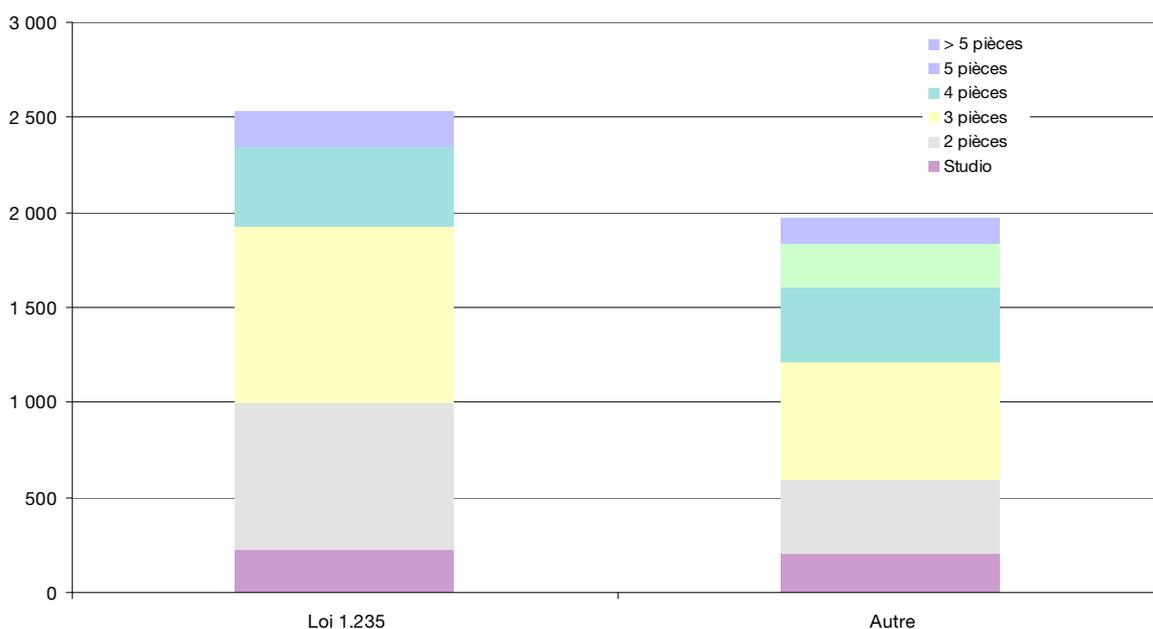
Le parc d'appartements du secteur ancien est composé à 70% de petits appartements du studio au 3 pièces.

C'est dans le secteur « protégé » que la proportion de petits appartements est la plus forte (76% de 3 pièces et moins) et dans le reste du secteur ancien, que l'on trouve la proportion d'appartements les plus grands (39% de 4 pièces et plus).

Au 31 décembre 2011, le parc était ainsi réparti :

	Ancien				Total	
	Protégé loi 1.235		Autre			
Studio	228	9,0%	201	10,2%	429	9,5%
2 pièces	764	30,2%	391	19,8%	1 155	25,6%
3 pièces	934	36,9%	617	31,2%	1 551	34,4%
4 pièces	420	16,6%	393	19,9%	813	18,0%
5 pièces	136	5,4%	231	11,7%	367	8,1%
> 5 pièces	50	2,0%	142	7,2%	192	4,3%
Total	2 532	100%	1 975	100%	4 507	100%

	Autre			Total
	Loi 887	Droit commun ancien	Droit commun	
Studio	73	112	16	201
2 pièces	89	292	10	391
3 pièces	167	430	20	617
4 pièces	134	249	10	393
5 pièces	113	115	3	231
> 5 pièces	59	82	1	142
	635	1 280	60	1 975



1.3. Surfaces et loyers

Une étude segmentée des différents secteurs anciens permet de comparer les niveaux de loyer à date de signature du bail et les superficies concernées. Si le parc ancien total compte 4 507 appartements, le calcul des loyers n'est effectué que sur 2 277 appartements. En sont exclus les appartements mis à disposition ou occupés par leur propriétaire et ceux dont le loyer est inconnu.

Loi 1.235					Autre				
	Avant 2009	2009	2010	2011		Avant 2009	2009	2010	2011
Studio	414	477	812	758	Studio	605	856	793	878
2 pièces	566	1 067	1 061	1 149	2 pièces	741	1 596	1 464	1 764
3 pièces	736	1 243	1 169	1 873	3 pièces	1 111	2 854	2 327	2 840
4 pièces	995	1 680	1 675	1 849	4 pièces	1 719	3 235	3 249	3 450
5 pièces	1 170	1 900	1 558	1 082	5 pièces	2 460	2 997	3 648	6 489
> 5 pièces	1 199	0	3 000	2 421	> 5 pièces	3 623	7 033	14 333	6 260
nb de baux	931	95	113	75	nb de baux	375	91	187	206
loyer moyen mensuel	745	1 127	1 211	1 330	loyer moyen mensuel	1 430	2 670	2 663	2 772

Les loyers moyens pour les années 2009, 2010 et 2011 illustrent la réalité des loyers pratiqués dans chaque secteur d'habitation aujourd'hui. En effet, les loyers des années 2009 à 2011 pris pour référence sont ceux fixés au moment de la signature ou d'un renouvellement de bail. Ils sont donc récents et assez fiables. En revanche, les loyers calculés avant 2009, sont une moyenne de tous les baux actifs signés avant 2009 (certains datent de 1979). Le loyer pris pour référence est celui figurant sur le bail et correspond parfois au montant initial lors de la signature, parfois à celui ré-évalué au moment d'un renouvellement. Ceci explique le niveau nettement plus bas des loyers avant 2009. Le loyer indiqué avant 2009 ne reflète pas la réalité du secteur aujourd'hui.

Cependant, on constate que hier comme aujourd'hui, les loyers du secteur « protégé » sont aujourd'hui 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.

Si les loyers du secteur protégé sont inférieurs à ceux du reste de l'ancien (-50%), les superficies des appartements sont également inférieures (-25%). Ainsi en moyenne, les appartements du secteur ancien « autre » sont de 84m² contre 62m² dans le secteur protégé.

	Surface Ancien	
	Loi 1.235	Autre
Studio	28	25
2 pièces	43	46
3 pièces	63	77
4 pièces	87	103
5 pièces	114	139
> 5 pièces	162	190
Moyenne	62	84

Le calcul du loyer au m² porte sur 1 626 appartements dont sont connus avec précision à la fois la superficie et le montant du loyer. Sont exclus de cette étude les biens mis à disposition ou occupés par leur propriétaire ainsi que ceux dont les loyers ou les surfaces ne sont pas renseignés dans le bail.

Le prix au mètre carré est une fois et demie plus élevé dans l'ancien « autre » que dans le « protégé ».

Prix moyen m² Ancien		
	Loi 1.235	Autre
Avant 2009	12	21
2009	22	26
2010	21	31
2011	24	36

Il convient de préciser que des différences effectives existent entre les deux secteurs d'habitation⁴ ; en effet, les appartements exclus du secteur protégé concernent essentiellement les immeuble ayant réellement un caractère de luxe, construit en matériaux d'excellente qualité assurant des conditions parfaites d'habitabilité et présentant la plupart des caractéristiques suivantes :

- Aspect, tant extérieur qu'intérieur, particulièrement soigné (revêtements et décorations de qualité) ;
- Large conception des pièces de réception et des dégagements, baies de dimensions plus grandes que la normale, hauteur de plafond sensiblement supérieure à la moyenne ;
- Installations et équipement, sinon très modernes, du moins de très bonne qualité.
- Dans les immeubles collectifs, large conception des accès, vestibules et escaliers communs ;
- Présence d'un ou plusieurs ascenseurs, d'escaliers de service, de monte-charge.

⁴ Cf. Annexe 10 : Ordonnance n. 77 du 22/09/1949 relative au classement et au prix de location des immeubles d'habitation

2. Occupation du parc ancien d'habitation :

2.1. Mode d'occupation du logement :

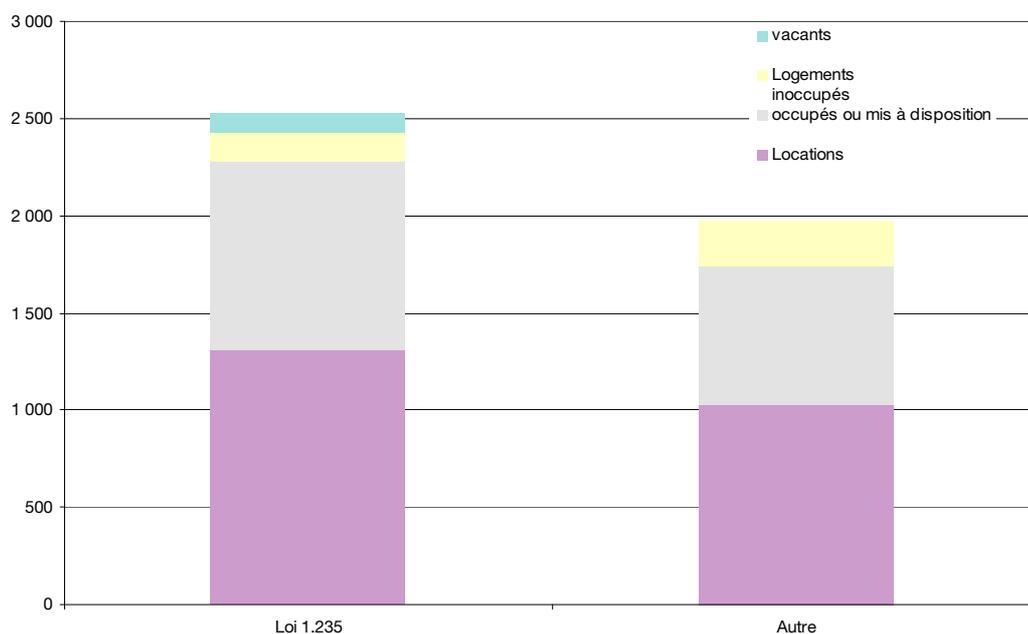
89,3% des appartements sont occupés. Les occupants sont en majorité des locataires (51,9%) et à 37,4% des personnes pour lesquelles le logement concerné est mis à disposition à titre gracieux ; il s'agit le plus souvent de membres de la famille du propriétaire.

Les logements vacants ne concernent que ceux soumis aux dispositions de la Loi 1.235. Il s'agit d'appartements non loués à cette date mais qui vont être prochainement proposé à la location (départ du locataire, rénovation, etc...).

On peut distinguer 4 « types d'occupation » :

	Ancien				Total	
	Protégé loi 1.235		Autre			
Locations	1 311	51,8%	1 026	51,9%	2 337	51,9%
Occupés ou mis à disposition	971	38,3%	714	36,2%	1 685	37,4%
Logements inoccupés	147	5,8%	234	11,8%	381	8,5%
Vacants	104	4,1%	0	0,0%	104	2,3%
Total	2 533	100%	1 974	100%	4 507	100%

	Autre			Total
	Loi 887	Droit commun ancien	Droit commun	
Locations	429	558	39	1 026
Occupés ou mis à disposition	110	592	12	714
Logements inoccupés	95	130	9	234
Vacants	0	0	0	0
	634	1 280	60	1 974



2.2. Occupation du parc par nationalité

Plus de 80% des occupants du secteur ancien dans son ensemble sont de nationalité monégasque, française ou italienne.

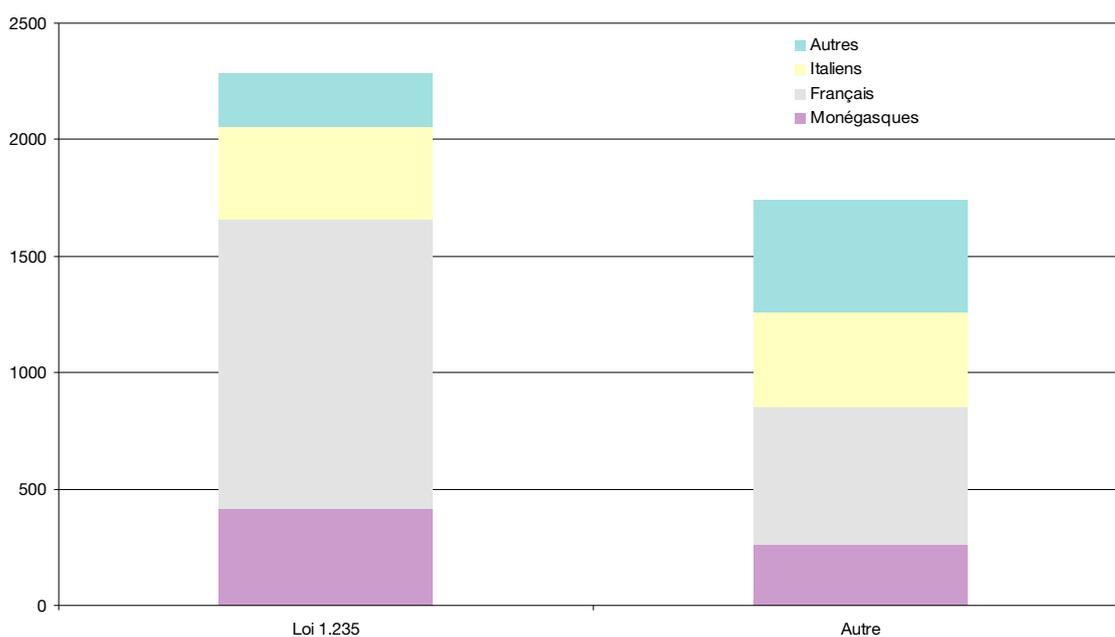
Le tableau ci-dessous montre que le secteur protégé est aujourd'hui essentiellement le lieu d'habitation de ressortissants français (54,3%) ou italiens (17,6%). Il s'agit pour la quasi totalité « d'enfants du pays ».

Le rang de priorité imposé par la Loi 1.235 explique le fait qu'une proportion faible de locataires de ce secteur soit de nationalité autre que monégasque, française ou italienne.

Le montant nettement supérieur des loyers du secteur ancien « non protégé » et le choix du locataire non contraint expliquent que la proportion de locataires de nationalité autre que monégasque, française ou italienne passe de 9,9% dans l'ancien « protégé » à 27,8% dans le reste de l'ancien.

	Ancien					
	Loi 1.235		Autre		Total	
Monégasques	418	18,3%	262	15,1%	680	16,9%
Français	1 238	54,3%	591	34,0%	1 829	45,5%
Italiens	401	17,6%	404	23,2%	805	20,0%
Autres	225	9,9%	483	27,8%	708	17,6%
Total	2 282	100%	1 740	100%	4 022	100%

Le secteur protégé accueille à 18,3% des locataires de nationalité monégasque. Cela représente 418 foyers. Parmi ceux-ci, 184 bénéficient d'une mise à disposition à titre gratuit ou sont propriétaires du bien qu'ils occupent.



2.3. Biens occupés ou mis à disposition par le propriétaire par nationalité

Répartition des biens occupés par nationalité

	Ancien				Total	
	Protégé loi 1.235		Autre			
Monégasques	184	17,8%	145	20,3%	329	18,9%
Français	499	48,4%	352	49,3%	851	48,8%
Italiens	270	26,2%	150	21,0%	420	24,1%
Autres	78	7,6%	67	9,4%	145	8,3%
Total	1 031	100%	714	100%	1 745	100%

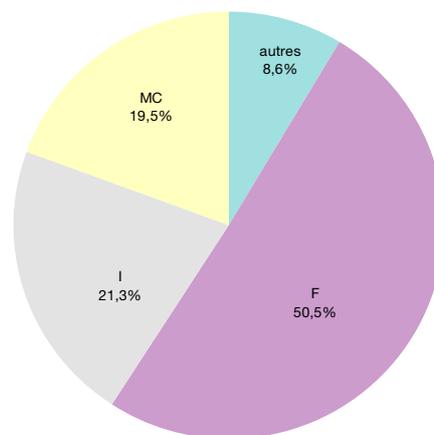
↑

	Autre			Total
	Loi 887	Droit commun ancien	Droit commun	
Monégasques	26	116	3	145
Français	44	304	4	352
Italiens	24	124	2	150
Autres	16	48	3	67
	110	592	12	714

Au 31 décembre 2011, 1 685 appartements, soit un peu moins de 40%, étaient occupés ou mis à disposition par le propriétaire.

Plus de la moitié de ces appartements sont occupés par des personnes de nationalité française.

Les monégasques représentent moins de 20% de ces occupants.

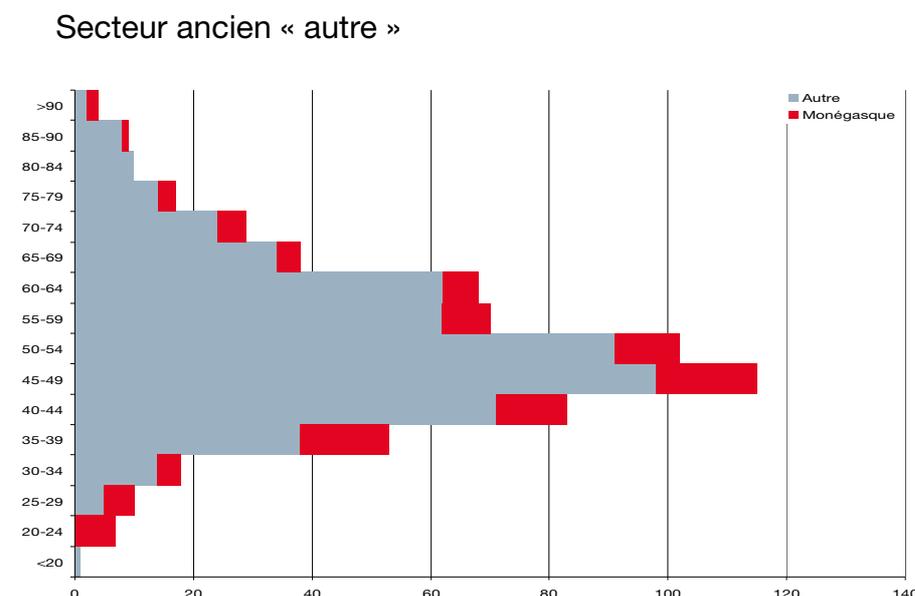
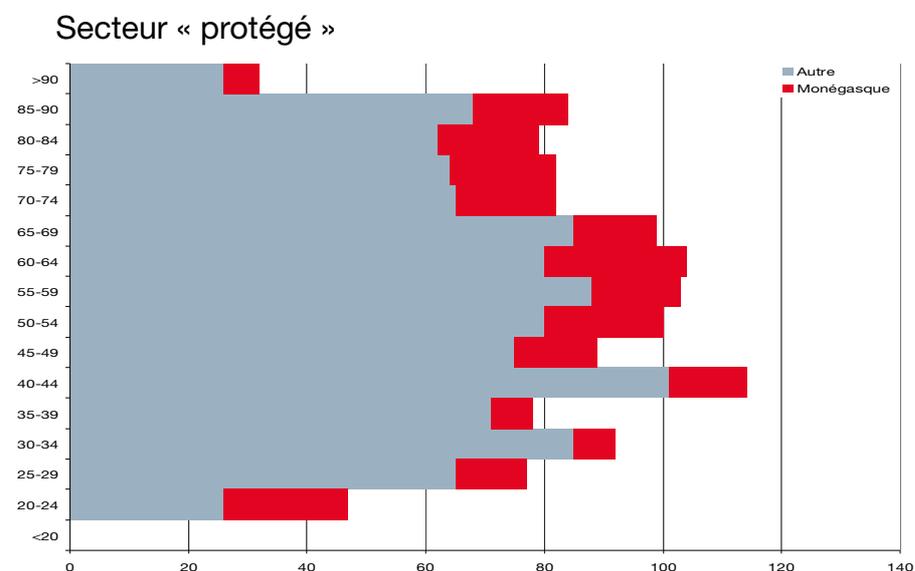


2.4. Occupation du parc par âge

La pyramide des âges des locataires occupant des appartements anciens selon qu'ils appartiennent au secteur protégé ou non, a une forme tout à fait différente. Ainsi, si la répartition des locataires par âge est très homogène dans le secteur protégé (entre 60 et 100 personnes pour quasiment toutes les classes d'âge), elle a une forme très typée pour le reste de l'ancien qui accueille principalement des personnes âgées de 40 à 65 ans.

Les formes très différentes de ces pyramides illustrent la différence d'accès à la location entre le protégé et le reste de l'ancien. Les loyers élevés dans le reste de l'ancien et le libre choix du locataire expliquent la forme de cette pyramide. En revanche, la distribution par âge des locataires du secteur « protégé » montre qu'il n'y a pas de discrimination en fonction de l'âge ni, de ce fait, des revenus. En ce sens, le rôle initialement dévolu au secteur protégé en matière de logement, paraît être effectif.

Pyramides des âges des locataires (signataire du bail) :



3. Les dispositifs d'aide au Logement dans le secteur protégé :

Les locataires du secteur protégé peuvent, en fonction de leur revenus, bénéficier d'une aide au logement. Il s'agit de l'A.N.L. (Aide Nationale au Logement) pour les monégasques et de l'A.D.L. (Allocation Différentielle de Loyer) pour les autres nationalités.

En 2011, 460 foyers sur 1 311 bénéficiaient d'une aide au logement dans le secteur protégé soit 35,2% (28,8% A.D.L. et 6,4% A.N.L.) des locataires.

Le montant moyen de l'A.N.L en 2011 se montait en 933€ et celui de l'A.D.L. à 458€.

Les tableaux ci-dessous présentent l'A.N.L. et l'A.D.L. en montant et en nombre d'allocataires dans le secteur protégé :

Montant ANL mensuelle - Loi 1.235				
	Avant 2009	2009	2010	2011
Studio	603	429	429	468
2 pièces	681	906	946	954
3 pièces	626	778	837	963
4 pièces	764	920	857	886
5 pièces	793	854	845	901
> 5 pièces	899	982	994	994
moyenne	694	869	886	933

Nb allocataires ANL - Loi 1.235				
	Avant 2009	2009	2010	2011
Studio	10	1	1	2
2 pièces	192	27	30	36
3 pièces	141	17	20	26
4 pièces	116	16	14	12
5 pièces	26	5	5	5
> 5 pièces	11	2	2	2
total	496	68	72	83

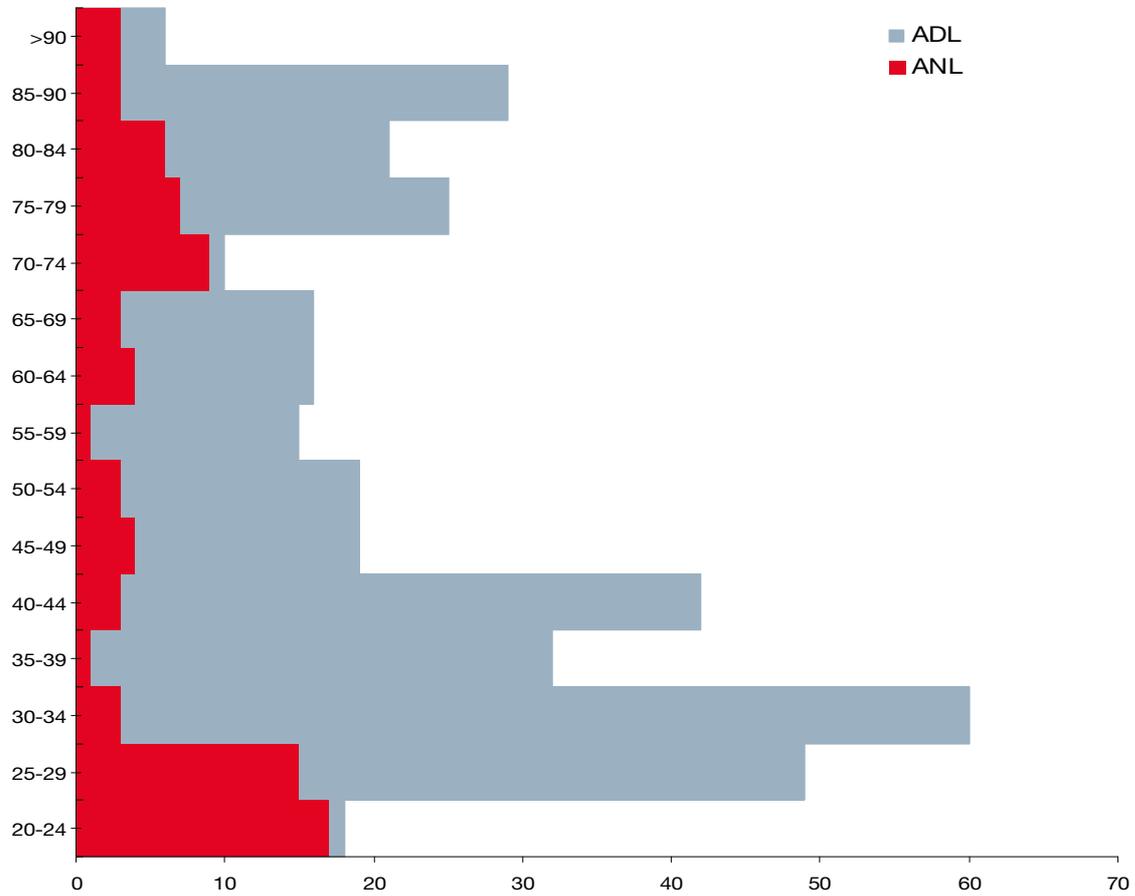
Monégasques

Montant ADL mensuelle - Loi 1.235				
	Avant 2009	2009	2010	2011
Studio	241	272	296	317
2 pièces	353	400	409	429
3 pièces	402	447	463	480
4 pièces	461	533	513	516
5 pièces	632	762	913	868
> 5 pièces	219	378	252	195
moyenne	385	438	448	458

Nb allocataires ADL - Loi 1.235				
	Avant 2009	2009	2010	2011
Studio	56	28	30	37
2 pièces	204	113	123	128
3 pièces	228	123	132	137
4 pièces	102	60	62	66
5 pièces	15	7	8	7
> 5 pièces	3	1	2	2
total	608	332	357	377

Autres nationalités
(essentiellement
français et italiens)

La pyramide des âges des bénéficiaires des aides au logement montre que ces aides concernent principalement les jeunes adultes et des personnes à partir de 70 ans, aussi bien pour l'A.N.L. que pour l'A.D.L..



4. L'Offre et la demande de location dans le secteur protégé :

4.1. L'Offre de location dans le secteur protégé :

Sur 11 années complètes (2001-2011), le nombre d'appartements du secteur protégé loués annuellement et la nationalité des preneurs sont relativement stables : 73 par an en moyenne et 78 sans considérer l'année 2005.

Nombre d'appartements pris en location							
	Monégasques		Français		Autres		Total
2001	14	19,7%	40	56,3%	17	23,9%	71
2002	35	40,7%	33	38,4%	18	20,9%	86
2003	31	31,6%	50	51,0%	17	17,3%	98
2004	17	21,3%	51	63,8%	12	15,0%	80
2005	14	42,4%	18	54,5%	1	3,0%	33*
2006	16	20,8%	38	49,4%	23	29,9%	77
2007	15	20,3%	39	52,7%	20	27,0%	74
2008	26	32,5%	40	50,0%	14	17,5%	80
2009	20	25,3%	43	54,4%	16	20,3%	79
2010	12	17,1%	35	50,0%	23	32,9%	70
2011	21	35,0%	30	50,0%	9	15,0%	60
Total	221	27,4%	417	51,6%	170	21,0%	808
Moyenne	20		38		15		73

* Loi n° 1.291 du 21/12/2004 modifiant la Loi 1.235 (obligation de rénovation et mises aux normes).

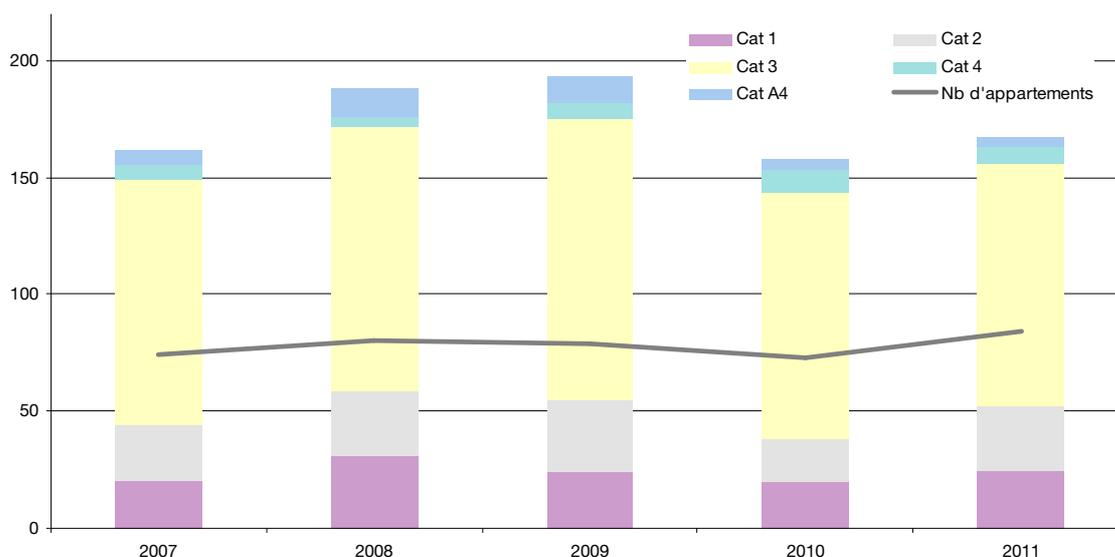
4.2. La demande de location dans le secteur protégé :

Depuis 2007, date des données disponibles, les $\frac{3}{4}$ des demandes (non des demandeurs) émanent de personnes relevant de la catégorie 3. Il s'agit de personnes nées à Monaco, qui y résident depuis leur naissance, à la condition que l'un de leurs auteurs ait également résidé à Monaco au moment de celle-ci.

Le tableau ci-dessous fait apparaître le nombre de candidatures et le nombre, moins élevé, de foyers demandeurs. En effet, un foyer peut effectuer plusieurs candidatures dans l'année. Dans les faits, le nombre annuel de foyers demandeurs représente en moyenne 40% des demandes. Toutefois, il est à noter que sur les 938 personnes inscrites sur la liste des « personnes protégées », seules 167 ont fait acte de candidature en 2011.

Détail des candidatures reçues par la Direction de l'Habitat concernant les appartements relevant de la Loi 1.235. :

Loi 1.235							
Catégories	2007	2008	2009	2010	2011	moyenne	%
Cat 1	20	31	24	20	25	24	13,8%
Cat 2	24	28	31	18	27	26	14,7%
Cat 3	105	113	120	106	104	110	63,1%
Cat 4	7	4	7	9	7	7	3,9%
Cat A4	6	12	11	5	4	8	4,4%
Nb de demandeurs	162	188	193	158	167	174	100%
Nb d'appartements	74	80	79	73	84	78	
Nb de candidatures	354	397	410	351	366	376	



Les demandes de logements du secteur protégé émanent en majorité (63%) de personnes appartenant à la catégorie 3. Ce sont des « enfants du pays ».

On observe qu'annuellement, le nombre d'appartements proposé à la location permet de satisfaire intégralement aux demandes des personnes de catégories 1 et 2.

Les catégories de personnes pouvant prétendre au secteur protégé sont détaillées ci-dessous :

- 1) les personnes de nationalité monégasque ;
- 2) les personnes nées d'un auteur monégasque ; les conjoints, veufs ou veuves de Monégasques ; les personnes divorcées de Monégasques, pères ou mères d'enfants nés de cette union ;
- 3) les personnes nées à Monaco, qui y résident depuis leur naissance, à la condition que l'un de leurs auteurs ait également résidé à Monaco au moment de celle-ci ; peuvent toutefois être dispensées de la condition de naissance à Monaco les personnes qui, tout en remplissant les autres conditions visées au présent chiffre, seraient nées hors de la Principauté en raison d'un cas fortuit ou pour des raisons médicales ou de force majeure ;
- 4) les personnes qui résident à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption ;

A4 : Conservent également la qualité de protégées, concurremment avec les personnes visées au chiffre 4° de l'article 3, les personnes qui, à la date de la promulgation de la présente loi, sans appartenir à l'une des catégories prévues à l'article 3, étaient locataires ou occupants à titre principal d'un local d'habitation soumis à l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 ou à la loi n° 1.118 du 18 juillet 1988, modifiée. Leur conjoint à cette même date bénéficie également de ces dispositions. Cette qualité leur est reconnue leur vie durant, à titre personnel et intransmissible.

5. Synthèse et éléments clés

Le parc de logements « anciens » représente environ 4 500 appartements en Principauté. Au fil du temps, le régime de protection s'est assoupli et 2 500 appartements anciens constituent aujourd'hui le secteur dit « protégé ». Les autres sont soumis à une réglementation qui les apparente à ceux du secteur libre. Ce secteur, de par sa nature même ne peut que diminuer au fil du temps.

Parmi les 4 500 appartements, 52% sont loués, 37% sont mis à disposition ou occupés par leur propriétaire et 11% sont inoccupés. Les proportions sont identiques dans le secteur « protégé » et dans le reste de l'ancien.

Au sein du secteur ancien d'habitation, le secteur protégé est constitué des appartements les plus petits ; $\frac{3}{4}$ sont inférieurs ou égaux à trois pièces.

Les appartements de standing supérieur ont été exclus du secteur protégé par aménagements successifs du cadre juridique d'origine.

Les critères d'accession au logement protégé sont fixés par la Loi et concernent soit les personnes de nationalité monégasque, soit ceux que l'on appelle communément les « enfants du pays ».

En moyenne, les loyers sont 2,2 fois plus élevés dans le reste de l'ancien que dans le secteur protégé et la surface est 1,5 fois supérieure. Le prix au mètre carré est de 24 euros dans le protégé et 36 euros dans le reste de l'ancien.

Les occupants des appartements du secteur protégé sont à un peu plus de 50% des locataires. Les autres occupants sont hébergés ou propriétaires du logement qu'ils occupent. Les locataires sont à 18% monégasques, et la grande majorité est constituée d'« enfants du pays » ; 54% sont de nationalité française et 18% sont italiens.

La grande homogénéité des classes de la pyramide des âges des preneurs à bail du secteur protégé montre que ni l'âge, ni les revenus, ne semblent être des facteurs discriminants. En revanche, si 90% des locataires du secteur protégé sont de nationalité française, italienne ou monégasque, ils ne sont plus que 70% dans le reste de l'ancien.

35% des locataires du secteur protégé bénéficient d'une aide au logement (A.N.L ou A.D.L.). Le reste de l'ancien n'ouvre pas droit à d'aide au logement (sauf pour les monégasques – A.N.L.)

Les différences notables de niveau des loyers, de répartition par âge et par nationalité des locataires du secteur « protégé » et du « reste de l'ancien » illustrent le rôle particulier que joue le secteur protégé dans le logement des personnes ayant un lien étroit et souvent ancien avec la Principauté. Ce rôle est complété par un aspect social que constitue le dispositif d'aides gouvernementales au logement.

167 foyers représentant 17,8% des personnes inscrites sur la liste des « protégés » ont effectué une demande en 2011 tandis que 84 logements ont été nouvellement loués dans le secteur protégé. En moyenne depuis 2007, les demandes annuelles de location dans le secteur « protégé » émanent de 173 foyers, pour 78 appartements loués.

6. Annexes

Les annexes sont disponibles dans un document séparé. Elles comprennent :

- Des définitions détaillées des différents régimes du secteur « ancien » :
 - **ANNEXE 1** - Définition des secteurs « protégé », « libéralisé » et « libre » ;
 - **ANNEXE 2** - Tableau récapitulatif des droits et obligations des bailleurs selon le type de Loi ;

- Les différents textes qui encadrent le secteur ancien et protégé :
 - **ANNEXE 3** - Loi 1.235 du 28 décembre 2000 – Conditions de location des locaux à usage d’habitation construits avant 1947 ;
 - **ANNEXE 4** - Loi 888 modifiant et complétant l’Ordonnance-Loi 669 ;
 - **ANNEXE 5** - Loi 887 du 25 mai 1970 portant limitation du champs de l’Ordonnance-Loi 669 et codifiant les conditions de location des locaux à usage d’habitation ;

 - **ANNEXE 6** - Loi 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété ;
 - **ANNEXE 7** - Ordonnance 9231 du 8 août 1988 portant application de la Loi 1.118 ;
 - **ANNEXE 8** - Ordonnance-Loi 669 du 17 septembre 1959 abrogée par la Loi 1.235 ;
 - **ANNEXE 9** - Arrêté Ministériel du 1^{er} août 1944 – Déclaration de locaux à usage d’habitation ;