

SYNERGIE MONEGASQUE – MAI 2011 :
POSITION SUR LE « SECTEUR INTERMEDIAIRE »

Face à la difficulté de gérer le problème du circuit protégé et aux deux conditions incompatibles, d'une part de conserver des conditions de résidence à Monaco pour les « enfants du pays » et d'autre part de cesser d'obliger les propriétaires à remplir le rôle social en devant légalement les loger, l'UP a toujours proposé la création d'un secteur intermédiaire.

L'idée est séduisante et si la réalisation était possible et sans effets négatifs, SYNERGIE MONEGASQUE, dans son esprit non partisan, soutiendrait pleinement ce projet.

Cependant cela mérite d'être vérifié et SYNERGIE MONEGASQUE avait écrit en 2010 dans ses « coups de cœur/coups de gueules » son souhait qu'une étude chiffrée soit faite pour vérifier si le projet est viable ; rien n'a jamais été communiqué sur ce sujet.

Sur la forme :

Le principe de récupérer un immeuble ancien avec de hauts plafonds, de le démolir pour le reconstruire avec une surface en hauteur supérieure, au moyen d'investissements partagés entre l'Etat et un promoteur, afin d'en faire bénéficier des acquéreurs privés et des enfants du pays dans les espaces appartenant à l'Etat, est intéressant !

...mais de nombreuses questions se posent :

Combien de surface d'habitation serait nécessaire pour que le projet soit rentable ?

A quelle hauteur devrait être reconstruit l'immeuble pour aménager suffisamment de surfaces habitables pour que l'opération soit rentable ?

L'ordonnance Souveraine du lieu de construction serait elle compatible avec le besoin en hauteur ? L'esthétique serait-il acceptable ?

Quel serait le coût de la construction pour l'Etat, équivalent ou supérieur à celui des immeubles domaniaux et pour le promoteur privé ?

Quel serait le coût de la construction pour l'Etat, équivalent ou supérieur à celui des immeubles domaniaux et pour le promoteur privé ?

A quel prix serait le m² pour un acquéreur ou un loueur au promoteur privé ?

A partir de quel seuil l'opération serait-elle rentable pour le promoteur privé ?

A quel prix seraient les loyers pour les enfants de pays ?

Seraient-ils supérieurs à ceux des immeubles de la région économique voisine ?

Après combien d'années l'Etat aurait un retour à l'investissement avec la rémunération locative ?

Sur le fond :

SYNERGIE MONEGASQUE pense que l'Etat n'a pas vocation à être promoteur.

Il évoque aussi les risques de contentieux dans le cadre de la copropriété.

Sur le plan de la cogestion l'expérience s'est déjà révélée possible (exemple : le Garden House).

SYNERGIE MONEGASQUE réclame donc une **étude sur ce sujet par le Gouvernement Princier afin qu'il communique enfin la faisabilité ou pas de ce projet.**

Si cela est possible, il restera à déterminer les options politiques.