

# Logement des monégasques

---

## Etude des besoins à horizon 2022

---

### Rapport



19 juillet 2012

## **Sommaire**

<b>1. Le parc domanial : situation actuelle et livraisons programmées.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Le logement des monégasques.....</b>	<b>5</b>
2.1. Logement de l'ensemble de la population monégasque : .....	5
2.2. Caractéristiques de la population monégasque ayant un logement domanial (location ou CHC) – .....	6
<b>3. Caractéristiques des demandeurs de logements domaniaux : évolution depuis 2011 et profil actuel.....</b>	<b>7</b>
3.1. Evolution des demandes de logements domaniaux depuis 2001:.....	7
3.2. Evolution des demandes selon le revenu du foyer : .....	8
3.3. Evolution des demandes selon l'âge du chef de foyer : .....	8
3.4. Evolution des demandes selon l'état matrimonial du/des demandeur(s) : .....	8
3.5. Evolution des demandes selon le besoin normal du demandeur : .....	9
3.6. Evolution des demandes selon le type de logement occupé au moment de la demande: .....	9
3.7. Synthèse de l'évolution du type de demandeur depuis 10 ans : .....	9
3.8. Evolution des demandes selon les motifs : .....	10
<b>4. Quel est le besoin de logements actuel ? .....</b>	<b>11</b>
4.1. Le besoin est-il égal à la demande ? .....	11
4.2. Besoin actuel = bilan de la dernière commission.....	13
<b>5. Population monégasque : évolution prospective à 10 ans (2022) .....</b>	<b>15</b>
5.1. Population actuelle .....	15
5.2. Population monégasque en 2022 = estimation.....	15
5.2.1. Méthodologie .....	15
5.2.2. Résultats .....	17
<b>6. Etude prospective du besoin de logements à 10 ans (2022).....</b>	<b>19</b>
6.1. Méthodologies.....	19
6.1.1. Méthode 1 : Approche par « foyer » .....	19
Méthode 2 : Approche par individu et type de logement.....	21
6.1.2. Résultats comparés.....	22
6.2. Le parc domanial occupé par des non monégasques – une « réserve » potentielle de logements ? .....	22
<b>7. Conclusions .....</b>	<b>23</b>

## **Préambule**

Cette étude a été réalisée par l'IMSEE suite à une demande de S.E. M. le Ministre d'Etat en date du 30 novembre 2011.

Pour effectuer cette analyse, l'IMSEE a récolté des données statistiques auprès de l'Administration des Domaines, de la Direction de l'Habitat, de la Direction de la Prospective de l'Urbanisme et de la Mobilité et des Services de la Mairie.

L'étude consiste en la mise en rapport de la capacité du parc domanial (actuel et prévu à horizon 2014) avec l'évolution de la population monégasque potentiellement demanderesse de logement de ce type.

Afin de réaliser ces travaux, il a été préalablement nécessaire de définir précisément et d'étudier et les éléments suivants :

- parc domanial de logements : état, composition, et livraisons programmées,
- caractéristiques du logement des monégasques,
- évolutions et caractéristiques actuelles de la population demanderesse de logement domanial,
- définition du besoin et de la demande,
- composition actuelle et évolution de la population de nationalité monégasque à 10 ans ;

Au terme de ces analyses, deux simulations ont été effectuées sur la base de méthodes différentes.

# 1. Le parc domanial : situation actuelle et livraisons programmées

Le parc domanial étudié concerne uniquement les logements situés sur le territoire monégasque. Sa composition est présentée dans le tableau joint. **TABLEAU 1 -**

Le parc domanial de l'Etat comptait au 31 décembre 2011 2.741 logements. Il est composé à 32% de 2 pièces, à 38% de 3 pièces et à 23% de 4 pièces.

84% des logements sont occupés par un locataire de nationalité monégasque<sup>1</sup>, 12% par un locataire étrangers et 4% sont provisoirement inoccupés.

La part d'appartements inoccupés est composée de :

- 52 logements libérés qui ont été proposés lors de la commission Jardins d'Apolline 1
- 17 logements récemment libérés et non encore totalement rénovés qui devraient être proposés lors de la prochaine commission d'attribution
- 29 appartements relevant du secteur ancien qui ne sont pas proposés aux nationaux en Commission d'Attribution, publiés au Journal de Monaco

Ces appartements constituent une stock tampon généré par l'évolution du parcours de logement des foyers locataires. Il permet de satisfaire le « besoin frictionnel » et est un outil de gestion du parc domanial.

Les logements domaniaux occupés par des étrangers le sont quasi totalement par des français. Ils concernent essentiellement des baux domaniaux « historiques » contractés dans les années 1970 et des logements de fonction (fonctionnaires détachés).

Le nombre de logements domaniaux d'ici 2014 va progresser de 19% (+528 appartements – Jardins d'Apolline phase I compris). Sa composition par type d'appartement va rester quasiment identique et le parc comptera alors 3.269 logements.

---

<sup>1</sup> Nationalité du titulaire du bail

## 2. Le logement des monégasques

La situation actuelle de la population monégasque vis-à-vis du logement est un élément important à connaître dans la perspective d'un appréhension de son évolution future. Dans le cadre de cette étude, une description du logement des monégasques a été réalisée.

### 2.1. *Logement de l'ensemble de la population monégasque :*

D'après les données recueillies concernant la nationalité des différents titulaires des baux des domaines, de la CAR, de données concernant l'ANL ainsi que le lieu de résidence des monégasques (Monaco / étranger), une estimation de la répartition du logement des monégasques a été faite. Elle donne une « photo » à fin 2011 de la situation de logement de cette population.

Cette « photo », inédite en Principauté, est basée sur des estimations. Elle semble cohérente. En effet la population monégasque estimée par cette méthode (d'après les logements) est de 8.391 personnes<sup>2</sup>, alors que le chiffre officiel issu des services de la nationalité est de 8.389 fin 2011. Le nombre et la répartition du type de logement paraît donc donner une vision proche de la réalité.

Plusieurs situations existent quant au type de logement des monégasques. Elles sont les suivantes :

- Logement domanial (locataires et Contrat Habitation Capitalisation)
- Logement dans le parc des appartements de la Caisse Autonome des Retraites (C.A.R.)
- Logement dans le secteur dit « protégé »
- Logement dans le secteur dit « Libre »
- Logement à Monaco en tant « qu'hébergé »
- Propriétaire du logement occupé à Monaco (hors Contrat Habitation Capitalisation)
- Logement collectif (Maisons de retraites)
- Logement de fonction
- Logement et résidence à l'étranger

5,7% des monégasques résident à l'étranger. Cette proportion est stable depuis 6 ans (données historiques les plus anciennes actuellement disponibles concernant le lieu de résidence). **FIGURE 2.1**

Parmi les monégasques vivant à Monaco, plus de la moitié habite actuellement dans un logement domanial (56,8%).

16,3% des logements occupés par des monégasques à Monaco le sont en tant que propriétaires (hors Contrat Habitation Capitalisation).

Un peu plus de 25% des logements occupés par des monégasques sont donc :

- dans les logements CAR (4%)
- dans le secteur libre avec ANL (4,9%)
- dans un logement en tant qu'« hébergé » ou dans le secteur libre sans ANL (9,4%)
- dans le secteur protégé (8,7%)

---

<sup>2</sup> Basée sur un nombre de 1.94 personnes de nationalité monégasque par logement – chiffre issu du recensement 2008.  
IMSEE – 19 juillet 2012

## **2.2. Caractéristiques de la population monégasque ayant un logement domanial (location ou CHC) –**

La répartition de la population des titulaire d'un bail dans les domaines est présentée par le graphe et dans le **tableau 2.2 A**.

60,6% des monégasques titulaires d'un bail ou d'un CHC dans les domaines sont âgés de 30 à 59 ans.

La part des moins de 30 ans est de 7% ; elle représente 162 logements.

La part des plus de 80 ans est de 6,8% ; elle représente 157 logements.

La part des logements occupés selon le type et l'âge du titulaire du bail illustre le besoin en logement aux différents âges de la vie. **FIGURE 2.2 B**

Ainsi, on observe que la courbe des 2 pièces illustre que ce type d'appartement est principalement occupé par de jeunes adultes et des personnes âgées de plus de 65 ans.

Les 3 pièces sont principalement occupés par les 35 – 49 ans et les 55 – 64 ans.

Parmi les 50 – 54 ans le plus grand nombre de titulaires du bail occupe un appartement de type 4 pièces. La courbe d'occupation des 4 pièces selon l'âge du bailleur est pyramidale. Elle traduit l'évolution du logement des foyers.

### 3. Caractéristiques des demandeurs de logements domaniaux : évolution depuis 2011 et profil actuel

Les 12 dernières commissions d'attribution ont été analysées. Il s'agit depuis 2001 des commissions suivantes :

<b>Juin 2001</b>	Résidence Saint-Sébastien
<b>Novembre 2002</b>	Les Carmes; Les Agaves A & B
<b>Novembre 2004</b>	Résidence Puccini ;Terrasses du Port; Agaves C
<b>2005</b>	Logements de « récupération »
<b>Juin 2006</b>	Testimonio ; Villas des Pins A & C; Les Hibiscus ; Villa Pasteur
<b>Mars 2007</b>	Magellan ; Les Iris
<b>Août 2007</b>	Les Jacarandas
<b>Janvier 2008</b>	Villas des Pins Bloc B; Magellan Blocs A2 & A3; Les Bougainvilliers; partie de Résidence Athéna
<b>Juillet 2008</b>	Résidence Athéna C & D
<b>Juin 2009</b>	Résidence Athéna A & B
<b>Juin 2010</b>	Logements de « récupération »
<b>Janvier 2012</b>	Les Jardins d'Apolline, 1ère partie

L'analyse des ces différentes commissions a été effectuée au travers de l'observation de l'évolution des demandes selon :

- Le nombre de demandes
- Le motif de la demande
- Le niveau de revenu des demandeurs
- L'âge du chef de foyer
- L'état matrimonial du demandeur
- Le besoin normal du demandeur
- Le type de logement occupé au moment de la demande

#### **3.1. Evolution des demandes de logements domaniaux depuis 2001:**

De 2001 à 2008, chaque commission a enregistré un nombre de demandes supérieur à 400. Depuis cette date, le nombre de demandes a tendance à être inférieur aux 400 dossiers par commission.

Ainsi, sur la période 2001-2011, le nombre moyen de demandes (moyenne glissante sur 3 commissions) tend à se réduire et à passer de 460 au début des années 2000 à 380 au début des années 2010. **TABLEAU 3.1 A**

Durant cette période et en 12 commissions, 1.850 appartements ont été proposés (1175 neufs et 675 de « récupération »), dont 86 par an entre 2001 et 2006 et 254 par an entre 2007 et 2012. **TABLEAU 3.1 B** et **TABLEAU 3.1 A**.

On observe que, même en cas de nombre élevé d'attributions récentes de logements et de commissions rapprochées, les demandes formulées sont systématiquement nettement supérieures au nombre insatisfait de la commission précédente. Ainsi en moyenne, le nombre de demandes pour chaque commission est de 156 supérieur au nombre de demandes insatisfaites de la commission précédente.

L'évolution du parcours locatif l'explique partiellement.

### **3.2. Evolution des demandes selon le revenu du foyer :**

*Remarque : dans les points 3.1 à 3.7 les évolutions sont illustrées par des moyennes glissantes sur 3 commissions. TABLEAU 3.1 A - Valeurs absolues TABLEAU 3.1. C*

Sur les 12 dernières commissions, on observe tendanciellement, une augmentation de la part des demandeurs à faibles et à hauts revenus. Ainsi, la part des demandeurs dont les revenus mensuels sont inférieurs à 1.000 euros\* passe de 1,5% à 5%, tandis que celle de des demandeurs aux revenus supérieurs à 14.500 euros\* passe de 2% à 4%.

\* valeurs en euro constant, corrigées de l'effet inflation.

### **3.3. Evolution des demandes selon l'âge du chef de foyer :**

On observe une augmentation constante depuis 2001 de la part des demandeurs de logements domaniaux âgés de 18 à 24 ans. Cette part passe de 7% à 12%. Dans le même temps la part des demandeurs âgés de 32 à 45 ans diminue légèrement (-4%). Les autres tranches d'âge demeurent assez stables.

On remarque sur 10 ans une tendance à la diminution de l'âge moyen de décohabitation des jeunes adultes et par conséquent de demande d'un logement domanial. Un facteur comportemental d'une part, et la « mise sur le marché » de nombreux deux pièces domaniaux en quelques années d'autre part, expliquent ce phénomène.

### **3.4. Evolution des demandes selon l'état matrimonial du/des demandeur(s) :**

On observe un phénomène de vase communicant entre les demandeurs célibataires dont la part progresse tendanciellement de 28% à 42% et les demandeurs mariés dont la proportion diminue de 48% à 38%.

La part des demandeurs divorcés/séparés (20%) ou veufs (3%) reste globalement stable sur 10 ans.

Cette augmentation de la part des célibataires s'explique en partie par la diminution de l'âge des primo demandeurs.

### **3.5. Evolution des demandes selon le besoin normal du demandeur :**

Depuis 2011, l'évolution de la part des 2 pièces dans les demandes de logements domaniaux progresse et passe tendanciellement de 50% à 60%.

En revanche, la part des demandes de 3 pièces et de 4 pièces diminue (respectivement de 23 à 20% et de 21 à 13%).

La part de 5 pièces demandés reste stable sur les 10 dernières années à 3% par commission.

### **3.6. Evolution des demandes selon le type de logement occupé au moment de la demande:**

En dix ans, la part des demandeurs déjà logés dans les domaines est passée de 26% à 33% et celle des « hébergés » est passée de 20 à 27%.

Dans le même temps, la part des demandeurs du secteur protégé a diminué de 9% passant de 18 à 9%, de même que la part des demandeurs occupant tous les autres types de logement (CAR, étranger, domaines en France).

### **3.7. Synthèse de l'évolution du type de demandeur depuis 10 ans :**

On peut retenir de l'observation détaillée des 12 dernières commissions quelques grandes tendances.

1. La mise à disposition depuis 10 ans de 1.850 appartements environ (64% neufs et 36% de « récupération »), a permis de faire émerger des tendances comportementales jusque là inobservables. Ainsi, on note que face à cette possibilité offerte d'obtenir un logement (surtout depuis 2007) , de nombreux jeunes adultes ont fait acte de candidature ; ceci se traduit à la fois par :

- une augmentation notable du nombre de demandeurs âgés de 18 à 24 ans,
- l'augmentation de la part des demandeurs à faible revenu,
- l'augmentation de la part des demandeurs célibataires.
- l'augmentation de la part des demandeurs de logements de type 2 pièces.
- l'augmentation de la part des demandeurs « hébergés »

2. La deuxième observation montre que les logements proposés lors des 10 dernières années et plus massivement depuis 2006 ont contribué à diminuer la part des monégasques habitant dans les secteurs « Libre » « Protégé » et « CAR » et donc la part des demandeurs issus de ces secteurs.

Parmi les demandeurs, actuellement près d'un tiers habite déjà un appartement des domaines (donc peut potentiellement satisfaire un besoin en libérant un appartement) contre ¼ il y a dix ans.

3. Enfin, on observe que le logement des « familles » semble avoir été en partie satisfait.
- La diminution de la part de demandeurs âgés de 32 à 45 ans (-4%)
  - La diminution de la part de demandeurs de 4 pièces (-8%)
  - La diminution de la part de demandeurs mariés (-10%) – Celle des demandeurs divorcés reste stable sur la période.

Les constructions des dernières années ont contribué à répondre à un besoin concernant les appartements occupés notamment par des familles et à un besoin financier et de sécurité (stabilité du bail) en transférant des locataires d'autres secteurs (Libre, protégé, CAR) vers le secteur domanial.

Ces appartements proposés ont également créé une demande en rendant imaginable pour les jeunes adultes la possibilité d'obtenir une indépendance de logement. Ce dernier facteur concerne les demandes d'appartements de type 2 pièces, dont la part augmente dans les demandes (60%) et dont le nombre est invariablement proche des 250.

### **3.8. Evolution des demandes selon les motifs :**

Cette évolution est analysée en détail dans le point 4.1

## 4. Quel est le besoin de logements actuel ?

### 4.1. Le besoin est-il égal à la demande ?

On peut considérer que compte tenu de la pénurie constatée et du faible nombre de logements annuellement attribués entre 2001 et 2006 (86), certains foyers renonçaient à déposer une demande estimant ne pas être « éligibles ». Cela laisse à penser que sur cette période (avant 2006), le nombre de demandes se limitait strictement à un impérieux besoin.

Depuis 2007, l'attribution annuelle de logements domaniaux a connu une forte progression : 254 par an entre 2007 et 2012. De nombreux foyers, dont de jeunes adultes, ont estimé que leurs demandes pouvaient aboutir et le nombre de dépôts de dossiers n'a que peu diminué ; il s'est maintenu à un niveau élevé (380 demandes en moyenne sur les dernières années).

On peut donc penser qu'à présent, toutes les personnes qui estiment avoir un besoin effectuent une demande. Il convient d'analyser dans le détail le motif des demandes des dernières commissions afin de savoir si elles correspondent réellement à un besoin..

Parmi les demandes, on distingue les motifs suivants :

Type de demande	Motif	Besoin réel ?
« Absence ou inadéquation »	<ul style="list-style-type: none"><li>absence de logement en Principauté</li><li>une situation de personne (s) « hébergée (s) »</li><li>inadéquation du logement occupé par rapport au besoin réel (nombre de pièces par rapport à la taille du foyer)</li></ul>	<b>Besoin</b>
« Financier / sécurité »	<ul style="list-style-type: none"><li>foyers locataires hors secteur domanial qui font une demande dans les domaines pour un besoin équivalent au logement occupé (motivation financière, de sécurité)</li></ul>	
« Studio »	<ul style="list-style-type: none"><li>demandes de 2 pièces émanant d'un foyer (deux personnes maximum) occupant un studio domanial.</li></ul>	
« Echange »	<ul style="list-style-type: none"><li>foyers locataires des domaines qui demandent un logement plus petit dans les domaines*</li></ul>	
« Confort »	<ul style="list-style-type: none"><li>foyers locataires du secteur domanial qui font une demande de logement équivalent dans les domaines<sup>3</sup></li></ul>	<b>Partiellement</b>

Cette simple segmentation des motifs de demande de logement domanial illustre le fait que le nombre de demandes ne correspond pas au besoin, mais est toujours supérieur. En effet, on peut considérer que les demandes de confort ne correspondent que partiellement à un besoin réel. Sur la dernière commission elles représentent 12,5% soit 56 dossiers.

<sup>3</sup> \* Une infime partie de ces demandes « Confort » et « Echange » est constituée de demandes motivées par la volonté de quitter un appartement jugé inconfortable.

On observe dans l'évolution de la répartition des motifs des demandes sur les dix dernières années que le motif financier a diminué. Cela s'explique par l'augmentation depuis 2006 du nombre de personnes logées hors domaines ayant « intégré » le secteur domanial

**Les demandes de « confort »** ont augmenté passant en moyenne de 35 par commission de 2001 à 2006 à 55 en moyenne depuis 2007. L'augmentation du parc domanial explique certainement ce phénomène. Dans la comptabilisation des besoins réels, il convient de retirer ces demandes.

Les demandes correspondant à un « **besoin - absence ou inadéquation** » sont relativement stables en dix ans. En revanche elles émanent beaucoup plus de :

- foyers déjà locataires des domaines (évolution du parcours locatif lié à la modification de la taille du foyer)
- personnes « hébergées » (principalement de jeunes adultes)

En proportion moindre elles émanent de foyers logés dans les secteurs « protégé », « libre » ou « CAR ».

Ce constat explique d'une part, la demande forte et constante de 2 pièces (jeunes adultes) et d'autre part introduit la notion de « **l'évolution du logement des foyers** » au sein du parc domanial au cours de la vie.

En effet, le parcours résidentiel au sein des domaines commence aujourd'hui majoritairement par un 2 pièces puis évolue vers des logements plus grands au fil des mariages et des naissances. Le besoin en taille de logement augmente au fil du temps puis, avec le départ des enfants diminue.

On observe par ailleurs que les demandes pour motif « d'échange » restent globalement stables en moyenne dans le temps et à un niveau relativement faible (5% soit une quinzaine par commission).

Ceci tendrait à montrer que majoritairement, l'évolution du parcours locatif domanial d'un foyer tend à passer d'un 2 pièces à un 3 pièces puis potentiellement un 4 pièces, mais que le chemin inverse s'effectue plus marginalement. Si cette tendance se poursuivait, et en l'absence de gestion active de l'adéquation de la taille effective des foyers avec celle des appartements, on peut penser que dans 10 à 15 ans, un déficit d'appartements de type 3 pièces / 4 pièces se présenterait (lié à une inadéquation plutôt qu'à un déficit net).

Enfin, un phénomène difficilement quantifiable, mais cependant connu et qui « gonflerait » pour chaque commission le nombre de demandes par rapport au besoin réel réside dans le système d'attribution des points. En effet, le fait d'acquérir et de cumuler des points en fonction de l'ancienneté de la demande pousse certains demandeurs à déposer des « **demandes d'anticipation** », en vue d'accumuler des points pour une demande future correspondant à un besoin réel : c'est le cas par exemple d'un jeune couple qui, locataire d'un 2 pièces, demande un 2 pièces en vue d'accumuler des points pour une future demande.

### **En conclusion on peut dire que :**

- **le besoin net en logement est inférieur au nombre de demandes formulées pour chaque commission (1/3 des demandeurs habite déjà les domaines)**
- **le besoin de logement de type 2 pièces reste majoritaire aujourd'hui**
- **la nécessaire gestion de l'évolution du logement des foyers au cours de la vie permettra demain, de mieux satisfaire les demandes.**

## **4.2. Besoin actuel = bilan de la dernière commission**

On peut raisonnablement prendre pour hypothèse que l'état du besoin actuel n'excède pas le nombre de demandes formulées à l'occasion de la dernière commission (jardins d'Apolline – Ilôt Rainier III tranche 1).

Il convient pour connaître le besoin actuel (en nombre de logements) d'analyser les demandes d'attribution au cours de la dernière commission : Les jardins d'Apolline (début 2012).

446 demandes ont été formulées à l'occasion de cette commission. 444 ont été jugées statistiquement exploitables.

Le tableau joint (TABLEAU 4.2) montre par type d'appartement et par nature du motif de la demande, le détail chiffré des dossiers déposés.

Il convient tout d'abord de souligner que parmi ces demandes :

- 55% concernaient des 2 pièces
- 25% ont été effectuées par des personnes « hébergées »
- 35% étaient formulées par des foyers déjà locataires des domaines dont un tiers sollicitant un appartement de même type et très majoritairement un 2 pièces
- 23% formulées par des foyers non locataires domaniaux souhaitant intégrer les domaines pour un type d'appartement équivalent

Trois enseignements peuvent être tirés de ces chiffres :

1. Ils confirment un phénomène déjà observé précédemment : la forte progression des demandeurs de type « jeune adulte ». La construction d'un certain nombre de 2 pièces ces dernières années, a sans doute rendu imaginable pour cette catégorie, la possibilité d'obtenir une indépendance de logement. Ce dernier facteur concerne les demandes d'appartements de type 2 pièces, dont la part augmente (elle représente près de 60% sur les dernières commissions) et dont le nombre est invariablement proche des 250.
2. On observe également que le nombre de demandes formulées par des foyers non locataires domaniaux souhaitant intégrer les domaines pour un type d'appartement équivalent est important (103) et qu'il concerne à plus de 80% des 2 pièces (84 demandes). Il s'agit de demandes qu'on peut présumer être motivées par des motifs financiers ou de soucis de pérennité du bail. Là également, la construction récente de 2 pièces a certainement favorisé l'émergence de ce type de demandes.
3. On observe que depuis plusieurs années, la tendance est à l'augmentation de la part des foyers demandeurs déjà locataires des domaines. Si satisfaites, ces demandes permettront de libérer autant d'appartements domaniaux qui pourront à leur tour répondre à de nouveaux besoins. Dans la problématique du logement des monégasques, la question de la gestion du parc domaniaux en fonction de l'évolution du logement des foyers au cours de la vie tend à remplacer celle de la pénurie aujourd'hui moins présente qu'il y a quelques années.

Les points 1 et 2 influencent directement et principalement la demande de 2 pièces.

Une fois ces observations effectuées, il convient de poursuivre l'études de la dernière commission d'attribution (Jardins d'Apolline – 1) afin de déterminer le besoin non satisfait.

Si l'on considère que les demandes de foyers déjà locataires des domaines et effectuées pour des appartements équivalents sont neutres en terme de besoin (elles libèrent autant d'appartements équivalents), il convient de les retirer des besoins.

On obtient donc un besoin net, à mettre en rapport avec le nombre d'appartements attribué.

Les attributaires déjà logés dans les domaines, libèrent à leur tour des appartements (au nombre de 92). Bien que non disponibles immédiatement, ils sont à prendre en compte dans la capacité à répondre à la demande. Si on réaffecte ces 92 appartements, le besoin mathématique net par type de logement au terme de cette commission est le suivant (voir aussi TABLEAU 4.2) :

<b>Studio</b>	<b>2 pièces</b>	<b>3 pièces</b>	<b>4 pièces</b>	<b>5 pièces</b>
-5	112	20	-8	7

On observe qu'il est potentiellement totalement satisfait pour les studios et les 4 pièces.

Concernant les 2 pièces le déficit théorique serait de 112 appartements pour satisfaire toute les demandes.

Parmi les demandes on note que :

- 84 émanent de personnes logées hors domaine qui sollicitent un logement de même taille (motif financier / sécurité),
- 79 émanent de personnes hébergées.

Ces deux « typologies » de demandeurs ont augmentées depuis quelques années.

Le « besoin mathématique réel net » au terme de cette commission concerne principalement les 2 pièces et plus faiblement les 3 pièces et, dans l'hypothèse où l'on considère que tous les demandeurs quel que soit le motif de la demande, seront satisfaits.

A présent, il convient pour évaluer le besoin futur de logements et tenant compte du déficit ci-dessus évoqué, de prendre en compte les évolutions démographiques (évolution de la pyramide des âges des monégasque – en nombre et en structure) et sociologiques (divorces, indépendance) qui généreront des besoins.

## 5. Population monégasque : évolution prospective à 10 ans (2022)

### 5.1. Population actuelle

#### FIGURE 5.2.2 A

Au 31 décembre 2011, selon les données du Service de la Nationalité de la Mairie de Monaco, la population monégasque comptait 8 389 personnes : 3 622 hommes et 4 767 femmes.

La pyramide des âges des monégasques a une forme atypique qui est due d'une part, à son faible effectif, et d'autre part au phénomène « naturalisations » qui en influence la forme. En effet, outre les entrées naturelles correspondant aux naissances, de nouveaux monégasques « alimentent » la pyramide. Il s'agit principalement de femmes, aux alentours des 35 ans qui correspondent à des naturalisations après 5 ans de mariage. Le changement récent de législation en matière d'acquisition de la nationalité va modifier ce phénomène qui deviendra statistiquement homogène quelque soit le sexe, mais qui se produira plus tard (vers 40 ans).

Outre ces particularités très spécifiques, on peut relever deux aspects qui influencent le besoin en terme de logement.

Il s'agit premièrement de la part des personnes âgées de plus de 80 ans qui est de l'ordre de 8%, soit 670 personnes dont 137 âgés de 90 ans et plus.

Egalement, cela concerne la tranche des 10-19 ans, qui constituera d'ici 2022 celle des nouveaux demandeurs potentiels de logements. Elle représente 980 personnes ( 512 hommes et 468 femmes). A titre de comparaison, la tranche actuelle des 20-29 ans représente 917 personnes (492 hommes et 425 femmes).

### 5.2. Population monégasque en 2022 = estimation

#### 5.2.1. Méthodologie

Les projections de population ont été réalisées selon la méthode des composantes qui consiste à projeter la population année par année, en ajoutant les naissances, en retranchant les décès âge par âge, et en ajoutant les naturalisés également âge par âge.

Des hypothèses ont donc été faites sur la natalité, la mortalité, le nombre de naturalisations dues au changement de loi sur l'acquisition de la nationalité et le taux de divorce.

Ces hypothèses ont volontairement été choisies de manière à simuler un scénario « central » (les hypothèses hautes et basses ont été exclues).

Le point de départ de la projection est la population par sexe et par âge donnée au 31 décembre 2011 par le Service de la Nationalité de la Mairie. Le nombre de monégasques est projeté entre l'année de départ (2011) et l'horizon fixé (2022).

A l'année  $n+1$ , la population de l'année  $n$  est vieillie d'un an, puis augmentée des naissances et des naturalisations et enfin, diminuée des décès estimés de l'année  $n+1$ .

Pour ce qui concerne les naissances, les taux de natalité de la population monégasque ont été calculés sur les dix dernières années. Ils sont stables sur cette période (en moyenne 10,8 ‰) qui justifiait de simuler un nombre de naissances par an égal à ce taux moyen multiplié par le nombre de monégasques estimé l'année précédente. A partir de 2013, ont été retranchés à ce nombre les monégasques ayant acquis la nationalité par effet de la Loi de décembre 2011 (une simulation a été effectuée pour déterminer leur évolution entre 2013 et 2022). En effet, cette partie de la population est âgée en moyenne de 59 ans pour les hommes et de 42 ans pour les femmes).

Pour illustrer ce calcul, le nombre de naissances est égal pour 2014 à :  $0,0108 \times (\text{population MC 2013} - \text{néo-monégasques 2013 issus de la Loi décembre 2011})$

Pour la ventilation des naissances par sexe, elle a été distribuée suivant la répartition garçons/filles observée en France par l'Insee ces dix dernières années (104,8 garçons pour 100 filles).

Pour les naturalisations, la première étape a consisté à intégrer les personnes directement concernées par le changement de la loi sur l'acquisition de la nationalité survenu fin 2011. Leur nombre est évalué à 396 individus<sup>4</sup> (305 hommes et 91 femmes) auquel un coefficient de 80%<sup>5</sup> a été appliqué. Leur ventilation par classe d'âge a été effectuée par tirage aléatoire<sup>6</sup>. Il a été pris pour hypothèse que ces naturalisations intervenaient intégralement en 2012.

Ensuite, les naturalisations par mariage ont été intégrées chaque année. Pour l'année  $n$ , on ajoute le nombre d'hommes étrangers mariés à une monégasque dix ans plus tôt auquel on retranche le nombre de divorces estimés avant dix ans de mariage. De la même façon, on ajoute le nombre de femmes étrangères mariées à un monégasque cinq ans plus tôt (jusqu'en 2016) auquel on retranche le nombre de divorces estimés avant cinq ans de mariage (jusqu'en 2016). L'âge des naturalisations a été uniformément réparti entre 25 et 65 ans pour les femmes et entre 30 et 65 ans pour les hommes (hypothèse fondée sur des observations faites sur les mariages de la dernière décennie).

Pour des raisons de simplifications et de lisibilité, on considère que les personnes qui atteignent la durée de mariage nécessaire pour devenir monégasque acquièrent la nationalité immédiatement, ce qui n'est pas le cas dans la réalité. De plus, il a été pris pour hypothèse que sur 100 personnes ayant la possibilité d'obtenir la nationalité par mariage, seules 95 le feront.

Enfin, les naturalisations par fait du Prince ont été fixées pour les années futures à 4 par an en moyenne. Elles sont distribuées uniformément entre 50 et 70 ans et à part égale entre hommes et femmes.

Pour les décès, les taux de mortalité de la population monégasque ont été calculés sur les dix dernières années. Comme pour les naissances, la stabilité de ces taux (en moyenne 8,7 ‰) justifiait de simuler un nombre de décès par an égal à ce taux moyen multiplié par le nombre de monégasques estimé. Les dernières tables de mortalité de l'Insee ont été utilisées afin d'effectuer chaque année une simulation des décès par âge et par sexe.

---

<sup>4</sup> D'après les chiffres issus de l'Etat Civil concernant le nombre et les dates des mariages impactés par cette réforme.

<sup>5</sup> Compte tenu des caractéristiques de la population concernée, il a été retenu comme hypothèse que 80% des personnes susceptibles d'acquérir la nationalité le feront.

<sup>6</sup> En considérant l'événement probabilité d'acquisition de la nationalité :  $q=80\%$  et soit  $u_i$  un nombre aléatoire tiré dans une loi uniforme  $[0 ; 1]$ , alors en comparant  $u_i$  et  $q$ , il est décidé si l'individu choisit ou non d'acquérir la nationalité : si  $u_i < q$  la naturalisation est enregistrée.

## 5.2.2. Résultats

### FIGURE 5.2.2 B , 5.2.2 C et 5.2.2 D

Le résultat de l'évolution de la population de nationalité monégasque à horizon 2022 fait apparaître une augmentation estimée de 1007 personnes soit 92 individus par an.

Le solde naturel (naissances – décès) représente 162 personnes, les acquisitions de nationalité par mariage et les naturalisations par fait du Prince 845 personnes.

Une forte augmentation est constatée pour les années 2012/2013 compte tenu des acquisitions liées à l'entrée en vigueur de la Loi de décembre 2011 sur la transmission de la nationalité par mariage. Outre l'augmentation du nombre de monégasques induite par cette nouvelle Loi, deux autres phénomènes sont observables :

- un sensible rééquilibrage entre Hommes et Femmes (les hommes passent de 43% de la population aujourd'hui à 46% vers 2020)
- un vieillissement de la population dû, d'une part à un phénomène d'allongement de la durée de la vie et d'autre part à la réforme de la Loi sur la transmission de la nationalité (les hommes potentiellement concernés au nombre de 305 sont en moyenne âgés de 59 ans).

Concernant l'impact de cette évolution sur le besoin en termes de logements elle est à tempérer par le fait que les monégasques ayant acquis la nationalité au bénéfice de la réforme de décembre 2011 sont en grande majorité déjà présents et logés (parfois dans les domaines) en Principauté. Ils sont en moyenne âgés de 59 ans et mariés depuis 27 ans. Toutefois, leurs besoins futurs en terme de logement ont été appréhendés au travers d'un taux de divorce estimé (10%).

<b>Acquisitions - A</b>		
Population concernée par Loi de 2011 sur la nationalité	396	1
Hypothèse :% demande la nationalité	80%	2
Néo-monégasques en 2012 effet "Loi nationalité"	316,8	
Taux de divorce des Néo-monégasques	10%	3
Nombre de foyers supplémentaires dûs aux divorces Néo'MC	31,7	
Population non MC mariée à un MC il y a 5 ou 10 ans en 2012	54	4
Nombre estimé de divorces (Source SPAC)	-5,2	5
Néo-monégasques 2012 issus d'un mariage 5 ou 10 ans	48,8	
Hypothèse :% demande la nationalité	95%	6
Nombre d'acquisitions "mariage" en 2012	46,3	
Nombre d'acquisitions "mariage" de 2013 à 2022	437,4	7
Total acquisitions "mariage" de 2012 à 2022	483,7	
Taux de divorce des acquisitions de 2012 à 2022	25,0%	8
Nombre de foyers supplémentaires dûs aux divorces "Acquisitions" 2012 2022	120,9	
<b>A : Total foyers supplémentaires dûs aux divorces</b>	<b>152,6</b>	
<b>Solde naturel - B</b>		
Solde naturel (Naissances - décès) 2012 - 2022	162	
Dont à l'étranger (5%)	8	
Solde naturel de monégasques à Monaco	154	
<b>B : Nombre de foyers supplémentaires (1,94 MC par foyer)</b>	<b>79,3</b>	<b>9</b>
<b>Besoin - C</b>		
<b>C : Besoin exprimés lors de la commission JAP 2012 (hors population déjà résidente dans les domaines)</b>	<b>287</b>	<b>10</b>
<b>Total besoin - A+B+C</b>		
<b>Besoin - Nombre de foyers</b>	<b>519</b>	
	soit, sur 11 ans, un besoin annuel de	47
<b>Logements domaniaux en construction et livrés fin 2014</b>	<b>528</b>	
<b>Besoin net</b>	<b>-9</b>	

1 - Au maximum, 305 hommes et 91 femmes peuvent obtenir la nationalité à partir de 2012 au bénéfice de la Loi de décembre 2011.

2 - Il a été pris pour hypothèse que 80% des personnes concernées par cette Loi allaient effectuer les démarches en vue de l'acquisition de la nationalité.

3 - Les néo-monégasques concernés (316,8) ont en moyenne une durée de mariage égale à 27 ans. Leur taux de divorce est donc très faible (< à 2% selon les études). Il a été pris un taux plus large à titre de précaution (10%).

4 - Source : Etat civil. Données exactes non estimées.

5 - Des taux de divorces différents (source : actuaire SPAC) ont été appliqués pour les femmes et pour les hommes afin de connaître le nombre de personnes estimées qui divorceront avant de pouvoir acquérir la nationalité.

6 - Hypothèse : 95% des personnes qui pourront demander la nationalité par mariage effectueront les démarches en vue de l'acquisition de celle-ci.

7 - Idem démarche du point 5, pour les années 2013 à 2022.

8 - Statistiquement le taux divorces des personnes ayant acquis la nationalité par mariage d'ici 2022 est de 17,6%. Par précaution un taux de 25% a été appliqué (évolution du comportement).

9 - Le solde naturel est la différence entre le nombre de décès et de naissances. Sur la période 2012-2022, le solde positif est estimé à 162 personnes dont 154 vivront à Monaco. La population monégasque aura donc naturellement augmenté de 154 individus en 10 ans. Selon les données du dernier recensement de 2008, 6608 monégasques recensés occupaient 3413 appartements, soit un ratio de 1.94 monégasque par appartement. Le nombre d'appartements que nécessite cet accroissement naturel est donc égal à 154/1.94, soit 79,3 appartements.

10 - Besoin de 287 logements = 444 demandes formulées (JAP 1) moins 157 par des personnes déjà locataires des domaines (qui libéreront un appartement des domaines en cas d'attribution).

## 6. Etude prospective du besoin de logements à 10 ans (2022)

### 6.1. Méthodologies

Deux méthodologies ont été retenues afin d'effectuer une projection prospective du besoin futur de logements pour les monégasques.

La première estime le besoin en tenant compte de l'accroissement du nombre de foyers monégasques à horizon 2022 et sur la base de la photographie de la situation de logement des monégasques (étranger, domaines, CAR...) – voir point 2.1 -

La seconde définit préalablement un « parc domanial idéal » en 2012 qui satisferait les demandes actuelles et estime la taille et la composition de ce parc domanial idéal en 2022 sur la base de l'évolution de la population de nationalité monégasque à ce même horizon.

Ces deux hypothèses estiment un besoin en 2022 dans les conditions de 2012 (critères d'attribution identiques).

#### 6.1.1. Méthode 1 : Approche par « foyer »

##### TABLEAU 6.1.1

Cette méthode a pour but de déterminer le nombre d'appartements nécessaires en fonction du nombre de foyers monégasques (avec au moins un monégasque) à horizon 2022.

L'hypothèse retenue est que 100% des nouveaux foyers résidant à Monaco intégreront les domaines (cette proportion sera en réalité inférieure).

Dans la détermination du nombre de foyers ayant un besoin en 2022 il convient donc de prendre en compte d'une part l'accroissement du nombre de foyers monégasques dû au aux divorces<sup>7</sup> et au solde naturel et d'autre part, les foyers ayant exprimé un besoin lors de la commission Jardins d'Apolline – phase I (logés hors domaines au moment de la demande). Les demandeurs « hébergés » ont également tous été pris en compte.

**Le résultat de cette méthode fait apparaître un besoin à horizon 2022 de 519 logements soit 47 par an.**

Les programmes neufs d'ici fin 2014 prévoient de livrer 528 logements.

Les constructions prévues couvrent donc le besoin total estimé (de tous les nouveaux foyers monégasques). En revanche, la gestion des besoins « frictionnels » (évolution du logement des foyers au cours de la vie) nécessite que le parc soit légèrement supérieur au besoin net dans une proportion qu'il convient de déterminer.

---

<sup>7</sup> Des bénéficiaires de la Loi de décembre 2011 (rattrapage), des personnes ayant acquis la nationalité par mariage sous le régime de la nouvelle Loi, des personnes déjà monégasques et actuellement mariées (comptabilisées dans le ratio 1,94 habitant par foyer monégasque).

### 1 - Parc actuel

Il s'agit ici de la répartition des logements domaniaux des occupants monégasques au 31/03/2012.

Âge du preneur	Type d'appartement					Total
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	
20-29	15	97	42	8	0	162
30-39	17	117	143	87	7	371
40-49	2	87	208	180	37	514
50-59	4	105	193	176	26	504
60-69	6	138	149	67	11	371
70-79	4	96	77	23	7	207
80-89	4	73	36	14	5	132
90-99	0	13	5	4	2	24
<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>726</b>	<b>853</b>	<b>559</b>	<b>95</b>	<b>2 285</b>

### 2 - Répartition des demandes de la Commission JAP1 par âge et par besoin normal

Les demandes effectuées lors de la dernière Commission (JAP1) sont synthétisées ici.

Âge du demandeur	Besoin normal retenu					Total
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	
20-29	56%	27%	11%	11%	0%	21%
30-39	7%	13%	27%	42%	51%	22%
40-49	10%	12%	24%	25%	49%	18%
50-59	27%	13%	20%	20%	0%	16%
60-69	0%	21%	8%	2%	0%	14%
70-79	0%	9%	7%	0%	0%	7%
80-89	0%	4%	4%	0%	0%	3%
90-99	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Le besoin "mathématique réel net" présenté en 4.2 est rappelé ici :

Besoin "mathématique réel net"					
Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Total
-5	112	20	-8	7	126

### 3 - Parc "théorique idéal" après JAP1 (avec la population 2011)

Un parc "théorique idéal" est calculé en sommant la répartition du parc actuel et le besoin "mathématique réel net".

Par exemple, il y a actuellement 726 2 pièces occupés par des monégasques et le besoin "mathématique réel net" est de 112 2 pièces.

Le parc théorique idéal pour les 2 pièces est donc de 726 + 112 = 838

Le besoin "mathématique réel net" est ventilé par âge suivant la répartition observée lors de l'analyse de la dernière Commission.

Par exemple, les 112 2 pièces à ajouter sont ventilés comme suit : 27% en 20-29, 13% en 30-39, etc...

Un ratio théorique est introduit : *Preneur / population* représentant le nombre de preneurs monégasques divisé par le nombre total de monégasques pour une tranche d'âge donnée.

Par exemple, pour la tranche 20-29 ce ratio est égal à : 191 / 917 = 20,8%

Âge du preneur	Type d'appartement					Total	<i>Preneur / population</i>
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces		
20-29	12	127	44	7	0	191	20,8%
30-39	17	132	148	84	11	391	50,0%
40-49	1	101	213	178	40	533	48,2%
50-59	3	120	197	174	26	520	45,9%
60-69	6	162	151	67	11	396	36,3%
70-79	4	106	78	23	7	219	27,8%
80-89	4	78	37	14	5	138	25,8%
90-99	0	13	5	4	2	24	18,2%
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>838</b>	<b>873</b>	<b>551</b>	<b>102</b>	<b>2 411</b>	<b>37,2%</b>

Population par tranche d'âge		
Âge	2011	2022
0-9	920	945
10-19	980	926
20-29	917	973
30-39	782	992
40-49	1 107	959
50-59	1 133	1 296
60-69	1 093	1 261
70-79	787	1 095
80-89	533	651
90-99	132	277
>99	5	22
<b>Total</b>	<b>8 389</b>	<b>9 396</b>

### 4 - Parc "théorique idéal" extrapolé 2022

Un parc "théorique idéal" est extrapolé en 2022 à partir des données précédentes.

En fonction des ratios *Preneur / population* du parc "théorique idéal" et de la projection de la population par âge, le nombre d'appartement "théorique idéal" est déduit. Par exemple, le ratio "théorique idéal" Preneur / population pour la tranche 20-29 est 20,8%. Le nombre estimé de monégasques en 2022 de la tranche 20-29 est de 973.

Le nombre d'appartements "théorique idéal" en 2022 pour la tranche 20-29 est de 0,208\*973 = 202

Ces 202 appartements sont ensuite ventilés suivant la répartition observée dans le parc théorique idéal 2012.

Âge du preneur	Type d'appartement					Total	Population 2022
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces		
20-29	13	135	47	8	0	202	973
30-39	21	167	188	106	13	495	992
40-49	1	87	184	154	35	462	959
50-59	3	137	225	200	30	595	1 296
60-69	7	187	174	77	13	457	1 261
70-79	6	148	109	32	10	304	1 095
80-89	5	95	45	17	6	168	651
90-99	0	27	10	8	4	50	277
<b>Total théorique idéal</b>	<b>56</b>	<b>983</b>	<b>983</b>	<b>602</b>	<b>111</b>	<b>2 734</b>	soit 323 besoins à horizon 2022
<b>Parc réel prévu</b>	<b>57</b>	<b>1 010</b>	<b>980</b>	<b>695</b>	<b>123</b>	<b>2 865</b>	
<b>Solde</b>	<b>1</b>	<b>27</b>	<b>-3</b>	<b>93</b>	<b>12</b>	<b>131</b>	

## **Méthode 2 : Approche par individu et type de logement**

Cette hypothèse est bâtie sur le postulat que la répartition des monégasques entre les différents types de logements (domaines, propriétaires, CAR, libre, protégé, étranger) restait identique dans le temps.

Sur la base du parc domanial actuel, cette méthode consiste à définir un « parc domanial théorique idéal » qui est la somme du parc actuel (avril 2012) et du « besoin mathématique réel net » au terme de la commission JAP 1 (voir TABLEAU 4.2).

La **figure 6.1.2** détaille ce parc idéal. Il compterait 2.411 appartements contre réellement 2.285 aujourd'hui (hors Jardins d'Appoline) pour une population monégasque de 6.484 personnes âgés de plus de 20 ans.

Cette estimation permet de déterminer, par tranche d'âge, la part de besoin pour chaque type de logement.

Compte tenu du fait que la structure de la pyramide des âges des monégasques reste relativement stable dans le temps malgré un vieillissement sensible (entre 2011 et 2022), on peut considérer que la nature du besoin (répartition par type de logement studio, 2 pièces, 3 pièces ...) n'évoluera pas dans de larges proportions.

Sur ce postulat, et en appliquant ces ratios à la nouvelle structure par âge de la population monégasque, on obtient, toutes choses égales par ailleurs, un parc idéal 2022.

Cette simulation fait apparaître un parc idéal 2022 de 2.734 appartements.

Compte tenu des livraisons à venir, le parc comptera fin 2014, 2.865 logements, soit 131 logements en surplus.

Cette méthode indique qu'en l'état actuel des livraisons prévues, le besoin à horizon 2022 est couvert.

Le surplus pourrait être utile à l'intégration dans les domaines d'actuels locataires des autres secteurs (CAR, libre...) et à la constitution d'un stock tampon indispensable à la gestion de l'évolution du logement des foyers au cours de la vie (besoin frictionnel).

Dans cette méthode, la répartition du type de logement occupé par les nouveaux foyers (domaines, CAR, libre, propriétaires...) est identique en 2012 et 2022 (voir **FIGURE 2.1**).

### **6.1.2. Résultats comparés**

Les deux méthodes construites selon des approches différentes font apparaître chacune d'elle un besoin en 2022 qui sera couvert par les livraisons déjà prévues.

La différence de résultat entre les deux méthodes réside dans le fait que :

- la méthode 1 prévoit de loger 100% des nouveaux foyers dans les domaines,
- la méthode 2 satisfait les besoins de ces nouveaux monégasques suivant la répartition (type de logement – 2 pièces, 3 pièces ...) jugée idéale en 2012 et avec une proportion identique de monégasques logés dans les domaines (53,22% - voir **FIGURE 2.1**).

### **6.2. Le parc domanial occupé par des non monégasques – une « réserve » potentielle de logements ?**

Le parc domanial actuellement occupé par des locataires non monégasques représente 341 logements. Il concerne pour 30% des F2 et 45% des F3.

Pour rappel, ces logements sont occupés en quasi totalité par des français. Ils concernent essentiellement soit des baux domaniaux « historiques » contractés dans les années 1970, soit des logements de fonction de fonctionnaires détachés.

La pyramide des âges des occupants des ces appartements est vieillissante. **FIGURE 6.2.A.**

Le type d'appartement occupé en fonction de l'âge du signataire du bail est illustré par la **FIGURE 6.2.B.**

Ces appartements bien que non occupés aujourd'hui par des monégasques sont à considérer dans les réserves potentielles.

## 7. Conclusions

Cette étude prospective du besoin en logement pour les monégasques à horizon 2022 montre que sur cette période, un besoin d'environ 500 logements est nécessaire.

La livraison programmée de 528 logements d'ici fin 2014 pourra répondre à ce besoin à 10 ans. Cependant, pour couvrir les besoins qui surviendront entre 2015 et 2022, il sera impératif de gérer de façon prospective lors des attributions, le surplus probable issu des constructions déjà prévues.

Les nouveaux logements programmés permettront de répondre :

- aux demandes actuellement insatisfaites,
- à l'accroissement naturel de la population (naissances – décès),
- aux nouveaux foyers générés par les divorces.

L'impact sur le logement, de l'augmentation de la population monégasque issue de la réforme de la Loi de décembre 2011 et des futures acquisitions de la nationalité par mariage sera très marginal. En effet, ces néo-monégasques sont ou seront pour la quasi totalité déjà logés en Principauté puisque mariés à un ou une monégasque depuis plus de 10 ans. Leur influence sur le besoin en logement n'interviendra qu'au travers des divorces. Ils ont été intégrés dans cette étude.

Plusieurs observations peuvent être formulées quant à l'évolution du comportement des demandeurs :

- On remarque parmi les demandeurs une augmentation notable du nombre de jeunes adultes, aux revenus plus modestes. Cette augmentation, apparue depuis 2006, si elle exprime une réelle demande, illustre également le phénomène d'une offre qui engendre nécessairement une demande.
- La part des demandeurs de logement domanial déjà locataires des domaines a augmenté et représente aujourd'hui 56.8% des logements occupés par un monégasque à Monaco. Cette évolution illustre le fait qu'un transfert hors domaines / domaines s'est effectué ces dernières années. L'enjeu de la gestion de l'évolution au sein du parc du logement des foyers au cours de la vie, devient central.

La question du « logement » a changé de nature en quelques années. Elle est passée d'une problématique **de gestion de pénurie** durant la dernière décennie (politique d'agrandissement du parc domanial par la construction de logements) à une problématique de **gestion du parc** pour la prochaine décennie.

Cette gestion du parc passera par l'activation d'une combinaison de leviers et notamment :

- La constitution d'un stock tampon d'appartements permettant de répondre aux besoins « frictionnels » qui pourrait être alimenté par les appartements restitués à l'occasion de l'évolution du parc locatif intra domaines.
- La régularité des commissions d'attribution dans le temps :
  - la tenue de commissions attribuant un nombre très important d'appartements en une seule fois « gonfle » le nombre de demandeurs (demandes d'opportunité, phénomène d'offre qui appelle la demande)
  - la régularité répond mieux à la gestion du parc locatif (fluidité)
  - un besoin de 50 logements par an en dix ans répond à un besoin qui interviendra dans le temps. La mise à disposition de 500 appartements durant les 5 premières années ne correspond pas au besoin.

- Amélioration du système d'incitation à la mobilité, notamment pour les appartements de type 4 pièces et 3 pièces occupés par des foyers dont la taille s'est réduite (départ des enfants). Il est à noter que la part des Contrats Habitation Capitalisation (18,6% du parc au premier trimestre 2012) selon qu'elle soit faible ou importante influencera les possibilités de gestion du parc domanial
- Développement des échanges d'appartements : incitations, montant des loyers...

Enfin, le besoin en terme de taille du parc domanial est intimement lié à la répartition du logement des monégasques entre les différents secteurs que sont le domanial, le libre, le protégé et la CAR.