



CONSEIL NATIONAL
PRINCIPAUTÉ DE MONACO

RESOLUTION

Demandant au Gouvernement la mise en œuvre, par tout moyen, de mesures exceptionnelles d'urgence en faveur des occupants de l'immeuble domanial « Les Jardins d'Apolline »

EXPOSE DES MOTIFS

Le Conseil National, alerté début 2015 par les premiers locataires touchés par des dégâts des eaux, attirait l'attention du Gouvernement, par courrier en date du 17 mars 2015, adressé à Son Excellence Monsieur le Ministre d'État, demandant à ce que les doléances des résidents sinistrés soient prises en considération dans les meilleurs délais et que les poursuites utiles soient engagées à l'encontre des entreprises responsables de ces malfaçons.

Le 5 juin 2015, soit près de trois mois plus tard, Son Excellence Monsieur le Ministre d'État, confirmait que « *Le complexe immobilier est effectivement touché par des dégâts des eaux plus particulièrement depuis le début de l'année 2015* » que ces derniers, déjà au nombre de quinze, avaient pour origine une fuite sur les réseaux d'alimentation d'eau chaude et d'eau froide encastrés dans la chape. Ces canalisations en cuivre avaient été installées par une entreprise sous-traitante du lot « plomberie sanitaire » pour le compte de l'entreprise générale détentrice du marché relatif à cette opération.

Par cette même correspondance, le Gouvernement précisait que l'entreprise en question avait réalisé les interventions utiles dans les plus brefs délais, à ses frais, tout en précisant que trois appartements fortement impactés demeuraient en travaux.

Il indiquait également qu'un expert était missionné afin de procéder à des analyses tendant à apporter des préconisations permettant de pérenniser l'installation plomberie du complexe immobilier, et que des analyses du cuivre étaient en cours.

En date du 8 juillet 2015, le Conseil National accusait réception des éléments fournis et demandait à avoir connaissance des mesures prises par le Gouvernement pour aider et soutenir les familles occupant lesdits logements.

En date du 6 août 2015, le Gouvernement répondait que des mesures étaient prises au cas par cas, comme notamment la gratuité des loyers ou des relogements dans des appartements domaniaux disponibles.

Sur demande du Conseil National, le Gouvernement recevait le 20 novembre 2015, au Ministère d'État, le Président de la Commission du Logement du Conseil National, afin de procéder à un point sur l'évolution des sinistres rencontrés dans la résidence « Les Jardins d'Apolline », au cours de laquelle des expertises plus poussées étaient sollicitées, afin de remédier à ce problème qui ne faisait déjà que trop durer.

Après une longue absence d'informations, le sujet a été à nouveau relancé par le biais des questions au Gouvernement dans le cadre de l'étude du Budget rectificatif 2016.

À cet effet, au cours d'une Commission Plénière d'Étude budgétaire, en date du 5 septembre 2016, le Gouvernement répondait, à la grande surprise de l'Assemblée, que les quatre bâtiments du complexe étaient maintenant touchés par des infiltrations dont les fréquences se sont accélérées. 43 logements étaient désormais sinistrés.

Il ajoutait qu'un phénomène de corrosion était constaté sur le réseau de cuivre encastré, mais une nouvelle fois, indiquait que les conclusions des investigations étaient attendues et que le Conseil National serait bien évidemment informé du suivi de ce dossier.

Aucune information concernant ces investigations n'ayant été communiquée, dans le cadre de l'étude du budget primitif 2017, le Conseil National s'enquerrait des conclusions des experts sur les malfaçons constatées aux Jardins d'Apolline.

C'est ainsi qu'en Commission Plénière d'Étude budgétaire du 10 novembre 2016, le Gouvernement informait les Conseillers Nationaux qu'il ressortait des diverses investigations engagées un problème de corrosion, lequel était dû à une réaction chimique provoquée par des produits employés pour la composition de la chape sur les tuyaux de cuivre, le contact de l'eau distribuée et la nature du cuivre. Les élus de l'Assemblée n'ont pas manqué de manifester leur étonnement concernant ces explications que d'aucuns considéraient comme surréalistes. Les services techniques du Gouvernement ont toutefois assuré l'Assemblée que l'injection d'un produit permettant de chemiser l'intérieur des canalisations devrait permettre de remédier définitivement au problème rencontré. On s'étonnera par ailleurs que le chemisage n'ait toujours pas été effectué, alors qu'annoncé il y a plus de six mois.

Toutefois, avant que ces injections puissent être effectuées, l'Administration des Domaines, poussée par le mécontentement des locataires, informait, par circulaire diffusée le 12 juin dernier à l'ensemble des résidents, des recommandations sanitaires invitant à ne plus consommer l'eau du robinet, laquelle présentait des taux de fer dépassant légèrement ceux fixés par les normes sanitaires tout en proposant, au regard du préjudice subi, une réduction de 15% du loyer ainsi qu'une distribution quotidienne d'eau minérale.

Considérant que c'est de façon totalement inacceptable et potentiellement dangereuse pour les occupants que ce dossier a été géré par les autorités gouvernementales, lesquelles, en se limitant à des réactions au cas par cas au détriment d'une démarche proactive d'anticipation, semblent avoir sous-estimé l'ampleur de la problématique.

Considérant, que les occupants de cette résidence subissent depuis plus de deux années d'importantes nuisances intolérables, de surcroît dans un bâtiment récemment livré par l'Etat et pour lequel de très faibles compensations ont été proposées.

Considérant que les compensations financières proposées par le Gouvernement sont en deçà des préjudices réellement subis par les locataires.

Considérant que l'État contrevient manifestement aux obligations qui lui incombent en sa qualité de bailleur.

Considérant que l'État n'a pas cru bon, jusqu'à présent, de se prémunir plus efficacement contre les défauts qui pouvaient affecter les immeubles domaniaux à usage d'habitation construits pour son compte.

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les engagements pris par le Gouvernement devant le Conseil National n'ont pas été suivis d'effets.

Les Conseillers Nationaux signataires ont pris la décision de soumettre au vote du Conseil National et d'adopter solennellement et publiquement la présente résolution, ouverte à la signature des vingt-quatre élus.

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

Vu l'article 81 du règlement intérieur du Conseil National ;

Les Conseillers Nationaux, signataires de la présente résolution, demandent en conséquence, au Gouvernement ;

- qu'une copie des derniers résultats d'analyse, dits « *en dessous des limites de toxicité aigüe* », expression qui semble sous-entendre qu'un degré de toxicité acceptable a déjà été dépassé, leur soit communiquée;
- qu'une réduction d'au moins 50% des loyers pouvant aller jusqu'à une remise complète de celui-ci pour les foyers les plus touchés soit appliquée compte tenu du préjudice subi, dépassant au demeurant les strictes considérations matérielles ;
- que l'Etat mette en œuvre les mesures équivalentes pour les titulaires d'un CHC, qu'ils aient été financés au comptant ou à crédit ;
- que l'État assume la responsabilité qui est la sienne et procède à la réparation intégrale des différents préjudices qui pourraient être constatés ;

- que les occupants, dont l'état de santé ou la situation familiale le justifient, désireux de quitter définitivement les Jardins d'Apolline, puissent être relogés rapidement ou être prioritaires sur les attributions futures ;
- qu'un état des mesures de réfection proposées pour que les locaux puissent enfin être occupés conformément à leur destination, et ce, sans risque sanitaire pour leurs occupants, soit communiqué, ainsi que le calendrier prévisionnel de ces dernières, tout comme les solutions envisagées si cette situation venait à encore se dégrader ;
- que dans l'attente d'une solution pérenne remédiant aux déficiences constatées, le relogement des occupants d'appartements sinistrés soit assuré, sans compromettre la livraison future d'appartements domaniaux aux compatriotes qui en ont besoin : il importe de ne pas diviser les Monégasques, ceux-ci ne comprendraient pas de devoir supporter les conséquences de l'inaction de l'Etat ;
- que l'État joue le rôle qui est le sien dans le relogement susmentionné, en faisant usage des appartements disponibles, tous secteurs confondus ;
- que l'État utilise les voies de droit appropriées pour engager la responsabilité des personnes concernées et pour que ces derniers participent à l'effort de relogement temporaire de nos compatriotes, soit d'un point de vue pécuniaire, soit par la mise à disposition d'appartements inoccupés. ;
- que l'ensemble des immeubles domaniaux fasse, au plus vite, l'objet d'une analyse de la qualité de l'eau, avec publication des résultats ;
- qu'une réelle cellule *ad hoc* et transversale, qui soit à même de prendre en charge l'intégralité des difficultés et des interrogations soulevées par les locataires, sans que ceux-ci aient à subir les affres de l'organisation administrative et de la répartition des compétences entre les différents services de l'Administration, soit mise en place sans délai ;
- Que le Conseil National soit informé, par tout moyen, de façon hebdomadaire, de l'évolution de la situation ;
- enfin que le Gouvernement assume à la fois pleinement son rôle en tant que puissance publique que ses responsabilités en tant que bailleur.

L'absence de mesures concrètes prises avant la rentrée, suite à cette résolution ne pourrait qu'entacher l'indispensable relation de confiance qui doit prévaloir entre nos institutions, notamment à l'approche de l'examen des budgets de l'État.