

Le 12 juin 2018

N° 969

**RAPPORT SUR LE PROJET DE LOI N°969 PRONONCANT LA  
DESFFECTATIONDE PARCELLES ET DE VOLUMES DEPENDANT DU  
DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE ET DE L'ETAT SIS AUX 3 ET 5  
AVENUE JOHN FITZGERALD KENNEDY ET EN TREFONDS DE  
L'AVENUE D'OSTENDE**

(Rapporteur au nom de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale :  
Monsieur Balthazar SEYDOUX)

Le projet de loi n° 969 prononçant la désaffectation, de parcelles et de volumes dépendant du domaine public de la Commune et de l'Etat aux 3 et 5 avenue John Fitzgerald Kennedy et en tréfonds de l'avenue d'Ostende a été transmis au Conseil National le 19 juillet 2017. Il a été déposé en Séance Publique et renvoyé devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale le 3 octobre 2017.

Il a pour objet, comme l'indique son exposé des motifs, de désaffecter un terrain et des volumes appartenant à la Mairie, en l'occurrence :

-une parcelle du domaine public de la Commune, d'une superficie d'environ 311,47 m<sup>2</sup>, située au n° 5 de l'avenue John Fitzgerald Kennedy, constituée, en rez-de-chaussée, d'un entrepôt, ainsi que, en étages, des locaux du «*Club Le temps de vivre*», géré par le Service d'actions sociales de la Commune.

Il tend également à désaffecter plusieurs parcelles et volumes appartenant à l'Etat qui se répartissent comme suit :

-une parcelle d'une superficie d'environ 70 m<sup>2</sup>, située au n° 3 de l'avenue John Fitzgerald Kennedy,

-une parcelle d'une superficie d'environ 147,65 m<sup>2</sup>, située entre le mur de soutènement de l'avenue d'Ostende et les immeubles des n° 3 et 5 de l'avenue John Fitzgerald Kennedy,

-un volume d'une superficie d'environ 47,52 m<sup>2</sup> au-dessus de la cote +6,30 m N.G.M. environ, situé également au n° 3 de l'avenue John Fitzgerald Kennedy, constitué de locaux en étages,

-enfin, un volume d'une superficie d'environ 122,92 m<sup>2</sup>, entre la cote - 8 m N.G.M. environ et la cote +7,30 m N.G.M., situé en tréfonds de l'avenue d'Ostende.

Cette désaffectation doit permettre à un opérateur privé, lui-même propriétaire au sein de l'immeuble sis 3 avenue John Fitzgerald Kennedy de surfaces d'habitation et de commerces totalisant 324 m<sup>2</sup>, de réaliser à ses seuls frais une opération de démolition – reconstruction. Votre rapporteur détaillera cette opération de manière précise, plus avant dans son exposé.

L'examen de ce projet de loi a débuté lors d'une Commission des Finances et de l'Economie Nationale qui s'est tenue le 10 octobre 2017, à l'occasion de laquelle une liste de questions et d'observations avait été établie et adressée au Gouvernement.

Les réponses du Gouvernement ont été reçues au Conseil National le 27 novembre 2017.

A son arrivée, la Nouvelle Majorité a souhaité étudier sans attendre ce projet de loi qui avait été déposé pendant la mandature précédente, prenant notamment en considération une certaine urgence pour la Mairie et pour l'opérateur. Lors d'une Commission des Finances et de l'Economie Nationale en date du 28 mai dernier, elle a donc finalisé l'étude de ce projet de loi.

A ce stade, il semble utile de préciser en quoi consistent les lois de désaffectation de terrains publics et de rappeler leur encadrement juridique.

L'article 33 de la Constitution dispose que « *Le domaine public est inaliénable et imprescriptible. La désaffectation d'un bien du domaine public ne peut être prononcée que par une loi. Elle fait entrer le bien désaffecté dans le domaine privé de l'Etat.* »

La Constitution énonce également dans cet article que « *La consistance et le régime du domaine public sont déterminés par la loi* » et, d'autre part, en son article 66, que « *La délibération et le vote des lois appartiennent au Conseil National* ».

En conséquence, la désaffectation de toute parcelle du domaine public qu'elle appartienne à l'Etat ou à la Commune doit être prononcée par une loi.

Lors de l'examen des projets de loi de désaffectation, le Conseil National est particulièrement attentif à deux éléments essentiels : la prise en compte de l'intérêt général, d'une part, et le caractère équitable des conditions de la cession des terrains publics, d'autre part.

L'exposé des motifs de la loi n°969 présente l'intérêt général de l'opération comme suit :

- Premièrement, un intérêt urbanistique,
- Deuxièmement, les contreparties obtenues pour la Commune et pour le Trésor.

S'agissant de l'intérêt urbanistique, les élus ne peuvent que regretter l'état de vétusté des immeubles concernés. Ceci est d'autant plus dommageable pour l'image de la Principauté que ces locaux, non entretenus, se situent sur le Port Hercule, lieu touristique et de passage à proximité du très luxueux Yacht Club de Monaco.

En ce qui concerne les contreparties obtenues pour la Commune, il n'appartient pas au Conseil National de discuter les termes de l'accord entre la Mairie et le promoteur.

Votre rapporteur tient néanmoins à préciser que ce projet est d'une importance capitale pour la Commune, dans la mesure où la soulte de 3 millions d'euros versée par l'opérateur privé permettra de réhabiliter le premier étage du Foyer Sainte Dévote. Ces locaux neufs destinés, entre autres, au « Club Le temps de vivre » offriront un espace dédié de qualité pour accueillir les retraités de la Principauté qui occupent actuellement les locaux au 5, avenue John Fitzgerald Kennedy.

Ajoutons que la Mairie se verra également restituer des locaux neufs pour un total de 492 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et à l'entresol du nouvel immeuble.

Le Conseil Communal qui s'est réuni en session extraordinaire le 31 janvier 2017 s'est prononcé favorablement sur la proposition de demande de désaffectation des biens du Domaine public concernés par l'opération Quai Kennedy.

S'agissant des contreparties pour l'Etat, le Gouvernement en a négocié trois :

- une soulte de 9 147 376 euros,
- des locaux de 234,69 m<sup>2</sup> situés en entresol et au rez-de-chaussée,
- et trois emplacements de parking.

La majorité Primo ! défend l'idée qu'en échange des surélévations accordées aux promoteurs et des désaffectations du domaine public, les contreparties négociées doivent porter sur des logements qui seront ensuite intégrés au parc domanial, et non plus sur des soultes financières.

Cette politique doit permettre d'obtenir plusieurs dizaines d'appartements chaque année pour loger les Monégasques dans tous les quartiers de leur pays. Plus aucun projet de loi de désaffectation ne sera voté sans contreparties en logements pour les Monégasques.

C'est pourquoi, dans le cas présent, des échanges sont intervenus avec le Gouvernement afin que soient revus les termes de l'accord passé avec le propriétaire privé.

Il a été demandé que les locaux commerciaux et de bureaux de 234,69 m<sup>2</sup> et les parkings obtenus en contrepartie soient laissés à l'opérateur mais valorisés afin d'augmenter la soulte versée.

En effet, outre le fait que la majorité entend privilégier les dations en appartements considérant la pénurie de logements actuelle pour les nationaux, les locaux obtenus ne lui paraissaient pas intéressants : mal situés en entresol et au rez-de-chaussée, de configuration peu pratique et dans une zone qui ne peut intéresser que des activités liés aux bateaux de plaisance, avec peu de passage de clientèle.

Ainsi, à la demande des élus, le propriétaire privé a accepté de verser à l'Etat une soulte en lieu et place de la restitution de locaux commerciaux et de bureaux neufs. Il restait alors à s'entendre sur le montant de cette soulte.

Les élus ont insisté afin que les locaux soient valorisés à un prix de 35 587 euros le m<sup>2</sup> pour ceux situés en rez-de-chaussée et 32 029 euros pour ceux situés en entresol, tels qu'ils figuraient dans le bilan promoteur et non au prix de 25 000 euros le m<sup>2</sup> auquel le gouvernement avait valorisé ces locaux.

Ainsi, le propriétaire privé s'est engagé à verser la somme de 8 032 610 euros en lieu et place de 5 867 250 euros.

Au final, après négociation, l'Etat disposera donc des sommes suivantes :

-9 147 376 euros tel que mentionné dans l'exposé des motifs ;

-8 032 610 euros tel que négocié en lieu et place des bureaux et 750 000 euros en échange des trois places de parkings prévues initialement,

soit une somme totale de 17 929 986 euros.

Votre Rapporteur tient à préciser que le propriétaire privé n'est pas un promoteur immobilier, c'est pourquoi il ne pouvait pas proposer des appartements en dations dans des immeubles à Monaco et que seule une soulte financière a pu être négociée.

Il n'est cependant pas envisageable pour les élus du groupe majoritaire que cette soulte vienne accroître les excédents budgétaires. Ils ont donc demandé au Gouvernement qu'il s'engage à procéder à l'acquisition d'appartements pour les nationaux pour un montant de 17 929 986 euros.

Etant donné les résultats de la dernière Commission d'attribution qui ont révélé un déficit de logements de type F2, les élus ont demandé de privilégier cette typologie d'appartements. Eu égard aux montants concernés qui seront pour moitié encaissés à la date de délivrance du permis de construire purgé de tous recours, puis, pour l'autre moitié, à la livraison de l'immeuble, l'Etat devrait pouvoir acheter en deux fois une dizaine de deux pièces dans le secteur libre.

Le Conseil National insiste pour que ces sommes ne soient pas utilisées pour l'achat d'appartements dans le secteur protégé qui se font habituellement par le biais des préemptions et qui sont donc financés par le Budget de l'Etat. Il s'agit bien là pour la Majorité d'augmenter le parc domanial et d'attribuer les appartements achetés lors de la plus proche Commission d'attribution.

A ce titre, votre rapporteur souhaiterait avoir confirmation qu'avec la première moitié de la soulte, environ cinq appartements soient achetés par le

Gouvernement dès le début de l'année 2019, puis autant avec la seconde moitié de la somme à la fin des travaux, c'est-à-dire approximativement en 2021.

Sous réserve des engagements publics pris par le Gouvernement sur l'achat d'appartements, tel qu'énoncé dans son rapport, votre rapporteur vous invite à voter en faveur de ce projet de loi.