

**PROJET DE LOI
PRONONÇANT LA DESAFFECTATION DE PARCELLES ET DE VOLUMES
DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE
ET DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT
SIS AUX 3 ET 5, AVENUE JOHN FITZGERALD KENNEDY
ET EN TREFONDS DE L'AVENUE D'OSTENDE**

EXPOSE DES MOTIFS

Une opération immobilière est envisagée aux numéros 3 et 5 de l'avenue John Fitzgerald Kennedy, opération qui consisterait en l'édification d'un immeuble de quatre étages, comprenant des locaux à usage d'habitation dans les étages, des locaux à usage commercial au rez-de-chaussée et à l'entresol, ainsi que des emplacements de stationnement sur trois niveaux en sous-sol.

Cette opération concerne les quatre personnes, physiques ou morales, qui se partagent la propriété des deux immeubles existants, savoir la Compagnie des Autobus de Monaco (C.A.M.), un propriétaire privé et l'Etat, copropriétaires de l'immeuble sis au 3, avenue J.F. Kennedy, ainsi que la Commune, propriétaire de l'immeuble sis au 5, avenue J.F. Kennedy.

La conception, le financement et la construction de ce projet immobilier seraient pris en charge par le propriétaire privé, qui restituerait à chaque autre propriétaire une superficie en mètres carrés neufs, et pour certains une contrepartie en numéraire, lui-même se rémunérant en conservant des mètres carrés vendables de l'opération autorisée en application de la réglementation d'urbanisme.

Or, la réalisation de cette opération nécessite la désaffectation de parcelles dépendant soit du domaine public de la Commune, soit du domaine public de l'Etat, dont les superficies totales sont respectivement d'environ 311,47 m² et 388,09 m², étant précisé que ces parcelles se répartissent comme suit :

- une parcelle du domaine public de la Commune, à lui attribuée par le dernier alinéa de l'article 4 de la loi n° 126 du 15 janvier 1930 déterminant le partage des biens acquis avec les fonds du compte 3%, d'une superficie d'environ 311,47 m², située au n° 5 de l'avenue J.F. Kennedy, constituée, en rez-de-chaussée, d'un entrepôt naguère utilisé pour le stockage des bateaux de la « *Société nautique de Monaco* », ainsi que, en étages, des locaux du « *Club Le temps de vivre* », géré par le Service d'actions sociales de la Commune (article premier) ;
- une parcelle du domaine public de l'Etat, d'une superficie d'environ 70 m², située au n° 3 de l'avenue J.F. Kennedy, constituée de locaux naguère utilisés par la « *Société nautique de Monaco* » (article 2) ;
- un volume du domaine public de l'Etat, au-dessus de la cote + 6,30 m N.G.M. environ, d'une superficie d'environ 47,52 m², situé au n° 3 de l'avenue J.F. Kennedy, constitué de locaux en étages naguère utilisés par la « *Société nautique de Monaco* » (article 3) ;
- une parcelle de terrain du domaine public de l'Etat, d'une superficie d'environ 147,65 m², constituant une bande étroite située entre le mur de soutènement de l'avenue d'Ostende et les immeubles des nos 3 et 5 de l'avenue J.F. Kennedy, prenant son accès entre le n° 1bis et le n° 3 de cette même avenue, sans affectation particulière et non exploitable du fait de son enclavement (article 4) ;

- un volume du domaine public de l'Etat, entre la cote - 8 m N.G.M. environ et la cote + 7,30 m N.G.M. environ, d'une superficie d'environ 122,92 m², situé en tréfonds de l'avenue d'Ostende (article 5).

La désaffectation de ces deux dernières parcelles permettra ainsi d'étendre l'emprise du bâtiment et de réaliser un parking souterrain à usage privatif de ses occupants, notamment la rampe d'accès dudit parking.

Pour ce qui est du montage juridique de l'opération, en contrepartie de son apport foncier à l'opération, l'Etat obtiendrait au sein du futur immeuble, en plus du versement d'une soulte de 9.147.376,17 euros, 234,69 m² de surface à usage commercial à l'entresol et au rez-de-chaussée, ainsi que trois emplacements de stationnement de véhicules en sous-sol.

Dans le cadre des négociations, l'Etat a également obtenu un appartement de 243 m² qu'il a préféré rétrocéder à titre onéreux au promoteur.

Par ailleurs, l'Etat disposerait d'une servitude de passage public en toiture.

Pour sa part, la Commune recevrait, en échange de la parcelle qu'elle détient, outre une soulte de 3.730.788,87 euros, des locaux d'une superficie d'environ 577 m², dont environ 98 m² rétrocédés à titre onéreux au promoteur.

De plus, cette opération immobilière permettrait, par l'édification d'un immeuble neuf architecturalement en concordance avec le reste des constructions de l'avenue dont s'agit, d'assurer une homogénéité de l'ensemble et d'améliorer dès lors considérablement l'impact visuel des lieux, assurant ainsi une urbanisation harmonieuse de ce quartier emblématique de la Principauté.

Au sujet de la parcelle relevant du domaine public communal, il convient de souligner que la Commune a, conformément au dernier alinéa de l'article 3 de la loi n° 959 du 24 juillet 1974 sur l'organisation communale, modifiée, été consultée par le Ministre d'Etat et a consenti à la désaffectation envisagée par délibération du Conseil Communal en date du 31 janvier 2017.

L'opération projetée, dont l'utilité publique réside, outre l'intérêt urbanistique sus-évoqué, dans les contreparties obtenues par l'Etat et par la Commune exposées *supra*, à des conditions avantageuses pour le Trésor et la Commune, ne peut toutefois se concrétiser qu'après la désaffectation des parcelles et volumes dont s'agit.

Aussi, conformément à l'article 33 de la Constitution, l'intervention du législateur est-elle requise afin que soit prononcée la désaffectation des parcelles susmentionnées.

Tel est l'objet du présent projet de loi

PROJET DE LOI

ARTICLE PREMIER

Est prononcée, avenue John Fitzgerald Kennedy, au n° 5, en application de l'article 33 de la Constitution et de l'article 3 de la loi n° 959 du 24 juillet 1974 sur l'organisation communale, modifiée, la désaffectation d'une parcelle du domaine public de la Commune, d'une superficie d'environ 311,47 m², identifiée sous une teinte bleue au plan n° C2016-1079 en date du 2 mai 2017, à l'échelle du 1/200^{ème}, ci-annexé.

ARTICLE 2

Est également prononcée, avenue John Fitzgerald Kennedy, au n° 3, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation d'une parcelle de terrain du domaine public de l'Etat, d'une superficie d'environ 70 m², identifiée sous une teinte marron au plan n° C2016-1079 susvisé, ci-annexé.

ARTICLE 3

Est également prononcée, avenue John Fitzgerald Kennedy, au n° 3, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation d'un volume du domaine public de l'Etat, au-dessus de la cote + 6,30 m N.G.M. environ, d'une superficie d'environ 47,52 m², identifié sous une teinte rouge au plan n° C2016-1079 susvisé, ci-annexé.

ARTICLE 4

Est également prononcée, entre l'avenue d'Ostende et les nos 3 et 5 de l'avenue John Fitzgerald Kennedy, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation d'une parcelle de terrain du domaine public de l'Etat, d'une superficie d'environ 147,65 m², identifiée sous une teinte beige au plan n° C2016-1079 susvisé, ci-annexé.

ARTICLE 5

Est également prononcée, en tréfonds de l'avenue d'Ostende, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation, entre la cote - 8 m N.G.M. environ et la cote + 7,30 m N.G.M. environ, d'un volume du domaine public de l'Etat, d'une superficie d'environ 122,92 m², identifié sous une teinte violette au plan n° C2016-1079 susvisé, ci-annexé.