

**RAPPORT**  
**SUR LE PROJET DE LOI, N° 1000, PRONONCANT LA**  
**DESAFFECTATION,**  
**A L'ANGLE DU BOULEVARD DE BELGIQUE ET DU BOULEVARD DU**  
**JARDIN EXOTIQUE, D'UNE PARCELLE DE TERRAIN, EN NATURE DE**  
**JARDIN PUBLIC, DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC DE L'ÉTAT**

(Rapporteur au nom de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale :

M. José BADIA)

Le projet de loi, n° 1000, prononçant la désaffectation, à l'angle du boulevard de Belgique et du boulevard du Jardin Exotique, d'une parcelle de terrain, en nature de jardin public, dépendant du domaine public de l'État, a été transmis à notre Assemblée le 24 septembre 2019. Il a été déposé lors de la Séance Publique du 8 octobre 2019, au cours de laquelle il a été renvoyé devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

En liminaire, votre Rapporteur tient à souligner l'importance de la loi de désaffectation soumise au vote de l'Assemblée ce soir, conformément à l'article 33 de notre Constitution. Cette loi va permettre la réalisation d'un des projets d'immeubles domaniaux d'habitation prévus dans le Plan National pour le Logement, présenté officiellement le 11 mars 2019, par S.A.S. le Prince Souverain, entouré du Ministre

d'État et du Président du Conseil National. Ce plan ambitieux, qui s'étale sur quinze ans, constitue une avancée très importante pour les Monégasques et le pays.

En effet, il prévoit, dans sa première phase, c'est-à-dire d'ici 2023, la construction de plus de 700 appartements neufs, répondant à un besoin urgent de réaliser des logements dans les meilleurs délais et ainsi pallier la situation de pénurie. La réalisation de ce plan d'envergure va permettre à tous les foyers monégasques, dont la situation le justifie, d'être bien logés dans leur pays.

S'agissant de la présente opération, votre Rapporteur tient à rappeler que le Conseil National élu en février 2018 avait, dès les premiers mois de la mandature, sollicité en urgence du Gouvernement le lancement de nouvelles constructions domaniales d'envergure et avait notamment, à ce titre, suggéré l'utilisation d'une partie du terrain des serres du Jardin Exotique. Cette réserve foncière aurait pu accueillir de nombreux logements domaniaux. Cette possibilité n'ayant pas été retenue par le Gouvernement, ce dernier a, en contrepartie, proposé la réalisation d'une opération d'importance sur les terrains du Palais Honoria et de la Villa Le Mas.

L'enjeu pour les premières constructions du Plan National pour le Logement consiste à ce qu'elles soient livrées dans les délais prévus. A cet égard, votre Rapporteur tient à souligner la réactivité dont le Conseil National a su faire preuve, afin de procéder à l'étude du présent projet de loi en un temps très bref. En effet, en cette période d'intense activité législative et d'étude du budget primitif, la Commission des Finances et de l'Economie Nationale a tenu à libérer le temps indispensable à l'examen de ce projet de désaffectation, dont l'intérêt est essentiel et prioritaire, compte tenu de

l'importance qu'attache le Conseil National au logement des Monégasques. La Commission des Finances et de l'Economie Nationale s'est donc réunie à deux reprises, les 8 et 18 novembre dernier, afin de finaliser l'étude complète de ce projet de loi. En outre, à l'occasion d'une Commission Plénière d'Etude tenue le 4 novembre 2019, et sur laquelle votre Rapporteur reviendra ultérieurement, les élus ont pu bénéficier d'informations précises sur l'opération qui sera réalisée sur l'emprise foncière considérée.

Pour mener à bien la réalisation de cette opération dénommée « Palais Honoria - Villa Le Mas », le Gouvernement a exprimé le besoin d'adjoindre au projet initial, la parcelle, objet du présent projet de loi, d'une superficie d'environ 324,52 mètres carrés située à l'angle du boulevard de Belgique et du boulevard du Jardin Exotique, appartenant à l'Etat au titre de son domaine public. Il importe de constater que cette désaffectation n'entraînera que des conséquences positives, puisqu'elle permettra, d'une part, de réaliser des logements supplémentaires pour nos compatriotes, et, d'autre part, d'optimiser l'insertion urbaine des volumes construits, en aménageant, notamment, un ilot végétalisé en liaison avec l'espace public.

Au sein de cet ensemble immobilier, il est prévu la réalisation de :

- 65 appartements dont 25 F2, 23 F3, 15 F4 et 2 F5 ainsi que 65 caves,
- un parking sur quatre niveaux, pour un total de 173 places,
- une crèche pouvant accueillir environ 35 enfants,
- deux locaux à usage professionnel.

En plus des logements, le Conseil National exprime sa satisfaction que soit prévue une crèche à cet emplacement, permettant de faire face aux besoins croissants d'accueil d'enfants en bas-âges, dans les différents quartiers de la Principauté. Cette crèche est très attendue par le Maire et les élus de la Commune.

L'Assemblée salue également la construction de parkings, en nombre supérieur aux besoins de l'immeuble, ce qui devrait permettre de proposer des parkings supplémentaires, dans un quartier résidentiel où cela est nécessaire.

La construction en maîtrise d'ouvrage déléguée permettra une livraison de logements de qualité, dans des délais contenus, tout en mettant à profit ces travaux de structure pour reconfigurer de manière qualitative les liaisons piétonnes existantes.

L'objet principal de ce projet de loi porte sur le principe de désaffecter une parcelle, conditionné au vote du Conseil National. Il s'agit d'un acte de déclassement formel, c'est-à-dire d'un acte juridique entraînant la sortie d'un bien du domaine public, en vue de son incorporation au domaine privé de l'Etat, conformément à l'article 33 de la Constitution qui énonce : « *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 ou de la Commune, selon le cas* ». Or, les biens du domaine public de l'Etat étant constitués par les biens affectés, soit à l'usage du public, soit à celui d'un service public, ce déclassement entraîne nécessairement une modification de l'affectation du bien qui, juridiquement, se traduit alors par une désaffectation.

Il convient par ailleurs de rappeler que cette parcelle publique accueille, depuis plus de 60 ans, un monument à la mémoire du Roi des Belges, Albert 1er, dont le "21 juillet" commémore le serment prêté le 21 juillet 1831 par Sa Majesté Léopold de Saxe-Cobourg, premier Roi des Belges. Ce serment symbolisait le fait de « rester fidèle à la Constitution ». Ce fut le début d'une Belgique indépendante, sous le régime d'une monarchie constitutionnelle et parlementaire. Votre Rapporteur se réjouit que les services de l'Etat aient fait diligence afin de réimplanter la stèle, qui a été positionnée en face de son emplacement initial, permettant de perpétuer cette tradition à laquelle la communauté belge, très forte à Monaco, tient particulièrement.

Les élus ont pu prendre connaissance de manière détaillée du projet domanial qui sera construit sur cette parcelle, sur l'emprise de l'actuel Palais Honoria et sur le terrain où se situe la Villa le Mas, lors d'une Commission Plénière d'Etude, qui s'est tenue le 4 novembre 2019. Lors de cette réunion, ils ont pu poser l'ensemble des questions nécessaires à leur complète information sur ce projet, au Gouvernement ainsi qu'au promoteur du projet, qui était présent. Ils ont insisté sur la nécessité que les délais figurant dans le Plan National pour le Logement soient respectés. A ce titre, le Gouvernement a confirmé une livraison pour fin 2022. Il a par ailleurs informé l'Assemblée que le promoteur sera tenu, pour cette opération, au paiement d'une pénalité de 10.000 euros par jour calendaire de retard, pour les 60 premiers jours et de 20.000 euros par jour calendaire de retard, au-delà des 60 premiers jours.

Cette Commission a également été l'occasion pour les élus de s'assurer que des mesures soient prises afin de préserver la qualité de vie des résidents des immeubles voisins de cette opération et de perturber le moins possible la circulation sur le boulevard du Jardin Exotique, qui est un des axes majeurs de la Principauté.

Le Gouvernement et l'opérateur ont présenté les dispositions prévues afin de maintenir la circulation à double-sens sur le boulevard du Jardin Exotique, point qui était fondamental pour les élus. S'agissant des nuisances sonores, le chantier sera réalisé avec la technologie « up and down », qui consiste à construire les terrassements et les parkings sous une dalle, ce qui permet de minimiser les bruits. Pour ce qui est de la construction des bâtiments en tant que tels, il est envisagé de mettre en place des bâches acoustiques. Des discussions devaient encore avoir lieu entre le Gouvernement et le promoteur à ce sujet.

Le Conseil National a d'ores et déjà fait connaître sa position lors de cette Commission Plénière d'Etude, à savoir que toutes mesures de préservation de la qualité de vie des résidents avoisinants doivent être prises, même si elles génèrent un coût supplémentaire. Le Gouvernement a indiqué, à cet égard, que le surcoût ne devrait pas être très important. L'Assemblée considère que plutôt qu'un coût, il faut considérer les sommes concernées comme un investissement impératif, pour le maintien de la qualité de vie des résidents et donc de l'attractivité de la Principauté.

S'agissant de l'aspect financier, le coût de construction de l'immeuble est de 73 millions d'euros, auxquels s'ajouteront les dépenses liées aux réseaux, à la voirie et à l'agencement de la crèche. Il convient d'ajouter également à ce montant, le prix

d'acquisition d'une partie du foncier de l'opération, c'est-à-dire celui du Palais Honoria actuel et de son terrain pour 55 millions d'euros qui ont été financés par le Budget en 2019. A ce titre, les élus avaient regretté que le Gouvernement n'ait pas préempté cet immeuble, il y a quelques années, alors qu'il aurait pu l'acquérir à un prix bien inférieur.

Aussi, Votre Rapporteur engage le Gouvernement à poursuivre une politique prospective de remembrement des quartiers permettant ce type d'opération et à préempter dans des zones préalablement définies comme revêtant un intérêt urbanistique pour des opérations futures.

Cet exemple démontre que cette politique prospective permettrait à l'Etat de réaliser des économies sur les dépenses futures.

Votre Rapporteur ne saurait conclure son propos sans se réjouir de l'édification d'une nouvelle opération domaniale pour les Monégasques et invite l'ensemble des élus à voter sans réserve en faveur de ce projet de loi, qui permettra d'en optimiser la construction.