

D-2-15
4 septembre 2015

**PROJET DE LOI
PRONONCANT LA DESAFFECTATION DE PARCELLES ET DE VOLUMES
SUR UNE NOUVELLE ZONE A REALISER AU DROIT DE L'ANSE DU
PORTIER - QUARTIER DU LARVOTTO -**

EXPOSE DES MOTIFS

La Principauté envisage de procéder à une extension de son Territoire, au droit de l'Anse du Portier, d'environ 6 hectares.

Pour ce faire, un avis d'appel public à la concurrence a été publié en mai 2013, aux fins de rechercher un opérateur susceptible de prendre en charge un projet urbain global, fondé sur la réalisation, en mer, d'une extension du territoire national, au droit de l'Anse du Portier.

Au terme d'un processus de sélection des candidats, l'Etat a engagé des négociations avec le « *Groupement de l'Anse du Portier* » constitué par « *Bouygues TP et le Portier Holding S.C.A.* », classé premier.

Ces négociations, qui se sont déroulées sur une période de 18 mois, ont permis de finaliser les aspects techniques, juridiques, financiers et urbanistiques. Elles ont donné lieu à la signature d'un Traité de Concession, intervenue le 30 juillet 2015.

Le montage juridique envisagé tient globalement à ce qu'en contrepartie de la conception, du financement et de la réalisation des travaux (infrastructure maritime, aménagements, superstructures), l'Etat céderait à la société « *l'Anse du Portier* », constituée des membres du Groupement, les parcelles et volumes, objets du présent projet de loi, ladite société ayant la charge de leur commercialisation.

Les différentes composantes immobilières de cette extension de territoire sont schématisées dans le carnet de plans « *composantes immobilières de l'extension en mer – C2015-0942 en date du 10 juillet 2015* » annexé, pour information, au présent projet de loi.

A ce titre, il y a d'emblée lieu de relever que l'ensemble de la zone correspondant au rivage de la mer relève du Domaine Public de l'Etat, par détermination de la loi (Article 2 de la loi n° 124 du 15 janvier 1930 ; Article 432 du code Civil), ce qui, en l'espèce, inclut la partie visible du rivage et l'ouvrage sous-marin de défense contre la mer qui en est l'accessoire. Cet ouvrage a été spécialement aménagé en bord de mer, sous forme d'enrochements et son emprise couvre une vaste étendue.

La réalisation du terre-plein aura par ailleurs pour effet de créer de nouvelles dépendances du Domaine Public. Il en sera ainsi notamment du nouveau « *rivage* » et de la promenade littorale spécialement aménagés pour l'usage du public. Pour parvenir à ce résultat, l'Etat aura fait réaliser un vaste ensemble de caissons et de parois qui, étant également des ouvrages de protection contre la mer, entreront dans le Domaine Public tout comme leur talus sous-marin d'assise dont ils prendront donc la nature.

Lesdits caissons sont par ailleurs indissociables, techniquement, d'une première ceinture de remblai dite « *technique* », spécialement conçue pour atteindre les performances de stabilité attendues de la ceinture de caissons.

Entre ces deux ensembles - le plus ancien « *l'arrière* » du terre-plein, le plus récent à « *l'avant* » - seront implantés de nombreux biens publics, spécialement aménagés, soit pour l'usage public (parc paysager sur la colline, voies de desserte, place du port) soit pour des services publics (Grimaldi Forum, galeries techniques, parc de stationnement, port et abords) et relevant par voie de conséquences du Domaine Public.

La combinaison de ces trois ensembles sera complétée, au cas par cas, des éléments relevant du Domaine Public par l'effet de la théorie, précédemment évoquée, dite de l'accessoire (dalles, parois, soutènement, etc. ...). En définitive, la totalité de l'infrastructure relèvera du Domaine Public.

Sur le plan juridique, il n'est pas vain de rappeler que la Constitution, en vertu de son article 33 dispose que la consistance du domaine public est déterminée par la loi. De fait, la loi n° 124 du 15 janvier 1930 sur la délimitation du domaine, bien qu'antérieure au texte constitutionnel, assure ce rôle puisqu'elle formule le critère général, auquel il a été ci-avant fait référence, d'identification des dépendances domaniales publiques, savoir celui de l'affectation (à l'usage du public, d'un service public ou d'utilité publique).

Mais au même titre et, là encore, sans enfreindre la norme constitutionnelle en vigueur, elle énonce de surcroît des biens immobiliers précisément dénommés et explicitement qualifiés de dépendances du domaine public, comme par exemple la Cathédrale ou le Palais du Gouvernement. Dans ce sillage, il est proposé d'ajouter à cette liste l'infrastructure maritime dite de « *l'Anse du Portier* ».

Tel est l'objet de l'article premier du projet de loi.

Par ailleurs, il apparaît nécessaire, pour les besoins de la concrétisation du projet, de prononcer la désaffectation de parcelles ou de volumes sur lesquels, en tout ou partie, des cessions ainsi que, dans certains secteurs, des conventions constitutives de droits réels, devront intervenir.

Il s'agirait ainsi de permettre la réalisation de surfaces privatives réparties comme suit :

- ✓ environ 55.000 m² de surfaces vendables correspondant à des logements de type collectif et individuel (hors espaces communs et logements de gardien) et leurs surfaces extérieures associés (terrasses, loggias, jardins, toitures terrasses accessibles) ;
- ✓ environ 3.500 m² de surfaces vendables correspondant à ces commerces ;
- ✓ deux niveaux de sous-sols comportant environ 480 places de stationnement, environ 230 m² de surfaces affectées au stationnement des deux roues, des locaux techniques des caves et des locaux annexes.

Ces parcelles et volumes sont identifiés sous les numéros 1 à 16, au plan parcellaire n° C-2015-0943 en date du 4 juillet 2015.

Tel est l'objet de l'article 2 du projet de loi.

Pour être complet, il est précisé que sur la plupart de ces parcelles et volumes, ne seront cédés à la société « *l'Anse du Portier* », que les volumes nécessaires à la réalisation du projet. Le surplus sera, selon son affectation réelle, intégré dans les domaines public ou privé de l'Etat.

Pour la bonne compréhension du dispositif, ce mécanisme juridique est exposé à l'article 3 du projet de loi.

In concreto, l'affectation s'opèrera bien entendu dans le cadre du projet global tel qu'il est annexé au traité de concession de la conception, de la réalisation et de la commercialisation du quartier « *l'Anse du portier* » signé par l'Etat. Pour une meilleure compréhension de ce projet, un carnet de

plans intitulé « *Urbanisation en mer – cessions projetées – P2015-081 en date du 10 juillet 2015* » est du reste annexé, au présente projet de loi.

S'agissant de l'utilité publique qui s'attacherait à la cession desdites parcelles et volumes à la Société de « *l'Anse du Portier* », le Gouvernement entend souligner que l'Etat obtiendrait en contrepartie :

- 1) une extension de son territoire d'une superficie d'environ 6 hectares, sachant que les surfaces privatives créées dans le cadre de ce nouveau quartier permettront d'accueillir un nombre conséquent de nouveaux résidents, avec toutes retombées économiques et sociales y attachées ;
- 2) des équipements publics d'envergure tels que :
 - ✓ une extension du Grimaldi Forum pour une surface totale (tous locaux confondus) d'environ 9.900 m², ce qui permettra de renforcer son attractivité au plan International et d'accueillir de nouveaux congrès ;
 - ✓ un parc de stationnement public offrant une capacité d'environ 156 places de stationnement pour véhicules, et environ 24 emplacements pour les deux-roues ;
 - ✓ un port de plaisance à vocation d'animation d'environ 30 anneaux sous tutelle publique, ainsi qu'un local de gestion associé d'environ 310 m² ;
 - ✓ un bassin d'orage ;
 - ✓ des équipements publics fonctionnels, une galerie technique et divers locaux pour les sociétés concessionnaires et la Direction de l'Aménagement Urbain ;

- ✓ un large espace public et des circulations publiques différenciées, une promenade littorale assurant l'accessibilité du piéton sur l'intégralité du périmètre littoral du nouveau quartier, sur un linéaire d'environ 560 mètres ; un cheminement ombragé dans la verdure, le long du Jardin Japonais et du Grimaldi Forum, sur un linéaire d'environ 340 mètres ; plusieurs places publiques et quais pour une superficie totale d'environ 16.150 m² ; des voies de desserte en surface et en sous-sol, pour une superficie totale d'environ 7.769 m² ;
- ✓ un parc complanté, aménagé sous forme de colline accessible au public et représentant 6.500 m² ;
- ✓ de substantielles recettes fiscales liées au paiement de la T.V.A., au fur et à mesure de l'avancement des travaux et des ventes des parcelles et volumes, objets du présent projet de loi, estimées à plus de 600 millions d'euros ;
- ✓ une soulte financière de 400 millions d'euros.

L'opération projetée ne peut toutefois se concrétiser qu'après la désaffectation des parcelles et volumes, objets du présent projet de loi.

Aussi, conformément à l'article 33 de la Constitution, l'intervention du législateur est-elle requise, afin que soit prononcée la désaffectation des parcelles et volumes susmentionnés, au regard de l'utilité publique qui s'attache au projet.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

*

PROJET DE LOI

ARTICLE PREMIER

Sont ajoutés à l'énumération figurant au dernier alinéa de l'article 2 de la loi n° 124 du 15 janvier 1930 sur la délimitation du domaine, *in fine*, les termes suivants :

« L'infrastructure maritime dite de « l'Anse du Portier » ».

ARTICLE 2

Est prononcée, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation des parcelles et volumes de Domaine public, identifiés sous les numéros 1 à 16 au plan parcellaire n° C-2015-0943 en date du 4 juillet 2015, à l'échelle 1/1000^{ème}, ci-annexé.

ARTICLE 3

L'Etat peut céder tout ou partie des volumes et parcelles désaffectés en vertu de la présente loi à un ou plusieurs tiers.

Toutefois, ceux de ces volumes ou parcelles qui n'auront pas fait l'objet d'une telle cession recevront une affectation déterminant leur nature domaniale, publique ou privée.