

RAPPORT
SUR LE PROJET DE LOI, N° 957, PRONONCANT LA DESAFFECTATION,
ENTRE L'AVENUE CROVETTO FRERES ET LA RUE PLATI,
D'UNE PARCELLE DE TERRAIN
DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT

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

M. Marc BURINI)

Le projet de loi, n° 957, prononçant la désaffectation entre l'avenue Crovetto frères et la rue Plati, d'une parcelle de terrain dépendant du domaine public de l'Etat, a été transmis à notre Assemblée le 25 octobre 2016. Il a été déposé lors de la Séance Publique du 27 octobre 2016 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, laquelle favorisera l'optimisation de l'opération « Soleil du Midi », via une extension de son emprise au sol par incorporation d'une parcelle de terrain appartenant actuellement à l'Etat, au titre de son domaine public.

L'adjonction au projet initial de cette parcelle, d'une superficie de 109,61 mètres carrés permettra, d'une part, de réaliser dix places de stationnement supplémentaires, ainsi que de relier les niveaux des parkings de l'opération projetée

au parking de la résidence domaniale « Athena », et, d'autre part, d'accroître notamment les surfaces habitables d'environ 281 mètres carrés, ainsi que les surfaces affectées à des activités de commerces et de bureaux, si nécessaires en Principauté, d'environ 122 mètres carrés.

En outre, il est loisible de constater que cette désaffectation n'entraînera que des conséquences positives puisque, au-delà de l'optimisation des surfaces, l'escalier public indispensable aux circulations verticales entre l'avenue Crovetto frères et le boulevard de Belgique, via le haut de la rue Plati, sera reconstruit.

Au titre de la reconstruction de l'escalier public sis sur la parcelle objet de la désaffectation, et de son incorporation postérieure au domaine public, votre rapporteur souhaite faire œuvre de pédagogie.

Ainsi, convient-il, tout d'abord, de préciser qu'en Principauté, les lois dites de désaffectation constituent, au sens de la doctrine, des lois de déclassement du domaine public de l'Etat qui, je le rappelle, est constitué par les biens qui sont affectés, soit à l'usage du public, soit à celui d'un service public.

En effet, lorsqu'une loi de désaffectation est votée par le 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.

Ainsi, même s'il est dénommé « désaffectation », cet acte constitue un déclassement, lequel doit obligatoirement être précédé ou, *a minima*, accompagné d'une désaffectation, dans la mesure où cette dernière est une condition *sine qua non* au déclassement.

Par conséquent, c'est seulement une fois la loi de désaffectation votée que le bien entre dans le domaine privé de l'Etat et que celui-ci peut, alors, l'incorporer, comme au cas d'espèce, à un projet d'immeuble domanial.

Par la suite, le projet immobilier prévoit que l'escalier public sera reconstruit *in situ*. En conséquence, une fois cet escalier réinstallé, il sera, du seul fait de son affectation à l'usage du public résultant de son ouverture à l'usage de la circulation publique piétonnière, incorporé au domaine public. En effet, le déclassement ne limite en rien une affectation future du bien déclassé à l'usage du public.

La procédure sera donc menée en trois étapes :

- tout d'abord, la fermeture au public de cet escalier, qui justifie sa désaffectation ;
- ensuite, le vote d'une loi de désaffectation qui consacre son déclassement du domaine public de l'Etat et son entrée dans son domaine privé ;
- enfin, sa réouverture au public qui entrainera, *ipso facto*, son incorporation au domaine public.

Aussi, est-il apparu important, aux yeux de votre rapporteur, de bien préciser la différence entre : désaffectation, déclassement et affectation à l'usage du public, ainsi que les conséquences juridiques de chacun de ces actes.

Votre rapporteur tient à souligner la réactivité dont le Conseil National a su faire preuve afin de mener à terme, dans un bref délai, l'étude complète et détaillée de ce projet de loi.

En effet, tout en s'astreignant une charge de travail supplémentaire, l'Assemblée a su adapter son emploi du temps, pourtant extrêmement chargé en cette période budgétaire, afin de 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 dossier du logement des Monégasques. Il n'était donc pas envisageable que l'analyse de ce projet prît du retard. Les membres de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale ont donc procédé sans tarder à l'étude de ce texte. Malgré cette urgence, et comme pour tout projet de loi, le travail en commission a été effectué diligemment, en prêtant, comme à l'accoutumée, une attention particulière à l'ensemble de ses conséquences juridiques et pratiques.

Votre Rapporteur souhaite redire ici l'importance des opérations intermédiaires domaniales.

L'actuelle majorité du Conseil National est parfaitement convaincue de l'intérêt de ces opérations qui constituent une offre de logements absolument indispensable avant la livraison des opérations domaniales de plus grande ampleur.

Ainsi, postérieurement à la livraison de l'opération l'Engelin, qui interviendra fin 2017 et représentera 133 logements supplémentaires, aucune autre opération d'envergure ne sera achevée avant 2020, date à laquelle seront livrés les 150 logements du programme Testimonio II. Par la suite, la prochaine grande opération domaniale d'envergure devrait être celle dite de « l'Annonciade II » qui interviendra dans un futur plus lointain et pour laquelle nous ne connaissons pas encore les contours.

Aussi, dans sa volonté de soutenir l'effort régulier de construction domaniale qui doit être mené, les élus de la majorité accordent-ils une importance cardinale aux opérations intermédiaires qui, entre 2017 et 2020, permettront de livrer plus d'une soixantaine d'appartements.

En effet, entre les grandes opérations domaniales, notre majorité est très attachée à ce qu'un flux continu d'attribution de logements soit établi via la réalisation d'opérations intermédiaires. Ces opérations sont, certes plus petites, mais permettent de répondre, de façon régulière, au besoin soutenu des familles monégasques. De plus, face au manque de surfaces constructibles encore libres en Principauté, le terrain de Testimonio ayant été la dernière grande réserve foncière constructible, la multiplication de ces opérations permettra de valoriser des terrains de surfaces plus modeste.

Ainsi, dès le Budget Primitif 2015, le Gouvernement s'engageait publiquement, à la demande du Conseil National, en faveur des opérations intermédiaires. A l'époque, le Ministre d'Etat déclarait : *« Par ailleurs, en marge de ces grandes opérations de type Odéon, l'Engelin et par la suite Testimonio II, Gouvernement et Conseil National sont d'accord sur la nécessité de mener parallèlement des opérations de plus petite envergure pour répondre à la demande de logement légitime des Monégasques (...). Ainsi, compte tenu des études en cours pour la réalisation d'opérations domaniales intermédiaires (...), il a été procédé dès le Budget Primitif 2015 à l'inscription des crédits nécessaires sur une ligne spécifique pour le lancement assez rapide de deux opérations à choisir parmi les trois envisagées, c'est-à-dire celle déjà évoquée Rue Grimaldi, une autre Avenue Crovetto Frères et la dernière Avenue de l'Annonciade. La volonté du Gouvernement est donc clairement affichée en la matière... ».*

Malheureusement, parmi les trois opérations envisagées, et malgré les déclarations du Gouvernement, aucune ne se révéla réalisable *a posteriori*, entraînant

ainsi de très vives tensions entre Gouvernement et Conseil National au moment du Budget Rectificatif 2015.

C'est seulement au Budget Primitif 2016 que trois nouvelles opérations étaient annoncées :

- Villa Del Sol, sise 5 avenue Saint Roman, comprenant 33 logements et plus de 400 m² de bureaux pour une livraison mi-2018 ;

- Soleil du Midi, sise 29 rue Plati, comprenant 26 appartements et, en rez-de-chaussée, 2 commerces/bureaux ; cette opération faisant donc l'objet de cette loi de désaffectation pour une livraison prévue au second semestre 2019 ;

- enfin, la Villa Del Sol II, sise à proximité de la Villa Del Sol, comprenant 25 à 30 logements pour une livraison fin 2018, début 2019.

Cette dernière opération fut compromise pendant près d'un an, eu égard au prix demandé par le propriétaire jugé trop élevé. Dès lors, la majorité du Conseil National n'eut de cesse de rappeler au Gouvernement de tenir ses engagements publics en lançant au plus tôt une troisième opération domaniale intermédiaire. A la satisfaction des élus, par lettre du 23 novembre dernier, le Gouvernement nous faisait savoir qu'il était parvenu à un accord afin d'acquérir la « Villa Carmelha » - opération dite « Villa Del Sol II » -, laquelle permettrait l'édification, à horizon 2020, d'un immeuble pour nos compatriotes comprenant entre 19 et 25 logements selon la typologie retenue.

Enfin, nous engageons le Gouvernement à poursuivre une réflexion proactive concernant ce type d'opération à taille humaine, à la réalisation plus rapide, et permettant de redynamiser des quartiers tout en favorisant la mixité sociale.

Cette réflexion devra s'intégrer dans une politique prospective de remembrement des quartiers anciens. Une étude urbanistique globale sur les vingt prochaines années paraît aujourd'hui indispensable, eu égard à la raréfaction de terrains vierges pouvant permettre la réalisation de logements domaniaux. Votre Rapporteur pense que c'est à travers cette approche que doit être conçue la politique de préemption active menée par le Gouvernement depuis quelques années sous l'impulsion des élus de cette mandature.

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.