

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES
CONCERNANT LE PROJET DE LOI N° 781,
PRONONÇANT LA DESAFFECTATION DE DEPENDANCES
DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT
(LIEUDIT "LA POTERIE")

(Rapporteur au nom de la Commission des Finances et de
l'Economie Nationale : M. Vincent PALMARO)

La désaffectation d'une parcelle du domaine public de l'Etat au lieudit « la Poterie », qui fait l'objet du présent projet de loi, est l'un des éléments d'un échange négocié par le Gouvernement avec un promoteur privé, par lequel ce dernier, en échange de la cession en pleine propriété d'un terrain sur lequel il pourra bâtir un luxueux immeuble à usage d'habitation, réalisera un certain nombre de prestations bénéficiant aux Monégasques et résidents de la Principauté.

Les biens appartenant au domaine public immobilier étant inaliénables, leur déclassement en vue d'une vente ou de la constitution d'un droit réel au profit d'un tiers ne peut s'envisager que si le critère d' « utilité publique » peut être appliqué au projet qui motive ce déclassement.

En d'autres termes, il appartient au Conseil National d'apprécier le caractère bénéfique pour l'Etat des obligations réciproques constitutives du projet d'ensemble comportant la désaffectation.

La Commission des Finances a donc analysé dans le détail les termes de l'échange envisagé dans le cadre de l'opération dite de « la Poterie ». Elle soumet, par le présent rapport, ses conclusions à l'appréciation du Conseil National.

Avant d'en venir à cet aspect, je voudrais rappeler en quoi consiste la parcelle à désaffecter. Celle-ci est bordée, au sud par l'avenue J. F. Kennedy et le boulevard Louis II, au nord par le boulevard du Larvotto, à l'ouest par l'immeuble « Portobello » ; à l'est, sa limite se tient à une dizaine de mètres environ de la bordure de la voie souterraine d'accès à un parking dépendant du domaine de la S.B.M.

Cette parcelle a aujourd'hui deux destinations différentes : un jardin public, pour une superficie de 714m², et une voie publique (la bretelle d'accès au boulevard du Larvotto depuis l'avenue d'Ostende) sous laquelle d'ailleurs le jardin public se prolonge, d'une superficie de 447,15m². La superficie totale faisant l'objet du déclassement se monte donc à 1161,15 m².

Il est à noter que la réalisation de l'opération immobilière privée sur cette parcelle supposerait la démolition de la bretelle d'accès au boulevard du Larvotto, celui-ci ayant vocation à devenir une « dorsale » de circulation traversant la Principauté de part en part et alimenté par son propre dispositif d'entrées et de sorties. Ces travaux, estimés à 500 000 €, seraient pris à sa charge par le promoteur préalablement à la réalisation de son immeuble.

Venons-en maintenant aux termes de l'échange.

La parcelle de « la Poterie » serait cédée gracieusement au promoteur de l'opération, moyennant, tout d'abord, une contrepartie principale consistant en la cession gracieuse à l'Etat d'une opération immobilière construite et livrée clé en main au 5/7 rue Malbousquet, pour laquelle le promoteur dispose d'ores et déjà d'un permis de construire. Ce bâtiment comporterait 33 logements et 39 emplacements de parking, pour une superficie de plancher vendable de 3641m².

Sur la base du prix consenti par l'Etat pour l'achat d'une partie de l'opération Honoré Labande, soit 10 000 € TTC par mètre carré « monégasque », l'immeuble du 5/7 rue Malbousquet pourrait être valorisé à 36 410 000 €.

Bien entendu, les logements contenus dans cet immeuble seraient loués et attribués par l'Administration des Domaines aux familles monégasques en attente d'un logement. Les 33 logements de cette opération, livrables au 2^{ème} trimestre 2006, le chantier ayant débuté en 2004, sont en effet inclus dans les 836 logements domaniaux que le Gouvernement s'est engagé à faire construire et livrer dans le courant de la législature. La réalisation de l'opération « Malbousquet » et son affectation au logement des Monégasques contribue, par conséquent, à la réalisation du programme pour lequel le Conseil national a été élu. Cet échange entre les opérations « Poterie » et « Malbousquet » s'effectuerait sans soulte ni de part ni d'autre.

Trois autres volets viennent s'ajouter à cet échange : d'une part, le promoteur s'est engagé à construire et à exploiter un « Club des jeunes » destiné prioritairement aux Monégasques et Résidents de la Principauté ; d'autre part, étant propriétaire de parcelles immobilières au 5-7, avenue du Port, il s'est également engagé à les mettre à la disposition de l'Etat pour y reloger provisoirement les personnes âgées du Cap Fleuri, le temps nécessaire à l'opération de réhabilitation totale du bâtiment du Cap Fleuri II. Enfin, un certain nombre d'appartements et locaux commerciaux situés rue de la Turbie ayant été cédés à l'Etat par ce promoteur, il en résultera la possibilité de réaliser une opération de logement domanial dans ce secteur, ce que la Commission considère comme très satisfaisant.

Le Club des jeunes (ou « Complexe de loisirs pour les jeunes ») serait édifié par le promoteur sur des terrains dépendant du domaine public à l'Anse du Portier. A cet effet, une loi de déclassement doit être votée, dont le projet a été déposé sur le Bureau du Conseil National et qui apparaît comme le complément logique et nécessaire du texte que nous examinons présentement.

La création d'un Complexe de loisirs pour les jeunes est une idée ancienne, évoquée à plusieurs reprises et sous différentes formes, mais qui n'a pu se concrétiser jusqu'ici.

Le Conseil National, qui l'a inscrite dans son programme, considère que cette réalisation répond à un besoin caractérisé. A sa demande, le Gouvernement lui a transmis le projet détaillé de ce complexe pour les jeunes, qui comprendrait :

- un bowling de 8 pistes ;
- une patinoire ;
- un hall d'accueil pouvant également être utilisé comme salle d'exposition ;
- un restaurant-bar ;
- une discothèque ;
- une terrasse de couverture pouvant être utilisée à usage de théâtre extérieur.

Suite à des échanges de vues avec le Gouvernement, le Conseil National avait estimé que le projet pouvait être amélioré et rationalisé. La communication des plans définitifs de la construction projetée et de l'état d'avancement de la procédure d'autorisation de construire avaient donc été demandés au Gouvernement.

Le promoteur prendrait à sa charge la totalité de la construction et des aménagements de ce complexe y compris les ouvrages de défense maritime nécessaires. Un bail à construction lui serait consenti à cet effet, au terme duquel l'Etat recouvrerait le plein exercice de son droit de propriété sur le terrain et les ouvrages qui y auraient été édifiés.

Le constructeur assurerait également l'exploitation de ce complexe, qu'il pourrait toutefois déléguer pour partie à des sociétés spécialisées. Le Conseil National a demandé et obtenu qu'un projet de cahier des charges pour l'exploitation de ce complexe soit établi et lui soit communiqué préalablement à l'examen des projets de loi de déclassement.

Ce Complexe de loisirs est un élément important de la politique souhaitée par le Conseil National en faveur des jeunes Monégasques ou habitants de la Principauté. Il est donc essentiel qu'il leur soit accessible, en termes de tarifs et de modalités d'exploitation. Analysant le projet de cahier des charges, la Commission des Finances a relevé avec satisfaction l'obligation pour l'exploitant de définir ses tarifs par référence à ceux pratiqués dans la région économique voisine pour des prestations analogues, et de les faire agréer au préalable par l'Administration.

Cependant, à l'examen attentif du projet de cahier des charges, notre Commission a estimé qu'un certain nombre de précisions complémentaires et d'assurances étaient souhaitables :

- L'exploitation de ce Complexe devrait faire l'objet d'un contrat de concession, auquel serait annexé le cahier des charges, étant bien entendu que toute modification aux termes de la concession ou au cahier des charges devrait – comme c'est la règle – faire l'objet d'une consultation de la Commission mixte des concessions de service public.
- Une liste des prestations proposées par le complexe devrait être définie, en vue de l'établissement des références et de la fixation des tarifs. Cette liste devrait inclure également les "prestations annexes" telles que nourriture ou boissons. L'ensemble des prestations principales et annexes devraient faire l'objet d'une tarification établie par référence à la région économique voisine. Dans le cas de la discothèque, ces tarifs devraient être proches de ceux d'établissements situés dans la région et fréquentés par des jeunes à revenus moyens.
- La Commission estime que les tarifs préférentiels devraient bénéficier à tous les Monégasques ou Résidents de la Principauté âgés de moins de vingt-cinq ans, quel que soit le lieu où ils sont scolarisés, en particulier parce qu'il ne serait pas logique de pénaliser les jeunes, qui poursuivent des études supérieures à l'étranger.
- Les horaires d'ouverture et/ou l'amplitude horaire, éventuellement différenciés en fonction de la tranche d'âge considérée devraient être précisés contractuellement. Il est évidemment indispensable de prévoir une ouverture nocturne pour la tranche d'âge « haute » dans la clientèle des jeunes.
- Les modalités d'accès à la salle polyvalente et celles concernant l'organisation de goûters d'anniversaire (ou « boums ») devraient être précisées contractuellement.
- Un calendrier de démarrage, d'achèvement des travaux et de mise en service du Complexe devrait être officialisé. La Commission demande la confirmation expresse que les travaux de construction seront achevés avant fin 2007.

La Commission a relevé que ce Club de jeunes aurait une gestion privée, respectueuse toutefois d'un cahier des charges établissant un certain nombre d'obligations de service public. Cette formule lui paraît la plus efficace et celle, au surplus, qui présenterait la souplesse voulue, s'agissant de gérer des attractions de nature commerciale auprès d'une clientèle payante. En ce sens, le futur « Complexe de loisirs » se distingue de ce que l'on pourrait appeler un « lieu d'animation » tel que le « Centre de la jeunesse Princesse Stéphanie », qui est avant tout un lieu de rassemblement pour les jeunes, où une vaste palette d'activités à caractère

essentiellement éducatif ou pédagogique est proposée. Les deux entités sont tout à fait complémentaires, mais de nature différente.

Enfin, soucieuse de l'intérêt des riverains, notre Commission a souhaité l'abandon ou, à tout le moins, une réduction substantielle du « signe architectural » prévu en superstructure et qui présente l'inconvénient d'obstruer certains dégagements des immeubles du voisinage. L'Ordonnance portant plan d'urbanisme de ce secteur, nécessaire à la réalisation de cet ouvrage, devrait tenir compte de cette suppression. Ce texte est attendu du Gouvernement dans les meilleurs délais, pour un démarrage rapide des travaux.

La Commission des Finances tient à rappeler que la construction de ce « Club de jeunes » n'est pas le premier projet utilisant les terrains de l'Anse du Portier. Or, au plan technique, s'était chaque fois posée la question de la protection de l'ouvrage contre les mouvements de la mer. En l'occurrence, le dossier dont nous avons été rendus destinataires nous indique que le promoteur a fait effectuer des études pour la construction d'un ouvrage de défense en avancée sur la mer, et comportant, à titre complémentaire, un système de rideau métallique mobile, l'ensemble étant entièrement à sa charge. La Commission souhaite toutefois que le Gouvernement lui confirme la faisabilité et l'adéquation de ces ouvrages à la situation de risque rencontrée.

La désaffectation du terrain de la « Poterie » permet également de définir un processus de réhabilitation du Cap Fleuri II. En l'espèce, la difficulté était celle de la phase de transition, pendant laquelle les pensionnaires de cet établissement devraient être relogés. Le promoteur de l'opération « Poterie » ayant consenti à l'Etat une promesse de bail pour trois ans sur des terrains lui appartenant 5-7, avenue du Port, le relogement provisoire des pensionnaires du Cap Fleuri pourrait s'effectuer sur des bâtiments temporaires à édifier sur ces terrains. La mise en place de ce dispositif d'accueil pourrait débiter dès l'an prochain. Le Conseil National appelle l'attention du Gouvernement sur la nécessité de conduire les études de réhabilitation du Cap Fleuri en même temps que l'aménagement du site de l'avenue du Port, de manière que les travaux au Cap Fleuri puissent débiter sitôt les personnes âgées relogées.

Par ailleurs, le Conseil National demande que cette opération puisse se traduire non par une location mais par un achat de l'ensemble des parcelles du 5-7 avenue du Port, qui permettraient, ultérieurement, de réaliser d'autres opérations d'intérêt public, telles que la construction de surfaces à usage professionnel, associatif, voire de logements pour les Monégasques.

Dernière opération liée à la désaffectation du terrain de la « Poterie », le rachat de locaux à la rue de La Turbie pour y effectuer une opération immobilière permettant la création de logements domaniaux doit donner lieu à confirmation par le Gouvernement qu'une promesse de cession a bien été signée, et que les deux parties sont donc, à tout le moins, d'accord « sur la chose et sur le prix ».

La Commission des Finances demande au Gouvernement de confirmer explicitement son accord sur l'ensemble des engagements résultant des demandes de la Commission des Finances contenues dans le présent rapport.

Sous le bénéfice de cette confirmation du Gouvernement et de l'ensemble des commentaires et observations qui viennent d'être formulés, la Commission des Finances recommande au Conseil National l'adoption du présent projet de loi.