D-1-16
3 mai 2016

PROJET DE LOI
PRONONÇANT 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.

S'agissant du processus d'élaboration de ce texte, de nombreux échanges sont intervenus entre le Conseil National et le Gouvernement Princier, échanges qui se sont révélés particulièrement fructueux, notamment lors de différentes commissions plénières d'étude.

En effet, animé par un esprit constructif, le Gouvernement a souhaité tenir compte des observations qui ont pu être formulées à cette occasion par les conseillers nationaux, ce qui a conduit, d'un commun accord, à retenir la solution consistant à procéder dans le même temps au retrait du projet de loi n° 941 et au dépôt du présent texte.

C'est encore dans cet esprit, et soucieux de la qualité des informations des conseillers nationaux, que le Gouvernement a communiqué, dans le cadre de ces discussions, d'importants documents d'ordre technique et urbanistique au Conseil National. En particulier, et compte tenu du caractère exceptionnel de l'opération, trois documents, destinés à présenter de manière la plus complète possible la nature de l'opération, ont été communiqués par le Gouvernement Princier, indépendamment du document de référence pour tout projet de loi de désaffectation que constitue le plan parcellaire. En l'occurrence, un carnet de plans intitulé « *Composantes immobilières de l'extension en mer - C2015-0942 en date du 10 juillet 2015* », un carnet de plans référencé « *Urbanisation en mer – cessions projetées – P2015-081 en date du 10 juillet 2015* », ainsi que l'intégralité du traité de concession de la conception, réalisation et commercialisation du quartier « l'Anse du Portier » qui comporte en particulier, en son annexe 11.b, l'« *avant-projet d'état descriptif de division en volumes immobiliers* ».

Quant au plan juridique, il convient en premier lieu 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

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 la totalité de l'emprise occupée par l'infrastructure maritime dite de « *l'Anse du Portier* », ce qui emportera l'entrée dans le domaine public de la totalité des volumes situés au-dessus et au-dessous de ladite emprise.

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.

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

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

- 55.000 m² (plus ou moins 5 %) de surfaces vendables correspondant à des logements de type collectif et individuel (hors espaces communs et logements de gardien) et leurs surfaces extérieures associées (terrasses, loggias, jardins, toitures terrasses accessibles) ;
- 3.500 m² (plus ou moins 5 %) de surfaces vendables correspondant à des commerces ;

- deux niveaux de sous-sols comportant 480 places (plus ou moins 5 %) de stationnement, des stationnements deux-roues, des locaux techniques, des caves et des locaux annexes.

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

Pour être complet, il est expressément 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, tel que défini précédemment, lequel s'inscrira, de ce point de vue, dans le respect des règles d'urbanisme déterminées par l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013 portant délimitation et règlement d'urbanisme du secteur des quartiers ordonnancés, modifiée. 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'opérera 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, et sur la base des informations portées à la connaissance de l'Assemblée par le Gouvernement figurant au carnet de plans intitulé « *Urbanisation en mer – cessions projetées – P2015-081 en date du 10 juillet 2015* », précité.

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'emprise de l'infrastructure maritime dite de « l'Anse du Portier », ainsi que les volumes situés au-dessus et au-dessous de ladite emprise. »

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.

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