

**659<sup>ème</sup> Séance**

Séance Publique  
du jeudi 22 juin 2006

# DÉBATS

DU

# CONSEIL NATIONAL

ANNEXE AU JOURNAL DE MONACO  
DU 2 MARS 2007 (N° 7.797)

---

---

**Compte rendu intégral des séances publiques du Conseil National**

---

---

## SOMMAIRE

---

### DISCUSSION DE DEUX PROJETS DE LOI :

- 1) Projet de loi, n° 783, prononçant la désaffectation, dans le quartier de Saint-Roman, de parcelles dépendant du domaine public de l'Etat (p. 2648);
- 2) Projet de loi, n° 756, relatif à la copropriété des immeubles bâtis (p. 2669).

**PREMIERE SESSION ORDINAIRE  
DE L'ANNEE 2006**

—  
**Séance publique  
du jeudi 22 juin 2006**  
—

*Sont présents* : M. Stéphane VALERI, Président du Conseil National ; M. Claude BOISSON, Vice-Président ; M. Bruno BLANCHY, Mme Brigitte BOCCONE-PAGÈS, MM. Alexandre BORDERO, Claude CELLARIO, Jean-Michel CUCCHI, Mmes Michèle DITTLLOT, Catherine FAUTRIER, MM. Jean-Charles GARDETTO, Thomas GIACCARDI, Jean-Pierre LICARI, Bernard MARQUET, Jean-Luc NIGIONI, Fabrice NOTARI, Vincent PALMARO, Mme Christine PASQUIER-CIULLA, M. Jean-Joseph PASTOR, Mme Anne POYARD-VATRICAN, MM. Daniel RAYMOND, Henry REY, Jacques RIT, Jean-François ROBILLON, Christophe SPILLOTIS-SAQUET, Conseillers Nationaux.

*Assistent à la séance* : S.E. M. Jean-Paul PROUST, Ministre d'Etat ; M. Franck BIANCHERI, Conseiller de Gouvernement pour les Finances et l'Economie ; M. Denis RAVERA, Conseiller de Gouvernement pour les Affaires Sociales et la Santé ; M. Gilles TONELLI, Conseiller de Gouvernement pour l'Equipement, l'Environnement et l'Urbanisme ; M. Rainier IMPERTI, Conseiller de Gouvernement pour les Relations Extérieures ; M. Paul MASSERON, Conseiller de Gouvernement pour l'Intérieur ; M. Robert COLLE, Secrétaire Général du Ministère d'Etat ; Mme Mireille PETTITI, Directeur des Affaires Juridiques.

*Assurent le Secrétariat* : Mme Valérie VIORA-PUYO, Secrétaire Générale du Conseil National ; Mlle Anne EASTWOOD, Chargé de Mission pour les Affaires Juridiques ; Mme Christine SIRIER, Chargé de Mission pour les Affaires Sociales ; Mme Laurence GUAZZONNE-SABATE, Secrétaire ; M. Olivier PASTORELLI, Administrateur ; Mlle Séverine CANIS, Rédacteur Principal.

—  
La séance est ouverte, à 18 heures, sous la présidence de M. Stéphane VALERI.

**M. le Président.-** Monsieur le Ministre, Messieurs les Conseillers de Gouvernement, Chers Collègues, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, la séance est ouverte.

Pour cette dernière séance publique de la session ordinaire de printemps, je vous rappelle que le premier point de l'ordre du jour est retransmis en direct sur la chaîne câblée « Monaco Info » et l'intégralité de notre soirée sur le site internet du Conseil National [www.conseilnational.mc](http://www.conseilnational.mc).

L'ordre du jour appelle normalement, en premier lieu, selon l'article 70 du Règlement intérieur du Conseil National, l'annonce des projets de loi et des propositions de loi déposés sur le Bureau de notre Assemblée depuis la dernière séance publique de lundi dernier, le 19 juin 2006.

Aucun texte nouveau ne nous étant parvenu, nous passons directement au point suivant de notre ordre du jour avec l'examen du projet de loi, n° 783, prononçant la désaffectation, dans le quartier de Saint-Roman, de parcelles dépendant du domaine public de l'Etat

**DISCUSSION DE DEUX PROJETS DE LOI**

1. *Projet de loi, n° 783, prononçant la désaffectation, dans le quartier de Saint-Roman, de parcelles dépendant du domaine public de l'Etat.*

Nous allons tout d'abord écouter l'exposé des motifs de ce projet de loi, dont Madame la Secrétaire Générale va nous donner lecture.

**Mme la Secrétaire Générale.-**

**EXPOSÉ DES MOTIFS**

L'actuelle pénurie de logements domaniaux et l'impérieuse nécessité de remédier d'urgence à cette situation ont conduit le gouvernement princier à entreprendre la recherche de solutions autres que celles habituellement retenues, savoir la construction par l'Etat en qualité de maître d'ouvrage de bâtiments neufs ou l'acquisition d'appartements mis à la vente sur le marché immobilier.

Dans cette perspective, il est apparu opportun de rechercher un accord avec le promoteur privé en charge de la réalisation du programme de constructions projeté dans le quartier de Saint Roman et dénommé « opération immobilière du Testimonio ».

Le montage juridique envisagé de cette opération se fonde pour l'essentiel sur un échange.

En effet, l'Etat céderait au promoteur privé considéré l'un des deux immeubles dont la construction est projetée sur l'îlot n° 2 de la zone 6 du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto, savoir le bâtiment B3 dont l'achèvement n'est pas prévu avant 2009-2010.

En contrepartie, ledit promoteur procéderait à la dation de logements neufs, dont l'achèvement est prévu pour 2007, situés dans l'immeuble Teotista sis aux 8, 10, 12 et 28, avenue Hector Otto.

Par ailleurs, la construction, pour le compte de l'Etat, par ce promoteur privé dans le cadre de l'opération susmentionnée, du second immeuble d'habitation, savoir le bâtiment B2, pourrait être achevée fin 2007.

Dès lors, cette transaction permettrait à l'Etat de disposer dans des délais plus brefs, d'appartements pouvant être donnés à bail à des nationaux en attente d'un logement.

Cet échange, dont l'utilité publique est directement liée aux possibilités offertes quant au logement de Monégasques, ne peut toutefois se concrétiser qu'après la désaffectation des parcelles de terrain et de certains volumes de îlot n° 2 de la zone 6 du quartier des Bas-Moulins et du Larvotto, qui dépendent en effet du domaine public de l'Etat.

Ces parcelles sont effectivement, pour l'essentiel, affectées à l'usage du public, tel le square Testimonio, le reste étant constitué de biens accessoires à la dépendance domaniale principale, tels les talus, ou de biens inclus dans l'emprise des « délaissés S.N.C.F ».

La désaffectation de ces parcelles s'avère donc nécessaire, d'une part, pour permettre la cession de l'immeuble susmentionné (bâtiment B3) au promoteur privé dont s'agit, d'autre part, en raison du fait que la destination du futur immeuble domanial (bâtiment B2) s'accommode mal du régime de la domanialité publique et nécessite d'être soumis à celui de la domanialité privée.

Ces parcelles du quartier de Saint Roman comprennent essentiellement deux terrains dont la superficie est respectivement de 5.653 m<sup>2</sup> (article premier) et de 1.157 m<sup>2</sup> (article 2), séparés par une voie publique, le boulevard du Larvotto, le premier terrain accueillant l'immeuble destiné à être cédé au promoteur privé et, outre une crèche, le bâtiment à usage d'habitation que conservera l'Etat en pleine propriété. Cette dernière construction s'étendra également au second terrain, à l'exclusivité de toute autre.

Par ailleurs, des volumes situés sous ou sur la voie publique susvisée sont également concernés (articles 3 à 5). Ils seront utilisés dans le cadre de la construction de l'immeuble domanial précité, étant précisé que ces implantations sont conformes aux dispositions de l'article 3.2.2 du chapitre 2 « Dispositions applicables à l'îlot n° 2 de la zone n° 6 » du titre VII de l'ordonnance souveraine n° 16.094 du 5 décembre 2003 modifiant l'ordonnance souveraine n° 15.628 du 13 janvier 2003 portant délimitation, plans de coordination et règlement particulier d'urbanisme, de construction et de voirie du quartier ordonnancé des Bas-Moulins et du Larvotto.

Aussi, conformément à l'article 33 de la Constitution, l'intervention du législateur est-elle requise afin que soit prononcée, dans le quartier de Saint Roman, la désaffectation des parcelles et des volumes susmentionnés.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

**M. le Président.-** Je vous remercie, Madame la Secrétaire Générale.

Je donne maintenant la parole à Monsieur Daniel RAYMOND pour la lecture du rapport qu'il a établi au nom de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

**Mme Daniel RAYMOND.-** Merci, Monsieur le Président.

Le projet de loi, n° 783, prononçant la désaffectation dans le quartier de Saint-Roman de parcelles dépendant

du domaine public de l'Etat, plus couramment désigné sous le nom de « Testimonio », appellation du projet immobilier qui le sous-tend, a été déposé sur le bureau du Conseil National le 17 juin 2004.

Depuis lors, il a fait l'objet d'une attention constante, se traduisant par de nombreuses correspondances et réunions. D'emblée, il est apparu en effet que ce projet de loi revêtait une importance particulière, du fait des conséquences dont il était porteur. Toutefois, avant de revenir sur l'historique de l'examen de ce projet, la Commission des Finances a souhaité réitérer un certain nombre de considérations d'ordre général qui constituent, en quelque sorte, sa ligne directrice en matière de désaffectations de terrains publics.

En premier lieu, la Commission tient à rappeler, bien que cela doive constituer une évidence pour tous les observateurs de bonne foi, qu'elle n'est nullement hostile au principe même de la désaffectation de terrains publics pour réaliser des opérations immobilières ou d'urbanisation constitutives de projets privés. Le dogme que l'on a pu entendre énoncer çà ou là : « A terrain public, construction publique » ne reflète donc pas l'avis majoritaire de la Commission qui, du reste, à plusieurs reprises déjà, a proposé au Conseil National de voter en faveur de projets de désaffectation. L'exemple de l'opération « Poterie-Portier », est particulièrement significatif à cet égard, la Commission ayant accepté la désaffectation d'un très beau terrain en bordure de mer, en échange :

- de l'édification d'un immeuble social livré « clés en mains » rue Malbousquet, qui permettra prochainement à trente trois familles monégasques d'être logées,
- de la réalisation d'un « Club des jeunes » avec notamment trois équipements phares : un bowling, une patinoire et une discothèque, à tarifs préférentiels pour la jeunesse, équipement récréatif extrêmement attendu, sur l'anse du Portier,
- de la vente effective, par le bénéficiaire de la désaffectation à l'Etat, d'un terrain situé 5-7 avenue du Port pour l'édification d'une maison de retraite médicalisée pour nos aînés.

Ce premier point étant clarifié, reste que les désaffectations ne sauraient s'effectuer de n'importe quelle manière et à n'importe quelles conditions. La Commission des Finances se doit en effet d'examiner les projets à l'aune de l'intérêt général, conformément à la règle fondamentale que le Conseil National s'est fixée et qu'il a eu maintes fois l'occasion de rappeler. En d'autres termes, et puisque tout projet de désaffectation trouve place dans les termes d'un échange entre l'Etat et des partenaires privés, il convient de veiller à ce que cet

échange soit équilibré, c'est-à-dire que les intérêts publics ne soient pas lésés. Pour l'exprimer d'une manière positive avec une terminologie contemporaine, tout projet comportant une désaffectation de terrain public doit pouvoir s'analyser comme une opération « gagnant-gagnant » dont profiteront l'une et l'autre des parties en présence.

Le Conseil National, dans le cadre de ses prérogatives budgétaires, doit veiller à la sauvegarde des deniers de l'Etat. C'est pourquoi il est de l'essence même de sa mission d'examiner, à l'occasion d'un projet de désaffectation, le détail des conditions économiques et financières dans lesquelles le Gouvernement envisage le transfert à un ou plusieurs opérateurs privés de droits réels sur des biens immobiliers. Faute de ces éléments, la Commission serait amenée à considérer que son information est incomplète et qu'elle ne saurait de ce fait recommander au Conseil National d'approuver le projet qui lui est soumis.

En l'espèce, et comme vous l'avez sans doute constaté lorsque vous en avez pris connaissance, l'exposé des motifs du projet de loi, n° 783, ne comporte absolument aucun élément répondant à la préoccupation qui vient d'être exprimée. Les seuls chiffres annoncés par le Gouvernement dans sa présentation sont ceux exprimant la superficie des terrains à déclasser.

A la demande du Conseil National, le Gouvernement a donc produit une note plus précise, en date du 2 juillet 2004, dans laquelle figurent des données détaillées, tenant compte notamment du souhait exprimé entre-temps par le Conseil National que la résidence hôtelière bâtie sur les terrains « ex-RMC », terrains que le Gouvernement, avec l'accord de l'ancien Conseil National, avait concédé en bail emphytéotique à un opérateur privé, soit transformée à usage d'habitation afin de compléter l'offre de logements domaniaux disponible à moyen terme.

Cette note donnait en outre la description succincte de l'opération B2/B3 de Testimonio :

- le bâtiment B2 offre la possibilité de construire un total de 93 logements représentant une surface vendable de l'ordre de 13.670 m<sup>2</sup> ainsi que 200 places de parking destinées aux occupants des habitations ;
- le bâtiment B3 peut développer une superficie construite de 8.560 m<sup>2</sup>, pour un total de 65 logements ;
- un parking de dissuasion de 585 places pourrait également être édifié dans le cadre de cette opération.

Quant aux éléments financiers (coût de la construction du B2), ils faisaient l'objet des indications suivantes :

- sans parking de dissuasion : 66 M€ HT, soit 4.828 €/m<sup>2</sup> (parkings réglementaires compris soit 200 emplacements) ;
- avec parking de dissuasion : 92 M€ HT. L'édification du parking de dissuasion implique en effet des travaux de terrassement extrêmement importants. Au total, son coût serait de 26 M€ HT soit 4.444 € par place.

La Commission a noté à ce propos une erreur matérielle dans la note du Gouvernement : le prix unitaire de la place serait de 44.444 € et non de 4.444 €. Elle a saisi cette occasion pour établir la comparaison avec le parking de l'IM2S dont on rappellera le coût de plus de 80.000 € la place.

Les termes de l'échange se présentaient donc comme suit, étant observé que la Commission a tenu à ne prendre en compte que les chiffres du Gouvernement, tels quels, se refusant à porter aucune appréciation critique sur la méthode employée et sur les valorisations qui en résultent :

- la charge foncière du bâtiment B3, c'est-à-dire l'incidence du prix du terrain par m<sup>2</sup> vendu, s'établit selon les chiffres du Gouvernement, après négociation, à 4.448 €/m<sup>2</sup> HT, soit une contre-valeur de 38 M€ HT pour les 8.560 m<sup>2</sup> bâtissables ;
- pour ce qui est de l'opération « Teotista », dont une partie des logements était proposée dans l'échange par le promoteur, trois variantes étaient envisagées, la dernière consistant à modifier la réglementation de manière à ce que l'immeuble puisse comporter 17 étages (au lieu de 13 actuellement), l'Etat achetant les capacités de construction nouvelles offertes par la réglementation modifiée, moyennant un prix de 5.600 €/m<sup>2</sup> soit au total 11,2 M€ HT.

Privilégiant cette troisième solution ainsi que la réalisation du parking de dissuasion, la note du Gouvernement faisait apparaître que, pour réaliser cette opération, l'Etat aurait à verser au promoteur, en plus de la cession du terrain, une soulte de 65 M€ HT.

S'agissant par ailleurs de la location de la résidence hôtelière de RMC, le Gouvernement indiquait que le promoteur proposait de la louer à l'Etat pour une période de 15 ou 20 ans, sur la base d'un prix de 1,124 M€ HT/an, pour 28 logements répartis en 6 F1, 6 F2 et 16 F3, représentant une surface totale de 2.962 m<sup>2</sup>.

Lors de la Commission Plénière d'Etude du 5 août 2004, le Conseil National, réexaminant l'ensemble du dossier et plus particulièrement les réponses adressées par le Gouvernement aux questions de la Commission des Finances qui s'était réunie entre-temps, émettait de sérieux doutes quant à la préservation des intérêts de la

collectivité par les termes de l'échange proposés. En particulier, les élus marquaient leur étonnement de constater qu'un seul opérateur avait été consulté pour la réalisation de cette opération, ce qui place d'emblée l'Etat en situation de faiblesse dans la négociation. S'agissant plus particulièrement du prix de location de la résidence hôtelière « ex-RMC », le Conseil National relevait que celui-ci était particulièrement élevé, puisque le total des loyers sur quinze ans de la résidence hôtelière s'élèverait à 6.000 €/m<sup>2</sup> alors que l'achat en pleine propriété des appartements à édifier dans le cadre de l'opération « Teotista » revenait à 5.600 €/m<sup>2</sup>.

Prenant en considération cette dernière remarque, le Gouvernement informait le Conseil National, par lettre en date du 24 septembre 2004, qu'après une nouvelle négociation, le prix de location de la résidence hôtelière pouvait être ramené à 800.000 € HT/an.

Le 20 octobre 2004, le Conseil National, réuni en Commission plénière d'étude, marquait son inquiétude quant aux conditions de négociation avec le promoteur, puisque le coût de location avait pu être réduit aussi sensiblement, sans modification d'aucun autre paramètre. A cette occasion, le Conseil National confirmait son sentiment général sur ce dossier, à savoir que les intérêts de l'Etat n'avaient pas été suffisamment pris en compte.

Réuni en Commission Plénière en présence du Gouvernement le 26 octobre 2004, ce projet de désaffectation faisait à nouveau l'objet d'un examen approfondi. L'absence de mise en concurrence de différents opérateurs était à nouveau pointée comme la cause d'un projet pénalisant pour les finances publiques. Lors de cette réunion, le Conseil National avançait pour la première fois l'idée que l'assiette foncière de « Testimonio » pourrait faire l'objet d'une urbanisation différente, permettant de mieux exploiter la surface de ce terrain qui offre l'avantage rarissime d'être à la fois de grande taille et extrêmement bien situé.

L'Ordonnance Souveraine n° 16.094 du 5 décembre 2003, qui fixe les règles d'urbanisme de ce secteur, autorise en effet sur le terrain « Testimonio » l'édification d'un volume « noble » de type mini-tour de 18 étages sur rez-de-chaussée, orienté à 360° et bénéficiant d'une vue et d'un ensoleillement exceptionnels. Dans le projet présenté par l'opérateur privé, ce bâtiment (dit B3) serait affecté à la promotion privée, tandis que d'autres volumes bâtis, qualifiés B2 ci-après, seraient proposés pour l'habitat domanial. Il est prévu que l'implantation dans le site de ces bâtiments domaniaux soit la suivante :

A. Un premier corps de bâtiment situé le long du boulevard du Larvotto ;

B. Un immeuble-pont qui enjambrerait le boulevard du Larvotto, c'est-à-dire la voie rapide ;

C. Un immeuble dont l'emprise serait située au niveau de l'avenue Princesse Grace.

A. Le bâtiment situé le long du boulevard du Larvotto comporterait un rez-de-chaussée + 6 étages et disposerait d'une vue au sud occultée en grande partie par les immeubles à haut gabarit implantés sur le front de mer (Monte-Carlo Bay, Rocabella et Méridien).

Ce bâtiment ne disposerait que d'une seule façade, exposée au sud, le long du Boulevard du Larvotto.

Il s'agit d'un « immeuble-tiroir » accolé aux murs de soutènement du parking de dissuasion dont la conception est consommatrice de beaucoup d'espace (ratio moyen par appartement de l'ordre de 147 m<sup>2</sup>) du fait de la nécessité de disposer d'une fenêtre par pièce habitable sur l'unique façade sud. C'est la raison pour laquelle les 13.670 m<sup>2</sup> de surface habitable ne représenteraient que 93 logements.

B. L'opération B2 comprendrait également un immeuble-pont (rez-de-chaussée + 5 niveaux, type « restauroute ») qui enjambrerait le boulevard du Larvotto : celui-ci serait effectivement bâti à cheval sur cette grande voie de circulation, avec une vue au sud occultée par l'élévation des façades de l'hôtel du Larvotto offrant ainsi des conditions d'habitabilité et de confort des plus douteuses pour l'habitation.

C. Enfin, la partie d'immeuble composé d'un rez-de-chaussée + 4 niveaux situé en contrebas au niveau du Boulevard Princesse Grace serait adossée au mur de soutènement du boulevard du Larvotto, en mono-exposition : cet immeuble n'aurait pas vocation à être de l'habitation, mais semble plutôt voué à une affectation du type tertiaire beaucoup plus adaptée à sa configuration.

Ce sont donc indiscutablement les locaux les moins nobles et les plus coûteux en prix de revient qui seraient achetés au prix fort par l'Etat à l'opérateur privé et qui seraient ainsi réservés à nos compatriotes.

Le Conseil National aurait souhaité encourager une opération équitable : or, il est évident que celle-ci ne l'est pas et que l'opérateur a la part belle : il confine dans les basses zones le logement domanial en exploitant des volumes difficilement habitables, fermés, exposés à une seule façade ou en double-exposition (Est/Ouest) à cheval sur le boulevard du Larvotto...

L'Etat pourrait tirer un bien meilleur parti de ce site qui représente un des derniers terrains dont il est propriétaire et qui pourrait très harmonieusement donner un habitat de qualité, tout en préservant à la fois les intérêts d'un promoteur et ceux de l'Etat, sous réserve, bien entendu, de modifier l'Ordonnance

Souveraine. Ceci, on le sait, ne relève pas d'une démarche insurmontable du fait que l'objectif est pleinement louable :

- obtenir plus pour notre économie ;
- obtenir plus en logements de qualité pour nos compatriotes.

C'est en ce sens qu'une étude de faisabilité a retenu l'attention du Conseil National. Transmise officiellement au Gouvernement à la date du 7 décembre 2004, elle repose sur un parti-pris différent de celui du texte existant.

Il s'agirait de modifier la réglementation d'urbanisme de ce secteur, afin de permettre l'édification de deux immeubles de respectivement 17 et 22 étages, offrant dans les deux cas des locaux beaucoup mieux exposés, d'un meilleur ratio d'habitabilité, avec une surface d'ensemble supérieure. La surface totale de plancher bâtissable serait de 35.560 m<sup>2</sup> (au lieu des 22.230 m<sup>2</sup> du projet gouvernemental) et le bâtiment B2, situé le plus à l'est et qui pourrait constituer la partie domaniale de l'opération, offrirait un potentiel de 120 logements (au lieu des 78 du projet gouvernemental).

Le 15 mars 2005, lors d'une Commission Plénière d'Etude, le projet de désaffectation n° 783 était à nouveau abordé à la lumière de cette étude de faisabilité. Le Gouvernement indiquait en avoir pris connaissance et estimait inopportun de s'engager dans cette voie car son propre projet permet l'édification d'un grand espace vert de plain-pied qui ne saurait exister dans le cas de deux immeubles sur un socle commun. De son côté, le Conseil National faisait observer que l'étude de faisabilité montrait que l'édification de deux bâtiments permettait non seulement de conserver le jardin, mais d'en augmenter la surface.

Revenant une nouvelle fois sur ce dossier en présence du Gouvernement lors de la Commission Plénière d'Etude, le Conseil National insistait à nouveau pour que le Gouvernement poursuive l'étude d'une modification du règlement d'urbanisme, permettant d'édifier deux immeubles, ce qui aboutirait à une bien meilleure utilisation de ce terrain. Le Gouvernement, de son côté, s'en tenait à ses premières déclarations concernant le jardin et contestait en outre que les appartements situés dans les deux bâtiments bénéficieraient d'une vue plus dégagée que ceux de l'immeuble-pont et de l'« immeuble-tiroir » qui résulteraient de l'application du règlement d'urbanisme en vigueur.

Depuis cette date, et en dépit des attentes du Conseil National, le Gouvernement n'a, à aucun moment, essayé d'infléchir son point de vue pour se rapprocher des souhaits exprimés, développés et largement argumentés par notre Assemblée.

Un dernier point a été fait lors de la Commission Plénière d'Etude du 23 mai 2006, hors présence du Gouvernement, au cours de laquelle j'ai remis, étant donné mon absence, une note explicative reprenant les arguments critiques précédemment exposés envers le projet gouvernemental et plaidant à nouveau pour une opération fondée sur un principe essentiel d'équité entre l'opérateur privé et la puissance publique.

Tirant les conséquences des discussions et des débats contradictoires intervenus en Commission Plénière d'Etude, la Commission des Finances s'est ensuite réunie à deux reprises, les 7 et 14 juin dernier, pour prendre position sur ce dossier et établir le présent rapport. Les élus de l'UP, représentant la majorité des membres de la Commission, ont souhaité, compte tenu des arguments précédemment développés, que le rapport de la Commission conclue au rejet de la désaffectation proposée, tout en regrettant que le Gouvernement soit resté sourd aux demandes formulées depuis plus d'un an et demi par le Conseil National, visant à la réalisation de cet important chantier pour les Monégasques à des conditions plus équitables pour l'Etat, qui auraient pu aboutir à un démarrage effectif de l'opération depuis de nombreux mois si le Gouvernement s'était montré plus « proactif » sur ce dossier.

Une minorité d'élus, parmi lesquels les élus de l'UNAM, ont néanmoins voté contre l'adoption du présent rapport, précisant que l'UNAM entendait voter en Séance Publique en faveur du projet de loi de désaffectation. L'UNAM considère en effet que la réalisation, à moyen terme, de logements domaniaux et d'équipements publics comme par exemple la construction d'un parking et d'une crèche, est indispensable dans ce quartier Est de Monaco. En raison de l'absence des représentants du RPM et de PFM lors de la Commission ayant procédé au vote du présent rapport, nous ne connaissons pas leur position. Il en va de même pour la représentante du PM, qui ne fait pas partie de la Commission des Finances.

Dès lors, la Commission des Finances souhaite, à la majorité, appeler le Conseil National à voter contre le présent projet de loi de désaffectation.

La Commission tient à souligner, pour qu'il n'y ait nulle ambiguïté à ce propos, qu'elle ne préconise pas nécessairement l'adoption de la solution alternative qu'elle a examinée au travers de l'étude de faisabilité précitée. Il lui apparaît en effet que celle-ci n'est pas nécessairement la meilleure option possible. En revanche, elle lui paraît incontestablement bien préférable à la solution actuelle voulue par le Gouvernement, ce qui devrait légitimement conduire à repenser le dossier de l'opération « Testimonio » dans son ensemble.

S'efforçant de conclure sur l'ensemble des considérations qui précèdent, votre Rapporteur tient à insister une nouvelle fois sur le fait que la Commission des Finances n'est nullement hostile au principe de la désaffectation de terrains publics et aurait, de ce fait, pu accueillir favorablement le projet de désaffectation du terrain « Testimonio », pour autant que celui-ci :

- ait tiré le meilleur parti possible du terrain « Testimonio » aussi bien en matière de logements, de bureaux, de commerces, de services publics (tels que crèche ou école) qu'en ce qui concerne la capacité du parking de dissuasion ;
- ait donné lieu à une procédure de consultation auprès de différents opérateurs privés ayant les capacités de réalisation de l'opération envisagée.

Le projet de loi, n° 783, tel qu'il a été examiné par la Commission des Finances à la lumière des différents développements qui précèdent, ne répond à aucune de ces conditions puisqu'il ne comporte :

- ni une offre financière intéressante pour l'Etat ;
- ni une optimisation urbanistique du potentiel de ce terrain, qui présente pourtant un caractère exceptionnel tant par sa surface que par sa situation.

En conséquence, la Commission des Finances est d'avis, à la majorité, que le Conseil National rejette ce projet de loi.

Toutefois, il doit être bien clair pour tout le monde qu'en prenant cette position, la Commission des Finances n'entend nullement bloquer ou renvoyer *sine die* la valorisation de ces terrains. Bien au contraire, l'inscription à l'ordre du jour de ce projet de désaffectation et son rejet par l'Assemblée, dans l'hypothèse où une majorité des élus suivrait les recommandations de la Commission, a pour objectif de relancer la réflexion du Gouvernement sur les possibilités d'utilisation de ces terrains au mieux des intérêts de l'Etat et de nos compatriotes, alors qu'aucune suite n'a été donnée par le Gouvernement sur ce dossier depuis plus de 18 mois.

S'appuyant sur une étude de faisabilité différente concernant ces terrains, et soulignant en outre que la solution qu'elle a évoquée n'est peut-être pas la seule possible, la Commission des Finances souhaite que le Conseil National appelle solennellement l'attention du Gouvernement sur la possibilité de mieux faire et dans les délais les plus rapides pour ce projet, en le traitant différemment. En revoyant les dispositions urbanistiques applicables, il apparaît possible de mieux exploiter le potentiel que représentent ces terrains, dans l'intérêt de tous, c'est-à-dire en conciliant :

- l'intérêt des Nationaux, qui pourront bénéficier d'un plus grand nombre de logements plus rationnellement conçus ;
- l'intérêt à la fois financier et moral de l'Etat, qui, grâce à une procédure de consultation auprès des opérateurs, mettra en pratique dans ses rapports avec les opérateurs privés les principes d'éthique et de transparence voulus par S.A.S. le Prince Souverain, et pourra faire un choix en connaissance de cause sur la base de ce qu'il considérera comme étant la meilleure offre ;
- et l'intérêt du promoteur privé retenu pour une opération dont il n'est pas besoin de souligner le caractère extrêmement attractif pour ses clients.

Je vous remercie.

**M. le Président.-** Je vous remercie, Monsieur Daniel RAYMOND, pour votre rapport.

Je tiens à vous rappeler les dispositions de l'article 83 de notre Règlement intérieur qui s'applique ici, je cite : « Lorsqu'une Commission saisie au fond d'un projet de loi [...] conclut à son rejet, l'Assemblée vote sur les conclusions de rejet ; si ces conclusions ne sont pas adoptées, la discussion s'engage sur les articles du projet [...] ».

Conformément à ces dispositions, l'Assemblée devra donc voter sur les conclusions du rapport établi par M. Daniel RAYMOND au nom de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

Avant d'ouvrir le débat en donnant la parole à tous les élus qui la demanderont pour la discussion générale et les explications de vote, je me tourne vers Monsieur le Ministre d'Etat pour connaître la réaction du Gouvernement.

**M. le Ministre d'Etat.-** Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Président, Monsieur le Rapporteur, Mesdames et Messieurs les Conseillers Nationaux,

Le projet de loi, n° 783, déposé comme le rappelait votre Rapporteur, le 17 juin 2004, sur le Bureau de votre Assemblée, n'est plus tout à fait d'actualité compte tenu de l'ensemble des réflexions et travaux que nous avons conjointement développés depuis son dépôt.

En effet, ce projet de loi avait à l'époque pour ambition de contribuer à la réalisation d'un important programme de logements en faveur des Monégasques qui devait comporter au moins 800 logements domaniaux, comme vous le savez.

Au fur et à mesure de l'évolution de nos travaux, le Gouvernement et le Conseil National se rejoignant sur la priorité à apporter à cette question, ont réussi à mettre

au point un plan de 838 logements livrables d'ici la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2008 sans prendre en compte, bien entendu, cette opération.

Devant cette situation, le Gouvernement s'est interrogé sur l'opportunité de maintenir ce texte ou de procéder à son retrait. J'ai décidé de ne pas le retirer. Cette décision a été prise essentiellement par respect du travail engagé avec le Conseil National et plus particulièrement avec la Commission des Finances et de l'Economie Nationale dont le rapport détaillé vient d'être lu ; cela a permis à votre Commission d'exprimer de manière très complète sa position et d'éclairer ainsi les réflexions du Gouvernement qui feront l'objet prochainement de nouvelles propositions pour ce secteur. Je ne m'appesantirai pas dans le détail mais je relèverai que la Commission des Finances et de l'Economie Nationale n'est nullement hostile au principe même de la désaffectation de terrains publics pour réaliser des opérations immobilières ou d'urbanisation constitutives d'opérations privées, à la condition que les termes de l'échange soient clairement définis. Soyez assurés que c'est également le souci du Gouvernement. Vous savez également que c'est aussi une préoccupation pour le Gouvernement de dégager des surfaces nécessaires pour l'implantation de bureaux ou d'activités tertiaires supérieures en général.

Quant à la révision et à l'amélioration du plan d'urbanisme, nous en avons déjà parlé ; vous connaissez la position du Gouvernement et je pense que nous pourrions en discuter efficacement lors de débats plus approfondis.

J'ajoute enfin, comme le souhaite d'ailleurs votre Rapporteur, que le Gouvernement entend bien à l'avenir et pour de telles opérations, procéder pour le moins à des appels d'offres restreints mettant en concurrence les opérateurs monégasques.

Je vous remercie.

**M. le Président.-** Je vous remercie, Monsieur le Ministre d'Etat, pour cette déclaration constructive qui va largement dans le sens du rapport de la Commission des Finances.

J'ouvre donc la discussion générale sur ce projet de loi, qui est maintenu à l'ordre du jour.

Monsieur RAYMOND, en tant que Rapporteur, nous vous écoutons tout d'abord.

**M. Daniel RAYMOND.-** Merci, Monsieur le Président.

Je voulais tout simplement remercier Monsieur le Ministre d'Etat de sa position qui est plus qu'honorable

vis-à-vis du travail accompli. Je suis très sensible au fait que vous ayez effectivement reconnu la masse de travail que cela a représenté – les réflexions, les réunions – et que vous rendiez à César ce qui appartient à César. Ce n'est pas souvent que nous avons la possibilité d'entendre et de connaître ce genre de décision ; je vous en remercie du fond du cœur.

**M. le Président.-** Quels sont les Collègues qui souhaitent s'exprimer sur ce projet de loi ?

Monsieur Henry REY, je vous en prie.

**M. Henry REY.-** J'avais préparé une intervention un peu différente de celle que je vais faire maintenant.

En ce qui me concerne, étant donné la position du Gouvernement et pour ne faire injure à personne, nous nous abstiendrons.

**M. le Président.-** Monsieur le Vice-Président Claude BOISSON, je vous en prie.

**M. Claude BOISSON.-** Merci, Monsieur le Président.

Parce que ce sujet concerne notamment le problème du logement et s'inscrivait au début du mandat dans l'objectif de l'UpM dans la construction de 1.000 logements domaniaux, j'ai voté le mercredi 14 juin contre l'adoption du rapport présenté par le Rapporteur au nom de la Commission des Finances qui reflète l'avis quasi-unanime du groupe UP.

Le motif qui m'amène à voter ce projet de loi est fondé sur des raisons contraires à la plupart des arguments présentés dans le rapport. Je répondrai donc à ceux-ci, mais auparavant, je tiens à préciser aux auditeurs et aux médias, afin qu'il n'y ait aucun malentendu, que ma position ne traduit aucune volonté de division politique et d'opposition à l'égard de l'UP mais une différence de conception et de vision de ce projet. Ceci étant dit, avec différence et non division, je rappellerai que cette démarche, respectée par l'UP, traduit les grands principes de la pratique de la démocratie parlementaire entre les différents groupes parlementaires, qu'ils soient alliés ou opposés, tel que ce fut encore rappelé le 30 et le 31 mai à Tallin, en Estonie, à la Conférence des Présidents de Parlement d'Europe organisée par le Conseil de l'Europe à laquelle participait notre Président que je représentais ensuite le deuxième jour.

Revenons donc sur le rapport : je partage pleinement le fait mentionné dans le rapport d'être « nullement hostile au principe même de la désaffectation de terrains publics pour réaliser des opérations immobilières ou

d'urbanisation constitutives de projets privés ». Une position contraire eût été contradictoire puisque depuis le début du mandat, l'UpM a voté plusieurs désaffectations pour permettre des opérations privées, généralement – je le rappelle – afin de bénéficier en contrepartie de solutions d'intérêt général et public. Le principe étant rappelé, l'opposition à ce projet de loi vise uniquement le Testimonio pour les raisons évoquées dans le rapport.

La première raison pour lequel mon vote est positif est la suivante : l'étude de faisabilité citée en page 8 du rapport qui a retenue l'attention des élus UP – et non du Conseil National comme cela est noté – préserve l'idée que l'Etat construise sur ces terrains ; cet argument est tout à fait défendable, mais pourquoi est-il utilisé cette fois pour l'opération du Testimonio, alors que pour d'autres opérations, nous avons procédé à des désaffectations afin de réaliser le programme de logements domaniaux ? Je m'inscris donc tout simplement dans la continuité de la politique choisie par l'UpM depuis le début de la législature, c'est-à-dire d'accepter le principe que le Gouvernement négocie avec un promoteur afin qu'il construise pour lui, grâce à la désaffectation d'une parcelle de l'Etat et qu'en contrepartie, à moindre coût pour l'Etat, qu'il construise pour ce dernier sur le domaine public. Cela évite de recourir de manière trop importante au budget de l'Etat et d'éviter – au cas où – de faire un prélèvement sur le Fonds de Réserve Constitutionnel. C'est ce que nous avons fait de diverses manières pour les opérations Millenium, Malbousquet, Poterie. Donc, sur cette base, la construction par un promoteur d'un immeuble domaniale de 93 logements était, pour moi, tout à fait compréhensible.

En ce qui concerne l'argument évoqué qu'un seul opérateur avait été consulté pour la réalisation de cette opération, je n'ai aucune raison d'être surpris puisque le Conseil National a accepté depuis le début de la législature la même démarche du Gouvernement pour les opérations Zone A, Castelleretto et Minerve, au moyen de contrats de gré à gré et de la maîtrise d'ouvrage déléguée aux opérateurs afin de réaliser dans les délais de cette législature la construction de plus de 800 logements. Je rappelle que la seule opération pour laquelle il y a eu une consultation restreinte est celle pour l'opération Auréglià. Cette pratique d'attribution de gré à gré a été considérée comme exceptionnelle en raison de la pénurie de logements et du caractère d'urgence et à ce sujet, le Président VALERI a précisé depuis un an très justement qu'il faudra revenir ensuite, une fois les objectifs atteints, c'est-à-dire pour les prochains projets, à la pratique des appels d'offres, et vous l'avez confirmé, Monsieur le Ministre d'Etat. Cependant, le projet existait

et s'inscrivait dans le même esprit que les autres et été souhaité par le Conseil National puisqu'il apparaissait dans les tableaux présentés par le Gouvernement et régulièrement mis à jour :

- programmation de novembre 2002 : 72 logements avec un achèvement prévisionnel en 2006-2007 ;
- en date de la séance du 20 mars 2003 : 78 logements avec un achèvement prévisionnel fin 2008 ;
- le 4 décembre 2003 : 78 logements puis après discussion, portés à 93 logements, avec un démarrage des travaux en 2005 et une livraison prévisionnelle en 2007 ;
- le 30 mars 2004 : 78 logements avec un démarrage des travaux en 2005 et une livraison prévisionnelle au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 ;
- le 23 juillet 2004 : 93 logements pour une livraison prévisionnelle au 1<sup>er</sup> trimestre 2008 ;
- le 5 novembre 2004 : 93 logements avec un démarrage des travaux en 2005 et une livraison prévue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009.

Le changement du nombre de logements et d'échéances est conséquent à l'évolution des divers paramètres de la négociation dans les échanges Teotista, RMC, Testimonio B2 – B3, mais aussi à des éléments à géométrie variable présentés par les Services du Gouvernement que les élus ne parviennent pas à maîtriser – et en ce sens, je comprends les mécontentements du Président Daniel RAYMOND et ceux des élus des groupes UP et PFM lorsqu'ils s'expriment à ce sujet – tant l'évolution de ce dossier a connu des modifications des conditions de l'échange rappelé par le Rapporteur dans l'historique. Toutefois, dans la continuité de la démarche entreprise pour les autres projets avec des contrats de gré à gré et sur la base des raisons indiquées, j'ai une seconde raison de voter ce projet de loi.

J'ajouterais qu'il ne me paraît pas opportun – comme c'est le cas dans le rapport – d'évoquer l'éthique souhaitée par S.A.S. le Prince Souverain pour justifier maintenant une démarche différente de celle employée précédemment pour un projet en cours d'étude depuis deux ans. Il ne peut pas y avoir, pour le Conseil National, l'application d'une éthique d'avant le discours du Souverain et d'une autre après. Je considère que la cohérence du choix qui s'imposait pour le Conseil National ne dérogeait pas à l'éthique pour les raisons qui ont été indiquées. Désormais, je souhaite également que l'on revienne aux procédures d'appel d'offres, mais dans ce cas, pour tous les projets. Mais je considère que jusqu'à ce jour, le projet Testimonio devait être traité dans les mêmes conditions que les autres car si l'urgence

de logements domaniaux ne justifie plus pour 2008, elle le demeure pour 2009 et 2010.

Il est vrai que le changement des paramètres de négociation a compliqué la gestion de ce dossier. La première négociation, sur la base de la cession par le promoteur de logements de l'immeuble Teotista et de la transformation à usage d'habitations de la résidence hôtelière prévue sur le site « ex-RMC » n'a pu se faire, d'abord parce que la hauteur de plafond insuffisante des appartements de la résidence ne permettait pas à l'Etat d'acquérir ces locaux pour un usage de logement domanial, puis parce que la seconde solution, qui consistait à louer provisoirement pour des jeunes Monégasques des appartements de type résidence était, à mon avis, trop coûteuse pour l'Etat. L'UNAM partageait pleinement les arguments :

- de veiller à la sauvegarde des deniers de l'Etat,
- que les désaffectations ne sauraient s'effectuer de n'importe quelle manière et à n'importe quelles conditions,
- d'examiner les projets allant dans le sens de l'intérêt général,
- de veiller à ce que cet échange soit équilibré, c'est-à-dire que les intérêts publics ne soient pas lésés,

tous ces termes seront bien sûr repris dans le rapport.

L'UNAM avait considéré et déclaré que l'échange n'était pas équitable et, afin que le projet ne soit pas enterré, avait demandé que l'on exclue le bâtiment RMC de la négociation et que le Gouvernement revienne avec des propositions concrètes et chiffrées concernant soit la négociation Teotista, Testimonio B2 – B3, soit uniquement entre B2 et B3 au Testimonio. C'est ce que le Gouvernement a fait, mais la majorité UP s'est à ce moment-là ouverte à une autre piste de réflexion qui consistait à ce que le Gouvernement bâtisse sur son terrain afin de parvenir à une optimisation urbanistique du potentiel de celui-ci – mais entièrement à ses frais. Ce nouveau projet était séduisant car il permettait peut-être de construire sur le domaine 120 logements au lieu de 93 – ce n'est pas extraordinaire mais c'est toujours ça – avec un excellent ensoleillement, c'est vrai, mais j'ai considéré qu'il fallait simplement replacer cette idée dans le contexte et prendre en considération les obstacles, c'est-à-dire :

- la cohérence, comme je l'ai démontré précédemment, avec la démarche qui avait été entreprise jusqu'alors avec les autres promoteurs pour les autres opérations ;
- la difficulté de dégager sur les fonds propres de l'Etat plusieurs dizaines de millions dans un délai raisonnable ;

- le rejet ou le retrait de ce projet différerait à très long terme une autre réalisation sur ce site, car on ne peut pas assumer toutes les dépenses en même temps puisque nous nous sommes engagés après la construction des 836 logements à financer l'aménagement du Port, le Centre Hospitalier Princesse Grace, les délaissés S.N.C.F., les tunnels, etc... et bien d'autres projets.

La modification de l'Ordonnance Souveraine aurait été nécessaire et inévitable pour prendre en compte la proposition de l'UP. Or, il ne s'agit pas simplement de considérer que ça ne relève pas de démarches insupportables, mais que la modification d'une Ordonnance Souveraine appartient au Souverain.

En ce qui concerne la conception de l'aspect équitable ou pas de la négociation, le rapport met en évidence un échange défavorable pour l'Etat. Je considère le contraire, convaincu que les intérêts de l'Etat, des Monégasques et du secteur immobilier ont bien été préservés dans les positions communiquées dans les dernières réunions. Evidemment, ce n'est pas dans l'exposé des motifs du projet de loi que sont indiqués les termes « montants et modalités d'une négociation », mais au cours des réunions d'information. Dans cette opération, l'Etat a bénéficié de 93 logements au bâtiment B2, d'une crèche pour 40 enfants et de commerces, tout cela pour 13.670 m<sup>2</sup> et de 785 parkings (200 pour les logements, 585 pour les autres places de stationnement). Si l'Etat devait construire à sa charge le même projet, il lui en coûterait entre 90 et 100 M€. Le promoteur disposait au bâtiment B3 de 8.560 m<sup>2</sup> de foncier au prix unitaire de 4.500 € HT le mètre carré pour un total de 65 logements, soit 38 M€ HT.

En ce qui concerne l'introduction de Teotista dans la négociation – immeuble bien situé – sur la base de la cession de l'Etat d'une parcelle de terrain lui appartenant sise au 26, avenue Hector Otto supérieur, d'une surface de 98 m<sup>2</sup> et d'une soulte de l'Etat aux promoteurs de 11 M€, 14 logements revenaient à l'Etat au prix 7.300 € le mètre carré (11 millions divisé par 1.500 m<sup>2</sup>). En couplant les deux opérations, comme c'était le cas dès le début des recherches des 800 logements, l'Etat pouvait acquérir en tout 107 logements et 802 parkings : 93 logements et 785 parkings au Testimonio et 14 logements et 17 parkings à Teotista, une crèche et des commerces pour un montant de 103 M€ auquel, en déduisant le foncier de 38 M€ du B3, il restait à la charge de l'Etat 65 M€. Je ne peux donc partager l'affirmation que cette opération n'est pas intéressante pour l'Etat et pour les Monégasques. Ainsi, parce que c'est une opération financière que je considère convenable, j'ai une troisième raison de voter ce projet de loi.

Je précise que cette négociation n'est ni plus ni moins équitable que celle que nous avons acceptée pour l'échange Poterie/Malbousquet et l'opérateur de cet échange n'avait pas plus, ni moins « la part belle » – pour reprendre le terme employé page 7 du rapport – que celui du Testimonio ; c'est parce que les opérateurs y trouvent leur compte qu'ils acceptent de négocier de construire pour l'Etat et en contrepartie, l'Etat y trouve aussi son intérêt. Je considère que la nature des échanges Poterie/Malbousquet est aussi intéressante ou défavorable que celui de Testimonio B2 – B3, selon la conception que l'on a de la démarche. Et que l'on ne me dise pas en plus que pour la Poterie, il y a eu le Club des Jeunes puisque cela a fait l'objet d'une autre désaffectation ou qu'il y a le 5-7 avenue du Port, puisqu'elle a fait l'objet d'une autre négociation. Dans tous les cas, je me félicite que les promoteurs et l'Etat aient été gagnant-gagnant et je n'ai pas de raison de changer de démarche et de conception pour ce projet qui a été présenté en 2004 et est demeuré en instance.

Après l'aspect financier, on nous explique que ce n'est pas un bon projet pour diverses raisons techniques. On nous dit que le bâtiment pour les Monégasques disposerait d'une vue au Sud occultée en grande partie par les immeubles à haut gabarit implantés sur le front de mer ; cet argument ne me paraît pas crédible. Qu'en est-il alors de l'immeuble domanial Testimonio I, de tous les immeubles privés situés en amont du boulevard du Larvotto et, pire encore, des immeubles domaniaux qui vont occulter la vue aux précédents et récents immeubles domaniaux aux Agaves ? Je pense que l'implantation de cet immeuble du Testimonio dans la banlieue Est de Monaco ferait rêver des centaines de Monégasques. De plus, l'orientation des logements permet un dégagement vers Roquebrune-Cap-Martin d'un côté et entre le Roccabella et le Bay Hotel de l'autre, avec une distance tout à fait supportable. On nous dit qu'il s'agit d'un « immeuble-tiroir » accolé aux murs de soutènement du parking de dissuasion et qu'il y a la nécessité de disposer d'une fenêtre par pièce habitable sur l'unique façade Sud ; je comprendrais cette préoccupation s'il s'agissait d'autres expositions, mais Sud, je ne comprends pas. On nous parle d'un immeuble-pont, type « restauroute », qui enjamberait le boulevard du Larvotto ; je considère qu'il est un peu excessif de comparer notre voie rapide ou dorsale à une autoroute, mais je comprends tout à fait la préoccupation du Rapporteur, compte tenu que la nuisance que devraient supporter nos compatriotes de voir et d'entendre passer des centaines de véhicules si la circulation automobile était maintenue à cet endroit ne serait pas acceptable. Si c'était le cas, je ne voterai pas le présent projet de loi, mais cet argument fait totalement abstraction de la communication du Gouvernement de son projet de mettre la dorsale en souterrain au droit de

l'immeuble-pont, c'est-à-dire à partir du côté Est, ainsi d'ailleurs qu'au Testimonio I puisque l'étage en-dessous de la voie rapide est réservé à cet effet. L'immeuble-pont se situerait donc au-dessus d'une seule voie à trafic très réduit réservée aux riverains et à la sécurité et partiellement piétonne, au-dessus de la dorsale, elle-même au-dessus des parkings. Je rappelle que ce projet de mettre une partie de la dorsale en souterrain, présenté dans le cadre du futur schéma de circulation, concerne le secteur situé entre le giratoire au bas de l'avenue de Grande-Bretagne et la partie Est du bâtiment Testimonio. Toutefois, si la discussion s'était poursuivie avec le Gouvernement sur ce sujet, j'aurais exigé qu'il s'engage en séance publique à confirmer ce projet de portion de voie rapide en souterrain ; peut-être que cet éclaircissement pourra conduire des élus à revoir leur jugement sur la soi-disant mauvaise optimisation urbanistique du potentiel de ce terrain. Ceci est la quatrième raison qui justifie mon vote de ce projet, sous la réserve indiquée.

Je suis surpris que l'on s'étonne que le bâtiment B3 affecté à la promotion privée bénéficie d'un volume noble, d'une vue et d'un ensoleillement exceptionnels. Il ne faudrait pas oublier que nous avons aussi – et certes pas seulement – le devoir dans ce pays de préserver la promotion privée car elle est génératrice de ressources pour notre budget et que sans elle, nous ne pourrions plus construire de logements pour les Monégasques. Face à la pénurie et au manque de produits de qualité dans le secteur privé, il est évident que les constructions doivent être attractives pour les investisseurs et je rappelle que les acteurs de ce secteur économique contribuent aussi à la prospérité du pays ; à noter d'ailleurs que la vente d'appartements du B3 aurait permis à l'Etat d'encaisser environ 20 M€ de TVA.

Parce que ce projet conciliait des constructions privatives et des logements domaniaux pour les Monégasques, j'avais une cinquième raison de le voter.

Je tiens particulièrement à apporter la précision suivante : pour ce projet de loi, comme ce fut le cas pour les précédents, quels que soient les promoteurs concernés, mes réflexions sont uniquement dictées par mon intime conviction et le bon sens ; en d'autres termes, aucune influence, relation, complaisance, compromission ou préoccupation pré-électorale n'a jamais déterminé mes positions pour la dizaine des opérations concernées : Zone A, Minerve, Poterie, Millennium, rue de la Turbie, Castelleretto, Aurégia, Testimonio I et il en est de même pour cette opération du Testimonio et Teotista.

Parce que les aspects financiers et techniques me semblent acceptables, je préférerais prendre la responsabilité de la réalisation de ce projet plutôt que

l'absence de toute réalisation. Conscient que ce projet ne sera pas voté par une majorité d'élus, je regrette de voir ainsi disparaître un projet de 93 ou 107 logements domaniaux – avec ou sans Teotista – qui aurait pu être décidé ce soir afin de voir le jour en 2009-2010, un projet de parking périphérique à l'Est de Monaco, dit de dissuasion, pourtant indispensable et tant attendu depuis dix ans, carence qui va continuer à poser des problèmes de circulation à Monaco dans le cadre du prochain schéma directeur de circulation avec la dorsale, une crèche, alors que le besoin a clairement été exprimé par le Conseil National, des surfaces à caractère commercial ou de bureaux, nécessaires pour l'évolution de notre économie, des produits immobiliers attendus par les professionnels de la place et par de potentiels clients.

A l'issue de ce vote, il ne me reste qu'à espérer que cette situation d'impasse soit le déclencheur d'une volonté du Gouvernement d'élaborer, en concertation avec le Conseil National, dans les prochains mois, un nouveau projet dans lequel sera pris en compte le maximum d'arguments présentés ce soir par les élus du Conseil National, que ce soit dans le rapport du Rapporteur ou dans les éléments que j'ai exposés.

Merci pour votre écoute.

**M. le Président.-** Merci.

Vous êtes plusieurs à demander la parole ; dans l'ordre où j'ai vu votre main se lever : Mme POYARD-VATRICAN, M. BORDERO, M. SPILLOTIS-SAQUET puis M. CUCCHI.

Madame POYARD-VATRICAN, tout d'abord, je vous en prie.

**Mme Anne POYARD-VATRICAN.-** Merci, Monsieur le Président.

Je vous remercie, Monsieur le Vice-Président, de nous avoir gratifiés d'un rapport aussi long.

Si je résume, vous êtes donc en faveur de ce projet de désaffectation, alors même que la majorité du Conseil National et la Commission vont clairement le rejeter et que nous étions arrivés à convaincre le Gouvernement du bien-fondé de nos arguments. Le Gouvernement est donc prêt – si je vous ai bien compris, Monsieur le Ministre – à revoir sa copie et à proposer ultérieurement un nouveau projet plus conforme à nos attentes. Je regrette ce décalage, Monsieur BOISSON, j'ai bien peur que vous soyez seul à voter pour cette désaffectation ce soir !

Pour ma part, je vais vous donner les raisons pour lesquelles je vais rejeter ce projet de désaffectation.

1) Il va de soi que nous devons respecter un principe d'appel d'offres surtout compte tenu du montant et de l'enjeu. Ainsi j'espère ne plus jamais lire, ce que j'ai pu lire dans l'exposé des motifs, c'est-à-dire : « il est apparu opportun de rechercher un accord avec le promoteur privé en charge de la réalisation du programme de constructions projeté dans le quartier de Sain Roman ». Non, désormais, il faudra lire : « le principe d'un appel d'offres est posé qui permettra de mettre en concurrence différents projets de différents opérateurs ». Le promoteur pressenti dans le projet dont nous discutons ce soir pourra tout naturellement concourir.

2) Il est très important qu'on tire le meilleur parti possible d'un des derniers beaux terrains qui restent en Principauté. L'étude et la proposition d'alternative architecturale qui avaient été faites par le Conseil National montrent qu'on peut facilement gagner plus d'un tiers en termes de mètres carré, par rapport au projet initial. Je ne dis pas ici que c'est à ce projet-là qu'il faut aboutir, je dis simplement que des alternatives existent. Cela renforce encore l'intérêt de faire un appel d'offres et d'avoir ainsi des propositions différentes et donc un choix, le tout ne pouvant être que bénéfique à la fois pour les Monégasques et pour l'Etat.

3) Enfin, dernier point : sur la partie économique, il me semble fondamental de défendre l'intérêt économique de l'Etat et donc que l'échange soit particulièrement équilibré. J'en reviens tout naturellement à mon premier point : l'intérêt de faire un appel d'offres et d'avoir différentes propositions de différents promoteurs. En effet lorsqu'on se retrouve en face d'un promoteur unique, le pouvoir de négociation est forcément beaucoup plus limité.

Il est donc très important, dans une désaffectation de terrain d'Etat, d'avoir un appel d'offres pour avoir un point de départ clair, un choix de projets et l'assurance que le terrain est utilisé au mieux, mais également pour que l'Etat puisse défendre au mieux son intérêt et celui des Monégasques. En effet il s'agit d'échanger le terrain désaffecté au profit du promoteur contre des appartements pour l'Etat et pour les Monégasques.

Tous ces éléments, pour moi fondamentaux, n'étaient pas réunis, je ne peux que rejeter ce projet de désaffectation.

**M. le Président.-** Merci, Madame POYARD-VATRICAN.

Nous écoutons à présent Monsieur Alexandre BORDERO.

**M. Alexandre BORDERO.-** Merci, Monsieur le Président.

Avant de vous exposer les motifs pour lesquels je voterai contre ce projet de loi, j'aimerais apporter une précision en ce qui concerne le « contre-projet » du Conseil National, suite aux déclarations de M. BOISSON, juste pour lui dire qu'il n'a pas tout à fait compris ce que nous avons dit parce que nous n'avons jamais dit que ce projet qui comprenait notamment trois immeubles, dont deux tours habitables, devait être réalisé entièrement par l'Etat. Maintenant même dans les schémas, nous prévoyions plutôt une tour à destination des Monégasques et une tour à destination de la promotion privée, ce qui aurait donné des appartements de qualité assez semblable à la fois aux Monégasques et à la fois au promoteur privé.

Pourquoi je ne voterai pas ce projet de loi ? Je me suis interrogé : comment peut-on voter pour un projet qui repose sur un programme de promotion immobilière qui cumule un si grand nombre de défauts et de handicaps ? Comment peut-on voter pour un projet de loi qui va aboutir à confiner nos compatriotes dans un immeuble-pont alors que le promoteur privé bénéficiera des plus beaux appartements situés dans la tour ? Comment peut-on voter pour un projet de loi qui va enlaidir l'entrée Est de Monaco ? Comment voter pour un projet de loi qui n'utilise pas à son maximum les potentialités de l'un des derniers terrains constructibles de l'Etat ? Comment voter pour un projet de désaffectation dans lequel les intérêts de l'Etat ne semblent pas être préservés au mieux ?

Il est difficile décidément de trouver des raisons valables pour que l'Etat se départisse du dernier grand terrain disponible qui lui appartient. Alors bien sûr, on pourra évoquer le projet de crèche inclus dans l'opération, la construction nécessaire de logements domaniaux, les rentrées de TVA liées à l'éventuelle revente des appartements privés, mais est-ce que tout cela vaut une mauvaise désaffectation ? En effet, s'il y avait un besoin urgent de crèche, ne pourrait-on pas faire une opération provisoire comme cela s'est fait pour la crèche de la Croix-Rouge à Fontvieille ? N'a-t-on d'ailleurs pas déjà installé une école provisoire sur ce terrain ?

En ce qui concerne la TVA, je tiens à réaffirmer que nous considérons que les opérations immobilières privées génératrices de TVA, qui vont permettre à des étrangers fortunés de s'installer dans notre pays, sont nécessaires. Ces opérations peuvent parfaitement être menées sur des terrains publics à condition bien sûr que l'Etat ne soit pas lésé dans les accords qu'il pourrait passer avec les promoteurs. C'est d'ailleurs dans cet esprit que nous avons voté en faveur de la désaffectation du terrain de la Poterie dans un passé récent.

Le projet tel qu'il nous est présenté aujourd'hui ne nous semble pas devoir être voté, même s'il va générer de la TVA. La TVA ne justifie pas tout.

Loger les Monégasques enfin. Oui, mais comment va-t-on les loger ? Dans un immeuble-pont que n'aurait pas désavoué Jacques BOREL. Comme dans d'autres opérations du même type – je pense notamment au Garden House – nos compatriotes vont avoir la désagréable impression qu'on les relègue dans les appartements dont les autres ne veulent pas. Alors, quelle attitude adopter pour concilier logement des nationaux, construction d'équipements publics et promotion immobilière privée ? La transparence, bien sûr, comme l'a évoqué d'ailleurs le Ministre d'Etat, par la mise en concurrence de plusieurs promoteurs qui pourront tout d'abord proposer des projets moins médiocres que celui qui nous a été présenté, avec un meilleur rendement et un plus grand bénéfice pour l'Etat mais aussi pour le promoteur. Faisons donc un appel à candidatures, comme pour l'extension en mer et choisissons le mieux-disant. C'est comme cela et uniquement comme cela que les intérêts de l'Etat seront préservés au mieux.

Je vous remercie.

**M. le Président.-** Je vous remercie, Monsieur BORDERO.

Nous écoutons à présent Monsieur Christophe SPILLOTIS-SAQUET.

**M. Christophe SPILLOTIS-SAQUET.-** Merci, Monsieur le Président.

Nous avons entendu, d'une part, un très long réquisitoire de notre Vice-Président pour défendre ce qui est aujourd'hui – même de l'avis du Gouvernement – devenu indéfendable et d'autre part, une très courte intervention de M. Henry REY qui nous rappelait que l'opposition était habituée, lors des précédentes législatures, à voter la désaffectation de terrains pour le franc symbolique, comme cela a été le cas pour l'emplacement sur lequel a été édifié l'hôtel Port Palace sur le Port de Monaco. Aujourd'hui, il est évident que notre insistance à vouloir défendre l'intérêt général, en demandant plus pour l'Etat, les dérange.

**M. Henry REY.-** Eh bien mon vieux, je vous remercie !

**M. Christophe SPILLOTIS-SAQUET.-** Je vous en prie.

**M. Henry REY.-** On pourra faire de l'histoire là-dessus, quand vous voudrez.

**M. le Président.-** Je vous donnerai la parole après, si vous le souhaitez, Monsieur REY. Pour le moment, nous écoutons Monsieur SPILLOTIS-SAQUET.

**M. Christophe SPILLOTIS-SAQUET.-** Ce que je retiendrai des longues discussions et des longues séances qu'il y a eues dans cet hémicycle, c'est l'attitude du Gouvernement – du précédent Gouvernement tant il était différent de celui qui se présente devant nous ce soir – qui s'est livré, devant cette Assemblée, à des négociations pour le compte d'un promoteur. Il y a eu d'abord des enchères mercantiles sur la location de la Résidence Hôtelière RMC et ensuite un chantage sur le nombre d'appartements que nous n'aurions pas eu. J'espère que nous n'aurons plus à entendre cela dans cette Assemblée.

**M. le Président.-** Je vous remercie.

Je continue le tour de parole.

Monsieur Jean-Michel CUCCHI, je vous en prie.

**M. Jean-Michel CUCCHI.-** Merci, Monsieur le Président.

Une partie des arguments que je voulais développer pour expliquer mon vote contre ce projet de loi a déjà été exposée, je ne vais donc pas y revenir. Il y a juste deux points que je voudrais rappeler.

Avant tout, je voudrais remercier Monsieur le Ministre pour la position qu'il a prise parce que savoir reconnaître qu'il y a eu des erreurs et proposer de repartir sur de bonnes bases, c'est une attitude intelligente et courageuse qui vous honore.

D'un autre côté, si je respecte la différence prônée par M. BOISSON, j'avoue – et je le lui ai déjà dit – que je ne le comprends pas bien. Je crois que c'est une question de timing : ce qu'il annonce aurait pu, à la rigueur, se comprendre à une époque, mais ce n'est plus le cas. Lorsqu'on dit « avant, on ne faisait pas d'appel d'offres, pourquoi en faire pour celui-là », ce n'est pas une raison acceptable. Ce projet-là n'est pas décidé, il est toujours temps de changer d'avis et d'appliquer les bonnes règles le plus tôt possible. Je ne comprends pas pourquoi ne pas vouloir l'appliquer dès celui-là. C'est une question de principe : nous ne devons plus accepter une proposition s'il n'y a pas eu d'appel d'offres.

Par ailleurs, si on fait un échange, il doit être équitable. Je ne vois pas où est l'équité dans ce projet. Je ne pense pas, d'ailleurs, que si on proposait au promoteur d'échanger ce qu'il compte garder pour la vente et ce qu'il compte donner en domaniale, il serait d'accord.

Enfin, il y a le timing : vous dites que la voie sous l'immeuble-pont sera un jour recouverte, que les parkings serviront... tout à fait d'accord, mais les projets peuvent être phasés. Il ne sert à rien de se précipiter – ce qui serait une bêtise évidente – de faire d'abord quelque chose qui sera par la suite recouvert ou arrangé par un projet dont on n'a même pas encore la finalité. Je ne veux pas courir un tel risque. Au contraire, il est temps de remettre les choses à plat – mais sans pour autant perdre de temps – et de repartir sur de bonnes bases. Je pense qu'il n'y a absolument aucune raison de voter un projet, que ce soit pour des raisons morales ou pour des raisons financières. Et également, comment accepter que l'on puisse proposer à des compatriotes des logements vraiment plus que médiocres ?

**M. le Président.-** Merci, Monsieur CUCCHI.

Monsieur LICARI ? Non, Monsieur NIGIONI lève la main d'abord.

**M. Jean-Pierre LICARI.-** C'est Monsieur NIGIONI qui sera le porte-parole de PFM ce soir.

**M. le Président.-** Très bien.

Écoutons donc Monsieur Jean-Luc NIGIONI.

**M. Jean-Luc NIGIONI.-** Merci, Monsieur le Président.

En premier, je tiens à marquer mon étonnement de voir figurer pour la première fois, dans un rapport, une explication de vote des divers groupes politiques. Jusqu'à ce jour, les rapports des Commissions ne faisaient que rendre compte de la position prise par la majorité des membres de la Commission. Pour autant, je n'ai pas d'objection à ce que le rapport fasse état des positions de chaque groupe politique dans son rapport, mais le fait de mettre en exergue l'absence de représentant de PFM lors de la réunion qui a établi le rapport – je vous rappelle que nous sommes trois et que nos professions ne nous permettent pas de disposer de toutes les disponibilités que nous souhaiterions – pourrait faire croire que notre groupe ne participe pas aux réunions des Commissions. Je dois donc préciser que PFM participe très largement au travail parlementaire, au moins autant que les autres groupes. Ceci dit, ce n'est pas parce qu'il n'y avait pas de représentant PFM le jour de la rédaction du rapport que vous ne connaissiez pas nos positions sur ce projet de loi, car nous avons été présents à toutes les nombreuses autres réunions qui ont traité de ce texte et nous nous y sommes d'ailleurs très largement exprimés.

Par ailleurs, je tiens à rappeler moi aussi que, tout comme la majorité de la Commission, à PFM, nous ne

sommes nullement hostiles au principe même de la désaffectation de terrains publics pour réaliser des opérations immobilières ou d'urbanisation constitutives de projets privés. Et comme la majorité de la Commission, le dogme que l'on a pu entendre énoncer çà ou là, « à terrain public, construction publique », n'est pas notre credo. Par contre, « à terrain public, intérêt général » est une des devises de PFM : pour nous, fidèles à nos convictions, nous nous déterminons toujours et uniquement en fonction de l'intérêt général.

Par ailleurs, lorsque la majorité de la Commission – terme employé dans le rapport pour désigner l'UP – tente de prouver que du fait de sa capacité de voter une fois pour et une fois contre un projet de désaffectation, elle a une attitude raisonnable et donc, *a contrario*, ceux qui auraient déjà voté contre des projets de désaffectation, ne le seraient pas, je dois répondre qu'à PFM, nous ne faisons pas de la communication, mais nous faisons de la politique et nous restons autonomes et fidèles à nos convictions – quitte à déplaire à certains puissants qui cherchent à salir notre image – nous n'aurons jamais une attitude à géométrie variable. D'ailleurs, nous l'avons déjà prouvé par notre comportement lors de l'examen du projet de loi, n° 781, prononçant la désaffectation du lieu-dit la Poterie que nous n'avons pas voté, pour les mêmes raisons qui nous conduiront ce soir à voter contre le projet de loi.

Comme le précisent régulièrement les rapports des projets de désaffectation, nous avons effectué une analyse en termes d'avantages et d'inconvénients au regard de l'intérêt général afin d'apprécier le caractère bénéfique pour l'Etat de ce déclassement et notre conclusion était, dans ce cas d'espèce, que cet échange n'était pas du tout favorable à l'Etat. Sans refaire le débat du 20 décembre 2004 sur ce sujet, je répondrai quand même aux trois points évoqués dans le rapport.

Premièrement, l'immeuble rue Malbousquet qui permettra à 33 familles monégasques d'être logées, a une superficie inférieure de 1.000 m<sup>2</sup> à celui qu'édifiera le promoteur privé au lieu-dit la Poterie, à savoir 3.641 m<sup>2</sup> contre 4.729 m<sup>2</sup>. Ce qui signifie une diminution de la réserve foncière pour l'Etat, et nous, à PFM, nous sommes plutôt pour une augmentation que pour une diminution de la réserve foncière de l'Etat, ceci afin de garantir une possibilité pour les générations futures de se loger dans leur pays.

Deuxièmement, pour ce qui est de la promesse de l'édification d'un Club des Jeunes sur l'anse du Portier, chacun peut constater aujourd'hui qu'il n'y a même pas de palissades pour protéger le chantier, comme il y en a d'ailleurs à l'emplacement de l'école de La Cachette, pour nous faire croire que ce chantier va démarrer un jour.

Troisième point, quant à l'achat par l'Etat du terrain 5-7 avenue du Port, propriété du promoteur qui bénéficiait de la désaffectation, j'avais demandé que le vote de la désaffectation soit reporté afin qu'il n'intervienne, éventuellement, qu'après que la transaction ait été effectuée à un prix préférentiel compte tenu de la plus-value dont allait, par ailleurs, bénéficier l'attributaire de la désaffectation. Mais vous m'avez expliqué, Monsieur le Président, que la désaffectation devait être votée avant la fin de l'année – nous étions en 2004 – afin que les travaux de la Maison des Jeunes puissent démarrer au début de 2005, ce qui a eu pour conséquence que la transaction du terrain 5-7 avenue du Port soit intervenue après le vote de la loi de désaffectation et donc au prix du marché. Peut-on considérer que cette méthode défende au mieux les intérêts de l'Etat ?

Pour ce qui est du projet de loi de désaffectation qui nous est soumis ce soir, je tiens à rappeler le point principal qui m'empêche de voter en faveur de cette désaffectation : c'est qu'il s'agit d'échanger une parcelle de terrain qui permettra de construire 65 logements sur 8.560 m<sup>2</sup> contre 11 logements sur 2.000 m<sup>2</sup>. Pour moi, je l'ai déjà dit précédemment, ce qui est fondamental, c'est de penser aux générations futures et pour cela, de préserver notre réserve foncière. J'ai vraiment beaucoup de mal à suivre le Gouvernement lorsque celui-ci nous dit dans une note de synthèse datée du 2 juillet 2004 que, je cite : « Une telle solution permettrait en définitive de pouvoir conserver un patrimoine foncier ». Si amputer les réserves foncières de l'Etat de 6.560 m<sup>2</sup> en faveur d'un promoteur privé est votre méthode, Messieurs du Gouvernement, de conserver le patrimoine foncier, permettez-moi de vous dire que nous ne partageons pas les mêmes valeurs.

C'est donc avec une vision à long terme et en pensant au bien-être des Monégasques et plus particulièrement des générations futures que je suivrai les conclusions du rapport de la Commission des Finances, mais probablement pas pour les mêmes raisons que l'UP qui, ayant voté la désaffectation de la Poterie, n'a semble-t-il pas la même conception de l'intérêt général que nous, à PFM.

Avec mes amis de PFM, nous voterons donc pour le rapport et contre le projet de loi.

**M. le Président.-** Nous écoutons à présent Madame PASQUIER-CIULLA.

**Mme Christine PASQUIER-CIULLA.-** Merci.

Comme l'a rappelé le Rapporteur, je ne fais pas partie de la Commission des Finances et je découvre donc ce

débat. J'avoue que j'ai un peu le sentiment d'entrer dans la quatrième dimension. Je trouve que nous sommes dans une situation rocambolesque ! Je vous ai entendu, Monsieur le Ministre d'Etat, nous indiquer que le projet de loi n'était plus d'actualité et nonobstant ce constat, le maintenir. Je ne comprends pas ! Ça fait un petit moment que j'essaie de réfléchir et que j'essaie de m'expliquer pourquoi. *Je suis navrée de vous dire que la seule raison que j'ai trouvée à cette situation, c'est que vous maintenez le projet uniquement pour permettre à l'UP – maintenant PFM mais on ne le savait pas avant puisqu'ils n'avaient pas encore pris position – de voter contre !* Alors, je tiens à préciser que personnellement, j'aurais pu être sensible à certains arguments qui ont été développés par le rapport, qui ont été repris par certains de mes Collègues, comme la transparence – avec notamment les appels d'offres, l'intérêt général – parce que je le défends au même titre que le Parti Monégasque dont je fais partie – mais dans le cas précis, *je ne participerai pas à ce que je considère être une parodie institutionnelle et je m'abstiendrai.*

**M. le Président.-** Sur ce point et uniquement sur ce point, avant de donner la parole à M. NOTARI, je remercie, au nom de la majorité des Conseillers Nationaux, le Ministre d'Etat et le Gouvernement Princier de respecter les droits du Conseil National, car en maintenant ce projet, Monsieur le Ministre, bien que partageant les conclusions du rapport, vous permettez un débat démocratique au Parlement et vous ne privez pas de parole ceux qui, depuis dix-huit mois, travaillent sur ce projet, avec vous et les autres représentants du Gouvernement. Donc, merci de respecter les droits du Parlement, Monsieur le Ministre d'Etat.

**Mme Christine PASQUIER-CIULLA.-** Excusez-moi, Monsieur le Président, mais vous déformez mes propos...

**M. le Président.-** Chacun s'exprime, j'ai donné mon point de vue.

**Mme Christine PASQUIER-CIULLA.-** Oui. Si vous permettez, je voudrais rebondir sur ce que vous venez de dire...

**M. le Président.-** Puisque vous avez repris la parole avant que je vous la donne, je vous en prie, je vous donne la parole.

**Mme Christine PASQUIER-CIULLA.-** Merci de me la donner.

Je pense que le débat pouvait tout à fait avoir lieu, le rapport permet les résumés des positions des uns et des autres et le Gouvernement pouvait tout à fait, en respectant le travail accompli, et d'ailleurs je respecte personnellement le fait que le Gouvernement change d'avis, ce n'est pas ce que je remets en cause, mais il aurait tout à fait pu retirer le projet après que le Rapporteur ait indiqué sa position, ce qui ne vous empêchait pas de donner la parole aux uns et aux autres pour prendre position sur le retrait.

**M. le Président.-** Le seul débat de fond qui est permis par notre Règlement intérieur, c'est le débat sur le projet de loi. Si le Gouvernement retire le projet, vous êtes obligée d'arrêter le débat sur le fond ou alors vous ne respectez pas le Règlement intérieur, Madame PASQUIER-CIULLA. Là, je crois que les choses sont claires.

**Mme Christine PASQUIER-CIULLA.-** On ne peut pas débattre d'un retrait ?

**M. le Président.-** Vous regrettez un débat démocratique et contradictoire sur le fond au Parlement, je m'en félicite. Chacun son point de vue.

Je passe à présent la parole à Monsieur Fabrice NOTARI.

**M. Fabrice NOTARI.-** Merci, Monsieur le Président.

Comme vous le savez, je vais voter contre la désaffectation, principalement parce que j'estimais que c'était un très mauvais projet d'urbanisme et aussi bien sûr pour son point de vue économique. J'aimerais donc remercier M. le Ministre d'Etat de permettre de pouvoir étudier un nouveau projet, entre autres parce que – je l'avais dit en réunion privée – c'est l'entrée de Monaco, c'est un endroit que l'on verra en premier lorsqu'on accédera sur la voie rapide ; et j'avais donné comme exemple que l'immeuble-pont « restauroute » créerait comme une nouvelle porte de Monaco et qu'il suffisait à ce moment-là de rajouter un pont-levis et une herse pour qu'on reste chez nous et qu'on soit isolé du reste du monde.

Je vous remercie.

**M. le Président.-** Merci.

La parole est à Monsieur Bruno BLANCHY.

**M. Bruno BLANCHY.-** Merci, Monsieur le Président.

Même si les arguments du Vice-Président Claude BOISSON sont recevables, je pense qu'en l'état actuel des

choses, il convient de revoir l'ensemble du projet. Il me paraît essentiel que l'urbanisme – et là, je rejoins M. NOTARI et le Rapporteur Daniel RAYMOND – du quartier soit planifié au regard des constructions qui viennent d'être réalisées, en particulier le Monte-Carlo Bay, et de l'avenir de la Villa TROTTY pour laquelle, je crois, un projet muséal est prévu.

Un nouveau projet Testimonio doit être étudié pour créer une harmonie dans ce quartier qui me semble particulièrement déficiente actuellement. Pour cette raison et plus généralement pour les raisons exposées par le Rapporteur RAYMOND, j'espère vraiment qu'un nouveau projet respectueux de l'environnement, de l'architecture et de l'intérêt général du pays sera mis à l'étude.

Néanmoins, ne disposant pas d'éléments objectifs pour prendre une position nette et un peu par solidarité avec l'UNAM, je m'abstiendrai.

**M. le Président.-** Je vous remercie.

Monsieur CUCCHI demande la parole.

**M. Jean-Michel CUCCHI.-** Merci, Monsieur le Président.

Je dois vous dire que ma joie a diminué parce que jusqu'à présent, j'ai trouvé que les choses étaient constructives, mais là, il y a des points que je ne comprends pas. Dans le rapport, on cite les différents intervenants, parce qu'il m'a semblé que lors d'un rapport précédent, on nous avait fait le reproche de ne pas citer les points de vue des opposants, eh bien, quand on les cite, on nous le reproche aussi ! C'est extraordinaire ! On cite seulement en disant que le jour du vote, le représentant de PFM n'était pas là et donc il aurait été bien outrecuidant de notre part de nous exprimer à sa place, on n'a rien dit de plus : les procès-verbaux des Commissions peuvent témoigner du travail de PFM, l'UP n'a jamais dit que PFM ne participait pas aux Commissions. Je ne comprends pas pourquoi prendre les choses aussi mal. Si nous avions dit « ils n'étaient pas présents, mais ils pensent comme cela », nous nous serions faits attaquer en nous disant « ils parlent pour nous et sont hégémoniques ». Non, il faut être raisonnable. Nous avons exposé des faits, c'est tout.

Autre point. Le Ministre d'Etat permet qu'il y ait un débat démocratique pour que chacun puisse s'exprimer, certains de mes Collègues trouvent cela déplorable. Alors là, les bras m'en tombent ! Si le Ministre d'Etat avait retiré le projet, les mêmes Collègues auraient sans doute exprimé une opinion véhémente en disant que l'UP avait réclamé que le Ministre retire le projet pour qu'on ne fasse que lire le rapport et que personne ne

puisse parler. Il faut être raisonnable, ça ne tient pas la route !

Enfin, je respecte tout à fait les opinions de chaque personne : de M. BOISSON, de M. REY, de M. LICARI, en tant que leader de PFM...

**M. Jean-Pierre LICARI.-** Ce respect est tellement important que même lorsque je ne m'exprime pas, vous respectez ma position.

*(Rires).*

**M. Jean-Michel CUCCHI.-** Vous vous êtes exprimé par l'entremise de votre Collègue puisque vous avez annoncé que c'est lui qui parlait au nom de votre groupe.

**M. Jean-Pierre LICARI.-** C'était de l'humour, Monsieur CUCCHI !

*(Rires).*

**M. Jean-Michel CUCCHI.-** Avec vous, je préfère que les choses soient précisées, parce qu'après, on ne sait jamais l'usage que vous pouvez en faire.

Pour continuer, vous avez eu une opinion différente de la nôtre sur la Poterie. C'était votre droit. Il n'a jamais été dit nulle part que votre opinion n'était pas respectable. Je ne vois pas pourquoi vous avez fait l'amalgame en disant que parce que vous avez voté contre la Poterie, ça pouvait expliquer le fait que nous, nous ayons une position à géométrie variable. Ce n'est pas le cas ! Suivant les projets et suivant notre intime conviction, quand nous estimons qu'ils correspondent à l'intérêt de l'Etat, nous les votons, et lorsque nous estimons qu'ils sont déséquilibrés au profit d'un promoteur, nous ne les votons pas. Il n'y a pas plus de dogmatisme en décidant une fois de voter un projet et de ne pas en voter un autre, qu'en votant systématiquement – jusqu'à présent – contre les projets qui nous sont présentés.

**M. Jean-Pierre LICARI.-** Et non, nous avons voté le projet « IM2S » !

*(Rires).*

**M. Jean-Michel CUCCHI.-** Exact ! Vous avez raison.

**M. Jean-Pierre LICARI.-** Mauvaise mémoire, Monsieur CUCCHI !

**M. Jean-Michel CUCCHI.-** Vous avez raison.

**M. le Président.-** J'apprécie lorsqu'entre Conseillers Nationaux, il y a de l'humour et du respect. Donc, je préfère arbitrer ce type de débat à des débats agressifs comme parfois j'en ai déjà vu dans cette enceinte.

Mais si vous permettez, je vous rappelle quand même le Règlement intérieur : vous laissez l'orateur qui a la parole aller au bout et je vous le promets, je donnerai la parole ensuite à tous ceux qui souhaitent s'exprimer. Mais pour la clarté des débats, laissez l'orateur qui a la parole aller au terme de son intervention sans l'interrompre. Merci d'en tenir compte, Monsieur LICARI.

Monsieur CUCCHI, nous vous écoutons.

**M. Jean-Michel CUCCHI.-** Merci, Monsieur le Président.

En effet – Jean-Pierre LICARI a raison – j'avais oublié que vous avez aussi pu voter pour un projet, donc, voyez, c'est possible et ce n'est pas pour cela que vous avez des valeurs à géométrie variable. On est bien d'accord. Donc vous faites un mauvais procès aux élus du groupe UP en le leur reprochant !

Ces précisions étant faites, je ne peux pas accepter un procès d'intention dans le sens où, lorsqu'on vote la Poterie et qu'on ne vote pas Testimonio, c'est qu'on a des valeurs à géométrie variable, pas plus que les vôtres. Ceci étant dit, je préfère être positif et je considère – je le répète – l'attitude du Gouvernement tout à fait honorable et constructive et grâce à cela – et c'est le plus important pour notre pays et pour nos compatriotes – nous allons pouvoir réfléchir ensemble à un bon projet.

**M. le Président.-** Je vous remercie.

Madame PASQUIER-CIULLA, je vous en prie.

**Mme Christine PASQUIER-CIULLA.-** Deux observations : la première, c'est que tout à l'heure, j'ai oublié de rebondir sur le fait que les partis politiques aient été cités dans les rapports ; personnellement, cela ne me choque pas mais autant aller jusqu'au bout et dans ce cas-là, *je demande que lorsque les minorités proposent des amendements et qu'ils sont validés par la Commission, ce soit mentionné également dans les rapports.* Parce que ça restituerait le travail parlementaire au groupement qui est à l'origine du travail parlementaire.

**M. le Président.-** Je m'associe pleinement à cette demande qui, à ma connaissance, a d'ailleurs toujours été respectée par les Commissions.

**Mme Christine PASQUIER-CIULLA.-** Ah, tant mieux ! Ça fait longtemps que je la demande ; je suis contente que vous vous associiez publiquement.

**M. le Président.-** Je ne me rappelle pas d'amendements que vous ayez déposés mais en tout cas, lorsque vous en déposerez un, Madame PASQUIER-CIULLA...

(Rires).

**Mme Christine PASQUIER-CIULLA.-** Mais c'est parce que vous ne participez pas aux travaux des Commissions dans lesquelles je suis, Monsieur le Président !

**M. le Président.-** ... les huit Présidents de Commission doivent effectivement veiller à cela avec les rapporteurs...

**M. Henry REY.-** Ne coupez pas la parole, s'il vous plaît !

**Mme Christine PASQUIER-CIULLA.-** Les procès d'intention sont faciles à faire, mais je pourrai prendre à témoin la Présidente de la Commission de la Femme et de la Famille qui sait que j'ai beaucoup travaillé pour certains projets de loi...

**M. le Président.-** Excusez-moi, M. REY prend la parole sans que je la lui aie donnée, tout comme vous d'ailleurs qui m'avez interrompu, Madame PASQUIER-CIULLA, mais il le fait avec le sourire, alors je vais lui répondre avec le sourire : je sais que vous avez peu de respect sans doute pour l'homme, mais je pensais que vous aviez au moins du respect pour la fonction de Président de cette Assemblée, compte tenu du nom que vous portez, je pensais que vous connaissiez le Règlement intérieur... Monsieur REY, lisez le Règlement intérieur que vous avez sans doute contribué à établir, il y a quelques décennies, c'est bien le Président du Conseil National qui conduit les débats du Conseil National et distribue les tours de parole, donc si vous ne respectez pas l'homme, s'il vous plaît, respectez au moins le Règlement et la fonction.

Madame PASQUIER-CIULLA, vous allez au terme de votre intervention et comme je l'ai toujours fait avec impartialité, je donnerai, s'il le souhaite, la parole à M. REY, comme aux autres Conseillers Nationaux, ni plus, ni moins, s'il la demande, lorsque vous aurez terminé. Nous vous écoutons.

**Mme Christine PASQUIER-CIULLA.-** Je vais faire une nouvelle parenthèse, Monsieur le Président, j'ai déjà eu l'occasion de le dire dans cette enceinte et je le répète cette fois-ci très calmement : *la position d'un Président est d'arbitrer les débats certainement pas de faire de la provocation, ce que vous venez de faire en direct concernant mon Collègue qui est à côté de moi. Dont acte...*

**M. le Président.-** Ceux qui suivent nos débats jugeront qui a fait de la provocation.

**Mme Christine PASQUIER-CIULLA.-** Ne m'interrompez pas ; laissez-moi terminer. Vous venez de dire qu'il fallait me laisser terminer.

**M. le Président.-** Et ne m'agressez pas.

**Mme Christine PASQUIER-CIULLA.-** Deuxième point : je voulais revenir, vis-à-vis de l'intervention de M. CUCCHI qui prétend que nous faisons des procès d'intention. Je rappelle simplement une disposition – j'avoue que je n'ai pas les textes sous les yeux, je pense que c'est la Constitution ou la loi ou le Règlement intérieur – mais il y a bien une disposition légale qui indique que le Gouvernement peut retirer un projet de loi à tout moment. *Donc il aurait très bien pu retirer le projet de loi après les débats si vraiment l'intérêt était d'avoir un débat démocratique, puisque c'est ce que l'on entend. Je n'ai jamais été contre un débat démocratique, vous le savez très bien, en revanche, je continue à penser – et j'en aurai terminé – que le fait de considérer qu'un projet de loi n'est plus d'actualité et le maintenir est antinomique.*

**M. le Président.-** Monsieur REY souhaite-t-il s'exprimer ?

Nous vous écoutons.

**M. Henry REY.-** Merci, Monsieur le Président.

Je saisis l'occasion pour vous dire que vous faites souvent référence à mon père Jean-Charles REY et malheureusement, moi je considère – et lui ne peut pas vous le dire – que l'ayant trahi, vous devez vous abstenir de le faire.

**M. le Président.-** Je ne vous répondrai pas parce que justement, je respecte sa mémoire et ce n'est vraiment pas le lieu, ce soir, en 2006, d'ouvrir ce type de débat.

La parole est à Monsieur LICARI.

**M. Jean-Pierre LICARI.-** Je serai très bref, Monsieur CUCCHI.

Vous vous êtes mépris, vous voyez, vous faites des procès d'intention, vous aussi. La surprise de M. NIGIONI et de PFM à la lecture du rapport qui mentionnait le vote des différents groupes était une agréable surprise et nous souscrivons tout à fait à ce type de rédaction, ainsi qu'à la proposition de Mme PASQUIER-CIULLA, que ce soit très clair de savoir quelles sont les intentions de vote des groupes ou leurs opinions ou leurs propositions ou leurs amendements. Voyez !

**M. le Président.-** Monsieur NIGIONI souhaite ajouter un mot ?

**M. Jean-Luc NIGIONI.-** Oui, Monsieur le Président, je souhaite ajouter un mot. Précédemment j'ai proposé à mon Collègue de répondre parce que M. CUCCHI avait l'air tellement impatient d'entendre la voix de M. LICARI.

(Rires).

Je voudrais préciser sur la partie de la géométrie variable au niveau du vote. Cela a été exprimé à plusieurs reprises ce soir : tout le monde a bien compris qu'à l'avenir, il faudra faire des appels d'offres. Nous, à PFM, nous avons toujours considéré qu'il ne fallait pas le faire à « l'avenir » mais qu'il aurait fallu le faire tout le temps et c'est là où, au moins sur ce point qui est clair pour tout le monde, la géométrie a été variable. C'est un fait.

**M. le Président.-** Monsieur CUCCHI, nous vous écoutons.

**M. Jean-Michel CUCCHI.-** Ecoutez, c'est une excellente nouvelle, Monsieur LICARI, mais vous nous avez tellement peu habitués à avoir une attitude positive que, c'est vrai, j'avais peut-être mal interprété, mais tout pouvant arriver... regardez, aujourd'hui, nous avons vu des choses extraordinaires... je pense qu'à l'avenir, j'aurai un œil un peu plus positif de ce côté-là.

Monsieur NIGIONI, pour répondre sur la géométrie variable. La différence fondamentale qu'il y a entre la Poterie et Testimonio, c'est que dans la Poterie, d'abord il y a eu une consultation restreinte de trois différents promoteurs et ensuite nous avons dans l'idée l'échange d'autres choses ; dans Testimonio, il n'y a l'échange de rien et un seul promoteur a été consulté. Donc, si vous discutez avec un promoteur pour un autre dossier qui a déjà quelque chose à échanger – un terrain ou un morceau de terrain, par exemple – dans ce cas-là, que vous discutiez avec lui parce que c'est lui qui a le terrain et pas un autre, ça aurait pu se comprendre. Maintenant, nous sommes tout à fait d'accord sur le principe que l'appel d'offres, le plus large possible, pour toutes les opérations publiques, doit être la règle, puisque c'est la majorité qui l'a proposé !

**M. le Président.-** Rapidement, Monsieur NIGIONI, parce que le débat a déjà eu lieu.

**M. Jean-Luc NIGIONI.-** Juste un mot, parce que j'avais dit que je ne voulais pas entrer dans le débat. Pour rappeler à notre Collègue qu'il n'a qu'à se référer à mon

intervention dans laquelle je cite les trois points sur lesquels aussi nous sommes en désaccord sur la Poterie.

**M. le Président.-** Monsieur MARQUET, je vous donne la parole.

**M. Bernard MARQUET.-** Merci, Monsieur le Président.

Je viens d'écouter ce débat après l'annonce du Gouvernement qu'on ne connaissait pas lorsque nous avons fait le rapport. Je ne reviendrai pas sur les arguments qui avaient amené l'UNAM à penser voter pour ce texte parce qu'effectivement, l'intérêt général nous anime aussi ; mais je pense aussi que le débat que nous venons d'avoir ce soir montre que lorsqu'on regarde avec une loupe dans un petit pays, il peut y avoir ce genre de problème. Ce projet est assez mal ficelé puisqu'au départ, le promoteur ne proposait pas grand-chose ; je me souviens que lorsque nous avons parlé pendant l'été 2004 de la résidence hôtelière, ce sont des élus de l'UNAM qui ont d'abord dit que c'était beaucoup trop cher, qui ont posé toutes ces questions pour essayer d'avancer dans l'intérêt du pays, pour essayer de trouver un meilleur équilibre dans cet échange. Nous avons tous travaillé, chacun a fait des propositions et aujourd'hui, c'est vrai qu'au niveau des équipements publics, il va y avoir un retard qui, je l'espère, sera rapidement comblé si le Gouvernement le souhaite et le veut. Car il y eu aussi un événement dont personne n'a parlé : nous avons signé le Protocole de Kyoto. A partir de ce moment, nous allons devoir réduire nos émissions de gaz carbonique, avec la création de parkings de dissuasion, que ce soit à l'Est ou à l'Ouest de Monaco, avec une politique – là aussi, le Gouvernement doit être cohérent – qui propose rapidement le transport en site propre ; il faut aussi qu'on nous dise où on en est des projets de la liaison avec un parking de dissuasion à La Turbie. Je pense qu'il faut arrêter de regarder les choses avec la loupe. C'est vrai que ce quartier des plages a été fait n'importe comment ; je voudrais rappeler à tous mes Collègues que je fais partie de ceux qui n'ont pas attendu le 12 juillet pour parler d'éthique et de morale, de par ma profession, de par ma qualité d'expert auprès des Tribunaux, de par ma qualité de chirurgien-dentiste auprès de la Maison d'Arrêt. Je suis heureux de voir que c'est une évolution qui est en train de se produire, on entend même les Membres du Gouvernement en parler et tous les partis politiques et c'est vraiment une bonne nouvelle pour Monaco.

La mauvaise nouvelle, c'est qu'aujourd'hui, une réflexion doit s'engager plus loin, Monsieur le Ministre d'Etat, je me permets de vous le dire, car dans ces locaux, avec une pièce qui n'a qu'une fenêtre, arrêtons de regarder les choses avec une loupe. Nous avons des

projets que nous n'avons pas pu les faire sur les délaissés : pourquoi pas faire dans ce quartier des locaux pour des industries propres pour le tertiaire ? Pourquoi ne pas l'envisager dans ce quartier du Testimonio, avec ce parking de dissuasion et revoir, là aussi globalement, le problème des délaissés ? Nous avons un problème de place à Monaco : nous n'avons pas pu faire un collège par manque de place. Il faudrait qu'on voie un peu plus loin : gouverner, c'est prévoir. Il faut également que la réflexion sur les transports de Monaco, sur la circulation, soit faite car ce n'est plus possible. Il y a le problème des pendulaires : est-ce que Monaco va pouvoir encore absorber des pendulaires ? C'est pour tous ces soucis qu'il fallait faire quelque chose. A l'époque, ce projet nous avait été proposé de cette manière et dans l'intérêt général, nous pensons que ce projet aurait dû se faire, mais à partir du moment où tout le monde est à présent d'accord pour qu'il y ait des appels d'offres, à l'UNAM, nous sommes d'accord aussi et ce, depuis très longtemps. Profitons de nos erreurs pour apprendre. Monsieur le Ministre d'Etat, voyons le problème globalement.

Je vous remercie.

**M. le Président.-** Nous écoutons à présent le Président de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale, Monsieur PALMARO.

**M. Vincent PALMARO.-** Merci, Monsieur le Président.

Je suis d'accord avec ce que mon Collègue Bernard MARQUET vient de dire en terme de politique générale mais je vais revenir au projet.

Aujourd'hui, nous devons nous prononcer sur le projet de loi dont la conclusion du rapport de la Commission des Finances est d'avis, à la majorité, que le Conseil National rejette ce projet. En quelque sorte, voter « oui » au rapport, c'est refuser la désaffectation. Bien sûr, il existe dans les textes la possibilité de s'abstenir. Enfin, voter « non » au rapport, c'est accepter la désaffectation. Je crois qu'aujourd'hui encore, le débat, comme beaucoup de débats, n'est jamais tout blanc ou tout noir. Il y a du gris et la difficulté, c'est de voir quelle est la nuance de gris acceptable. Pour ma part, je m'abstiendrai comme je l'ai fait lors du vote de la Commission de Finances. Bien que je n'aie aucune obligation de motiver mon abstention, je dirai tout simplement pour l'éclairer un tant soit peu, que je m'interroge sur le déroulement chronologique de l'examen de ce projet, je m'interroge sur la clarté de certains raisonnements et méthodes, je m'interroge sur le rapport qui me paraît difficilement compréhensible en l'état. Ce sont des raisons qui, pour moi, m'amènent à m'abstenir.

**M. le Président.-** Merci, Monsieur PALMARO.

Madame DITLOT demande la parole.

**Mme Michèle DITLOT.-** Merci, Monsieur le Président.

Etant donné la déclaration toute récente de M. le Ministre d'Etat, je ne peux que m'interroger sur les nouvelles considérations que le Gouvernement va prendre en compte. J'attends donc cette nouvelle réflexion du Gouvernement et faute d'éléments plus précis, je m'abstiendrai.

**M. le Président.-** Merci.

Monsieur CELLARIO, je vous en prie.

**M. Claude CELLARIO.-** Merci, Monsieur le Président.

Je reconnais que la discussion concernant cette loi a été vive à l'UNAM. Les arguments avancés par le Rapporteur ne m'ont pas toujours convaincu et il est vrai que nous avons pris une position – du moins moi, personnellement – qui était de voter pour la désaffectation et donc, contre le rapport. Ceci étant, ce soir, M. le Ministre d'Etat a fait une déclaration qui est importante et qui m'interpelle dans la mesure où elle rejoint ce que je pensais moi-même, à savoir que ce projet n'était pas très bien ficelé. Il est vrai que dans le quartier Est de Monaco, le nombre de logements domaniaux n'est pas énorme. Depuis de nombreuses années, beaucoup de voix se sont élevées pour dire qu'une concentration de logements domaniaux dans le quartier de Fontvieille n'était pas forcément une excellente chose et qu'il était bon de diversifier la place des logements pour nos compatriotes sur l'ensemble du territoire de la Principauté. Cet argument, comme le manque de crèches qui, de toute manière, se fera sentir dans quelque temps, ou le manque de parkings, ont été des éléments qui, à l'époque, ont engendré ma décision.

Monsieur le Ministre, vous avez dit, que ce projet n'est plus d'actualité et que le Gouvernement, en concertation avec le Conseil National, allait réfléchir à un nouveau projet qui prendra en compte de nouvelles directions ? Pour cette raison j'ai décidé de changer d'avis et je m'abstiendrai.

**M. le Président.-** Je vous remercie.

S'il n'y a plus d'autre explication de vote, je voudrais vous dire, Monsieur le Ministre, que je me réjouis de votre déclaration liminaire et de la position du Gouvernement Princier qui, ce soir, rejoint celle de la

majorité des élus du Conseil National. Cette désaffectation, certes – vous l'avez dit aussi – n'était pas acceptable dans les conditions où elle nous a été présentée. Je rappelle objectivement les faits : la seule désaffectation d'un terrain public qui a été votée dans cette législature à des fins de promotion immobilière, c'est-à-dire pour construire un immeuble à des fins d'habitation, il n'y en a qu'une : c'est l'opération de la Poterie, qui avait donné lieu, par le Gouvernement, à la mise en concurrence restreinte de plusieurs promoteurs de la Principauté.

En ce qui concerne ce qui a été rappelé tout à l'heure par M. Claude BOISSON, c'est-à-dire des marchés de gré à gré dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage déléguée, nous l'avons accepté ici, au Conseil National, sur proposition du Gouvernement Princier, pour résoudre dans les meilleurs délais la pénurie de logements domaniaux héritée de l'ancienne législature, pour construire en trois ou quatre ans – et nous tenons les paris, je vous donne rendez-vous dans quelques semaines pour les premières livraisons – pour loger dans l'urgence les Monégasques qui en avaient besoin. Ce n'est pas honnête intellectuellement de comparer la désaffectation d'un terrain public qu'on va donner en partie à un opérateur privé pour y construire à des fins d'intérêt privé un immeuble et d'attribuer une maîtrise d'ouvrage déléguée sur un terrain qui demeure la propriété de l'Etat, pour y construire un immeuble qui est acheté par l'Etat, qui demeure donc la propriété de l'Etat et qui est destiné, non pas à une opération privée mais à loger les Monégasques ! Donc, les faits sont ceux-là : une seule désaffectation a été votée pour une opération privée ; c'était la Poterie et c'était bien après la consultation de trois promoteurs de la place monégasque.

Nous sommes donc d'accord ce soir avec le Gouvernement pour que toute désaffectation donne lieu à l'avenir à des appels d'offres privilégiant les opérateurs de Monaco vis-à-vis des opérateurs extérieurs à la Principauté, mais tous les opérateurs installés à Monaco, sans aucune différence ni privilège pour personne. C'est évidemment le seul moyen de défendre l'intérêt général de l'Etat monégasque et ce n'était pas le cas dans l'opération de désaffectation qui était proposée ce soir au Conseil National. D'abord sur le plan financier mais aussi et vous l'avez dit longuement, Monsieur le Rapporteur, sur le plan de la localisation des immeubles domaniaux fort mal placés par rapport à l'immeuble destiné au promoteur. D'une manière générale, disons que l'accord faisait la « part belle » au promoteur et pas suffisamment à notre goût, à l'Etat monégasque et aux Monégasques. En outre, on peut tirer un bien meilleur parti de ce terrain. J'espère, Monsieur le Ministre d'Etat, que lorsque vous reviendrez vers nous, vous tiendrez

compte également, sur un des derniers grands terrains de l'Etat, de la valorisation maximale de son potentiel pour loger le plus possible de Nationaux et pour accueillir aussi le plus possible de nouveaux résidents étrangers, qui veulent s'installer en Principauté dans le cadre de l'opération mixte avec le privé.

Je voudrais à présent exprimer un regret : le Conseil National a fait connaître ses positions qui n'étaient pas favorables à cette désaffectation depuis à peu près dix-huit mois et je regrette qu'on ait perdu autant de temps pour arriver à cette conclusion commune ce soir. Si j'ai inscrit ce texte, justement ce soir, à l'ordre du jour, c'était pour mettre fin à cet immobilisme qui durait depuis des mois et qui faisait que rien ne bougeait. L'objectif est atteint, ce soir ; nous allons sortir de ce blocage et je vous invite, Monsieur le Ministre, à revenir vers nous – vous l'avez d'ailleurs dit – dans les meilleurs délais, avec un projet qui tiendra compte des remarques de la majorité des Conseillers Nationaux, si vous voulez, évidemment, qu'il soit voté.

Je voudrais rappeler que nul ne peut douter – et nous l'avons suffisamment prouvé depuis le début de la législature, en 2003 – de notre volonté de réaliser des logements, des crèches ou des parkings pour les Monégasques et pour les résidents de la Principauté. Nous sommes également très attachés – vous avez été plusieurs à le rappeler ce soir – à permettre la réalisation d'opérations privées qui sont indispensables à Monaco pour accueillir de nouveaux résidents étrangers qui participent à l'essor économique, à la richesse du pays, dont tous profitent, lorsque les accords proposés servent l'intérêt de l'Etat et des Monégasques. La désaffectation – j'y reviens un instant puisque nous en avons beaucoup parlé même si ce n'était pas le thème de ce soir – du terrain de la Poterie, en 2004, est tout à fait différente. Le promoteur, à l'époque, a apporté en échange un terrain et un immeuble qui lui appartenaient ; là, il s'agissait de donner la partie la plus belle d'un terrain public, sans consultation, à un promoteur qui ne nous amenait ni terrain, ni immeuble lui appartenant en échange. Donc, là encore, il faut comparer ce qui est comparable. Je vous rappelle aussi, que nous avons conditionné le vote de la Poterie, en plus de cet immeuble que nous avons récupéré pour les Monégasques à la rue Malbousquet, à la vente à l'Etat d'un autre terrain par le promoteur et ce n'était pas du tout son intention initiale. Un terrain donc pour construire une maison de retraite médicalisée au 5/7 avenue du Port à Monaco, pour nos aînés, et enfin la réalisation aux frais du promoteur d'un Club des Jeunes avec patinoire, bowling et discothèque. On voit bien qu'il n'y a rien de comparable avec la désaffectation qui nous était demandée ce soir.

Monsieur le Ministre, je conclus pour vous dire que nous attendons maintenant rapidement de nouvelles propositions du Gouvernement Princier pour valoriser au mieux cette partie du terrain dit du Testimonio et débloquer la situation dans l'intérêt de la Principauté et de ses habitants. Si nous estimons que le prochain projet répond bien à l'intérêt général, bien sûr, nous voterons la désaffectation.

Selon le Règlement intérieur, nous avons à voter sur les conclusions du rapport de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale. Pour être clair, si on vote en faveur de ce rapport, cela veut dire qu'on vote pour le rejet du projet de loi.

Je mets donc aux voix le vote du rapport de la Commission.

Qui est d'avis d'approuver les conclusions de ce rapport ?

*(Mme Brigitte BOCCONE-PAGÈS,  
MM. Alexandre BORDERO, Jean-Michel CUCCHI,  
Mme Catherine FAUTRIER,  
MM. Jean-Charles GARDETTO, Thomas GIACCARDI,  
Jean-Pierre LICARI, Jean-Luc NIGIONI,  
Fabrice NOTARI, Mme Anne POYARD-VATRICAN,  
MM. Daniel RAYMOND, Jean-François ROBILLON,  
Jacques RIT, Christophe SPILIOTIS-SAQUET  
et Stéphane VALERI votent pour).*

Abstentions ? Huit abstentions.

*(MM. Bruno BLANCHY, Claude CELLARIO,  
Mme Michèle DITLOT, MM. Bernard MARQUET,  
Vincent PALMARO, Mme Christine PASQUIER-CIULLA,  
MM. Jean-Joseph PASTOR  
et Henry REY s'abstiennent).*

Avis contraires ? Un avis contraire.

*(M. Claude BOISSON vote contre).*

Les conclusions du rapport sont adoptées à la majorité et donc le projet de loi est rejeté.

*(Rejeté).*

L'ordre du jour comporte un deuxième point, il s'agit du :

2. *Projet de loi, n° 756, relatif à la copropriété des immeubles bâtis.*

**M. le Président.-** A ce stade de nos travaux, je vais vous lire l'article 41 du Règlement intérieur du Conseil National, je cite : « L'ordre du jour de chaque séance est communiqué par le Président aux membres de l'Assemblée et au Ministre d'Etat trois jours au moins à l'avance, accompagné, s'il y a lieu, des rapports des commissions intéressées ; il ne peut ensuite être modifié qu'en accord avec le Ministre d'Etat ».

En application de cet article, j'ai communiqué l'ordre du jour de la présente séance aux Elus et au Ministre d'Etat le 16 juin dernier, le rapport établi au nom de la Commission de Législation sur ce projet de loi, n° 756, relatif à la copropriété des immeubles bâtis, ayant quant à lui été transmis le 14 juin 2006. Les délais réglementaires ont donc été respectés, mais ils étaient un peu courts.

En effet, le Conseil National a travaillé avec acharnement, afin de faire avancer le plus grand nombre possible de projets de loi, dans l'intérêt de Monaco.

Au début de cette semaine, c'est-à-dire à peine quelques jours après qu'on ait adressé le rapport de la Commission, le Gouvernement est revenu vers nous avec des observations dont certaines touchent au fond du texte sur quelques articles. Il n'était pas possible, d'ici à aujourd'hui, de réunir la Commission de Législation, par respect pour vos agendas à tous et puis, nous n'aurions pas pu respecter les délais réglementaires.

En conséquence, conformément à l'article 41 dont je vous ai donné lecture, nous avons convenu, en accord avec le Ministre d'Etat – puisque son accord est nécessaire – et après consultation du Vice-Président, du Président de la Commission de Législation, M. Claude CELLARIO et du Rapporteur, M. Jean-Pierre LICARI, de retirer l'examen de ce texte de l'ordre du jour de cette séance, afin justement que la Commission puisse procéder à un complément d'étude, dans la sérénité, de manière non précipitée, dans le respect des droits des élus.

Bien évidemment, je m'engage à ce que ce texte, dès que la Commission aura pu le réexaminer et faire connaître ses remarques suite aux observations du Gouvernement, soit réinscrit à l'ordre du jour de la plus prochaine séance publique.

Je vous rappelle que nous avons deux hypothèses : soit une session extraordinaire, si le Ministre d'Etat le décide, puisque c'est lui qui convoque le Conseil National en session extraordinaire à partir du 1<sup>er</sup> juillet, soit dès la plus prochaine Séance Publique de la session d'automne,

donc au mois d'octobre prochain, mais je souhaiterais, avant de clore cette séance, que le Rapporteur ou ceux qui souhaitent intervenir, puissent le faire.

Monsieur le Rapporteur, je vous en prie.

**M. Jean-Pierre LICARI.-** Merci, Monsieur le Président.

Deux mots pour dire que ce retrait procède d'une sagesse évidente. Compte tenu de l'importance pratique que va avoir ce texte à Monaco – il est inutile d'insister sur le caractère pour le moins présent, important et vivant de la copropriété en Principauté – il est nécessaire de procéder à certains derniers ajustements afin que le texte soit le moins imparfait possible ; et puis, nous avons attendu ce texte quarante ans, nous pouvons attendre encore quelques semaines.

**M. le Président.-** Nous partageons donc le même point de vue.

Un autre élu souhaite-t-il faire un commentaire ?

Monsieur le Président de la Commission de Législation, je vous en prie.

**M. Claude CELLARIO.-** Oui, Monsieur le Rapporteur m'a enlevé les mots de la bouche ; c'est la sagesse et le bon sens qui ont prévalu. Si le texte est attendu depuis très longtemps, je crois qu'il est bon, dans la sérénité, de réunir à nouveau la Commission, eu égard aux observations faites par le Gouvernement et donc, de prendre quelques jours supplémentaires de réflexion. Ceci dit, Monsieur le Président, vous avez rappelé que le rapport a été envoyé le 14 et malheureusement, le 15, il y avait congé dans la Fonction Publique de Monaco. Je constate que le Gouvernement a été très réactif car dès le mardi, en fin de matinée, nous avons ses conclusions. Je voulais publiquement remercier l'ensemble des fonctionnaires du Département des Finances et de l'Economie pour cette grande réactivité.

**M. le Président.-** Merci.

Monsieur le Président de la Commission des Finances, je vous en prie.

**M. Vincent PALMARO.-** Merci, Monsieur le Président.

Le projet de loi, n° 813, qui concerne les sociétés, notamment la S.A.R.L., est à peu près dans ce même niveau de développement. Il reste quelques réunions à faire et je pense qu'il serait possible d'envisager à la même époque de traiter ce projet sur la S.A.R.L. que tous les Monégasques attendent.

**M. le Président.-** Tout à fait.

Pour terminer, je voudrais vous confirmer que S.A.S. le Prince Souverain effectuera demain une visite privée solennelle au Conseil National, laquelle pourra être suivie, à partir de 16 heures, en direct sur le canal local de télévision, ainsi que sur notre site internet.

Puisque le texte est retiré et que l'ordre du jour est épuisé, Monsieur le Ministre, Messieurs les Conseillers de Gouvernement, Mesdames et Messieurs les Conseillers Nationaux, la séance est levée.

Nous sommes également parvenus au terme des travaux de la session ordinaire de printemps ;

conformément à l'article 35 de notre Règlement intérieur, je prononce donc la clôture de cette session de printemps 2006.

Je vous remercie.

—————  
**(La séance est levée à 19 heures 55).**  
—————