

RESOLUTION**visant à l'adoption de bonnes pratiques
en matière de désaffectation de terrains publics de l'Etat**

(texte proposé par Anne Poyard Vatrican et Eric Guazzonne
au nom des groupes parlementaires UP et UNAM)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Les Conseillers Nationaux de la majorité UPM souhaitent rappeler les faits suivants :

Le 5 décembre 2008, le Gouvernement déposait devant notre Assemblée, le projet de loi n°858, prononçant la désaffectation de quatre parcelles dépendant du domaine public de l'Etat, à l'avenue de l'Annonciade.

Dans l'exposé des motifs de ce projet de loi de désaffectation, l'Etat obtenait 16.000 m² de logement, soit 160 appartements domaniaux ventilés en 72 F2, 32 F3, 48 F4 et 8 F5 sur les 306 appartements de la tour Odéon.

Le Conseil National avait estimé que la contrepartie obtenue en échange des terrains de l'Etat était insuffisante.

Après de longues et intenses semaines de discussion, le Conseil National avait obtenu un engagement écrit du Gouvernement, bien plus favorable aux intérêts de l'Etat, envisageant les deux options suivantes :

- option basse : moyennant un investissement de 68,3 millions d'euros, l'Etat obtenait 19.000 m² de surfaces de logement permettant de réaliser environ 180 logements domaniaux.
- option haute : moyennant un investissement de 268,3 millions d'euros, l'Etat obtenait 27.400 m² de surfaces de logement permettant de réaliser environ 260 logements domaniaux.

Quelle que soit l'option envisagée, le Gouvernement avait indiqué que ces achats seraient financés par le budget de l'Etat sur les exercices 2009 (rectificatif) et 2010 (primitif).

C'est sur la base de ces engagements, formalisés dans un écrit du Gouvernement en date du 10 février 2009, que le Conseil National unanime a voté en faveur de la désaffectation des terrains de l'Odéon, le 12 février 2009.

Le 31 juillet 2009, sans que le Conseil National ait été préalablement consulté ou mis en mesure de présenter ses observations, le Gouvernement et les promoteurs ont signé un contrat qui a eu pour effet de modifier de façon substantielle les termes et conditions de l'opération arrêtés depuis le vote de la loi de désaffectation.

En effet, en contrepartie de l'octroi par l'Etat d'une avance de trésorerie de 31 millions d'euros, de la caution solidaire d'un prêt bancaire de 200 millions d'euros et d'une garantie financière d'achèvement de l'opération, l'Etat, qui acceptait ainsi d'assumer tous les risques de l'opération, obtenait 29.250 m² de surface de logement, soit une superficie en mètres carrés supérieure à l'option haute de février, permettant de réaliser 177 appartements ventilés en 90 F2, 45 F3, 32 F4 et 10 F5, soit un nombre de logements inférieur à l'option basse de février.


Or, seuls les membres de la Commission de Placement des Fonds avaient été saisis par écrit, s'agissant de ces changements substantiels des conditions présentées au Conseil National, et seulement 48 heures avant la signature de ce contrat.

C'est pourquoi par lettre du 31 juillet, les représentants de la majorité au sein de la Commission de Placement des Fonds, compte tenu de la sensibilité du sujet, avaient demandé l'organisation d'une réunion, avant de se prononcer sur ce dossier. Cette réunion devait finalement se tenir le 1^{er} septembre, alors que le contrat avait déjà été signé et ce en violation flagrante de l'article 3 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.981 du 29/02/1968 concernant le Fonds de Réserve Constitutionnel qui prévoit que « les opérations d'achat ou de vente de biens meubles ou immeubles et les opérations de réévaluation sont réalisées par le Ministre d'Etat, après avis de la Commission de Placement des Fonds, conformément aux lois et règlements relatifs à la gestion du domaine privé ».

Lors de la réunion du 1^{er} septembre 2009, les Elus membres de la Commission de Placement des Fonds, toutes tendances politiques confondues, placés devant le fait accompli, ont refusé d'avaliser *a posteriori* cette initiative gouvernementale, dont l'exécutif porte seul l'entière responsabilité, et demandé que le Conseil National, dans son ensemble, soit informé de la nature du nouvel accord, lors d'une Commission Plénière d'Etude qui s'est finalement tenue le 8 octobre 2009, soit trois jours après l'adoption par la Commission des Finances et de l'Economie Nationale de son rapport sur le projet de Budget Rectificatif pour 2009.

Considérant que c'est de façon totalement inacceptable et attentatoire aux prérogatives institutionnelles du Conseil National, que le Gouvernement a unilatéralement décidé, postérieurement au vote de la loi de désaffectation n° 1.358, de modifier le montage juridique et financier de cette opération, sur la base duquel le Conseil National avait donné son accord, le 12 février 2009 ;

Considérant, au surplus, que cette modification des conditions de l'opération s'est accompagnée de diverses mesures de soutien financier au bénéfice du promoteur privé, sans que ces mesures n'aient jamais été envisagées ou discutées avec le Conseil National ;

  2

Considérant que cette renégociation a profondément remis en cause les équilibres économiques de l'opération projetée, tout en réduisant le nombre total des logements domaniaux générés par ce projet, de 260 à 177 ;

Considérant, de surcroît, que c'est sans recueillir au préalable l'avis de la Commission de Placement des Fonds et en violation d'une obligation réglementaire, que le Gouvernement a pris la décision de financer la participation de l'Etat dans la réalisation de cette opération par l'intermédiaire du Fonds de Réserve Constitutionnel.

Les Conseillers Nationaux de la majorité UPM, ont pris la décision de soumettre au vote du Conseil National et d'adopter solennellement et publiquement la présente résolution afin de tirer les enseignements des dysfonctionnements graves intervenus dans ce dossier et de garantir, pour l'avenir, la sincérité des projets de loi de désaffectation présentés au Conseil National et le respect des prérogatives constitutionnelles du Conseil National.

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

Vu l'article 81 du règlement intérieur du Conseil National ;

Vu l'article 33 de la Constitution relatif au domaine public de l'Etat ;

Vu les articles 4 et 66 de la Constitution relatifs au pouvoir législatif ;

Les Conseillers Nationaux jugent inacceptable :

- que les prérogatives constitutionnelles de l'Assemblée n'aient pas été respectées par le changement substantiel et unilatéral des conditions sur lesquelles le Conseil National unanime a voté la loi de désaffectation du 12 février 2009 ;

- qu'au vu des éléments en notre possession, les nouvelles conditions du contrat signé le 31 juillet 2009 entre l'Etat et la SCI Odéon, ont changé substantiellement les équilibres au détriment des intérêts de l'Etat et des Monégasques.

Les Conseillers Nationaux demandent, en conséquence, au Gouvernement :

- de mandater un auditeur indépendant et reconnu, afin de comparer sur la base de l'ensemble des documents en possession du Conseil National et du Gouvernement, les conditions de l'opération Odéon telles que ressortant, d'une part, de la loi de désaffectation et des écrits officiels du Gouvernement en constituant le complément et, d'autre part, du contrat signé le 31 juillet 2009 ;



3


- de revenir, sur cette base, aux conditions de mètre carré habitable de logements domaniaux telles que résultant de « l'option haute » présentée au Conseil National en février 2009 et agréées par ce dernier lors du vote de la loi de désaffectation du 12 février 2009 ;

- de fixer définitivement dans un texte législatif ou réglementaire la notion de mètre carré habitable qui devra à l'avenir servir dans la présentation de tous les projets de loi de désaffectation ou d'échange relatifs à des terrains ou immeubles propriété de l'Etat ;

- de s'engager, pour l'avenir, à observer scrupuleusement un certain nombre de « bonnes pratiques » dans les procédures de désaffectation afin de permettre au Conseil National d'exprimer un avis éclairé sur les projets qui lui sont présentés et qu'il lui revient d'autoriser en vertu de l'article 33 de la Constitution, et de garantir que son accord ne sera pas dévoyé :

1. informer le Conseil National dès en amont, de tous pourparlers ou négociations engagés avec des parties privées pour la réalisation de toute opération supposant, pour sa réalisation, la désaffectation d'un bien propriété du domaine public de l'Etat ;
2. rendre le Conseil National destinataire, lors du dépôt de tout projet de loi de désaffectation, d'une information écrite complète, sincère et circonstanciée sur les motivations présidant au choix de la désaffectation envisagée, les conditions projetées de cette désaffectation, les bénéfices attendus de l'opération globale dans laquelle elle s'inscrit ainsi que les contreparties envisagées ou négociées au profit, selon le cas, de l'Etat ou de la Commune ;
3. fournir au Conseil National, dans un délai raisonnable précédant la tenue de toute Commission consacrée à l'examen du projet de loi, le détail précis et chiffré des éléments ayant servi de base, selon le cas, à la valorisation de l'échange des droits à bâtir, au calcul des datations ou à la détermination des contreparties financières à la désaffectation ;
4. annexer au projet de loi de désaffectation soumis au Conseil National, afin qu'il soit voté comme partie intégrante de cette loi, le schéma d'ensemble de l'opération dans laquelle s'inscrit la désaffectation sollicitée, comprenant l'indication du montage juridique et financier retenu, les sources et la ventilation du financement, ainsi que, lorsqu'il y a lieu, la localisation et la ventilation précises des surfaces revenant le cas échéant à l'Etat ;
5. ne signer aucun accord et n'engager aucun acte de déclassement, avant l'accord donné par le Conseil National à la désaffectation au travers du vote de la loi ;
6. s'abstenir de modifier par tout acte ou accord ultérieur, les conditions sur la base desquelles le Conseil National a donné son accord à la désaffectation, si ce n'est en saisissant notre Assemblée d'un projet de loi modificatif destiné à autoriser ces modifications.

Les Conseillers Nationaux regrettent profondément que les décisions du Gouvernement prises de manière unilatérale soient en totale contradiction avec l'esprit de nos Institutions, fondées sur la concertation et la confiance.

En l'absence de résultats tangibles d'ici le vote du Budget Primitif 2010 sur les demandes contenues dans cette résolution, le Gouvernement assumera seul la responsabilité d'un vote négatif de ce Budget.

