

2022-4  
29 mars 2022

**PROJET DE LOI PRONONÇANT LA DESAFFECTATION,  
SUR L'ESPLANADE DES PECHEURS, QUAI RAINIER I<sup>ER</sup> GRAND AMIRAL DE  
FRANCE ET UNE PARTIE DU QUAI ANTOINE I<sup>ER</sup>, D'UNE PARCELLE DE  
TERRAIN DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT**

**EXPOSE DES MOTIFS**

En vue d'aménager le site de l'Esplanade des Pêcheurs du Port Hercule dont l'Etat est propriétaire au titre de son domaine public, une convention tripartite, intitulée « *Protocole d'accord relatif au Centre de l'Homme et de la Mer et à l'urbanisation du terre-plein d'enracinement de la jetée Rainier III* », avait été conclue le 5 septembre 2014 par l'Etat de Monaco avec, d'une part la SAM SAMEGI, appartenant au Groupe CAROLI et, d'autre part M. Franck GODDIO, archéologue sous-marin.

Le projet était de créer sur ce site une opération immobilière globale visant à l'optimisation du foncier en question, et comprenant notamment une institution muséale à vocation culturelle et scientifique, dénommée le « *Centre de l'Homme et de la Mer* » (C.H.M.), axée sur le monde de l'archéologie sous-marine et organisée autour des collections de M. Franck GODDIO, rassemblant environ 5.000 pièces issues de ses découvertes archéologiques et devant faire l'objet d'une donation à l'Etat. Était également prévue la construction de logements privés, de commerces, de bureaux, d'emplacements de stationnement de véhicules automobiles et de locaux techniques ainsi qu'une esplanade publique et un musée dédié à la Famille Princière.

Le Conseil National a été saisi en février 2015 d'un projet de loi de désaffectation du terrain d'assiette de l'opération. Ledit projet de loi a été retiré en juillet 2015 par le Gouvernement compte tenu notamment des questions soulevées sur la compatibilité du projet immobilier avec les besoins pour l'organisation des Grands Prix de Monaco.

A la suite de ce retrait et de la décision de ne pas déposer un nouveau projet de loi, l'Etat a été condamné le 25 juin 2020 par le Tribunal Suprême au versement d'une somme en principal et intérêts équivalente aujourd'hui à 155 millions d'euros.

Par un communiqué en date du 7 septembre 2020, S.A.S. le Prince Souverain, prenant acte de la décision rendue par le Tribunal Suprême, a affirmé Son souhait que soient recherchées, avec le promoteur, les modalités d'un nouveau projet immobilier.

Ce nouveau projet, selon Ses souhaits, devait être de moindre ampleur que celui initialement envisagé, offrir les surfaces nécessaires à la pérennisation des Grands Prix automobiles en Principauté et préserver des accès pour les services de secours. L'accord avec le promoteur relatif à ce nouveau projet devait également être protecteur des finances de l'Etat et des intérêts de la Principauté.

C'est dans ce cadre et cet esprit que l'Etat de Monaco, en concertation avec les autorités organisatrices des épreuves automobiles, a travaillé avec le promoteur et M. Franck GODDIO, ce qui a permis d'aboutir à la définition d'un projet révisé correspondant à ces impératifs.

Pour ce qui concerne la pérennité des Grands Prix, le nouvel aménagement permet de dégager une surface globale d'environ 5.800 m<sup>2</sup> se répartissant en :

- une esplanade de plain-pied avec l'avenue de la Quarantaine d'environ 3.700 m<sup>2</sup> exploitables pouvant accueillir en particulier l'installation du TV Compound ;
- des espaces couverts modulables de plain-pied avec les quais Antoine 1<sup>er</sup> et Rainier III d'environ 2.100 m<sup>2</sup> destinés à accueillir les équipements complémentaires et en particulier les pneumatiques.

Ces aménagements publics et en particulier les espaces modulables pourront également être pour partie utilisés pour d'autres manifestations dans le courant de l'année.

En outre, et pour ce qui concerne l'accès des services de secours pour la sécurité :

- la zone exploitable de l'esplanade ménagera une circulation libre au droit des bâtiments ;
- les espaces modulables comporteront une voie de circulation directe entre le quai Antoine 1<sup>er</sup> et le quai Rainier III.

Ces différents aménagements ont été présentés successivement aux responsables de l'Automobile Club de Monaco et à la société Formula One Management qui ont considéré qu'ils permettent désormais de répondre aux besoins de l'organisation des Grands Prix.

En outre, le phasage du chantier a été élaboré de façon à respecter les impératifs d'organisation des Grands Prix.

Concernant les autres composantes du nouveau projet, l'architecte Rudy RICCIOTTI, signature internationale, a conçu un ensemble qui, situé désormais à une distance d'environ 50 mètres du Fort Antoine, offre une large transparence vers la mer depuis le Port Hercule, tout en conservant son caractère emblématique.

Ce nouvel ensemble comprend :

- un musée développant une surface d'environ 5.400 m<sup>2</sup> toujours destiné à accueillir notamment les collections de M. Franck GODDIO. Cette nouvelle structure, de dimensions très légèrement réduites, accueillera en son sein, les milliers de pièces issues de découvertes et provenant de divers sites archéologiques sous-marins, une unité scientifique et de recherches, ainsi que divers pôles d'activités scientifiques et pédagogiques, multimédia et à vocation culturelle. Cet équipement public sera géré par une société créée par le promoteur pour une durée de 15 ans, sans aucun frais pour l'Etat ;
- un immeuble à l'emplacement de l'ancien Yacht Club destiné à des commerces et 23 logements domaniaux d'une surface, loggias comprises, d'environ 3.100 m<sup>2</sup>, se substituant au musée de la Famille Princière initialement envisagé ;
- des jardins publics se développant sur une surface d'environ 2.000 m<sup>2</sup> ;
- une liaison piétonne par ascenseurs reliant le projet de l'esplanade des pêcheurs et le quartier de Monaco Ville ;
- des locaux développant environ 1.550 m<sup>2</sup> de surface pour le relogement des professionnels du port et de la Police Maritime ;
- un bâtiment à usage de commerces, de bureaux et de logements privés, construit sur l'esplanade, développant désormais environ 18.100 m<sup>2</sup>, dégageant ainsi les vues sur le Fort Antoine ;
- un ensemble de parkings de 182 places, ainsi que les espaces couverts modulables susvisés.

Par ailleurs, les discussions avec le promoteur ont permis d'aboutir à de meilleures conditions financières pour l'Etat et tiennent compte de la décision prise de transformer en projet de loi la proposition de loi n° 253 relative au renseignement des projets de loi ayant pour objet de prononcer la désaffectation d'un bien dépendant du domaine public, du Conseil National.

Ainsi, outre la donation au bénéfice de l'Etat de la collection de M. Franck GODDIO, le promoteur remettra à l'Etat en dation :

- les locaux affectés à la structure muséale et de recherche du C.H.M. ;
- les espaces modulables publics (espaces couverts) et l'esplanade ;
- l'aménagement des jardins et de la liaison par ascenseurs entre le projet et Monaco Ville ;
- les locaux pour le relogement des professionnels du port et pour la Police Maritime ;
- l'immeuble de commerces et de logements domaniaux.

En complément, l'Etat recevra en pleine propriété l'entièreté du deuxième étage de l'immeuble à usage de logements privés, développant une surface totale d'environ 1.870 m<sup>2</sup>, loggias et terrasses comprises, complété par 20 parkings, correspondant, s'il est retenu à titre d'exemple une hypothèse de prix de vente pour l'ensemble de l'étage de 60 k€ ttc/m<sup>2</sup>, à une valorisation d'environ 118 millions d'euros ttc.

Le promoteur prendra également à sa charge :

- le paiement à l'Etat, à titre de soulte en numéraire, d'une somme de 10 millions d'euros ;
- la dotation à l'entité qui sera en charge de l'exploitation du pôle scientifique du C.H.M. d'une somme de 15 millions d'euros, destinée à financer sa création et son exploitation pendant une durée de 5 ans ;
- le paiement à l'entité susvisée d'une somme de 2,68 millions d'euros ;
- la capitalisation à hauteur de 9 millions d'euros de la société d'exploitation du pôle muséal du C.H.M..

L'opération immobilière devra s'inscrire dans la politique de protection de l'environnement menée par l'Etat. A cette fin, elle comportera toutes les mesures appropriées en vue d'assurer la sauvegarde environnementale du site, tant sur terre qu'en mer et présentera des niveaux de performance élevés s'agissant des caractéristiques techniques et énergétiques, mais également en matière de maîtrise des nuisances induites par le chantier, le projet étant placé sous le référentiel de certification BD2M.

Par rapport au projet initial, le projet révisé permet à la fois la préservation de la bonne organisation des Grands Prix, la réalisation d'un équipement muséal, la construction de logements domaniaux et le bénéfice pour l'Etat de contreparties financières améliorées.

Il est relevé, en outre, que simultanément à la cession au promoteur du terrain d'assiette, interviendra la renonciation par ce dernier à sa créance contre l'Etat issue de la décision du Tribunal Suprême. De la même manière, cela permettrait d'éteindre toute éventualité d'une action indemnitaire de M. Franck GODDIO.

L'opération se déroulera pour sa totalité sur une parcelle dépendant du domaine public de l'Etat.

Pour ce qui est du montage juridique envisagé, il est prévu que, dès lors que la désaffectation, objet du présent projet de loi, sera intervenue et que les autorisations administratives requises auront été obtenues et seront devenues définitives, l'Etat cédera au promoteur, en toute propriété, par acte authentique, l'assiette du projet, pour une superficie totale d'environ 13.282,90 m<sup>2</sup>, figurant sous un liseré jaune hachuré jaune au plan parcellaire n° C2022-1501 en date du 28 mars 2022, le promoteur cédant à l'Etat, dans le même temps, en l'état futur d'achèvement, les biens objet des datations.

L'opération ne peut toutefois se concrétiser qu'après la désaffectation de la parcelle concernée.

Aussi, conformément à l'article 33 de la Constitution, l'intervention du législateur est-elle requise afin que soit prononcée, quai Rainier I<sup>er</sup> Grand Amiral de France et quai Antoine I<sup>er</sup>, la désaffectation de la parcelle susmentionnée.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

## PROJET DE LOI

### ARTICLE UNIQUE

Est prononcée, Esplanade des Pêcheurs, Quai Rainier I<sup>er</sup> Grand Amiral de France et partie du Quai Antoine I<sup>er</sup>, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation d'une parcelle du domaine public de l'Etat d'une superficie d'environ 13.282,90 m<sup>2</sup>, distinguée sous un liseré jaune hachuré jaune au plan parcellaire n° C2022-1501 en date du 28 mars 2022, à l'échelle du 1/500<sup>e</sup>, ci annexé.

# PLAN PARCELLAIRE

Projet de désaffectation de parcelles  
du Domaine Public de l'Etat  
comprenant :

Esplanade des Pêcheurs  
Quai Rainier 1er Grand Amiral  
de France  
et une partie du Quai Antoine 1er

Plan N° :	Ind. Modifications	Date
C2022-1501		
Echelle :	1/500ème	
Dessiné par :	D.MATTONI	
Date :	28/03/2022	

## LEGENDE

- Domaine Public de l'Etat.
- Emprise de la Parcelle à désaffecter dans sa totalité, pour une superficie de 13282,90 m<sup>2</sup> env.
- Limite du Domaine Portuaire



