

2022-13
28 octobre 2022

1069

**PROJET DE LOI RELATIVE A L'INFORMATION DU CONSEIL NATIONAL
PREALABLE A L'ALIENATION D'UN BIEN NECESSITANT SA
DESAFFECTATION DU DOMAINE PUBLIC**

EXPOSE DES MOTIFS

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 a été adoptée par le Conseil National lors de sa séance publique du 10 mai 2021.

Conformément aux dispositions de l'article 67 de la Constitution, le Gouvernement Princier a informé l'Assemblée, le 5 novembre 2021, de sa décision de transformer la proposition de loi en projet de loi, considérant que la transformation du texte émanant du Conseil National ne se heurtait à aucun obstacle constitutionnel et qu'il tendait à répondre à un objectif qu'il partage avec les conseillers nationaux : celui de valoriser, dans les meilleures conditions possibles, l'utilisation et l'exploitation du domaine public de l'Etat, spécialement dans le cadre des opérations immobilières de construction et d'aménagement urbain.

Dans un contexte de rareté du foncier, sur un territoire de 2 km², les conditions auxquelles l'Etat envisage de se déposséder d'une parcelle de son domaine constituent en effet un enjeu fondamental du point de vue tant urbanistique que patrimonial.

Le Conseil National étant constitutionnellement appelé à se prononcer sur tout projet de loi destiné à transférer la parcelle concernée du domaine public de l'Etat au sein de son domaine privé en vue de son aliénation ultérieure, il est apparu légitime au Gouvernement que puissent être consacrés, dans un texte de loi, les éléments d'information techniques, juridiques et économiques entourant ces transferts et à même de permettre aux conseillers nationaux de se déterminer, en toute connaissance de cause, sur les projets de loi portant désaffectation du domaine public.

Force est de relever que, dans la pratique, le Conseil National est déjà rendu destinataire, même sans texte, d'une documentation nécessaire à l'étude et au vote des projets de loi de désaffectation et allant bien au-delà de la simple communication par le Gouvernement de leur exposé des motifs et du seul plan de la parcelle désaffectée y afférent.

En outre, les projets de désaffectation donnent lieu, généralement, à des échanges approfondis entre les deux institutions, dans le cadre des travaux de la Commission des Finances et de l'Economie nationale – compétente pour procéder à l'examen des projets de loi de ce type –, de même que lors des séances privées dédiées à l'examen des lois de budget ou encore à l'occasion de commissions plénières d'étude susceptibles d'être convoquées sur tel ou tel projet urbain.

Il reste que le Gouvernement a entendu les aspirations du Conseil National à être informé de manière plus efficace, en particulier sur les aspects touchant à l'impact réel des projets de loi de désaffectation, en vue de mieux appréhender, dans la durée, les contreparties susceptibles d'être exigées au nom d'un impératif de valorisation des terrains dont l'Etat se départit, et ce au service de l'intérêt général.

C'est précisément dans cette perspective que s'inscrit le principe selon lequel l'Etat devrait être davantage associé aux retombées économiques générées par les opérations immobilières érigées sur les parcelles publiques préalablement désaffectées, en obtenant, dans des proportions équitables, une partie des gains et bénéfices réalisés par les promoteurs lors de la commercialisation ultérieure des composantes privées de leurs opérations.

Là encore, le Gouvernement a entendu les aspirations du Conseil National à ce que les intérêts financiers de l'Etat puissent être mieux préservés dans la durée, en particulier pour les projets immobiliers de grande envergure et ce, autour d'une meilleure prise en compte, dans le temps, des développements commerciaux de l'opération.

Partant, le présent projet de loi a pour objet :

- d'une part, d'identifier la nature des données détenues par l'Administration appelées à être portées à la connaissance des conseillers nationaux, qu'elles soient relatives aux montages juridiques et économiques des opérations de désaffectation projetées ou à leurs aspects urbanistiques ;
- d'autre part, d'instaurer une obligation pour l'Etat de prévoir, dans les contrats qu'ils concluent avec les opérateurs privés, des clauses protectrices, pour l'avenir, de ses finances, au moyen d'un mécanisme d'intéressement aux profits supplémentaires par rapports à ceux envisagés à l'origine et ce, correspondant à une part, appréciée de manière équitable, des gains engrangés par l'opérateur privé au-delà d'une prévision initiale.

Le dispositif législatif tel qu'envisagé par l'Etat appelle des précisions complémentaires suivantes :

En premier lieu, le Gouvernement, après avoir relevé que les travaux préparatoires de la proposition de loi n° 253 s'étaient brièvement référés à l'article 33 de la Constitution énonçant le principe selon lequel « *La désaffectation d'un bien du domaine public ne peut être prononcée que par une loi* » considère que la base juridique de la future législation devrait se trouver dans les termes de l'article 35 de la Constitution qui prévoient que « *Les biens et droits immobiliers relevant du domaine privé de l'Etat ne sont aliénables que conformément à la loi* ».

En effet, le présent projet de loi, comme la proposition de loi dont il est issu, doit être compris comme une loi générale réglant, conformément à l'article 35 précité, les modalités d'aliénation, en particulier de cession, d'un bien immobilier du domaine privé de l'Etat, notamment lorsque, comme ce sera fréquemment le cas, ce bien a été déclassé du domaine public pour être vendu.

En d'autres termes, distinctement et chaque fois qu'est envisagée une opération mettant en cause un bien du domaine public, ce bien devra être préalablement désaffecté par une loi spéciale (article 33) pour, rendu au domaine privé, être aliéné ou cédé dans les conditions de la loi générale sur l'aliénation des biens du domaine privé (article 35).