

RAPPORT

SUR LE PROJET DE LOI, N° 1103, PRONONÇANT LA DESAFFECTATION,

ENTRE L'IMMEUBLE DOMANIAL « LES JACARANDAS »

ET LE 39 ET 43 RUE GRIMALDI, D'UNE PARCELLE DE TERRAIN

DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT

(Rapporteure au nom de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale :

Madame Maryse BATTAGLIA)

Le projet de loi prononçant la désaffectation, entre l'immeuble domanial « *Les Jacarandas* » et le 39 et 43 rue Grimaldi, d'une parcelle de terrain dépendant du domaine public de l'Etat, a été déposé au Secrétariat Général du Conseil National et enregistré par celui-ci le 14 octobre 2024, sous le numéro 1103. L'annonce officielle de son dépôt est intervenue lors de la Séance Publique du 15 octobre 2024, au cours de laquelle il a été renvoyé devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

A titre liminaire, votre Rapporteure soulignera que la Commission des Finances et de l'Economie Nationale a tenu à examiner très rapidement ce projet de loi et souhaitait initialement le soumettre au vote d'une Séance Publique de la session d'automne 2024.

En effet, l'immobilier constitue, historiquement, une part importante de notre PIB et, à l'approche de la baisse des recettes liée notamment à la fin des opérations « *Testimonio II* » et « *Mareterra* », le Conseil National estime primordial que de nouveaux projets immobiliers puissent être initiés. Cela est indispensable pour assurer au budget de l'Etat des sources de revenus et limiter l'impact sur le niveau de l'emploi en Principauté, de manière à préserver notre modèle économique et social.

Il convient de rappeler que le Conseil National a toujours été proactif en la matière et continuera de l'être. Si les élus regrettent que le Gouvernement, dernièrement, ne se soit pas inscrit dans une telle dynamique, ils l'invitent toutefois à avancer de manière significative dans la préparation des prochains projets structurants pour la Principauté.

Concernant le présent projet de loi, la désaffectation envisagée conduit à transférer au sein du domaine privé de l'Etat une parcelle de terrain, d'une superficie de 144 m². Celle-ci a été évaluée par le Gouvernement, sur la base de ses lignes directrices, à la somme de 11 445 585 euros HT. Il est prévu que ce terrain soit ensuite cédé à un promoteur privé en vue d'une opération immobilière projetant la réalisation d'un immeuble de 18 niveaux, à usage principal d'habitation.

En l'espèce, le promoteur a proposé de transformer la contrepartie pécuniaire due à l'Etat pour cette cession par la dation, au profit de celui-ci, de deux appartements de type T3, respectivement d'une surface totale d'environ 105 et 131 m², et d'un appartement de type T2, d'une surface totale de 60 m², après pondération de moitié des surfaces extérieures, ainsi que de quatre parkings et quatre caves, le tout évalué à hauteur de 11.840.000 euros HT, en retenant un prix de vente de 40.000 euros HT/m².

Au titre de ses prérogatives constitutionnelles, et plus particulièrement en vertu de l'article 33 de la Constitution, il revient au Conseil National de voter les lois visant à déclasser un bien du domaine public de l'Etat ou de la Commune vers leur domaine privé. A cet égard, les Monégasques, au travers de leurs représentants élus, participent à la gestion du

domaine public et à sa future utilisation dans le cadre d'opérations immobilières, dans un contexte où la rareté du foncier impose à l'Etat de valoriser au mieux sa propriété.

Jusqu'ici, le Conseil National sollicitait pour chaque projet de loi de désaffectation la communication des éléments urbanistiques, financiers et juridiques, ainsi que les accords conclus par l'Etat en vue de la réalisation de l'opération immobilière projetée. Cependant, en l'absence de base juridique précise, des difficultés ont pu être rencontrées par le passé et donné lieu, par exemple, à une valorisation insuffisante des parcelles désaffectées.

Afin d'éviter à nouveau ces écueils, les élus ont adopté, le 10 mai 2021, 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, laquelle a donné lieu au vote de la loi n° 1.554 du 14 décembre 2023 relative à l'information du Conseil National préalable à l'aliénation d'un bien nécessitant sa désaffectation du domaine public. Celle-ci impose désormais la communication, au Conseil National, d'une liste précise d'éléments urbanistiques, juridiques, économiques et financiers, ainsi que des accords conclus entre l'Etat et les opérateurs immobiliers. Ces derniers doivent contenir les contreparties pécuniaires et non-pécuniaires ainsi qu'une clause d'intéressement de 50% aux profits générés « *lorsque ceux-ci excèdent les estimations initialement convenues* ».

Ce projet de loi n° 1103 est marquant en ce qu'il « *inaugure* » le mécanisme consacré par la loi n° 1.554, précitée.

Votre Rapporteur regrettera néanmoins que le Conseil National ait dû adresser plusieurs courriers au Gouvernement afin qu'il lui fasse parvenir certaines pièces essentielles manquantes, pourtant légalement requises. Si les éléments prévisionnels, visés aux articles 2, 3 et 4 de la loi n° 1.554, précitée, ont pu être obtenus en totalité le 27 novembre 2024, un mois après notre première lettre du 28 octobre 2024, le Conseil National a dû relancer le Gouvernement à plusieurs reprises pour obtenir l'accord prévu par l'article 6, le 12 mars 2025, seulement trois semaines avant la présente Séance Publique. Le Conseil National a donc, de

nouveau, employé toute sa réactivité pour procéder à l'analyse des derniers documents et adopter ce projet de loi ainsi que le Rapport en Commission.

Il est rappelé, par ailleurs, que l'obligation d'information du Conseil National ne s'éteint pas avec le prononcé de la désaffectation, conformément à l'article 8 de ladite loi qui dispose que « *toute modification substantielle de l'opération immobilière, qui interviendrait postérieurement au vote d'un projet de loi de désaffectation, est portée à la connaissance du Conseil National à l'occasion de l'examen du plus prochain projet de loi de budget* ».

D'un point de vue plus général, la Commission se félicite malgré tout de la première mise en œuvre de cette loi n° 1.554, dans l'objectif commun de protection des intérêts de la Principauté et des Monégasques.

En particulier, votre Rapporteur souhaite maintenant en venir aux bénéficiaires que cette désaffectation apportera.

D'une part, cette réalisation participera au logement des nationaux. Les trois appartements situés au huitième étage de l'immeuble, qui reviendront à l'Etat, seront attribués à des personnes de nationalité monégasque. Il est déjà possible de dire que ces appartements, dotés de places de parking et de caves, disposeront des mêmes prestations que les logements privés. Votre Rapporteur se réjouit que ces appartements, de grande qualité, dans le quartier central et historique de la Condamine, répondront aux attentes légitimes de familles monégasques.

Il est à noter que l'accès au parking du futur immeuble se fera par le biais du parking du complexe « *Les Jacarandas* », suivant la signature d'une convention, avec la participation par le promoteur aux frais d'entretien des voies de circulation.

D'autre part, cette opération contribuera également à dynamiser les recettes de l'Etat au titre des cessions immobilières mais surtout de la sur-densification.

Cette opération constitue une valorisation notable d'une parcelle de faible superficie du domaine public enclavée entre le Boulevard du Larvotto et l'allée Guillaume Apollinaire, qui n'est pas susceptible d'être exploitée en dehors d'un projet de plus grande envergure.

Malgré l'ensemble de ces avantages, les membres de la Commission ont relevé que cette opération immobilière se déroulera sur un calendrier prévisionnel de six années, sur une parcelle particulièrement difficile d'accès.

Des dispositions devront être adoptées afin d'atténuer, pour les résidents des immeubles se situant à proximité, les nuisances liées aux poussières et au bruit. De la même manière, la circulation devra faire l'objet d'un suivi accru pour réduire l'encombrement prévisible au sein du quartier de la Condamine et du Boulevard du Larvotto. A cet égard, les élus attendent que les résidents du quartier soient informés en temps opportun.

Par ailleurs, ils souhaitent que, comme tous les autres projets immobiliers à Monaco, celui-ci s'incorpore dans une démarche environnementale, globale et prospective participant à un projet urbanistique concerté.

Outre ces mesures, la Commission tient à signaler qu'elle restera vigilante à ce que le Gouvernement lui communique toute information utile concernant l'acte de cession de la parcelle, notamment afin d'avoir connaissance des modalités de désactivation des tirants actifs « *implantés au niveau de la rampe du parking de l'immeuble « Les Jacarandas »* », tel qu'indiqué dans l'exposé des motifs.

Sous le bénéfice de ces observations, votre Rapporteur vous invite désormais à voter en faveur du présent projet de loi.