

**RAPPORT**  
**SUR LE PROJET DE LOI, N° 1105, PRONONÇANT LA DESAFFECTATION,**  
**ENTRE LE BOULEVARD DU LARVOTTO**  
**ET « LE FORMENTOR » D'UNE PART, ET LA « VILLA LARVOTTO N°1 »**  
**ET LA « SOCIETE MONEGASQUE DES EAUX » D'AUTRE PART,**  
**D'UNE PARTIE DE PARCELLE DE TERRAIN EN NATURE DE JARDIN**  
**DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT**

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

Monsieur Mikaël PALMARO)

Le projet de loi prononçant la désaffectation, entre le boulevard du Larvotto et « Le Formentor » d'une part, et la « Villa Larvotto n°1 » et la « Société Monégasque des Eaux » d'autre part, d'une partie de parcelle de terrain en nature de jardin dépendant du domaine public de l'État, a été déposé au Secrétariat Général du Conseil National et enregistré par celui-ci le 28 mars 2025, sous le numéro 1105. L'annonce officielle de son dépôt est intervenue lors de la Séance Publique du 2 avril 2025, au cours de laquelle il a été renvoyé devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

La Commission s'est immédiatement saisie de l'étude de ce projet de loi et le Conseil National a entrepris tous les efforts nécessaires aux fins d'examen dans des délais très contraints pour le soumettre au vote de la Séance Publique de ce soir.

Votre Rapporteur soulignera que l'énergie déployée par l'Assemblée est la manifestation de la très grande importance que les élus attachent au logement des Monégasques et au développement de l'immobilier en Principauté.

Concrètement, la désaffectation envisagée par le projet de loi d'une parcelle d'une superficie de 305,15 m<sup>2</sup> faisant partie d'un jardin public situé en contrebas du boulevard du Larvotto permettra l'édification d'un immeuble privé de onze niveaux (R+10) à usage principal d'habitation.

L'opération immobilière permettra également la création d'un parvis piétonnier public et végétalisé en pied d'immeuble d'une surface d'environ 242 m<sup>2</sup> et le jardin public, peu accessible, sera requalifié dans la perspective d'une meilleure valorisation.

Par ailleurs, l'opération immobilière est réalisée en contrepartie du paiement au profit du Trésor de l'État d'un prix de 66 252 559 euros au titre de la cession de ladite parcelle de terrain, et un montant forfaitaire de 14 404 647 euros pour l'offre de concours de surdensification volumétrique, soit une somme totale de 80 657 206 euros, le tout ayant été calculé conformément aux règles appliquées par le Gouvernement.

Aussi, le promoteur s'engage à céder à l'État, libre de tout occupant, les parcelles du terrain support de l'immeuble « Le Prestige », sis au 25 Chemin des Révoires, à cheval sur la frontière franco-monégasque, et huit emplacements de parking dépendant de l'immeuble « Le Patio Palace », situés au 41 avenue Hector Otto, lui appartenant, pour un montant total de 70 729 026 euros.

Cette parcelle, à laquelle s'ajoutera une parcelle de terrain attenante, propriété de la Caisse Autonome des Retraites (C.A.R.), rendront possible la création d'une opération immobilière supplémentaire majeure en faveur du logement des Monégasques. Toutefois, l'Assemblée regrette, qu'au moment de l'étude du projet de loi, l'accord avec la C.A.R. ne lui ait pas été transmis.

Selon les projections annoncées par le Gouvernement, 76 à 90 appartements et des surfaces tertiaires pourraient être créés.

A cet égard, il a été pris note que le Gouvernement ouvrira prochainement un concours auprès des promoteurs de la place pour la réalisation et la construction de ce futur immeuble domanial dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière.

Le Conseil National souhaite que la typologie des appartements soit déterminée préalablement, d'un commun accord, pour correspondre le plus possible aux besoins légitimes de nos compatriotes.

Le présent projet de loi de désaffectation concrétise, enfin, l'engagement du Gouvernement pris lors de la Séance publique du 12 décembre 2023 dans le cadre de l'examen du Budget primitif 2024, et réitéré le 12 décembre 2024 lors des discussions relatives au Budget primitif 2025, de construire une nouvelle opération domaniale.

Votre Rapporteur tient à rappeler que le non-respect par le Gouvernement de ses engagements avait conduit à un rejet du premier budget rectificatif 2024. L'insistance de l'Assemblée aura finalement permis d'avancer sur ce sujet primordial.

Le Conseil National se félicite de cette négociation favorable aux Monégasques de par la concrétisation d'une future opération domaniale.

En outre, comme cela était rappelé par la Rapporteuse du projet de loi n° 1103, 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'État, l'immobilier est un secteur capital pour notre économie et cette opération privée y participera.

Et comme à son habitude, le Conseil National restera particulièrement vigilant à ce que les mesures nécessaires soient mises en œuvre pour limiter les nuisances sonores et préserver la continuité du trafic routier pour les deux opérations immobilières, privée du Larvotto et domaniale sur l'Avenue Hector Otto.

Pour conclure, votre Rapporteur exprime sa satisfaction de voir ce projet de loi déposé dans le respect 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, ce qui a également favorisé la célérité de son étude.

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