

771^{ème} Séance
Séance Publique
du jeudi 18 juin 2015

DÉBATS

DU

CONSEIL NATIONAL

**ANNEXE AU JOURNAL DE MONACO
DU 25 MARS 2016 (N° 8.270)**

Compte rendu intégral des séances publiques du Conseil National

SOMMAIRE

I. DISCUSSION DE DEUX PROJETS DE LOI :

1. Projet de loi, n° 916, prononçant la désaffectation, rue des Giroflées, de parcelles de terrain dépendant du domaine public de l'Etat. (p. 10236).
2. Projet de loi, n° 927, prononçant la désaffectation, entre le boulevard d'Italie et le boulevard du Larvotto, de parcelles de terrain dépendant du domaine public de l'Etat. (p. 10249).

PREMIERE SESSION ORDINAIRE

DE L'ANNEE 2015

Séance Publique

du jeudi 18 juin 2015

17 heures

Sont présents : M. Laurent NOUVION, Président du Conseil National ; M. Christophe STEINER, Vice-Président du Conseil National ; MM. Christian BARILARO, Daniel BOERI, Claude BOISSON, Marc BURINI, Philippe CLERISSI, Thierry CROVETTO, Jean-Michel CUCCHI, Eric ELENA, Alain FICINI, Mme Béatrice FRESKO-ROLFO, MM. Jean-Louis GRINDA, Bernard PASQUIER, Thierry POYET, Jacques RIT, Jean-François ROBILLON, Christophe ROBINO, Mmes Valérie ROSSI, Caroline ROUGAIGNON-VERNIN et M. Pierre SVARA, Conseillers Nationaux.

Absents excusés : M. Jean-Charles ALLAVENA, Mme Nathalie AMORATTI-BLANC et Mme Sophie LAVAGNA, Conseillers Nationaux.

Assistent à la séance : S.E. M. Michel ROGER, Ministre d'Etat ; M. Stéphane VALERI, Conseiller de Gouvernement pour les Affaires Sociales et la Santé ; Mme Marie-Pierre GRAMAGLIA, Conseiller de Gouvernement pour l'Equipement, l'Environnement et l'Urbanisme ; M. Jean CASTELLINI, Conseiller de Gouvernement pour les Finances et l'Economie ; M. Patrice CELLARIO, Conseiller de Gouvernement pour l'Intérieur ; M. Gilles TONELLI, Conseiller de Gouvernement pour les Relations Extérieures et la Coopération ; M. Robert COLLE, Secrétaire Général du Ministère d'Etat ; M. Arnaud HAMON, Chef de Service, Direction des Affaires Juridiques.

Assurent le Secrétariat : M. Philippe MOULY, Secrétaire Général ; Mme Dominique PASTOR, Conseiller en charge des Affaires Juridiques ; Mme Elodie KHENG, Conseiller en charge du Budget et de l'Economie ; Mme Stéphanie CHOISIT, Chargée de Mission pour les Affaires Sociales ; M. Olivier PASTORELLI, Chef de Division ; Mme Marie-Laure BOVINI, Chef de Section ; Mme Camille GELSO-BORGIA, Administrateur ; Mme Martine MORINI, Attachée Principale.

La séance est ouverte, à 17 heures, sous la présidence de M. Laurent NOUVION, Président du Conseil National.

M. le Président.- Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement, chers collègues, chers téléspectateurs, chers compatriotes, la séance est ouverte.

En liminaire, je tiens à excuser l'absence ce soir de Mme Nathalie AMORATTI-BLANC, de Mme Sophie LAVAGNA ainsi que celle de M. Jean-Charles ALLAVENA.

Comme traditionnellement, je vous informe que cette Séance Publique est retransmise en direct sur la chaîne Monaco Info et qu'elle est intégralement diffusée également sur le site internet du Conseil National www.conseilnational.mc.

I.

DISCUSSION DE DEUX PROJETS DE LOI

M. le Président.- Chers collègues, notre ordre du jour appelle la discussion de deux projets de loi.

Le premier texte est le :

1. Projet de loi, n° 916, prononçant la désaffectation, rue des Giroflées, de parcelles de terrain dépendant du domaine public de l'Etat.

Je demande au Secrétaire Général de procéder à la lecture de l'exposé des motifs.

M. le Secrétaire Général.-

EXPOSÉ DES MOTIFS

Au titre de son domaine public, l'Etat est propriétaire d'une parcelle de terrain, en nature de voie publique, jouxtant les unités foncières sises aux n° 1 bis, 7, 8, 10, 12 et 14 rue des Giroflées, situées en bordure de frontière, sur lesquelles une opération immobilière d'ensemble est envisagée.

Cette opération, dénommée « *Tour Giroflée* », consiste en l'édification, par un promoteur privé, d'un immeuble comprenant, à compter de la rue des Giroflées, vingt-cinq niveaux en superstructure, dont vingt-trois niveaux dédiés aux habitations, un premier sous-sol et un entresol, ainsi que quatre niveaux de sous-sol.

L'opération projetée permettrait ainsi de réaliser soixante-treize appartements de haut standing, un commerce situé au niveau de la rue des Giroflées et deux cent quatre places de stationnement dans le sous-sol.

Or, la réalisation de cette opération d'ensemble nécessite la désaffectation d'une partie de la rue des Giroflées, laquelle se termine en effet en impasse au cœur de l'opération, d'une superficie de 328,01 m², pour l'intégrer à l'assiette du futur projet, et comprenant deux parcelles contiguës :

une parcelle de terrain du domaine public de l'Etat, en nature de voie publique, d'une superficie de 192,34 m² ;

une parcelle de terrain du domaine public de l'Etat, en nature de voie publique, jusqu'à un mètre en tréfonds de la cote N.G.M. du sol fini sur toute sa longueur, d'une superficie de 135,67 m².

La désaffectation desdites parcelles permettra ainsi de mettre en relation le terrain support de la villa « *Les Lucioles* », situé au point le plus bas de l'opération, avec l'immeuble implanté en amont de la partie de la rue des Giroflées à désaffecter. Il sera en effet subséquent possible de prescrire au constructeur que les accès à l'ensemble immobilier pour les véhicules se fassent au niveau dudit terrain support, ce qui présente l'avantage indéniable d'éviter les nuisances qui auraient sans quoi affecté les habitants du quartier tant pendant la période des travaux qu'une fois ceux-ci achevés.

De plus, l'agrandissement du terrain d'assiette de l'opération permet de dégager un espace libre de toute construction sur la partie aval de l'immeuble projeté ayant pour effet d'atténuer la densité urbanistique et d'améliorer dès lors considérablement l'impact visuel du projet immobilier, assurant ainsi une urbanisation harmonieuse du quartier.

Pour ce qui est du montage juridique de l'opération, en échange des parcelles détenues par l'Etat, le promoteur procéderait à la dation, dans un immeuble de standing situé dans le quartier du Jardin Exotique, de logements et de locaux à usage de bureaux, comprenant des terrasses et des jardins, ainsi que de caves et de places de stationnement dans le sous-sol.

Il convient de souligner que ces locaux sont neufs et immédiatement disponibles.

Dès lors, les surfaces ainsi acquises permettraient à l'Etat de disposer d'appartements de types F2 et F3 qui seront, bien entendu, appelés à être occupés par des Monégasques en attente d'un logement.

Par ailleurs, les bureaux seront mis à la disposition du Nouveau Musée National en vue du relogement de ses locaux administratifs.

L'opération projetée, dont l'utilité publique est directement liée aux possibilités offertes, à des conditions avantageuses pour le Trésor, quant au logement des Monégasques et à l'hébergement des locaux administratifs du Nouveau Musée National, ne peut toutefois se concrétiser qu'après la désaffectation des parcelles dont il s'agit.

Aussi, conformément à l'article 33 de la Constitution, l'intervention du législateur est-elle requise afin que soit prononcée, rue des Giroflées, la désaffectation des parcelles susmentionnées.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur le Secrétaire Général.

Je donne maintenant la parole à M. Claude BOISSON pour la lecture du rapport qu'il a établi au nom de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

Monsieur BOISSON, vous avez la parole.

M. Claude BOISSON.- Je vous remercie, Monsieur le Président.

Le projet de loi n° 916 prononçant la désaffectation, rue des Giroflées, de parcelles de terrain dépendant du domaine public de l'Etat a été transmis au Conseil National le 12 août 2013. Il a été déposé en Séance Publique et renvoyé devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale le 7 octobre 2013.

Il a pour objet, comme l'indique son exposé des motifs, de désaffecter du domaine public de l'Etat une partie de la rue des Giroflées d'une superficie totale de 328,01 m² décomposée en deux parcelles :

- une parcelle en nature de voie publique, d'une superficie de 192,34 m²,

- une autre parcelle, en nature de voie publique, jusqu'à un mètre de tréfonds de la cote N.G.M. du sol fini sur toute sa longueur, d'une superficie de 135,67 m².

Cette désaffectation doit permettre à un promoteur privé de réaliser un immeuble de très haut standing de 25 étages dénommé « Tour Giroflées » comprenant 23 niveaux dédiés aux habitations, un premier sous-sol et un entresol, ainsi que quatre niveaux de sous-sol.

L'examen de ce projet de loi a débuté le 3 septembre 2013 lors d'une Commission des Finances et de l'Economie Nationale, à l'occasion de laquelle une liste de questions et observations a été établie, puis adressée au Gouvernement le 20 septembre 2013.

Il a ensuite fait l'objet de plusieurs échanges de courriers ; les réponses du Gouvernement ayant suscité à chaque fois de nouvelles interrogations et préoccupations.

Outre les questions techniques sur l'opération, les élus s'interrogeaient plus particulièrement sur la méthode de valorisation des parcelles cédées par l'Etat.

Le 2 décembre 2014, le Conseil National faisait savoir au Gouvernement par courrier qu'il considérait que les termes de la désaffectation ne lui paraissaient pas être suffisamment équilibrés et en défaveur de l'Etat.

A ce stade, votre rapporteur juge nécessaire de préciser en quoi consistent les désaffectations de terrain public, ainsi que de rappeler le cadre juridique qui les régit.

L'article 33 de la Constitution précise que « *Le domaine public est inaliénable et imprescriptible. La désaffectation d'un bien du domaine public ne peut être prononcée que par une loi. Elle fait entrer le bien désaffecté dans le domaine privé de l'Etat.* »

La Constitution énonce également dans cet article que « *La consistance et le régime du domaine public sont déterminés par la loi* » et, d'autre part, en son article 66, que « *La délibération et le vote des lois appartiennent au Conseil National* ».

En conséquence, la désaffectation de toute parcelle du domaine public doit être prononcée par une loi.

Dès lors, les Conseillers Nationaux doivent obligatoirement pouvoir se prononcer en toute connaissance de cause et contrôler l'affectation future des parcelles désaffectées.

Que l'opération ait pour vocation, *in fine*, l'édification d'un bâtiment public, la réalisation d'un programme immobilier privé ou une opération public-privé, les élus sont et seront particulièrement sensibles tant aux conditions d'échanges qu'aux conditions juridiques et financières des opérations.

Or, il est malheureusement constaté que les projets de loi de désaffectation de parcelles relevant du domaine public sont présentés au vote des élus une fois que toutes les conditions entre les promoteurs privés et l'Etat sont entièrement fixées depuis des mois, voire même des années.

A l'avenir, l'Assemblée souhaiterait être associée plus en amont sur l'opportunité de désaffecter des parcelles du domaine public de l'Etat au regard des considérations d'intérêt général.

Pour chaque désaffectation, le Conseil National sera particulièrement vigilant sur deux points essentiels :

- prise en compte de l'intérêt général.
- conditions d'échange équitables pour l'Etat.

Dans le cas de la désaffectation de parcelles, rue des Giroflées, votre rapporteur se propose donc d'examiner ce projet de loi sous ces deux angles.

A la première question qui consiste à évaluer l'intérêt général de la désaffectation, le Gouvernement apporte les trois éléments de réponse suivants.

Premièrement, la désaffectation devrait permettre l'accès à l'ensemble immobilier pour les véhicules par le niveau du terrain support, ce qui présente un avantage en matière de nuisances pour les habitants du quartier, tant pendant la période des travaux, qu'une fois ceux-ci achevés.

Sur ce premier point, il peut être relevé que, quoiqu'il en soit, les résidents de ce quartier subiront des nuisances relatives au chantier lui-même. Tous les moyens susceptibles de réduire les nuisances sonores et les difficultés de circulation doivent être prévus en amont par l'Etat dans le cadre d'un plan global d'urbanisme. Ce plan ne semble toujours pas mis à jour malgré la démultiplication des chantiers privés et publics, ce qui inquiète fortement les élus.

Deuxièmement, l'agrandissement du terrain d'assiette du projet devrait permettre d'atténuer la densité urbanistique et d'améliorer l'impact visuel du projet immobilier. Cet argument technique est difficile à évaluer dans la mesure où aucune présentation de type 3D avec impact visuel n'a été fournie avec le projet de loi.

En réalité, il se dégage des réponses fournies par le Gouvernement aux questions de la Commission des Finances et de l'Economie que les parcelles désaffectées, pour pouvoir être cédées, génèrent un gain supplémentaire en infrastructure pour le promoteur permettant un accès simplifié pour les véhicules des futurs occupants ainsi que des jardins qui relieront la Tour Giroflées à sa piscine.

De plus, l'une des parcelles désaffectées comporte une partie du tréfonds, qui va permettre de créer des places de stationnement supplémentaires pour le parking privé ainsi que l'accès des véhicules par les sous-sols de l'immeuble. Comme l'a indiqué le Gouvernement dans ses réponses, je cite : « *Sans la partie de tréfonds désaffectée, l'accès véhicules qui s'effectue par le sous-sol de l'opération serait impossible* ».

Il en résulte que les deux arguments avancés, s'agissant de l'intérêt public, sont contestables et qu'en réalité, comme le souligne le Gouvernement lui-même au sein de l'exposé des motifs, je cite : « *L'opération* ».

projetée, dont l'utilité publique est directement liée aux possibilités offertes, à des conditions avantageuses pour le Trésor, quant au logement des Monégasques et à l'hébergement des locaux administratifs du Nouveau Musée National, ne peut toutefois se concrétiser qu'après la désaffectation des parcelles susmentionnées ».

Ainsi, l'utilité publique de cette opération réside uniquement dans les datations obtenues auprès du promoteur en échange de la désaffectation et de la cession de parcelles publiques.

Ce qui amène votre rapporteur au deuxième sujet de préoccupation des élus, à savoir l'équité dans les échanges de parcelles et/ou dans leur valorisation.

Dans le cas d'espèce, le promoteur devait originellement procéder à plusieurs datations au sein d'un immeuble de standing déjà construit dont il est le propriétaire dans le quartier du Jardin Exotique, plus précisément au sein de l'immeuble dénommé « Monte Carlo View ».

Il s'agit d'une part de :

- 6 logements dont 3 deux pièces et 3 appartements de trois pièces situés aux deuxième et quatrième étages ;

et, d'autre part :

- de bureaux pour une superficie de 363 m² en rez-de-chaussée et au 1^{er} étage dévolus au Nouveau Musée National, actuellement logé au sein de l'immeuble domanial « Villa Les Pins ». Ce relogement permettra en outre de récupérer des bureaux de 340 m² situés dans cet immeuble, libérés par le Musée.

Les datations proposées par le promoteur totalisent 1078 m².

La majorité du Conseil National a considéré que ces datations étaient trop peu importantes au regard des parcelles de terrains cédées et des contreparties obtenues par le promoteur.

En effet, à l'heure où le foncier se fait extrêmement rare, la majorité ne peut admettre que des terrains appartenant à l'Etat puissent être bradés.

Si le Gouvernement considère que cette parcelle n'a que peu de valeur dans la mesure où il s'agit d'une impasse, la Haute Assemblée pense, quant à elle, que tout terrain du domaine public de l'Etat ne saurait être cédé sans être valorisé à sa juste valeur.

J'entends par là non seulement la valeur intrinsèque de ce terrain mais également la valeur pour le promoteur.

Or, le promoteur ne peut pas réaliser ce projet sans désaffectation des parcelles publiques, comme l'a indiqué le Gouvernement dans ses réponses.

C'est pourquoi une délégation d'élus de la majorité s'est rapprochée du Gouvernement afin de faire valoir sa vision en matière de valorisation des terrains publics et sa grille d'analyse qui diffère de celle du Gouvernement au profit des intérêts de l'Etat.

En effet, la méthode de calcul employée par ce dernier figure dans les lignes directrices sur la surdensification, courrier envoyé aux professionnels de la place en décembre 2013 mais qui n'a ni valeur légale, ni valeur normative.

Elle consiste à prendre en compte la surface des parcelles appartenant à l'état par rapport à la surface totale du terrain d'assiette de l'opération immobilière et à multiplier ce rapport par un indice de transformation en droits à bâtir. Cet indice varie de promoteur à promoteur et d'opération à opération.

Dans le cas d'espèce, l'indice de transformation retenu de 60 %, conduisait à une surface de datation de 1001 m² SHON pour une parcelle cédée de 328,01 m². Dès lors les datations proposées par le promoteur totalisant 1078 m² ; le Gouvernement considérait les contreparties comme suffisantes.

Pourtant, dans ces mêmes lignes directrices, il est indiqué, je cite : « *Lorsque la contrepartie à une surdensification volumétrique est acquittée sous forme de datation, les surfaces doivent être équitablement réparties, tant dans les étages du bâtiment, qu'en terme d'exposition.* »

Or, les appartements proposés en échange de la désaffectation, présentaient bien des expositions différentes (sur le côté, en façade et à l'arrière), néanmoins, ils se situaient tous aux 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble « Monte Carlo View ». Les termes de l'échange en matière qualitatif, et non plus sur une simple base de calcul de m² obtenus, auraient donc dû être revus en vertu des lignes directrices fixées par le Gouvernement lui-même.

Votre rapporteur le répète donc : la méthode du Gouvernement, si elle a le mérite d'être un peu plus transparente que par le passé, ne permet pas à l'Etat de valoriser au mieux son patrimoine foncier qui est sa richesse la plus rare et la plus précieuse.

Le Conseil National, pour sa part, considère qu'il faut trouver une formule facilement applicable, simple et unique pour tous les projets permettant de s'assurer que les opérations de désaffectation soient équitables en adoptant une approche qui prend en compte la valeur du foncier comme le font tous les acteurs privés. A cet effet, il est en train d'élaborer une matrice de calcul et une grille de lecture qui devraient permettre de mieux appréhender les opérations mixtes tout comme les désaffectations pour des projets privés.

En ce qui concerne la désaffectation soumise au vote des élus ce jour, à force de persévérance et d'insistance, les élus ont obtenu que le Gouvernement admette que de meilleures contreparties pouvaient être obtenues.

Ainsi, le Gouvernement s'est rapproché du promoteur qui a accepté d'accorder à l'Etat de meilleures contreparties, comme le demandait le Conseil National, soit 4 appartements pour une superficie totale de près de 500 m² dans la future « Tour Giroflées », ce qui ne représente pas moins de 40 % de surfaces supplémentaires par rapport à l'échange initial.

Pour conclure, ces nouvelles dations répondent à la requête de la Haute Assemblée, c'est pourquoi votre rapporteur vous invite à voter en faveur de ce projet de loi.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur BOISSON.

Monsieur le Conseiller pour les Finances et l'Economie, je crois que vous souhaitez répondre au rapport de M. BOISSON, je vous en prie.

M. Jean CASTELLINI.- *Conseiller de Gouvernement pour les Finances et l'Economie.-* Merci, Monsieur le Président.

Tout d'abord, je vous remercie Monsieur le rapporteur.

Comme vous ne manquez pas de le rappeler dans votre rapport, depuis le dépôt de ce projet de loi en date du 12 août 2013, plusieurs échanges sont intervenus entre le Gouvernement et le Conseil National afin d'apporter des réponses aux différentes interrogations des élus sur ce projet.

Ainsi que vous le soulignez, la désaffectation de toute parcelle du domaine public doit être prononcée

par une loi, mais avant d'en arriver à la conclusion de cette procédure régie par la Constitution, plusieurs étapes sont nécessaires, dont notamment l'analyse par le Gouvernement, lorsqu'il est approché par un promoteur privé, de l'opportunité de l'opération nécessitant ladite désaffectation.

Dans le cadre de cette étude, le Gouvernement vérifie non seulement l'intérêt public de l'opération envisagée, mais également si cet intérêt public est assez important pour justifier de remettre en question le principe de l'inaliénabilité du domaine public.

Une fois la décision prise par le Gouvernement de mettre en œuvre la procédure de désaffectation, outre l'intérêt public de l'opération, la discussion avec le promoteur va porter sur la contrepartie légitime à la cession concernée, sur la base de différents critères permettant de déterminer sa juste valeur.

Durant toute la négociation, le Gouvernement a donc pour objectif d'obtenir la meilleure contrepartie possible en s'attachant toutefois à ne pas bouleverser l'équilibre financier de l'opération privée qui pourrait amener un promoteur à y renoncer.

Ce n'est que lorsque cet équilibre lui paraît atteint que le Gouvernement envisage de mener à bien la désaffectation de la parcelle et dépose un projet de loi en ce sens.

A la suite du dépôt, il est bien entendu normal et même primordial que le Conseil National puisse se prononcer en toute connaissance de cause et les échanges rappelés au début de mon intervention montrent que les informations, nécessaires à la bonne compréhension du projet, ont bien été transmises, comme c'est d'ailleurs le cas pour tous les projets de loi déposés par le Gouvernement, dans le respect des Institutions et de la séparation des pouvoirs.

A ce propos, j'ai bien pris note que vous considérez que « *les projets de loi de désaffectation sont présentés au vote des élus une fois que toutes les conditions entre les promoteurs privés et l'Etat sont entièrement fixés depuis des mois et des années* » et qu'« *à l'avenir, l'Assemblée souhaiterait être associée plus en amont sur l'opportunité de désaffectation des parcelles du Domaine Public de l'Etat au regard des considérations d'intérêt général* ».

Sur la base de mes propos préliminaires, vous avez pu constater que je ne partage pas entièrement cette position qui, selon moi, remet en cause les pouvoirs du Gouvernement dans ce type de dossiers ou pire, laisse à penser que le Gouvernement déciderait de

proposer une désaffectation sans aucune prise en compte de l'intérêt général et sans avoir obtenu d'échanges équitables pour l'Etat.

Or, le Gouvernement considère comme une de ses missions fondamentales de protéger le domaine public qui constitue la partie la plus importante du patrimoine de l'Etat, de le valoriser et d'en tirer le meilleur parti, tant pour la prospérité actuelle de la Principauté que pour celle des générations futures.

Ces constatations valent d'ailleurs non seulement pour ce projet de loi de désaffectation, mais également pour ceux déjà présentés dans le passé ou encore ceux déjà déposés et non encore discutés avec le Conseil National.

Pour ce qui est plus particulièrement du projet immobilier évoqué aujourd'hui, je ne reviendrai pas sur toutes les discussions déjà intervenues entre nous dans le cadre des échanges précités ou sur le plan global d'urbanisme ou la densité urbanistique qui dépassent le cadre de ce seul projet.

Tout d'abord, sans empiéter sur les dossiers de la compétence de Mme le Conseiller de Gouvernement pour l'Equipement, l'Environnement et l'Urbanisme, je considère que la désaffectation répond à une réelle utilité publique eu égard aux améliorations sur le plan urbanistique apportées à l'opération projetée tant en matière de volumétrie, que d'accès et de possibilités en ce qui concerne les parkings privés souterrains. Tout cela est explicité dans les réponses apportées par le Gouvernement.

En ce qui concerne la valorisation de la partie du domaine public désaffectée, je ne peux admettre que vous indiquiez dans votre rapport qu'elle a été « bradée », alors qu'elle a permis d'obtenir des contreparties très intéressantes pour l'Etat en matière de logements domaniaux en échange d'une parcelle sur laquelle il n'était pas possible d'en réaliser sans accord avec les propriétaires des parcelles voisines.

Cette opération privée a donc permis d'englober cette parcelle du domaine public et de bénéficier de sa réalisation pour récupérer des logements domaniaux, permettez-moi l'expression « clé en mains ».

Je considère que le Gouvernement avait négocié des contreparties plus que satisfaisantes, puisque conformes et même légèrement supérieures aux dispositions des lignes directrices pour ce qui est des mètres carrés obtenus, de même que pour les expositions et répartitions des logements et locaux obtenus dans l'immeuble « Monte-Carlo View ».

Pour ce qui est de votre appréciation en matière de transparence des lignes directrices, qui je le rappelle concernent les modalités de surdensification de projets entièrement privés, mais également les opérations privées nécessitant une désaffectation du domaine public, je dirai qu'elles permettent de traiter ces opérations en toute transparence mais également en équité, tout en prenant en compte les spécificités de chacune.

Concernant la valorisation, je me suis déjà exprimé sur la position du Gouvernement quant à la valeur qu'il porte au domaine public et à son engagement pour que, dans les cas où une désaffectation est nécessaire, elle soit valorisée au mieux des intérêts de l'Etat.

C'est pourquoi je considère que la formule actuelle des lignes directrices, bien que perfectible, j'en conviens, sur certains points de détail, pour tenir compte des questions qui se sont posées à la lumière des dossiers déjà traités, cette formule actuelle répond aux critères visés dans votre rapport.

En effet, et ce n'est pas le moindre de ses avantages, il s'agit d'une formule facilement applicable, simple, unique, qui se veut équitable et qui prend en compte la valeur du foncier.

Vous précisez que le Conseil National est en train d'élaborer une méthode de calcul et une grille de lecture qui devraient permettre de mieux appréhender les opérations mixtes tout comme les désaffectations pour des projets privés.

Bien entendu, le Gouvernement étudiera avec attention vos propositions, qui pourront éventuellement déboucher sur une évolution des lignes directrices si elles restent dans la philosophie de la procédure retenue aujourd'hui tout en parvenant à une meilleure valorisation des parcelles du domaine public.

Le point fondamental consistera à appliquer une méthode qui pourra être présentée aux opérateurs privés et qu'ils pourront intégrer dans la détermination de l'équilibre financier de leur projet en toute connaissance de cause et sans négocier en ayant en tête qu'ils pourraient être contraints de donner d'autres contreparties, dans le cadre du vote de la loi.

En conclusion, je ne peux que me réjouir de votre proposition de voter en faveur du présent projet de loi.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Monsieur le Conseiller.

Monsieur BOISSON, vous souhaitez dire quelques mots, je vous en prie.

M. Claude BOISSON.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Conseiller, nous n'avons pas dit que le « *Gouvernement n'avait aucune prise en compte de l'intérêt général* », bien au contraire nous savons que vous vous en préoccupez, mais nous avons dit, comme vous le rappelez, « *que le Conseil National souhaiterait être associé plus en amont sur l'opportunité de désaffectation des parcelles du domaine public de l'Etat* ».

Evidemment, nous n'avons surtout pas la moindre intention de remettre en question le pouvoir du Gouvernement. Si l'échange avait été équitable lorsque vous nous avez présenté le projet de loi, pourquoi avez-vous ensuite, à cause ou grâce à notre insistance, demandé davantage au promoteur ? Croyez-vous que le promoteur aurait accepté de céder 500 mètres carrés de plus seulement pour nous faire plaisir ? C'est un homme d'affaire sérieux et compétent, il sait jusqu'où il peut aller dans une négociation. Si l'on a obtenu 500 m² de plus, c'est bien par ce que le premier échange n'était pas suffisamment équitable, et qu'avec 500 m² de moins, cette parcelle aurait été « bradée ». Alors disons que grâce à vos discussions avec le promoteur, l'échange est maintenant plus équitable qu'avant.

M. le Président.- Merci beaucoup, Monsieur BOISSON.

A présent, j'ouvre le débat. Qui souhaite prendre la parole ?

Monsieur BURINI.

M. Marc BURINI.- Merci, Monsieur le Président.

Je voterai en faveur de cette désaffectation, mais j'aimerais auparavant faire quelques remarques concernant ce projet de loi qui aboutit *in fine* à l'échange décrit de façon détaillée par le rapporteur, lequel rappelle également le rôle joué par la majorité de notre Assemblée dans l'obtention de près de 500 m² de surface supplémentaire en dation dans le nouvel immeuble « les Giroflées », une fois construit. Je ne reviendrai donc pas sur ces points.

D'emblée je tiens à souligner que je ne sais toujours pas de manière rationnelle si les contreparties obtenues dans le cadre des dations sont suffisantes bien qu'elles me satisfassent aujourd'hui de façon intuitive et donc forcément subjective. Cette désaffectation illustre les limites et les carences de notre méthode de travail qu'il faudra revoir dans le futur.

En effet, nos échanges et nos discussions depuis plusieurs mois renvoient à la problématique entre la valeur d'usage, la valeur d'échange et la valeur d'utilité. A la décharge du Gouvernement, il faut rappeler que ces débats font rage depuis le XVIII^{ème} siècle entre économistes et qu'à ce jour, ces controverses ne sont toujours pas tranchées. Dans notre cas d'espèce, c'est l'utilité marginale des mètres carrés obtenus par le promoteur qui est fondamentale. Car si les 328 m² désaffectés ne présentaient pas un grand intérêt pour l'Etat à cet endroit, en revanche, leur utilité revêtait une importance substantielle pour le promoteur car ne pas obtenir ces surfaces aurait pu en affecter son projet. A chaque désaffectation, nous devons donc évaluer le gain que chacun pourra tirer de l'échange. Notre valeur d'échange renvoie donc ici à un concept d'utilité qu'il nous faudra bien quantifier chaque fois que nous devons nous prononcer sur une loi de désaffectation. Mais tandis que la valeur d'échange peut être identifiée à son prix, la valeur d'usage est et sera, il me semble, toujours empreinte d'une certaine subjectivité.

Afin de palier autant que faire se peut cette subjectivité afférente à la valeur de l'échange et être en mesure de déterminer si une transaction est équitable pour les deniers publics, il faut évidemment poser le problème de l'unité de mesure, laquelle se voudrait invariante. A cet égard, force est de constater que si le mètre étalon est déposé à Sèvres depuis 1889, il n'en va pas de même pour le mètre carré monégasque, sans parler du mètre cube qui introduit une troisième variante. Je suggère donc de déposer un mètre carré monégasque au Centre Scientifique de la Principauté !

Vous aurez compris, Monsieur le Ministre, que si, dès le départ, la surface et le volume ne sont pas définis de manière claire et incontestable, à chaque désaffectation il nous sera extrêmement difficile de nous prononcer sur les contreparties obtenues.

J'engage le Gouvernement à mener une réflexion afin de nous proposer une méthodologie définissant ces paramètres. Le Conseil National réfléchit également de son côté à ce problème. Car si la valeur d'usage mesure l'utilité d'un objet particulier, et si cet objet est le mètre carré il faudra bien en avoir une définition

précise et pertinente afin de raisonner à partir d'une mesure invariante. A cet égard, je préfère de beaucoup échanger des mètres carrés invariants plutôt que de la monnaie, laquelle est une mesure variante.

En conclusion et de manière générale, il me semble qu'un échange ne peut se faire que si chacun estime qu'il reçoit plus que ce qu'il ne donne : c'est ce que l'on appelle la loi du marché... c'est en définitive ce qu'il s'est passé...

Dans mon second point j'aimerais revenir sur les trois fonctions principales de l'Etat à savoir la régulation de l'activité et de la croissance, la location efficace des ressources et la distribution des revenus et des richesses. Je m'attacherai ici à la régulation de l'activité et de la croissance pour poser un certain nombre de questions.

La loi de désaffectation qui nous occupe ce soir renvoie à la réalisation d'une opération immobilière privée, à savoir la construction d'une tour de 25 étages dite « de grand standing ». La tour des Giroflées, sera-t-elle en vente ou en location ? Cela n'est pas neutre pour le budget de l'Etat et à ce stade je ne sais pas quelle sera la contribution de cette opération pour les deniers publics.

De façon générale j'aimerais que l'on puisse mener une étude proactive à l'instar de ce qui fut fait pour les appartements domaniaux sur le besoin en logement à Monaco dans le secteur privé. Ce que j'entends par là c'est se poser la question de la demande afin d'y répondre par l'offre. Quel type de résidents voulons-nous attirer et pourquoi ? Quel type de nouveaux résidents sont créateurs de richesse pour Monaco et là encore qu'elle sera leur contribution au budget de l'Etat ? Il me semble aujourd'hui qu'une offre ne s'adressant qu'à des individus aux revenus quasi illimités mais dont la population mondiale est très limitée, pourraient nous priver à terme de la venue d'entrepreneurs au patrimoine et aux revenus extrêmement confortables mais non illimités qui souhaiteraient s'établir en Principauté afin d'y développer une activité économique créatrice de richesse.

Nous savons qu'aujourd'hui le marché de l'immobilier à Monaco est un marché de la demande mais nous savons aussi que les réalisations immobilières en cours ou à venir proposeront des biens d'exception à des prix exceptionnels à l'achat et/ou à la location. L'ensemble de l'offre rencontrera-t-elle la demande ? Je sais que ces questions ne sont pas simples dans un territoire aussi exigu que le nôtre mais il me paraît nécessaire de se les poser dans une

réflexion à moyen et long terme. Ces questions doivent être posées tout simplement pour assurer notre avenir économique, donc du choix de nos activités productives de valeur et de notre population future.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci beaucoup, Monsieur BURINI.

Qui souhaite à présent prendre la parole sur ce projet de loi de désaffectation ?

Monsieur BOISSON, je vous en prie.

M. Claude Boisson.- Un petit mot sur le fond. Aujourd'hui, on peut entendre les préoccupations d'un certain nombre de personnes à Monaco, de compatriotes, de résidents s'agissant du fait qu'il « pousse des tours » ! D'abord, il faut bien se rendre compte qu'en Principauté, si on ne prévoit pas de faire certaines tours, eh bien on va se retrouver en pénurie de logements aussi bien dans le domaine du privé que dans le public. Pour autant, il ne faut pas faire tout et n'importe quoi, il faut que ce soit bien présenté, bien préparé et je pense que ce projet est bien élaboré dans le respect d'un certain nombre de normes environnementales pour réaliser ainsi un « éco projet ». Ensuite, j'entends aussi des gens effrayés par l'immobilier. Mais je voudrais simplement rappeler que des projets existent. L'interrogation du Président de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale est en effet très intéressante : les appartements seront-ils loués ou vendus ? Supposons qu'ils soient vendus, c'est parce que nous avons des opérations de la sorte que nous générons des ressources en Principauté et c'est parce que nous générons des ressources que nous pouvons construire, avoir des programmes de logements domaniaux. L'un va avec l'autre.

M. le Président.- Merci beaucoup, Monsieur BOISSON.

Monsieur CUCCHI, je vous en prie.

M. Jean-Michel Cucchi.- Merci, Monsieur le Président.

Sans remettre en doute les paroles de Monsieur le Conseiller des Finances et de l'Economie quant à la volonté du Gouvernement à défendre au mieux les intérêts de l'Etat, il faut bien convenir que trop souvent

dans les échanges passés entre les promoteurs privés et l'Etat, les surfaces cédées par les promoteurs sont situées dans les étages les plus bas, contre les murs de soutènement et plutôt au nord.

Je me réjouis, évidemment, que nous ayons obtenu près de 500 m² supplémentaires et j'aimerais entendre du Gouvernement la confirmation que, pour cette fois, l'échange des surfaces est un peu plus satisfaisant et qu'il peut donc dire à nos compatriotes qu'ils ont le droit d'habiter pas forcément en face des murs de soutènement et au-delà des premiers et deuxièmes étages.

M. le Président.- Merci, Monsieur CUCCHI.

Monsieur le Ministre, souhaitez-vous répondre ?

M. le Ministre d'Etat.- Monsieur le Président il suffit de revenir sur les mois passés et notamment sur la destination des appartements domaniaux de la Tour Odéon pour que vous ayez, Monsieur CUCCHI, la meilleure réponse. Le Gouvernement a partagé avec le Conseil National votre souhait que les appartements proposés aux nationaux soient habitables dans des conditions correctes, c'est la réponse par les faits que je vous donne.

M. le Président.- Monsieur CUCCHI, je vous en prie.

M. Jean-Michel CUCCHI.- Merci, Monsieur le Ministre, je pense que c'est important que soit dit publiquement que les surfaces échangées, maintenant, correspondent plus à ce que l'on pourrait en attendre.

M. le Ministre d'Etat.- Je pourrais même ajouter que pour la première fois dans l'histoire du logement domaniaux, les plans du bâtiment L'Engelin établis par l'architecte ont été montrés aux élus, membres de la Commission du Logement et que les nombreuses remarques faites par les élus de cette commission ont été intégrées dans le travail de l'architecte. Ce qui, si j'en crois la presse, n'a pas plu forcément à tout le monde...

M. le Président.- Monsieur le Ministre pour préciser les choses, il est vrai que les élus, sous la présidence de M. CUCCHI en Commission du Logement, ont donné leur avis sur l'intérieur des appartements et non pas

sur la partie esthétique extérieure. A ce stade je ne ferai pas de commentaire parce que ce n'est pas dans les attributions du Conseil National, hors le Comité Consultatif pour la Construction – la Mairie et ses élus décident de ce qu'ils ont à faire – mais je crois que sur ce point-là, le Gouvernement a répondu aujourd'hui par un communiqué extrêmement précis... Il peut y avoir des changements à la marge sur le plan esthétique, le tout c'est qu'il n'y ait pas de retard pour les compatriotes. Je vous rappelle que nous allons vivre deux années compliquées, délicates, pendant lesquelles nous n'avons pas de livraison et il va falloir passer ces deux années. Toutes les pistes y compris concernant la mobilité, concernant l'amélioration du système de bourse d'échanges, doivent être mises en avant pour essayer d'amortir le choc de ces deux années sans livraison. Cela est très très important.

Monsieur BOISSON vous vouliez ajouter un mot ?

M. Claude BOISSON.- Oui, Monsieur le Président.

Je confirme, Monsieur le Président, et je peux vous dire que lorsque je les ai reçus, j'ai cru qu'il y avait une erreur de transmission. Ces plans parcellaires sont très intéressants et cela permet de bien comprendre ce projet, Monsieur le Ministre d'Etat. Si on pouvait continuer en ce sens pour les futurs projets, cela serait vraiment très intéressant. Merci, Monsieur le Ministre.

Monsieur CUCCHI a raison d'insister sur ces acquisitions. Nous avons de mauvais souvenirs, certes ils remontent à vingt ou trente ans, là vraiment, malgré les oppositions que l'on a pu avoir dans nos échanges malgré tout, Monsieur le Ministre, Monsieur le Conseiller, grâce au travail complémentaire, grâce à notre insistance mais grâce aussi à votre travail parce que nous, nous ne pouvons pas nous permettre de discuter et de négocier avec le promoteur, c'est à vous que revient cette réussite... Cette fois-ci, 500 m² septième et neuvième étage, vous avez raison, Monsieur CUCCHI, vous avez raison de vous préoccuper pour les Monégasques.

J'ai annoncé dans le rapport quatre logements – plus précisément pour ne pas qu'un jour on nous dise quatre mais en fait c'est trois – cela dépend de la typologie, ce n'est pas encore déterminé... ce sera soit un F2, un F3 et un F4 ou bien alors deux F2, un F3 et un F4. Je le répète, septième et neuvième étages, à la Tour des Giroflées, eh bien je crois que n'importe qui peut souhaiter que les Monégasques bénéficient de ce genre de situation inespérée face à la mer et sans vis-à-vis.

M. le Président.- Merci, Monsieur BOISSON.

Je vous en prie, Monsieur le Ministre.

M. le Ministre d'Etat.- Monsieur BOISSON, je voudrais pour l'information des téléspectateurs, refaire un petit historique sur ces fameuses compensations en échange de la désaffectation.

C'est le Gouvernement que j'ai l'honneur de diriger, qui, le premier a rendu transparente la méthode de calcul. Je vous rappelle qu'avant ces lignes directrices dont vous dites qu'elles n'ont pas de valeur légale, c'est vrai, qu'elles n'ont pas de valeur normative, c'est faux parce qu'elles ont au moins une valeur normative pour le Gouvernement. Avant ces règles directrices, personne ne savait comment se calculait la compensation, elle se faisait dans le secret d'un bureau en tête à tête. J'ai voulu à la fois par souci éthique mais aussi pour protéger le Gouvernement – je n'ai pas besoin de développer ce point – que cette discussion ne se passe plus dans de telles conditions. D'abord, elle ne se passe plus dans le bureau du Ministre d'Etat, elle se passe avec deux Conseillers qui sont ensemble pour discuter et elle se base sur une formule mathématique. Je suis d'accord avec vous que cette formule est perfectible et donc, comme l'a dit M. CASTELLINI tant mieux si vos réflexions permettent d'améliorer la formule, le mode de calcul. Il faut, effectivement – et M. BURINI a souligné toute la difficulté de savoir la valeur d'usage – que nous améliorions la formule peut-être en intégrant l'étage de la compensation. Le Gouvernement est ouvert à cette discussion mais je préfère rappeler que c'est quand même ce Gouvernement qui, pour la première fois dans l'histoire, a mis une transparence sur ces dossiers.

M. le Président.- Merci beaucoup.

Monsieur BURINI.

M. Marc BURINI.- Je ne vais pas revenir sur ce que j'ai déjà dit mais s'il y a des règles claires c'est aussi important pour le promoteur qui a équilibré son opération. Il ne faudrait pas qu'il se dise que maintenant il y a le deuxième étage de la fusée, il y a le Conseil National et là, on revoit la copie pendant un an. Je pense qu'on a tout intérêt à avoir des règles claires dès le départ et s'entendre ensemble puisque de toute manière il faudra passer par le Conseil National pour les désaffectations. Donc je pense que c'est important aussi, j'allais dire, pour le business à Monaco...

M. le Président.- S'il n'y a plus d'intervention je vais dire quelques mots et ensuite nous passerons au vote...

Monsieur POYET, je vous en prie.

M. Thierry POYET.- Merci, Monsieur le Président.

Mon intervention sur ce dossier concernera les nuisances liées aux chantiers, à la dégradation de la qualité de vie, globalement. J'ai bien dit aux chantiers, au pluriel. Cela s'applique à celui à venir pour l'opération des Giroflées, bien sûr, ou encore à celle pour Testimonio que nous aborderons ensuite, mais tout autant pour tous les Grands Travaux qui fleurissent aux quatre coins de la Principauté, occasionnant des gênes pour les résidents, les salariés, les visiteurs de la Principauté et de ce fait pour l'ensemble des acteurs qui font vivre Monaco.

Au cours des débats qui se sont tenus lors des Séances Publiques consacrées au Budget Primitif 2015, certains m'avaient reprochés, en effet, d'entamer la discussion sur la circulation. Etait-ce à cause de l'heure peut-être tardive, quoi qu'il en soit, il n'est jamais bon d'avoir raison trop tôt, il fallait laisser le temps au temps.

Et la réponse du Gouvernement ce soir-là, il me semblait qu'il était alors question d'aborder ce sujet dans les semaines qui suivaient et ainsi, de pouvoir porter une réflexion conjointe avec les services gouvernementaux. Six mois ont passé, rien n'a bougé, pire, la situation ne s'est pas améliorée toute seule, elle n'a pu qu'empirer ! Alors, j'ai bien noté, bien sûr, la réunion le 23 juillet sur le sujet et j'ai hâte que nous abordions ce sujet ensemble.

Mais nous ne pouvons que le constater, tous les jours, dans tous les quartiers de Monaco et à toute heure de la journée, c'est devenu invivable, Monaco se paralyse de plus en plus.

Alors oui, le budget étant excédentaire, c'est le moment de lancer des opérations de grande envergure, de préparer le Monaco de demain en investissant dans les infrastructures, bien sûr, vous avez mon soutien là-dessus.

Mais n'est-il pas possible de coordonner ces chantiers, de les cadencer en fonction des nuisances potentielles et des solutions de contournement possibles ? N'est-il pas possible de s'accorder à mettre des priorités, à arbitrer certains dossiers au vu des opérations déjà lancées dans le quartier, de la capacité des infrastructures à absorber le surplus de circulation ?

Quand pourrions-nous disposer d'un plan, référençant toutes les opérations, avec leur état de phase, dans le temps et le tout, en cohérence les unes avec les autres, avec le trafic induit par les manifestations ou la saisonnalité, afin de ne pas avoir à faire face à toutes les nuisances simultanément ?

Serait-il possible d'avoir les conséquences de ces chantiers sur le schéma global de circulation, avec, là encore, une évolution de ce dernier en fonction des opérations qui seraient à même d'être réalisées ?

Comment allez-vous traiter l'opération des Giroflées ? Quelles seront les conséquences dans la vie de ce quartier ? Mais la question se pose pour tout et partout : Testimonio, l'extension en mer, le nouveau parking des Spélugues, les chantiers de la S.B.M., la Régence, les Giroflées, l'Engelin, les Serres du Jardin Exotique et le parking de dissuasion, le tunnel descendant, le nouvel hôpital, Ida peut-être un jour... Il est urgent d'agir.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Monsieur POYET.

Je ne sais pas si Madame GRAMAGLIA souhaite donner des éléments de réponse.

Je vous en prie, Madame, nous vous écoutons

Mme Marie-Pierre GRAMAGLIA.- *Conseiller de Gouvernement pour l'Équipement, l'Environnement et l'Urbanisme.-* Je vous remercie, Monsieur POYET, je vois que vous êtes toujours très intéressé par le sujet de la circulation.

Je vous rappelle, effectivement, que nous avons une réunion le 23 juillet que nous sommes en train de préparer. Une analyse minutieuse a été réalisée sur la circulation dans le quartier situé à l'Est de la Principauté avec, bien sûr, les opérations dont on parle ce soir ainsi que les futures opérations comme, notamment, l'Annonciade II qui va nécessiter de grandes transformations sur le schéma de circulation. Effectivement, il n'est pas toujours aisé de concilier les différents chantiers de la Principauté avec les problèmes liés à la circulation, tout en s'efforçant de répondre, dans des délais souvent contraints, aux demandes de construction de logements domaniaux.

Concernant la circulation – je ne vais pas refaire le point maintenant, je l'ai déjà fait il n'y a pas si longtemps – nous avons mis en œuvre beaucoup de

choses avec le pays voisin, la France, pour l'accessibilité de la Principauté de Monaco et également au niveau même de la circulation intramuros. Je veux parler, bien sûr, des parkings de dissuasion, je veux parler de l'éventuel projet de téléphérique, je veux parler du tunnel descendant, je veux parler du passage souterrain que l'on va réaliser devant la gare... rassurez-vous je ne vais pas vous faire un exposé de trois quarts d'heure sur la circulation, ce sujet sera exposé le 23 juillet... mais beaucoup de solutions sont envisagées du côté de Cap d'Ail avec le Maire de Cap d'Ail, du côté de Roquebrune Cap-Martin, également avec le Maire de la Turbie, l'ouverture de la bretelle de Beausoleil, etc... mais sur 2 km² je l'ai toujours dit, au regard du nombre de chantiers en même temps, forcément des impacts sur la circulation sont inévitables.

Je vous donne rendez-vous le 23 juillet.

M. le Président.- Merci.

Monsieur POYET.

M. Thierry POYET.- Très rapidement, Monsieur le Président.

Merci, Madame le Conseiller, pour votre réponse. Effectivement, je suis bien d'accord avec vous, il est très difficile de pouvoir tout faire au même moment parce qu'on va cumuler les nuisances, d'où l'idée peut-être de trouver des arbitrages ou de trouver une mise en phase possible mais, là aussi, il faut qu'on en discute... Merci pour vos éléments de réponse, j'ai hâte d'être au 23 juillet, je serai en face de vous.

Merci.

M. le Président.- Merci.

La parole est à Monsieur GRINDA.

M. Jean-Louis GRINDA.- Merci, Monsieur le Président.

Très brièvement, je ne comptais pas m'exprimer mais comme le débat s'anime autour de la circulation et des travaux... Tout d'abord je voudrais féliciter Monsieur BURINI pour son exposé tout à fait brillant qui nous a fait rappeler nos études d'économie et qui nous a remis en mémoire, notamment, le taux marginal de substitution que vous ne manquerez pas d'appliquer

dans les grilles de calcul, n'est-ce pas Monsieur le Ministre ? Je cherche la locution latine qui pourrait convenir, mais je ne l'ai pas en mémoire.

Je le dis en tant que membre de la minorité et certainement pas de l'opposition, ne revenons pas là-dessus, je ne crois pas que l'intention de l'Etat ait jamais été de brader les intérêts nationaux et je tiens à le dire publiquement ici, il y a sans doute des améliorations à apporter. La majorité l'a dit et je pense qu'elle a raison mais je crois que les mots sont un peu trop forts et ce ne sont pas des mots que j'aurais employés, même si à l'arrivée vous êtes parvenus, la majorité, à un très bon résultat, je le souligne bien volontiers. Mais enfin les mots ont leur importance et je rappelle qu'il s'agit quand même du Gouvernement du Prince.

Enfin, sur la question des travaux – alors j'y reviendrai peut-être tout à l'heure si l'humeur est bonne – sur la politisation ou non de la question du logement. Vous en avez fait l'écho, Monsieur le Président, donc peut-être que tout à l'heure, pour les bonnes bouches, on reviendra dessus, mais en attendant vous avez évoqué la circulation et M. POYET a tout à fait brillamment exposé les inconvénients de tous ces travaux. Moi je pense que l'on pourrait peut-être réfléchir autrement au problème et envisager que les résidents et les Monégasques ont quand même parfois droit à la tranquillité et cette tranquillité fait partie de notre attractivité. Alors, je veux bien que l'on construise à tout va, je comprends et chacun est dans son rôle, qu'il faille faire des logements pour les Monégasques, je comprends que l'économie a besoin de constructions, mais je comprends aussi et je vois que les gens ont besoin de tranquillité et c'est mon taux marginal de substitution à moi ce soir que je vous demande de bien vouloir étudier et d'intégrer dans vos futures études de chantier.

Merci beaucoup.

M. le Président.- Je vous en prie, Monsieur le Ministre.

M. le Ministre d'Etat.- J'ai envie de répondre à Monsieur GRINDA et à Monsieur POYET que tout est une question d'équilibre parce que souvenez-vous de nos débats budgétaires, souvenez-vous de votre volonté que nous augmentions sans arrêt les crédits pour les équipements et les constructions au prétexte justifié de faire travailler les entreprises monégasques. Ça c'est à l'automne et au printemps, ce sont le bruit, les

nuisances... mais souvenons-nous quand même de nos discussions au moment du budget. Donc, la bonne solution est de trouver un équilibre et le Gouvernement essaie de tenir cet équilibre. Alors, ce n'est pas parfait, comme tout équilibre c'est instable, mais souvenons-nous de l'ensemble du sujet et pas seulement des troubles, souvenons-nous aussi que nous mettons ensemble, et vous êtes vigilants sur ce point, de l'argent public dans les travaux.

M. le Président.- Merci, Monsieur le Ministre.

Monsieur POYET, je vous en prie.

M. Thierry POYET.- Excusez-moi, si vous me permettez, juste quelques mots, Monsieur le Président.

Oui, Monsieur le Ministre, je me souviens bien de ma déclaration, je reste dans la constance. Je disais aussi à l'époque que 30 % d'un budget c'était une chose, le budget augmentant cela faisait aussi beaucoup plus d'argent et qu'à un moment donné il fallait regarder entre les 30 %, ce qui était réellement utile, ce qu'il fallait faire et ce que l'on faisait forcément dans le temps puisqu'on avait aussi des retards sur les chantiers. Après, je suis d'accord avec vous sur cet équilibre mais justement vous avez aussi la capacité, avec des arguments de nous dire non ou en tout cas de nous proposer des arbitrages dans le temps. On a raison, je pense, de vous demander plus mais vous avez aussi le droit de nous expliquer pourquoi ce n'est pas possible de faire plus et c'est en cela que l'échange doit être important et je suis prêt à l'entendre justement. Il y a une raison à trouver, et je rejoins mon collègue GRINDA, ensemble, je suis d'accord avec vous.

M. le Président.- Bien.

Personne, effectivement, ne peut être contre l'idée d'un équilibre je l'ai moi-même dit récemment à un certain nombre de médias. Nous sommes pour la croissance mais une croissance maîtrisée, une croissance avec des chantiers phasés, encadrés. Il est vrai que nous avons l'impression, Monsieur le Ministre, que depuis deux ans les chantiers ou des demandes de chantier ou les velléités d'un certain nombre d'opérateurs s'accélèrent. Alors, c'est bon signe pour l'activité économique mais le risque d'asphyxie n'est pas loin et notamment, un certain nombre de gros chantiers concentrés à un même endroit de la Principauté. Comme la Principauté n'est pas très étalée nous avons, vous avez, une obligation de réfléchir ou en tous les cas d'entretenir une sorte de respiration,

ce que M. GRINDA appelle la tranquillité des résidents et des compatriotes, bien sûr, et des gens qui viennent visiter Monaco, il nous faut réfléchir à une respiration de ces chantiers à tout va, c'est une problématique à laquelle nous sommes tous confrontés lorsque nous rentrons dans Monaco.

Je prends par exemple le mercredi du Grand Prix. Je ne comprends pas comment le mercredi du Grand Prix, Monaco accueillant des dizaines de milliers de personnes, un certain nombre de chantiers sont encore en activité, avec des camions, avec des engins élévateurs... ce n'est pas possible. Les grosses structures de chantiers, ce jour-là, le mercredi avant le Grand Prix, ne devraient pas être autorisées... C'est un exemple. Donc, je crois qu'il faut être aussi très rigoureux et ne pas hésiter à prendre des sanctions.

C'est vrai qu'il y a un équilibre pas facile à trouver mais chacun est dans son rôle et nous, les Conseillers Nationaux, nous sommes dans notre rôle de vous le dire parce que nous faisons l'écho de la population, les compatriotes sont très satisfaits des différents chantiers domaniaux, bien entendu, et c'est une obligation constitutionnelle de pouvoir les loger mais de temps en temps certains d'entre eux sont stressés par tous ces chantiers et toutes ces nuisances.

Concernant le sujet de la désaffectation des Giroflées beaucoup de choses ont été dites, notamment dans l'excellent rapport de M. BOISSON que je remercie. Il est vrai que nous avons, Monsieur le Ministre, bataillé de façon très courtoise avec le Gouvernement puisque ce projet de loi a été déposé en septembre 2013, il va être soumis au vote aujourd'hui, projet de loi dont nous avons souhaité remettre en cause l'échange initial qui nous paraissait insuffisant au profit des intérêts de l'Etat.

L'opérateur avec lequel vous avez été en contact ainsi que M. CASTELLINI a compris nos demandes et a compris les demandes de l'ensemble de l'Etat, du Gouvernement et du Conseil National pour arriver aujourd'hui à une solution que nous avons améliorée en termes de pourcentage. Environ 40 % supplémentaires, ce dont nous nous réjouissons, ce qui va également permettre de débloquent un certain nombre d'appartements tout de suite pour nos compatriotes dans le cadre de l'échange au Monte-Carlo View.

Au-delà de cela je dirais que le Conseil National est en pleine réflexion et en pleine transition sur ces modalités de désaffectation, les contreparties, les échanges, la valeur des mètres carrés et nous souhaitons réfléchir, nous l'avons dit, à une matrice de calcul qui sera perfectible. Bien entendu, il faut être très humble

dans ce genre d'affaire, nous sommes en train d'associer un certain nombre de consultants à cette réflexion et nous reviendrons vers vous assez vite avec les résultats de ce que l'on appelle finalement des éléments qui nous donnent la possibilité de prendre une décision, parce qu'il nous manque des éléments techniques, il nous manque une analyse en amont et notamment au travers des différents cas pratiques que nous avons eu, à la fois l'opération des Giroflées, les opérations qui ont été faites avant, l'opération Testimonio qui arrive après et qui est complexe, ainsi que les différents projets de désaffectation que vous nous soumettez ou que vous allez nous soumettre.

Egalement, M. BURINI l'a dit dans son propos qui était extrêmement précis, plein de bon sens et qui reviennent aux fondamentaux, il y a aussi une réflexion et un flou sur les mètres carrés. Je crois, en effet, qu'il va falloir réfléchir ensemble sur la détermination des mètres carrés à Monaco. Balayable, pas balayable, même nous, Conseillers Nationaux, sur un certain nombre d'opérations, parfois, nous en perdons notre latin et cela n'est pas normal.

Toutes ces réflexions sont en cours, et je l'assume pleinement, le Conseil National et sa majorité sont en réflexion très profonde sur les modalités et sur une méthode de travail plus adéquate concernant les désaffectations, mais nous n'avons pas voulu aussi retarder un certain nombre de chantiers importants puisqu'après le vote de cette désaffectation Giroflées nous aurons un autre exemple qui tient à cœur particulièrement à la communauté nationale avec des logements domaniaux dont nous avons grandement besoin.

Voilà ce que je souhaitais dire avant de passer la parole à Monsieur le Secrétaire Général pour la lecture de l'article premier de ce projet de loi.

Monsieur le Secrétaire Général, je vous en prie.

M. le Secrétaire Général.-

ARTICLE PREMIER.

Est prononcée, rue des Giroflées, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation d'une parcelle du domaine public de l'Etat, en nature de voie publique, d'une superficie de 192,34 mètres carrés, distinguée sous une teinte orange au plan numéro C2012-0600 daté du 28 septembre 2012, à l'échelle du 1/200^{ème}, ci-annexé.

M. le Président.- Merci. Je mets cet article premier aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article premier est adopté.

(Adopté).

M. le Secrétaire Général.-

ART. 2.

Est prononcée, rue des Giroflées, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation d'une parcelle du domaine public de l'Etat, en nature de voie publique, jusqu'à un mètre en tréfonds de la cote N.G.M. du sol fini sur toute sa longueur, d'une superficie de 135,67 mètres carrés, distinguée sous une teinte orange hachurée bleue au plan numéro C2012-0600 daté du 28 septembre 2012, à l'échelle du 1/200^{ème}, ci-annexé.

M. le Président.- Merci. Je mets cet article 2 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 2 est adopté.

(Adopté).

Je mets à présent l'ensemble de la loi aux voix.

Je vous demanderai de bien vouloir voter en levant la main.

Y a-t-il des avis contraires ?

Y a-t-il des abstentions ?

La loi est adoptée à l'unanimité des présents.

(Adopté ;

MM. Christian BARILARO, Daniel BOERI, Claude BOISSON, Marc BURINI, Philippe CLERISSI, Thierry CROVETTO, Jean-Michel CUCCHI, Eric ELENA, Alain FICINI, Mme Béatrice FRESKO-ROLFO, MM. Jean-Louis GRINDA, Laurent NOUVION, Bernard PASQUIER, Thierry POYET, Jacques RIT, Jean-François ROBILLON, Christophe ROBINO, Mmes Valérie ROSSI, Caroline ROUGAIGNON-VERNIN, MM. Christophe STEINER et M. Pierre SVARA, votent pour).

Nous continuons avec le point 2.

2. Projet de loi, n° 927, prononçant la désaffectation, entre le boulevard d'Italie et le boulevard du Larvotto, de parcelles de terrain dépendant du domaine public de l'Etat

Monsieur le Secrétaire Général, je vous remercie de nous donner lecture de l'exposé des motifs de ce projet de loi.

M. le Secrétaire Général.-

EXPOSE DES MOTIFS

Au titre de son domaine public, l'Etat est propriétaire de sept parcelles contiguës, constituées principalement de terrains enclavés et fortement pentus, comprises entre le boulevard d'Italie au Nord, le boulevard du Larvotto au Sud, la copropriété du « *Monte Carlo Sun* » à l'Est et l'immeuble domanial « *Le Testimonio* » (domaine privé de l'Etat), ainsi que la copropriété « *La Florida* », à l'Ouest.

Ces parcelles forment un ensemble homogène d'une superficie totale d'environ 8.392 m² et figurent sous une teinte orange au plan parcellaire n° C2014-0810 en date du 28 mai 2014.

En vue de réaliser une opération très avantageuse pour l'intérêt public, l'Etat a initié un concours de promotion immobilière en juin 2013, auprès de promoteurs de la place, pour la réalisation d'un vaste ensemble immobilier comprenant un programme public d'envergure, ci-après exposé, avec pour double objectif :

- de faire réaliser ce projet immobilier par un groupement de promoteurs-constructeurs, pour des raisons de rapidité d'exécution ;

- d'alléger, voire de supprimer le coût de cette importante opération pour le Trésor, en cédant au lauréat des volumes précisément identifiés au dossier de concours assortis des droits à construire y attachés.

Pour ce qui est du montage juridique de l'opération, en échange de la cession en toute propriété, par acte authentique, au groupement qui sera désigné lauréat du concours précité, de volumes à bâtir et des droits à construire qui y sont attachés afin d'y édifier des logements et/ou des locaux à usage de bureaux ainsi qu'un volume en infrastructure dédié au stationnement, le groupement dont s'agit prendrait entièrement à sa charge la conception, le financement et la réalisation de l'ensemble de l'opération immobilière projetée, y compris le programme public dont il est souligné que la propriété des biens demeure celle de l'Etat.

Ainsi, en contrepartie de la cession desdits volumes au lauréat, l'Etat obtiendrait :

- un peu plus de cent cinquante logements domaniaux qui se développeraient à partir du boulevard d'Italie, l'offre privée étant quant à elle située entre le boulevard du Larvotto et l'actuel square Testimonio ;

- une crèche de 50 berceaux ;

- une nouvelle Ecole Internationale, d'une capacité de 700 élèves et dont la renommée participe à l'attractivité de la Principauté ;

- une offre en stationnement permettant de répondre aux besoins de l'opération et de développer un parking relais à l'Est de la Principauté ;

- une liaison piétonne mécanisée desservant les trois axes de circulation avenue Princesse Grace - boulevard du Larvotto - boulevard d'Italie ;

- un nouveau square d'environ 1000 m², conçu pour constituer une réserve foncière.

Il est précisé que l'opération dont il s'agit se développe pour partie sur les parcelles susmentionnées, dont la domanialité publique nécessite le vote préalable d'une loi de désaffectation, mais également sur d'autres parcelles comprises entre l'avenue Princesse Grace et le boulevard du Larvotto, dont certaines relèvent du domaine privé de l'Etat.

Par ailleurs, il est rappelé que la Haute Assemblée a été associée par le Gouvernement Princier, en toute transparence, et tenue informée du montage envisagé en amont du lancement du concours, du détail des offres reçues, des modalités foncières, des contreparties attendues pour l'Etat et de l'analyse effectuée en vue de la désignation du lauréat.

L'opération projetée, dont l'utilité publique réside dans la construction d'un ensemble immobilier destiné à abriter un nombre important de logements domaniaux et des équipements publics, à des conditions avantageuses pour le Trésor, ne peut toutefois se concrétiser qu'après la désaffectation des parcelles dont s'agit.

Aussi, conformément à l'article 33 de la Constitution, l'intervention du législateur est-elle requise afin que soit prononcée la désaffectation des parcelles susmentionnées.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur le Secrétaire Général.

Je passe à présent la parole à M. Philippe CLERISSI, désigné rapporteur, pour la lecture du rapport qu'il a établi au nom de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

M. Philippe CLERISSI.- Merci, Monsieur le Président.

Le projet de loi n° 927 prononçant la désaffectation, entre le boulevard d'Italie et le boulevard du Larvotto, de parcelles de terrain dépendant du domaine public a été transmis au Conseil National en date du 22 juillet 2014.

Il a été déposé lors de la Séance Publique du 2 octobre 2014 au cours de laquelle il a été renvoyé

devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

Cette dernière a entamé son examen le 21 janvier 2015. Celui-ci a donné lieu à plusieurs échanges de questions-réponses et de nombreuses correspondances avec le Gouvernement.

En liminaire, votre rapporteur tient à préciser que ce projet de loi de désaffectation revêt un caractère exceptionnel.

Exceptionnel, car les parcelles désaffectées constituent l'une des toutes dernières réserves foncières de l'Etat en Principauté.

Exceptionnel, car il s'agit de terrains publics totalisant près d'un hectare.

Exceptionnel, enfin, car ces terrains se situent dans l'un des quartiers les plus prisés de la planète ; l'avenue Princesse Grace figurant régulièrement dans le Top 10 des rues les plus chères du monde.

L'Etat cherche donc à valoriser ces parcelles depuis plusieurs années étant précisé toutefois qu'il s'agit d'un terrain difficilement exploitable, caractérisé par un relief accidenté et à fort dénivelé.

Il s'agit en effet de 5 parcelles contiguës totalisant 8.392 mètres carrés :

- une partie du boulevard d'Italie pour une superficie de 423 m²,

- le square Testimonio totalisant 1355 m²,

- l'ancien terrain de la caserne des Carabiniers de Saint-Roman de 933 m²,

- les anciens délaissés SNCF totalisant 1965 m²,

- une partie du boulevard du Larvotto représentant 1775 m²,

- une parcelle de 1887 m² à l'est du terrain appartenant à l'Etat,

- et enfin, une partie de la descente de la plage pour 54 m².

On rappellera qu'une parcelle incluse dans le terrain d'assiette du projet, mais dont la désaffectation n'est pas requise, a été obtenue par l'Etat en dation lors de la désaffectation, avenue Princesse Alice, de parcelles de terrain au profit de la Société des Bains de Mer dont le vote est intervenu en octobre 2014.

Il peut être relevé que dès 2006 un premier projet de loi avait été déposé auprès du Conseil National et rejeté par celui-ci car les élus avaient considéré sur le projet de l'époque que le potentiel de ces parcelles n'était pas suffisamment exploité au profit de la partie domaniale.

Un nouveau concours a été lancé en 2009 mais l'exploitation de ces terrains a été mise en sommeil dans l'attente d'une décision sur la localisation du nouvel hôpital.

Une fois la décision prise de construire le nouvel hôpital en lieu et place de l'actuel, un nouveau concours de promotion immobilière a été publié le 3 juin 2013.

Une première Commission Plénière d'Etudes s'est tenue le 13 janvier 2014 lors de laquelle le Gouvernement a informé le Conseil National que sur les 7 promoteurs consultés, 3 offres avaient été retenues.

Chacun des projets présentant des avantages et inconvénients, le Gouvernement a demandé à ces 3 opérateurs de revoir leur programme.

Plus de 7 mois après, une nouvelle Commission Plénière d'Etudes a été organisée sur le logement au cours de laquelle le Gouvernement a annoncé son choix définitif entre les 3 projets en lice, informant le Conseil National moins de 24 heures avant l'annonce publique.

En effet, le lendemain même, un communiqué de presse du Gouvernement donnait aux élus la désagréable impression de n'avoir été informés que par pure formalité. Cette méthode empêchait de surcroît les Conseillers Nationaux de mener toute analyse pertinente et sérieuse.

Dès lors, la Commission des Finances et de l'Economie a été très surprise de l'assertion figurant dans l'exposé des motifs qui pourrait laisser croire qu'ils ont été informés, en amont, du choix du lauréat et qu'ils ont participé à sa désignation.

En effet, il est indiqué dans celui-ci, je cite : *« Il est rappelé que la Haute Assemblée a été associée par le Gouvernement Princier, en toute transparence, et tenue informée du montage envisagé en amont du lancement du concours, du détail des offres reçues, des modalités foncières, des contreparties attendues pour l'Etat et de l'analyse effectuée en vue de la désignation du lauréat. »*

Vous avez reconnu, Monsieur le Ministre, dans un courrier du 27 mai 2015 que, je cite : *« le Conseil National n'a pas été « associé » à la décision finale qui incombe effectivement à l'exécutif ».*

Sur ce point, nous partageons la même position.

Si les élus adhèrent unanimement au programme d'équipement public envisagé, le choix de l'opérateur, lui, incombe exclusivement au Gouvernement monégasque qui en assume seul l'entière responsabilité.

Lors de cette Commission Plénière d'Etudes de juillet, deux projets répondaient au cahier des charges mais présentaient quelques différences :

- l'un comportait 127 à 149 logements avec une livraison en janvier ou en avril 2020 avec un coût estimé de 0 à 15 millions d'euros pour l'Etat.

- l'autre comportait 136 à 156 logements avec une livraison en juillet ou en septembre 2019. Selon l'option choisie, soit il n'impactait pas du tout le budget de l'Etat, soit l'opérateur restituait 6 millions d'euros à l'Etat. Ce second projet, retenu par le Gouvernement, présentait par ailleurs de meilleures garanties de protection de la source située sur le terrain.

La Commission des Finances et de l'Economie n'a pas manqué de relever, quant à elle, que le point essentiel différenciant ces 2 projets réside dans leur plan de financement. Là où l'opérateur du premier projet l'aurait financé entièrement sur fonds propres, le second, choisi par le Gouvernement, se financera par recours à l'emprunt pour plus de 80 % du coût de construction estimé à 480 millions d'euros.

Dans le cas d'espèce, là où le Gouvernement s'est réjoui d'une opération domaniale à coût nul pour l'Etat, les élus, quant à eux, se sont souciés de la viabilité du projet immobilier et de ses incidences éventuelles sur les deniers de l'Etat, éléments sur lesquels nous reviendrons dans ce rapport.

Les élus s'interrogent malgré tout sur le choix d'un opérateur qui avait déjà réalisé la Tour Odéon, opération financée par l'Etat sur décision unilatérale du Gouvernement.

Ils n'ont pas oublié que l'opérateur en question n'a absolument pas respecté la priorité nationale dans le cadre de la réalisation de cette opération.

En effet, ce promoteur a laissé le maître d'ouvrage déléguer la construction à des sociétés étrangères au détriment des entreprises monégasques.

Les élus demandent solennellement à ce que cette situation ne se reproduise pas sur le chantier du Testimonio II. A ce sujet, le Gouvernement a prévu, dans le contrat de promotion immobilière, que le recours à des sociétés monégasques soit obligatoire pour 55 % minimum du montant des marchés hors lot terrassement – soutènement à des entreprises monégasques de catégorie A, B1 et B2 et 30 % des travaux de second œuvre à des entreprises de catégorie A. Ces dispositions sont assorties de sanctions pécuniaires.

Le Conseil National sera très attentif au respect de ces dispositions et demande d'ores et déjà au Gouvernement, dans le cadre du contrôle du respect de la priorité nationale qu'il doit exercer, de tenir la Haute Assemblée régulièrement informée du déroulement du chantier, y compris si des sanctions s'avèrent nécessaires.

Après ce rappel des principales étapes ayant précédé le dépôt du projet de loi le 22 juillet 2014, il convient de décrire à présent les réalisations immobilières de manière plus détaillée.

Cette désaffectation de plusieurs parcelles de terrain totalisant 8.392 mètres carrés va permettre la construction de bâtiments publics de première importance :

- un immeuble comprenant 156 logements domaniaux situés dans un lieu unique.

- une crèche de 50 berceaux répondant à un besoin eu égard au développement du quartier.

- une école internationale qui accueillera 700 élèves, élément d'attractivité de la Principauté, étant précisé que cette école est « à saturation » dans les locaux qu'elle occupe actuellement.

- un parking de 1123 places sur 13 niveaux comprenant à la fois des stationnements pour les locataires domaniaux mais aussi un parking public d'abord appelé « relais » puis renommé « de dissuasion » par le Gouvernement au fil des échanges de questions-réponses.

Sur ce sujet, la Commission s'interroge sur l'anticipation qu'a pu faire le Gouvernement en ce qui concerne les flux dans cette zone.

Une fois encore, les élus ont le sentiment qu'une opération immobilière d'envergure est envisagée dans un quartier sans que les incidences en matière de flux, de circulation et d'accès aient été très

précautionneusement réfléchies au regard de la qualité de vie dans le quartier.

A ce titre, la réponse du Gouvernement qui consiste à dire que les réflexions autour de l'urbanisme de quartier ont été menées au début des années 2000, n'est pas pour les rassurer.

La Haute Assemblée demande qu'un schéma directeur d'urbanisme lui soit communiqué avant le démarrage des travaux.

Le Conseil National considère par ailleurs que les parkings dit « relais » ou « de dissuasion » doivent se situer en amont des goulets d'étranglement. Dans le cas d'espèce, l'accès Est de la Principauté se fait par un échangeur qui génère très régulièrement des difficultés de circulation importantes. Cette entrée dépend de la ville de Roquebrune. Comment est-il possible que le Gouvernement, interrogé par la Commission des Finances et de l'Economie sur ce sujet, réponde qu'aucune discussion n'est engagée avec cette Commune ? Ceci nous paraît inconcevable et il est urgent d'entamer des discussions avec les élus locaux.

Au-delà de ces constats relatifs à l'insertion de ce projet au sein du quartier, j'emploierais à nouveau le terme d'exceptionnel car :

- les bâtiments publics occuperont 65 % de l'assiette du projet et seront réalisés sur les parties bénéficiant du meilleur emplacement,

- les logements pour nos compatriotes sont situés sur la partie haute du terrain, la mieux exposée.

Les élus de la majorité, convaincus qu'il s'agit d'une opération majeure pour l'Etat et pour les monégasques, ont tenu à s'assurer que celle-ci ne se fasse pas au dépend des deniers publics.

Ils ont donc sollicité des engagements précis du Gouvernement sur 3 éléments.

En premier lieu, la Commission des Finances et de l'Economie s'est étonnée du montant du loyer envisagé pour l'Ecole Internationale. En effet, celui-ci serait fixé à 160 €/m² alors que les loyers domaniaux pour des bureaux ou des activités commerciales sont généralement de 350 €/m². Le Conseil National a demandé que celui-ci soit réévalué.

Il a obtenu sur ce sujet un engagement du Gouvernement qui a indiqué dans un courrier du 27 mai 2015 que, je cite : « *Le Gouvernement est prêt*

à revoir ce tarif et à se rapprocher des responsables de l'Ecole Internationale à cet effet ».

Pourriez-vous, Monsieur le Ministre, nous apporter ce soir des précisions à ce sujet, d'autant que les frais de scolarité de cet établissement privé sont libres ?

En deuxième lieu, la Commission s'est interrogée sur la nécessité de désaffecter la parcelle comportant le square « Testimonio » dans la mesure où celui-ci doit demeurer à usage public après la réalisation du projet.

Cette désaffectation est rendue nécessaire car une partie des parkings privés se situe dans le tréfonds.

Pour autant, les élus ont pris note que le square est considéré comme une réserve foncière et ont fait savoir qu'ils ne souhaitent pas que cette parcelle soit désaffectée. Si tel était le cas, l'affectation future de cette réserve foncière échapperait complètement à la Haute Assemblée.

Sur ce point également, le Conseil National a obtenu un engagement du Gouvernement qui a proposé d'amender le projet de loi par l'ajout d'un article énonçant que « La parcelle destinée à l'aménagement du square d'une superficie d'environ 1000 m² devra être, une fois l'opération réalisée, affectée à l'usage public ».

Son Excellence Monsieur le Ministre d'Etat s'est par ailleurs engagé à confirmer en Séance Publique que toute opération privée en superstructure sur cette parcelle nécessiterait une nouvelle loi de désaffectation.

Nous attendons donc ce soir, Monsieur le Ministre, l'amendement du projet de loi dans le sens évoqué dans votre courrier.

En troisième lieu, comme votre rapporteur l'a déjà énoncé, les élus se sont inquiétés des garanties apportées par le promoteur sur le bon achèvement des travaux d'autant plus que le financement doit se faire par recours à l'emprunt pour plus de 80 % du coût de la construction.

Cet état de fait pose nécessairement la question des garanties apportées aux établissements bancaires par le promoteur retenu par le Gouvernement.

La Haute Assemblée ne saurait accepter que la faisabilité et la viabilité de la partie privée de cette opération puisse mettre en péril la prompte réalisation des équipements d'intérêt public projetés et venir obérer à terme les deniers de l'Etat.

Sur ce dernier point, le Gouvernement a fourni plusieurs courriers d'établissements bancaires qui sont en relation d'affaires avec le promoteur et qui attestent de sa solidité financière ; ces courriers ont été transmis *in extenso* aux Conseillers Nationaux.

Le Gouvernement s'est par ailleurs engagé à plusieurs reprises sur le fait qu'en aucun cas il n'apporterait sa garantie pour l'achèvement de l'opération :

- par courrier en date du 21 novembre 2014, je cite : « *Le Gouvernement s'assurera de disposer des garanties de financement dûment validées par les établissements financiers à la signature du contrat. Il tient à confirmer, une nouvelle fois, qu'en aucun cas, de quelque façon que ce soit, directement ou indirectement, le Gouvernement ne s'associera à cette garantie.* »

- par courrier en date du 6 mars 2015, je cite : « *Le Gouvernement confirme, s'il en était besoin, qu'il n'apportera pour sa part aucune garantie de quelque nature, qu'elle soit directe ou indirecte, pour l'achèvement de cette opération.* »

- par courrier du 27 mai 2015 : « *Le Gouvernement qui, je le rappelle une nouvelle fois, n'apportera par lui-même aucune garantie directe ou indirecte sera particulièrement attentif aux garanties apportées par l'opérateur sur la bonne fin de l'opération.* »

- et enfin, dans un courrier du 3 juin dernier : « *Je tiens à vous confirmer par ailleurs que l'Etat exigera au moment de la signature la fourniture de garanties de bonne fin lui apportant toutes les assurances nécessaires et l'absolue certitude de la terminaison de cette opération dans les délais prescrits.* »

En ce qui concerne ce dernier point, les courriers fournis par le Gouvernement ne constituent pas des lettres de garantie *stricto sensu*, ce qui laisse l'ensemble des membres de la Commission des Finances et de l'Economie circonspect et inquiet.

Sous réserve des engagements et déclarations du Ministre d'Etat de ce jour et considérant la qualité et l'importance du programme public livré bâti à la Principauté : 156 logements domaniaux, une crèche de 50 berceaux, un parking de 1.123 places, une école internationale pour 700 élèves, votre rapporteur souhaite conclure son rapport en invitant ses Collègues à voter en faveur de ce projet de loi.

Je vous remercie.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur CLERISSI, pour votre rapport très précis.

Sans plus tarder, Monsieur le Ministre, je vous passe la parole.

M. le Ministre d'Etat.- Je vous remercie, Monsieur le Président.

Monsieur le rapporteur, Mesdames et Messieurs les Conseillers Nationaux,

Mes premiers mots et mes remerciements vont vers vous, Monsieur le rapporteur, car vous avez réussi à mettre en avant toute l'importance du projet de loi que nous examinons ce soir, mais également nombre de ses aspects qui méritent effectivement d'être portés à la connaissance du public et des Monégasques.

Aussi vous comprendrez que je ne me lance pas, pour ma part, dans une réponse inutilement longue et détaillée, mais que je me borne à reprendre les points les plus importants aux yeux du Gouvernement Princier et à répondre également à certaines de vos observations.

Vous avez utilisé au début de votre rapport le terme « exceptionnel » pour qualifier le projet de désaffectation que nous vous proposons.

Je le reprends volontiers à mon compte.

Ce projet est effectivement exceptionnel. Il va permettre en effet la réalisation d'un programme d'équipements publics d'une ampleur peu commune en Principauté. Vous l'avez souligné vous-même, Monsieur le rapporteur :

- un immeuble comprenant 156 logements domaniaux avec un emplacement unique, et la meilleure exposition,

- une crèche de 50 berceaux destinée à faire face aux besoins du quartier,

- une école internationale qui pourra accueillir 700 élèves,

- enfin un parking de 1.123 places sur 13 niveaux pour le stationnement des locataires domaniaux mais aussi un usage public.

Ce projet est exceptionnel aussi car il va permettre de compléter notre parc domanial en utilisant la partie la plus privilégiée en terme d'exposition et je crois que nous pouvons nous en réjouir ensemble.

Il est exceptionnel, enfin, par la méthode qui a été choisie par le Gouvernement et qui a abouti à un résultat qu'il faut, je crois, mesurer à sa juste valeur.

Lorsque nous avons annoncé que nous souhaitions lancer un concours en vue d'un contrat de promotion qui puisse permettre sa réalisation sans que l'Etat n'ait à y contribuer financièrement je crois me rappeler qu'il existait, ici ou là, un certain scepticisme qui je crois a disparu puisque nous y sommes parvenus.

Oui, nous allons pouvoir obtenir plus de 150 logements domaniaux, des mètres carrés pour accueillir l'Ecole Internationale, plus d'un millier de parkings mais également une crèche dont nous avons besoin dans ce secteur sans que le budget de l'Etat ne soit mis à contribution. Quelques chiffres me semblent devoir être avancés à ce titre pour que chacun puisse prendre conscience de l'ampleur de cette opération. Elle est estimée au niveau des travaux à 360 M€ T.T.C.. Sur cette somme, la partie qui revient à l'Etat peut être estimée à elle seule à 240 M€ T.T.C. ce qui permet de mieux apprécier la valorisation que nous arrivons à obtenir de ce terrain public. Il revenait effectivement à l'Etat comme vous l'avez relevé, M. CLERISSI, et à l'Etat seul, de choisir l'opérateur appelé à le mener à bien.

C'est ce que nous avons fait.

Nous l'avons fait en toute transparence et après un long processus d'analyse impliquant de très nombreux critères.

Nous vous avons tenus, vous l'avez rappelé, Monsieur le rapporteur, régulièrement informé de ce processus ce qui est tout à fait conforme à nos Institutions mais, j'en conviens, vous n'avez pas été associés à ce choix qui relève exclusivement de la responsabilité du Gouvernement Princier qui d'ailleurs entend bien l'assumer et faire que ce projet arrive à son terme dans les délais prévus.

C'est pourquoi, Monsieur le rapporteur, nous avons été et nous serons toujours aussi exigeants pour ce qui concerne le financement et le bon achèvement du projet.

Les lettres dites de confort qui nous ont été fournies et que nous vous avons adressées apportent, je crois, j'insiste à ce stade du dossier où nous nous trouvons, tous les apaisements nécessaires.

Mais, bien évidemment, elles ne seront pas suffisantes lorsque nous arriverons à la signature des contrats. Je le confirme ici publiquement nous serons

intransigeants sur ce point et exigerons toutes les garanties nécessaires car, comme vous, et malgré la confiance que nous pouvons légitimement avoir, il est de notre devoir de mettre à l'abri l'Etat de toute difficultés ultérieures concernant le bon achèvement de cette opération.

Le contrat que nous signerons comportera également, je vous le confirme ce soir Monsieur CLERISSI, des obligations concernant le recours à des sociétés monégasques telles que vous les avez décrites car nous y sommes aussi attachés que vous. Sachez que nous serons très attentifs à son application et que nous n'hésiterons pas, si besoin, à recourir aux sanctions pécuniaires qui sont prévues et que vous avez notées.

Je pense donc sur ces deux points avoir répondu à votre rapport, Monsieur CLERISSI. Oui, l'Etat ne donnera aucune garantie, l'Etat ne versera pas d'argent et l'Etat exigera les garanties bancaires nécessaires au bon achèvement, tout en veillant au respect, sous menace de sanction pécuniaire, du travail donné aux entreprises monégasques.

Vous avez, par ailleurs, Monsieur le rapporteur évoqué l'insertion de cette opération immobilière d'envergure dans ce quartier de la Principauté et la nécessité de réfléchir à un schéma de circulation dont vous souhaitez la communication avant le démarrage des travaux. Il s'agit là, sans doute, d'une préoccupation louable mais je regrette à ce propos que vous n'ayez pas déjà été convaincu par les éléments que nous vous avons communiqués car comment laisser croire que nous n'y aurions pas réfléchi et que nous resterions sur des schémas des années 2000.

C'est faire peu de cas, Monsieur le rapporteur, de la compétence et du professionnalisme de nos services, en particulier ceux dirigés par Mme GRAMAGLIA.

Un document synthétisant les grandes caractéristiques de l'existant et les enjeux liés à l'opération a été remis dès le lancement de la procédure d'appel d'offre.

Le Service des Titres de Circulation a également réalisé des études de circulation visant notamment à vérifier la bonne accessibilité de celle-ci, le bon écoulement des véhicules ainsi que le gabarit du giratoire prévu par le groupement lauréat au niveau du boulevard du Larvotto.

Chaque groupement nous a également fait parvenir, comme demandé dans le concours, un argumentaire du point de vue de la gestion des flux piétons, des

accessibilités du véhicule léger, du transport en commun.

Comme vous le voyez, nous ne partons pas de rien.

Comment, par ailleurs, rester sans réaction lorsque vous dénoncez le fait que nous ne soyons pas en discussion avec la commune de Roquebrune-Cap-Martin pour essayer d'améliorer en amont et à partir de son territoire le flux de circulation qui arrive sur Monaco chaque matin.

Sur la question de la circulation, les incantations sont faciles mais la réalité des faits à laquelle nous sommes tous confrontés doit nous amener à plus de modestie et à regarder en face les réelles difficultés sur lesquelles la Principauté n'a parfois que peu de prises.

Même si ce n'est pas le débat du soir, qui peut dire que Monaco ne fait rien? J'entendais un responsable politique dire que Monaco doit prendre ses responsabilités, j'ai envie de citer le tunnel descendant, la ZAC St Antoine, la mise à double sens du boulevard du Ténac avec la commune de Beausoleil, le projet de la trémie avec la Mairie de Cap d'ail, la métropole et ce que je vais développer sur Roquebrune Cap-Martin. Donc, Monaco agit mais quelquefois il se heurte aux règles du pays voisin et ce n'est pas toujours facile.

En dehors de tout ce qu'il a déjà été fait dans le passé, nous sommes en train de réaliser un équipement de toute première importance dont chacun pourra mesurer les effets bienfaiteurs au moment de sa mise en fonctionnement l'année prochaine, je veux parler du tunnel descendant à l'entrée de Monaco, au Jardin Exotique. C'est un équipement d'une centaine de millions d'euros faut-il le rappeler qui a nécessité 10 ans de procédure en France pour obtenir une déclaration d'utilité publique.

A proximité immédiate et en liaison avec l'entrée de ce tunnel, nous avons lancé il y a peu la réalisation d'un parking de très grande envergure auquel viendra s'ajouter d'ici à quelques années celui du Nouveau C.H.P.G..

Ce soir, vous allez, je l'espère, voter une loi qui permettra de disposer à l'autre bout de Monaco de 1.123 places supplémentaires.

Mais, évidemment, nos efforts ne s'arrêtent pas là. Ils portent également sur une concertation permanente et continue avec les Maires des communes limitrophes et la Métropole car il faut bien le dire, c'est là que

résident les réels enjeux, mais aussi les difficultés que l'on peut facilement mesurer si l'on se réfère au simple exemple de l'impossibilité dans laquelle les autorités de la région voisine se trouvent pour aboutir à la réouverture d'une petite bretelle d'autoroute qui existe et qui a déjà fonctionné dans le passé sans poser de difficultés. Si ce dossier est réouvert aujourd'hui – je ne peux pas dévoiler publiquement le mécanisme – mais disons que Monaco n'est pas absent dans la volonté des Autorités préfectorales de voir ce sujet réouvert. Donc, Monaco agit.

De même, nous discutons bien avec les Maires des Communes limitrophes. Je parlais du doublement du boulevard du Ténao, avec la Commune de Beausoleil, la création de trémies que nous avons en projet et que Mme GRAMAGLIA a soumise au Maire de Cap d'Ail pour dégager, fluidifier l'arrivée par la Basse Corniche et, notamment, supprimer ou atténuer l'obstacle des deux feux.

Nous discutons bien évidemment également avec le Maire de Roquebrune-Cap-Martin, mais la réalité c'est que malheureusement nous n'avons aucune perspective d'évolution positive pour la concrétisation de la « liaison est », c'est-à-dire le prolongement du boulevard du Larvotto jusqu'au boulevard des Quatre Chemins. Malheureusement, sous l'échangeur et à partir de l'échangeur de St Roman et jusqu'à la mer, la loi littoral s'applique et nous n'avons aucune possibilité de faire changer la loi littoral pour améliorer en profondeur le giratoire de St Roman.

Cela ne veut pas dire que nous restons inactifs. Bien au contraire. Nous travaillons sur deux projets. Nous avons en revanche, avec la Mairie de Roquebrune Cap-Martin le projet de construction d'un parking de 900 à 1.000 places qui devrait être construit sur cette commune et intégré dans la révision du P.L.U.. Ensuite, la Mairie de Roquebrune Cap-Martin a en projet de construire dans le Vallon Saint Roman un autre parking et des logements. Nous sommes en discussion régulière avec M. CESARI et ses adjoints pour définir comment Monaco peut apporter sa contribution, soit en achetant des appartements qui nous serviraient pour loger nos actifs ou des places de parking, ou bien les deux.

Nous aurons certainement l'occasion de parler de tout cela dans la réunion sur la circulation que nous devons avoir avec vous le 23 juillet prochain.

Vous avez souhaité, dans un autre domaine, que des précisions vous soient apportées sur le tarif qui est aujourd'hui envisagé pour la location qui sera consentie à l'Ecole Internationale.

Alors, je ne peux ce soir, il serait irresponsable de ma part de le faire, vous donner le montant exact du loyer que nous allons appliquer puisque cette location interviendra dans plusieurs années. Mais, c'est un engagement du Gouvernement, ce loyer ne sera pas inférieur à ce qui est pratiqué communément par l'Administration des Domaines pour des locaux à usage commerciaux. Donc je réponds, Monsieur CLERISSI, à votre demande, de manière la plus claire possible, c'est un engagement.

J'en viens, enfin, à la parcelle du square qui doit être désaffectée pour permettre la construction de l'opération. Une fois que la construction de l'opération sera achevée, cette parcelle désaffectée, si vous votez le texte, sera réutilisée à l'usage de square, donc un usage public, et de par la loi, elle devient alors automatiquement une partie du domaine public. Autrement dit, même si on ne faisait rien aujourd'hui, la désaffectation de cette parcelle ne durera que le temps des travaux puisque, vous l'avez vu dans le projet, rien n'est prévu sur cette parcelle.

Néanmoins, afin que cela soit plus clair, j'ai proposé à Monsieur le Président, par lettre, que nous ajoutions, si vous en êtes d'accord Monsieur le rapporteur, Mesdames et Messieurs les élus, un deuxième alinéa ou un troisième au texte du projet de loi pour dire :

« La parcelle numéro 4 figurant sous teinte orangée au plan parcellaire C2014-0810 daté du 28 mai 2014 à l'échelle du 1/250^{ème} d'une superficie de 1355 m² devra être, une fois l'opération immobilière réalisée, affectée à l'usage du public, notamment sous la forme d'un square. »

C'est clairement le retour dans le domaine public de cette parcelle et forcément si dans dix ans, vingt ans il y a un projet sur le square, une loi de désaffectation sera nécessaire pour réaliser cette éventuelle opération que le Gouvernement n'a pas du tout dans ses cartons aujourd'hui. Le Gouvernement a même tenu, j'y ai veillé personnellement, à ce que le square soit maintenu et que l'on garde cet aspect très agréable de l'entrée de ville.

En concluant mon intervention, je voudrais au nom du Gouvernement Princier et sous réserve d'échanges que nous allons avoir, vous faire part ce soir de ma satisfaction pour le bon aboutissement de ce projet et pour le vote positif qui va, je le pense, intervenir. Cette loi de désaffectation va permettre la réalisation d'un projet exceptionnel dont le programme recueille l'adhésion, je pense unanime, des élus et qui va nous doter en son sein d'équipements publics d'envergure

de 156 logements domaniaux nouveaux dans la partie la plus privilégiée de ce site.

Je ne peux que m'en réjouir.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Monsieur le Ministre.

Je vais donner la parole à Monsieur CLERISSI qui a été le rapporteur de ce projet de loi.

M. Philippe CLERISSI.- Merci, Monsieur le Président.

Merci, Monsieur le Ministre, de votre réponse. Plusieurs choses évidemment.

En ce qui concerne l'amendement d'ajout, nous en prenons note, c'est un amendement qui est assez complet et détaillé. Sur la parcelle, à partir des plans communiqués et des projections, nous nous sommes aperçus qu'il y avait sur la partie Ouest de l'ensemble de la réalisation une partie conséquente de plus de 1.300 m², un square, qui ressemblait étrangement à une réserve foncière.

Aujourd'hui, vous nous apportez des garanties nous affirmant que, effectivement, ce terrain est désaffecté puisque vous avez besoin du tréfonds pour réaliser les parkings, nous en avons bien pris note, cet amendement vient renforcer le dispositif législatif qui fait qu'*a priori* nous sommes pratiquement sûrs de ne pas avoir de mauvaise surprise dans les années à venir, donc, dont acte...

M. le Président.- Pardon, Monsieur CLERISSI de vous couper mais ce square de 1.350 m², par les engagements, ce soir, du Ministre d'Etat, est réintégré au domaine public. Il est donc rendu inaliénable.

M. Philippe CLERISSI.- C'est ce que nous avons demandé et ce soir je pense que nous pouvons être satisfaits de votre réponse.

En ce qui concerne les garanties apportées par le promoteur, effectivement, les lettres de confort qui sont des lettres d'une banque qui témoigne du patrimoine du promoteur, en aucun cas ne sont des garanties et elles ne peuvent pas nous satisfaire. Nous espérons donc, en ce qui concerne les garanties, comme vous l'avez précisé et vous vous y êtes engagés, qu'au moment des signatures des contrats, nous aurons

vraiment la garantie que les travaux soient achevés et que l'Etat n'apportera pas une contribution quelle qu'elle soit pour achever ces travaux si d'aventure un problème arrivait avec ce promoteur. Pour cela, encore une fois, nous vous faisons confiance.

En ce qui concerne l'obligation d'avoir des recours à des sociétés monégasques, le promoteur pour la Tour Odéon nous a posé problème dans la mesure où il a délégué l'ensemble de l'opération à un opérateur. Cet opérateur a délégué une partie de la construction à des entreprises qui sont des entreprises bien souvent étrangères, ces entreprises étrangères, il les a étranglées avec des devis très très serrés, certaines ont fait faillite... je pense que l'on ne veut pas revivre cette situation. C'est pour cette raison que nous vous avons, là aussi, demandé de nous donner des garanties, vous le faites, vous vous engagez sur des sanctions pécuniaires si d'aventure les choses se passaient mal. On sera très vigilant, on vous demandera des points d'étape pour savoir si tout se passe correctement et tel que nous l'avons voulu.

Concernant la partie circulation, vous nous en avez dit ce soir plus que depuis que vous êtes arrivé ici dans cet hémicycle...

M. le Président.-... Pour ce quartier !

M. Philippe CLERISSI.- ... nous sommes arrivés à la partie Est, on a embrayé sur la partie Ouest et finalement... effectivement, je parle des négociations que vous menez avec les autorités françaises. Dans le rapport, je parlais de la partie Est et pour cette partie Est on vous avait questionné, ce sont les questions que la commission avait posées et auxquelles vos services ont répondu en disant : « *on vous confirme qu'actuellement, aucune négociation n'est en route avec les autorités françaises du côté de Roquebrune Cap-Martin* » et aujourd'hui vous nous apportez des éléments de réponse en disant qu'en effet vous avez des idées et en plus ça va loin... donc, dont acte là aussi.

D'autant plus que non seulement on a ce projet Testimonio II, mais dans ce quartier et pas si loin, on a la Tour Odéon et on aura Annonciade II. Tout cela est lié, il va falloir s'y mettre. Donc on attend, encore une fois, en juillet, lors de la Commission Plénière d'Etude pour avoir un schéma complet de circulation.

En ce qui concerne l'Ecole Internationale, nous savons très bien que cela apporte énormément à la Principauté en termes d'attractivité pour les arrivants

étrangers. Une école internationale réputée, 700 places supplémentaires, et savoir si elle va conserver ses locaux sur le Quai Antoine 1^{er}, je n'en sais rien. Mais comprenez-nous aussi, le loyer indiqué lors de la première mouture ne convenait pas ! A partir du moment où existent des tarifs pour les locaux domaniaux, ils doivent être appliqués à tout le monde. Voilà ce que pensaient les élus.

Pour ce qui est du projet proprement dit, je voudrais souligner que lorsque je me suis marié, il y a très longtemps, on m'a attribué un appartement dans un immeuble de la rue de la Colle, vous voyez cet immeuble qui a été démolit tellement il était beau, appartement en entresol, j'y suis resté quatre ans et je trouvais cela extraordinaire. Donc, vous voyez où nous en sommes arrivés aujourd'hui et où les Monégasques sont logés. Les Monégasques sont logés avenue Princesse Grace ou boulevard du Larvotto, ce sont les quartiers les plus beaux de Monaco et on le disait, peut-être une des avenues les plus chères du monde ! Alors, le projet est pratiquement idyllique... Les Monégasques sont logés dans la Tour Odéon, la Tour est orientée plein Sud, il y a 1.123 places de parking, il y a une crèche de 50 berceaux, une Ecole Internationale, je n'y reviens pas... c'est presque un paradoxe ! Aujourd'hui on se demande si cela n'est pas trop bien négocié parce que finalement le promoteur doit se débrouiller avec le socle. Je comprends aussi mes collègues qui vont intervenir tout à l'heure, on veut des immeubles pour les Monégasques, on veut qu'ils soient bien situés, on veut éviter la ghettoïsation comme c'était le cas dans les années 80, tout cela va dans le bon sens mais on est aussi soucieux des deniers de l'Etat et c'est pour cela que nous avons demandé toutes ces garanties.

J'anticipe sur ce que vont dire mes collègues mais sachez que moi, dans l'état actuel des choses et en fonction des réponses que vous allez apporter, je voterai sans état d'âme ce projet.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Monsieur CLERISSI.

La discussion est donc ouverte, qui souhaite prendre la parole ?

M. Marc BURINI.- Merci, Monsieur le Président.

J'aimerais faire trois remarques car il me semble important de s'arrêter sur la désaffectation d'un de nos derniers « barils de pétrole » à savoir plus de

8000 m² de terrain appartenant au domaine public de l'Etat.

Si cette loi venait à être votée, une partie de nos terrains publics serait cédée à un groupe de promoteurs privés. D'après les informations fournies par le Gouvernement, les parcelles de terrains cédées aux promoteurs privés et les droits à bâtir y afférents sont estimées à 209 M€ T.T.C., soit le coût estimé de réalisation de la partie publique ou, pour le dire autrement, le prix de vente des terrains représentant l'emprise du projet privé est de 209 M€.

Le Gouvernement a décidé, dès le début, de ne pas faire réaliser sur les deniers de l'Etat la construction des bâtiments publics en choisissant de faire exécuter ces travaux par le biais d'une opération mixte qui se concrétisera par la signature d'un contrat public-privé. Ce type de montage fut donc retenu dans le but de transférer la charge des travaux à un opérateur privé en échange de terrains et de droits à bâtir.

Concernant cette opération, par lettre du 27 mai, vous écriviez, Monsieur le Ministre : « *pour ce qui concerne son montage, je rappelle que celui-ci a été réalisé avec un objectif essentiel à savoir permettre si possible (sic) la réalisation de logements domaniaux et d'équipements d'intérêt public en contrepartie de mètres carrés apportés à un promoteur pour assurer sa rémunération* ». Je ne suis absolument pas d'accord avec cette tournure ! C'est le promoteur qui doit assurer les constructions publiques en contrepartie des terrains cédés et donc assurer notre rémunération. Non l'inverse.

En réalité, la viabilité économique, le succès et les conditions de l'opération privées ne nous concernent pas car seule importe la garantie d'achèvement qui permettra de financer la construction des bâtiments publics revenant à l'Etat et décrits de façon détaillée par le rapporteur.

Pour être encore plus clair, je n'attends pas et nous ne devons en aucun cas attendre que la vente et le succès commercial des logements privés assurent le financement de la partie publique – c'est à dire le paiement du prix des terrains – et encore moins en soit une condition *sine qua none*. En revanche, étant donné l'importance d'intérêt national que revêt la partie publique – je pense évidemment aux logements de nos compatriotes, à la crèche... – il me semblait légitime que la Représentation Nationale fût assurée du respect de la réalisation et des délais de l'opération et donc du paiement du prix.

Ce risque d'inexécution que le Gouvernement ne semble pas craindre, aurait pu être levé en produisant une ou plusieurs lettres d'intention émanant d'établissements financiers garantissant la bonne fin des travaux. Ces engagements auraient été, bien évidemment, subordonnés au vote de la loi. Cela aurait apporté un degré raisonnable de certitude au Conseil National.

Je suis extrêmement étonné que le Gouvernement qui est bien au-delà de la phase de négociation, et afin de se prémunir de toutes déconvenues et rasséréner notre Assemblée, ne soit pas encore en possession de tels engagements. Cela est d'autant plus étonnant que le promoteur aura recours à l'emprunt à hauteur de plus de 80 % pour financer l'ensemble de l'opération, estimée selon l'Exécutif, à 480 M€.

Or, nous n'avons obtenu de la part du Gouvernement que des lettres bancaires de notoriété, lesquelles ne sauraient constituer un engagement garantissant l'exécution de l'obligation des promoteurs. Ces lettres ne font qu'établir qu'une relation d'affaires existe entre ces banques et les impétrants. C'est tout.

Enfin, je pense que nous aurions pu réaliser nous-même ce projet, la charge sur cinq ans me paraissant soutenable pour le Budget de l'Etat. Cela nous aurait permis d'accroître la partie publique.

En revanche, nous aurions pu, pour d'autres projets, épargner les deniers publics. Vous citez, Monsieur le Ministre, le tunnel descendant (plus de 100 M€), dont la réalisation et l'exploitation auraient pu être confiées à une société privée spécialisée dans la gestion et l'exécution de ce type d'ouvrage.

Ma deuxième remarque porte sur le plan d'urbanisme. En effet, encore une fois, une opération immobilière de grande envergure est envisagée à l'entrée Est de la Principauté sans que soit défini un schéma de circulation tant en amont qu'en aval.

En amont, c'est-à-dire à l'entrée Est, nous ne maîtrisons ni le flux de circulation ni l'accès à notre territoire puisque, de l'aveu du Gouvernement, je cite, « *les nombreuses réflexions... se sont jusqu'à présent toutes heurtées aux dispositions de la « loi littoral » en France concernant l'encadrement de la réalisation de voies nouvelles* ». A ce titre j'encourage le Gouvernement à se rapprocher non seulement des communes limitrophes mais aussi de l'Etat français afin de trouver au plus vite des solutions politiques à des problèmes qui entravent nos intérêts économiques communs. Parce que nous ne sommes pas qu'une commune, nous sommes aussi un Etat.

En aval, une fois que l'on aura réussi à atteindre l'entrée du parking dit « relais » de 700 places, non sans avoir franchi sans peine la frontière, l'acheminement des usagers du parking me fait craindre un incessant ballet de bus alors que nous aurions pu, depuis que nous étudions ce projet, réfléchir enfin à une solution de transport en site propre et actualiser notre plan d'urbanisme qui a près de quinze ans.

Ma dernière remarque porte sur l'Ecole Internationale. Afin de lever toute ambiguïté, je tiens à rappeler que j'ai toujours été favorable à la création et au développement de cette école permettant d'attirer des résidents souhaitant s'établir à Monaco avec leur famille. Mais je rappelle ici que cette école, comme l'a écrit le Gouvernement dans une de ses réponses à la Commission des Finances et de l'Economie Nationale, je cite, « *intègre la partie du projet relevant de l'intérêt public* ». Cette école sera financée, je le rappelle, par des deniers publics à hauteur de 63 M€. Il faut aussi préciser qu'elle sera livrée finie, ce qui n'est pas neutre pour le futur locataire, lequel a un statut d'association à but non lucratif. Si le Conseil National n'a pas eu connaissance des détails de la convention fixant les modalités de mise à disposition de ces locaux, le Gouvernement nous a indiqué qu'il envisageait un loyer très en deçà des prix pratiqués pour les locataires du secteur domanial, soit environ 160 € le mètre carré. Si tel était le cas, je considérerais que cette association bénéficie de concours publics. A cet égard et en vertu de la loi n° 1.355 concernant les associations et considérant que cette dernière poursuit « un but d'intérêt général, ou dont l'activité concourt à une mission de service public » selon son article 15, cette association devrait être agréée. Ainsi, si elle devait recevoir des fonds publics, elle devrait se conformer à l'article 18 de la loi et remettre « chaque année au Ministre d'Etat un rapport d'activité et un rapport financier, ainsi que les documents justificatifs des opérations effectuées ».

Afin d'éviter de nouvelles subventions, le Gouvernement – j'en ai pris note et je l'espère – doit établir dès la signature de la convention d'occupation un loyer conforme au prix du marché des locaux domaniaux dans du neuf fini.

Je conclurai par votre courrier en date du 3 juin, dans lequel vous écriviez, Monsieur le Ministre, « *... que l'Etat exigera au moment de la signature la fourniture de garanties de bonne fin lui apportant toutes les assurances nécessaires et l'absolue certitude de la terminaison de cette opération dans les délais prescrits* ». A l'instar du Gouvernement, j'exigeais moi-même cette « absolue certitude » pour mes

compatriotes afin d'exprimer mon vote. Ne l'ayant pas obtenue, je ne peux décevement pas me prononcer en faveur de ce projet de loi.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Monsieur BURINI.

Je vous en prie, Monsieur le Ministre.

M. le Ministre d'Etat.- Je ne vais pas reprendre les arguments qui étaient contenus dans ma réponse, sauf peut-être pour dire deux choses. La première c'est que, Monsieur BURINI, vous connaissez mieux le milieu bancaire que moi et je ne crois pas que des banques puissent à l'avance calculer un plan de financement d'un chantier comme cela uniquement pour le plaisir en mettant : « sous réserve ou sous condition que la loi de désaffectation soit votée » ! L'engagement du Gouvernement est clair, le Gouvernement ne signera pas s'il n'a pas cette garantie des banques. Lorsque je dis cela, je ne dis pas que des paroles verbales, il y a un compte rendu, je l'ai écrit, donc c'est clair.

Deuxièmement, Monsieur BURINI, vous ne pouvez pas dire que l'Etat va payer 63 M€ l'Ecole Internationale ! L'Etat ne paie pas 63 M€ or, vous avez dit que l'Etat payait 63 M€, alors je me permets de corriger ce point.

M. Marc BURINI.- Bien sûr, alors la première remarque, si les banques ne connaissent pas encore la nature du financement et le montant des travaux c'est assez grave parce que cela veut dire que nous non plus et nous sommes en droit de nous demander comment on a pu calculer une contrepartie de 209 M€. Evidemment qu'une banque pourrait très bien faire une lettre d'intention sous condition suspensive sans mettre le montant mais en garantissant la bonne fin des travaux de l'opération. Lorsque je dis que l'Etat paie 63 M€ l'école, évidemment, puisque dans ces 209 M€ qui est le prix de vente des terrains à la partie privée, en fait au lieu de prendre l'argent puisqu'on aurait pu vendre ces terrains pour 209 M€ : c'est le prix qui a été retenu par le Gouvernement. Mais au lieu de prendre ces 209 M€ on fait construire pour 209 M€. Dans ces 209 M€ il y a bien 63 M€ qui sont dévolus à l'école ! Donc, ce sont bien des deniers publics qui servent à la construction de cette école...

M. le Président.- Monsieur PASQUIER.

M. Bernard PASQUIER.- Merci, Monsieur le Président.

Je voudrais d'abord vous promettre que je n'ai pas échangé mon intervention avec celle de M. BURINI, parce que j'ai trouvé quand même pas mal de ressemblances entre les deux, donc excusez-moi si je répète ce qu'il a dit.

Le rapporteur l'a correctement souligné et le Ministre l'a confirmé, ce projet de désaffectation est exceptionnel à plusieurs titres.

Par son ampleur d'abord (8.400 m²) on parle de presque un hectare ici, et pour l'importance des bâtiments publics qui seront construits : 156 appartements domaniaux, une crèche de 50 berceaux, un parking de 1.123 places, et une école internationale de 700 élèves, le tout représentant 65 % de l'assiette des terrains.

J'ai trois observations :

Concernant les coûts tout d'abord.

Le coût total du projet varie selon les documents du Gouvernement : 360 M€, je suppose que c'est hors taxes et 480 M€ T.T.C. selon les différents documents du Gouvernement. On nous dit que le projet ne coûtera pas un sou au budget de l'Etat, je voudrais que les Monégasques qui nous suivent en direct ce soir comprennent bien que par cette désaffectation, l'Etat vend des mètres carrés à un promoteur. Au lieu de payer pour ces mètres carrés en liquide, le promoteur construit les équipements publics que j'ai mentionnés. Donc quand on dit que cela ne coûte rien à l'Etat, cela revient à dire, bien sûr, que les mètres carrés que nous vendons ne valent rien, ce n'est pas ma vision des choses, franchement et je ne crois pas que ce soit celle de M. BURINI non plus. Ni celle du promoteur assurément, puisque celui-ci assurera, je l'espère pour lui, la rentabilité de l'opération par la vente des appartements et bureaux privés qu'il aura construits sur les mètres carrés que nous lui vendons.

Concernant l'Ecole Internationale, le Gouvernement a indiqué et je vous ai entendu, Monsieur le Ministre, vous avez corrigé, le loyer serait fixé à 160 € le mètre carré pour un prix de construction de 63 M€. C'est bien de l'argent public, Monsieur le Ministre, je suis tout à fait de l'avis de M. BURINI, pour une surface de 5.550 m² pour 700 élèves, c'est beaucoup. Je vous ai entendu, il n'y aura pas de subvention. Alors, s'il

y a une subvention, qu'elle est la contrepartie ? On verra bien à quel loyer vous allez arriver.

Comprenez-moi bien. Je crois que la présence d'une école internationale (c'est-à-dire en langue anglaise) est un atout majeur pour l'attractivité de notre pays, mais vu que les pouvoirs publics n'ont pas leur mot à dire sur le contenu et la qualité de l'enseignement, je ne comprends pas pourquoi nous leur faisons ce cadeau sous forme de subvention.

Soit cette Ecole Internationale continue à être gérée comme bon lui semble et doit s'acquitter des loyers pratiqués dans le domaine commercial, soit nous lui octroyons une subvention et elle doit répondre à certains critères.

Car c'est bien là que le bât blesse. L'enseignement prodigué à l'Ecole Internationale de Monaco est-il vraiment haut de gamme ? Car c'est comme cela que nous allons attirer de nouveaux résidents fortunés, l'existence d'une éducation de première qualité pour leurs enfants étant un élément déterminant dans le choix de venir s'installer à Monaco, il ne suffit pas d'avoir une école qui prodigue ses cours en anglais, encore faut-il que l'enseignement fourni soit reconnu de première qualité internationalement.

Permettez-moi de vous suggérer, Monsieur le Ministre, de faire entrer cet élément dans vos négociations sur le loyer avec l'Ecole Internationale de Monaco. Je ne serais pas vraiment opposé à une subvention si l'école venait à s'appeler *Eaton International School of Monaco*, ou bien *Harvard International School of Monaco*, pour ne citer que deux exemples. Pour utiliser leur nom et défendre leur réputation, ces institutions se chargeraient d'assurer le contrôle de la qualité de l'enseignement. Je suis certain que nos Ambassadeurs au Royaume-Uni et aux Etats-Unis d'Amérique seraient disposés à faciliter les contacts avec des universités de premier plan dans ces pays.

Enfin, concernant le montage financier.

Je voudrais ici vous faire part de mon scepticisme. Non pas que je sois en désaccord avec le montage financier proposé, mais parce que j'ai des doutes quant à sa réalisation, en fin de compte.

Ne m'en veuillez pas. Après tout, nous avons un précédent avec le même promoteur et un montage financier quelque peu différent en ce qui concerne la Tour Odéon, et je continue de penser que les risques assumés par l'Etat ont été sans commune mesure avec les profits réalisés par celui-ci dans l'opération Odéon.

Je ne voudrais pas que l'histoire se répète. Se tromper une fois est acceptable, se tromper deux fois relève de la faute. D'autant plus que la garantie bancaire promise par le promoteur tarde à venir.

Rappelons quand même que celui-ci prévoit de financer l'opération à hauteur de 81,25 % par des emprunts bancaires (soit 390 M€) et les documents bancaires fournis jusqu'à présent, pardonnez-moi, sont une vaste plaisanterie. Essayer de nous faire croire que ces documents, qui disent en substance, « tout le monde il est beau, tout le monde il est gentil » constituent une garantie bancaire en bonne et due forme est un manque de respect à l'intelligence des Conseillers Nationaux. Vous ayant écouté attentivement, Monsieur le Ministre, mon appréciation est un peu sévère parce que j'ai compris que vous non plus ne pensez pas que ces documents fournis constituent une garantie. J'ai bien pris note aussi de l'engagement formel du Gouvernement qu'il n'apportera aucune garantie directe ou indirecte (je suppose que l'indirect fait référence au Fonds de Réserve Constitutionnel à l'opération et qu'il exigera au moment de la signature du contrat la fourniture de garantie de bonne fin.

La fourniture d'une telle garantie aujourd'hui m'aurait permis de voter en faveur de ce projet de loi. L'introduction d'une clause suspensive liée à l'obtention d'une telle garantie m'aurait aussi permis de voter en faveur de ce projet de loi, mais on m'informe qu'une clause suspensive n'est pas possible ... je ne comprends pas vraiment pourquoi, mais je mets volontiers cela sur le compte de mon autisme.

« Chat échaudé craint l'eau froide ».

Merci, Monsieur le Président.

M. le Président.- Merci, Monsieur PASQUIER.

Oui, Monsieur CLERISSI.

M. Philippe CLERISSI.- Je voulais juste répondre à Monsieur PASQUIER, en ce qui concerne l'Ecole Internationale – mais je crois que nous sommes tout à fait d'accord – qui regrette que les loyers s'élèvent à 160 € le mètre carré, c'est ce que vous avez dit, mais le Ministre d'Etat nous a donné des garanties aujourd'hui, disant qu'il acceptait de se calquer sur ce qui est fait par l'Administration des Domaines pour ce qui concerne les locaux commerciaux domaniaux et ce n'est pas du tout ce montant-là. Donc, s'il n'y a pas de subvention et si les loyers de l'Ecole

Internationale sont calés sur ce qui se pratique pour les locaux à usage de bureaux, moi je n'ai pas grand-chose à dire. C'est ce que Monsieur le Ministre a dit et donc je le retiens.

M. le Président.- Oui, Monsieur PASQUIER.

M. Bernard PASQUIER.- Alors, je suis d'accord avec vous, Monsieur CLERISSI. Si l'école paie un loyer dit « commercial », elle peut alors gérer comme bon lui semble. Maintenant, Monsieur le Ministre indique qu'il est effectivement son intention d'avoir un loyer sur des bases commerciales... pour danser il faut y être deux... est-ce que l'Ecole Internationale va accepter cela ou pas ? Moi je vais attendre de voir, mais effectivement si c'est commercial je n'ai aucun problème, ce n'est bien entendu pas le problème principal.

M. le Président.- Merci.

La parole est à Monsieur ROBINO.

M. Christophe ROBINO.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement, chers collègues,

Je ne souhaite pas reprendre l'ensemble des points qui ont été discutés à l'occasion de la lecture du rapport sur le projet de loi n° 927 prononçant la désaffectation de parcelles de terrain dépendant du domaine public de l'Etat en vue de la construction d'un projet immobilier par un promoteur privé choisi par le Gouvernement.

Je ne ferai pas non plus l'énumération de l'ensemble des points positifs dudit projet, ils ont été largement rappelés.

Je prends note, Monsieur le Ministre, et je vous en fais crédit, des réponses et des assurances que vous nous avez données concernant notamment le financement, le bon achèvement du projet ou encore le respect de la priorité nationale.

Pour ma part, à la lumière de nos échanges je voterai conformément à mes engagements en faveur des Monégasques et je voterai donc pour ce projet.

M. le Président.- Merci, Monsieur ROBINO.

Qui souhaite s'exprimer ?

Monsieur CROVETTO, je vous en prie.

M. Thierry CROVETTO.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement, mes chers collègues.

Dans une loi de désaffectation, il y a deux aspects à analyser pour se prononcer :

- D'une part l'intérêt général et l'utilité publique ;

- D'autre part le côté patrimonial et financier pour l'Etat.

Nous devons être d'autant plus prudents que les terrains disponibles en Principauté se raréfient, et que malheureusement les recettes fiscales provenant de l'immobilier restent prépondérantes pour la Principauté.

De plus, il y a encore une pénurie, notamment qualitative, de logements pour nos compatriotes, comme l'attestent les résultats des dernières commissions d'attributions.

Concernant l'utilité publique, le projet de Testimonio 2 offrira plus de 150 logements domaniaux, une crèche, de nouveaux locaux pour l'Ecole Internationale et un parking public.

En ce qui concerne le côté patrimonial, on peut se réjouir de la valorisation des terrains de l'Etat, et vous nous avez donné des garanties que les deniers de l'Etat ne seraient pas engagés, comme cela a été le cas pour la tour Odéon.

Concernant la priorité nationale pour les sous-traitants c'est un point qui nous tient également à cœur comme vous le savez ! J'espère que les sanctions prévues en cas de non-respect du cahier des charges seront réellement dissuasives et appliquées si besoin...

Le dernier point était le retour du square dans le domaine public après la réalisation des travaux. Vous nous avez répondu.

Pour ma part j'estime que vous avez répondu aux principaux points d'inquiétude que je pouvais avoir, par vos engagements ce soir, et parce que j'estime que l'opération est bonne pour Monaco et pour les Monégasques, je voterai ce texte de désaffectation.

M. le Président.- Merci, Monsieur CROVETTO.

Qui souhaite prendre la parole ?

Monsieur RIT, nous vous écoutons.

M. Jacques RIT.- Merci, Monsieur le Président.

Une volonté très forte guide notre Institution, les débats d'hier résonnent encore dans cet hémicycle et en sont la caution :

Le Conseil National, dans son ensemble, s'il appelle à une modernisation de la lecture de notre Constitution, ne revendique pas d'extension de ses prérogatives. Le texte voté hier à une quasi-unanimité, et qui règle l'organisation et le fonctionnement de notre Assemblée, le montre clairement.

A l'inverse, le Conseil National entend voir respecter, dans toutes les acceptions du terme, le rôle important qui lui est conféré par l'article 33 des textes constitutionnels en tant que colégislateur, dans le cadre de la désaffectation d'un bien du domaine public de l'Etat.

Les deux textes qui sont à l'ordre du jour de cette Séance Publique donnent l'opportunité d'aborder un point fondamental en cette matière :

Deux types radicalement différents de désaffectation peuvent se présenter :

Celle où la partie du domaine public concernée par la désaffectation, représentant une fraction modeste de l'emprise globale d'un projet immobilier, est susceptible d'être, par le complément de surfaces qu'elle apporte à l'ensemble, la « pièce manquante du puzzle » qui valorise, dans des proportions parfois considérables, les potentialités de ce projet privé ou privé/public. C'est le cas de la désaffectation rue des Giroflées.

Celle où la partie du domaine public à désaffecter représente une fraction importante, voire l'intégralité de l'emprise du projet.

Testimonio, ou encore l'esplanade des pêcheurs, font partie de ces désaffectations du deuxième type, et ces dernières méritent toute notre attention.

En effet, elles permettent d'envisager très concrètement l'hypothèse alternative, sur ce type d'emprise foncière, de projets de construction ou d'aménagement financés par l'Etat, celui-ci restant seul bénéficiaire de la plus-value apportée par

l'opération. Et, fait non négligeable, le domaine public voit dans ce cas son intégrité respectée. Une désaffectation devenant bien sûr, dans ce cas, inutile.

Par ailleurs, la démarche que l'on est en droit d'attendre des représentants de l'Etat, dans ce type de projet de désaffectation, est véritablement celle de l'homme d'affaires ambitieux, plus que celle du bon père de famille. Les protagonistes en sont d'un côté l'Etat, de l'autre les promoteurs. Et l'objet de la transaction est bien l'échange de précieux mètres carrés de terrain public, la contrepartie pouvant être du terrain, de la surface bâtie, ou une somme d'argent.

Dans tous les cas, cette contre-valeur doit impérativement être négociée au cours le plus haut, et, compte tenu de l'appauvrissement de notre réserve foncière, en privilégiant le mètre carré plutôt qu'une soule.

Dans l'opération Testimonio, fort est de constater que le dossier présenté au Conseil National n'a pas été conforme aux attentes légitimes de ce dernier. Je ne perdrai pas de temps à rappeler les doléances du Conseil National quant au déroulé de l'affaire. D'une part, notre rapporteur vient de nous en parler et, d'autre part, cet état de fait est, en matière de désaffectation, devenu, par sa récurrence, une banalité. Par ailleurs, et sans plus m'étendre, je précise que je partage avec beaucoup de mes collègues une certaine perplexité quant à la question des garanties qui entourent le financement du projet. Je n'arrive d'ailleurs pas à chasser un certain refrain de mon esprit. Peut-être est-ce parce que, dans l'Antiquité, les Grecs se servaient d'un odéon pour le déroulement de leurs concours musicaux.

Mais les points suivants me semblent bien plus préoccupants :

Le manque d'éléments de comparaison avec les potentialités qui auraient pu ressortir d'un projet à financement exclusivement public, la totalité du foncier étant ici la propriété de l'Etat. Avec différentes hypothèses, en fonction de la part de réserves foncières conservées pour des usages futurs.

L'absence de présentation comptable, aussi détaillée que possible, construite comme un tableau juxtaposant recettes et dépenses, et permettant de vérifier l'existence d'un juste équilibre, dans le respect des intérêts de l'Etat et des acteurs privés.

Cette notion est pourtant indispensable dans une désaffectation du deuxième type. Et il n'y a rien à inventer dans ce domaine. Les procédures de

déclassement, dans le pays voisin, passent bien par l'application de la méthode du « compte à rebours » à l'établissement d'un bilan promoteur ou d'un bilan d'aménagement, le tout corrélé aux principes de comparaison. Et même si ces bilans détaillés existent, le Conseil National n'en a jamais connaissance dans leur intégralité.

Enfin, et je dirais comme toujours, peu ou pas de documents fournis au sujet de l'étude d'impact, et des coûts générés par la résolution future des éventuels problèmes soulevés par cette étude.

Quand vous connaissez, Monsieur le Ministre, l'attention, justifiée, que portent les élus à la manière dont ils entendent voir traiter notre Fonds de Réserve Constitutionnel, vous pouvez imaginer leur position quant à ce que j'appellerai le « fonds de réserve foncier » de Monaco. Cette position me paraît plus proche d'un souhait de sanctuarisation que d'une humeur de braderie.

La conclusion de ces considérations, en mon for intérieur, est la suivante :

La création de logements domaniaux en nombre suffisant est une cause d'intérêt public, et un paramètre important de la stabilité sociale de notre Etat.

La préservation attentive et responsable des derniers mètres carrés de sol public est également une cause d'intérêt public.

Le mètre carré de sol public est la matière première indispensable à la création de logements domaniaux.

La désaffectation de mètres carrés appartenant au domaine public a été, et est encore, l'additif qui, bien que raréfié, dope le rendement du fioul indispensable au moteur économique de l'Etat monégasque.

Nous avons là quatre variables d'une équation que les Conseillers Nationaux, en leur âme et conscience, et au-delà de tout clivage politique, sont susceptibles de résoudre en obtenant des résultats sensiblement divergents.

Ces divergences ne sont en aucun cas choquantes. Elles sont essentiellement en rapport avec la valeur relative que l'on accorde, dans l'effet recherché, à la notion du court, du moyen ou du long terme. Et le vote d'une loi de désaffectation est un terrain propice à l'expression de ces nuances.

Loin de créer des lignes de fracture dans une majorité, ces nuances sont l'expression de la richesse d'un débat interne. Au sein d'une union politique de

20 élus, la voie de la démocratie doit être la résultante de la majorité des avis exprimés par chacun. Elle ne doit jamais être la sentence prononcée par la voix de synthèse de cette chambre forte de la liberté d'opinion que l'on nomme « consignes de vote ».

Pour les raisons que je viens d'exprimer, en mon âme et conscience, fidèle à l'esprit de la majorité à laquelle j'appartiens, et en vertu du respect de la liberté d'opinion de chacun de ses membres, qui est une de ses valeurs fondatrices, je voterai contre ce projet de loi.

M. le Président.- Merci, Monsieur RIT.

La parole est à Madame FRESKO-ROLFO.

Mme Béatrice FRESKO-ROLFO.- Monsieur le Ministre, Madame et Messieurs les Conseillers de Gouvernement, chers collègues.

Je vais faire une petite parenthèse. Dans votre réponse, Monsieur le Ministre, vous avez parlé d'un responsable politique en disant « j'aurais envie de lui dire » eh bien moi je souhaiterais que vous le lui disiez.....

M. le Ministre d'Etat.- C'est déjà fait.

Mme Béatrice FRESKO-ROLFO.- Dans son rapport, Monsieur CLERISSI nous a donné l'historique de ce projet de loi, je ne reviendrai donc pas sur le long parcours de ce texte.

Vous me permettrez de me concentrer sur les motivations de mon vote.

Je dois vous dire avec clarté que j'éprouve des doutes, Monsieur le Ministre, sur un certain nombre de points dans ce projet :

- sa sécurité financière, me faisant craindre une opération bancaire ;

- la désaffectation d'une parcelle qui aurait pu à terme se trouver au centre d'une affaire privée et donc une destination différente de celle pour laquelle j'aurais voté.

D'un autre côté, plusieurs raisons obligent presque à se satisfaire de cet ensemble.

Tout d'abord parce que l'Ecole Internationale de Monaco devrait enfin trouver, moyennant un loyer, des locaux qui correspondent au nombre d'écoliers qui la fréquentent. Je tiens à m'en expliquer. L'Ecole Internationale est un rouage essentiel de l'attractivité de Monaco pour l'accueil de ses résidents. Or ces résidents participent à l'essor de Monaco et à sa croissance économique, cela permettant à l'Etat d'aider de manière substantielle nos compatriotes. En revanche, je serai vigilante sur les conditions financières de cette location.

Une crèche de 50 berceaux pour nos bambins, dans un quartier densément habité exauce une partie de mes vœux. L'accueil des plus petits est une nécessité pour nos compatriotes et nos résidents.

La dernière raison et non la moindre, la livraison de près de 160 logements pour nos compatriotes qui répondra aux attentes de la population monégasque. Il faudra tout de même veiller à ce que les appartements proposés ne soient pas biscornus comme certains appartements de la Tour Odéon, refusés, car impossible d'y mettre un meuble de manière adéquate. Vigilance aussi sur le montant des charges qui sera demandé à nos nationaux.

Vous l'aurez compris, Monsieur le Ministre, le doute m'assaille.

Je souhaite qu'il soit bien clair, que le choix de l'opérateur, la sécurité financière du projet sont de votre seule responsabilité, nous avons été mis devant le fait accompli comme vous l'a indiqué le rapporteur. On peut regretter la méthode.

J'engage le Gouvernement à être vigilant sur la priorité qui doit être donnée à nos entreprises monégasques dans l'obtention des marchés liés à cette construction.

Les raisons évoquées plus haut (logement, crèche, école), ainsi que la qualité du projet qui se résume par la garantie de la préservation des sources et la promesse de nombreuses places de parking me font pencher vers un vote positif.

Je voudrais tout de même insister sur un dernier point : il paraît essentiel que toutes les parcelles désaffectées soient bien destinées dans le futur à l'usage public, (sauf pour la partie privée de ce projet), condition à laquelle vous avez répondu favorablement par un courrier daté du 27 mai 2015. Gageons que cette promesse sera tenue, puisque cet engagement se trouve inscrit dans le projet de loi avec cet amendement.

Voilà pourquoi, donc, je voterai favorablement cette désaffectation.

Merci.

M. le Président.- Merci, Madame FRESKO-ROLFO.

La parole est à Monsieur FICINI.

M. Alain FICINI.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers, chers collègues,

Je crois que sur cette loi de désaffectation tout a été dit, dernière réserve foncière de l'Etat, choix du promoteur, communication sur le choix du promoteur, garanties financières, priorité nationale pour les entreprises monégasques, circulation et j'en passe...

Mais revenons à l'essentiel, le projet en lui-même.

Peut-on se passer d'une crèche dans ce quartier plutôt pauvre en infrastructures ? Ma réponse est non.

Peut-on s'interroger sur la mise à disposition de locaux dignes de l'Ecole Internationale qui je le rappelle est un pôle d'attractivité important de la Principauté ? Ma réponse est encore non.

Compte tenu des difficultés de circulation intramuros, peut-on se priver de 1123 places de parking à l'entrée Est de notre pays ? Ma réponse est toujours non.

Pour terminer, et j'ai gardé le plus important pour la fin, en raison de cette pénurie sempiternelle de logements domaniaux à laquelle nous devons toujours faire face, peut-on se priver de 156 logements domaniaux, qui viendront à la suite de l'opération L'Engelin ?

Je vous laisse deviner ma réponse.

Merci.

M. le Président.- Merci, Monsieur FICINI.

La parole est à Monsieur ROBILLON.

M. Jean-François ROBILLON.- Merci, Monsieur le Président.

Je vais être moi aussi très rapide. On a rappelé tout à l'heure que ce dossier est vieux de plus de 10 ans et je me souviens que plusieurs dans cet hémicycle ont voté contre la première proposition qui avait été faite en 2006 et je crois qu'on a très bien fait puisqu'on a quand même économisé des terrains de l'Etat pour valoriser le mieux possible.

Je ne reviendrai pas sur le compte des logements, des parkings de dissuasion, l'Ecole Internationale et autre. Mon propos ce soir est de rappeler qu'en décembre 2012, lors de la dernière séance budgétaire que j'ai présidée, j'ai eu la satisfaction d'entendre un engagement clair et précis du Ministre d'Etat sur une livraison de l'opération Testimonio II pour 2018/2019, concernant essentiellement les logements domaniaux.

Alors je dirais dépêchons-nous de faire taire les mauvaises langues dans cet hémicycle et transformons rapidement les engagements du Gouvernement et de ma majorité, ainsi les Monégasques verront que ma majorité ne les avait pas oubliés pour se loger.

Bien sûr, je voterai en faveur de ce projet de loi, en rappelant au Gouvernement ses engagements de délai et de refus de toute dépense publique sur cette opération.

M. le Président.- Merci, Monsieur ROBILLON.

La parole est à Madame ROUGAIGNON-VERNIN.

Mme Caroline ROUGAIGNON-VERNIN.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement, Monsieur le Président, chers collègues,

Loger les Monégasques oui, bien sûr, encore et toujours car nous n'avons pas le choix, et qu'il faut accompagner le rythme de la demande de logements domaniaux.

Chaque opération compte. Chaque projet est important et je dirais encore plus lorsqu'il comporte une partie domaniale.

De la même manière, chaque projet de loi de désaffectation est important. Comme nous l'avons rappelé l'an passé sur d'autres sujets, la désaffectation des parcelles est, avec le vote du budget, au cœur des attributions de la Haute Assemblée.

Nous devrions ce soir tous nous réjouir de permettre une nouvelle fois la construction de logements domaniaux. Sur ce plan-là je n'ai rien à dire de particulier si ce n'est de bien veiller à l'agencement des appartements qui seront livrés à nos compatriotes afin de ne pas reproduire des erreurs dont certains paient aujourd'hui le prix dans le nouveau cadre de vie de leur foyer.

Vous le savez je suis issue du monde de l'entreprise. Et lorsque j'étudie un projet, on me présente les garanties nécessaires à son fonctionnement et à son aboutissement complet. En tous points, opérationnel, économique, juridique et bien sûr financier.

Aujourd'hui, j'aurais souhaité être en pleine confiance, en totale connaissance des tenants et des aboutissants de ce projet. Mais je suis au regret de vous confirmer que ce n'est pas le cas. Et comme je ne me sens pas à l'aise par manque d'information je ne vais pas être en mesure de le voter.

Je prendrai sur ce vote une position médiane, entre d'une part la nécessité indiscutable du logement pour les Monégasques, celle d'un parking important à cet endroit de la Principauté, celle d'une crèche et de la relocalisation de l'Ecole Internationale, et d'autre part la retenue par rapport à un vote favorable qui ne reflèterait finalement pas mon état d'esprit ce soir.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci.

La parole est à Monsieur BOERI.

M. Daniel BOERI.- Merci, Monsieur le Président.

Je n'ai pas préparé d'intervention mais je viens en direct. Je crois qu'effectivement, l'intérêt général est bien compris. Ce qui est dans la théorie est totalement acceptable et en plus cela correspond assurément à des besoins pour les Monégasques, je ne reviens pas là-dessus, je crois que nous sommes tous d'accord.

Je voudrais simplement faire deux remarques.

La première, c'est que lorsqu'on parle de garantie si on oublie « garantie » il y a derrière « risque » et je crois que vraiment là-dessus nous n'avons pas à ce jour suffisamment de garanties. Nous vous faisons confiance, je vous fais confiance comme vous l'avez dit pour aller plus loin dans ces garanties mais, en même temps, je ne peux que penser « *too big to fail* » et je pense aussi à la Grèce.

Je dis que finalement il faut vraiment être prudent sur ce sujet-là, cela ne va pas m'empêcher de voter en faveur de ce projet de loi, mais je crois qu'il faut réellement une garantie pour le bon achèvement du chantier, cela me paraît totalement indispensable, parce qu'une fois qu'on aura mis le doigt dedans, ce sera difficile d'en sortir.

Le deuxième aspect, M. PASQUIER en a parlé, je reviens sur ce point, il se trouve que par hasard, je travaille sur les cent premières universités mondiales et je me dis que si l'université de Monaco doit être un secteur de l'activité, il faut vraiment, à un moment donné, qu'on se questionne : est-ce que c'est simplement une entreprise commerciale et auquel cas le loyer, effectivement, doit être relativement lié à cette performance commerciale, ou alors c'est vraiment un élément d'attractivité, alors la performance de l'école devrait pouvoir être maîtrisée afin qu'elle soit reconnue au niveau mondial puisque c'est ce que l'on vise.

Je compte sur le Gouvernement pour qu'il s'assure du risque.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci beaucoup, Monsieur BOERI.

La parole est à Monsieur POYET.

M. Thierry POYET.- Merci, Monsieur le Président.

En tout premier lieu, je n'ai aucune objection à considérer que le choix du prestataire incombe au Gouvernement, dès le moment où le cahier des charges a été soumis aux soumissionnaires, que les critères de choix ont été définis et *in fine*, que l'examen des offres, confrontés à ces critères, mette en évidence le choix, la solution à retenir.

Ce choix, réalisé par les Services de l'Etat et dont le Gouvernement doit assumer la responsabilité, s'impose à nous, mais pour autant, les élus consultés dans le cadre de la désaffectation de la parcelle de terrain ne peuvent se dédouaner d'une quelconque responsabilité en invoquant le partage des rôles que fixent nos Institutions. En effet, en cas de difficultés dans l'opération, on pourra toujours nous dire que nous avons été informés et que nous avons été bien passifs....

Alors justement, quelles pourraient être ces difficultés d'après moi ?

Sur le montage même du dossier, nous n'avons pas pu obtenir la copie de la garantie de bon achèvement des travaux, la garantie bancaire, mes collègues l'ont déjà évoqué.

Dans vos correspondances, Monsieur le Ministre, vous insistez sur la garantie d'achèvement dans les délais – mais plus que tout pour moi, c'est bien la capacité du promoteur à financer l'opération dans son intégralité. Le point névralgique de ce dossier est le coût nul pour le budget de l'Etat – et je ne reviens pas sur l'intervention de M. PASQUIER – l'opérateur devra financer l'opération publique par la promotion immobilière privée.

Aussi, toute difficulté dans la vente des logements situés dans la partie basse aura une incidence directe néfaste sur le projet. Crise immobilière ? Qualité des logements manquant d'attrait ? Qui peut nous prédire le futur ? Personne, nous le savons bien alors justement, autant prendre des garanties.

Notons au passage une situation particulière ! La partie privée est celle qui se trouve en partie basse – on aurait pu imaginer l'inverse. En dehors de la symbolique que je laisse à votre appréciation, il y a un pari : vendre la partie la moins noble, avec un impact minimisé sur la T.V.A. immobilière qui sera perçue, pour financer le besoin en logement pour les nationaux.

Comment expliquer aux Monégasques que rien ne nous garantit la viabilité financière de l'opération, au risque que cette dernière puisse ne pas se faire, alors qu'au même moment, notre capacité d'investissement n'a jamais été aussi forte ? J'espère que les prestations et les finitions ne seront pas revues à la baisse, en fonction de l'avancement des ventes de l'opération... Je voudrais que l'on puisse apporter des garanties à nos compatriotes, afin de pouvoir leur offrir des prestations de même nature que celles des immeubles du Magellan ou de Testimonio I.

Je ne voudrais pas ce soir, que nous vendions un rêve aux Monégasques. Moi, je ne veux pas que tout cela devienne un cauchemar ! Je veux de beaux appartements, bien faits, bien pensés, et pas ce que nous voyons actuellement dans la Tour Odéon, avec des chambres dont on n'arrive pas à faire aisément le tour du lit...

Alors, justement, comment assurer la garantie financière de bon achèvement ? Je voudrais citer le seul document d'une banque qui nous a été transmis, dernier paragraphe de la lettre, je cite : « *cette*

attestation... ne saurait valoir garantie de toute nature ». C'est clair, il n'y a rien à rajouter !

Je note avec satisfaction l'amendement sur le siège pour la situation du square et le besoin de recourir à une nouvelle désaffectation en cas d'une nouvelle opération.

Il faut saluer la création d'un parking de dissuasion mais je regrette qu'il soit sur le territoire de la Principauté de Monaco, et non pas dans les communes limitrophes, à l'entrée Est de Monaco. En général, la dissuasion c'est pour décourager de s'approcher, pas pour accueillir... Ce n'est donc que partie remise !

Je n'aborderai pas la circulation et le cadre de vie, vous connaissez mon point de vue sur ces aspects je l'ai déjà évoqué.

Parce que l'opération est exceptionnelle à plus d'un titre, comme l'a rappelé le rapporteur, parce que le logement est un sujet important et tendu actuellement faute d'anticipation, je ne peux me résoudre à justifier un vote positif par la contrainte ou le manque d'effort dans l'instruction de ce dossier.

Parce que je ne veux pas que l'opération soit un échec par un manque de travail préparatoire, le risque est trop grand, ce dossier mérite d'être travaillé dans le détail pour apporter aux élus les éléments de réponse demandés mais non communiqués à date.

Je voudrais m'adresser ce soir aux Monégasques pour leur dire que voter contre le projet de loi ce soir, ce n'est pas voter contre le logement mais voter contre le montage même de ce dossier, sur sa viabilité ou les risques qui pourraient subvenir en cas de défaillance du promoteur.

Il y avait d'autres solutions, elles ne nous ont pas été présentées, ce que je déplore.

Oui, je suis pour l'opération Testimonio mais pas à n'importe quel prix.

Merci.

M. le Président.- Merci, Monsieur POYET.

La parole est à Monsieur BOISSON.

M. Claude BOISSON.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Président, Monsieur le Ministre, j'ai l'impression de revivre une situation que nous avons

vécue il y a quelques mois lorsque nous procédions à la désaffectation d'une parcelle pour la S.B.M..

C'est-à-dire qu'au moment de l'étude, nous n'avions pas suffisamment d'éléments, pas suffisamment de certitudes pour voter le texte. C'était un peu le cas il y a quelques temps sur ce sujet, bien que, comme l'ont dit plusieurs collègues j'ai partagé tout à fait les avis du rapporteur, c'est un projet extraordinaire et je ne reviendrai pas sur tous les avantages, notamment en matière de circulation car si on se projette dans les sept à dix ans qui arrivent, nous allons avoir ce parking de dissuasion au Jardin Exotique et celui à l'Est de Monaco. Cela veut dire que l'on pourra peut-être se permettre de bloquer les pendulaires et les visiteurs dans ces parkings et avoir enfin une circulation satisfaisante en Principauté. Ce n'est pas utopique, nous ne sommes pas loin, malheureusement le temps passe très vite. Donc, je ne reviens pas sur tous les avantages.

Que s'est-il passé la dernière fois, Monsieur le Ministre, vous nous avez apporté des garanties sur le siège, nous vous avons fait confiance, je pense que l'on peut dire que l'opération de la S.B.M. a abouti quand même à des conclusions satisfaisantes et que, finalement, l'Etat a eu une procédure tout à fait convenable. Aujourd'hui, au-delà de l'étude, je pense que nous sommes dans le même schéma. Vous venez nous apporter sur le siège un certain nombre de garanties, je partage comme tous les autres collègues les mêmes inquiétudes mais dans le même état d'esprit, il faut vous faire confiance parce que, bien sûr vous l'avez dit, vous avez bien insisté en disant que l'Etat ne signera pas s'il n'a pas les garanties... je vous fais confiance et dans cet esprit-là, parce que je veux voir ce magnifique projet naître à l'Est de Monaco, je voterai ce projet.

M. le Président.- Merci, Monsieur BOISSON.

La parole est à Monsieur STEINER.

M. Christophe STEINER.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement, chers collègues.

Nous ne pouvons aborder l'examen de ce projet de loi en le limitant à l'examen du texte de ce soir qui conditionne, doit-on le rappeler, la construction d'un ensemble immobilier de grande envergure comprenant des immeubles à vocation domaniale et privée.

Comme l'a rappelé le rapporteur, dès 2006 un premier projet de loi avait été déposé auprès du Conseil National et rejeté par celui-ci car les élus avaient considéré sur le projet de l'époque que le potentiel de ces parcelles n'était pas suffisamment exploité au profit de la partie domaniale.

En effet, il y a presque neuf ans jour pour jour, le rapport présenté lors de la Séance Publique du 22 juin 2006, avait rejeté le projet de loi de désaffectation du même terrain en rappelant notamment que : « *Ce sont donc indiscutablement les locaux les moins nobles... qui seraient ainsi réservés à nos compatriotes.* »

Ce n'est plus le cas aujourd'hui, car ce sont les locaux correspondant à l'offre privée qui bénéficieront très certainement d'une vue plein Sud, en grande partie occultée par les immeubles à haut gabarit implantés sur le front de mer (Monte-Carlo Bay, Rocabella et Méridien).

Nous pouvons donc nous réjouir que certains de nos compatriotes puissent bénéficier d'une vue en hauteur, dégagée de tout encombrement disgracieux qui occulterait une vue sur la grande bleue reflétant un ciel sans nuage. D'autant plus que l'Etat n'aurait rien à déboursier, si ce n'est bien sûr le terrain, puisque comme indiqué dans les réponses du Gouvernement à la Commission des Finances et de l'Economie Nationale en date du 6 mars 2015, le promoteur prend à sa charge le montant total de l'opération soit 480 M€ T.T.C. (comprenant le coût des travaux, les frais financiers, la maîtrise d'œuvre, la rémunération du promoteur).

Autant dire que le soleil brille, et que la grande bleue reflète toujours un ciel pratiquement sans nuage, si ce n'était qu'un petit cumulo-nimbus est venu pointer le bout de son nez, en apprenant que le promoteur ne financera pas l'opération sur ses fonds propres mais par un recours à l'emprunt à hauteur de 81.25 %.

Par le même courrier, le Gouvernement précisait d'ailleurs que le coût total de l'opération hors frais financiers, maîtrise d'œuvre, rémunération du promoteur, etc... se monte à 360 M€ T.T.C. se répartissant ainsi :

- Offre privée : 151 M€,
- Immeuble domaniale : 85,5 M€,
- Ecole Internationale : 63 M€,
- Parking : 56 M€,

- Crèche : 4,5 M€.

L'observateur averti aura remarqué que le coût de l'Ecole Internationale représente environ 74 % du coût de l'immeuble domaniale.

Un deuxième cumulo-nimbus vient donc d'arriver pour tenir compagnie à notre esseulé.

Le marin expérimenté le sait, le ciel méditerranéen peut se couvrir très vite, malmenant l'embarcation et laissant celui qui n'a pas pris ses précautions « *tütu bagnau* ».

En effet, le Gouvernement, dans ce même courrier daté du 6 mars 2015, a précisé que la décomposition par entité du coût global du projet a été estimé par le candidat dans sa remise d'offre et qu'il fallait la considérer comme indicative car cette décomposition apparaît délicate dans une opération aussi complexe d'autant plus que, comme le précise le rapporteur : « *il s'agit d'un terrain difficilement exploitable, caractérisé par un relief accidenté et à fort dénivelé* ».

C'est pourquoi j'estime qu'il est de la mission du Conseil National lors d'un projet de désaffectation où le promoteur a recours à l'emprunt, d'obtenir les garanties financières nécessaires à la finalisation du projet, ce que nous n'avons pu recevoir malgré nos demandes réitérées.

C'est également ce que rappelle le rapporteur lorsqu'il énonce que : « *les courriers fournis par le Gouvernement ne constituent pas des lettres de garantie stricto sensu, ce qui laisse l'ensemble des membres de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale circonspect et inquiet* ».

Circonspect et inquiet, je le suis d'autant plus que les documents fournis par les établissements bancaires ne sont même pas des lettres de confort, mais des attestations de notoriété comme le précise le Ministre d'Etat dans son courrier du 3 juin 2015.

Enfin, il me faut mentionner que certaines des lettres remises par les établissements bancaires stipulent : « *La présente déclaration ne doit pas se substituer ou remplacer l'exercice par le destinataire, ou toute autre personne qui recevra une copie des présentes, de son propre jugement et de sa propre analyse de l'opération qui est envisagée* ».

Au vu de cette phrase je ne peux qu'apprécier à sa juste valeur le fait que le Ministre d'Etat ait précisé dans le même courrier : « *Ces documents me semblent à ce stade de l'opération confirmer la capacité financière du groupement dans lequel l'Etat entend*

contracter sous réserve du vote de la loi de déclassement dont il s'agit ». Vous m'excuserez mais si « sembler » c'est « avoir l'air », personnellement, je préfère « avoir l'air et la chanson » !

Cela a-t-il une importance ?

Sans aucun doute puisque la Commission des Finances et de l'Economie Nationale a manifesté à plusieurs reprises son inquiétude quant aux garanties apportées par le promoteur sur le bon achèvement des travaux d'autant plus, doit-on le rappeler une fois encore, que le financement doit se faire par recours à l'emprunt pour plus de 80 % du coût de la construction, laissant ainsi planer, sans la production de garanties de bonne fin par les banques qui financent le promoteur, la possibilité très réelle d'incidences éventuelles sur les deniers de l'Etat et sur le bon déroulement de l'opération domaniale, et ce malgré les engagements répétés du Gouvernement dans les différents courriers qu'il nous a transmis en date des :

- 21 novembre 2014 : « *Le Gouvernement s'assurera de disposer des garanties de financement dûment validées par les établissements financiers à la signature du contrat. Il tient à confirmer, une nouvelle fois, qu'en aucun cas, de quelque façon que ce soit, directement ou indirectement, le Gouvernement ne s'associera à cette garantie.* »,

- 6 mars 2015 : « *Depuis lors et dans la mesure où le contrat n'a, à ce jour, pas été signé, aucune lettre d'engagement n'a été produite par le promoteur mais le Gouvernement confirme avoir précisé au groupement que l'examen du projet de loi par les élus ne saurait s'affranchir de la communication préalable d'un récapitulatif précis et circonstancié des garanties et cautionnements prévus par des établissements bancaires ou assimilés ainsi que de la transmission officielle des lettres d'engagement de ces derniers. Le Gouvernement confirme, s'il en était besoin, qu'il n'apportera pour sa part aucune garantie de quelque nature, qu'elle soit directe ou indirecte pour l'achèvement de cette opération.* »,

- 27 mars 2015 : « *Le Gouvernement qui, je le rappelle une nouvelle fois, n'apportera par lui-même aucune garantie directe ou indirecte sera particulièrement attentif (aux garanties apportées par l'opérateur sur la bonne fin de l'opération).* »,

- 3 juin 2015 : « *Je tiens à vous confirmer, par ailleurs, que l'Etat exigera au moment de la signature la fourniture de garanties de bonne fin lui apportant toutes les assurances nécessaires et l'absolue certitude*

de la terminaison de cette opération dans les délais prescrits. ».

Un air de déjà vu ? De déjà entendu ?

Cela pourrait rappeler la bande annonce d'une grosse production hollywoodienne : « Vous avez aimé l'Odéon ? Alors vous allez adorer Testimonio ! »

Pour ceux qui auraient manqué ce qu'en langage cinématographique l'on appelle le « *prequel* », il me faut ici rappeler le « *pitch* » de l'opération de la Tour Odéon.

Tout d'abord on prend les mêmes acteurs, le Gouvernement, les mêmes promoteurs et le Conseil National. Les mêmes promoteurs, donc, prévoyaient un recours à l'emprunt par le biais d'un pool bancaire, le Gouvernement assurait alors à l'Assemblée qu'il n'y aurait aucun problème.

Par courrier du 8 janvier 2009, le Ministre d'Etat, à la question 15 de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale : « *le projet apporte-t-il suffisamment de garanties financières pour pouvoir être réalisé au regard du contexte économique actuel ?* », répondait ainsi : « *Le promoteur qui supporte les contraintes financières de l'opération ne l'a pas remise en cause à ce jour malgré le contexte économique actuel ; sa demande d'une option entre un règlement financier en 2010/2011 ou bien une dation sur une opération future démontre sa confiance dans ce projet et, a fortiori, sa solidité financière.* ».

La loi de désaffectation est votée le 10 février 2009. Le 29 juillet 2009 le Conseil National, à son grand étonnement, reçoit une lettre du Département des Finances et de l'Economie le prévenant que : « *Depuis la promulgation de la loi n° 135 du 17 février 2009, prononçant la désaffectation du domaine public de l'Etat, plusieurs réunions ont été organisées avec le promoteur afin de finaliser la Convention à passer pour la réalisation de l'opération de la Tour Odéon. Eu égard de l'importance de cette opération et à la multitude de points à aborder, le projet définitif n'a pu être arrêté que le vendredi 27 juillet* »

Je rappelle qu'à l'heure actuelle il n'y a toujours rien qui a été signé, donc la convention doit être en cours de discussion.

Inutile d'ajouter que le projet définitif n'avait plus rien à voir avec ce qui avait été présenté au Conseil National pour garantir le vote de la loi de désaffectation et menait l'Etat à consentir aux promoteurs :

- Un achat d'une partie de l'immeuble pour un montant de 268.300 € que nous avons pratiquement payé « caché » et sur lequel nous attendons toujours des retours fermes au niveau de la T.V.A. (celle-là a déjà été encaissée, en revanche, d'autres restent à être perçues.

- La délivrance par l'Etat de Monaco d'une garantie financière d'achèvement des travaux à la S.C.I. Odéon,

- Le consentement de l'Etat de Monaco de consentir à la S.C.I. Odéon une ligne de crédit de près de 32 M€,

- Une caution solidaire et indivisible de 200.000 M€.

Les paiements étant effectués, bien sûr, sur le Fonds de Réserve Constitutionnel.

Comme l'a démontré le rapport d'audit Price Waterhouse, demandé par le Conseil National, ceci a permis au promoteur de se libérer de l'exigence qu'avait le pool bancaire d'une caution solidaire de sa famille et de faire gain certain, suivant le rapport, d'environ 20 M€ sur les frais bancaires et d'hypothèque.

A une autre époque on aurait parlé de scandale d'Etat !

« Chat échaudé craint l'eau froide », dit le proverbe, j'ajouterai en traduisant une expression anglaise beaucoup plus triviale dans la langue de Shakespeare :

« Trompe-moi une fois, honte à toi, trompe-moi deux fois, honte à moi ».

L'expérience démontre pleinement qu'aujourd'hui je ne suis pas en mesure de me prononcer en faveur de ce projet de loi, d'autant plus que comme le précise le rapporteur le lendemain de la présentation du jour, *« un communiqué de presse du Gouvernement donnait aux élus la désagréable impression de n'avoir été informés que par pure formalité. Cette méthode empêchait de surcroît les Conseillers Nationaux de mener toute analyse pertinente et sérieuse »*.

Comment, dès lors se prononcer favorablement pour ce texte ?

S'il fallait un élément supplémentaire pour se prononcer sur ce projet, il suffit de se rappeler que le promoteur a été retenu en partie pour les solutions apportées aux caractéristiques hydrologiques du terrain associées à l'obligation de préservation des sources d'eau (en quantité et en qualité).

Je ne sais donc qui du Gouvernement ou du promoteur sera le Papet et Ugolin ou Jean de Florette, mais je ne peux que penser à nos compatriotes des Jardins d'Appoline, où comme l'explique le courrier du Ministre d'Etat en date du 5 juin 2015, quinze logements ont subi des infiltrations ayant pour origine une fuite sur les réseaux d'alimentation d'eau chaude et d'eau froide encastrés dans la chape. Ces canalisations en cuivre ont été mises en place par l'entreprise sous-traitante du lot plomberie sanitaire pour le compte de l'entreprise générale du même promoteur.

Vous l'aurez compris, j'aurais préféré que le Gouvernement invite les sociétaires de l'Ecole Internationale à participer à la construction de leur école et qu'il construise lui-même sur ses deniers propres cette tour domaniale.

Je rappellerai qu'en presque 18 mois, le Gouvernement aurait dépensé près de 88 M€ en préemption allant jusqu'à payer 41.666 € le mètre carré pour un deux pièces à la rue Princesse Caroline sous loi sans pour autant avoir une explication sur le prix exorbitant.

En conclusion, en ce jour du 18 juin, je ne ferai pas d'appel mais je voterai contre ce projet de loi !

M. le Président.- Merci, Monsieur le Vice-Président.

Monsieur GRINDA.

M. Jean-Louis GRINDA.- Merci, Monsieur le Président.

J'ai réservé ma réponse pour ce soir après avoir entendu l'intéressant débat et je dois dire tout à fait éclairant. Alors, je voudrais dire deux ou trois choses avant d'en arriver à la motivation de mon vote.

Non-politisation du problème du logement disiez-vous, Monsieur le Président, on en est loin ce soir... et ce soir d'ailleurs, on va voir qui a le courage de voter contre car, effectivement, ce soir il va falloir du courage pour voter contre.

Je ferai juste une réflexion d'ordre plus légère finalement au sein de tout cet ensemble, je ne parlerai que de l'Ecole Internationale qui n'est pas du tout la motivation de mon vote, bien évidemment, mais autant s'exprimer ce soir sur ce sujet. Moi je suis 100 % pour une intervention publique afin de contrôler les

programmes qui sont divulgués dans notre pays auprès de notre jeunesse.

Notre pays est trop petit pour laisser la place au hasard, c'est-à-dire au privé en matière d'enseignement. Ça c'est ma conviction mais je comprends très bien que l'on puisse voir les choses autrement et ce n'est en aucun cas une motivation de mon vote mais je me permets d'insister, l'Education Nationale et même une école qui se veut privée et internationale doit rentrer, me semble-t-il, selon ma philosophie, impérativement dans les matières dévolues à l'Etat. Je suis (du verbe suivre) 100 % Bernard PASQUIER lorsqu'il a évoqué de grands établissements qui pourraient être nos modèles, voire nos partenaires.

Donc, fort de tout ce que j'ai entendu et vraiment fort d'un très long ce soir débat intérieur, je suis au regret de vous dire, Monsieur le Ministre d'Etat, au regret, très sincèrement, de devoir vous dire que je vais voter contre ce projet.

M. le Président.- Merci Monsieur GRINDA.

La parole est à Monsieur BARILARO.

M. Christian BARILARO.- Merci, Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre d'Etat, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement, chers collègues,

Permettez-moi tout d'abord, Monsieur le Ministre, de revenir en préambule sur la loi votée hier soir dans ce même hémicycle et, notamment, sur son article 15 qui modifie désormais le calendrier qui nous oblige, Conseil National et Gouvernement, à respecter des délais bien définis pour adresser et recevoir les rapports des commissions et la réponse du Ministre d'Etat.

En effet, force est de constater que des informations contenues dans vos réponses au rapport de M. CLERISSI sur le projet de loi n° 927, qui nous sont parvenues en début d'après-midi, sont de nature à changer mon intervention. Voilà donc une formidable opportunité d'illustrer les conséquences d'une loi essentielle pour le Conseil National mais aussi pour l'Etat d'une relation institutionnelle avec l'exécutif.

S'agissant des informations nouvelles et essentielles contenues dans votre réponse de ce jour je me réjouis en premier lieu de la décision de votre Gouvernement de fixer le montant du loyer des locaux qui abriteront l'Ecole Internationale sur la base du prix pratiqué de

façon habituelle par l'Administration des Domaines pour des locaux à usage de bureaux. Vous savez l'intérêt que portent de nombreux résidents étrangers à cet établissement scolaire et quelle que soit la qualité de l'enseignement public et privé sous contrat en Principauté, notre pays qui fait vivre ensemble plus de 100 nationalités différentes avec souvent l'anglais comme langue commune et des résidents qui en ont les moyens doivent être en mesure de proposer un tel établissement.

Cependant, eu égard au loyer que l'I.S.M. paie aujourd'hui pour des locaux anciens, certes appartenant à des propriétaires privés, il était me semble-t-il impératif d'augmenter la base que le Gouvernement avait initialement envisagée de faire payer à cette école. Dont acte.

Néanmoins, Monsieur le Ministre, j'avais en son temps évoqué ici la possibilité pour le Gouvernement de faire partie du Conseil d'Administration de cette école d'une façon ou d'une autre et je m'étais fait « hurler » dessus par M. MASSERON en son temps aussi et par certains de mes collègues. Aujourd'hui, 63 M€ plus ou moins sont consacrés par l'Etat à cette école. C'est peut-être le moyen d'agir afin qu'il puisse y avoir un regard de l'Etat sur les programmes d'enseignement de cet établissement scolaire.

Je regrette, puisqu'on parle également de l'enseignement, on a cité les 50 berceaux mais personne ne s'émeut qu'aucune école primaire ne soit prévue dans le quartier, où sont implantés la Tour Odéon et Testimonio.

Les intentions désormais, Monsieur le Ministre, elles y sont également pour le Grand Ida, le Collège Charles III, mais cette école doit exister dans un plan d'urbanisation à un moment ou à un autre, l'Ecole des Carmes et l'Ecole St Charles ne sont plus suffisantes.

M. le Ministre d'Etat.- ... à l'Annonciade.

M. Christian BARILARO.- Merci.

Deuxièmement, vous n'êtes pas sans savoir que lors de la séance du 26 mai dernier dans son discours de réélection, le Président du Conseil National a souhaité l'organisation des états généraux de la circulation. Monsieur le Ministre, vous avez longuement détaillé dans votre réponse à Monsieur le rapporteur l'ensemble des initiatives que le Gouvernement a entreprises dans le sens d'une amélioration des problèmes récurrents

que notre pays rencontre en matière de flux automobile. Vous nous faites part de votre conviction que la mise en service du tunnel descendant en 2016 contribuera à résoudre en partie les bouchons qui s'étirent chaque matin à l'entrée Ouest de la Principauté et de l'insistance de votre Gouvernement à prolonger les discussions avec les édiles des communes limitrophes.

Il ne m'appartient pas à ce moment précis de porter un jugement sur l'état de ces négociations mais je me dois de souligner que la création d'un parking de 1.123 places en partie consacré à la réalisation d'un premier grand parking de dissuasion à l'Est de Monaco va dans le sens de ce que la majorité souhaite voir se développer et être mis à l'ordre du jour de ces grands états généraux de la circulation qui, je l'espère, verront vraiment le jour rapidement.

Enfin, je finirai avec les 156 logements domaniaux qui seront proposés aux compatriotes dans la partie noble de cette réalisation immobilière. Le logement reste un problème en Principauté, il est encore trop tôt pour faire un bilan des attributions de la Tour Odéon et du pourcentage d'appartements qui seront refusés.

Il y a une modification totale de l'objet initial des locaux de l'Etat à usage d'habitation. Nous ne sommes plus désormais dans un système d'appartements sociaux mais dans une logique d'attribution d'appartements domaniaux. Les prestations s'améliorent sans cesse, les loyers suivent la même courbe, sans parler des charges locatives et de leur part dans la somme totale supportée par les Monégasques attributaires de la Tour Testimonio et les loyers des appartements qui seront proposés ne pourront pas être supportés par l'ensemble des demandeurs, même ceux qui ont réellement besoin d'être logés. De plus, les prestations luxueuses pour ce futur immeuble domaniale mettront encore plus en exergue les différences des habitations de la première génération.

Etre logé dans son pays pour un compatriote doit toujours être appréhendé au regard des liens particuliers qui unissent notre communauté nationale et à cette particularité qui fait que nous sommes en infériorité numérique au sein même de notre territoire. Proposer 156 appartements revêt donc une importance essentielle. Cependant, Monsieur le Ministre, comme nous l'avons souvent évoqué ici même, il est temps que le Gouvernement prenne la mesure des différences substantielles qui ne vont cesser de se creuser entre compatriotes en fonction des immeubles domaniaux dans lesquels ils seront logés. Il est temps de faire plus que de reconnaître que certains immeubles doivent

être réhabilités : l'Herculis, les Caroubiers ou les Cèdres, notamment, ce dernier pouvant être englobé dans une vaste opération de remembrement que l'on pourrait appeler le « Très Grand Ida ».

Voilà quelques réflexions dont le seul objectif est la recherche de l'intérêt général, intérêt général qui doit toujours prévaloir et qui m'engage donc ce soir à voter en faveur de ce projet de loi.

Je vous remercie.

M. le Président.- Merci, Monsieur BARILARO.

La parole est à Monsieur CUCCHI.

M. Jean-Michel CUCCHI.- Merci, Monsieur le Président.

Comment ne pas comprendre l'attitude réservée d'une partie de mes collègues sur certains aspects de ce projet.

En effet, les mètres carrés disponibles constituant un de nos biens les plus précieux, je regrette que le Gouvernement n'ait pas choisi d'utiliser l'ensemble du terrain à son compte, préférant, par mesure d'économie, céder une partie de celui-ci à la promotion privée.

Eu égard la bonne santé de nos finances publiques, on peut se demander si ce choix sera, sur le long terme, le plus judicieux. Pour ma part, je n'en suis pas convaincu.

Je comprends également l'inquiétude, voire l'irritation de mes collègues quant à l'opérateur choisi par le Gouvernement compte tenu des dérapages inacceptables qui se sont produits lors d'une opération conduite précédemment par ce même promoteur, je veux évidemment parler de la Tour Odéon.

C'est pourquoi j'attends du Gouvernement qu'il se montre intraitable quant au respect des engagements que ce promoteur a pris devant lui, notamment en terme d'application de la priorité nationale dans les marchés de sous-traitance.

Pour autant il ne faut pas jeter le bébé avec l'eau du bain !

En effet ce programme va permettre la livraison de plus de 150 appartements domaniaux qui nous font cruellement défaut.

De plus, comme le rappelait mon collègue Jean-François ROBILLON, contrairement à un projet rejeté par le Conseil National lors d'une précédente mandature – n'est-ce pas Monsieur le Conseiller pour les Affaires Sociales et la Santé ? – car il prévoyait de loger les Monégasques dans un immeuble « Pont » au-dessus de la voie rapide et de donner le meilleur emplacement au privé, l'opération qui nous est présentée aujourd'hui réserve la meilleure exposition aux appartements domaniaux.

Ceci constitue indubitablement une réponse positive du Gouvernement quant à ma préoccupation, qui est aussi celle de tous les élus, je n'en doute pas, d'offrir la meilleure qualité de vie possible à nos compatriotes.

Outre une crèche de 50 berceaux, cette opération permettra également de disposer en entrée de ville, d'un parking de dissuasion de près de 1000 places, qui en tout état de cause ne pourra qu'améliorer-les problèmes de circulation qui étouffent la Principauté.

Grâce à ce projet, enfin, l'Ecole Internationale actuellement trop à l'étroit, pourra répondre aux attentes de familles à haut potentiel économique que la Principauté souhaite attirer et maintenir sur son sol.

Ainsi, malgré les réserves qui peuvent être exprimées sur ce projet, des logements de qualité pour nos compatriotes, une nouvelle crèche, des places de parking à l'entrée Est de la ville et une participation non négligeable à l'attractivité de notre pays, sont des arguments forts pour orienter mon vote en faveur de ce projet de loi de désaffectation.

M. le Président.- Merci beaucoup, Monsieur CUCCHI.

Mes chers collègues j'ai assisté comme vous à ce débat, à ce débat qui a été riche, qui a été profond, qui a été étayé, qui comme vous vous en doutez et comme sans doute les compatriotes derrière leur poste de télévision et les résidents qui nous suivent ce soir, ces débats ont été riches aussi en séance privée, entre nous. En séance privée entre nous au sein de la majorité mais je vois aussi ce soir qu'au sein de la minorité les voix sont aussi divergentes. Donc, il nous paraît important collectivement, Monsieur le Ministre, que vous compreniez que ce vote, ce soir, vraisemblablement, puisque je voterai ce projet de loi de désaffectation, est douloureux. Il est douloureux, il sera douloureux parce que nous avons l'impression qu'on ne peut plus continuer à avoir la même approche sur les lois de désaffectation, sur les contreparties et sur les projets qui sont organisés avant de nous les

présenter, ici, au Conseil National. Il ne s'agit pas, il ne s'agira jamais dans ma bouche et je crois dans la bouche de l'ensemble des membres de la majorité de se subroger dans les droits du Gouvernement, jamais. Néanmoins, l'article 33 de la Constitution est extrêmement précis et nous donne la possibilité d'étudier, de voter ou pas les lois de désaffectation pour les transférer et pour aliéner finalement le domaine public de l'Etat.

Alors, sans m'étendre trop ce soir, je voudrais qu'à la fois sur le fond et sur la forme nous n'ayons plus, ce soir, Monsieur le Ministre, l'occasion de revivre un débat aussi lourd et un débat aussi profond qui, je l'ai dit tout à l'heure, va laisser des traces. Des traces mais qui prouvent aussi la richesse de nos échanges et la liberté, pour autant, il faut en revenir aux principes, et je dirai même aux fondamentaux. Les fondamentaux, chers compatriotes, chers élus, les fondamentaux, c'est que nous n'avons pas la possibilité, nous n'avons plus la possibilité d'attendre la qualité, la richesse, la diversité du programme d'équipement public qui nous est proposé, notamment : du logement pour nos compatriotes, d'une école internationale, d'une crèche et d'un parking de dissuasion. Nous n'avons plus la possibilité d'attendre parce que nous allons avoir une traversée de près de 28 mois sans livraison domaniale et nous devons l'assumer. Nous devons l'assumer alors que nous ne sommes pas responsables, c'est la raison pour laquelle je vais voter ce projet de loi.

Sans plus attendre, je donne la parole à Monsieur le Secrétaire Général pour la lecture de l'article premier.

M. le Secrétaire Général.-

ARTICLE PREMIER.

Est prononcée, entre le boulevard d'Italie et le boulevard du Larvotto, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation de parcelles du domaine public de l'Etat, d'une superficie totale d'environ 8.392 mètres carrés, distinguées sous une teinte orange au plan numéro C2014-0810 daté du 28 mai 2014, à l'échelle du 1/250^{ème}, ci-annexé.

M. le Président.- Je mets cet article premier aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Sept avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Une abstention.

Votent pour ? Treize votes pour.

L'article premier est adopté.

(Adopté ;
MM. Marc BURINI, Eric ELENA, Jean-Louis
GRINDA, Bernard PASQUIER, Thierry POYET,
Jacques RIT et Christophe STEINER,
votent contre.
Mme Caroline ROUGAIGNON-VERNIN,
s'abstient.
MM. Christian BARILARO, Daniel BOERI, Claude
BOISSON, Philippe CLERISSI, Thierry CROVETTO,
Jean-Michel CUCCHI, Alain FICINI, Mme Béatrice
FRESKO-ROLFO, MM. Laurent NOUVION, Jean-
François ROBILLON, Christophe ROBINO,
Mmes Valérie ROSSI, M. Pierre SVARA,
votent pour).

M. le Secrétaire Général.-

ART. 2.
(Amendement d'ajout)

« La parcelle numéro 4 figurant sous teinte orangée au plan parcellaire C2014-0810 daté du 28 mai 2014 à l'échelle du 1/250^{ème} d'une superficie de 1355 m² devra être, une fois l'opération immobilière réalisée, affectée à l'usage du public, notamment sous la forme d'un square. »

M. le Président.- Je mets cet amendement d'ajout aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 2 est adopté.

(Adopté ;
MM. Christian BARILARO, Daniel BOERI, Claude
BOISSON, Marc BURINI, Philippe CLERISSI, Thierry
CROVETTO, Jean-Michel CUCCHI, Eric ELENA,
Alain FICINI, Mme Béatrice FRESKO-ROLFO,
M. Jean-Louis GRINDA, MM. Laurent NOUVION,
Bernard PASQUIER, Thierry POYET, Jacques RIT
Jean-François ROBILLON, Christophe ROBINO,
Mmes Valérie ROSSI, Caroline ROUGAIGNON-
VERNIN, MM. Christophe STEINER
et Pierre SVARA,
votent pour).

Je mets à présent l'ensemble de la loi aux voix.

Je vous demanderai de bien vouloir voter en levant la main.

Y a-t-il des avis contraires ? Sept avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Une abstention.

Votent pour ? Treize votes pour.

La loi est adoptée.

(Adopté ;
MM. Marc BURINI, Eric ELENA, Jean-Louis
GRINDA, Bernard PASQUIER, Thierry POYET,
Jacques RIT et Christophe STEINER,
votent contre.
Mme Caroline ROUGAIGNON-VERNIN,
s'abstient.
MM. Christian BARILARO, Daniel BOERI, Claude
BOISSON, Philippe CLERISSI, Thierry CROVETTO,
Jean-Michel CUCCHI, Alain FICINI, Mme Béatrice
FRESKO-ROLFO, MM. Laurent NOUVION, Jean-
François ROBILLON, Christophe ROBINO, Mmes
Valérie ROSSI, M. Pierre SVARA,
votent pour).

Monsieur le Ministre, Messieurs les Conseillers de Gouvernement, Mesdames et Messieurs les Conseillers Nationaux, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, nous sommes arrivés au terme de l'ordre du jour de cette séance.

Je vous remercie.

La séance est levée et je déclare la clôture de la première session ordinaire de l'année 2015.

—
(La séance est levée à 20 heures 05)



IMPRIMERIE MULTIPRINT - MONACO +377 97 98 40 00

