

**LOI N° 1.530 DU 29 JUILLET 2022
PRONONÇANT LA DÉSAFFECTATION, SUR
L'ESPLANADE DES PÊCHEURS, QUAI RAINIER I^{ER}
GRAND AMIRAL DE FRANCE ET UNE PARTIE DU
QUAI ANTOINE I^{ER}, D'UNE PARCELLE DE TERRAIN
DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC DE L'ÉTAT**

DOSSIER LÉGISLATIF - TRAVAUX PRÉPARATOIRES

SOMMAIRE

A - TRAVAUX PRÉPARATOIRES

- I. EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA LOI ET PROJET DE LOI, N° 1057, PRONONÇANT LA DÉSAFFECTATION, SUR L'ESPLANADE DES PÊCHEURS, QUAI RAINIER I^{ER} GRAND AMIRAL DE FRANCE ET UNE PARTIE DU QUAI ANTOINE I^{ER}, D'UNE PARCELLE DE TERRAIN DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC DE L'ÉTAT (p. 2)
- II. RAPPORT DU CONSEIL NATIONAL (p. 4)
- III. RÉPONSE DU GOUVERNEMENT PRINCIER (p. 10)

B - LOI N° 1.530 DU 29 JUILLET 2022 PRONONÇANT LA DÉSAFFECTATION, SUR L'ESPLANADE DES PÊCHEURS, QUAI RAINIER I^{ER} GRAND AMIRAL DE FRANCE ET UNE PARTIE DU QUAI ANTOINE I^{ER}, D'UNE PARCELLE DE TERRAIN DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC DE L'ÉTAT (p. 11)

ANNEXE AU « JOURNAL DE MONACO » N° 8.603

DU 12 AOÛT 2022

I. EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA LOI ET PROJET DE LOI

PROJET DE LOI, N° 1057, PRONONÇANT LA DÉSFFECTATION, SUR L'ESPLANADE DES PÊCHEURS, QUAI RAINIER I^{ER} GRAND AMIRAL DE FRANCE ET UNE PARTIE DU QUAI ANTOINE I^{ER}, D'UNE PARCELLE DE TERRAIN DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC DE L'ÉTAT

EXPOSÉ DES MOTIFS

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

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

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

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

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

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

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

Pour ce qui concerne la pérennité des Grands Prix, le nouvel aménagement permet de dégager une surface globale d'environ 5.800 m² se répartissant en :

- une esplanade de plain-pied avec l'avenue de la Quarantaine d'environ 3.700 m² exploitables pouvant accueillir en particulier l'installation du TV Compound ;
- des espaces couverts modulables de plain-pied avec les quais Antoine 1^{er} et Rainier III d'environ 2.100 m² destinés à accueillir les équipements complémentaires et en particulier les pneumatiques.

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

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

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

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

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

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

Ce nouvel ensemble comprend :

- un musée développant une surface d'environ 5.400 m² toujours destiné à accueillir notamment les collections de M. Franck GODDIO. Cette nouvelle structure, de dimensions très légèrement réduites, accueillera en son sein, les milliers de pièces issues de découvertes et provenant de divers sites archéologiques sous-marins, une unité scientifique et de recherches, ainsi que divers pôles d'activités scientifiques et pédagogiques, multimédia et à vocation culturelle. Cet équipement public sera géré par une société créée par le promoteur pour une durée de 15 ans, sans aucun frais pour l'Etat ;
- un immeuble à l'emplacement de l'ancien Yacht Club destiné à des commerces et 23 logements domaniaux d'une surface, loggias comprises, d'environ 3.100 m², se substituant au musée de la Famille Princièrè initialement envisagé ;
- des jardins publics se développant sur une surface d'environ 2.000 m² ;
- une liaison piétonne par ascenseurs reliant le projet de l'esplanade des pêcheurs et le quartier de Monaco Ville ;
- des locaux développant environ 1.550 m² de surface pour le relogement des professionnels du port et de la Police Maritime ;
- un bâtiment à usage de commerces, de bureaux et de logements privés, construit sur l'esplanade, développant désormais environ 18.100 m², dégagant ainsi les vues sur le Fort Antoine ;
- un ensemble de parkings de 182 places, ainsi que les espaces couverts modulables susvisés.

Par ailleurs, les discussions avec le promoteur ont permis d'aboutir à de meilleures conditions financières

pour l'Etat et tiennent compte de la décision prise de transformer en projet de loi la proposition de loi n° 253 relative au renseignement des projets de loi ayant pour objet de prononcer la désaffectation d'un bien dépendant du domaine public, du Conseil National.

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

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

En complément, l'Etat recevra en pleine propriété l'entièrètè du deuxième étage de l'immeuble à usage de logements privés, développant une surface totale d'environ 1.870 m², loggias et terrasses comprises, complèté par 20 parkings, correspondant, s'il est retenu à titre d'exemple une hypothèse de prix de vente pour l'ensemble de l'étage de 60 k€ ttc/m², à une valorisation d'environ 118 millions d'euros ttc.

Le promoteur prendra également à sa charge :

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

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

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

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

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

Pour ce qui est du montage juridique envisagé, il est prévu que, dès lors que la désaffectation, objet du présent projet de loi, sera intervenue et que les autorisations administratives requises auront été obtenues et seront devenues définitives, l'Etat cédera au promoteur, en toute propriété, par acte authentique, l'assiette du projet, pour une superficie totale d'environ 13.282,90 m², figurant sous un liseré jaune hachuré jaune au plan parcellaire n° C2022-1501 en date du 28 mars 2022, le promoteur cédant à l'Etat, dans le même temps, en l'état futur d'achèvement, les biens objet des datations.

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

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

Tel est l'objet du présent projet de loi.

* *
*

PROJET DE LOI

ARTICLE UNIQUE

Est prononcée, Esplanade des Pêcheurs, Quai Rainier I^{er} Grand Amiral de France et partie du Quai Antoine I^{er}, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation d'une parcelle du domaine public de l'Etat d'une superficie d'environ 13.282,90 m², distinguée sous un liseré jaune hachuré jaune au plan parcellaire n° C2022-1501 en date du 28 mars 2022, à l'échelle du 1/500^e, ci annexé.

II. RAPPORT DU CONSEIL NATIONAL

RAPPORT

SUR LE PROJET DE LOI, N° 1057, PRONONÇANT LA DÉSAFFECTATION, SUR L'ESPLANADE DES PÊCHEURS, QUAI RAINIER I^{ER} GRAND AMIRAL DE FRANCE ET UNE PARTIE DU QUAI ANTOINE I^{ER}, D'UNE PARCELLE DE TERRAIN DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC DE L'ÉTAT

(Rapporteuse au nom de la Commission des Finances et de l'Économie Nationale :
Madame Brigitte BOCCONE-PAGES)

Le projet de loi prononçant la désaffectation, sur l'esplanade des Pêcheurs, Quai Rainier I^{er} Grand Amiral de France et une partie du Quai Antoine I^{er}, d'une parcelle du terrain dépendant du domaine public de l'Etat, a été déposé au Secrétariat Général du Conseil National et enregistré par celui-ci le 7 avril 2022, sous le numéro 1057. L'annonce officielle de son dépôt est intervenue lors de la Séance Publique du 5 mai 2022, au cours de laquelle il a été renvoyé devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

Depuis la fin de la Seconde Guerre Mondiale, la Principauté n'a cessé de gagner du terrain sur la mer. La construction du Larvotto dans les années 1950, de Fontvieille dans les années 1970, ou encore du quartier Mareterra, dont la livraison est prévue pour la fin de l'année 2024, en constituent les projets structurants les plus emblématiques.

L'Esplanade des Pêcheurs est souvent oubliée dans cette liste, probablement en raison de sa taille, qui est sans commune mesure avec les projets précités. Toutefois, ce terrain n'en est pas moins stratégique.

En effet, cette Esplanade - qui était destinée à recevoir une urbanisation dès sa conception - constitue aujourd'hui le dernier espace du pays, de dimension suffisamment importante, disponible sans remembrement. Aussi, les Conseillers Nationaux s'accordent aujourd'hui à dire, qu'à l'instar du Fonds de Réserve Constitutionnel, ce lieu fait partie du patrimoine des Monégasques et qu'il faut s'assurer que

l'Etat, s'il le cède partiellement à un opérateur privé, en obtienne la meilleure contrepartie correspondant à sa juste valeur.

Nous le savons, les terrains constructibles en Principauté sont rares et précieux.

Ainsi, dès février 2019, les élus ont attiré l'attention du Gouvernement sur les opportunités qui pourraient être ouvertes quant à l'aménagement de ce foncier. En outre, dès le dépôt du projet de loi, la Commission a rappelé au Gouvernement sa volonté de s'assurer de la meilleure optimisation possible de cette Esplanade, dans l'intérêt du Pays. Ce souhait est d'autant plus affirmé que le projet initialement envisagé sur cet espace a été au cœur d'un contentieux ayant conduit à une condamnation historique de l'Etat, à forte résonnance médiatique, par le Tribunal Suprême au travers de deux décisions rendues les 29 novembre 2018 et 25 juin 2020.

A ce stade, votre Rapporteuse rappelle que cet échec retentissant fait suite à une mauvaise préparation du dossier et à une gestion inefficace par les Gouvernements successifs.

Dès le départ, le protocole d'accord signé par l'Etat en 2014 était imparfait, puisqu'il est rapidement apparu que le projet initialement envisagé ne pouvait répondre pleinement aux contraintes nécessaires à la bonne organisation des Grands Prix automobiles, ni aux impératifs techniques permettant l'installation d'équipements essentiels à leur tenue et à leur diffusion.

Face à ce constat tardif - le protocole d'Accord ayant d'ores et déjà été signé - l'Etat s'est retrouvé dans une position dans laquelle il n'aurait jamais dû être, pris en étau entre le respect de son engagement contractuel et la nécessité de maintenir la tenue d'un événement essentiel à la vie économique du pays, en termes d'image et de retombées économiques et médiatiques.

Votre Rapporteuse ne peut que regretter qu'une clause de sauvegarde n'ait pas été incluse par le Gouvernement dans le contrat initial, permettant d'y mettre un terme pour des raisons légitimes, sans risque de condamnation pour l'Etat.

S'en est suivie la funeste décision de retrait de la signature de l'Etat du protocole d'Accord tripartite, dont l'imprudence n'a d'égal que celle ayant conduit à sa signature en premier lieu.

C'est donc une succession d'erreurs et de maladresses, incombant toutes exclusivement à l'exécutif gouvernemental, couplées à une défense qui ne s'est pas avérée efficace devant le Tribunal Suprême, qui place aujourd'hui l'Etat dans une position très inconfortable pour négocier un nouvel accord.

A ce stade, votre Rapporteuse souhaite souligner que les Conseillers Nationaux ont rappelé à plusieurs reprises au Gouvernement la nécessité d'aboutir à une solution négociée concernant ce projet, avant que le montant de la condamnation de l'Etat ne soit fixé. En effet, il est toujours apparu inconcevable aux élus que l'Etat soit contraint de verser des sommes considérables sans contrepartie, c'est à dire en pure perte.

Ces alertes répétées des élus sont intervenues dès le début de la mandature, avant même la décision du Tribunal Suprême fixant le montant des indemnités dues par l'Etat au requérant, et ont été réitérées après cette décision.

Votre Rapporteuse rappellera aussi que les Conseillers Nationaux ont défendu d'emblée, l'idée de prévoir sur cet espace des équipements publics et des logements domaniaux pour les Monégasques, alors qu'aucun appartement domanial ne figurait dans le projet initialement accepté par le Gouvernement.

Suite à la décision du Tribunal Suprême, S.A.S. le Prince Souverain demandait à Son Gouvernement, le 7 septembre 2020, de rechercher une solution amiable, protectrice des finances de l'Etat et des intérêts de la Principauté.

A ce titre, la S.A.M. CAROLI Immo était chargée de proposer une modification de son projet initial, pour un programme de moindre ampleur, le nouveau projet devant « *avant tout offrir les surfaces nécessaires pour la pérennisation du Grand Prix de Formule 1 en Principauté et la préservation des accès aux services de secours.* ». En outre, le programme modifié devait comprendre un immeuble privé, un immeuble de logements domaniaux, des locaux pour les professionnels du port et un musée dédié à l'homme et à la mer. Il était également prévu que la S.A.M. CAROLI Immo renoncerait au versement de l'indemnité accordée par le Tribunal Suprême.

Le Gouvernement a donc déposé un nouveau projet de loi de désaffectation le 7 avril 2022 pour permettre la réalisation d'un programme revu, répondant aux contraintes précédemment évoquées.

Ce nouveau programme, de moindre ampleur par rapport à celui envisagé en 2015, a été présenté au Conseil National, lors de la Commission Plénière d'Etude du 17 juin 2022. Il prévoit la création :

- d'un immeuble privé sur l'esplanade, dont l'entièreté du deuxième étage d'une superficie de 1870 m², sera remise en dation à l'Etat, ce qui incontestablement constitue une meilleure valorisation de la valeur du terrain cédé par l'Etat ;
- d'un musée dénommé « Centre de l'Homme et de la Mer » dédié à l'archéologie marine ;
- d'un immeuble domanial d'une superficie de 2955 m², faisant face au port Hercule et comprenant des logements et des commerces ;
- des locaux pour les professionnels du port et de la Police Maritime ;
- des bureaux au sein du bâtiment privé ;
- des commerces sur le quai et au niveau de l'Esplanade ;
- d'un nouveau jardin public ;
- d'une liaison mécanique entre le projet et les jardins se trouvant sur la partie haute de l'avenue de la Porte Neuve ; et,
- d'espaces modulables pour le Grand Prix.

En outre, il est à relever que, concernant les surfaces extérieures, celle de l'Esplanade a été augmentée de 700 m² afin de répondre aux besoins de l'installation du *TV Compound* pendant les Grand-Prix.

Aussi, la Commission n'a pas manqué de constater que l'Etat, bien que négociant dans les conditions défavorables précitées, bénéficiera au titre de ce projet de surfaces destinées au logement des Monégasques et au développement commercial, de locaux pour les professionnels du port, d'un étage complet de logements privés au profit de l'Etat, d'un musée, de jardins et d'une liaison par ascenseur, éléments auxquels viennent s'ajouter une soulte de 10 millions d'euros et, suite à la demande du Conseil National, une « clause de revoyure », en vue du partage au bénéfice de l'Etat, d'une partie des éventuels surprofits de l'opération.

La Commission souligne que ce résultat, qui semble aujourd'hui mieux équilibré, est sans comparaison avec celui de l'actuelle extension en mer, dite « opération Mareterra », qui, faut-il le rappeler, ne comporte lui aucun logement pour les Monégasques, aucun étage obtenu en propriété pour l'Etat, aucune clause de partage des surprofits et dont l'unique contrepartie est une soulte, pour un projet pourtant de bien plus grande ampleur.

Prenant acte des modifications apportées au projet initialement envisagé, la Commission, soucieuse de préserver les intérêts de la Principauté, s'est accordée sur la nécessité de l'étudier rapidement. Cette célérité dans l'étude de ce texte était rendue d'autant plus indispensable que les intérêts sur la somme accordée à la S.A.M. CAROLI Immo depuis la condamnation par le Tribunal Suprême ont déjà augmenté la somme potentiellement due par l'Etat de près de 30 millions d'euros par rapport au montant initial. Chaque jour viennent en effet s'ajouter aux sommes dues par l'Etat, plusieurs dizaines de milliers d'euros.

Comme cela a déjà été indiqué au cours de cette mandature, une étude efficiente d'un projet de loi de désaffectation ne peut se faire qu'à l'aune d'informations suffisantes. Il s'agit là d'un principe essentiel permettant aux élus d'appréhender concrètement l'impact réel d'un projet de loi de désaffectation.

Dès lors, les élus estiment que la communication de ces informations, déterminante pour leur vote, devrait accompagner chaque projet de loi de désaffectation déposé sur le Bureau du Conseil National. C'est d'ailleurs l'objet de la proposition de loi du Conseil National n° 253, relative au renseignement des projets de loi ayant pour objet de prononcer la désaffectation d'un bien dépendant du domaine public.

Cette proposition de loi, votée à l'unanimité le 10 mai 2021, prévoit la définition de règles concernant les renseignements financiers, documents et analyses qui devraient être transmis au Conseil National pour permettre aux élus de se prononcer, sur ces projets de loi de désaffectation, en pleine connaissance de cause et, de fait, d'éviter certaines dérives du passé.

Le dispositif de cette proposition de loi prévoit également et surtout, une « clause de revoyure » ou « clause de sauvegarde », permettant de répartir les éventuels surprofits réalisés par l'opérateur par rapport à l'équilibre financier initial du projet.

Ainsi, se fondant sur la décision du Gouvernement de transformer cette proposition de loi en projet de loi, les Conseillers Nationaux ont souhaité que les principes qui y sont énoncés puissent, par anticipation, être appliqués à l'étude du présent texte. Ils ont alors sollicité du Gouvernement, dès son dépôt, un certain nombre d'informations complémentaires, essentielles à la bonne étude du projet de loi.

Votre Rapporteuse souhaite remercier le Gouvernement pour l'ensemble des éléments qui ont pu être communiqués aux élus, qui reflètent en grande partie les attentes qui figurent dans la proposition de loi précitée. Les élus souhaitent que le projet de loi encadrant les futures désaffectations de terrains publics, qui doit être déposé prochainement par le Gouvernement, tienne compte des éléments fondamentaux de la proposition de loi du Conseil National. Ils estiment indispensable que les futurs accords pour des opérations immobilières privées faisant suite à l'adoption d'une loi de désaffectation, comportent une « clause de sauvegarde », prévoyant le partage à hauteur de 50% des surprofits réalisés par l'opérateur privé, au-delà du montant servant de base à l'évaluation de l'équilibre financier de l'opération, notamment par des prix de vente des biens immobiliers privés supérieurs aux estimations initiales.

S'agissant plus précisément des éléments sollicités, les Conseillers Nationaux ont souhaité, en premier lieu, connaître les raisons qui ont conduit le Gouvernement à négocier de gré à gré avec un promoteur, et non à passer par un appel d'offres, cette dernière solution paraissant la plus à même de garantir la préservation et l'optimisation des intérêts de l'Etat.

En réponse, le Gouvernement a avancé que cette opération « peut et doit être qualifiée d'opération complexe, puisqu'elle emporte :

- une cession d'assiette foncière par l'Etat et en contrepartie de cette cession,
- des datations à l'Etat d'ouvrages immobiliers,
- la donation à l'Etat d'une collection d'objets d'art et d'antiquité

Et qu'elle détermine en outre les modalités de l'exploitation du Musée qui sera réalisé dans le cadre de l'opération. ».

En outre, le Gouvernement avançait que « la cession par l'Etat d'un actif immobilier relevant de son domaine privé ne requiert pas qu'il soit au préalable procédé à un appel d'offres ».

Prenant acte de ces éléments, les Conseillers Nationaux ont sollicité pour les prochaines désaffectations de plus amples informations sur la définition d'« opération complexe », qui justifierait l'absence de mise en concurrence. De surcroît, les élus ont rappelé au Gouvernement que la conclusion d'un accord de gré à gré pour la réalisation de cette opération, si elle pouvait se justifier du fait de l'ensemble des circonstances entourant ce projet, et notamment par la volonté de l'Exécutif de bénéficier d'un Musée présentant la collection d'archéologie sous-marine GODDIO, ne devrait en aucun cas constituer un précédent, les prochaines opérations projetées ne devant pas échapper à une mise en concurrence.

En deuxième lieu, à ce sujet, les Conseillers Nationaux se sont interrogés sur l'opportunité de créer un nouveau Musée à Monaco. En effet, la Principauté manque déjà cruellement d'espace pour loger sa population stable, accueillir de nouveaux résidents, et disposer de lieux à destination du développement d'activités économiques. Trouver des solutions à ces problématiques constitue, à n'en pas douter, un axe de réflexion absolument fondamental pour le pays.

A ce titre, les élus ont sollicité les conclusions des études prévisionnelles sur le visitorat potentiel de l'établissement. Ils se sont également interrogés sur la concurrence entre ce futur Musée et les centres attractifs existants en Principauté, alors même qu'une intégration des collections de Monsieur Franck GODDIO au sein du Musée Océanographique de Monaco, aurait pu être envisagée.

Suite à ces remarques, le Gouvernement a indiqué à la Commission que le Musée Océanographique de Monaco ne disposait pas des surfaces nécessaires pour exposer lesdites collections, et que la nature même des activités de cette institution, son statut, son positionnement et la mission patrimoniale dont il est investi, rendaient quasiment impossible la mise au point d'un programme muséal cohérent avec le programme et les ambitions du Centre de l'Homme et de la Mer. En outre, les éléments d'études communiqués par le Gouvernement font état d'un visitorat potentiel d'environ 235.000 visiteurs par an, soit le tiers de la fréquentation du Musée Océanographique de Monaco (environ 652.000 visiteurs par an). La Commission n'a pas manqué de faire part au Gouvernement de ses réserves sur cette estimation, qui lui paraît surévaluée.

La Commission a pris acte des réponses apportées par le Gouvernement et a par ailleurs souligné que le bâtiment projeté pour accueillir le Centre de l'Homme et de la Mer, constitue un geste architectural de grande qualité, de nature à valoriser l'environnement du Port Hercule, à l'instar de l'immeuble du Yacht Club dessiné par Monsieur Norman FOSTER.

En troisième lieu, s'agissant de l'immeuble domanial envisagé, les Conseillers Nationaux n'ont pas manqué de faire part de plusieurs observations sur le projet initialement proposé.

Ainsi, la Commission a notamment regretté que certains appartements du futur immeuble domanial soient mal positionnés, ne bénéficiant pas d'une exposition satisfaisante. Les Conseillers Nationaux ont également formulé des réserves concernant les surfaces proposées pour les logements domaniaux projetés. En effet, ces surfaces paraissent, en l'état, trop petites pour les typologies d'appartements envisagées. Les élus ne verraient alors que des avantages à ce que des appartements traversants soient privilégiés, avec des pièces de vie donnant sur le port, garantissant la qualité de vie des résidents de ce futur immeuble.

Enfin, la Commission a observé que les places de parking dédiées aux logements domaniaux ne pourraient pas être occupées par les locataires durant la période des Grands Prix, les emplacements étant alors réquisitionnés pour le stockage des pneumatiques.

En tout état de cause, la Commission souhaite que le projet de futur immeuble domanial soit amélioré et respecte les standards actuels applicables aux logements domaniaux en matière de prestations, de surfaces, et de qualité de vie pour les résidents.

Tenant compte de ces remarques, le Gouvernement a indiqué, par courrier en date du 20 juillet 2022, que le projet d'immeuble domanial demeurerait au stade d'avant-projet. Ainsi, il a été confirmé que les futurs logements domaniaux répondront, sur le plan des surfaces et de leur équipement, aux derniers standards applicables, déjà mis en œuvre dans le cadre du Plan National pour le Logement.

En outre, les élus ont pris acte avec satisfaction de l'engagement du Gouvernement de travailler avec le Conseil National pour améliorer la typologie et la répartition des logements.

S'agissant des parkings, le Gouvernement a proposé que les locataires puissent, durant la période d'indisponibilité, garer leurs véhicules gratuitement au sein du parking de la Digue.

La Commission, prenant acte de cette solution, invite toutefois le Gouvernement à rechercher une solution alternative qui éviterait ce désagrément en assurant aux locataires, un seul et même emplacement de parking tout au long de l'année.

En quatrième lieu, s'agissant de l'opération privée, les élus ont pris bonne note de la compatibilité du projet avec l'organisation des Grands Prix.

Par ailleurs, les Conseillers Nationaux n'ont pas manqué de demander au Gouvernement des précisions sur les éléments financiers du projet qui leur ont été communiqués pour évaluer les coûts de construction du promoteur et le prix de vente estimé des biens immobiliers privés.

Bien que prenant acte des réponses du Gouvernement, la Commission, soucieuse de préserver les intérêts de l'Etat, a réitéré son souhait de voir intégrer au sein du protocole tripartite, une « clause de sauvegarde » permettant de répartir les éventuels surprofits réalisés. Les élus considèrent que ce dispositif garantirait un équilibre financier de l'opération dans le temps, à l'instar du mécanisme envisagé dans le cadre de la Proposition de loi n° 253, précitée.

Les élus ont fait connaître au Gouvernement que cette clause constituait une condition nécessaire en vue d'envisager un vote favorable du projet de loi de désaffectation.

Le Gouvernement ayant entendu cette demande, les élus se félicitent de l'insertion d'un tel mécanisme dans le protocole d'accord tripartite, qui permettra très certainement à l'Etat de bénéficier, le moment venu, d'un juste et important retour financier sur l'opération.

En effet, ce nouveau dispositif permettra, à l'issue de la réalisation de la promotion immobilière, de recalculer la marge réelle réalisée par le promoteur, et le cas échéant, d'assurer le versement d'une soulte complémentaire. Cette soulte correspondra, pour ce projet, à 30% de la part de marge supplémentaire réalisée par rapport à celle initialement évaluée.

Les élus avaient initialement envisagé que cette part soit de 50% de cette marge supplémentaire. Toutefois, compte tenu du montant des indemnités dues à la suite de la décision du Tribunal Suprême, qui s'élève déjà à près de 160 millions d'euros, sans compter les risques d'un recours de même nature de M. Franck GODDIO, la Commission a finalement accepté la proposition du Gouvernement que ce montant puisse être réduit à 30% pour ce seul projet.

Les élus ont également indiqué au Gouvernement qu'ils demandaient comme une autre condition nécessaire à un vote favorable, la garantie qu'à l'avenir, le taux de 50% soit appliqué aux prochaines opérations immobilières concernées par un tel mécanisme.

Ainsi, par lettre en date du 25 juillet 2022, le Gouvernement a rejoint l'avis du Conseil National et le Ministre d'Etat a écrit :

« J'ai l'honneur de me référer à nos récents échanges au cours desquels vous avez bien voulu me faire part du souhait du Conseil National de voir préserver les intérêts de l'Etat dans le cas de désaffectations d'unités foncières appelées à faire l'objet d'opérations immobilières privées.

Ayant relevé que les contreparties préalablement requises à cet effet, de la part des promoteurs, sont établies sur la base d'une estimation de leurs profits de commercialisation, l'Assemblée préconise que dans le cas où lesdits profits, tels qu'effectivement réalisés, dépasseraient l'estimation initiale, l'Etat en soit également bénéficiaire à hauteur de 50%.

Le constat de ces dépassements s'opérerait en application de « clauses de revoyure » insérées dans les accords à conclure avec les promoteurs concernés.

Partageant cette préoccupation légitime de l'Assemblée, je tiens à vous confirmer l'engagement du Gouvernement Princier à obtenir l'insertion de telles clauses dans tous les accords à venir. ».

En tout état de cause, les Conseillers Nationaux considèrent qu'il s'agit là d'un tournant majeur dans les rapports qu'entretient l'Etat avec les promoteurs immobiliers.

Cette avancée permettra d'éviter le fâcheux constat, quelques années après que le marché ait été conclu entre l'Etat et un promoteur, que les bénéficiaires auraient été sous-évalués et que les coûts de construction auraient, inversement, été surévalués.

Aussi, l'instauration de cette clause dans le protocole d'accord entre l'Etat, d'une part et la S.A.M. CAROLI Immo et Monsieur Franck GODDIO, d'autre part, constituera bien une première étape vers la généralisation de ce mécanisme.

Pour les élus, cette future clause, à hauteur de 50%, était absolument nécessaire à la préservation de l'esprit qui a motivé le vote, à l'unanimité, de la proposition de loi initiale.

Au terme de ce rapport, votre Rapporteur souhaite remercier les représentants du Gouvernement, ainsi que Monsieur Antonio CAROLI pour les échanges que nous avons eus en réunion et qui ont permis de présenter ce texte au vote des élus ce soir, dans le cadre de la présente Session extraordinaire, voulue et convoquée par S.A.S. le Prince Souverain.

Alors que les intérêts liés à l'indemnité accordée par le Tribunal Suprême continuent de courir, il était grand temps que l'Etat prenne ses responsabilités sur ce dossier.

En tenant compte des évolutions apportées dans le projet final par rapport à celui de 2015, des contreparties complémentaires demandées et obtenues par le Conseil National dans l'intérêt des Monégasques et de la Principauté, ainsi que des circonstances particulières de cette désaffectation faisant suite à la lourde condamnation de l'Etat, les élus peuvent désormais considérer comme équilibrées et équitables les conditions dans lesquelles sera réalisé le projet d'aménagement conséquence du vote du présent projet de loi.

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

III. RÉPONSE DU GOUVERNEMENT PRINCIER

M. le Ministre d'État.-

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers Nationaux, Mesdames et Messieurs.

Je voudrais tout d'abord remercier votre Rapporteur, Madame la Vice-Présidente, Brigitte BOCCONE-PAGÈS, à la fois pour la qualité et la célérité du travail effectué pour aboutir au rapport qui a été établi au nom de la Commission des Finances et de l'Économie Nationale, et dont il vient d'être donné lecture.

Célérité d'abord puisque le projet de loi, n° 1057, prononçant la désaffectation, sur l'Esplanade des Pêcheurs, Quai Rainier I^{er} Grand Amiral de France et une partie du Quai Antoine I^{er}, d'une parcelle de terrain dépendant du domaine public de l'État a été déposé sur le Bureau de l'Assemblée il y a de cela un peu moins de quatre mois.

Qualité également puisque ce rapport retrace de manière exhaustive la chronologie du projet et explicite clairement son évolution jusqu'au point d'accord auquel nous parvenons aujourd'hui, suite à de nombreux échanges avec le Conseil National ainsi qu'avec le promoteur concerné.

Le texte soumis à votre vote ce soir ne pouvait en effet être évoqué sans rappeler le contexte dans lequel il a été initié, comme vous venez de le faire, Madame le Rapporteur.

Quelques jours après ma prise de fonction, en septembre 2020, le Souverain m'a fixé un objectif : trouver un accord avec le promoteur permettant à l'État de ne pas subir la lourde condamnation d'environ 141 millions d'euros, actualisé aujourd'hui, compte tenu des intérêts moratoires – vous l'avez dit, Madame la Vice-Présidente – à plus de 158 millions d'euros. Mais l'atteinte de cet accord devait se faire en respectant rigoureusement trois conditions : assurer la pérennité du Grand Prix, garantir la desserte du site par les services de secours, préserver les intérêts de la Principauté. Nous aboutissons aujourd'hui à un accord qui respecte ces trois conditions. La conception de l'ensemble immobilier a pu être modifiée pour que la bonne organisation du Grand Prix de Monaco, si important pour l'économie et l'image de la Principauté, soit pérennisée. Les modifications apportées permettent ainsi de garantir l'accès à l'ensemble du site par les services de secours. Enfin, cet accord est équilibré car il permet à l'État non seulement de voir sa condamnation effacée, mais aussi d'obtenir des rentrées financières significatives et des dations importantes.

Par ailleurs, comme vous l'avez souligné, le projet est d'une taille moindre que celui prévu en 2014, ce qui correspond à un souhait du Souverain.

Je voudrais par ailleurs revenir sur des questions ou des problématiques relevées au fil du rapport et pour lesquelles je souhaite vous apporter des précisions et des confirmations.

S'agissant tout d'abord des logements domaniaux, je vous confirme que ceux-ci répondront, sur le plan des surfaces et de leur équipement, aux dispositions de la dernière version du programme technique détaillé des logements domaniaux réalisés par l'État dans le cadre du Plan National pour le Logement des Monégasques. Comme indiqué dans ma lettre du 20 juillet dernier, le Gouvernement se tient prêt à mener une réflexion commune – c'est ce qu'avait notamment demandé M. LOBONO – avec le Conseil National pour exploiter au mieux les surfaces bâtissables du terrain en question pour ce qui concerne la typologie et la répartition des logements. Ce point va donc être rapidement amélioré.

S'agissant à présent du futur Musée de l'Homme et de la Mer, je voudrais rappeler l'intérêt manifesté par le public d'une manière générale à l'égard de l'archéologie sous-marine. Cet état de fait a pu être constaté lors d'expositions majeures présentant certains trésors et illustrant par ailleurs l'attractivité des expositions temporaires en la matière. Sans entrer dans le détail de l'étude effectuée à ce sujet par un cabinet indépendant, il est important de relever que les chiffres avancés laissent présager une fréquentation importante et complémentaire de celle du Musée Océanographique, dont le succès auprès du public n'est plus à démontrer. Il convient en outre de garder à l'esprit que le risque encouru par ce projet culturel demeure supporté par le promoteur durant quinze ans puisqu'il assumera les coûts de fonctionnement de l'établissement.

Par ailleurs, au-delà du projet qui fait l'objet de la présente séance publique extraordinaire, nos échanges ont effectivement conduit à envisager les conditions dans lesquelles devraient se dérouler de futures négociations qui seraient amorcées pour des opérations de désaffectation du domaine public de l'État.

S'agissant de la « clause de sauvegarde » concernant les bénéfices supplémentaires éventuellement réalisés par le promoteur – Madame le Rapporteur ayant lu dans son intégralité ma lettre du 25 juillet dernier, donc je ne la répéterai pas – je ne peux que vous confirmer l'engagement du Gouvernement à obtenir l'insertion des clauses évoquées, à savoir un intéressement de l'État à hauteur de 50 %, dans tous les accords à venir. Cet engagement est pris et il sera tenu.

S'agissant de la proposition de loi, n° 253, relative au renseignement des projets de loi ayant pour objet de prononcer la désaffectation d'un bien dépendant du domaine public, je suis heureux que nous nous accordions sur le fait que le texte soumis à votre vote ce soir a fait l'objet de transmission d'informations au Conseil National, qui s'inspirent de vos attentes en la matière. Bien que n'ayant pas été encore en mesure de déposer un projet de loi transformant cette proposition, je vous confirme qu'il est en cours d'élaboration et que le Gouvernement est tout à fait disposé à engager avec vous, dans les meilleurs délais possibles, une réflexion visant à finaliser un texte en vue d'un dépôt, à l'automne, sur le bureau de votre Assemblée.

Voici les principaux sujets qu'il m'importait d'évoquer avec vous ce soir. Je tiens une nouvelle fois à souligner l'important travail accompli, de concert, qui a permis de nous rejoindre sur l'ensemble des points que Madame le Rapporteur a cités, dans un esprit de consensus, afin de parvenir à une solution équilibrée.

Je tiens à terminer mon propos en remerciant tous ceux qui m'ont accompagné dans l'instruction de cette affaire, de cet enjeu, qui n'a pas toujours été, pour reprendre une expression, un long fleuve tranquille. Je remercie notamment les membres du Gouvernement, les deux membres du Gouvernement qui m'ont accompagné depuis le début, M. CASTELLINI et M. CELLARIO, mais aussi tous les autres membres du Gouvernement, tous les fonctionnaires du Gouvernement qui ont été mobilisés.

À titre d'exemple, j'indiquerai, notamment, que sans M. Patrice CELLARIO et son engagement, nous n'aurions pas sans doute pu trouver une solution permettant l'harmonisation du projet avec la bonne organisation du Grand Prix.

Je remercie enfin les conseils dont nous nous sommes entourés : Maître Emmanuel FATOME, du barreau de Paris, ainsi que Stéphane Bund et Pauline BERGAMIN, du cabinet Upside Partners. Sans leurs compétences et leurs grandes capacités de travail, l'accord n'aurait sans doute pas pu être trouvé. Mais je pense aussi à tous les interlocuteurs de qualité au Conseil National, au premier rang desquels vous-même, Monsieur le Président, parce qu'à plusieurs reprises, nous avons dialogué pendant ces deux années sur ce dossier, ainsi que vous, bien évidemment, Madame la Vice-Présidente.

Je vous remercie.

LOI

Loi n° 1.530 du 29 juillet 2022 prononçant la désaffectation, sur l'Esplanade des Pêcheurs, Quai Rainier I^{er} Grand Amiral de France et une partie du Quai Antoine I^{er}, d'une parcelle de terrain dépendant du domaine public de l'État.

ALBERT II

PAR LA GRÂCE DE DIEU

PRINCE SOUVERAIN DE MONACO

Avons sanctionné et sanctionnons la loi dont la teneur suit, que le Conseil National a adoptée dans sa séance du 27 juillet 2022.

ARTICLE UNIQUE.

Est prononcée, Esplanade des Pêcheurs, Quai Rainier I^{er} Grand Amiral de France et partie du Quai Antoine I^{er}, en application de l'article 33 de la Constitution, la désaffectation d'une parcelle du domaine public de l'État d'une superficie d'environ 13.282,90 m², distinguée sous un liseré jaune hachuré jaune au plan parcellaire n° C2022-1501 en date du 28 mars 2022, à l'échelle du 1/500^e, ci annexé.

La présente loi est promulguée et sera exécutée comme loi de l'État.

Fait en Notre Palais à Monaco, le vingt-neuf juillet deux mille vingt-deux.

ALBERT.

Par le Prince,

Le Secrétaire d'État :

Y. LAMBIN BERTI.



imprimé sur papier recyclé

IMPRIMERIE GRAPHIC SERVICE
GS COMMUNICATION S.A.M. MONACO

