

N° 844

---

Le 21 novembre 2007

**RAPPORT**  
**SUR LE PROJET DE LOI, N° 844,**  
**PRONONCANT LA DESAFFECTATION DANS LE QUARTIER DU**  
**JARDIN EXOTIQUE, D'UNE PARCELLE DEPENDANT DU DOMAINE**  
**PUBLIC DE L'ETAT**

(Rapporteur au nom de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale :  
M. Jean-Michel CUCCHI)

Le projet de loi, n° 844, prononçant la désaffectation dans le quartier du Jardin Exotique, d'une parcelle dépendant du domaine public de l'Etat a été transmis au Conseil National le 27 juillet 2007. Ce texte a été officiellement déposé au cours de la séance publique du 4 septembre 2007 et renvoyé le même jour pour examen devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

---

L'opération dite « Teotista », objet de la procédure de désaffectation dont nous avons à connaître aujourd'hui, a été évoquée pour la première fois en 2004 lors de l'examen du projet de loi, n° 783, prononçant la désaffectation dans le quartier de Saint Roman, de parcelles dépendant du domaine public de l'Etat. En effet, ce projet de loi prévoyait un échange dans le cadre de la réalisation du programme de constructions projeté dans le quartier de Saint Roman et dénommé « opération immobilière du Testimonio » : l'Etat devait céder à un promoteur privé l'un des deux immeubles dont la construction était projetée sur l'îlot n° 2 de la zone 6 du quartier des Bas-Moulins et du

Larvotto, savoir le bâtiment B3 dont l'achèvement n'était pas prévu avant 2009-2010 ; en contrepartie, ledit promoteur devait procéder à la dation en paiement de logements neufs, dont l'achèvement était prévu pour 2007, situés dans l'immeuble « Teotista » sis à l'avenue Hector Otto. Cet échange ne pouvait se concrétiser qu'après la désaffectation dans le quartier de Saint Roman de parcelles dépendant du domaine public de l'Etat, objet du projet de loi n° 783.

En juin 2006, après de longs débats et de nombreux échanges de vues avec le Gouvernement, le projet de loi n° 783 concernant l'opération Testimonio a été rejeté par le Conseil National : la Commission des Finances a en effet considéré, à la majorité de ses Membres, que ce projet ne comportait ni une offre financière intéressante pour l'Etat, ni une optimisation urbanistique du potentiel du terrain, le Gouvernement ayant lui-même rejoint cette analyse en Séance Publique, en déclarant sur le siège que ce projet n'était plus d'actualité. En conséquence du rejet par l'Assemblée du premier projet, le Gouvernement a engagé une nouvelle réflexion concernant l'utilisation susceptible d'être faite, au mieux des intérêts de l'Etat, des terrains du « Testimonio » et a élaboré un nouveau projet dont les lignes directrices ont été récemment présentées au Conseil National, lors d'une Commission consultative pour les Grands Travaux tenue en novembre dernier, et qui fera l'objet d'une présentation plus détaillée dans le courant de l'année 2008. Quant à l'opération « Teotista », elle se distingue désormais de celle de « Testimonio » en faisant l'objet d'un nouvel échange dont les termes sont exposés dans le projet de loi de désaffectation n° 844.

L'opération « Teotista » consiste en l'édification par un promoteur privé d'un immeuble de 19 étages à destination mixte d'habitation et de bureaux, aux 8, 10, 12, 24, 26 et 28 avenue Hector Otto, dans le quartier du Jardin Exotique. Cette opération nécessite la cession audit promoteur de deux parcelles appartenant à l'Etat : l'une dépendant du domaine public, objet de la procédure de désaffectation dont s'agit aujourd'hui, représentant 110 m<sup>2</sup> sise au 26 avenue Hector Otto et actuellement utilisée pour le stationnement de quatre véhicules sur la voie publique, et l'autre dépendant du domaine privé et représentant 16,60 m<sup>2</sup> sise au 24 avenue Hector Otto. En contrepartie

de la cession de ces deux parcelles, le promoteur s'engage à procéder à la dation en paiement de la totalité du 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble à construire, dénommé « Teotista 1 », représentant une surface de 438,14 m<sup>2</sup>, dont 359,24 m<sup>2</sup> à usage de bureaux et 78,90 m<sup>2</sup> de loggias et balcons, ainsi que de neuf places de parkings et deux caves.

La Commission des Finances a procédé, ainsi qu'il est d'usage pour toutes les demandes de désaffectation d'une parcelle du domaine public de l'Etat dont elle est saisie en vertu de l'article 33 de la Constitution, à une analyse en termes d'avantages et d'inconvénients de l'opération, au regard de l'intérêt général du projet motivant cette désaffectation, dès lors qu'il appartient à notre Assemblée d'apprécier le caractère équilibré et conforme aux intérêts de l'Etat, de ce déclassement.

La Commission des Finances a donc analysé dans le détail les termes de l'échange envisagé dans le cadre de l'opération « Teotista ».

Elle a constaté en premier lieu que cette opération permettra globalement, la réalisation de 1.600 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux et commerces dans l'immeuble à bâtir, dont le rez-de-chaussée et les quatre premiers étages seront exclusivement réservés à une destination professionnelle. Compte tenu de la priorité qui s'attache à la mise à disposition en Principauté, de surfaces économiques permettant de répondre aux besoins aussi bien du commerce, de l'artisanat, que des industries et des services, la Commission a estimé que ce projet présentait de ce point de vue un intérêt particulier, en favorisant par ailleurs l'émergence d'une zone d'activités économique dans le quartier traditionnellement résidentiel du Jardin Exotique.

La Commission a en particulier relevé que cette opération permettrait à l'Etat d'obtenir la dation en parfait état d'achèvement, de près de 360 m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux, qui pourront ainsi être mises à disposition des professionnels de la Principauté dans des conditions de sécurité juridique renforcées et à des tarifs abordables, pour la conduite de leurs activités. Ces surfaces viendront s'ajouter aux quelques 10.000 m<sup>2</sup> de

locaux d'activités d'ores et déjà programmés d'un commun accord entre le Gouvernement et le Conseil National, sur les délaissés SNCF, à la ZAC Saint Antoine, ainsi que dans le cadre des opérations Industria Minerve et de réaménagement du Port Hercule, et dont la livraison s'échelonna entre 2008 et 2013. Elles seront complétées d'un minimum de 10.000 m<sup>2</sup> supplémentaires de locaux à usage de bureaux, dans le cadre du nouveau projet en cours de programmation sur les terrains du Testimonio. L'opération que nous examinons aujourd'hui s'inscrit donc parfaitement dans la politique volontariste de livraison de surfaces économiques domaniales dont Gouvernement et Conseil National se sont accordés depuis deux ans à faire une priorité, en vue de soutenir l'activité économique du pays par la mise à disposition de locaux à loyers plus abordables destinés, notamment, à favoriser l'installation de Monégasques.

La Commission a par ailleurs également relevé que les parcelles appartenant à l'Etat ne présentent pas une valeur constructible significative mais permettent au promoteur de réaliser un projet d'ensemble, gagnant sur la totalité de l'opération 857 m<sup>3</sup>, soit environ 250 m<sup>2</sup> de surface utile hors loggias, balcons et terrasses. En contrepartie, les surfaces restituées à l'Etat représenteraient près du double du gain de superficie réalisé par le promoteur, la dation en paiement de neuf parkings sur les cent dix emplacements prévus en sous-sol venant en outre compenser la suppression des quatre places de stationnement sur la voie publique rendue nécessaire par l'opération.

Enfin, la Commission a observé que cette opération serait destinée à la vente et présenterait ainsi un caractère financier intéressant pour l'Etat, les recettes de TVA qui seront générés par la vente des lots pouvant être estimées aux alentours de 40 millions d'euros. Il faut également noter que d'autres propriétaires ont cédé des biens immobiliers qui font partie des parcelles à remembrer en échange de surfaces de planchers dans l'immeuble.

\*            \*  
\*  
\*  
\*

En conclusion, au regard de l'intérêt de l'Etat et du respect de l'intérêt général présentés par ce texte et compte tenu de l'absence d'objection émise par ses Membres, la Commission des Finances et de l'Economie Nationale recommande au Conseil National l'adoption du présent projet de loi.