

Hautes densités

Le problème foncier à Monaco

L'analyse des situations limites est toujours riche d'enseignement : comment se présente la question foncière dans le pays le plus densément peuplé du monde ?

Dix fois le musée du Louvre, trois fois le National Mall de Washington DC¹, le tiers d'un arrondissement moyen de Paris² ou encore le quart des jardins du château de Versailles. Voilà, concrètement, ce que représente le territoire de la principauté de Monaco. Une surface d'à peine plus de 2 km² (202 hectares), enclavée dans le département des Alpes-Maritimes et étagée entre le cirque montagneux du Mont Agel et la mer Méditerranée. Un tout petit territoire qui classe Monaco parmi les micro-États, aux côtés d'Andorre, de Saint-Marin ou du Liechtenstein³. Il s'agit même d'une Cité-État, le périmètre de la commune se confondant avec celui de l'État, rappelant le souvenir mythique de Rome, d'Athènes ou de Carthage⁴. Cette remarquable exigüité lui vaut tout un panel de records : la principauté de Monaco est le plus petit État membre du Conseil de l'Europe⁵ ; elle arrive en deuxième position dans la liste des plus petits États souverains au monde, après la Cité du Vatican, et elle possède l'une des plus petites frontières terrestres existantes⁶.

1 Central Intelligence Agency (CIA), *The World factbook*, actualisé au 12/04/2017.

2 A. Gohier del Re, *Monaco, cet inconnu*, préf. J. Chalon, éd. Gascogne, 2012, p. 81.

3 I. Delaunoy, « Archaisme en Europe, étude de trois principautés : Andorre, Liechtenstein et Monaco », mémoire de DEA, université Nice Sophia-Antipolis, 1993-1994, p. 5 et s.

4 Art. 78 de la Constitution du 17 déc. 1962. Sur ce point, v. G. Grinda, *La principauté de Monaco, l'État, son statut international, ses institutions*, préf. P. Weil, A. Peone, 2009, p. 157 et s.

5 D. Lanzara, « Monaco et les Conventions du Conseil de l'Europe », *Revue de Droit monégasque*, 2016, p. 75, spéc. p. 77.

6 De 5469 m., la frontière terrestre entre la France et la Principauté représente la quatrième plus petite frontière au monde et la troisième plus petite en Europe (A. Gohier del Re, *op. cit.*, p. 82).

Les besoins d'espace d'une métropole

Charmante curiosité, l'étroitesse du territoire monégasque est aussi un problème, car la principauté a les besoins d'espace d'une véritable métropole. Sa population s'élève à 37 550 habitants⁷, faisant de Monaco le pays le plus densément peuplé au monde⁸. Une population à laquelle s'ajoute, chaque jour, près de 40 000 salariés en provenance des communes voisines⁹ et 27 900 visiteurs¹⁰. La principauté a donc les mêmes nécessités qu'une commune moyenne, en termes de logements et d'équipements publics¹¹, qu'un petit département, en termes de planchers d'activité économique¹², et qu'une capitale internationale, en termes d'infrastructures culturelles et sportives¹³. Le problème foncier se pose, en outre, avec une acuité particulière, →

7 Selon la dernière estimation de l'Imsee (*Monaco Statistics*) au 31 décembre 2016 et selon les termes de l'arrêté ministériel n° 2017-259 du 21 avril 2017.

8 A. Gohier del Re, *op. cit.*, p. 86. Monaco recense aujourd'hui 18 589 habitants au km², *ibid.*, p. 107 et s.

9 Selon les derniers chiffres de l'Imsee au 31 décembre 2016, 39 140 salariés de Monaco proviennent des Alpes-Maritimes dont 13 620, des communes limitrophes (*Focus, Emplois du secteur privé*, n° 56, avril 2017).

10 15 000 visiteurs de proximité (affaire, loisirs, commerce, scolaires, équipements et services, y compris santé) et 12 900 touristes excursionnistes (hors croisiéristes) et de séjour par jour ouvré de base en 2015.

11 Monaco a à peu près une population équivalente à celle d'une commune française comme Gap, Draguignan ou encore Montélimar, tout en ayant vingt à cinquante fois moins de territoire.

12 L'Imsee évalue à 51 956 le nombre de salariés sur le territoire monégasque (dont 47 504 dans le secteur privé) au 31 décembre 2015. Pour comparatif, et selon les chiffres de l'Insee pour l'année 2013, il y a 46 484 salariés dans les Alpes de Haute-Provence (04), 45 531 dans le Cantal (15) et 43 700 dans l'Ariège (09).

13 Monaco dispose notamment d'un stade de football de 18 523 places (stade Louis II), d'une salle de spectacle de 1 900 places (la salle des Princes du Grimaldi Forum), plusieurs espaces d'exposition de 4 000 m² (les espaces Ravel et Diaghilev du Grimaldi Forum). Des infrastructures qui lui permettent d'accueillir des événements culturels et sportifs de dimension internationale.

Delphine Lanzara

Juriste

L'auteur tient à témoigner sa plus vive reconnaissance à S.E.M. Philippe Narmino, ministre plénipotentiaire, directeur des services judiciaires et président du Conseil d'État ; M. Georges Lisimachio, chef de cabinet de S.A.S. le Prince Souverain ; M^{me} Marie-Pierre Gramaglia, conseiller de Gouvernement et ministre de l'Équipement, de l'Environnement et de l'Urbanisme ; M. Richard Milanese, conseiller du cabinet de S.A.S. le Prince souverain ; M. Philippe Orenge, conseiller d'État ; M. Hubert Charles, ancien président du Tribunal suprême de Monaco ; M^{me} Séverine Canis-Froidefond, directeur de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité ; et, enfin, à M. Axel Caroli, président de l'entreprise Alberti-France et président du conseil d'administration dans l'entreprise Smetra-France, pour la visite du chantier de l'Engelin.

→ s'agissant du logement des nationaux – environ 9 050 Monégasques¹⁴ – qui sont une minorité sur leur propre territoire. Le foncier y est si cher, de l'ordre de 35 000 euros/m² en moyenne¹⁵, qu'ils n'ont pas toujours les moyens financiers de se loger. Le Gouvernement princier leur vient alors en aide en construisant des logements domaniaux qui, tout en restant la propriété de l'État, sont proposés aux Monégasques à des loyers très avantageux¹⁶. Or, les demandes des Monégasques se multiplient¹⁷, comme, du reste, le nombre de résidents, salariés, entrepreneurs et investisseurs étrangers, le besoin d'espace de la principauté est évalué à 250 000 m² supplémentaires tous les dix ans !

Patrimoine, environnement : un cadre juridique exigeant

Le problème foncier se complique donc d'une réglementation d'urbanisme, de plus en plus exigeante¹⁸. Celle-ci impose, en premier lieu, que toute construction nouvelle soit réalisée dans le respect du patrimoine naturel et historique de la principauté. Ainsi, les sept « quartiers ordonnancés »¹⁹ ont chacun une volumétrie différente, les constructions de grande hauteur étant réservées aux quartiers

14 Derniers chiffres publiés par l'Imsec au 31 décembre 2015.

15 Les prix varient d'environ 20 000 euros/m² dans le quartier le plus accessible des Moneghetti, jusqu'à 100 000 euros/m² dans le « Carré d'or » (« Le prix du mètre carré, quartier par quartier », *L'Observateur de Monaco*, 3 déc. 2015).

16 Les 3 334 logements domaniaux sont attribués aux Monégasques qui en font la demande, selon un ordre de priorité résultant d'un cumul de points obtenu en application de divers critères objectifs (définis par l'arrêté ministériel n° 2007-517 du 19 oct. 2007, modifié par l'Arrêté ministériel n° 2014-418 du 17 juillet 2014). Ils peuvent être achetés, par un contrat « habitation-capitalisation », pour une durée de 75 ans renouvelable ; mais le bien doit, à terme, soit être transmis à un conjoint ou un héritier Monégasque, soit revenir à l'État (loi n° 1357 du 19 févr. 2009). Par ailleurs, les Monégasques logés en « secteur libre » (soit, dans le secteur privé), bénéficient d'une « aide nationale au logement » (arrêté ministériel n° 2008-87 du 15 févr. 2008).

17 Les demandes sont en forte hausse suite, d'une part, à la modification du droit de la nationalité (acquisitions liées à l'entrée en vigueur de la loi n° 1387 du 19 déc. 2011, modifiant la loi n° 1155 du 18 déc. 1992 sur la transmission de la nationalité par mariage) et, d'autre part, à l'évolution des structures familiales (mariages, divorces, familles recomposées...).

18 Issue de l'ordonnance souveraine n° 4482 du 13 sept. 2013 portant délimitation et règlement d'urbanisme du secteur des quartiers ordonnancés, modifiée par l'ordonnance souveraine n° 6294 du 13 mars 2017.

19 Les sept quartiers ordonnancés sont : la Condamine, Fontvieille, le Jardin Exotique, le Larvotto, les Moneghetti, Monte-Carlo et La Rousse. Ils sont eux-mêmes divisés en zones et îlots.

situés en haut du territoire, de manière à préserver le cirque naturel dans lequel s'inscrit la ville²⁰. Par ailleurs, il existe des prescriptions architecturales pour conserver l'héritage historique de Monaco, notamment dans les deux « secteurs réservés » que sont le rocher Princier et le ravin de Sainte Dévote²¹. En second lieu, toute opération de construction doit se faire dans le respect de l'environnement, et plus particulièrement de l'environnement maritime, que les souverains successifs se sont attachés à protéger²². Le règlement d'urbanisme prévoit ainsi que l'administration puisse exiger une « étude d'impact » pour tout projet pouvant avoir une incidence quelconque sur l'environnement marin et que cette étude est obligatoire lorsque le projet est en contiguïté avec la mer²³. Signalons, de manière plus générale, que toutes les opérations publiques répondent, depuis 2008, aux exigences du label « HQE »²⁴.

Pour la principauté, le problème foncier résulte ainsi du prodigieux décalage qui existe entre la petitesse de son territoire et la grandeur de ses ambitions. À ce problème vital, tributaire du sort de sa population, de sa croissance économique et de son rayonnement international, la principauté a opposé une profusion de solutions, développant, au fil de son histoire et grâce au concours des acteurs publics comme privés, un urbanisme unique, protéiforme et en constant renouvellement.

20 Il s'agit de l'amphithéâtre évoqué par Eugène Beauvoisin.

21 Leur « caractère actuel doit être conservé » (art. 12.1 A, de l'ordonnance souveraine n° 3647 du 9 sept. 1966 modifiée). Par exemple, construire sur le Rocher princier demeure possible, mais dans la limite de 4 étages, le 4^e devant être en retrait de 2 m. (art. 115 al. 2 de l'ordonnance précitée) et dans le respect de certaines prescriptions architecturales, visant à préserver son style médiéval. Dans cette continuité, une étude est sur le point d'aboutir pour la préservation du patrimoine architectural de Monaco-Ville (tuiles, enduits en chaux, traitement des menuiseries, encadrements de fenêtres...).

22 S.A.S. le prince Albert 1^{er} (1848-1922) fut un « pionnier mondial » dans le domaine de l'étude et de la protection des fonds marins (A. Gohier del Re, *op. cit.*, p. 95). S.A.S. le prince Rainier III (1923-2005) créa des réserves sous-marines et pilota l'Accord du 10 mai 1976 relatif à la protection des eaux du littoral méditerranéen (Ramage) entre les Gouvernements de la République française, de la République italienne et de la principauté de Monaco. S.A.S. le prince souverain Albert II, qui a fondé sa propre fondation dédiée à la protection de l'environnement et à la promotion du développement durable évoque lui-même « une tradition familiale » (« Discours de S.A.S. le prince Albert II, 12 juillet 2005 », in *Avènement de S.A.S. le prince Albert II*, annexe au *Journal de Monaco* n° 7 713 du vendredi 22 juillet 2005, p. 8 et s.).

23 Art. 39 de l'ordonnance souveraine n° 4482, précitée.

24 Haute qualité environnementale.

Les solutions historiques

L'exploitation du sous-sol

Les solutions historiques sont celles à l'origine des grands travaux d'urbanisation de la principauté, réalisés à partir des années 1960, sous l'impulsion de S.A.S. le prince Rainier III, dit le « prince bâtisseur ». Il en va ainsi de l'exploitation du sous-sol, Monaco offrant, en effet, un « exemple remarquable d'urbanisme souterrain »²⁵. Le plus gros ouvrage en la matière reste la mise en sous-sol de la voie ferrée et de la gare ferroviaire, initiée en 1958. Ce chantier gigantesque, qui nécessita une exécution en deux phases, dans les années 1960, puis dans les années 1990²⁶, permit de faire disparaître le chemin de fer du paysage et de libérer d'importantes réserves foncières, aujourd'hui en cours d'urbanisation. D'autres opérations souterraines s'ensuivent. Huit tunnels²⁷ furent ainsi aménagés avec près de 45 000 places de stationnement²⁸ ainsi que 33 liaisons publiques mécanisées à disposition des piétons²⁹. Au-delà des infrastructures de transport, le sous-sol monégasque contient également une grande partie des structures logistiques : le centre de gestion des eaux, le réseau de galeries techniques, le centre de distribution urbaine, ou encore les prochains centres de tri postal et de transfert des déchets qui prendront place aux niveaux inférieurs de l'îlot Pasteur. De manière plus significative, plusieurs structures d'événementiel se trouvent à une dizaine de mètres de profondeur : l'opéra de 1 900 places du Grimaldi forum, et bientôt, les salles d'exposition, de réunion et de cinéma du complexe immobilier One Monte-Carlo qui remplacera l'ancien Sporting d'hiver. Cette exploitation maximale du sous-sol a été l'un des moyens clés pour faire de la place aux espaces verts et jardins qui représentent près de 20 % du territoire.

25 « Monaco, exemple remarquable d'urbanisme souterrain », entretien avec M. Patrice Cellario, *Tunnels et ouvrages souterrains*, n° 208, juillet-août 2008, p. 235-238.

26 *Ibid.*

27 Il s'agit du tunnel descendant Albert II (achevé en 2016), du tunnel sous le Rocher, du tunnel Rainier III, du tunnel Débarcadère, du tunnel Aureglia, du tunnel IM2S, du tunnel d'accès à la digue et du tunnel ferroviaire Sainte Dévote.

28 La quasi-totalité des places de stationnement publiques et privées se trouvent, en effet, en sous-sol. Les grands chantiers en cours prévoient, en outre, près de 3 000 places supplémentaires.

29 Entre ascenseurs et escaliers mécaniques.



La principauté de Monaco, 2 km², 37 550 habitants. La plus haute densité du monde.

© Sergiyzinko/Fotolia

La construction en hauteur

Les années 1960 marquent aussi l'apparition des premières constructions en hauteur. Seize bâtiments de 60 à 111 mètres de hauteur (entre 20 et 36 niveaux) sortiront ainsi de terre dans des quartiers essentiellement résidentiels, donnant à Monaco cette physionomie urbaine et contemporaine, qui la rapproche des grandes métropoles³⁰. À l'époque, cette politique d'urbanisation verticale a suscité des critiques, qui ont abouti à l'instauration d'une réglementation, reprise aujourd'hui dans l'arrêté ministériel n° 2005-10 du 12 janvier 2005 fixant les mesures générales de sécurité à appliquer pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique, régissant tous les immeubles de grande hauteur (IGH)³¹.

³⁰ Les Abeilles (1965, 66 m.), l'Europa (1967, 69 m.), le Mille-Fiori (1969, 111 m.), le Shuykill (1970, 78 m.), le Sun Tower (1975, 69 m.), le Château Périgord I (1972, 93 m.), le Périgord II (1973, 93 m.), l'Estoril (1973, 60 m.), le Mirabeau (1975, 81 m.), l'Annonciade (1980, 111 m.), le Formentor (1981, 78 m.), le Monte-Carlo Sun (1982, 81 m.), le Roccabella (1982, 90 m.), la Tour Parc Saint-Roman (1982, 108 m.), le Columbia Palace C1 (1985, 105 m.), le Columbia Palace C2 (1985, 105 m.).

³¹ Il s'agit des immeubles de plus de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation, et de plus de 28 mètres

C'est donc dans ce nouveau cadre juridique, qu'ont été construites les tours des années 2010 : le Simona³², le Monte-Carlo View³³ et surtout, la fameuse Tour Odéon, en 2015. Du haut de ses 170 mètres et avec ses 49 niveaux, elle constitue la tour la plus haute de la principauté et comporte au sommet, l'appartement le plus cher au monde, estimé à 300 millions d'euros. Deux ans plus tard, l'urbanisme vertical, loin d'être obsolète, continue d'inspirer les projets actuels, les chantiers en cours faisant une part non négligeable aux constructions en hauteur. Les projets Giroflées³⁴, Testimonio II³⁵, 26 Carré d'or³⁶ et l'Engelin³⁷ prévoient l'édification de plusieurs tours, de 19 à 26 niveaux dans les prochaines années.

L'extension en mer

Autres opérations titanesques réalisées à partir des années 1960 : les gros travaux

pour les autres.

³² 2012, 90 m.

³³ 2012, 62 m.

³⁴ En construction, 65 m.

³⁵ En construction, 78 m.

³⁶ En construction, 60 m.

³⁷ En construction, 76 m.

d'extension en mer. En tant qu'État côtier, la principauté de Monaco est, en effet, souveraine sur ses eaux territoriales³⁸ et donc libre de créer des extensions artificielles de territoire. Lorsqu'intervient S.A.S. le prince Rainier III, la principauté n'en est certes pas à ses premiers essais. Elle pratique l'endiguage et le remblaiement depuis la fin du XIX^e siècle, ayant successivement aménagé sur la mer le passage de la voie ferrée, en 1865, le premier quartier industriel de Fontvieille, en 1907³⁹, et les deux digues enrochées du Port Hercule, en 1914⁴⁰. Mais les années 1960 signent l'explosion de l'urbanisation maritime. De 1962 à 1970, c'est l'émergence du terre-plein du Larvotto, comprenant le terre-plein du Portier, le terre-plein du Sporting et une plage artificielle de 450 mètres de long, pour un total de 15 hectares gagnés sur la mer. Entre 1966 à 1973, le nouveau quartier de Fontvieille nécessite des travaux de remblaiement →

³⁸ Ces espaces maritimes sont constitués de la mer territoriale, soit 12 milles marins, selon la convention de délimitation maritime franco-monégasque du 16 février 1984 (v. auparavant, la convention du 20 avril 1967) et des eaux situées au-delà sur lesquelles la principauté exerce des droits souverains en conformité avec le droit international (v. G. Grinda, *op. cit.*, p. 22 et s.).

³⁹ 6, 2 hectares

⁴⁰ 2, 6 hectares.

→ sur 23,2 hectares. Enfin, en 2003, le Port Hercule fait l'objet d'une impressionnante extension au moyen d'une énorme digue semi-flottante, ajoutant 3, 7 hectares au palmarès. Si l'urbanisation en mer n'est pas propre à Monaco, d'autres États s'étant également montrés amateurs de polders⁴¹, la principauté reste l'exemple typique en la matière, sans doute parce que la proportion de terrains gagnés sur la mer par rapport au territoire originaire est frappante. En l'espace de 150 ans, Monaco a, effectivement, gagné 50, 7 hectares sur la mer, soit plus de 20 % de sa surface globale⁴².

Les stratégies actuelles

Le développement des dernières réserves foncières

Aujourd'hui, le Gouvernement de S.A.S le prince Albert II présente sa politique d'urbanisation comme reposant sur trois axes principaux. Le premier est le développement des dernières réserves foncières. Dans une ville urbanisée à près de 80 %, les rares terrains non bâtis appartenant à l'État doivent être optimisés par des bâtiments à usages multiples. Sont, d'abord, concernés les terrains correspondant à l'ancienne voie ferrée, désormais enterrée, qui ont été divisés en îlots. Les îlots Aureglia, Castelleretto⁴³, Prince Pierre⁴⁴, Canton⁴⁵ et Rainier III⁴⁶ ont ainsi récemment servi à la construction d'ensembles immobiliers mixtes, cumulant des logements domaniaux, des espaces de bureaux, des commerces, des parkings et toutes sortes d'équipement publics. L'urbanisation actuelle de l'îlot « Pasteur »⁴⁷, et

⁴¹ Les « polders » sont des étendues artificielles de territoire gagnées sur l'eau (marais, lacs, estuaires ou zones littorales). On en trouve notamment aux Pays-Bas ou en Belgique.

⁴² En effet, les frontières terrestres de Monaco sont demeurées celles établies par le traité franco-monégasque du 2 février 1861, au moment du rattachement des communes de Roquebrune Cap-Martin et de Menton à la France. Sa superficie originaria est donc seulement de 1,6 km². Le reste correspond à l'ensemble des territoires gagnés sur la mer.

⁴³ Les îlots Aureglia et Castelleretto ont servi essentiellement à la construction de logements domaniaux.

⁴⁴ Sur l'îlot Prince Pierre a été bâti un nouveau lycée technique et hôtelier d'une capacité d'accueil de 600 élèves.

⁴⁵ L'îlot Rainier III comporte des logements domaniaux, des commerces et bureaux, et des places de parking.

⁴⁶ Sur l'îlot Canton, on trouvera des logements domaniaux, une crèche, une maison des associations et des locaux de stockage.

⁴⁷ L'îlot Pasteur, dont le chantier s'achèvera en 2020, accueillera le nouveau collège et ses annexes, un centre de tri postal, un centre de transfert des déchets recyclables, le

celle, prochaine, de l'îlot « Charles III »⁴⁸, obéissent à la même logique. Au-delà des terrains SNCF, d'autres réserves foncières sont en cours de développement. Il s'agit, à l'ouest de Monaco de l'opération « Engelin », qui prévoit la création de logements domaniaux, de locaux affectés aux archives audiovisuelles de la principauté, et d'un parking. À l'Est, c'est le programme « Testimonio II » qui accueillera, en plus des logements domaniaux, des appartements privés, une école internationale, une crèche, un parking, ainsi qu'un espace végétalisé ouvert au public. Le terre-plein du Fort Antoine, en contrebas du Rocher princier, suscite plus d'hésitations. Le risque pour la préservation du patrimoine esthétique laisse en suspens le grand projet d'ensemble immobilier en forme de raie manta dont il serait le support.

La reconstruction de la ville sur la ville

Le deuxième axe de la stratégie d'urbanisation du Gouvernement princier consiste à reconstruire la ville sur la ville, en démolissant l'existant pour faire du nouveau. Une stratégie qui peut prendre plusieurs formes, par exemple, en détruisant et reconstruisant un même bâtiment, pour le moderniser. La restructuration du centre hospitalier Princesse Grace, appelé à se transformer en structure à la fois écologique et ultra-performante dans le domaine des soins, en est l'exemple majeur. Mais on trouve d'autres illustrations de part et d'autre de la ville, comme la refonte du site FANB de Roqueville, les projets Stella, Villa del sol, Pavillon Diana ou encore Villa Roma. La stratégie de reconstruction de la ville sur la ville peut également consister à détruire un bâtiment pour en construire plusieurs à la place. Ainsi, au Sporting d'hiver, ancien édifice art déco, vont se substituer sept bâtiments formant le luxueux complexe immobilier One Monte-Carlo. Enfin, l'opération peut comporter la démolition de plusieurs bâtiments pour reconstruire un seul et unique édifice. C'est le cas de la tour Giroflées, qui sera édifée sur le site de six villas anciennes, ou de la tour 26 Carré d'or, qui remplacera deux immeubles existants. Dans la plupart des cas, le projet impliquera une opération de remembrement, soit en obtenant l'accord de

nouvel espace Léo Ferré, la nouvelle médiathèque municipale, la direction de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports, ainsi qu'un large espace de bureaux et un parking.

⁴⁸ L'îlot Charles III est destiné à recevoir un centre de distribution urbain, un lieu de messagerie expresse, des bureaux, une partie industrielle et un parking public.

plusieurs propriétaires privés, soit en associant le gouvernement princier, maître d'une partie du foncier, et des propriétaires privés. La reconstruction de la ville sur la ville peut aboutir à un renouvellement complet des quartiers, comme on l'observe aujourd'hui dans le Carré d'or, le quartier du jardin exotique, et peut-être demain, dans le quartier de la Colle, comme l'annonce le projet Grand IDA et ses variantes, ou l'Annonciade II, également dans le viseur de l'État.

Le retour de l'urbanisation maritime

Le retour de l'urbanisation maritime est le troisième axe de la stratégie d'urbanisation actuelle. Il avait été annoncé dès 2006 par un premier projet d'extension en mer de plus de 10 hectares⁴⁹, abandonné, par la suite, notamment pour des raisons écologiques⁵⁰. Le nouvel appel à candidature de 2013 a abouti à la sélection du groupement S.A.M. l'Anse du Portier/Bouygues Travaux Publics pour la construction, à l'horizon 2025, d'une opération de 6 hectares, entre la réserve maritime du Larvotto et le tombant des Spélugues. Elle sera composée de logements de grand luxe, de commerces, d'une extension du Grimaldi forum d'environ 3500 m², d'un parking, d'un port d'animation, d'un parc végétalisé et d'une promenade littorale. Ainsi que le souhaitait S.A.S. le prince Albert II, le projet se montre exemplaire au niveau écologique. Il prévoit, au moment des travaux, le déplacement des espèces marines protégées⁵¹, un plan d'action anti-turbidité et l'installation de caissons destinés à accueillir la vie marine. Il envisage, par la suite, la création d'un éco-quartier dont 40 % des besoins seront couverts par les énergies renouvelables et qui recevra de multiples certifications environnementales⁵². Le projet présente également un intérêt financier pour la principauté. Le coût prévu de l'opération (2 milliards

⁴⁹ L'appel à candidature, paru le 21 juillet 2006, avait abouti à un projet ambitieux envisageant la construction d'un cap artificiel de près 15 hectares dans la zone de l'Anse du Portier.

⁵⁰ Il y avait également des raisons financières à l'abandon de ce projet, le coût étant estimé entre 5 et 10 milliards d'euros dans le contexte de la crise économique de 2008. « La crise internationale nous oblige à demander plus de garanties de financement, plus de sécurité. Je veux par ailleurs m'assurer que les conséquences au niveau de l'environnement soient les plus minimales possibles », avait déclaré S.A.S. le prince Albert II, à l'AFP le 9 décembre 2008.

⁵¹ Il s'agit principalement des herbiers de Posidonie et des grandes nacres.

⁵² HQE Aménagement, Bream, BiodiverCity et Port Propre.

d'euros) est entièrement assumé par le groupement qui accordera, en outre, à l'État, l'équivalent d'un demi-milliard en équipements publics et une soulte en contrepartie des droits à construire – auxquels il faut ajouter les multiples effets financiers dont bénéficiera l'État grâce au versement de la TVA et des droits d'enregistrement sur les mutations de biens immobiliers⁵³.

L'achat de territoires hors de la principauté

Au-delà des trois axes de la stratégie d'urbanisation actuelle, une autre solution consiste à franchir les frontières de la principauté pour acquérir des terres dans les pays voisins. En effet, depuis plusieurs années, Monaco, par le biais de la société immobilière domaniale, rachète des terrains aux communes françaises (Beausoleil, Cap-d'Ail, Roquebrune-Cap-Martin, La Turbie, Peille et Eze). Sur ces parcelles, l'État monégasque fait construire des logements, notamment pour les ressortissants français travaillant dans la fonction publique monégasque. Il place également des locaux de stockage pour les entreprises, comme c'est le cas des entrepôts situés à Nice Ouest. On y trouve encore des équipements sportifs : stade de football et salle de gymnastique à Beausoleil, tennis et club bouliste à Cap d'Ail ou encore centre de loisirs à la Turbie. Plus récemment, la société immobilière domaniale a racheté le fort de la Tête de Chien, lieu stratégique à la Turbie. La société monégasque internationale portuaire a acquis, quant à elle, le port de Vintimille à la fin de l'année 2016, afin de désengorger les deux ports de la principauté. En dernier lieu, Monaco vient de racheter, au mois d'avril 2017, le plateau de la Brasca de la commune d'Eze, pour 20 millions d'euros, afin de loger les équipements logistiques des Grands Prix et rallyes. Précisons que ces terrains ne deviennent pas pour autant une partie du territoire monégasque. Ils demeurent des territoires étrangers, soumis comme tels au droit français (ou italien pour le port de Vintimille), et constituent seulement une propriété monégasque.

Perspectives futures

Les téléphériques urbains

D'ici quelques années, ces solutions mon-

treront leurs limites. L'îlot Charles III et le quai Antoine I^{er} représentent les dernières réserves foncières de l'État. L'Annonciade II est sans doute l'un des rares quartiers qui permettra encore une reconstruction d'envergure. Du côté de la mer, et malgré l'existence d'un projet Fontvieille II, le relief et les courants marins rendent difficile toute nouvelle extension maritime. Quant à l'achat de terrains extraterritoriaux, utile à bien des égards, il ne saurait être une option pour loger les Monégasques. Il faut donc imaginer de nouvelles solutions. Parmi celles qui ont été proposées, l'idée des téléphériques urbains semble promise au succès. Moyen de transport très en vogue, à la fois écologique et économique, il est efficace pour diminuer le trafic routier. S.A.S. le prince Albert II a ainsi annoncé la probable installation d'un téléphérique « intramuros » qui relierait le jardin exotique au bord de mer⁵⁴. Le projet, confirmé depuis par le ministre d'État en février 2017, et auquel le maire de Monaco est très favorable, viserait à fluidifier la circulation en desservant les quartiers de Fontvieille et de Monaco-ville. Un parking de dissuasion serait ainsi créé au départ du téléphérique, à l'entrée ouest de Monaco. Par ailleurs, le maire de la Turbie espère la concrétisation d'un autre téléphérique, qui relierait sa commune à Monaco et permettrait de désengorger l'accès à la principauté. Quatorze mille véhicules traversent, en effet, chaque jour cette commune des Alpes-Maritimes pour rejoindre le territoire monégasque. Mais, pour l'heure, rien n'est encore défini.

Vers des solutions ultra-marines ?

Des solutions ultra-marines ont été imaginées pour un futur plus lointain. De la « Venise monégasque » à la ville sous-marine, en passant par les péniches d'habitation et les îles artificielles, tout a été envisagé au-delà du rivage. Dans ce registre, Monaco sera peut-être un jour l'un des premiers États à expérimenter le concept de ville flottante, actuellement mis à l'essai au large de la Polynésie française. Le projet « Lilypad », conçu par l'architecte belge Vincent Callebaut, pour répondre aussi bien à la montée des réfugiés climatiques qu'à la sururbanisation des littoraux, est une île flottante qui se présente sous la forme d'une feuille de nénuphar géant d'Amazonie. Elle est composée de trois marinas et

d'habitations végétalisées pouvant abriter jusqu'à 50 000 personnes. Un projet intéressant pour l'État monégasque qui appréciera non seulement sa large capacité d'accueil, mais aussi son respect de l'environnement⁵⁵. En effet, la ville flottante épouse les courants marins, fonctionne à l'aide d'énergies renouvelables et se déplace par la force d'hydroliennes intégrées sous sa coque. Une véritable « écopolis », nomade et autosuffisante. Aussi, qui sait si, d'ici vingt ou trente ans, l'on apercevra peut-être, depuis les nouveaux quais de l'Anse du Portier, une cité à fleur d'eau, sorte de nymphéa monumentale et habitée, portant l'utopie du siècle à venir et démontrant, encore une fois, la contribution de la principauté de Monaco à l'envol et au perfectionnement des sciences de l'urbanisme. ■

⁵⁵ « Flottante, autonome, voici la ville de demain », *L'Express*, 22 mars 2017.

⁵³ Signature du traité de concession du projet d'urbanisation en mer au droit de l'Anse du Portier, Monaco, 30 juillet 2015, centre de presse.

⁵⁴ Discours prononcé le 14 sept. 2016, lors de l'inauguration du tunnel Albert II.