

FOCUS

MONACO, UN ROCHER EN TRANSITION

L'État le plus densément peuplé au monde avec 19 000 habitants au km² est aussi celui où l'immobilier est le plus cher, devant Hong-Kong, avec un prix moyen passé au-dessus des 50 000 €/m² en 2021 ! Ce qui ne l'empêche pas d'être confronté aux mêmes problématiques de logement ou de rénovation que l'Hexagone.

Par Anne-Laure Maire

Comment se loger à Monaco quand le prix d'achat au mètre carré dépasse les 50 000 € ? Réno-
ver ? Faire baisser la facture énergétique ? « *En jouant un rôle d'exemplarité* », répond Séverine Canis-Froidfond pour la direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité du gouvernement princier. Pour les enseignants, employés ou fonctionnaires de la Principauté, l'État détient un peu plus de 3 300 logements destinés aux actifs de nationalité monégasque. Des logements domaniaux à loyers très modérés par rapport aux prix du marché local, sont souvent situés dans les étages bas, sans vue ou dos à la mer. « *Le Domaine est un secteur immobilier financé par l'État, soit sur des terrains qui lui appartient, soit par remembrement, auxquels s'ajoutent les opérations du secteur privé. Pour renouveler la ville par la ville, il nous faut trouver de nouvelles surfaces. Alors on démolit l'ancien pour le remplacer, on explore les surfaces souterraines, on s'étend sur la mer et on se développe en verticalité. Plus on s'éloigne de la mer, plus on peut construire des bâtiments hauts* », explique Séverine Canis-Froidfond. Ainsi, les futures tours Testimonio II, livrées en 2024 par le groupe Marzocco, devraient compter 348 nouveaux logements domaniaux.

OBJECTIF 2050

Monaco, visant la neutralité carbone à horizon 2050, agit aussi pour rendre son bâti moins énergivore. Depuis janvier 2022, le gouvernement a acté une nouvelle charte qui interdit l'utilisation du fioul. La Principauté travaille depuis plusieurs décennies sur des projets de thalassothermie et les quartiers du Larvotto et de la Condamine bénéficient déjà de deux boucles auxquelles les bâtiments vont pouvoir se raccorder dès 2023/2024.

Calquant les labels BDM (Bâtiments durables méditerranéens) de l'association EnvirobatBDM, qui valorise les niveaux



Monaco, l'État le plus dense au monde.

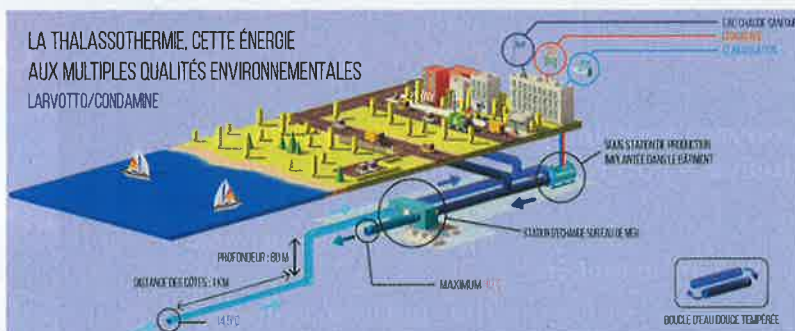


Schéma du projet de thalassothermie en cours d'aboutissement pour les quartiers du Larvotto et de la Condamine.

REPÈRES

Le prix du mètre carré a bondi de + 9% dépassant la barre symbolique des 50 k€/m².

Une augmentation de + 75% en 10 ans !

Le prix médian des ventes en 2021 est de 10,2 millions d'euros.

Source : Observatoire de l'immobilier 2021 (Imsee, Monaco Statistics)

de qualité environnementale des constructions et logements en région Paca – principalement –, Monaco a souhaité aller un cran plus loin en créant la démarche BD2M, pour Bâtiment durable méditerranéen de Monaco. Une « certification » plus exigeante applicable à tous les bâtiments publics. Le principe demeure le même : on évalue un projet de construction ou de rénovation au regard de l'environnement et de la qualité de vie (énergie, matériaux, respect du territoire, santé, vie sociale...). Une commission accorde ensuite des points débouchant sur trois niveaux de labellisation (bronze, argent, or). ■