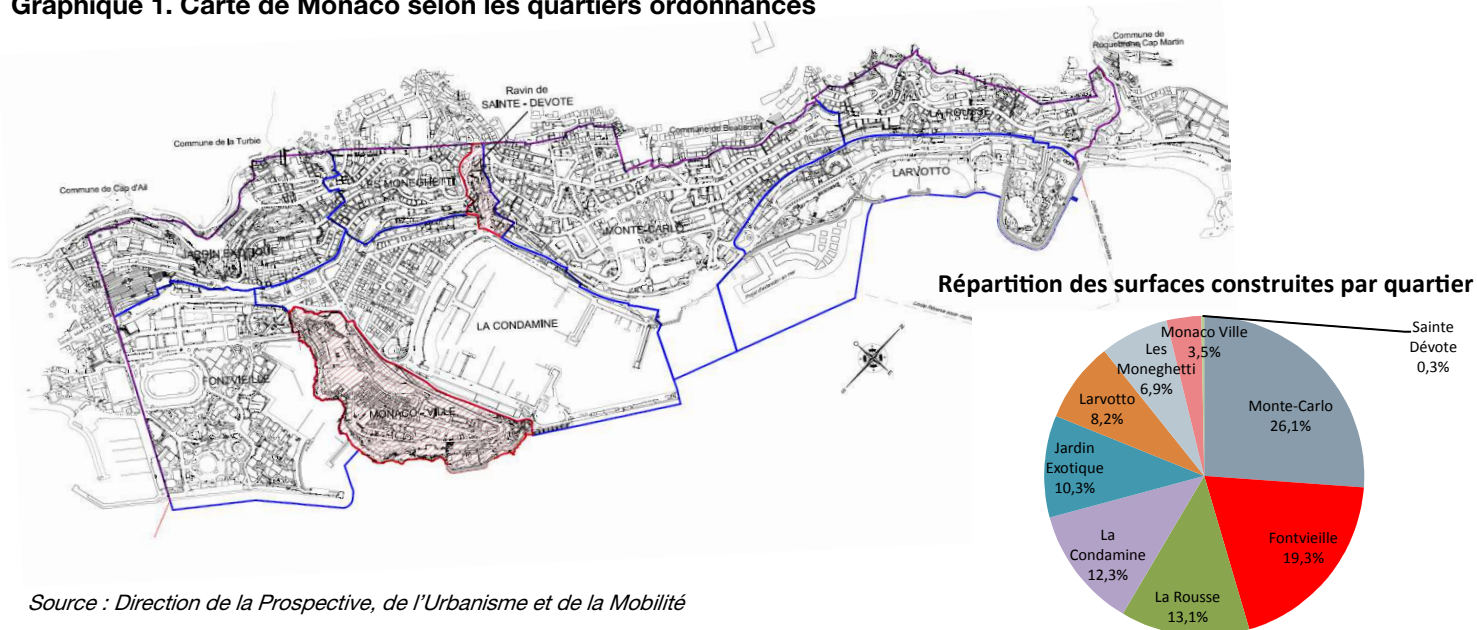


Avec une superficie totale de 2 km² dont plus du tiers est bâtie, la Principauté connaît un défi important d'aménagement du territoire. Les données de l'Atlas des bâtiments de Monaco au 1^{er} Janvier 2019 montrent comment l'évolution des surfaces construites permet de répondre à ce défi.

Graphique 1. Carte de Monaco selon les quartiers ordonnancés



Source : Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité

Un important renouvellement des surfaces construites

La Principauté comprend 1 496 bâtiments au début de l'année 2019 pour une surface construite cumulée de plus de 3,16 millions de m².

Au cours de la dernière décennie, un renouvellement important des surfaces utiles s'est opéré : 53 bâtiments ont été démolis et remplacés par 60 constructions neuves. La surface construite en Principauté a augmenté de 252 700 m².

Les logements représentent 54 % des constructions neuves et 27 % des démolitions. Les hôtels représentent 33 % des démolitions du fait de l'opération démolition/reconstruction de l'Hôtel de Paris.

Reconstruire pour répondre au défi de l'aménagement du territoire

Tableau 2. Les 5 opérations les plus emblématiques

	Surface démolie	Surface Construite	Variation	Poids de l'opération ¹
One Monte-Carlo	13,9	27,2	13,3	8,8%
Stella	2,6	15,6	13,0	5,0%
Tour des Giroflées	1,5	14,3	12,8	4,6%
Nouvel établissement F.A.N.B	1,8	10,3	8,5	3,3%
Hôtel de Paris	20,5	28,3	7,8	9,1%

¹ Part de l'opération dans la surface construite totale de 2010 à 2019
Unités : millier de m², %

Source : Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité

Tableau 1. Variation des surfaces par utilisation (2010-2019)

	Surface cumulée démolie	Surface cumulée construite	Variation
Logements	15,2	167,0	151,8
Equipements collectifs	5,7	73,9	68,3
Bureaux	12,2	31,6	19,4
Hôtels	18,5	25,3	6,8
Commerces	5,4	11,7	6,4
Industrie et Artisanat	0,0	0,0	0,0
Total	56,9	309,6	252,7

Unité : millier de m²

Source : Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité

Parmi les opérations les plus emblématiques, on trouve la démolition du Sporting d'Hiver et la construction du One Monte-Carlo entamée en 2016. Ce projet fait notamment progresser la surface commerciale du Carré d'Or de près de 4 000 m².

Cinq villas ont été démolies pour la construction des 22 étages de la Tour des Giroflées. Le Stella a également remplacé 7 autres villas.

Depuis 2010, 7 nouveaux bâtiments de plus de 15 étages ont été édifiés. Le renouvellement des bâtiments a ainsi permis de gagner des surfaces utiles en hauteur.

Des quartiers aux identités variées

Tableau 3. Répartition des surfaces construites par quartier et par utilisation

Quartier	Nb de Bâtiments	Logements	Hôtels	Equipements collectifs	Industrie et artisanat	Bureaux	Commerces	Totaux par quartier ordonnancé
Monte-Carlo	334	484,3	128,1	62,0	1,1	88,4	63,1	826,9
Fontvieille	132	233,0	9,7	94,0	95,4	151,9	26,2	610,2
La Rousse	124	352,7	0,0	34,5	0,0	19,1	6,4	412,7
La Condamine	278	222,2	9,9	77,3	0,0	44,0	36,5	389,9
Jardin Exotique	195	235,1	0,0	67,7	2,8	13,7	6,4	325,6
Larvotto	40	136,2	47,7	41,7	0,0	11,5	20,8	257,9
Les Moneghetti	153	196,3	0,0	2,7	2,1	12,5	5,9	219,4
Monaco Ville	228	61,5	0,0	44,7	0,0	0,7	4,5	111,4
Sainte Dévote	12	6,3	0,0	1,7	0,0	0,4	0,0	8,4
Total	1 496	1 927,6	195,3	426,3	101,3	342,2	169,7	3 162,4

Unités : nombre, millier de m²

Source : Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité

Le tableau ci-dessus montre que les quartiers de la Principauté ont des identités très marquées. Cela se traduit par de nettes spécialisations.

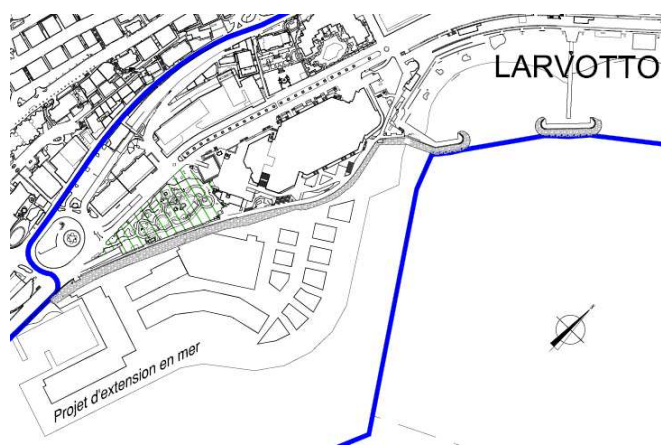
La grande majorité des surfaces construites (61 %) est utilisée pour le logement. Certains quartiers comme La Rousse et Les Moneghetti affichent une identité fortement résidentielle. Cependant, d'autres quartiers tels que Fontvieille ou le Larvotto sont plus mixtes.

Les surfaces hôtelières se concentrent essentiellement à Monte-Carlo (65 %) et au Larvotto (25 %) alors que la quasi intégralité des surfaces industrielles (94 %) se trouve à Fontvieille.

Monte-Carlo possède à la fois les plus grandes surfaces de logements, d'hôtels et de commerces.

La construction en mer comme réponse au défi de l'aménagement du territoire

Graphique 3. Représentation de la future extension du Portier

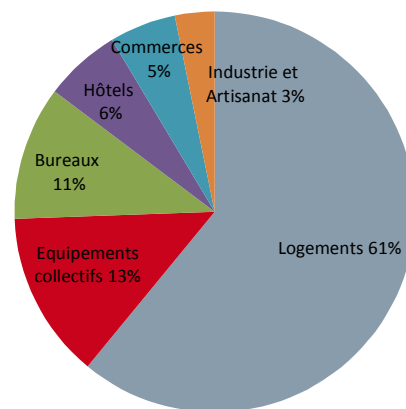


Source : Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité

Définitions

- Depuis l'Ordonnance Souveraine n° 4 481 du 13 septembre 2013, le territoire de la Principauté est découpé en sept quartiers ordonnancés, précisément délimités et basés sur le plan d'urbanisation, auxquels s'ajoutent les deux secteurs réservés de Monaco Ville et du Ravin Sainte Dévote régis par l'ordonnance loi n° 674 et l'Ordonnance Souveraine n°3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.
- Le nombre et la surface des bâtiments inventoriés tiennent compte des constructions en cours. Les données indiquées concernent les surfaces « utiles » ou les Surfaces Hors Œuvre Corrigé (S.H.O.C.).

Graphique 2. Répartition globale des surfaces construites par utilisation²



² Il s'agit d'un état des lieux de l'utilisation de tous les bâtiments de la Principauté au 01/01/2019

Source : Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité

Depuis le début du siècle dernier, les extensions en mer représentent pour la Principauté une réponse au défi de l'aménagement du territoire. 6 opérations d'extension ont déjà eu lieu.

La construction en cours de l'extension du Portier d'une superficie de 6 hectares va permettre de gagner 60 000 m² de surfaces utiles.

Au total, les extensions en mer auront permis l'édification de 840 000 m², soit plus de 26 % du total construit en Principauté.

Hors l'extension du Portier, 2 400 logements ont été construits grâce aux terrains gagnés sur la mer.