

# L' O B S E R V A T E U R DE MONACO

Numéro 234 | Octobre 2023 | R 28240 - F | 4,00 €

NUMÉRO SPÉCIAL

**TRANSACTIONS**  
**LES CHIFFRES**  
**DES VENTES ET**  
**DES REVENTES**

**MARCHANDS DE BIENS**  
À QUAND LA  
FIN DES ABUS ?

**CHAMBRES DE BONNES**  
**POUR QUI, ET**  
**À QUELS PRIX ?**

**PARKINGS PRIVÉS**  
DES PRIX  
EXORBITANTS

**CHANTIERS PUBLICS**  
**LES FUTURS GRANDS**  
**PROJETS DÉCRYPTÉS**

## Spécial Immobilier

LES PRIX QUARTIER  
PAR QUARTIER  
NOS ESTIMATIONS

ATOUTS ET HANDICAPS  
DU MARCHÉ  
MONÉGASQUE

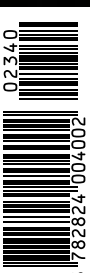
UNE CONCURRENCE  
FÉROCE ET PARFOIS  
DÉLOYALE

**PROPTech**  
MONACO A-T-IL PRIS  
LE VIRAGE DU NUMÉRIQUE ?

**BÂTIMENT**  
LES CHIFFRES ÉTONNANTS  
DE LA CONSTRUCTION

**SBM**  
IMMERSION DANS LES  
VILLAS DU SPORTING

© Photo Julian Giurca - L'Observateur de Monaco





# WE'RE MOVING AHEAD

📍 Le Métropole – 17, Avenue des Spélugues.

CMB Monaco is relocating.  
We look forward to welcoming  
you to our new headquarters.  
[cmb.mc](http://cmb.mc)

**CMB**  
MONACO  
BANKING AHEAD  
MEDIOBANCA GROUP

# Surenchère

**H**ong Kong, Genève, Tokyo, New York, ou encore Londres... Dans les classements mondiaux, ces villes affichent souvent les mètres carrés les plus chers au monde. Mais c'est encore et toujours la Principauté de Monaco qui figure — et de loin — en tête du palmarès. La principale cause de ce boom de l'immobilier monégasque ? Une demande très soutenue qui dépasse largement l'offre. Quelques chiffres témoignent des prix au sommet que l'on peut voir aujourd'hui sur ce micro-marché. Alors que le prix moyen du m<sup>2</sup> frôle les 51 000 euros en 2022, il est désormais de plus en plus fréquent de voir, dans les nouvelles promotions immobilières, des grandes unités et des villas dépassant allègrement les 80 000, voire les 100 000 euros le m<sup>2</sup>. Dans ce dossier, nous nous sommes également penchés sur le marché des parkings privés qui a connu une inflation délirante ces dernières années. Ces biens rares — et extrêmement convoités sur le sol monégasque — se vendent désormais à des prix exorbitants allant de 200 000 à 600 000 euros (jusqu'à 1 million d'euros dans de rares cas). Avec une singularité qui prête à sourire : les places de stationnement dans les immeubles résidentiels sont souvent bien trop petites par rapport aux grosses voitures de luxe que possèdent aujourd'hui les propriétaires... « Dans certains immeubles, la rampe d'accès est tellement étroite qu'il est même impossible pour eux de rentrer dans le

parking », nous confie un agent immobilier. Mais les prix très élevés ne sont pas uniquement en sous-sol et dans les biens XXL. Les micro-logements que sont les chambres de services (plus communément appelées "chambres de bonnes") sont eux aussi affichés à des prix allant de 300 000 jusqu'à (tout de même) 700 000 euros pour les plus grandes. Pas étonnant à ces tarifs que le marché monégasque soit convoité par un nombre impressionnant d'acteurs. Au-delà des 150 agences immobilières, s'ajoutent en effet les apporteurs d'affaires, les sociétés de conciergerie, les family offices, certaines banques, et plus de 300 marchands de biens qui ont proliféré abondamment et à vitesse grand V ces dernières années. Pour cette profession surreprésentée — et très critiquée — les autorités monégasques s'appêtent d'ailleurs à siffler la fin de la récré. Un projet de loi gouvernemental a été déposé en 2022 et prévoit, entre autres mesures d'enca-drement, une modification du très avantageux régime fiscal dont ils bénéficient depuis de longues années.

par **Sabrina Bonarrigo**  
 bonarrigo.observateurde Monaco@groupecaroli.mc  
 @SabrinaBonarrigo



## NEWS

- Société 6  
**Un syndicat a lancé une pétition pour demander une hausse des salaires à Monaco**
- Chantier 6  
**Le nouveau bâtiment de la Sûreté publique « livré d'ici la fin de l'année »**
- Société 7  
**Monaco intègre l'application App-Elles**
- Économie 9  
**Le top 3 des nationalités les plus présentes cet été à Monaco**
- Social 9  
**Rupture conventionnelle: deux textes législatifs en cours**
- Média 13  
**Monaco à nouveau éligible au concours de l'Eurovision? Oui, mais pas pour 2024**
- Finance 13  
**Pour Moneyval, « la bataille n'est pas gagnée mais nous faisons tout pour qu'elle le soit »**

## LES GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ

- Économie 14  
**Atouts et handicaps du marché monégasque**
- Statistique 18  
**Marché de l'immobilier: les chiffres à retenir**
- Économie 22  
**Les raisons d'un « léger ralentissement » sur les ventes**
- Clientèle 28  
**Le match des nationalités**
- Marché 30  
**Pourquoi les Américains et les Moyen-Orientaux achètent peu à Monaco?**
- Promotion immobilière 32  
**Une tendance aux appartements XXL**
- Stationnement 34  
**Le business (très) juteux des parkings privés**





54



68



93



106

Micro-logement 36  
**Chambres de bonne: pour qui et à quels prix?**

Enjeux 38  
**Une concurrence féroce (et parfois déloyale)**

Régulation 42  
**Marchands de biens: la fin des abus?**

### LES PRIX QUARTIER PAR QUARTIER

Inventaire 46

### Les chiffres de l'immobilier monégasque à retenir

Le territoire monégasque est divisé en huit quartiers ordonnancés : Monte-Carlo, le Larvotto, la Condamine, Fontvieille, Le Rocher, La Rousse et enfin le Jardin exotique et Moneghetti. Quels sont les prix moyens dans chacune de ces zones? Et quels sont les programmes neufs? Plusieurs agents immobiliers monégasques nous ont livré leurs analyses et leurs estimations

Luxe 70  
**Immersion dans les villas arrondies et ultra-luxueuses de la SBM**

Luxe 72  
**Les résidences hôtelières de la SBM « Un taux d'occupation à 100 % »**

### LA METAMORPHOSE DE MONACO

Économie 78

### Les grands chantiers publics de la Principauté?

En attendant de s'étendre à nouveau sur la mer, Monaco poursuit sa métamorphose sur terre... A l'Est et à l'Ouest du territoire, la Principauté a engagé des chantiers publics d'envergure. Nouveau CHPG, futur centre commercial de Fontvieille, ou encore îlot Pasteur... Tour d'horizon des grands projets en cours et futurs qui vont remodeler le visage de la Principauté dans les prochaines années.

### TENDANCE

Portfolio 112  
**Monaco d'autrefois**

Gastronomie 122  
**Diners étoilés**

Mode 124  
**Le trench, un indispensable mode**



© Photo Eric Mathon / Palais Princier.

# L'heure de la rentrée

■ **SCOLARITÉ** — Tout comme 5 685 élèves de la principauté, encadrés par 876 personnels, le prince héréditaire Jacques et la princesse Gabriella ont effectué leur rentrée scolaire le 11 septembre 2023. Accompagnés de leurs parents, le prince Albert II et la princesse Charlène, les enfants ont découvert leur nouvelle classe de CE2 au sein de l'école privée François d'Assise-Nicolas Barré de Monaco —

**Édité par SAM CAROLI MEDIA**

RC 57 S 00580  
2, rue de la Lùjèrneta – 98000 Monaco  
Tél. (+377) 97 97 59 56  
Fax (+377) 93 50 19 22  
www.observateurdemonaco.mc  
@LobsdeMonaco  
@obsdemonaco

**Directeur de la publication:**  
Roberto Testa

**Rédactrice en chef:**  
Sabrina Bonarigo  
bonarigo.observateurdemonaco@groupecaroli.mc  
@SabrinaBonarigo

**Rédaction:**

Anne-Sophie Fontanet  
fontanet.observateurdemonaco@groupecaroli.mc

**Rubrique mode:** Maria Bedric

**Maquette:** Stéphane Baechel

**Photographe:** Iulian Giurca

**Promotion & Publicité:**

Carolirégie - Groupe Caroli  
info.carolicom@groupecaroli.mc  
2, rue de la Lùjèrneta - Monaco  
Tél. (+377) 97 98 50 00  
Fax (+377) 97 98 50 01

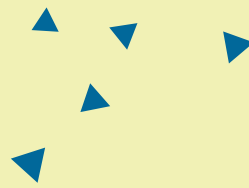
**Service abonnements:**  
(+377) 97 98 50 00

**Commission paritaire**  
0316 I 87847  
Dépôt légal: à parution

**Imprimerie**  
Graphic Service (Monaco)

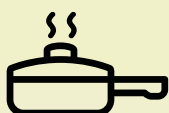
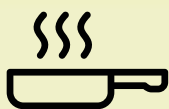
**Membre de:**

  
**CHAMBRE MONEGASQUE  
DE LA COMMUNICATION**



# Comment ne pas faire déborder la facture ?

Pour des cuissons aux petits oignons, pensons aux couvercles !



#maconsodouce  
un nouveau regard  
sur l'énergie

Moins d'éclaboussures, moins de kWh consommés  
= Petite facture, un mijoté pour se régaler.

Société

## Un syndicat a lancé une pétition pour demander une hausse des salaires à Monaco



© Photo DR

■ **Revendications** — La mobilisation sociale a repris en Principauté... L'Union des syndicats de Monaco est descendue dans la rue durant trois semaines pour distribuer des tracts aux salariés de la Principauté. Objectif: les inviter à signer une pétition intégrant plusieurs revendications. « Cette pétition reprend les revendications qui n'ont pas été entendues par le gouvernement jusqu'à présent, c'est-à-dire un salaire minimum interprofessionnel monégasque à 2250 euros brut, comme nous le revendiquons depuis 2018. Nous demandons également une augmentation de la valorisation du point de retraite et une protection sociale à la hauteur, avec pourquoi pas, une hausse des prestations familiales car on voit qu'avec l'inflation, la vie est de plus en plus chère », nous indique Olivier Cardot, secrétaire général de l'USM. Ce syndicat réitère une autre revendication de longue date: le maintien des retraités qui n'ont pas les moyens d'habiter à Monaco aux caisses sociales monégasques. Sur ce sujet, une pétition ayant recueilli 10000 signatures avait été remise au gouvernement mais fut sans effet. Au-delà de la pétition, l'USM a également invité les salariés et les retraités à se rassembler devant les caisses sociales à 14 heures le jeudi 28 septembre. **S.B.**

Chantier

## Le nouveau bâtiment de la Sûreté publique « livré d'ici la fin de l'année »

■ **Travaux** — La rue Suffren-Reymond est depuis des mois envahie par de nombreux engins de construction. Et pour cause. Le bâtiment de la Sûreté publique – bâti dans les années 60 – est en cours de rénovation mais également de surélévation. Quatre étages supplémentaires ont en effet créés dans ce bâtiment qui sera désormais entièrement rouge et blanc et qui pourra accueillir au total plus de 225 fonctionnaires. Selon un calendrier dévoilé par le conseiller-ministre à l'équipement et l'urbanisme Céline Caron-Dagioni en conférence de presse le 18 septembre dernier, le bâtiment « sera livré d'ici la fin de l'année avec la réintégration des effectifs. » **S.B.**



© Photo Gabriel Viera/Architecte



## Chiffre d'affaires

# 10

C'est le montant record en milliard d'euros du chiffre d'affaires de la Principauté à la fin du deuxième trimestre de 2023. Des données révélées par l'IMSEE dans son dernier bulletin de l'économie paru en septembre 2023. Cette performance est principalement le fruit des activités scientifiques et techniques, services administratifs et de soutien qui progressent notamment au travers des activités de soutien à la construction. Plus de la moitié de cette hausse est due à la promotion immobilière de logements.

## Emploi

# 63 458

C'est le nombre de salariés dans le secteur privé à Monaco à la fin du premier semestre 2023. « *L'effectif salarié est en hausse dans tous les secteurs, à l'exception des autres activités de services* », indique l'Imsee. Avec 16,5 % d'emplois supplémentaire, c'est le secteur de l'information et communication qui affiche la croissance la plus importante en volume par rapport à 2022. Depuis le début de l'année, le nombre d'heures travaillées atteint 9 millions en juin malgré la perte de cinq employeurs sur la même période.

## Croisière

# 32,8

C'est en pourcentage l'augmentation importante du nombre de croisiéristes ayant fait escale en Principauté de Monaco au deuxième trimestre 2023. Passés de 24 825 à 32 967 jours de croisiéristes entre le deuxième trimestre 2022 et 2023, on note effectivement une évolution globale de 32,8 %. Et cela bien que le nombre de navires ayant accosté au port de Monaco soit finalement inférieur par rapport à l'an passé.

## Société

### Monaco intègre l'application App-Elles

■ **Violences domestiques** — Grâce à un partenariat noué avec l'association Résonantes, Monaco a pu intégrer l'application App-Elles qui a pour but de « *répondre aux principaux besoins d'assistance, de soutien des victimes et des témoins confrontés à une situation de violence* ». Cette application gratuite est disponible dans tous les grands stores d'appli. Une satisfaction pour le comité pour la promotion et la protection des droits des femmes qui en est l'instigateur et qui espère que cette application numérique sera un outil supplémentaire afin de faire gagner du temps aux utilisatrices et les aider à trouver plus facilement les informations et les contacts d'urgence dans la zone où elles se trouvent. **A-S.F.**

## Numérique

### Immatriculation ou permis: une nouvelle démarche en ligne disponible

■ **Modernisation** — Désormais, en cas de perte ou de vol d'un certificat d'immatriculation ou d'un permis de conduire monégasque en principauté de Monaco ou lors d'un déplacement à l'étranger, il sera possible pour les usagers de solliciter un duplicata en ligne. Pour ce faire, il suffit de se rendre sur la fiche démarche correspondante du site [MonServicePublic.mc](https://monservicepublic.mc) où toutes les informations utiles et la liste des pièces à fournir sont recensées. **A-S.F.**

**ILS ONT DIT**

© Photo Lulian Giurca - L'Observateur de Monaco



« Traiter ainsi les salariés qui viennent créer la richesse à Monaco est une honte »

**Philippe Ortelli**

Dans un post publié sur LinkedIn début septembre, le président de la Fédération des entreprises monégasques (FEDEM) a dénoncé les embouteillages monstres que subissent quotidiennement les salariés qui viennent travailler à Monaco. « *Lundi, 8h00 du matin, les entrées par l'ouest de Monaco (A8, basse corniche) sont bouchées. Les entrées par l'est aussi! Aucune infrastructure de transport n'a été démarrée depuis 10 ans à Monaco. Il est grand temps que cela change* », a-t-il rajouté.

« Il y avait un fossé entre nos positions respectives »

**Pierre Dartout**

En conférence de presse, le ministre d'État a commenté la suspension des négociations entre Monaco et l'Union européenne. Suspension liée à une incompatibilité entre les quatre libertés défendues par Bruxelles et les lignes rouges fixées par le prince Albert II. « *Nous avons conclu ensemble que ce n'était pas la peine de continuer.* » La suspension des discussions ne met pas fin, pour autant, à la relation avec l'UE. « *Nous sommes toujours animés par le souci d'avoir un partenariat avec l'UE, quelle qu'en soit la forme. Mais une forme qui acceptera les principes fondateurs de l'État monégasque.* »



© Photo Conseil National

« Saisir la dernière opportunité de rectifier la trajectoire »

**Prince Albert II**

Le souverain était à la tribune de l'Organisation des Nations Unies mercredi 20 septembre où il a une nouvelle fois plaidé en faveur de l'union pour lutter contre la crise climatique. « *Nous ne pourrions gagner la bataille climatique qu'en avançant de front.* » 13 minutes pour convaincre et se faire entendre au milieu de discours alertés au sujet de la situation en Ukraine. Le souverain a appelé les membres de l'ONU à se saisir encore et encore du fléau climatique pour fédérer et faire avancer les choses.

© Photo Michael Alesi / Palais Princier



## Economie

# Le top 3 des nationalités les plus présentes cet été à Monaco

■ **Tourisme** — L'heure est au bilan...

Et selon Guy Antognelli qui chapeaute la direction du tourisme et des congrès, l'été 2023 a été un bon cru en Principauté avec un taux d'occupation dans les hôtels de 75 % en juillet et de 72 % au mois d'août. Les niveaux de l'année 2019 (pré Covid) n'ont toutefois pas été atteints. Quelle est alors la provenance des touristes se rendant en Principauté? « *Le top 3 de l'été, qui est aussi le top 3 depuis le début de l'année, c'est France, Etats-Unis et Grande-Bretagne. L'Italie arrive en 4<sup>ème</sup> position. Ce que l'on constate globalement par rapport à 2019, c'est une croissance des clientèles extra-européennes dont notamment une forte hausse du Moyen-Orient* », poursuit Guy Antognelli. Que dire du marché asiatique? Manifestement, il redémarre à peine. « *Le Japon a repris cette année. La Chine est à un peu moins de 40 % du tourisme émetteur qui était le sien en 2019. C'est encore un peu compliqué. Les Australiens sont présents en nombre à Monaco, en progression par rapport à 2019. Ce sont des marchés pleins d'avenir pour la Principauté. On les verra beaucoup plus présents en 2024* », prédit le directeur du Tourisme et des Congrès. Désormais, c'est une grande période pour le tourisme d'affaires qui s'ouvre en Principauté avec le Monaco Yacht



Show, les Assises de la Sécurité, le Luxe Pack, et le Sportel... « *Ce sont autant de grands rendez-vous qui affichent complet et dont certains attireront davantage de participants que lors des précédentes éditions. Les demandes pour 2024, 2025 et 2026 affluent déjà. Cela prouve que la Principauté reste attractive également pour les congrès et séminaires d'entreprises* », rappelle Guy Antognelli. **S.B.**

## Société

# Rupture conventionnelle: deux textes législatifs en cours

■ **Contrat** — Après la France, qui l'a instauré en 2008, Monaco pourrait se doter d'un texte législatif encadrant la rupture conventionnelle du contrat de travail. C'est ce qu'a confirmé en septembre le conseiller de gouvernement aux affaires sociales et à la santé, Christophe Robino. Ses grandes lignes ont déjà été tracées par son département dans un projet de loi, alors que les élus du Conseil national ont aussi déposé une proposition de loi en ce sens le 31 juillet dernier. L'objectif d'un tel texte dans le monde du travail monégasque est d'éviter des procédures

lourdes, coûteuses et susceptibles de recours. « *Ce dispositif permet aux deux parties de s'entendre sur les modalités dans lesquelles ils entendent mettre fin amiablement au contrat qui les lie, en déterminant d'un commun accord et par une convention, les conditions de la rupture*, a indiqué Thomas Brezzo, le président de la commission législation au Conseil national. *Nous espérons le dépôt d'un projet de loi reprenant nos travaux, à l'instar de la proposition de loi sur la dépenalisation de l'IVG, afin de gagner du temps dans le processus législatif.* » **A-S.F.**

**ARRÊT SUR IMAGES**



© Photo Palais Princier

**1**



© Photo Axel Bastello / Palais Princier

**2**



© Photo Axel Bastello / Palais Princier

**3**



© Photo Palais Princier

**4**

**1. AMERICA**

Mercredi 20 septembre, après son allocution à la tribune de l'ONU, le prince Albert II a été accueilli par le président des Etats-Unis Joe Biden et son épouse Jill au Metropolitan Museum of Art de New York pour la traditionnelle réception offerte par le président américain aux chefs d'Etat assistant à l'Assemblée Générale des Nations Unies. Un événement chaleureux dans un cadre élégant.

**2. ECOLOGIE**

Organisé en principauté par la mairie de Monaco, le World Cleanup Day 2023 s'est déroulé le samedi 16 septembre. L'objectif ? Ramasser le plus de débris possible et ainsi permettre leur évacuation. Parmi les très nombreux participants se sont glissés trois têtes bien connues des Monégasques en les personnes du prince Albert II accompagné du prince héritier Jacques et de la princesse Gabriella.

**4. EXPOSITION**

Jusqu'au 15 octobre, l'exposition « Pablo Picasso & l'Antiquité » se déroulera au palais princier. Celle-ci a été inaugurée par le souverain en présence de M. et Mme Ruiz-Picasso. Elle s'inscrit dans le cadre de la collaboration internationale « Célébration Picasso 1973-2023 » qui marque le 50<sup>ème</sup> anniversaire de la mort de ce grand Maître de l'art moderne. Lequel s'est intéressé tout au long de sa carrière à l'antiquité grecque et romaine et dont les spectateurs peuvent venir se rendre compte.

**3. PREVENTION**

A la mi-septembre, dans le complexe de Sun City en Afrique du Sud, la princesse Charlene a donné le départ de la course Waterbike Challenge, une course de 15 kilomètres en relais dont l'intégralité des bénéfices a été reversée à l'organisation Lifesaving South Africa, partenaire de la fondation princesse Charlene de Monaco en Afrique du Sud pour le programme de l'apprentissage de la natation « Learn to swim », mais aussi en faveur d'un programme pour la préservation des rhinocéros et des espèces animales en voie de disparition.

## Musique

# Monaco à nouveau éligible au concours de l'Eurovision? Oui, mais pas pour 2024

■ **Concours** — La Principauté fera-t-elle un jour son grand retour à l'Eurovision, compétition internationale qui attire chaque année entre 160 et 180 millions de téléspectateurs? Techniquement, c'est désormais possible grâce au lancement le 1<sup>er</sup> septembre dernier de la nouvelle chaîne publique monégasque TVMonaco. Pour participer à l'Eurovision — au-delà de dénicher un artiste qui veuille bien représenter les couleurs monégasques — plusieurs conditions sont en effet nécessaires. Il faut tout d'abord être membre d'une organisation internationale. Son nom: l'Union Européenne de Radio-Télévision (UER), ce qui est le cas de TV Monaco.

Pour y participer, il faut également que le pays candidat ait les moyens humains et techniques d'assurer une retransmission télévisuelle. Ce qui est désormais le cas avec cette nouvelle chaîne. Pour autant, on ne verra pas la Principauté tout de suite en compétition. « *Ce n'est pas prévu pour*



© Photo Iulian Giurca - L'Observateur de Monaco

2024, nous indique en effet Frédéric Cauderlier, rédacteur en chef de TVMonaco. *Les délais sont trop contraints pour les inscriptions. Par ailleurs, le lancement de la chaîne ne nous permet pas, à ce stade, de nous concentrer sur ce projet dans l'immédiat.* »

S.B.

## Blanchiment

# Pour Moneyval, « la bataille n'est pas gagnée mais nous faisons tout pour qu'elle le soit »

■ **Commando** — Pour répondre aux exigences de Moneyval en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Monaco a accompli et doit accomplir encore, un gros travail législatif. A ce jour, sur les quatre projets de loi qui étaient annoncés en début d'année par le gouvernement, deux ont été votés par les élus, en mai et en juillet. Le troisième a été déposé sur le bureau du Conseil national le 31 juillet dernier. « *Ce texte porte sur l'efficacité de la procédure pénale. Son étude a déjà commencé et il sera voté d'ici la fin de l'année* », indique Thomas Brezzo, président de la commission législation. De son côté, le gouvernement assure que « *la bataille n'est pas gagnée* » sur ce sujet « *mais nous faisons tout pour qu'elle le soit* »,

a assuré le ministre d'État, Pierre Dartout, appelant à la mobilisation générale « *du gouvernement, mais aussi de l'ensemble des acteurs institutionnels et non institutionnels, économiques et politiques du pays* ». De son côté, le nouveau conseiller-ministre aux finances et à l'économie, Marco Piccinini, a profité d'une conférence de presse pour évoquer sa feuille de route pour Moneyval: « *Nous devons agir comme un commando pacifique. Il faut avoir cette mentalité et sortir de cette période de suivi renforcé. Les parties III et IV des textes législatifs seront votées ultérieurement. Au mois de mars, on rendra notre copie au groupe d'action financière (GAFI). En attendant, nous renforçons nos efforts* », a-t-il déclaré.

S.B.

# Les grandes tendances du marché

**DOSSIER** — L'immobilier en Principauté continue d'afficher les prix les plus élevés au monde... Comment se porte actuellement le marché monégasque ? Quels sont les principaux chiffres et les nationalités les plus intéressées par ce micro-marché ? Plusieurs professionnels nous répondent et évoquent également la concurrence féroce qui se joue dans ce secteur —



# Atouts et handicaps du marché monégasque

**Comparatif** — Fiscalité très avantageuse, cadre de vie, sécurité, ou encore stabilité du régime politique sont les principaux atouts qui attirent investisseurs et clientèle fortunée en Principauté. Le marché monégasque condense toutefois quelques défauts, notamment un parc immobilier vieillissant et des surfaces relativement petites par rapport à la demande. Tour d'horizon des atouts et des handicaps du micro-marché le plus cher au monde.

**P**ourquoi de très grandes fortunes mondiales ont-elles décidé de poser leur valise en Principauté ? Assurément, le “lifestyle” azuréen, le climat méditerranéen, la sécurité qui règne à Monaco et le système de santé et scolaire de haut niveau, y sont pour quelque chose... La taille du pays permet également d'offrir une véritable culture de l'accueil au niveau des services de l'État et des administrations. Une proximité manifestement très appréciée des clients. Mais c'est aussi, sans surprise, la fiscalité très avantageuse qu'offre le pays qui fait du territoire monégasque un aimant à personnes très aisées. En Principauté en effet, il n'y a ni impôt sur le revenu, ni impôt sur la fortune, et aucun droit de succession. La législation fiscale monégasque ne prévoit pas non plus d'impôt direct sur le foncier, ni d'impôt sur les plus-values, ni imposition des revenus locatifs, ni taxations indirectes à l'instar des taxes foncière ou d'habitation présentes dans de nombreux autres pays (y compris des pays à fiscalité privilégiée) <sup>(1)</sup>. A l'échelle planétaire, d'autres lieux présentent des atouts relativement similaires à la Principauté dans ce domaine, notamment Dubaï, Singapour, ou encore Hong Kong, mais en Europe, c'est incontestablement Monaco qui cumule tous ces atouts.

## Un marché hermétique aux crises internationales

Autre avantage essentiel qui aiguise les appétits des acheteurs : c'est la rentabilité immobilière. Dans de nombreux classements, la Principauté est considérée comme le pays à l'immobilier le

**STABILITÉ** — « La stabilité de la monarchie constitutionnelle offre des garanties sur le long terme aux investisseurs. C'est une véritable force par rapport à des marchés comme la France ou l'Italie où l'on ne sait jamais à quelle sauce on va être mangé. »

plus cher au monde, très loin devant Hong Kong, New York, Tokyo ou Genève. Elle distance également très largement Paris, considérée comme la ville la plus chère de France. Ce jackpot immobilier est tout particulièrement vrai pour les personnes qui ont acheté un bien il y a plusieurs décennies et qui voient aujourd'hui leur appartement se chiffrer à des sommes stratosphériques par rapport au prix d'achat initial. Rien que sur une décennie, le différentiel est saisissant : le prix moyen du m<sup>2</sup> qui frôle les 51 000 euros en 2022, était, dix ans plus tôt, d'environ 29 800 euros (source IMSEE). Autre constat : même en cas de crise internationale majeure, le marché monégasque n'a jamais subi une baisse significative des prix. « Si l'on regarde les crises majeures sur ces vingt dernières années, notamment la crise des subprimes, mais aussi le Covid, et en ce moment, la crise







© Photo Julian Gurca - L'Observateur de Monaco

En Principauté, il n'y a ni impôt sur le revenu, ni impôt sur la fortune, et aucun droit de succession. La législation fiscale monégasque ne prévoit pas non plus d'impôt direct sur le foncier, ni d'impôt sur les plus-values

*inflationniste européenne, on constate que les pays voisins ont subi une vraie décroissance sur les prix de l'immobilier, de l'ordre de 10 à 20 % selon les crises. Alors qu'à Monaco, en temps de crise, on observe certes un volume de transactions légèrement en baisse, en revanche, les prix se maintiennent systématiquement. Cela vient encore renforcer l'image de solidité du marché de l'immobilier à Monaco »,* indique Florian Valeri directeur de Valeri Agency. Une des raisons de cette solidité du marché monégasque est le décalage entre l'offre très rare et la demande qui reste toujours très soutenue.

#### **Un régime politique stable qui rassure**

L'un des gros avantages de la Principauté « que l'on oublie souvent » d'ailleurs selon Florian Valeri, c'est son régime politique.

**Lifestyle**
**DIVERTISSEMENT ET  
EXPÉRIENCES CULINAIRES :  
« MONACO A RATRAPÉ  
CERTAINES CAPITALES  
EUROPÉENNES »**

**L**a clientèle monégasque est à 90 % européenne, majoritairement composée de Britanniques, de Suisses, de Belges, d'Italiens, de Français ou encore de Néerlandais. Ce que ces nationalités apprécient tout particulièrement, c'est le lifestyle offert par Monaco. Offre culturelle de qualité, restaurants étoilés, bars et boîtes de nuit... La Principauté et la Société des Bains de Mer en particulier, ont mis le paquet ces dernières années dans ces domaines. « *En termes de divertissement ou d'expériences culinaires, nous avons rattrapé certaines capitales européennes. Cela rajoute de l'attrait pour la Principauté* », estime Jean-Yves Le Graverend, directeur de John Taylor Monaco. La proximité des plages et des stations de ski, le tout dans une région où il fait beau 300 jours par an, complète cet attrait pour Monaco par rapport à d'autres pays potentiellement concurrents comme Dubaï, pays dans lequel les températures très élevées la moitié de l'année sont une vraie contrainte. « *Six mois par an, vous ne pouvez pas vous déplacer en extérieur tellement il y fait chaud. Il s'avère donc très compliqué d'y habiter* », rajoute Jean-Yves Le Graverend. Petit plus non négligeable : « *La vie quotidienne à Monaco est moins chère qu'à Paris ou en Suisse* », note enfin Kate Dorfman, directrice de l'agence Caroli Real Estate. **S.B. ET A-S.F.**

« Lorsqu'ils effectuent les premières visites, la déception des clients néophytes qui découvrent le marché de l'immobilier monégasque est quasiment systématique »

« *La stabilité de la monarchie constitutionnelle offre des garanties sur le long terme aux investisseurs. C'est une véritable force par rapport à des marchés comme la France ou l'Italie où l'on ne sait jamais à quelle sauce on va être mangé en fonction des élections, en particulier au niveau fiscal, élément qui intéresse principalement les investisseurs* », indique ce professionnel. Toutefois, plusieurs acteurs locaux de l'immobilier nous ont également assuré que des investisseurs hésitent actuellement à concrétiser leur achat. La cause ? Beaucoup attendent de voir le virage que va prendre Monaco par rapport à deux points fondamentaux : le verdict du rapport Moneyval en matière de lutte contre le blanchiment, et le potentiel accord d'association entre Monaco et l'Union européenne avec la crainte que le modèle social et économique monégasque soit bouleversé. La récente annonce d'une suspension des négociations entre Bruxelles et Monaco devrait donc rassurer les acheteurs.

**Parc vieillissant: une clientèle obligée de faire des concessions**

Cependant, tout n'est pas parfait dans le marché de l'immobilier monégasque. Une partie du parc immobilier a été construit dans les années 70/80 — et une autre partie, bien avant encore — et offre ainsi des prestations assez vieillissantes. Beaucoup d'habitations ne disposent pas non plus de parkings privatifs ou d'ascenseurs. « *Je ne vous cache pas qu'il y a des biens que l'on est plus ou moins fiers de montrer...* », nous confie d'ailleurs un professionnel. « *Lorsqu'ils effectuent les premières visites, la déception des clients néophytes qui découvrent le marché de l'immobilier monégasque est quasiment systématique, rajoute de son côté Florian Valeri. Compte tenu des prix au m<sup>2</sup> qui sont, sans aucun débat, les plus élevés au monde, ils s'attendent à avoir des prestations exceptionnelles. Or, ce n'est pas toujours le cas. Nous devons leur expliquer pourquoi les prix sont si chers à Monaco. C'est essentiellement en raison de l'offre extrêmement rare et de la demande qui reste très soutenue. Ils le comprennent très facilement. Pour autant, malgré les budgets parfois illimités qu'ils peuvent mobiliser, ils doivent souvent faire des concessions sur leur recherche. Ils ont parfois du mal à l'accepter.* » Quels types de concessions doivent-ils justement faire ? « *Sur la taille des biens, le standing de l'immeuble, l'absence de plusieurs places de parking, ou bien encore sur la vue qui n'est pas celle de carte postale qu'ils imaginaient...* », répond ce professionnel. Notre travail en tant qu'agent immobilier est donc de faire en sorte qu'ils priorisent leurs critères pour pouvoir les orienter au mieux dans leur recherche. » Pour mieux répondre à cette clientèle aussi aisée qu'exigeante, les promoteurs immobiliers ont d'ailleurs tous décidé de construire parmi les grandes réalisations de très vastes unités avec des prestations ultra haut de gamme (voir article par ailleurs sur ce sujet).

**Sabrina Bonarrigo**

(1) Les droits de mutations constituent, exception faite des perceptions de TVA réalisées sur la vente d'immeubles neufs, le seul prélèvement de l'Etat dans le domaine immobilier.



KEEP DOING WHAT YOU LOVE,  
YOUR PROPERTY PARTNER WORKS FOR YOU



SALE | BUY | RENTAL | PROPERTY & BUILDING MANAGEMENT | VALUATION

7 AVENUE DES PAPALINS, 98000 MONACO  
CONTACT@VALERI-AGENCY.COM | +377.92.16.16.32  
WWW.VALERI-AGENCY.COM



# Marché de l'immobilier Les chiffres à retenir

**Statistiques** — L'Observatoire de l'immobilier publié chaque année par l'IMSEE, permet de connaître les chiffres clés du marché monégasque dans l'ancien et le neuf. Tour d'horizon des principaux chiffres durant les années 2022 et 2023.



Copyright (c) 2020 saiko3p/Shutterstock

En 2022, de nombreux biens neufs ont été vendus à Monaco à des prix stratosphériques : 10 appartements à plus de 10 millions d'euros, et 15 appartements à plus de 20 millions d'euros, sur un total de 88 ventes

## Tous les appartements neufs livrés en 2022 dans le secteur libre

Combien d'appartements neufs ont été livrés et commercialisés durant l'année 2022 en Principauté ? Selon les données de l'IMSEE, ils sont très précisément au nombre de 146. Dans le détail, ont été comptabilisés la Villa Trianon au 45 rue Grimaldi avec 71 logements, L'Exotique au sein de l'opération EVOS dans la partie supérieure du Jardin exotique, avec 63 appartements, la Villa Portofino à la Condamine, en face du Square Gastaud, avec 10 logements, et enfin la Villa Farniente qui ne compte que 2 logements au boulevard du Ténao. « Depuis 1992, 2 071 appartements précisément ont été livrés, soit en moyenne 67 par an. En 2022, 146 logements ont été construits, soit plus du double de la moyenne annuelle. C'est la troisième année comptant le plus de livraisons, après les 431 appartements en 1993 et 195 en 2015. En plus de ces nouveaux biens disponibles, les importants chantiers en cours permettent de nombreuses ventes sur plan », commente l'IMSEE.

## Un nombre record de biens neufs vendus en 2022

L'an dernier, le marché des biens neufs en Principauté a ainsi été particulièrement dynamique et rentable avec au total 88 ventes enregistrées en 2022, contre 23 seulement en 2021. Si l'on regarde cette dernière décennie, c'est même un record qui a été atteint. Les grandes surfaces ont été particulièrement prisées : l'IMSEE détaille que 24 trois-pièces, 21 quatre-pièces et 13 cinq-pièces et plus ont été vendus. « En raison du faible nombre de ventes de villas (une en 2017, une en 2018 et 3 en 2022) et par souci d'anonymisation des données, celles-ci ont été comptabilisées dans les biens de cinq pièces et plus », précise encore l'IMSEE. Le montant total des transactions atteint donc logiquement des sommets. Il dépasse pour la première fois le milliard d'euros : 1,19 milliard d'euros très exactement « Le marché du neuf a quadruplé en volume et quintuplé en valeur en raison de nombreuses livraisons d'appartements et des chantiers en cours », résume l'institut statistique <sup>(1)</sup>.

## Prix moyen d'un bien neuf à Monaco : plus de 13 millions d'euros

Si l'on regarde plus en détail l'étude, d'autres chiffres affolent les compteurs. L'IMSEE dévoile ainsi que le prix moyen d'un bien neuf à Monaco s'élève en 2022 à 13,5 millions d'euros (contre 10,2 millions d'euros en 2021). On apprend également que de nombreux biens ont été vendus à des prix stratosphériques : 10 appartements à plus de 10 millions d'euros, et 15 appartements à plus de 20 millions d'euros (sur un total de 88 ventes)

## Marché de l'ancien : 432 appartements vendus en 2022

L'étude de l'IMSEE se penche également sur le marché des reventes immobilières (marché de l'ancien) qui a connu une nouvelle embellie en 2022 avec au total 432 appartements vendus, contre 417 en 2021. C'est dans trois quartiers essen-

tiellement que les transactions ont été les plus nombreuses : 158 dans le quartier de Monte-Carlo, 118 dans le quartier La Rousse et 44 à Fontvieille. Le montant total de ces reventes d'appartements dans l'ancien dépasse une fois encore la barre des 2 milliards d'euros (2,3 milliards précisément). « En 2022, le montant des reventes d'appartements augmente de 12 % par rapport à 2021, principalement en raison des transactions portant sur des villas, dont le montant a doublé », commente l'IMSEE.

En 2022, les transactions immobilières sur le marché de l'ancien ont été les plus nombreuses dans trois quartiers essentiellement : 158 dans le quartier de Monte-Carlo, 118 dans le quartier La Rousse et 44 à Fontvieille

## Prix moyen d'un bien sur le marché de l'ancien à Monaco : plus de 5 millions d'euros

Le prix moyen d'un appartement sur le marché de l'ancien augmente pour la troisième année consécutive et atteint 5,4 millions d'euros en 2022. Il n'atteint pas toutefois son niveau record de 2019 qui était alors de 5,8 millions d'euros. Dans le détail, sur les 432 transactions enregistrées en 2022, la majorité, 293 précisément, ont été conclues à moins de 5 millions d'euros, 92 entre 5 et 10 millions d'euros, 30 à plus de 10 millions d'euros, et 17 tout de même à plus de 20 millions d'euros.

## Marché de l'ancien et du neuf en 2022 : on fait l'addition

Si l'on cumule les biens neufs et anciens vendus à Monaco en 2022, on atteint le nombre total de 520 transactions immobilières. Tout ceci, en valeur, représente la coquette somme de 3,54 milliards d'euros. Un « montant inédit », selon l'IMSEE qui confirme que cette embellie est en grande partie due au marché du neuf et des ventes sur plan qui a été tout particulièrement dynamique l'an dernier.

Sabrina Bonarrigo

(1) Ce sont les livraisons d'appartements neufs et les commercialisations d'immeubles en cours de construction qui conditionnent le nombre de ventes.

Les chiffres de l'année 2023

## Les six premiers mois décryptés



© Photo L'Obs - Anne-Sophie Fontanet

**2**023 a commencé en fanfare sur le marché de l'immobilier monégasque... Si l'on regarde uniquement les trois premiers mois de l'année, 12 ventes (marché du neuf) ont été enregistrées. C'est deux fois plus qu'au premier trimestre 2022. Ces transactions représentaient déjà à ce stade une somme totale qui dépassait les 400 millions d'euros. Un record absolu en seulement trois mois. Qu'en est-il des trois mois suivants ? Manifestement, un petit ralentissement est à noter car seuls 7 appartements neufs supplémentaires ont été vendus sur avril, mai et juin, soit un total de 19 ventes sur ce premier semestre 2023. « Ce nombre baisse de 42 % par rapport au record de 33 ventes en 2022 mais reste tout de même supérieur à la tendance des 10 dernières années qui est de 15 biens vendus en moyenne sur les six premiers mois de l'année », nuance l'IMSEE. Toujours selon l'institut statistique, le montant total des ventes avoisine sur les six premiers mois de l'année les 600 millions d'euros surclassant ainsi le record de 2022 qui était de 342 millions d'euros. Comment expliquer ce sursaut soudain ? « Il est porté principalement par le projet d'extension en mer », note l'IMSEE avec notamment des ventes sur plan. Qu'en est-il du marché de l'ancien ? Avec 206 transactions au premier semestre 2023 soit 17 de moins qu'en 2022, le marché des reventes diminue en volume (-7 %) mais augmente légèrement en valeur de 1 % (soit 12,2 millions d'euros supplémentaire) pour atteindre 1,2 milliard d'euros. Reste à voir comment se comportera le marché de l'immobilier dans les six prochains mois. **S.B.**

**MARETERRA** — Selon l'IMSEE, le montant total des ventes avoisine les 600 millions d'euros sur le premier semestre 2023, surclassant ainsi le record de 2022 qui était de 342 millions d'euros. Comment expliquer ce sursaut soudain ? « Il est porté principalement par le projet d'extension en mer », note l'institut statistique.

### L'info en plus!

Les logements, y compris domaniaux, représentent 61 % des surfaces construites en Principauté. Près de la moitié (43 %) des surfaces construites à usage d'habitation sont situées dans les quartiers de Monte-Carlo et de la Rousse



# CENTRE D'AFFAIRES ENTREPRISES & COWORKING

DISPOSER D'UN LIEU PROFESSIONNEL EST UNE OBLIGATION POUR NOMBRE D'ENTREPRISES ET D'ASSOCIATIONS ET UNE FACILITÉ POUR LES AUTRES. IL S'AGIT D'UNE QUESTION ESSENTIELLE À SE POSER DÈS L'IMAGINATION DE VOTRE PROJET. CHOISIR UN DOMICILIATAIRE PERMET AU DOMICILIÉ DE SÉPARER SA VIE PRIVÉE DE SA PROFESSIONNELLE À MOINDRE COÛT ET EN TOUTE SÉRÉNITÉ EN LUI ÉVITANT DE SUPPORTER LES CHARGES DE L'ACHAT OU DE LA LOCATION D'UN LOCAL.

CENTRE D'AFFAIRES

DOMICILIATION

COWORKING

- [OLMETA.DOM@GMAIL.COM](mailto:OLMETA.DOM@GMAIL.COM) • TÉL. +33 9 81 90 56 85 •
- **ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN** 204 AVENUE LOUIS PASTEUR •

# Les raisons d'un « léger ralentissement » sur les ventes

**Fléchissement** — Les agents immobiliers monégasques constatent actuellement un léger ralentissement des ventes. En cause : la hausse des taux d'intérêt et l'explosion du prix des matières premières. Mais pas que... Le virage que va prendre Monaco par rapport à Moneyval et aux négociations avec l'Union européenne a également fait douter les acquéreurs.

**D**epuis des mois, la mobilisation est générale à Monaco. Pour répondre aux exigences du comité Moneyval en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, la Principauté est contrainte de multiplier les actions pour éviter un scénario catastrophe : celui d'atterrir sur une liste grise de l'OCDE. Une telle décision — que l'exécutif monégasque se refuse à imaginer — porterait en effet un coup réputationnel majeur à Monaco. Et manifestement, la clientèle immobilière monégasque suit aussi de près ce dossier avant de concrétiser un achat. « *Beaucoup de clients attendent effectivement de voir le virage que va prendre Monaco par rapport à ce point fondamental* », nous confirme un professionnel du secteur.

## « Cette suspension des négociations va sans douter rassurer les investisseurs »

Même constat pour l'accord d'association entre Monaco et l'Union européenne. Bien qu'une suspension des négociations ait été récemment annoncée par le gouvernement, il était question pendant de longs mois qu'un accord soit scellé avec Bruxelles avant la fin de l'année 2023. Une échéance qui a manifestement fait douter les investisseurs. « *Car avec un potentiel accord d'association avec l'Union européenne, le régime politique ne va pas changer, mais certaines décisions pouvaient probablement bouleverser le modèle social et économique monégasque, rajoute un agent immobilier. Cette récente suspension des négociations va donc sans douter rassurer les investisseurs sur la stabilité politique de Monaco.* »

## « La hausse des taux d'intérêt alourdit la charge de financement »

Moneyval et l'Europe ne sont pas les seules raisons expliquant un léger ralentissement sur la partie vente. Deux autres explications sont avancées par les agents immobiliers. Tout d'abord, sans surprise, la hausse des taux d'intérêt qui « *ont retrouvé un niveau, certes normal, mais auxquels la clientèle n'était plus habituée. Cette hausse alourdit ainsi la charge de financement, rajoute l'un d'eux. La deuxième raison est que les marchés finan-*

« L'une des raisons est que les marchés financiers sont en très bonne santé depuis le post Covid. Par conséquent, ils apportent des rendements très intéressants alors que l'immobilier, sur le court terme, a du mal à se hisser à ces niveaux de performance »





**MARCHANDS DE BIENS** — « Il y a un vrai ralentissement sur l'activité de marchands de biens depuis un peu plus d'un an. L'une des raisons est que les coûts de financement d'un bien immobilier sont désormais beaucoup plus importants en raison de la hausse des taux d'intérêts. Cela vient donc réduire leur marge. »

ciers sont en très bonne santé depuis le post Covid. Par conséquent, ils apportent des rendements très intéressants alors que l'immobilier, sur le court terme, a du mal à se hisser à ces niveaux de performance. » Pour autant, malgré ce ralentissement, pas d'inquiétude majeure parmi les professionnels. Tous assurent que la demande de clients souhaitant se relocaliser en Principauté reste très forte. Et que beaucoup de nouveaux arrivants passent d'abord par la case location avant de concrétiser un achat.

### **Le marché de la location, porte d'entrée vers l'achat**

« La plupart des clients commencent effectivement par louer pour se rendre compte de la vie dans un quartier. Cela leur laisse le

### **A la location**

## **DES BAISSES DE PRIX SUR LES APPARTEMENTS SITUÉS À CÔTÉ DE CHANTIERS**

**L**orsque des appartements sont situés dans des zones où la qualité de vie est dégradée en raison notamment, de la présence d'un chantier, les prix à la location sont-ils tirés vers le bas ? « Oui », assurent les agents immobiliers. Et ils le sont à deux niveaux. Une baisse de prix est souvent actée dans le prix initial proposé « mais souvent, les potentiels locataires demandent des négociations supplémentaires », nous assure un professionnel. Si les désagréments liés au chantier sont très importants, le délai de location est également bien plus long.

**S.B.**

## Promotions immobilières

### LES VENTES SUR PLAN : UNE MÉGA RENTABILITÉ ?

**C'**est une pratique commerciale désormais systématique en Principauté. Sur toutes les nouvelles opérations immobilières, il est possible d'acheter un appartement sur plan. Et ce, avant même que le promoteur ne commence à mettre les premiers coups de pioche. L'un des cas les plus marquants selon les agents immobiliers a été celui de l'immeuble Le Stella à la Condamine. « *Entre l'achat sur plan et la livraison des appartements, certains biens ont été revendus 3 à 4 fois* », nous indique Massimiliano Ibba, directeur de l'agence immobilière Thomas. Quel est alors l'intérêt pour un acquéreur d'acheter un logement qui n'a pas encore été livré ? « *L'achat sur plan est intéressant car les prix sont souvent bas, rajoute ce professionnel. Par exemple, dans le cas du Stella, si mes souvenirs sont exacts, les appartements étaient vendus sur plan au départ à 25 000 euros le m<sup>2</sup>, voire à 20 000 euros pour certains.* » Comment se passe alors concrètement le financement d'une vente sur plan ? L'acquéreur ne doit pas financer d'emblée la totalité du bien. Une fois l'acte de vente signé devant un notaire, il doit généralement verser 30 % du prix total. Ensuite, les montants sont échelonnés selon l'état d'avancement des travaux (par exemple, 10 % du prix à verser au moment des fondations, et ainsi de suite). A la livraison, vous devez bien sûr avoir réglé la totalité du bien. Côté prix, sans surprise, plus les reventes sur un même bien se multiplient, plus les enchères montent : « *Entre la première vente sur plan et la livraison du bien, le prix d'un appartement peut passer du simple au double, rajoute Massimiliano Ibba. Quant aux promoteurs, même s'ils vendent des appartements moins chers que le prix réel du marché, ils y trouvent leur compte car ils financent leurs projets immobiliers grâce aux montants versés par les ventes sur plan.* »

**S.B.**

temps de trouver le bon bien », résume Jean-Yves Le Graverend, directeur de John Taylor Monaco. Même constat pour Florian Valeri, directeur de Valeri Agency. « *La démarche majoritaire que l'on observe est de commencer par de la location, pour ensuite, au bout de deux ou trois années — si la famille décide de se sédentariser à Monaco — de passer à un possible investissement par l'achat. Cette phase de location permet aux personnes de s'acclimater à la Principauté, de connaître davantage les différents quartiers, et de prioriser leurs critères de recherches pour ensuite s'établir sur du long terme* », confirme le jeune homme qui reste donc confiant sur le « *moyen terme* ».

« La démarche majoritaire que l'on observe est de commencer par de la location, pour ensuite, au bout de deux ou trois années — si la famille décide de se sédentariser à Monaco — de passer à un possible investissement par l'achat »

### Explosion du coût des matières premières : un impact sur les marchands de biens ?

Qu'en est-il des marchands de bien en Principauté qui ont fortement contribué ces dernières années à faire vivre le marché immobilier monégasque ? Selon les professionnels interrogés par l'Obs', pour eux aussi, un véritable ralentissement de leur activité a été constatée. Là encore, la première raison est que les coûts de financement d'un bien immobilier sont désormais beaucoup plus importants en raison de la hausse des taux d'intérêts. Cela vient donc réduire leur marge. « *La deuxième raison est que les coûts des matières premières ont explosé. Par conséquent, les coûts de rénovation des biens grimpent également, constate un professionnel. Enfin, les marchands de biens sont tellement nombreux en Principauté qu'il y a une énorme concurrence pour sourcer les produits qui sont à des prix intéressants. Aujourd'hui, il est donc beaucoup plus compliqué pour un marchand de bien de trouver des opportunités qui en valent la peine. Tout ceci fait qu'il y a un vrai ralentissement sur l'activité de marchands de biens depuis un peu plus d'un an.* »

**Sabrina Bonarrigo**

**MIELLS**  
MONACO REAL ESTATE

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



T H E P E R F E C T M A T C H

# 50 000 euros le m<sup>2</sup>, un plafond de verre ?

**Économie** — En seulement dix ans, le prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière à Monaco a bondi de 31 750 euros en 2013 à 50 982 euros en 2022. A-t-on désormais atteint un palier qui ne pourra être dépassé ? Pas sûr selon nos experts immobiliers.

**S**a progression a été fulgurante et ce sont les investisseurs qui s'en frottent les mains. En à peine une décennie, le prix du mètre carré a bondi en principauté passant d'un peu plus de 30 000 euros en moyenne en 2013 à plus de 50 000 euros moins de 10 ans plus tard. Les agents immobiliers dans le métier depuis plusieurs décennies ont été les premiers témoins de cette hausse spectaculaire des prix : « *Au moment du passage à l'euro en 1999, un studio de 25 m<sup>2</sup> au Château Périgord coûtait entre*

« *Au moment du passage à l'euro en 1999, un studio de 25 m<sup>2</sup> au Château Périgord coûtait entre 250 000 et 270 000 euros. Aujourd'hui, le même vaut plus d'1 million d'euros* »

*250 000 et 270 000 euros. Deux ans après, en 2002, on passait déjà à 350 000 euros. Aujourd'hui, le même vaut plus d'1 million d'euros. Tout avance très vite* », nous confie un agent immobilier. D'ailleurs, trouver un studio à moins d'un million d'euros en Principauté, est-ce encore possible ? « *C'est possible, mais vous serez très proche tout de même du million d'euros, et il s'agira d'un*

*produit d'entrée de gamme. On dit souvent que le ticket d'entrée en Principauté, c'est un million d'euros. Et à ce tarif-là, ne vous attendez pas à avoir quelque chose de mirabolant... »*

## **Les "High Net Worth Individuals": « leur pouvoir d'achat ne devrait que se renforcer »**

Avec un prix au m<sup>2</sup> qui frôle les 51 000 euros, a-t-on d'ailleurs atteint un plafond de verre ou bien ces chiffres peuvent-ils encore s'envoler ? Difficile de faire une prédiction précise. Cependant, l'état actuel du marché de la vente à Monaco donne des signes plutôt encourageants en ce sens. « *Je ne pense pas que l'on ait atteint un plafond car le marché est encore arbitré par la loi de l'offre et la demande* », soutient Florian Valeri, à la tête de Valeri Agency. Même son de cloche pour Jean-Yves Le Graverend, directeur de l'agence John Taylor. « *Les 50 000 euros le m<sup>2</sup> sont un minimum qui peut être augmenté. Je pense même qu'il sera franchi à la hausse dans un avenir pas si lointain.* » Cette certitude émane de données claires et chiffrées qui prouvent que le nombre de millionnaires dans le monde ne cesse d'augmenter. Ce que confirme l'agent immobilier Florian Valeri. « *La courbe de richesse des High Net Worth Individuals — clientèle que l'on souhaite attirer à Monaco — augmente plus vite que les prix de l'immobilier en Principauté... Moralité: leur pouvoir d'achat ne devrait que se renforcer. Je ne vois donc pas pourquoi les prix ne continueraient pas leur ascension.* » Cette notion de 50 000 euros le m<sup>2</sup> est aussi à prendre avec des pincettes dans la mesure où les prix de vente peuvent littéralement exploser selon les produits sur le marché. « *La vérité du marché, c'est entre 28 000 et 115 000 euros le m<sup>2</sup>* », constate Laurent Locchi, directeur adjoint de Miells Christie's.

**Anne-Sophie Fontanet  
Sabrina Bonarrigo**



© Photo Julian Glurca - L'Observateur de Monaco

« La courbe de richesse des High Net Worth Individuals — clientèle que l'on souhaite attirer à Monaco — augmente plus vite que les prix de l'immobilier en Principauté... Moralité: leur pouvoir d'achat ne devrait que se renforcer. Je ne vois donc pas pourquoi les prix ne continueraient pas leur ascension »

# Le match des nationalités

**Europe** — Quelles sont actuellement les nationalités dominantes parmi la clientèle immobilière ? Est-elle toujours majoritairement européenne et a-t-elle rajeuni ? Nous avons posé la question aux acteurs locaux de l'immobilier.

**M**onaco est connu pour être un territoire très cosmopolite, avec près de 140 nationalités différentes qui cohabitent. Une variété d'origines qui se vérifie aussi au sein de la clientèle immobilière monégasque. Quelles sont alors les nationalités les plus représentées à l'heure actuelle ? Elle reste toujours très européenne. « *Nous voyons actuellement beaucoup de résidents fiscaux qui vivaient auparavant en Grande-Bretagne, et il ne s'agit pas uniquement d'Anglais, nous indique Florian Valeri, directeur de Valeri Agency. Les clients originaires d'Europe du Nord sont également de plus en plus présents. Ils viennent principalement de pays scandinaves comme le Danemark et la Norvège.* » Selon ce professionnel, une très forte communauté Benelux, originaire des Pays-Bas et de Belgique, est aussi active. La clientèle historique italienne est quant à elle toujours fidèle. En revanche, du fait de la guerre Ukraine, un ralentissement de la clientèle russe a été constatée « *mais compensée par l'arrivée d'autres pays de l'Est* », nous assure encore un professionnel du secteur.

## « La clientèle russe pense de plus en plus à concrétiser des acquisitions immobilières »

Selon Kate Dorfman, directrice de l'agence Caroli Real Estate qui travaille beaucoup avec la clientèle russophone, il est effectivement aujourd'hui extrêmement rare que « *de nouveaux Russes* » viennent s'installer à Monaco « *ou alors, ce sont par exemple des Russes qui vivaient en Suisse et qui décident de se relocaliser à Monaco car ils considèrent que le cadre de vie y est plus agréable* », nous indique-t-elle. Qu'en est-il des Russes déjà résidents à Monaco depuis de nombreuses années ? Toujours selon cette professionnelle, ils seraient de plus en plus nombreux à vouloir se sédentariser en Principauté. « *La clientèle russe qui est venue en Europe et à Monaco il y a quelques années, ne voulait pas, généralement, acheter un bien. Elle privilégiait plutôt les locations luxueuses. Désormais, cette clientèle pense de plus en plus*



Copyright © 2023 Nasibil Sabir/Shutterstock

« Nous voyons actuellement beaucoup de résidents fiscaux qui vivaient auparavant en Grande-Bretagne, et il ne s'agit pas uniquement d'Anglais »

à concrétiser des acquisitions immobilières car elle doit choisir où vivre. Elle songe également de plus en plus à transférer ses centres d'intérêts actifs et d'affaires en Principauté. On parle bien sûr des Russes qui ne sont pas sous sanction », poursuit Kate Dorfman.



Copyright (c) 2015 symbiol/Shutterstock

**PROVENANCE** — « Les clients originaires d'Europe du Nord sont également de plus en plus présents. Ils viennent principalement de pays scandinaves comme le Danemark et la Norvège. » Une très forte communauté Benelux, originaire des Pays-Bas et de Belgique, est aussi active. La clientèle historique italienne est quant à elle toujours fidèle.

« La clientèle russe qui est venue en Europe et à Monaco il y a quelques années, privilégiait plutôt les locations luxueuses. Désormais, cette clientèle pense de plus en plus à concrétiser des acquisitions immobilières »

#### **Moins de retraités et plus de jeunes dans la clientèle**

Autre constat : selon les agents immobiliers, l'âge des nouveaux résidents a tendance à rajeunir. « Avant, nous observons beaucoup de résidents fortunés en fin de carrière, voire déjà à la retraite. Aujourd'hui, nous voyons davantage des personnes plus

jeunes, en plein cœur de leur carrière, qui viennent s'installer avec leur famille, nous assure un professionnel. C'est très intéressant car ce sont des résidents qui créent aussi des opportunités économiques à Monaco et qui par réseaux, entre eux, peuvent aussi amener des personnes nouvelles en Principauté. »

**Sabrina Bonarrigo**

# Pourquoi les Américains et les Moyen-Orientaux achètent peu à Monaco ?

**Vente** — Si la Principauté peut se targuer d'attirer une vaste clientèle européenne, elle n'enregistre que peu de transactions immobilières avec des Américains ou bien des Moyen-Orientaux.

Quelles en sont les raisons ? Éléments de réponse.

**A**vec une moyenne de 50 000 euros le mètre carré cette année, le marché monégasque de la vente immobilière n'attire que les grandes fortunes mondiales. Si le nombre de millionnaires s'est démultiplié ces dernières années, beaucoup d'entre eux sont Américains ou Moyen-Orientaux notamment. Pourtant, lorsque l'on regarde dans le détail les nationalités représentées parmi les acheteurs de biens immobiliers à Monaco, on s'aperçoit vite de leur quasi-absence du

Le point qui freine le plus les Américains ? La fiscalité. En effet, le principe aux États-Unis est qu'une personne possédant la nationalité américaine doit payer des impôts sur ses revenus, où qu'elle soit sur la planète

marché de la vente monégasque. Ils se rendent pourtant bien en principauté afin de profiter de vacances luxueuses. Pourquoi cette clientèle étrangère ne souhaite pas investir ? Quels sont les freins qui les retiennent ? La tendance peut-elle s'inverser ?

## Fiscalité désavantageuse

Il y a peu, le directeur adjoint de Miells Christie's, Laurent Locchi avait l'espoir de rencontrer ce type de clientèle. Son agence étant membre du réseau d'affiliation Christie's International Real Estate — une partie de la maison de vente d'art anglo-saxonne Christie's « *qui s'est diversifiée car le marché monégasque les intéressait* » — il aurait été possible que de la clientèle américaine lui soit adressée. « *Nous sommes plutôt à l'écoute de ces clients-là. Nous pourrions les mobiliser. Et c'est là où je peux dire qu'ils n'y trouvent pas leur intérêt, sinon nous les aurions eus comme client. S'il y avait eu une tendance majeure de clients américains, nous l'aurions ressentie.* » Le point qui freine le plus les Américains ? La fiscalité. En effet, le principe aux États-Unis est qu'une personne possédant la nationalité américaine doit payer des impôts sur ses revenus, où qu'elle soit sur la planète. Il n'y a donc pas un impôt citoyen particulier mais une caractéristique des impôts de s'appliquer même sur les résidents à l'étranger.

## Biens d'exception sur la Côte d'Azur

« *Il y a eu une attente d'Américains qui, malgré l'absence d'attrait fiscal, pouvaient être intéressés par un dollar assez fort sur l'euro. En termes d'investissement, c'était plutôt une bonne opération* », souligne Laurent Locchi. Cependant, leur arrivée tant espérée ne s'est pas concrétisée. « *Personnellement, je n'en ai pas vu. En revanche, il est évident qu'ils sont très intéressés par la France et la Côte d'Azur particulièrement. A Monaco, c'est dommage, ils auraient pu investir davantage parce qu'ils auraient certainement vu que l'incidence fiscale, ne serait-ce que pour l'acquisition ou la revente, était beaucoup plus avantageuse que la France. Il n'y a pas ici, par exemple, de taxe sur la plus-value* », argumente l'agent immobilier. Ce que confirme Jean-Yves Le Graverend de l'agence John Taylor. Son réseau d'agences propose aussi des biens d'exception sur la Côte d'Azur, notamment entre les caps Ferrat et Martin, des coins dont la clientèle américaine raffole. Et où, avec Paris, elle a décidé d'investir.





Copyright (c) 2014, wavebreakmedia/Shutterstock

**CLIENTÈLE** — Le point qui freine le plus les Américains? La fiscalité. En effet, le principe aux États-Unis est qu'une personne possédant la nationalité américaine doit payer des impôts sur ses revenus, où qu'elle soit sur la planète.

« C'est dommage. A Monaco, les Américains auraient pu investir davantage parce qu'ils auraient certainement vu que l'incidence fiscale, ne serait-ce que pour l'acquisition ou la revente, était beaucoup plus avantageuse que la France »

### **Hôtels de luxe**

La problématique est légèrement différente en ce qui concerne les Moyen-Orientaux. « Ils aiment venir en principauté mais résident le plus souvent dans les hôtels de luxe. Ils cherchent un service haut de gamme ainsi qu'un parc immobilier haut de gamme », développe Laurent Locchi. Alors si tous les étés, de nombreux Moyen-Orientaux viennent passer de longues vacances en principauté, ils ne représentent clairement pas une clientèle historique sur le marché

immobilier monégasque. « Ils recherchent un service sur-mesure de très grand luxe. Des prestations qui leur conviennent dans les établissements luxueux de Monaco mais qu'ils auraient peut-être plus de difficultés à avoir à l'intérieur d'un bien. Ce sont des personnes qui aiment rester essentiellement dans de beaux hôtels quand ils viennent à Monaco », adhère Jean-Yves Le Graverend. Une tendance bien installée qu'il semble difficile de modifier à court terme.

**Anne-Sophie Fontanet**

# Promotion immobilière Une tendance aux appartements XXL

**Grandes unités** — C'est une tendance de fond que l'on observe depuis plusieurs années... Les promoteurs immobiliers à Monaco construisent désormais de plus en plus d'appartements et de villas de plusieurs centaines de m<sup>2</sup> avec des prestations très haut de gamme. Pourquoi cette nouvelle orientation ?

**P**our répondre aux desiderata d'une clientèle très fortunée, aux budgets parfois illimités, et souvent déçue par la taille des biens à Monaco et le niveau des prestations, les promoteurs immobiliers monégasques ont revu leur copie et mis les bouchées doubles pour bâtir et commercialiser des biens extrêmement luxueux sur le marché. La construction d'appartements XXL, penthouse, duplex, triplex et autres villas se sont en effet multipliés sur le marché monégasque ces dernières années. *« Il y a un peu plus de 5 ans, plusieurs problématiques ont été clairement identifiées. Tout d'abord, le parc immobilier monégasque manquait très clairement d'appartements de grande superficie. Ensuite, le niveau des prestations dans les immeubles de bon standing, n'était pas à la hauteur par rapport à ce que l'on pouvait trouver dans des grandes capitales, nous confirme Florian Valeri directeur de Valeri Agency. Les promoteurs immobiliers — à l'exception de certains projets dans des quartiers un peu moins prisés — ont donc tous accès leur développement en ne créant que des grandes unités, et en mettant en place des niveaux de prestations haut de gamme. »*

## De la Tour Odéon au Bay house

La Tour Odéon livrée en 2015 est sans doute l'opération qui a donné le véritable coup d'envoi à cette tendance des appartements XXL. Dans les plus récentes promotions, on peut citer notamment Le 26 Carré Or livré il y a deux ans, mais aussi le projet Mare Terra sur l'extension en mer, ou encore le Bay House, la partie privative de Testimonio II dans le quartier La Rousse livrée à la fin de l'année 2024. Sur toutes ces opérations, ce sont des biens qui s'échelonnent entre 300 m<sup>2</sup> jusqu'à

## Nouvelle tendance

DES APPARTEMENTS  
SCÉNARISÉS ET DÉCORÉS  
POUR MIEUX LES VENDRE

**L**es clients qui acquièrent un bien en Principauté rénovent-ils généralement les biens qu'ils achètent ? Selon les agents immobiliers, il y a deux cas de figure. Certains préfèrent acheter des appartements clés en main car ils n'ont pas de réseau sur place pour suivre les travaux et n'ont pas envie de s'embêter avec cela. *« Leur temps est précieux. Ils achètent ainsi des appartements tels qu'ils les ont visités, nous indique un professionnel. C'est la raison pour laquelle d'ailleurs de plus en plus de professionnels de l'immobilier, comme les marchands de biens, vont carrément scénariser les appartements en mettant du mobilier, des objets de décoration, et même des vêtements dans les placards de dressing, pour véritablement donner l'image d'un appartement qui vit. Cela favorise la projection des potentiels acquéreurs. Cette méthode marche manifestement très bien ».* D'autres clients moins pressés et qui sont prêts à mener des travaux d'envergure, vont favoriser des produits à rénover pour les aménager à leur goût. **S.B.**



© Photo DR



© Photo DR

**GRANDES SURFACES** — Dans les plus récentes promotions, on peut citer le 26 Carré Or livré il y a deux ans, mais aussi le Bay House (en photo), la partie privative de Testimonio II dans le quartier La Rousse livrée à la fin de l'année 2024.

2500 m<sup>2</sup> parfois. Les agents immobiliers citent également le Pavillon Diana. Ce petit immeuble situé au 14 boulevard de Belgique et livré en 2020 est uniquement composé de trois appartements de maître, mesurant chacun plusieurs centaines de m<sup>2</sup>.

### Prix XXL

Qui dit appartement luxueux, dit prestations haut de gamme (avec notamment piscine privative au sein même des biens) mais aussi prix XXL. Les tarifs sont même qualifiés « *d'extra-terrestres* » par les agents immobiliers eux-mêmes. Il est désormais fréquent de voir des biens neufs affichés à des sommes dépassant allègrement les 80 000 euros voire les 100 000 euros le m<sup>2</sup>, alors que les opérations immobilières sont encore loin d'être livrées.

**Sabrina Bonarrigo**

## L'INFO EN PLUS!

**S**i de plus en plus de villas luxueuses sont construites à Monaco dans les nouvelles promotions immobilières, d'anciennes villas en revanche ont été détruites pour construire à la place des tours d'habitation. Dans une étude publiée en 2019, l'IMSEE rappelle par exemple que « *cinq villas ont été démolies pour la construction des 22 étages de la Tour des Giroflées (devenue aujourd'hui la résidence MoNa NDLR). Le bâtiment Stella à la Condamine a également remplacé 7 autres villas.* » **S.B.**

# Le business (très) juteux des parkings privés

**Stationnement** — Entre 250 000 et 600 000 euros, c'est le montant exorbitant que doivent déboursier les acheteurs en quête d'une place de parking ou d'un box privé à Monaco.

**O**n savait que le prix des appartements au mètre carré en principauté atteignait des chiffres astronomiques. C'était sans compter sur le business sous-terrain des places de parking privé qui fait grandement monter les enchères. Les raisons de ces montants stratosphériques sont multiples. D'une part, le nombre insuffisant de parkings privés ou de box dans les immeubles qui n'en sont pas tous pourvus. D'autre part, des places sous dimensionnées qui ne conviennent plus

« En cinq ou dix ans, il y a eu une vraie inflation. Les prix ont plus progressé que le prix au mètre carré. Il y a 10 ans, les prix oscillaient entre 150 000 et 200 000 euros »

aux modèles de véhicules utilisés par les propriétaires actuels. Le résultat, c'est un marchandage toujours en faveur du vendeur qui n'a aucun mal à revendre sa place de parking. « En cinq ou dix ans, il y a eu une vraie inflation. Les prix ont plus progressé que le prix au mètre carré. Il y a 10 ans, les prix oscillaient entre 150 000 et 200 000 euros », confirme Jean-Yves Le Graverend,



directeur de John Taylor. Selon, Kate Dorfman, directrice de l'agence immobilière Caroli Real Estate, posséder des parkings privés en principauté permettrait clairement « d'avoir une rentabilité plus élevée qu'avec des appartements. »

## Un million d'euros sur le Rocher

Les agents immobiliers interrogés par l'Obs' confirment tous cette tendance haussière. « Il n'y en a pas assez, il y a donc toujours de la demande », résume Jean-Yves Le Graverend. Pour une simple place de parking privé, il faudra donc compter au minimum sur 250 000 euros. Un peu moins si on en accepte les conditions. « Au Trocadéro, place des Moulins, on peut trouver une place à 180 000 euros minimum mais pour un parking assez étroit », indique Laurent Locchi, directeur adjoint de l'agence Miells Christie's. Le business de la place de parking privé est même devenu le théâtre des surenchères les plus folles. « Dans certains quartiers, c'est une caricature. A Monaco-Ville par exemple, il n'y en a tellement pas, que le box fermé se



© Photo DF

**LUXE** — « Les propriétaires de grosses voitures de luxe sont prêts à payer n'importe quel prix pour disposer d'un parking suffisamment grand. Dès qu'un parking se libère dans une résidence luxueuse, les acheteurs se l'arrachent et les prix peuvent s'envoler très vite. »

vend à un million d'euros sans problème », révèle encore l'agent immobilier. A ce prix-là, il n'y en aurait que 5 ou 6 en tout en Principauté et qui changent peu de mains.

### **Des places trop petites (ou des voitures trop grosses)**

Autre problème relevé par nos professionnels de l'immobilier : de nombreux parkings en principauté sont relativement petits. « Les propriétaires de grosses voitures de luxe ne peuvent donc pas stationner leur véhicule... », note Kate Dorfman. « Au Château Périgord 1 et 2 par exemple, qui datent des années 1970, de base, il n'y avait pas une place de parking par appartement. De plus, les standards de taille de l'époque ne correspondent plus aux besoins d'aujourd'hui. Dans ces résidences, vous vous retrouvez ainsi avec une place de 2m50 de large alors qu'il faudrait au moins 2m70 de large sur 5 mètres de long pour disposer d'une place confortable », explique Jean-Yves Le Graverend. Cette clientèle aisée en quête désespérée de places XL est donc prête à débours des sommes astronomiques. « Les propriétaires sont

« Les propriétaires de grosses voitures de luxe ne peuvent pas stationner leur véhicule en raison de places de parking trop petites »

effectivement prêts à payer n'importe quel prix pour disposer d'un parking suffisamment grand. Dès qu'un parking se libère dans une résidence luxueuse, les acheteurs se l'arrachent et les prix peuvent s'envoler très vite », constate encore Kate Dorfman. En moyenne, pour décrocher une « belle place », il faut désormais tabler sur 500 000 à 600 000 euros.

**Anne-Sophie Fontanet**

# Chambres de bonne : pour qui et à quels prix ?

**Micro-logements** — Les chambres de services, plus communément appelées “chambres de bonne”, trouvent toujours preneurs en Principauté, que ce soit à la vente ou à la location. Mais à quels prix ? Focus sur le juteux business des toutes petites unités.

Ce sont des micro-logements, au confort parfois discutable, et qui se louent ou s’achètent à prix d’or... Très répandu à Paris, le marché des chambres de services est visiblement également actif en Principauté. Leur première particularité ? Leur superficie, évidemment très réduite. « Ces chambres de service ont des tailles, de fait, plus exigües que des studios. Elles ont une superficie en moyenne de 12-15 m<sup>2</sup> », indique Florian Valeri, directeur de Valeri agency. Pour louer ce type de bien, des prestations minimums sont tout de même nécessaires. Deux en particulier : avoir un point d’eau et une fenêtre. « Ce ne sont pas des caves contrairement à ce que l’on entend. Et nous ne rencontrons aucune difficulté à les louer si elles sont bien entretenues », assure encore ce professionnel. Qu’en est-il des prix ? Selon les agents immobiliers interrogés par l’Obs’, à la location, on peut en trouver à partir de 600 euros par mois jusqu’à 1 500 euros pour les plus belles et les plus grandes chambres. La moyenne est plutôt autour des 800 euros. Quant à l’achat, cela va démarquer à 300 000 euros jusqu’à tout de même 700 000 euros...

## Qui les habite ?

Si ces micro-logements sont majoritairement loués en France par des populations précaires, qu’en est-il à Monaco ? Ces petites unités sont surtout habitées par le personnel de maison (domestiques et autres nounous) qui travaille pour les familles fortunées de la Principauté. « Souvent, ce sont des locataires qui sont hors membres de l’espace Schengen et qui pour des questions de visa n’ont pas le choix que de rester à Monaco s’ils ne veulent pas être expulsés vers leur pays d’origine », rajoute d’ailleurs Florian Valeri.

## Carte de résident ?

Autre question qui se pose : peut-on obtenir une carte de résident lorsqu’on loue une chambre de service ? « Contrairement à une rumeur populaire, la réponse est oui, affirme encore ce professionnel. Il y a toutefois une condition : que votre situation financière le justifie. Ainsi, une personne qui n’a pas les moyens financiers de vivre dans un studio et qui a besoin pour autant d’être résident à Monaco pour pouvoir continuer à travailler, n’aura aucune difficulté à obtenir la carte de résident dans une chambre de service. » Depuis quelques années, la Sûreté publique a d’ailleurs renforcé les contrôles et s’assure que votre situation familiale et financière corresponde bien à la typologie du bien dans lequel vous vivez.

## Des nouveaux arrivants qui ne connaissent pas l’existence des chambres de services à Monaco

Autre constat : selon Kate Dorfman, directrice de l’agence Caroli Real Estate, les résidents qui arrivent en Principauté ne soupçonnent pas que ce type de biens existe à Monaco. Pour trouver des chambres de services et loger leur personnel, ces familles se tournent donc essentiellement vers le marché beausoleillois. « Ces nouveaux arrivants se heurtent toutefois à une problématique à Beausoleil. Pour louer un bien, les agents immobiliers français ont besoin d’avoir des justificatifs de revenus réguliers en France ou à Monaco. Or, souvent, ces nouveaux arrivants travaillent à l’étranger. On leur demande ainsi des papiers administratifs qu’ils ne peuvent pas fournir. Il est donc important de les informer que des chambres de services existent aussi à Monaco. »

Sabrina Bonarrigo



**PRIX** — A la location, on peut trouver des chambres de services à partir de 600 euros par mois jusqu'à 1 500 euros pour les plus belles et les plus grandes chambres. La moyenne est plutôt autour des 800 euros. Quant à l'achat, cela va démarrer à 300 000 euros jusqu'à tout de même 700 000 euros...

### Mise au point

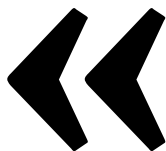
## STUDIOS ET CARTE DE SÉJOUR : UN DURCISSEMENT DES CONTRÔLES PAR LA SÛRETÉ PUBLIQUE ?

Il y a environ trois ans, plusieurs professionnels de l'immobilier nous avaient dressé un constat selon lequel une typologie d'appartement se vendait et se louait nettement moins bien, et moins cher à Monaco : les studios. La cause avancée à l'époque était que les conditions d'attribution et de renouvellement des cartes de séjour par rapport à cette typologie de biens étaient devenues beaucoup plus drastiques. « On demande de plus en plus aux couples qui vivaient dans des studios, de se loger désormais dans des deux pièces pour pouvoir conserver leur titre de résidence », nous confiait alors un agent immobilier. Est-ce une réalité ? « Je rappelle en préambule qu'un amalgame est souvent fait entre les cartes de séjour et les certificats de résidence. Une personne qui séjourne plus de trois mois en Principauté doit faire une demande de carte de séjour. Pour autant, elle ne sollicite pas nécessairement un certificat de

résidence qui a un impact fiscal. Ce certificat de résidence pour l'obtenir, il faut avoir résidé au minimum six mois et un jour en Principauté par an. Là où la carte de séjour ne vous impose pas une durée. Dans l'exemple que vous citez, cela concernait davantage le certificat de résidence fiscale et non pas la carte de séjour. Cela étant dit, il est vrai que le service de la Sûreté publique en charge de la délivrance des cartes de séjour a renforcé les contrôles pour s'assurer que la résidence effective du bénéficiaire est bel et bien établie en Principauté, explique Florian Valeri. Certains étaient domiciliés dans des studios, alors qu'ils avaient une situation familiale qui justifiait d'avoir un appartement avec plusieurs chambres. D'autres étaient propriétaires d'une villa de 500 m<sup>2</sup> sur les communes limitrophes et vivaient dans un 25 m<sup>2</sup> en Principauté. La Sûreté publique a donc régularisé des situations anormales. Un tri a été effectué à ce niveau-là. Elle vérifie désormais beaucoup plus que dans le passé que votre situation familiale et financière corresponde bien à la typologie du bien dans lequel vous vivez. Comme pour les chambres de service, si vous vivez dans un studio, vous n'aurez aucun problème à obtenir une carte de séjour et un certificat de résidence. Mais à condition que votre situation financière et familiale le justifie. » **S.B.**

# Une concurrence féroce (et parfois déloyale)

**Surabondance** — Avec un peu plus de 150 agences immobilières ainsi que 300 marchands de biens, sans oublier des intermédiaires, qui hors de tout cadre légal, concrétisent des transactions immobilières, le marché monégasque est de plus en concurrentiel... Des acteurs locaux plaident pour une professionnalisation et un plus grand encadrement de ce secteur.



*La concurrence est toujours aussi redoutable, et elle s'intensifie.* » Le diagnostic des professionnels de l'immobilier à Monaco est unanime. De plus en plus d'acteurs — officiels et non officiels — veulent s'arracher une

part de ce gâteau très lucratif qu'est le marché de l'immobilier monégasque. Quelques chiffres témoignent de la concurrence féroce qui se joue sur ce micro-marché. Alors qu'environ 500 ventes seulement sont enregistrées en moyenne chaque année à Monaco, un peu plus de 150 agences immobilières ont été autorisées à exercer sur le territoire monégasque. Un nombre unanimement considéré comme excessif. A cela s'ajoute le nombre pléthorique de marchands de biens, profession surreprésentée en Principauté, qui sont au nombre de 300.

## Une concurrence officieuse qui dérange

Au-delà de tous ces opérateurs, les agences immobilières monégasques sont également concurrencées par de nouveaux acteurs qui n'étaient pas forcément présents dans ce business il y a quelques années : les banquiers ou encore les family offices. « Des sociétés peuvent effectivement nous faire de la concurrence déloyale. Je pense en particulier aux multi family offices, aux sociétés de conciergerie et à certaines banques qui effectuent des opérations immobilières entre clients, constate Florian Valeri, directeur de Valeri agency. Ces entités font de la mise en relation et facturent des honoraires de conseils ou de suivi. » Ce type de facturation dans ce cadre, est-ce une pratique illégale ? Mettre en relation un acheteur potentiel et un client sans facturer d'honoraires, n'est pas illégal. « En revanche, si des honoraires sont demandés pour cette intermédiation, c'est officiellement interdit, affirme ce professionnel. Il est également interdit de faire de la publicité auprès de votre clientèle pour des produits immobiliers tiers, c'est-à-dire qui ne vous appartiennent pas. Un marchand de

biens par exemple peut tout à fait avoir son site internet et faire de la publicité sur ses produits. Il ne peut pas le faire pour des appartements dont il n'est pas propriétaire. » Ainsi en plus de la concurrence officielle, ces acteurs de l'immobilier se retrouvent donc face à une dérangeante concurrence officieuse.

« Des sociétés peuvent nous faire de la concurrence déloyale. Je pense en particulier aux multi family offices, aux sociétés de conciergerie et à certaines banques qui effectuent des opérations immobilières entre clients »

## Des électrons libres qui s'en mettent plein les poches

Ce phénomène n'est pas nouveau. Michel Dotta, l'ancien président de la chambre immobilière monégasque le dénonçait déjà en son temps. Son successeur, Alain Vivada, en a fait tout autant dans une interview qu'il nous avait accordée en octobre 2021. « Effectivement, il y a des intermédiations immobilières. Il s'agit de certaines sociétés de conciergerie, des multi family office, des apporteurs d'affaires, ou des intervenants extérieurs





« La direction du développement économique pourrait renforcer les contrôles pour s’assurer du respect des objets sociaux des entreprises. Une intervention des services fiscaux serait sans doute également utile par rapport au contrôle de la facturation et du libellé des factures »

### Formation

#### A QUAND UNE CARTE PROFESSIONNELLE POUR LES AGENTS IMMOBILIERS MONÉGASQUES ?

**E**n France, il existe une carte professionnelle d’agent immobilier valable trois ans. Son renouvellement est toutefois conditionné par le suivi d’une formation continue obligatoire imposée par la Chambre de commerce de la Côte d’Azur. Ce sont des experts de la Fédération nationale de l’immobilier (FNAIM) qui dispensent – moyennant finances – des cours sur le Tracfin ou encore sur les nouveaux textes de lois. La chambre immobilière monégasque, qui plaide

depuis longtemps pour une professionnalisation du secteur, s’est toujours dit favorable à ce qu’une carte professionnelle monégasque soit créée en Principauté. Les agents immobiliers interrogés par l’Obs’ voient d’ailleurs plutôt d’un bon œil cette initiative. « Toutefois, le souci que l’on rencontrerait c’est que nous ne disposons pas nécessairement de formateur au fait de la réglementation monégasque qui diffère énormément sur ce secteur d’activité », nuance l’un d’eux.

**Règlementation**

COMMISSION: UNE GUERRE DES TAUX ENTRE AGENTS IMMOBILIERS

**C'**est une autre guerre que se livrent (cette fois-ci entre eux) les agents immobiliers. A Monaco, en dehors des frais de notaire, un acheteur doit payer une commission à l'agent immobilier pour rémunérer son intervention. Le pourcentage de cette commission n'est pas réglementée en Principauté mais une « norme » fixée à 3 % HT pour l'acheteur et 5 % HT pour le vendeur a été établie par la Chambre immobilière monégasque. Toutefois, ce pourcentage n'est que théorique. Très souvent, ces taux sont négociés. Pour décrocher une affaire, une agence immobilière peut en effet baisser, parfois drastiquement, le pourcentage de sa commission. Lorsque plusieurs agences immobilières ont un même bien, c'est souvent celle qui propose la commission la plus basse qui décroche la vente. Or, certaines agences ont des frais fixes assez importants à assumer et ne peuvent pas se permettre de réduire de fa-

çon conséquente leur commission. Ce dumping en termes d'honoraires représente d'ailleurs aussi de la TVA en moins pour l'État. Voilà pourquoi certains professionnels plaident pour que ce taux soit figé dans le marbre par les autorités monégasques et ne soit plus variable selon le bon vouloir des agents immobiliers. Interrogée en 2021 à ce propos, la chambre immobilière monégasque s'était toutefois montrée très défavorable à l'idée d'imposer des honoraires fixes. « Car nous sommes des commerçants. Ces honoraires sont libres comme dans toute profession commerciale. Il ne s'agit pas d'une taxe. On peut éviter le dumping des honoraires en professionnalisant le métier, mais certainement pas en imposant un taux fixe de commission », nous indiquait le président de la Chambre immobilière, Alain Vivalda. Même approche selon le directeur d'agence Florian Valeri qui estime que légiférer sur ce sujet est difficile. « Il faut se tenir aux préconisations édictées par la Chambre immobilière, toute en conservant en tant que commerçant, une flexibilité qui peut être liée aux types de mandats concédés, au montant de l'opération, ou à l'historique du client avec l'agence », complète ce professionnel. **S.B.**

« Il y a beaucoup d'apprentis avec peu de compétences qui cherchent souvent du profit et qui pensent que le métier est facile »

à Monaco... Ce sont des électrons libres qui font de l'immobilier hors de tout cadre légal. C'est inacceptable », nous indiquait-il. Pour certains de ces « électrons libres » hors circuit, c'est même devenu leur fonds de commerce et leur activité principale. Et ce, alors qu'ils ne paient aucun frais, aucune charge, et qu'ils n'ont aucune structure. « Le problème en résumé est que tout le monde peut faire de l'immobilier à Monaco, dénonce Kate Dorfman, directrice de l'agence Caroli Real Estate. Cela peut être des assistants ou même des chauffeurs qui mettent en relation deux parties et qui obtiennent en retour une récompense financière. »

**Un grand ménage à faire pour limiter les abus ?**

S'il paraît complexe de contrôler ces intermédiaires qui empochent en toute discrétion des sommes financières, est-il possible que les autorités monégasques régulent et sanctionnent tout de même ces multi family offices ou ces sociétés de conciergerie qui facturent des honoraires ? « On ne va pas se le cacher, c'est très compliqué, estime Florian Valeri. La direction du développement économique pourrait notamment

renforcer les contrôles pour s'assurer du respect des objets sociaux des entreprises. Une intervention des services fiscaux serait sans doute également utile par rapport au contrôle de la facturation et du libellé des factures. Il faudrait que des sanctions soient prises. » Selon la Chambre immobilière monégasque, quatre points seraient également à réglementer prioritairement : tout d'abord, renforcer la réglementation des conditions d'accès à la profession, ensuite, instaurer un numerus clausus sur le nombre de licence immobilière « pour arrêter l'hémorragie », et faire disparaître également les licences dormantes. « Enfin, instaurer une réglementation sur le commerce des licences immobilières », nous indiquait encore Alain Vivalda.

**« Il y a beaucoup d'apprentis avec peu de compétences »**

Au-delà du surnombre, les professionnels du milieu pointent également du doigt l'amateurisme qui règne encore beaucoup dans le secteur immobilier monégasque. « Il y a beaucoup d'apprentis avec peu de compétences qui cherchent souvent du profit et qui pensent que le métier est facile. Or, être agent immobilier, ce n'est pas que "faire un coup", vendre, et encaisser des honoraires. C'est apporter du conseil, de l'expertise, maintenir une relation de confiance avec les clients — notamment lorsque l'on endosse la casquette de gestionnaire de leurs biens immobiliers — mais aussi gérer des obligations notamment avec le SICCFIN, et de nombreuses contraintes administratives. Il faut que ce métier se professionnalise. Nous ne pouvons pas nous permettre de ne pas être au niveau des grandes places immobilières internationales », nous indiquait à ce propos Alain Vivalda.

**Sabrina Bonarrigo**



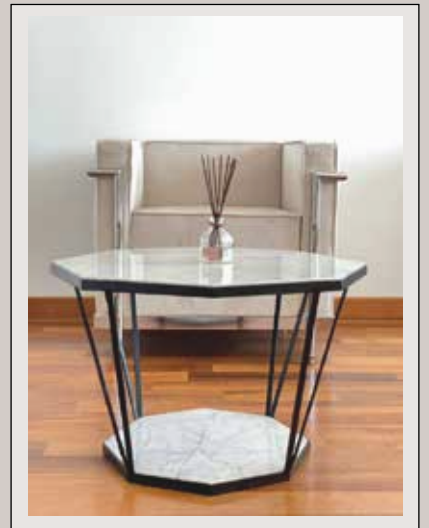
# DILECTUS DESIGN



## *Quelle aspiration?*

Transformer un *'logement'* ...  
en *'maison'*.

Définir un espace physique *sur mesure*, résonante et identitaire.  
Un délicat équilibre entre esthétique et fonctionnalité, où chaque choix est singulière et contribue au sentiment de confort et d'appartenance.



28, Bd Princesse Charlotte  
98000  
Monaco, Monte-Carlo

+33 640617585

info@dilectus-design.com



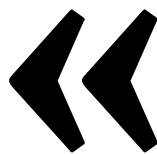
@dilectus.design

“ ... *RETOURNER À L'ÉCOLE  
DES BELLES CHOSES* ... ”

# Marchands de biens La fin des abus ?

**Régulation** — Ils sont plus de 300 à avoir obtenu une autorisation d'exercer sur le territoire monégasque. Les marchands de biens ont considérablement proliféré ces dernières années sur le marché de l'immobilier monégasque.

Une profession surreprésentée qui bénéficie d'un régime fiscal très avantageux et qui est accusée par de nombreux acteurs de l'immobilier de faire de la pure spéculation. Un projet de loi — faisant suite à une proposition de loi du Conseil national — vient enfin encadrer cette activité en Principauté. Que doit-on attendre de ce texte législatif ?



*Mieux vaut tard que jamais* », diront certains... Depuis de très nombreuses années, la Chambre immobilière monégasque et d'autres professionnels du secteur, tirent la sonnette d'alarme sur les abus opérés par les marchands de biens en

Principauté. Après des années d'inertie, une étape décisive a enfin été franchie en 2022 puisqu'un projet de loi (reprenant une proposition de loi du Conseil national) vient réglementer cette

« Il est certain qu'il existe un problème lié à la quantité d'autorisation délivrées ces dernières années. Et la plupart des autorisations ont été données à des personnes qui, de surcroît, n'ont pas les compétences nécessaires »

activité. « Une nécessité », reconnaît l'Exécutif dans son texte, qui pointe du doigt « certaines dérives passées » pouvant « nuire, tant à cette activité, qu'au secteur de l'immobilier et, plus généralement, à la réputation de la Principauté. »

## « On a atteint un chiffre incroyable »

Pourquoi cette profession suscite-t-elle autant de critiques ? Pour y répondre, une première définition s'impose. Qu'est-ce qu'un marchand de bien ? Dans les grandes lignes, ce métier consiste à acheter un bien à un prix décoté, puis, à effectuer une rénovation en profondeur, et enfin, à le revendre, via un réseau de commerciaux, dans les 4 ans au maximum (sous peine de sanctions fiscales), à un client final. Avec bien sûr, une plus-value à la clé. Le premier problème identifié autour de cette profession est leur nombre. Le boom des prix de l'immobilier monégasque a manifestement aiguisé bien des appétits : ils sont en effet plus de 300 à avoir obtenu une autorisation d'exercer. « Comment peut-on avoir 300 représentants de la même activité à Monaco, quelle qu'elle soit ? On a atteint un chiffre incroyable », s'insurge sur ce point un agent immobilier. Une surabondance que reconnaît l'Association monégasque des marchands de biens elle-même. « Il est certain qu'il existe un problème lié à la quantité d'autorisation délivrées ces dernières années. Et la plupart des autorisations ont été données à des personnes qui, de surcroît, n'ont pas les compétences nécessaires »,



Copyright (c) 2014. nite/Shutterstock

**CHANGEMENTS** — Le projet de loi prévoit que les marchands de biens doivent avoir une résidence effective à Monaco. Ce critère de résidence a même été élargi aux administrateurs et aux associés. Il modifie aussi le régime fiscal avantageux dont ils bénéficient actuellement.

« Beaucoup ne font que quelques coups de peinture, puis revendent le bien dans la foulée 25 à 30 % plus cher. Ces pratiques qui sont tout de même fréquentes ont créé une hausse artificielle des prix de l'immobilier à Monaco. C'est ce qui s'appelle de la pure spéculation »

nous indiquait déjà en 2020, Giuseppe Gianni, le trésorier de l'association. Face à ce surnombre, l'Exécutif a décidé de mettre un premier stop il y a un peu plus de trois ans. « *Constatant un accroissement significatif du nombre de marchands de biens exerçant en Principauté en 2019, date à laquelle il était dénombré environ 290 entités, le gouvernement a considéré, au mois de janvier 2020, cette activité comme étant suffisamment représentée* », peut-on lire dans le projet de loi. Ainsi, depuis cette date, aucune autorisation d'exercer n'est délivrée, sauf pour les personnes de nationalité monégasque.

#### **Un risque de bulle spéculative**

Au-delà de leur nombre, ce sont aussi leurs méthodes qui font grincer des dents. De nombreux marchands de biens n'opèrent en effet que des travaux de confort et n'apportent aucune réelle amélioration au logement. « *Beaucoup ne font en effet que quelques coups de peinture, puis revendent le bien dans la foulée 25 à 30 % plus cher. Ces pratiques qui sont tout de même fréquentes ont créé une hausse artificielle des prix de l'immobilier à Monaco. C'est ce qui s'appelle de la pure spéculation* », constate Massimiliano Ibba, directeur de l'agence immobilière

« Le vrai marchand de bien a sa raison d'exister. Ceux qui jouent le jeu des rénovations avec de belles prestations, contribuent à améliorer le parc immobilier monégasque et donnent du travail aux entreprises de rénovation et aux architectes. Ces vrais marchands de biens sont, je pense, une trentaine »

Thomas. Dans son projet de loi, le gouvernement relève à son tour « l'insuffisance des travaux effectués sur les biens acquis par les marchands de biens » par rapport « aux prix de revente considérablement plus élevés. » Des pratiques qui, au-delà d'un risque de bulle spéculative, ont une autre incidence plus concrète sur le terrain : celui de bloquer le marché, puisque ces marchands de bien attendent LE client qui voudra bien payer le prix fort. Une attente qui peut durer plusieurs années. « L'autre conséquence de cette hausse artificielle des prix est que certains propriétaires nous signalent que tel bien a été vendu à telle somme très élevée. Ils souhaitent ainsi que le leur soit également affiché au même prix. Il faut souvent leur expliquer que le prix du bien en question a grimpé sans réelle justification », rajoute Massimiliano Ibba. Autre constat : lorsqu'ils opèrent des travaux, les marchands de biens ne font pas toujours appel à des sociétés monégasques. Ce qui représente de la TVA en moins pour l'État, et des opportunités qui échappent aux acteurs locaux.

### Fiscalité très avantageuse

Ce que les professionnels de l'immobilier dénoncent depuis très longtemps, ce sont également les avantages fiscaux dont bénéficient les marchands de biens. Une fiscalité très légère qui représente aussi un gros manque à gagner pour l'État. « Ce régime est très avantageux, si ce n'est exceptionnel, puisque le marchand de biens exerçant à Monaco bénéficie, à la fois d'une exonération totale des droits de mutation, à la condition toutefois de revendre le bien dans un délai de quatre ans, mais aussi d'une option pour ne pas payer la TVA sur la marge, renonçant corrélativement à la récupération de toute TVA préalablement payée, indiquent les élus dans leur proposition de loi. Cette option est financièrement intéressante, dès lors que le montant des travaux et frais liés à l'activité est inférieur à la marge réalisée, ce qui explique qu'en pratique, aucun marchand de biens n'ait semble-t-il, à ce jour, opté pour la TVA sur la marge. » Depuis de nombreuses années, la Chambre immobilière monégasque, demande donc à son tour que ces acteurs ne bénéficient plus d'un régime dérogatoire en matière de droits d'enregistrements.

### « Le vrai marchand de biens a sa raison d'exister »

Bien que de nombreux marchands de biens à Monaco aient des méthodes contestées, il ne faut pas omettre pour autant qu'il existe de vrais professionnels, bien établis en Principauté.

« Le vrai marchand de bien a sa raison d'exister, continue Massimiliano Ibba. Ceux qui jouent le jeu des rénovations avec de belles prestations, contribuent à améliorer le parc immobilier monégasque et donnent du travail aux entreprises de rénovation et aux architectes. Ces vrais marchands de biens sont, je pense, une trentaine. Ce qui serait vraiment de nature à nous rassurer c'est que tous les marchands de biens improvisés soient amenés à disparaître, et que seuls les vrais professionnels restent. » L'autre élément qui devrait permettre aux professionnels de décoller, c'est le projet de loi qui vise à encadrer le métier.

### Travaux, régime fiscal: les futurs changements

Dans les grandes lignes, il prévoit en effet plusieurs points majeurs. Tout d'abord, il modifie le régime fiscal avantageux dont ils bénéficient actuellement. Cela se traduit par l'instauration d'une exonération de moitié des droits d'enregistrement applicables, sous réserve, pour le marchand de biens, de respecter quatre conditions cumulatives, dont notamment l'obligation de revendre le bien acquis dans un délai de trois ans, après y avoir réalisé des travaux dont le montant acquitté est au moins égal à 5 % du prix d'acquisition dudit bien. En outre, le texte prévoit que ces travaux devront être réalisés par des entreprises domiciliées en Principauté. « Le texte prévoit également l'obtention d'une garantie financière à première demande auprès d'une banque ou d'un établissement financier habilité à donner caution et ayant son siège ou sa succursale dans la Principauté, et ce au profit exclusif du Trésor du Prince, et, d'autre part, la souscription d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle », indique le texte. Les marchands de biens de nationalité étrangère doivent aussi avoir une résidence effective à Monaco. Ce critère de résidence a même été élargi aux administrateurs et aux associés. Enfin, les autorisations délivrées seraient « soumises au contrôle du caractère suffisamment représenté ou non » de cette profession, en fonction des besoins de la Principauté. « Le projet de loi vient professionnaliser le métier. Le texte offre notamment des garanties aux clients qu'ils n'ont pas aujourd'hui, souligne un professionnel du secteur. Tout l'enjeu réside dans le fait de trouver un juste milieu pour éviter certaines dérives constatées ces dernières années en encadrant la profession, tout en demeurant attractif, sinon plus personne ne prendra le risque d'acheter au travers de ce régime spécifique. »

**Sabrina Bonarrigo**

# ANNALES MONÉGASQUES

REVUE D'HISTOIRE DE MONACO

## LE PRINCE CHEZ LUI

Rainier III en images

1923 | 2005

PARUTION  
DÉCEMBRE  
2023

PUBLICATION DES ARCHIVES DU PALAIS PRINCIER

# Les prix du m<sup>2</sup> quartier par quartier

**Analyse** — Le territoire monégasque est divisé en huit quartiers ordonnancés : Monte-Carlo, le Larvotto, la Condamine, Fontvieille, Le Rocher, La Rousse et enfin le Jardin exotique et Moneghetti.

Quels sont les prix moyens dans chacune de ces zones ? Et quels sont les programmes neufs ? Plusieurs agents immobiliers monégasques nous ont livré leurs analyses et leurs estimations —





# Carré d'Or / Monte-Carlo Toujours plus de demandes que d'offres

**Prestige** — C'est un marché dynamique qui attire des clients tout à fait conscients du prix qu'il faudra y mettre pour accéder à la propriété dans ce quartier : de 40 000 à 100 000 euros le mètre carré en fonction de la localisation.

**L**es années se suivent et se ressemblent pour le marché de la vente dans le quartier huppé du Carré d'Or et de Monte-Carlo. A chaque fois, le constat des agents immobiliers sollicités est le même : une demande toujours aussi soutenue, des clients fortunés et des recherches parfois délicates à cause d'un nombre de biens inférieurs à la demande. Pour autant, pour tous ceux qui en ont les moyens, il est possible de trouver chaussure à son pied dans ce quartier, réputé le plus prestigieux de la Principauté, et dont les appartements jouxtent la célèbre place du casino. Depuis plusieurs mois, le directeur de l'agence John Taylor, Jean-Yves Le Graverend, voit affluer une clientèle familiale à la recherche de biens spacieux et pourvus de cuisine séparée — à rebours de la tendance actuelle des cuisines ouvertes. « *Mes clients sont des couples ou des familles qui achètent des grands appartements à partir du quatre pièces. Des personnes entre 40 et 50 ans qui recherchent des 110 à 150 m<sup>2</sup> minimum avec terrasse. Ils souhaitent une cuisine séparée car ils la considèrent comme une pièce de vie à part entière* », énumère-t-il.

## Le Mirabeau extrêmement prisé

Ce quartier prestigieux offrirait beaucoup d'avantages à ses propriétaires qui apprécient, au-delà de son cadre luxueux, la proximité avec d'autres quartiers et la présence de commerces,



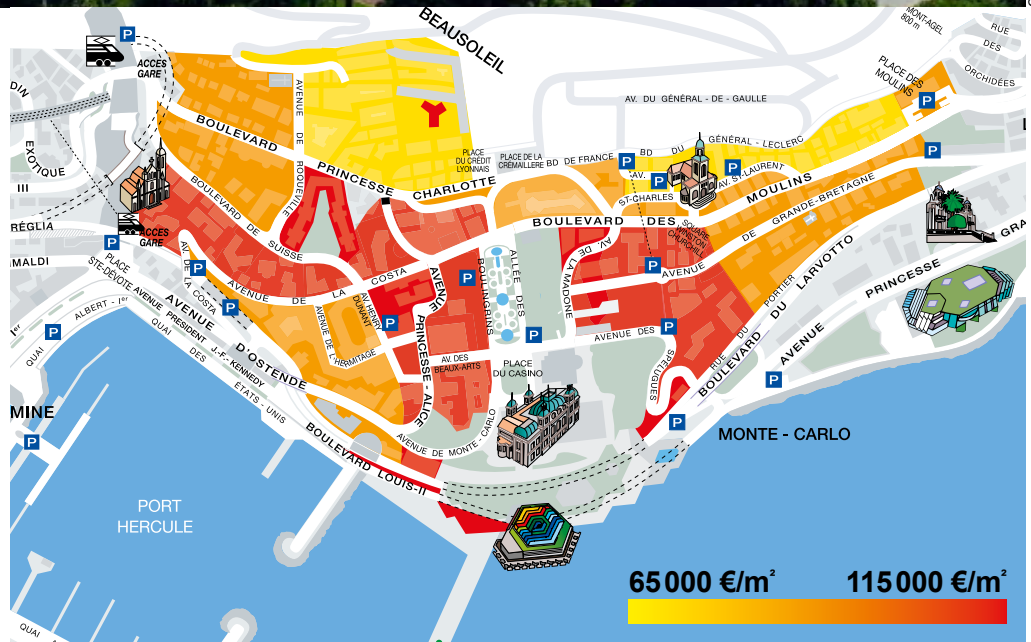
© Photo John Taylor

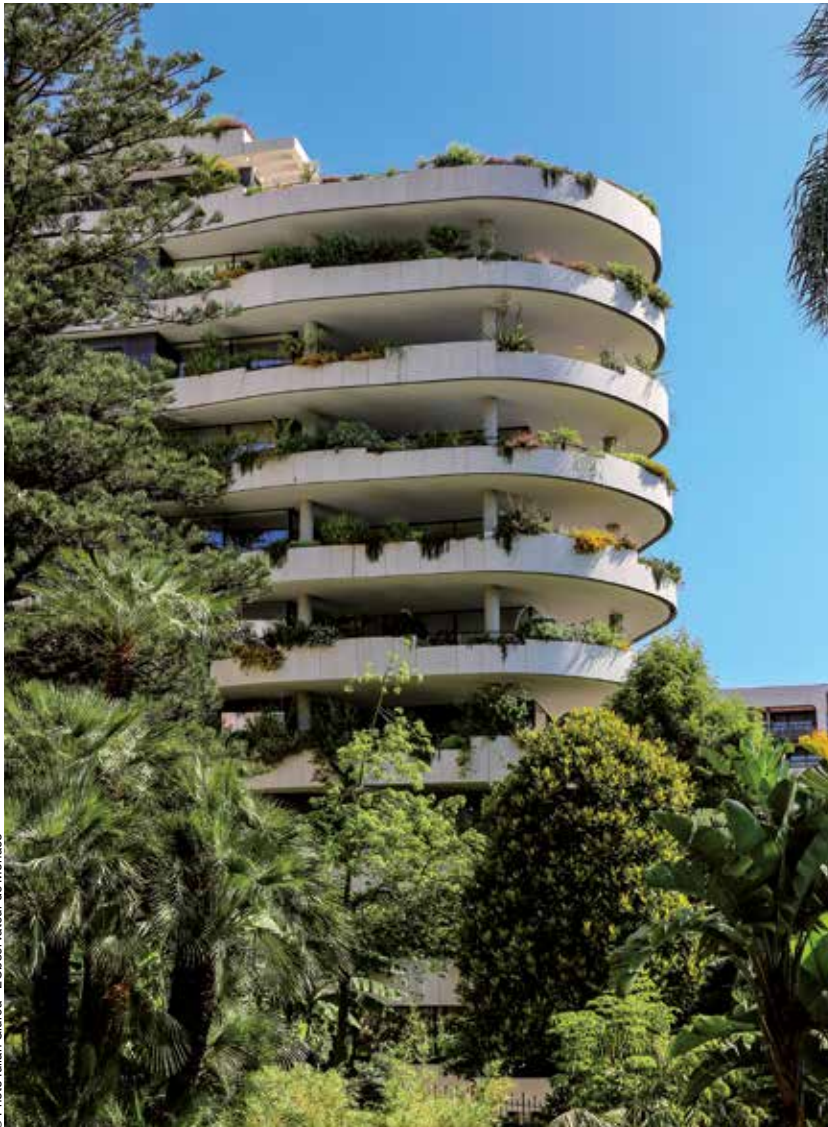
« *Mes clients sont des couples ou des familles qui achètent des grands appartements à partir du quatre pièces. Des personnes entre 40 et 50 ans qui recherchent des 110 à 150 m<sup>2</sup> minimum avec terrasse. Ils souhaitent une cuisine séparée car ils la considèrent comme une pièce de vie à part entière.* » Jean-Yves Le Graverend, directeur de l'agence John Taylor Monaco.



Copyright © 2021 VIL TVARTY/Shutterstock

**PREMIUM** – Une demande toujours aussi soutenue, des clients fortunés et des recherches parfois délicates à cause d'un nombre de biens inférieurs à la demande.





© Photo Julian Giurca - L'Observateur de Monaco

Une chose est sûre, c'est autour du casino que les prix montent le plus en flèche. Le Sun Tower, le Park Palace, les Floralties, le Monte-Carlo Palace ou encore le Mirabeau sont extrêmement prisés. Il y aussi la Petite Afrique dont la réputation du mètre carré à 100 000 euros n'effraie pas les futurs acquéreurs

notamment de luxe, de restaurants mais aussi de la plage du Larvotto. Une chose est sûre, c'est autour du casino que les prix montent le plus en flèche. Le Sun Tower, le Park Palace, les Floralties, le Monte-Carlo Palace ou encore le Mirabeau sont extrêmement prisés. Il y aussi la Petite Afrique dont la réputation du mètre carré à 100 000 euros n'effraie pas les futurs acquéreurs. « Par exemple, le Mirabeau avec l'extension en mer est encore plus central qu'avant. C'est le seul immeuble qui dispose d'une piscine extérieure et d'une salle de gymnastique. De fait, il s'agit d'un des immeubles les plus chers de Monaco », commente Jean-Yves Le Graverend. Dans ce quartier, exception faite du boulevard des Moulins, la majorité des immeubles sont également pourvus de parking. Un atout non négligeable quand il est question du parc immobilier monégasque.

#### De 40 000 à 100 000 euros le m<sup>2</sup>

Emblématique des ventes en cours sur le quartier, la vente de ce magnifique 5 pièces atypique situé dans l'immeuble Prince de Galles en plein cœur du Carré d'or : 222 m<sup>2</sup> (avec cave et parking) — mais 392 m<sup>2</sup> avec sa terrasse et sa piscine privative — pour 29,5 millions d'euros. « C'est un produit rare et exceptionnel. Il est rénové et se trouve dans un bel immeuble. Le fait d'avoir une piscine privée est vraiment très rare », décrit l'agent immobilier. La réalisation de l'extension en mer semble une bonne nouvelle pour les agents immobiliers de la place qui imaginent déjà que cela va encore plus dynamiser le quartier, certains propriétaires libérant leur bien pour s'y installer. La tranche 40 000 à 100 000 euros le m<sup>2</sup> semble donc avoir de beaux jours devant elle.

**Anne-Sophie Fontanet**



THE GREATEST TRANSACTIONS  
ALWAYS BEAR THE SAME SIGNATURE

.....

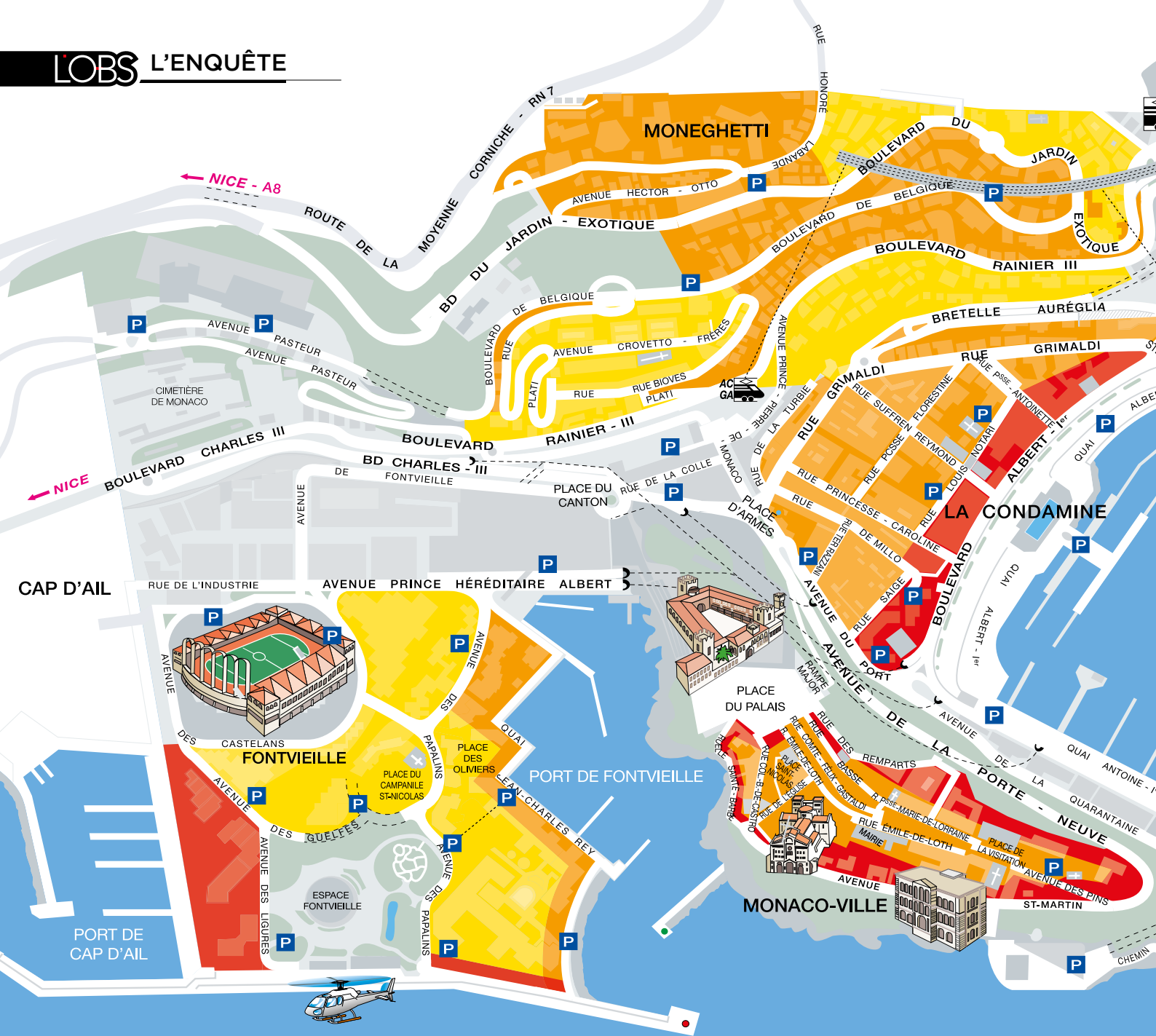


**JOHN TAYLOR**

MONACO

**JOHN TAYLOR MONACO** · 20 Boulevard des Moulins · 98000 MONACO · Tel.: +377 93 50 30 70 · [monaco@john-taylor.com](mailto:monaco@john-taylor.com)

**JOHN TAYLOR INTERNATIONAL** | FRANCE ■ MONACO ■ ITALY ■ SWITZERLAND ■ SPAIN ■  
PORTUGAL ■ UNITED ARAB EMIRATES ■ INDIA | [WWW.JOHN-TAYLOR.COM](http://WWW.JOHN-TAYLOR.COM)



**FONTVIEILLE**  
 Immeuble  
 Les Terrasses du port  
 (2 avenue des Ligures)  
 Superficie habitable: 288 m<sup>2</sup>  
 Superficie terrasse: 101 m<sup>2</sup>  
 Pièces: 4  
 Places de parking: 2  
 Prix: **22 000 000 euros**



**LE ROCHER**  
 Immeuble Giardinetto  
 (rue Emile de Loth)  
 Superficie habitable: 86 m<sup>2</sup>  
 Superficie terrasse: 6 m<sup>2</sup>  
 Pièces: 3  
 Place de parking: 1  
 Prix: **5 500 000 euros**



**JARDIN EXOTIQUE**  
 Immeuble Le Patio Palace  
 (avenue Hector Otto)  
 Superficie habitable: 130 m<sup>2</sup>  
 Superficie terrasse: 43 m<sup>2</sup>  
 Pièces: 3  
 Places de parking: 2  
 Prix: **6 800 000 euros**

## Larvotto

# Des biens très rares (et très onéreux)



Copyright (c) 2019 Lena Serditova/Shutterstock

**L** est sans aucun doute l'un des quartiers les plus prisés de la Principauté... Cette zone est même montée en gamme depuis que le site balnéaire du Larvotto a été totalement rénové et propose désormais des commerces et des restaurants ouverts toute l'année. Problème : les biens à vendre y sont extrêmement rares puisque la grande majorité des appartements est proposée à la location. La dernière étude publiée par l'IMSEE témoigne de cette rareté des logements vendus : ils n'ont été qu'au nombre de 5 en 2022 (sur le marché de l'ancien) pour un montant total de 89 millions d'euros. Soit une moyenne de 17,8 millions d'euros par appartement. « *Il y a généralement très peu de transactions dans ce quartier, voire aucune certaines années (2006 et 2008), mais portant sur des biens d'exception* », souligne l'IMSEE. Selon l'institut statistique, c'est même dans ce quartier que l'on trouve le prix au m<sup>2</sup> le plus élevé de la Principauté : il est estimé en 2022 « à plus de 62 000 euros ». Où se trouvent alors les biens à vendre ? En première ligne, près de la mer, seuls deux immeubles possèdent des appartements à la vente : Le 21 et La Réserve. « La Réserve est sans aucun doute l'immeuble le plus coté. En étage élevé, un appartement rénové peut vite se chiffrer à 70 000 euros voire, pourquoi pas, 80 000 euros le m<sup>2</sup> », nous indique Massimiliano Ibba qui dirige l'agence Thomas. Autre immeuble ayant des appartements à la vente au Larvotto : Le 21, toujours à l'avenue princesse Grace. Ce bâtiment a malheureusement subi un très grave incendie le 19 juin 2022 causant la mort d'un pompier. « On n'achète pas un appartement au 21

pour la vue mais parce qu'on est au Larvotto », rajoute Massimiliano Ibba. Effectivement, la construction juste en face du Grimaldi Forum (en 2000) a obstrué la vue mer que les résidents de cet immeuble résidentiel possédaient auparavant. A quelques dizaines de mètres de là, est également en train de naître le projet Mareterra. Avec des prix, sans surprise, vertigineux. « Sur l'extension en mer, les appartements ont été vendus sur plan à des tarifs allant de 90 000 à 100 000 euros le m<sup>2</sup>. Et il se murmure déjà que des reventes se chiffreraient dans les 120 000 ou 130 000 euros le m<sup>2</sup>. Quant aux villas vendues sur plan, on parle d'une somme de 100 millions d'euros », rajoute Massimiliano Ibba. Que dire des immeubles situés en face de l'extension en mer ? Est-ce un atout ou un handicap d'avoir ce nouveau quartier se hisser devant ses fenêtres ? « Bien sûr, aujourd'hui, tout est encore en travaux avec des dalles en béton. Une fois finalisé, le quartier sera beaucoup plus agréable. Je pense toutefois que pour ces immeubles situés en face, il aurait été beaucoup mieux de conserver la vue mer qu'ils avaient auparavant... », estime ce professionnel. Parmi les immeubles les plus impactés par l'extension en mer, les agents immobiliers citent le Sardanapale qui, avant Mareterra, était déjà touché par la construction de la voie rapide, puis du Ni Box et désormais de son remplaçant, le Neuehouse. « Par conséquent, les acheteurs ne sont plus vraiment intéressés par cet immeuble car il n'y a plus de vue. » Autre bâtiment résidentiel avec désormais la vue obstruée : Le Mirabeau (avenue des citronniers) mais uniquement les appartements situés jusqu'au 15<sup>ème</sup> étage. **S.B.**

# La Rousse

## Un quartier de plus en plus luxueux

**Immobilier** — Grâce — entre autres — au vaste projet immobilier Testimonio II, le quartier La Rousse a pris un tournant résolument luxueux. Quels sont les atouts de cette zone en pleine mutation, les immeubles les plus demandés, et les programmes neufs les plus prestigieux ? L'analyse de Kate Dorfman, directrice de l'agence Caroli Real State.

**L**es agents immobiliers sont unanimes. Jadis considéré comme un quartier frontalier de Beausoleil trop excentré, et manquant cruellement de commerces et de restaurants, La Rousse n'a désormais plus du tout la même image aux yeux des acheteurs et des professionnels. Bien au contraire. Tous s'accordent à dire que c'est à présent un quartier « *up and coming* ». Comprendre : en pleine ascension et tendance... Preuve que le marché immobilier est très dynamique dans cette zone : selon le dernier Observatoire de l'immobilier publié par l'IMSEE, 118 appartements (marché

Le Bay House compte au total 61 résidences : 56 appartements avec des superficies allant de 250 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup> et 5 villas très luxueuses mesurant de 1 500 m<sup>2</sup> à 2 500 m<sup>2</sup>, sur plusieurs niveaux

de l'ancien) ont été vendus dans ce quartier en 2022 sur un total de 432 transactions enregistrées sur l'ensemble de la Principauté. Pourquoi l'extrémité Est du territoire monégasque a-t-il ainsi pris un tournant résolument luxe ? La réponse tient essentiellement en un projet d'envergure. Son nom : Testimonio II.

### École Internationale de Monaco et crèche

Situé sur la dernière grande parcelle de terrain constructible, entre le boulevard d'Italie et l'avenue princesse Grace, cet ensemble immobilier (réalisé par le groupement Marzocco / Vinci immobilier et bâti par Vinci Construction, l'entreprise Caroli Bat et la société Satri, filiale du groupe Marzocco) est en train de métamorphoser ce quartier. Car au-delà des deux tours résidentielles de 30 et 32 étages permettant d'offrir aux Monégasques 378 appartements domaniaux au total <sup>(1)</sup>, cet ensemble accueillera deux autres ouvrages qui seront fort utiles aux familles étrangères qui envisagent de s'établir à Monaco. « *Le projet Testimonio II comprend en effet une crèche de 50 berceaux et la nouvelle École Internationale de Monaco qui s'étend sur une surface de 10 000 m<sup>2</sup> et qui pourra accueillir, dès septembre 2024, 700 élèves. Ces deux ouvrages sont donc un véritable atout pour les familles qui vont s'installer ou qui sont déjà installées au sein de ce quartier* », nous indique Kate Dorfman, directrice de l'agence Caroli Real State. Pour permettre à tous ces nouveaux locataires de stationner, le projet Testimonio II contient également 1 100 places de parking sur 13 niveaux, dont environ 850 pour l'État monégasque (des places dispatchées entre les appartements domaniaux, l'opération Villa Carmelha, et autres stationnements publics).

### Le très luxueux Bay House livré fin 2024

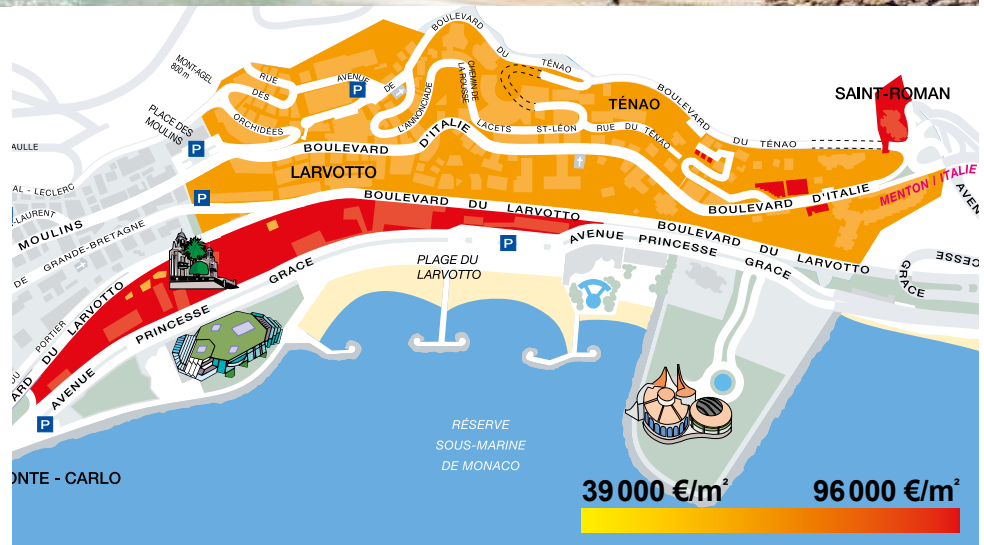
Mais ce qui intéresse plus particulièrement les agents immobiliers et les acquéreurs, c'est évidemment la partie privée résidentielle de cet ensemble immobilier qui sera livrée fin 2024. Son nom : le Bay House qui compte au total 61 résidences. « *Cette partie comprend 56 appartements avec des superficies allant de 250 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup>, nous indique encore Kate Dorfman. Chaque appartement dispose de trois à six chambres.* » Dans ce projet privé, le promoteur a également créé 5 villas





© Photo GMZ

**TESTOMONIO II –**  
 Dans ce projet situé dans le quartier La Rousse, on y trouve deux tours résidentielles de 30 et 32 étages permettant d'offrir aux Monégasques 378 appartements domaniaux. Une partie résidentielle privée, Le Bay House, compte de son côté 61 résidences luxueuses.





© Photo Julian Ciurca - L'Observateur de Monaco

© Photo GMZ

« Le projet Testimonio II comprend une crèche de 50 berceaux et la nouvelle École Internationale de Monaco qui s'étend sur une surface de 10 000 m<sup>2</sup> et qui pourra accueillir, dès septembre 2024, 700 élèves. Ces deux ouvrages sont donc un véritable atout pour les familles qui vont s'installer ou qui sont déjà installées au sein de ce quartier »

très luxueuses mesurant de 1 500 m<sup>2</sup> à 2 500 m<sup>2</sup>, sur plusieurs niveaux. Chacune d'elle disposera de son propre jardin-terrasse et de sa piscine. Autre avantage non négligeable : les résidents du Bay House pourront bénéficier de service haut de gamme (conciergerie, voiturier, navettes, etc...) et de divers équipements dont un spa et une salle de sport. L'accès à cet ensemble

immobilier sera possible via trois voies : si l'entrée principale est située sur le boulevard du Larvotto, deux autres entrées secondaires ont également été prévues boulevard d'Italie et avenue princesse Grace.

Le projet Testimonio II est aussi situé à seulement quelques minutes à pied de la plage du Larvotto dont l'esplanade a tota-

lement été remise au goût du jour. Celle-ci accueille désormais tout un tas de commerces et de restaurants ouverts toute l'année et non pas uniquement durant la période estivale comme c'était le cas avant les travaux. Petit bémol toutefois pour les résidents du quartier La Rousse : les hautes constructions du projet Testimonio II ont fait quelques malheureux. Elles ont en effet obstrué la vue des immeubles situés derrière.

### Le MoNa et la Tour Odéon

Hormis Testimonio, un autre projet immobilier récemment livré « a fait monter en gamme le quartier La Rousse » selon Kate Dorfman : il s'agit du MoNa (anciennement "Tour Les Giroflées"). Cet ensemble de 73 logements situé au 1 bis rue des Giroflées propose des résidences luxueuses (à partir de 160 m<sup>2</sup>) — majoritairement en location — allant de 3 à 8 pièces. Impossible également d'évoquer le quartier La Rousse sans parler de la vertigineuse Tour Odéon <sup>(2)</sup> et ses 49 étages qui abrite encore aujourd'hui les biens parmi les plus onéreux du quartier et de la Principauté. Exemple concret d'appartement actuellement en vente ? Un 5 pièces perché au 29<sup>ème</sup> étage, d'une superficie de 246 m<sup>2</sup> avec une terrasse de 103 m<sup>2</sup>, est proposé au prix de 28 millions d'euros, avec pour ce prix-là, une immense suite parentale, une cave, deux emplacements de parking et bien sûr une vue panoramique. Plus généralement, selon les agents immobiliers, les biens au sein de la Tour Odéon affichent toujours des prix au sommet, entre 70 000 et 80 000 euros le m<sup>2</sup>. Cette partie du quartier La Rousse est toutefois toujours confrontée à une même problématique. Cette zone va certes faire l'objet d'une vaste restructuration (l'opération Annonciade II) avec notamment la destruction du collège Charles III et de l'ancien lycée hôtelier. Problème : en attendant cette restructuration (qui n'est pas près d'être amorcée), cette partie excentrée de la Principauté est plutôt morose.

### Le parc Saint-Roman, un bon rapport qualité/prix

Dans le quartier La Rousse, un autre immeuble retient tout particulièrement l'attention de Kate Dorfman. Il s'agit du Parc Saint-Roman achevé en 1982 et conçu par le célèbre architecte italien Luigi Caccia Dominioni. « Dans ce quartier, il s'agit selon moi du plus bel immeuble au niveau qualité/prix. Il n'est sans doute pas assez apprécié à sa juste valeur, indique-t-elle. Il est situé à quelques minutes des plages et du Monte-Carlo Tennis Country Club. C'est un immeuble qui propose des grandes surfaces avec une vue dégagée. Il y a même un parc verdoyant, un espace fitness, un sauna, un solarium, un snack bar, un service de sécurité, et même une aire de jeux pour les enfants. » Parmi les immeubles les plus prisés des acheteurs, on peut également citer le Château Périgord I et II, (érigés respectivement en 1972 et 1973) notamment en raison de la vue que l'on peut y trouver dès que l'on est en étage élevé.

### Les immeubles à proximité de la voie rapide

À des niveaux de prix un peu moins élevés, n'hésitez pas à jeter un œil aux appartements situés sur le boulevard d'Ita-



© Photo Julian Gurca - L'Observateur de Monaco

**VALEUR** — « Dans ce quartier, le Parc Saint-Roman est selon moi le plus bel immeuble au niveau qualité/prix. Il n'est sans doute pas assez apprécié à sa juste valeur. » Kate Dorfman, directrice de l'agence Caroli Real State.

lie dont les prix commencent aux alentours de 40 000 euros le m<sup>2</sup>. Dans cette zone, les clients apprécieront la proximité de la plage du Larvotto (accessible via des ascenseurs), mais aussi les commerces présents sur le boulevard des Moulins voisin, sans oublier la présence d'un Marché U au 9 boulevard d'Italie, très utile aux habitants qui avant cela, n'avaient pas vraiment de magasin alimentaire à proximité. Point noir en revanche : la circulation routière sur cet axe est très dense, ce qui génère nécessairement des nuisances sonores. Nuisances sonores que l'on retrouve également dans les étages bas des immeubles du boulevard du Larvotto (Casabianca, Vallespir, Château d'Azur, Château Amiral ou encore Florestan) en raison de la présence de la voie rapide à proximité. Dans cette zone, les appartements se chiffrent entre 40 000 et 55 000 le m<sup>2</sup> pour les appartements qui bénéficient encore d'une jolie dégagée. Car avec l'édification des 15 étages du Palais de la plage au 37 avenue princesse Grace, certains ont dû dire adieu à leur jolie vue mer... C'est le cas des résidents des immeubles le Vallespir et le Château Amiral... Enfin, pour qui veut avoir un pied à terre à un prix encore plus raisonnable dans le quartier de l'Annonciade, l'agence Caroli Real Estate conseille également les immeubles situés derrière le collège Charles III (côté Monaco) avec quelques immeubles bourgeois à des prix avoisinant les 20 000 euros le m<sup>2</sup>.

**Sabrina Bonarrigo**

(1) La livraison de la Tour Réséda (deuxième tour domaniale) est prévue pour le premier trimestre 2024

(2) La Tour Odéon compte 259 résidences, dont 62 résidences privées de luxe ainsi que 543 places de parking réparties sur 10 niveaux souterrains.

# Fontvieille

## Ambiance "village" et immeubles de prestige

**Immobilier** — Le quartier de Fontvieille voit sa cote de popularité augmenter d'année en année. Et avec elle, sa courbe de prix... Quels sont les atouts et les faiblesses de cette zone de plus en plus prisée des acquéreurs? Quels sont les types de biens et les tarifs proposés actuellement? Florian Valeri, directeur de l'agence Valeri Agency, nous livre son analyse.

**M**onaco a de nombreuses fois repoussé artificiellement ses limites territoriales... C'est le cas avec Fontvieille, un quartier entièrement créé sur la mer sous le règne du prince Rainier III. Ce chantier gargantuesque réalisé sur trois décennies, a permis à la Principauté de gagner 22 hectares supplémentaires. Autrefois considérée comme trop industrielle et trop excentrée, cette zone est

« Fontvieille fait partie des quartiers ayant pris le plus de valeur. Avec un prix au mètre carré ayant augmenté de près de 60 % sur les 10 dernières années »

incontestablement devenue depuis plusieurs années, un quartier résidentiel très apprécié des acheteurs. Une tendance qui se confirme dans les chiffres. « Aujourd'hui, Fontvieille est le quartier le plus onéreux de la Principauté avec Monte-Carlo et le Larvotto. Ce sont les trois quartiers les plus cotés de la Principauté, affirme Florian Valeri, directeur de Valeri Agency. Fontvieille fait partie des quartiers ayant pris le plus de valeur. Avec un prix au



**IMAGE** — « Parmi les anciennes générations, certains clients imaginent Fontvieille comme un quartier encore éminemment industriel. Une zone pour travailler et non pour vivre, avec une image plutôt bas de gamme associée aux usines. Or, ce n'est plus du tout le cas. »

mètre carré ayant augmenté de près de 60 % sur les 10 dernières années. » Selon ce spécialiste, les prix s'échelonnent aujourd'hui entre 38 000 euros le m<sup>2</sup> pour de l'entrée de gamme, à plus de 75 000 euros le m<sup>2</sup> pour les biens les plus prestigieux.

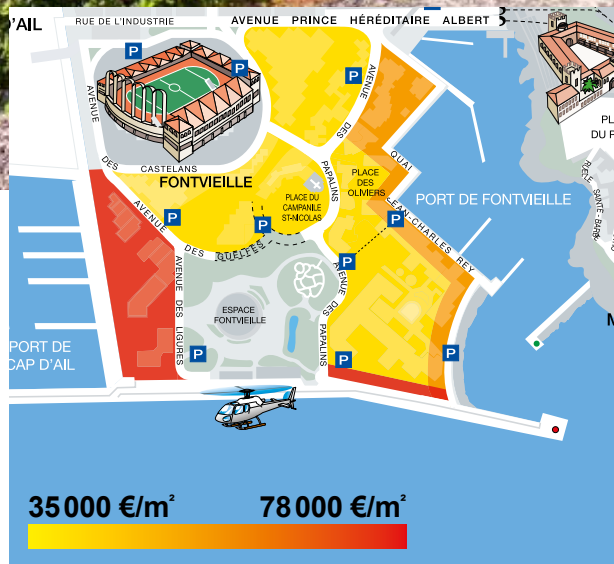


Copyright © 2022 TMP - An Instant of Time/Shutterstock

**PRIX** — « *Sur Fontvieille village, on peut estimer que les biens se situent entre 38 000 euros le m<sup>2</sup> en entrée de gamme, jusqu'à 60 000 euros le m<sup>2</sup> pour les plus beaux appartements, avec un prix moyen aux alentours de 45 000 euros le m<sup>2</sup>.* »

### Quiétude et espaces verts

Pourquoi alors les acheteurs ont-ils de plus en plus jeté leur dévolu sur Fontvieille ? Car les atouts y sont, incontestablement, nombreux. Ce qui est avant tout loué par les professionnels de l'immobilier, c'est le calme qui y règne, chose, il faut le dire, relativement rare à Monaco. « *L'avantage de Fontvieille, c'est qu'il s'agit du dernier quartier créé à Monaco (jusqu'à la livraison complète de l'actuelle extension en mer au Portier). Et qui dit, dernier quartier, dit peu de travaux, souligne Florian Valeri. Il y a donc une qualité de vie supérieure à tous les autres quartiers de Monaco. Une vraie quiétude y règne.* » Cette impression de tranquillité est en grande partie liée à la présence de nombreux espaces verts. « *Les espaces de balade sont effectivement nombreux dans ce quartier, avec bien sûr la Roseraie princesse Grace, la zone autour*



*du Chapiteau, un très charmant port de plaisance, sans oublier la digue qui longe l'héliport et la présence de nombreuses petites artères piétonnes.* » Autre atout non négligeable : Fontvieille est une zone plate, idéale donc en termes de déplacements pour les personnes âgées et les parents avec des poussettes.



Quatre immeubles sont très prisés des acheteurs fortunés :  
 Les Terrasses du Port,  
 Le Sea Side Plaza,  
 Le Memmo Center et  
 Le Palazzo Leonardo

**Homogénéité architecturale :  
 point fort ou point faible ?**

Étant donné qu'il s'agit d'un territoire créé de toutes pièces, on y retrouve également une « certaine cohérence et homogénéité architecturales sur toute la zone ». D'autres parleraient plutôt de "standardisation"... « Cela plaît ou déplaît selon les clients, mais c'est plutôt, selon moi, un atout », estime Florian Valeri qui souligne également un autre avantage majeur dans ce quartier : la présence de nombreux commerces de proximité, de type

boulangeries, bureau de tabac/presse, et autre pressing. Sans oublier, le centre commercial de Fontvieille, les restaurants situés sur le port, et la Plage Marquet à Cap d'Ail, facilement accessible en seulement quelques minutes à pied. Fontvieille a aussi l'avantage d'abriter des infrastructures publiques majeures comme le Stade Louis II, et des infrastructures pour les professionnels avec de nombreux bureaux et locaux commerciaux. Il s'agit d'une ville dans la ville d'où notamment aussi le nom de « Fontvieille village ». Tous les immeubles de cette zone sont également équipés de parkings privatifs en sous-sol. Un atout précieux lorsqu'on sait à quel point stationner en Principauté est un casse-tête. « Dans tous les immeubles de Fontvieille, il y a également des services de conciergerie. Ce service n'est pas toujours positionné au sein de l'immeuble. Il peut également être localisé dans un poste centralisé », rajoute Florian Valeri.

**Un quartier encore industriel ?**

Bien que peu nombreux, Fontvieille affiche également quelques points faibles. En pole position : les difficultés de circulation liées aux milliers de pendulaires qui viennent travailler chaque jour dans ce quartier. Durant la semaine, mieux vaut donc s'armer de patience aux heures de pointe. La position géographique

de ce quartier — situé à l'extrémité ouest de Monaco — est aussi pointée du doigt par certains acquéreurs préférant des zones plus centrales comme la Condamine ou Monte-Carlo. « *J'ai pu observer également que parmi les anciennes générations, celles des années 50 à 80 essentiellement, certains clients imaginent Fontvieille comme un quartier encore éminemment industriel. Une zone pour travailler et non pour vivre, avec une image plutôt bas de gamme associée aux usines. Or, ce n'est plus du tout le cas, les usines ayant été progressivement remplacées par des activités tertiaires* », rajoute Florian Valeri.

### Les prix à "Fontvieille village"

Côté prix, deux zones sont à distinguer essentiellement. Tout d'abord "Fontvieille village" qui comprend l'ensemble des immeubles datant des années 70 situés autour du port de plaisance. Ceux-ci ont la particularité d'être assez similaires les uns aux autres au niveau architectural. « *On peut citer notamment L'Eden Star, le Michelangelo, le Donatello ou encore Le Grand large. Dans ces immeubles de standing intermédiaire, les prix varient, bien sûr, selon l'étage, la vue (côté port ou côté rue), et selon le niveau des prestations. Sur Fontvieille village, on peut toutefois estimer que les biens se situent entre 38 000 euros le m<sup>2</sup> en entrée de gamme, jusqu'à 60 000 euros le m<sup>2</sup> pour les plus beaux appartements, avec un prix moyen aux alentours de 45 000 euros le m<sup>2</sup>* », indique encore Florian Valeri. Côté typologie des biens, cette zone regroupe essentiellement des petites unités : du studio aux quatre pièces. « *Les immeubles les plus prisés dans cette zone sont L'Eden star et le Grand large car ils offrent la vue la plus ouverte et sont les plus calmes. Ils donnent également accès à une piscine partagée.* » Parmi les biens actuellement à la vente dans cette partie de Fontvieille, Valeri Agency mentionne par exemple au sein de l'immeuble Donatello (au 13 avenue des Papalins) un deux pièces de 82 m<sup>2</sup> (loggia incluse) avec une vue sur les jardins, une cave et un parking privé. Son prix ? 3,4 millions d'euros. Dans une même gamme de prix mais dans une zone bien moins agréable, Florian Valeri mentionne également les appartements situés au sein de l'immeuble Le Méridien au 8 avenue de Fontvieille. Il est le dernier bâtiment résidentiel à avoir été livré dans ce quartier. Toujours dans une même fourchette de prix, des appartements sont également présents au sein du Coronado (au 20 avenue de Fontvieille). Un bâtiment qui abrite également un grand nombre de bureaux.

### Les prix dans les immeubles les plus prestigieux

Si vous cherchez un bien plus prestigieux sur Fontvieille, n'hésitez pas à regarder les offres dans les immeubles situés en front de mer, près de l'héliport et autour du port de Cap d'Ail, côté Monaco. « *Cette zone est plus moderne car elle a été livrée à la fin des années 90, voire au début des années 2000 pour le dernier immeuble* », rappelle Florian Valeri. Cette partie abrite quatre immeubles phares, très prisés des acheteurs fortunés : Les Terrasses du Port, Le Sea Side Plaza, Le Memmo Center (uniquement à la location) et Le Palazzo Leonardo. « *Côté prix,*

## Chantiers

### LES DEUX GRANDS PROJETS QUI VONT DYNAMISER LA ZONE DE FONTVIEILLE

**D**es programmes neufs sont-ils prévus dans le quartier de Fontvieille à court, moyen, ou long terme ? « *Non, assure Florian Valeri. Car il n'y a tout simplement pas de place pour construire de nouveaux programmes résidentiels. A moins de réaliser une nouvelle extension territoriale sur la mer...* ». Le prochain chantier d'envergure qui va toutefois assurément dynamiser la zone (et probablement faire encore grimper les prix) c'est la réhabilitation complète du centre commercial, avec à la clé, plusieurs dizaines de commerces, une douzaine de restaurants, un cinéma multiplex, un immeuble domanial de 41 logements, et de nombreux espaces verts. « *De plus, une continuité de service sera assurée durant les travaux. Le quartier ne sera donc pas pénalisé de ce point de vue* », assure encore ce spécialiste. La livraison du nouveau collège Charles III « *en septembre 2024* », sur l'îlot Pasteur, avec la nouvelle médiathèque et le nouvel espace Léo Ferré, va également mettre un boost supplémentaire au quartier de Fontvieille. **S.B.**

*dans cette zone de haut standing, les biens les moins onéreux se chiffrent aux alentours de 45 000 euros le m<sup>2</sup>. Cela peut monter jusqu'à plus de 75 000 euros pour les appartements les plus haut de gamme. Le prix moyen se situe plutôt autour de 60 000 euros le m<sup>2</sup>* », rajoute ce spécialiste. Si l'on atteint de telles sommes, c'est également en raison des prestations proposées dans ces immeubles de prestige. Les Terrasses du Port et le Seaside Plaza disposent en effet chacun d'une piscine, d'un spa, d'une salle de sport ou encore d'un gardiennage 24h/24.

### Des grandes unités

Autre avantage dans cette zone : ces immeubles proposent des grandes unités avec des appartements d'une superficie pouvant aller jusqu'à 850 m<sup>2</sup>, terrasses comprises. Parmi les biens actuellement à la vente dans cette partie de Fontvieille, Valeri Agency mentionne un appartement de 522 m<sup>2</sup> (loggias et balcons compris, avec caves et parkings) à l'avant dernier étage de l'immeuble Le Seaside Plaza. Dans ce huit pièces qui bénéficie d'un ensoleillement du matin au soir grâce à sa triple exposition, les futurs acquéreurs pourront apprécier une vue à la fois sur le Palais princier mais aussi sur le port de Cap d'Ail jusqu'à la pointe de Saint-Jean-Cap Ferrat. Son coût ? La coquette somme de 39 millions d'euros...

**Sabrina Bonarrigo**





bars festifs de la darse sud. « Les clients apprécient également dans cette zone très centrale de pouvoir rallier tous les autres quartiers de Monaco facilement », rajoute Laurent Locchi.

### Contraintes et bruit

Pour autant, malgré le charme de ce quartier, plusieurs points restent des freins pour certains acquéreurs. Comme le manque de parkings privatifs et d'ascenseurs dans les constructions plus anciennes, mais aussi le trafic routier intense qui encombre très souvent le boulevard Albert I<sup>er</sup>. Sans oublier le bruit induit par les événements que la Principauté accueille tous les ans, à commencer par le Grand prix, mais aussi le Monaco Yacht Show, la foire d'automne, le marché de Noël ou encore le Jumping. « Ces événements successifs commencent à devenir rédhitoires pour certains clients », nous confie d'ailleurs un agent immobilier.

« Ce quartier est très recherché par les personnes en quête d'animations mais aussi de commerces de proximité. Des clients qui veulent une vue de carte postale de Monaco et qui aiment aussi le charme de l'ancien »

### Les immeubles en première ligne

Qu'en est-il des prix ? En ce qui concerne la dizaine d'immeubles située sur la première ligne, au boulevard Albert I<sup>er</sup> — notamment le Shangrila, l'Ermanno Palace, le Palais Héraclès, ou encore Les Caravelles — les prix peuvent vite monter en raison de la jolie vue qu'ils peuvent offrir sur le port Hercule et ses nombreux yachts. « Pour les appartements situés dans les étages bas, on se situe en dessous de 50 000 euros le m<sup>2</sup>. En revanche, à partir du 5<sup>ème</sup> ou 6<sup>ème</sup> étage et au-dessus, dans les appartements qui offrent une très belle vue, on se situe plutôt entre 50 000 et 55 000 le m<sup>2</sup>. voire 60 000 euros si l'appartement a été entièrement rénové avec des matériaux de qualité, de la domotique et deux places de parking », rajoute de son côté Massimiliano Ibba, directeur de l'agence Thomas. Dans cette zone, on parle même désormais de rooftop à 65 000 euros le m<sup>2</sup>... Autre avantage de ces appartements ayant des balcons côté mer : ils offrent une vue



© Photo Iulian Giurca - L'Observateur de Monaco

« À partir du 5<sup>ème</sup> ou 6<sup>ème</sup> étage et au-dessus, dans les appartements qui offrent une très belle vue, on se situe entre 50 000 et 55 000 le m<sup>2</sup>. voire 60 000 euros si l'appartement a été entièrement rénové avec des matériaux de qualité, de la domotique et deux places de parking. »  
Massimiliano Ibba, directeur de l'agence Thomas.

panoramique sur la grille de départ du Grand prix, la montée de l'avenue d'Ostende, les virages du port, soit une très large partie du circuit. Balcons qui — cerise sur le gâteau — se louent à prix d'or aux fans de Formule 1 et peuvent ainsi rapporter gros aux propriétaires chaque année. Du côté des prix de vente, en deuxième et troisième ligne, au cœur du quartier, ils oscillent généralement entre 30 000 et 45 000 euros le m<sup>2</sup> selon la qualité des immeubles et des appartements. « Dans le centre historique de la Condamine, les prix dépendent beaucoup des immeubles. Certains ont été refaits, d'autres sont beaucoup plus vieillissants, il est donc difficile de donner une moyenne. Cela dépend aussi de la présence ou non d'ascenseurs. Dans certains bâtiments, il faut monter parfois quatre étages à pied », note un agent immobilier.

### Les programmes neufs

L'arrivée sur le marché de biens neufs a aussi redistribué les cartes dans ce quartier. Plusieurs constructions récentes sont en effet sorties de terre. Notamment Le 45 à la rue Grimaldi, un immeuble de 15 étages dont 14 occupés par 72 appartements luxueux. Dans ce nouvel ensemble immobilier, on y trouve aussi bien des studios et des deux-pièces dans les étages bas (à environ 40 000 euros le m<sup>2</sup>) que des vastes duplex dans les étages élevés avec des prix allant de 55 000 à 60 000 euros le m<sup>2</sup>. Plus central, la Villa Portofino au 2, rue Imberty, a également apporté un renouveau à ce quartier ancien. Dans ce bâtiment, les prix montent encore d'un cran avec des appartements avoisinant les 70 000 euros le m<sup>2</sup>. Un quatre pièces de 137 m<sup>2</sup> y est par exemple affiché à 9,9 millions d'euros.

Anne-Sophie Fontanet - Sabrina Bonarrigo

# Jardin exotique / Moneghetti

## Les prix les plus "accessibles"

**En hauteur** — Localisé dans le nord-ouest de Monaco, le quartier du Jardin exotique a l'avantage d'afficher les prix les plus "abordables" de la Principauté. Plusieurs immeubles de haut standing, offrant une vue plongeante sur Monaco et le littoral azuréen, ont tout de même permis de faire monter en gamme cette zone excentrée et peu animée.

**L**orsque l'on sillonne le quartier du Jardin exotique en hissant les yeux au ciel, un élément est particulièrement saisissant : la diversité architecturale qui y règne, et qu'aucun autre quartier de Monaco n'offre. Sur un même boulevard, vous pourrez en effet contempler à la fois la sublime Villa Ispahan, construite en 1910, mais aussi l'immeuble sans doute le plus niçois de tout Monaco, le Castel Ciel d'Azur (datant de 1924), le tout, avec non loin de là, la très haute et futuriste Tour Simona... Malgré cette richesse architecturale indéniable, le quartier escarpé du Jardin exotique n'est pas nécessairement le plus demandé et apprécié des acheteurs. Il n'a pas en effet le prestige de Monte-Carlo, ni le calme de Fontvieille, et encore moins le charme du Rocher ou la convivialité de la Condamine.

### Un quartier peu animé

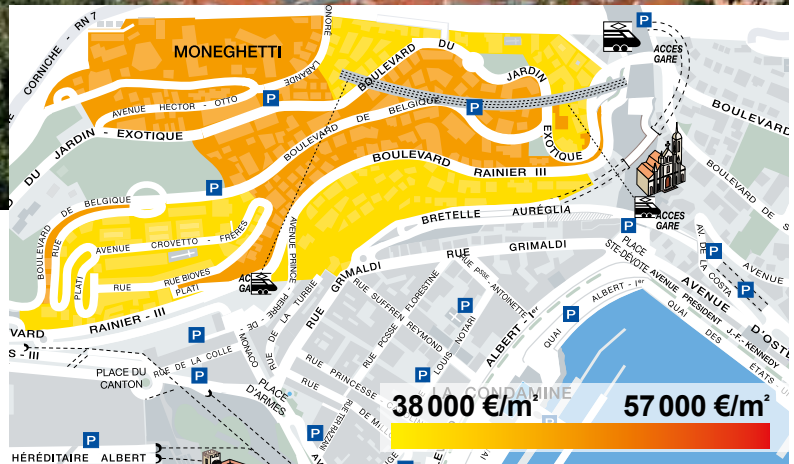
Ce que regrettent prioritairement les clients dans ce quartier, c'est son manque de commerces et de restaurants. « *Le Jardin exotique est le quartier le plus excentré de Monaco, et hormis une à deux boulangeries, une pharmacie, un fleuriste, un kiosque à journaux qui fait également tabac, tous situés près du Théâtre des muses, il y a très peu de commerces* », constate Massimiliano Ibba qui dirige l'agence Thomas. Ce quartier a un autre défaut majeur : la forte circulation automobile qui y règne. Celle-ci est notamment liée aux nombreux salariés qui viennent quotidiennement travailler à Monaco. Heureusement, l'ouverture du tunnel descendant (inauguré en 2016) a permis d'alléger considérablement la circulation et de limiter le bruit sur les voies principales de ce quartier. L'ouverture en 2024 d'un par-

« On peut affirmer que c'est au Jardin exotique que l'on trouve les prix les plus accessibles. Notamment dans la partie haute de ce quartier qui est la moins demandée et où les prix s'échelonnent entre 35 000 et 40 000 euros le m<sup>2</sup>. Des tarifs que l'on retrouve désormais aussi dans les appartements sous loi 1235 »



© Photo Iulian Gilurca - L'Observateur de Monaco

**VUES PANORAMIQUES** – Dans ce quartier, les acheteurs peuvent trouver des appartements avec de très grandes surfaces et, dans certains immeubles, avec une vue panoramique sur Monaco... C'est notamment le cas au Patio Palace, au Monte-Carlo View, dans l'immeuble Les Ligures, ou encore au Garden House.



king de dissuasion de 1820 places en haut du boulevard du Jardin exotique (au sein de l'opération Evos), va sans doute permettre d'alléger encore les axes routiers.

### Les prix les plus accessibles de Monaco

Néanmoins, cette zone excentrée de la Principauté offre plusieurs atouts qui pourraient convaincre les acheteurs d'y trouver un pied à terre. Si les endroits où se promener sont globalement rares, ce quartier offre toutefois un atout non négligeable : la présence à proximité du Parc Princesse Antoinette, dans lequel

on peut flâner et où les enfants et adolescents peuvent s'amuser. Au-delà de ce vaste espace vert, ce quartier est également situé à proximité de la gare SNCF, de la moyenne corniche et de l'autoroute A 8. Pratique donc pour se déplacer. Autre atout non négligeable : les prix. Les agents immobiliers s'accordent à dire en effet que les tarifs dans ce quartier y sont inférieurs à la moyenne de la Principauté. « On peut effectivement affirmer que c'est au Jardin exotique que l'on trouve les prix les plus accessibles, poursuit Massimiliano Ibbá. Notamment dans la partie haute du Jardin exotique qui est la moins demandée et où les prix

Pour trouver un bien avec une vue encore plus époustouflante, il convient de regarder les appartements situés au sein du programme neuf L'Exotique. Située aux portes de Monaco, cette résidence luxueuse signée de l'architecte Rudy Ricciotti affiche des prix aussi vertigineux que la vue qu'ils proposent



© Photo Direction de la Communication

**La construction du gigantesque Palais Honoria au 2 boulevard de Belgique « a obstrué la vue de l'immeuble Les Oliviers. Cette construction a également provoqué des grosses nuisances à l'immeuble mitoyen, L'Anaconda sur le boulevard de Belgique. L'Herakleia a également été impacté. »**

*s'échelonnent entre 35 000 et 40 000 euros le m<sup>2</sup>. Des tarifs que l'on retrouve désormais aussi dans les appartements sous loi 1235. » Est-il possible de trouver encore moins cher ? « C'est possible, répond ce professionnel, mais il s'agira d'appartements au rez-de-chaussée qui n'ont aucun atout, à savoir pas de vue, à rénover, et mal agencé. »*

### **Des grandes surfaces et des très belles vues**

Autre avantage majeur du Jardin exotique : les acheteurs peuvent y trouver des appartements avec de très grandes surfaces et, dans certains immeubles, avec une vue panoramique sur Monaco... Ce quartier a en effet l'avantage de surplomber

Fontvieille, la Condamine et le Rocher. Ainsi, dans la zone haute, et dans les étages élevés, on peut trouver de jolies vues au Patio Palace, au Monte-Carlo View, dans l'immeuble Les Ligures, ou encore au Garden House. « *Le plus prestigieux immeuble est sans doute le Monte-Carlo View. Mais il y a très peu de biens à la vente. La plupart des personnes qui ont acheté, c'est pour faire de l'investissement locatif, constate encore Massimiliano Ibba. Les autres immeubles les plus demandés sont généralement Le Patio Palace qui possède une piscine privative mais également Les Ligures qui dans les étages élevés offrent une très belle vue. Cet immeuble possède aussi une piscine et même des courts de tennis privés. C'est sans doute le seul immeuble de Monaco qui propose une telle prestation.* » Dans ces immeubles plus récents et offrant de jolies vues, les prix, bien sûr, s'envolent. « *Entre 45 000 euros et 50 000 le m<sup>2</sup>* », nous indiquent-on. Qu'en est-il de la Tour Simona ? Celle-ci a la particularité d'abriter des biens uniquement à la location. « *Toutefois, un appartement a été mis à la vente, le premier au bout de 10 ans. Il s'agit d'un duplex avec notamment un grand jacuzzi sur la terrasse, proposé aux alentours de 50 000 euros le m<sup>2</sup>.* »

### **Le programme neuf L'Exotique**

Pour trouver un bien avec une vue encore plus époustouflante, il convient de regarder les appartements situés au sein du programme neuf L'Exotique. Située aux portes de Monaco, cette résidence luxueuse signée de l'architecte Rudy Ricciotti (célèbre pour avoir conçu le MUCEM de Marseille) abrite une soixantaine de biens allant du studio au penthouse avec en prime, piscine, jardins, salles de sports, hamman et service conciergerie. Quant aux tarifs, ils sont aussi vertigineux que la vue qu'ils proposent : un bien d'une surface totale de 713 m<sup>2</sup> (dont 446 m<sup>2</sup> de terrasse comprenant des espaces lounge, un solarium ainsi qu'une piscine privée extérieure) est affiché à 36 millions d'euros. En revanche, si certains appartement du Jardin exotique jouissent d'une très belle vue, d'autres l'ont soudainement totalement perdue... En cause : la construction du gigantesque Palais Honoria au 2 boulevard de Belgique « *qui a obstrué la vue de l'immeuble Les Oliviers. Cette construction a également provoqué des grosses nuisances à l'immeuble mitoyen, L'Anaconda sur le boulevard de Belgique. L'Herakleia a également été impacté* », conclut Massimiliano Ibba.

**Sabrina Bonarrigo**

INTERIOR DESIGN

FASHION  
FOR HOMES

MONTE-CARLO

PROUDLY BECOMES



maison  
moghadam

~ UNIOUE INTERIORS SINCE 1962 ~

MAKE  
YOUR  
HOME  
SEXY

RIDEAUX - TISSUS  
PAPIERS PEINTS  
TAPIS - MOQUETTE  
MOBILIER - OUTDOOR

39 BOULEVARD DES MOULINS  
MONACO

# Le Rocher

## Un quartier prisé des connaisseurs

**Immobilier** — Bien que les transactions y soient peu nombreuses, en raison du faible nombre de biens sur le marché, le quartier de Monaco-Ville a ses aficionados qui y recherchent le calme mais aussi le prestige que procure ce lieu empli d'histoire.



Copyright (c) 2015 Tomsickova Tatyana/Shutterstock

« Les résidents sur le Rocher peuvent accéder en priorité à un abonnement dans le parking des Pêcheurs. Ils ont également le droit à un macaron pour obtenir un stationnement toléré qui peut leur faciliter la vie. Cela donne une vraie fluidité »



# Immersion dans les villas arrondies et ultra-luxueuses de la SBM

**Résidences hôtelières** — Sur la presqu'île du Sporting d'été, la Société des Bains de Mer a construit et mis sur le marché en 2014 trois luxueuses villas cylindriques. Et chose étonnante : deux d'entre elles sont louées par les mêmes locataires depuis l'origine.

**D**ans le paysage immobilier monégasque, il y a des biens qualifiés "d'exception". Les trois discrètes villas, très haut de gamme, construites au 26 avenue princesse Grace par la Société des Bains de Mer, en font partie sans aucun débat... Exceptionnelles, elles le sont tout d'abord par leur architecture, à la fois extérieure et intérieure. « *Les villas ont une forme atypique. Elles sont circulaires. Le grand défi de ce projet était de positionner ces villas entre les pins existants, sans les déplanter. D'où leur forme organique, indique Valérie Petit, directrice des actifs locatifs, immobilier et gestion locative de la SBM. Laurent Gire (associé à Christian Curau) qui a remporté le concours d'architecte voulait se rapprocher des formes du Sporting d'été.* »

## Une villa avec des meubles sur-mesure

Pour permettre aux futurs locataires de se projeter dans cet intérieur circulaire, la SBM avait fait le choix de meubler l'une des trois villas. Et là aussi, ce fut manifestement un défi pour l'architecte d'intérieur, Olivier Antoine. « *Plus d'une centaine de plans ont été nécessaires uniquement pour le traitement des espaces intérieurs — aménagements et décorations confondus. 80 % des meubles ont été réalisés sur-mesure. Y compris les canapés* », nous indiquait-il en 2014. Les jardins et les aménagements extérieurs ont quant à eux étaient imaginés par le paysagiste français, Jean Mus.

## De 500 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup> habitables

Exceptionnelles, ces villas le sont aussi par leur dimension et les prestations qu'elles proposent. Côté superficie, la villa meublée s'étend sur 1 000 m<sup>2</sup> habitables. Les deux autres, non meublées, occupent une surface d'environ 500 m<sup>2</sup>. « *Ces villas sont un petit coin de paradis à Monaco. C'est un bout de campagne au sein de*

La SBM reste bien sûr très discrète sur l'identité et le profil de ces locataires très fortunés. Tout au plus, nous saurons qu'il s'agit de « *familles étrangères* ». Chose surprenante : deux villas sont occupées par les mêmes locataires depuis l'origine, à savoir depuis l'année 2014

*la ville. Elles permettent d'avoir les avantages de la Principauté tout en offrant le confort d'une villa les pieds dans l'eau* », rajoute Valérie Petit. Côté prestations, chaque villa bénéficie en effet d'un jardin, d'une piscine particulière à débordement, ainsi que d'un accès direct à la mer pour la baignade. Un service de conciergerie 24H/24 et 7 jours /7 a également été mis en place. Les locataires ont aussi un accès libre au lagon et à la salle de fitness de l'hôtel Monte-Carlo Bay voisin. En option, ces chanceux locataires peuvent de surcroît demander les services d'un majordome ou d'un chef à domicile.





© Photo Monte-Carlo Société des Bains de Mer

**DIMENSION —**  
Côté superficie, la villa meublée s'étend sur 1 000 m<sup>2</sup> habitables. Les deux autres, non meublées, occupent une surface d'environ 500 m<sup>2</sup>. Cet intérieur circulaire, oblige les locataires à avoir du mobilier sur-mesure.

Côté prestations, chaque villa bénéficie d'un jardin, d'une piscine particulière à débordement, ainsi que d'un accès direct à la mer pour la baignade. Un service de conciergerie 24h/24 et 7 jours /7 a également été mis en place. Les locataires ont aussi un accès libre au lagon et à la salle de fitness de l'hôtel Monte-Carlo Bay voisin

### **Qui sont les heureux locataires ?**

Depuis leur mise sur le marché, qui a alors la chance d'habiter dans ces villas prestigieuses ? La SBM reste bien sûr très discrète sur l'identité et le profil de ces locataires très fortunés. Tout au plus, nous saurons qu'il s'agit de « familles étrangères ». Chose surprenante : deux villas sont occupées par les mêmes locataires depuis l'origine, à savoir depuis l'année 2014, soit presque 10 ans. Quant à la troisième villa, « il y a un peu plus de rotations, mais elle est quasiment systématiquement louée », assure encore Valérie Petit. En ce qui concerne la villa non meublée, la durée minimum de location est de deux ans. Nous avons instauré cette durée car sa

forme circulaire oblige à fabriquer du mobilier sur-mesure. Il y a donc un investissement important au niveau de l'ameublement. » Avec de telles prestations, le loyer mensuel est lui aussi, forcément, exceptionnel... La SBM n'a pas souhaité communiquer les chiffres actuels. En revanche, au lancement, en 2014, un montant avait été annoncé par l'ancien président-délégué Jean-Luc Biamonti : celui de 200 000 euros par mois pour la villa meublée. Une chose est sûre, ces trois villas sont une opération très rentable pour la SBM. Surtout que le terrain où elles ont été construites — à savoir la presqu'île du Sporting — est propriété du groupe.

**Sabrina Bonarrigo**

# Les résidences hôtelières de la SBM « Un taux d'occupation à 100 % »

**Immobilier résidentiel** — Au-delà des trois villas situées sur la presqu'île du Larvotto, la Société des Bains de Mer loue également des dizaines de résidences au sein de trois luxueux bâtiments : le Balmoral, le Sporting (au sein du Monte-Carlo Bay) et le One Monte-Carlo. La particularité de ces appartements ? Les locataires peuvent bénéficier, s'ils le souhaitent, des services hôteliers du groupe. Virginie Cotta, secrétaire générale de la SBM, et Valérie Petit, directrice des actifs locatifs, immobilier et gestion locative du groupe, nous dévoilent les coulisses de ces résidences haut de gamme.

« Par rapport à d'autres projets immobiliers d'envergure que l'on peut voir en Principauté, la SBM est un petit poucet de l'immobilier résidentiel, mais nous occupons une niche dans le très haut de gamme. Dans ce segment, nous proposons donc peu de biens, mais des biens exceptionnels »

**S**i la Société des Bains de Mer est surtout connue mondialement pour ses casinos, ses hôtels Belle Époque, et ses restaurants étoilés, on sait sans doute un peu moins que le groupe propose également des résidences hôtelières haut de gamme à la location. « Par rapport à d'autres projets immobiliers d'envergure que l'on peut voir en Principauté, la SBM est un petit poucet de l'immobilier résidentiel, mais nous occupons une niche dans le très haut de gamme, nous indique Valérie Petit, directrice des actifs locatifs, immobilier et gestion locative du groupe. Dans ce segment, nous proposons donc peu de biens, mais des biens exceptionnels. » Ces appartements, tous luxueux, ont une singularité. Ils sont tous situés à proximité, ou bien au sein même, d'un hôtel. Le but étant que les locataires puissent bénéficier de services hôteliers, s'ils le souhaitent.

## **Les 24 résidences du Sporting au Monte-Carlo Bay: un premier pari réussi**

Le virage de l'immobilier résidentiel a été pris en 2006 lorsque l'Hôtel Monte-Carlo Bay vient d'ouvrir. « La construction du Monte-Carlo Bay a représenté un lourd investissement à l'époque. Cela faisait longtemps que le groupe n'avait pas mis sur la table un tel budget. Pour nous assurer d'une rentabilité la plus rapide possible et amortir les coûts de construction, nous avons créé des



© Photo Monte-Carlo Société des Bains de Mer

résidences hôtelières au sein de l'hôtel, dans une partie dédiée du bâtiment, pour les mettre en location. C'était un pari », raconte Virginie Cotta, secrétaire générale de la SBM. Une fois commercialisée, l'opération est d'emblée un succès... Les 24 appartements, tous meublés, trouvent rapidement des locataires. « Dans ce bâtiment résidentiel, il y a essentiellement des deux pièces et des trois pièces, mais on y trouve également des studios de 70 m<sup>2</sup>, jusqu'à des appartements mesurant 350 m<sup>2</sup>. L'énorme atout est que les locataires bénéficient de l'espace balnéaire du Monte-Carlo Bay et d'une vue directe sur la mer. »

### Les six appartements du Balmoral

Après ce premier pari réussi, la SBM réitère l'expérience en 2012, au 12 avenue de La Costa, avec le Balmoral. Aux manettes de ce projet — voisin de l'Hôtel Hermitage — il y a les archi-

**ONE MONTE-CARLO — 37 appartements ont été conçus au sein du One Monte-Carlo « Dans les étages bas, sans vue, il s'agit de deux-pièces de 75 m<sup>2</sup>, initialement destinés aux personnels de nos résidents. Les biens les plus prestigieux mesurent quant à eux jusqu'à 600 m<sup>2</sup> habitables. Ce sont des triplex situés en haut des immeubles, avec piscine et terrasse. »**

tectes Alain-Charles Perrot et Jean-Michel Ughes, qui pour rester dans les codes architecturaux du quartier, dessinent une façade d'inspiration Belle Époque. Pour ces nouvelles résidences hôtelières, la SBM a monté d'un cran ses prestations. Le bâtiment n'abrite en effet que six appartements allant de 250 m<sup>2</sup> jusqu'à 1 200 m<sup>2</sup> avec terrasses. Côté prix, la SBM est là encore discrète. Sur les sites des agences immobilières, on peut voir toutefois qu'un duplex de 375 m<sup>2</sup> avec trois emplacements de parking et une cave est proposé avec un loyer mensuel de 90 000 euros.

**Secteur locatif**

125 MILLIONS D'EUROS DE CHIFFRE D'AFFAIRES

**S**ur l'exercice 2022-2023 qui s'est clôturé le 31 mars dernier, « le secteur locatif qui regroupe les activités de location de boutiques et de bureaux, ainsi que les activités des résidences hôtelières du Sporting (Monte-Carlo Bay), du Balmoral, des Villas du Sporting et du One Monte-Carlo représente un chiffre d'affaires de 124,8 millions d'euros », nous indique Virginie Cotta, secrétaire générale de la SBM. Ce segment était en hausse de 6 % grâce à la mise en location progressive des derniers espaces du One Monte-Carlo et à l'indexation des loyers. « Comme indiqué par le président-délégué Stéphane Valeri lors de la présentation de sa feuille de route, le secteur locatif est devenu le troisième métier de la SBM », précise encore Virginie Cotta. **S.B.**

Si la crise sanitaire a plongé dans le rouge les secteurs de l'hôtellerie/restauration et des jeux, les revenus liés aux activités locatives, commerciales, et résidentielles ont quant à elles sans cesse progressé et permis ainsi d'atténuer les pertes vertigineuses liées aux confinements successifs

**Les 37 appartements du One Monte-Carlo**

Last but not least... Le dernier projet de la SBM proposant de la résidence hôtelière à la location est le One Monte-Carlo inauguré en 2019, en plein cœur du Carré d'Or. Ce projet, (qui a remplacé le vieillissant Sporting d'hiver), est cette fois-ci voisin de l'Hôtel de Paris Monte-Carlo. Au-delà des boutiques de luxe, des salles de conférences et des bureaux, 37 appartements ont été conçus. « Dans les étages bas, sans vue, il s'agit de deux-pièces

de 75 m<sup>2</sup>, initialement destinés aux personnels de nos résidents. Les biens les plus prestigieux mesurent quant à eux jusqu'à 600 m<sup>2</sup> habitables. Ce sont des triplex situés en haut des immeubles, avec piscine et terrasse », rajoute Valérie Petit. Au One Monte-Carlo, le bail minimum a été fixé à deux ans. La cause ? Pour « limiter le turn over » certes, mais pas que. « Étant donné que les biens sont loués non meublés, il y a donc un investissement de départ pour l'ameublement des appartements. Toutefois, beaucoup de locataires, dès le départ, signent pour plus de deux ans. Nous avons accepté des baux bien plus longs. »

**Des locations à quels prix ?**

Selon la SBM, depuis leur commercialisation, ces appartements du One Monte-Carlo ont tous été loués au moins une fois. « Nous rentrons actuellement dans un cycle de fin et de renouvellement de contrats. Seuls deux appartements sont actuellement sur le marché, dont un qui vient d'être signé », indique Virginie Cotta. Là encore, les prestations proposées sont évidemment haut de gamme, avec notamment un service conciergerie et voiturier 24h/24. « Nous proposons aussi des services optionnels comme dans un hôtel, à savoir le ménage, la blanchisserie et le room service. Les locataires bénéficient également d'un abonnement aux Thermes Marins, la SBM ayant décidé de ne pas construire un spa au sein du projet ». Côté prix, le groupe ne souhaite pas dévoiler de montant précis. « Ce que nous pouvons dire est que l'on a dépassé les 3 000 euros le m<sup>2</sup> par an. Et c'est une moyenne. Nos grands appartements ont des prix bien plus élevés », précise Valérie Petit. Une chose est sûre : c'est au One-Monte Carlo que l'on trouve les appartements à la location les plus onéreux de la Principauté.

**Une clientèle majoritairement européenne**

Qui sont alors tous ces locataires qui bénéficient des adresses les plus prestigieuses de la Principauté ? « Lorsque nous avons créé nos premières résidences hôtelières en 2006 — celles du Sporting au Monte-Carlo Bay, puis celles du Balmoral en 2012 — nous avions un positionnement de prix très élevé qui attirait essentiellement des résidents originaires des pays d'Europe de l'est. Avec le Covid, un rééquilibrage complet s'est opéré. D'autres pays européens sont arrivés en nombre. Notre panier de clientèle est aujourd'hui composé d'autant de clients originaires d'Europe de l'est que d'Europe de l'ouest », assure Valérie Petit. Autre constat : ce virage de l'immobilier résidentiel commencé en 2006 est manifestement un pari réussi puisque le taux d'occupation de ces appartements est de « 100 % » sur toutes les résidences, sauf le One. Dans ce dernier, il est de 96 %, d'où une moyenne de 98 % sur toutes les résidences, selon la SBM. Ces résidences hôtelières assurent également des recettes permanentes et stables au groupe. Si la crise sanitaire a plongé dans le rouge les secteurs de l'hôtellerie/restauration et des jeux, les revenus liés aux activités locatives, commerciales, et résidentielles ont quant à elles sans cesse progressé et permis ainsi d'atténuer les pertes vertigineuses liées aux confinements successifs.

**Sabrina Bonarrigo**



# VIVALDI

★ ★ ★ ★ ★



JV PASTOR  
REAL ESTATE



[jvpastor-realestate.com](http://jvpastor-realestate.com)

**Manuel SPOSITO**

Property Broker

Tél. +33 (0) 6 43 91 91 71

+377 92 00 12 15

[msposito@jvpastor.mc](mailto:msposito@jvpastor.mc)

UNE ŒUVRE 4 SAISONS  
SIGNÉE **RISING STONE**

[rising-stone.com](http://rising-stone.com)



## Plénitude & élégance à 1h30 de Monaco

LIVRAISON SEPTEMBRE 2026

# « Cette acquisition à Courchevel est un relais de croissance et une source de profits futurs »

**Alpes du nord** — La Société des Bains de Mer prend de la hauteur et s'implante officiellement en Savoie. Le groupe est désormais propriétaire d'un hôtel de luxe à Courchevel. Le président-délégué, Stéphane Valeri, nous dévoile les coulisses de cette opération.

**Il y a quelques semaines, le groupe SBM a annoncé que sa filiale de droit luxembourgeois "Monte-Carlo SBM International Sarl", a signé un accord d'engagement pour acquérir un établissement hôtelier à Courchevel. Où en est cette acquisition ? Le processus est-il finalisé ?**

Oui, le processus est arrivé à son terme le mardi 3 octobre avec la signature de l'acte final d'acquisition du Palace des Neiges, situé au cœur du quartier du Jardin Alpin, à Courchevel 1850 (département de la Savoie). Notre groupe devient donc propriétaire, et va se consacrer à d'importants travaux de rénovation à compter du mois d'avril 2024. Cependant durant l'hiver 23/24, l'établissement sera ouvert sous sa marque actuelle et exploité par la société d'exploitation en place, avec un contrat de location par la SBM, limité à cette saison.

**Pourquoi avoir choisi Courchevel comme destination ?**

Cette station iconique correspond à la stratégie de développement international de notre groupe, qui s'attache désormais à se placer là où nos clients et nos segments de clientèle cibles se trouvent et voyagent. D'autres grands acteurs du luxe ne s'y sont pas trompés, puisque nous retrouvons à Courchevel la plupart des grands groupes du luxe hôtelier international, mais aussi une offre commerciale très haut de gamme. Nous avons aussi pensé à la complémentarité saisonnière pour fidéliser nos équipes de saisonniers en été comme en hiver. C'est en effet important pour notre attractivité professionnelle. Enfin pour nos clients, il s'agira pour nous d'offrir une destination nouvelle, afin de retrouver dans le futur hôtel l'excellence pour laquelle l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs du groupe se mobilisent sans cesse.

« Le Palace des Neiges est l'ancien Byblos des Neiges, construit dans les années 80. C'est un emplacement idéal et stratégique, entouré par des acteurs hôteliers de premier plan comme le Cheval Blanc du groupe LVMH »



© Photo Stéphane Danna / Direction de la Communication

**ACQUISITION** — « Notre groupe devient propriétaire, et va se consacrer à d'importants travaux de rénovation à compter du mois d'avril 2024. Cependant durant l'hiver 23/24, l'établissement sera ouvert sous sa marque actuelle et exploité par la société d'exploitation en place, avec un contrat de location par la SBM, limité à cette saison. » Stéphane Valeri, président-délégué, Monte-Carlo Société des Bains de Mer.

**Est-ce la première fois que la SBM procède à une acquisition en montagne ?**

Oui absolument, et nous l'envisageons comme un relais de croissance et comme une source de profits futurs. C'est la philosophie de travail de la toute nouvelle direction du développement international dirigée par Pascal Camia, au sein du groupe Monte-Carlo Société des Bains de Mer.

**Pourquoi avoir plus spécifiquement choisi Le Palace des Neiges ? Quels sont les atouts de cet établissement ? Quand a-t-il été construit ?**

Tout d'abord, nous avons étudié les opportunités, et lorsque nous avons détecté celle-ci, nous avons rapidement conclu qu'il s'agissait du bon choix. Le Palace des Neiges, c'est l'ancien Byblos des Neiges, construit dans les années 80. C'est un emplacement idéal et stratégique, entouré par des acteurs hôteliers de premier plan comme le Cheval Blanc du groupe LVMH, les Airelles, l'Apogée du groupe Oetker, ou encore non loin du futur hôtel, du groupe Jumeirah (Dubai).

**Restaurants**

**LE NOUVEAU CAFÉ DE PARIS OUVRIRA SES PORTES MI-NOVEMBRE**

**B**onne nouvelle pour les amoureux du Café de Paris. La célèbre brasserie située en plein coeur de la place du Casino va prochainement ouvrir ses portes. Lors d'une conférence de presse fin septembre, le président-délégué du groupe, Stéphane Valeri, a en effet annoncé une ouverture mi-novembre pour cet établissement qui s'étendra au rez-de-chaussée et au premier étage. Selon la SBM, les travaux seront terminés fin octobre et les équipes auront deux semaines pour déménager de la Salle empire – où la brasserie avait été provisoirement installée – vers ce nouveau bâtiment. « *Le nouveau bâtiment est extraordinaire. Il sera une formidable machine de guerre pour refaire de ce restaurant iconique un endroit magique dans lequel s'arrêter quand on visite la place du casino* », a-t-il indiqué. Qu'en est-il pour l'autre restaurant, très attendu, Amazonico ? C'est en avril 2024, que l'on pourra découvrir cette enseigne déjà présente à Madrid, Londres et Dubaï et qui emploiera en Principauté 200 salariés. Le plus de ce restaurant ce seront ses terrasses et notamment son rooftop de 1 000 m². Autre nouveauté : dans le patio de l'Hôtel de Paris, un nouveau restaurant va ouvrir ses portes dès le 12 octobre entre 12h et 19h. Son nom : le Taera. Au menu : de la cuisine vénézuélienne avec aux fourneaux la cheffe du Coya, Victoria Vallenilla. **S.B.**

**À quand remontent les premières discussions sur ce projet ?**

Dès ma prise de fonction, et durant la dernière saison hivernale, nous avons étudié des pistes menant finalement à cette opportunité. J'ai été désigné président-délégué le 24 janvier 2023, nous avons commencé à discuter autour de ce dossier précis à partir du mois d'avril suivant. Nous nous sommes appuyés sur un partenaire local, connaissant bien le périmètre des stations de montagne, et nous avons constitué des équipes d'experts autour de Pascal Camia, impliquant aussi bien le domaine juridique que le domaine financier au sein de l'entreprise.

**Propos recueillis par Sabrina Bonarrigo**

# Les grands chantiers publics de la Principauté

**Économie** — En attendant de s'étendre à nouveau sur la mer, Monaco poursuit sa métamorphose sur terre... A l'est et à l'ouest du territoire, la Principauté a engagé des chantiers publics d'envergure. Nouveau CHPG, futur centre commercial de Fontvieille, ou encore îlot Pasteur... Tour d'horizon des grands projets en cours et futurs qui vont remodeler le visage de la Principauté dans les prochaines années.







# La vaste transformation du nouvel hôpital

**Santé** — Il devrait être en mesure d'accueillir son tout premier patient au début du deuxième trimestre 2026. Pour répondre aux enjeux de santé d'un bassin de 125 000 potentiels patients — de la frontière italienne à Villefranche-sur-Mer — le centre hospitalier princesse Grace (CHPG), opère une vaste transformation qui doit aboutir à l'horizon 2032.

**A**grandir et moderniser l'établissement pour augmenter sa capacité d'accueil et s'adapter en permanence aux progrès de la médecine... Voilà le principal cahier des charges du chantier qui se déroulera sur les hauteurs de Monaco durant deux décennies. Selon les informations délivrées par le CHPG, le projet prévoit de construire de nouveaux bâtiments accueillant 394 lits, un secteur de psychiatrie de 66 lits, une unité tiroir de 28 lits et une quinzaine de salles d'opération. Un parking de 650 places automobiles et 180 places deux-roues sera également construit. Les principaux bénéficiaires de ce nouvel espace seront avant tout les Monégasques, les résidents et les habitants des communes voisines, de la frontière italienne à Villefranche-sur-Mer. Soit environ 125 000 personnes, selon le décompte du gouvernement princier. « *En fin d'année*

Le projet prévoit de construire de nouveaux bâtiments accueillant 394 lits, un secteur de psychiatrie de 66 lits, une unité tiroir de 28 lits et une quinzaine de salles d'opération. Un parking de 650 places automobiles et 180 places deux-roues sera également construit

*2022, nous avons eu la confirmation du planning d'emménagement. Nous commencerons à rentrer dans les nouveaux locaux fin 2025, a prévenu la directrice du CHPG, Benoîte de Sevelinges, dans une récente interview accordée à Monaco-Matin. Cela signifie qu'aujourd'hui, nous devons reprendre tout ce que nous avons prévu pour vérifier que ça corresponde à la réalité, que l'on revoie le capacitaire de toutes nos unités. Nous devons également commencer à modéliser nos organisations parce que le temps va vite passer. »*

## Patios intérieurs, jardins suspendus et blocs opératoires modulables

A quoi faudra-t-il s'attendre du côté des infrastructures ? Déjà à un nouvel hôpital « évolutif », selon les termes du CHPG. C'est-à-dire modulable notamment dans la conception et l'architecture des blocs opératoires « pour accueillir les meilleurs appareils d'imagerie médicale au fil du temps ». Ce complexe a également vocation à privilégier le confort avec de larges espaces d'accueil, « des patios intérieurs, des jardins suspendus face à la mer, adaptés à la rééducation fonctionnelle, des aires de jeux et des chambres individuelles dont une grande partie disposeront d'une vue sur la Méditerranée ». D'autre part, pour respecter les engagements de la Principauté en matière d'environnement, des dispositifs éco-responsables seront ainsi mis en place. A l'image d'un système de ventilation naturelle, d'un raccordement à une boucle thalasso thermique, ou encore d'ascenseurs à récupération d'énergie. « Sans oublier que 50 % des besoins d'eau chaude sanitaire seront couverts par une production solaire locale », commente le CHPG.

## Un projet à 1,5 milliard d'euros

D'un point de vue architectural, c'est le groupe AIA Life Designers fondé à Nantes en 1965, associé à l'architecte monégasque Natacha Morin Innocenti, qui ont été retenus par le gouvernement monégasque pour ce projet d'envergure d'une



**PROJET** — Ce complexe ambitionne de privilégier le confort avec de larges espaces d'accueil, « des patios intérieurs, des jardins suspendus face à la mer, adaptés à la rééducation fonctionnelle, des aires de jeux et des chambres individuelles dont une grande partie disposeront d'une vue sur la Méditerranée. »

© Photo AIA Associés



© Photo AIA Associés



© Photo AIA Associés

Les principaux bénéficiaires de ce nouvel espace seront avant tout les Monégasques, les résidents et les habitants des communes voisines, de la frontière italienne à Villefranche-sur-Mer. Soit environ 125 000 personnes, selon le décompte du gouvernement princier

surface totale de 85 000 m<sup>2</sup>. Outre les patios intérieurs et les jardins suspendus censés refléter l'esprit du Jardin exotique de Monaco, une ombrière blanche constituée de lames brise-soleil suspendues doit protéger la façade. « Cette enveloppe laisse circuler l'air, filtre les rayons du soleil, jouant un rôle thermique essentiel. » La fiche technique du projet indique un montant approxi-

matif des travaux pour la partie architecturale de 358 millions d'euros hors taxes. Au total, le nouveau CHPG représentera un investissement colossal. « On dépassera largement les 1,5 milliard d'euros », a récemment déclaré le conseiller-ministre de la Santé et des Affaires sociales, Christophe Robino.

**Anne-Sophie Fontanet**



© Photo L'Observateur de Monaco - Sabrina Bonarigo

## Un chantier d'envergure à l'ouest du territoire

**Jardin Exotique** — Situé à l'extrémité ouest du territoire monégasque, le chantier EVOS (pour "Entrée de Ville Ouest Supérieure") va permettre de livrer en 2023 et 2024 des infrastructures majeures pour la mobilité de la Principauté. Au-delà de la galerie des Salines qui offrira la possibilité aux piétons de relier le Jardin exotique, le CHPG et Fontvieille à pied en quelques minutes grâce à un réseau d'ascenseurs, un parking de 1 820 places est également en cours de construction, ainsi que de nombreux espaces de bureaux.

**L**a partie supérieure du Jardin exotique a elle aussi subi une spectaculaire métamorphose... Cette zone qui abritait jadis les anciennes serres et le restaurant la Chaumière, a laissé place à une vaste opération d'aménagement, divisée en deux blocs. Une partie privée d'abord. Visible depuis la Moyenne corniche, un ensemble immobilier conçu par l'architecte Rudy Ricciotti, a en effet été construit. Baptisé L'Exotique, ce bâtiment abrite désormais 66 appartements luxueux. Un projet public, essen-

Au-dessus du futur parking, trois niveaux de locaux tertiaires seront aussi aménagés, soit 3 000 m<sup>2</sup>



**CHANTIER** — Cette zone qui abritait jadis les anciennes serres et le restaurant la Chaumière, a laissé place à une vaste opération d'aménagement.



© Photo Michael Alesi / Direction de la Communication

**SOUTERRAINE** — Directement reliée au parking-relais de 1820 places, une impressionnante galerie souterraine est en cours de construction. Baptisée, Galerie des Salines, elle permettra aux personnes qui se gareront dans ce parking-relais, de rejoindre rapidement la zone du CHPG et de Fontvieille à pied.

tiellement souterrain, est également en cours de construction dans cette même zone. C'est là que sera livré durant l'année 2023 un vaste parking-relais (le plus grand de la Principauté) avec au total 1 820 places réparties sur quinze niveaux.

### Une galerie piétonne

Directement reliée à ce parking, une impressionnante galerie souterraine est également en cours de construction. Baptisée, Galerie des Salines, elle permettra aux personnes qui se gareront dans ce parking-relais, de rejoindre rapidement la zone du CHPG et de Fontvieille à pied. Pour les utilisateurs de ce parking, il s'agira donc d'un réel gain de temps car ils n'auront plus à traverser les routes de la Principauté avec leur véhicule pour se rendre à leur travail. L'entrée officielle de la galerie des Salines sera située dans la partie basse de l'avenue Pasteur, au-dessus de l'immeuble Le Millenium, près du parking du cimetière. Lorsque les piétons entrent dans cette galerie, après avoir marché environ 25 mètres, ils arriveront dans une zone divisée en deux. Une branche arrive sur deux ascenseurs qui montent directement à l'entrée du CHPG. Une autre branche — longue de 135 mètres — permettra de rejoindre un autre duplex d'ascenseurs qui, lui, monte au niveau le plus bas du

parking d'entrée de ville (soit au niveau - 15). A ce niveau-là, il y aura un nouveau hall avec 4 ascenseurs qui eux desservent tous les niveaux du parking (du plus bas au plus haut) jusqu'au boulevard du Jardin exotique. Selon des projections effectuées par les services du gouvernement en charge du projet, environ 20 000 personnes — dans les deux sens — emprunteront chaque jour cette galerie.

### 3000 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires

Au-delà de ces ouvrages souterrains, plusieurs entités seront également livrées en surface. Une plateforme logistique pour le traitement de 4000 à 5000 petits colis par jour a notamment été prévu. Au-dessus du futur parking, trois niveaux de locaux tertiaires seront aussi aménagés, soit 3 000 m<sup>2</sup>, pour une livraison a priori prévue d'ici la fin de l'année. Une inconnue demeure toutefois encore : l'Exécutif s'interroge sur l'opportunité de construire des logements domaniaux sur une partie de la dalle supérieure. Les services de l'Etat étudient l'impact visuel sur la Tête de chien et son intégration dans le paysage urbain. Reste à mesurer également son impact sur le projet résidentiel voisin, L'Exotique.

**Sabrina Bonarrigo**

# Un centre commercial nouvelle génération

**Commerce** — Alors qu'il a fêté ses 30 ans d'existence en novembre 2022, le centre commercial de Fontvieille va subir un lifting XXL qui devrait propulser cet ensemble vieillissant en un espace contemporain connecté à la réalité commerciale d'aujourd'hui.

**A**vec ses 47 000 m<sup>2</sup>, dont 38 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale utile, la réfection complète du centre commercial de Fontvieille va forcément apporter un nouveau visage à ce quartier constitué pour une large part de bureaux et de logements dédiés aux Monégasques. Si le département de l'équipement ne livre que peu d'information sur ce vaste projet, les principales données sont dévoilées par l'entreprise monegasque Socri Reim qui conduit les travaux. Spécialisée dans les grands projets d'aménagement, on lui doit notamment le centre commercial Polygone Riviera à Cagnes-sur-mer. Comme souvent en Principauté, difficile à ce stade d'avoir des données fiables sur le calendrier des travaux. Si la date de démarrage des travaux n'est pas encore arrêtée selon le gouvernement, la fin du chantier est annoncée tantôt en 2027, tantôt en 2029. C'est cette dernière échéance qui est en tout cas annoncée par la société Socri Reim elle-même sur son site internet.

## 2000 arbres en toiture

Sur le contenu du projet, tout est en revanche bien plus clair. Ce nouvel espace commercial flambant neuf accueillera 3 500 m<sup>2</sup> de bureaux, 70 magasins, 12 restaurants, 41 logements domaniaux un nouveau cinéma multiplex de 4 salles, 800 places de parking voitures et 200 places de parking deux-roues. Ce projet comprend également la création d'un parc de deux hectares en toiture avec 2 000 arbres, offrant ainsi un espace vert pour ce quartier, et la Principauté en général. Le coût total de cette opération immobilière serait d'environ 300 millions d'euros.

## Continuité de service pendant la durée des travaux

Côté commercial, l'objectif de cette opération est de retenir les clients de la Principauté qui ont tendance à préférer consommer dans d'autres grands centres commerciaux des Alpes-Mari-



## Nouveau centre commercial de Fontvieille LES CHIFFRES À RETENIR

- 47 000 m<sup>2</sup> dont 38 000 m<sup>2</sup> de surface GLA
- 3 500 m<sup>2</sup> de bureaux
- 41 logements domaniaux
- Ouverture du centre commercial : 1992
- Fin de la rénovation : 2029
- 70 magasins
- 12 restaurants
- 800 places de parking voitures et 200 places de parking deux roues
- 2 hectares de parc en toiture

times ou d'Italie, et attirer une nouvelle clientèle. Une chose est toutefois certaine : la galerie commerciale actuelle restera ouverte pendant toute la durée des travaux avec des contraintes d'opérations tiroirs. Diverses entités, services administratifs et locataires devront en effet être relogés au sein de l'Îlot Pasteur. Ce transfert est programmé selon le gouvernement dans la deuxième moitié de l'année 2024.



© Photo Studio Fuksas



© Photo Studio Fuksas

**TRAVAUX** – C’est l’entreprise montpelliéraine Socri Reim qui conduit les travaux du nouveau centre commercial de Fontvieille. Spécialisée dans les grands projets d’aménagement, on lui doit notamment le centre commercial Polygone Riviera à Cagnes-sur.

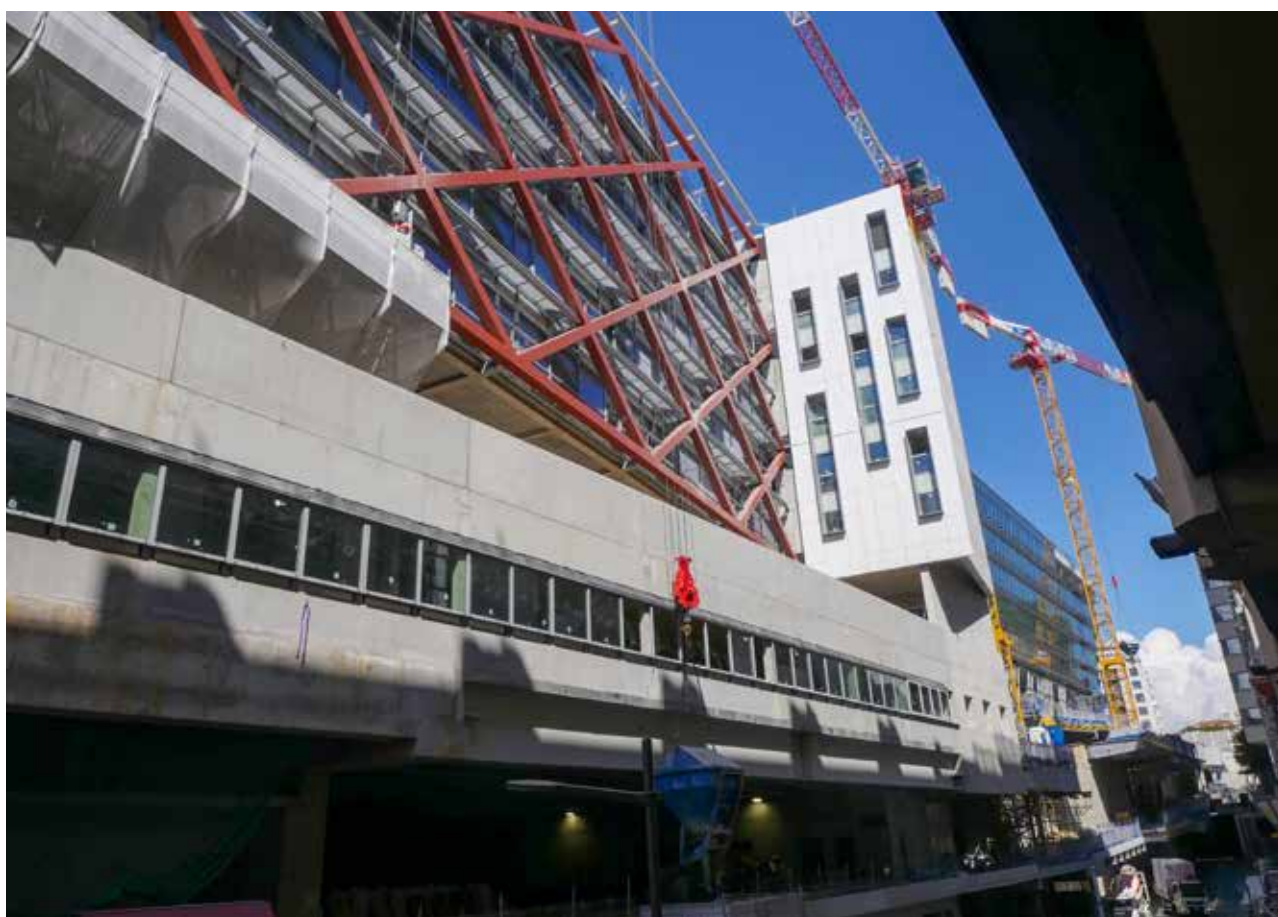
### Architecture contemporaine

Côté architecture, elle est plutôt contemporaine et épurée. Le bâtiment réparti sur cinq niveaux est constitué en restanques, avec beaucoup de transparence (du verre) et de la végétation. A l’intérieur de l’édifice, les architectes italiens, Massimiliano et Doriana Fuksas qui ont remporté le concours, ont choisi de dédier une couleur à chaque étage en hommage à Monaco et à la région. « Le rez-de-chaussée est rouge, l’ombre des tuiles du centre historique de Monaco. Le premier étage est bleu, comme la

mer. Le deuxième étage est en lavande, comme la fleur qui pousse dans le sud de la France. Le troisième étage est ocre, comme les nuances des façades environnantes. Enfin, dans le jardin suspendu, le gris évoque les falaises de la Côte d’Azur. Chacune de ces couleurs est utilisée pour les sols, les meubles et les plafonds », peut-on lire sur le site de ce cabinet d’architecture implanté à Rome, Paris, Shenzhen et Dubaï.

**Anne-Sophie Fontanet  
Sabrina Bonarrigo**

# Nouveau collège, salle de spectacle et médiathèque Le chantier central de l'Îlot Pasteur



© Photo L'Observateur de Monaco - Sabrina Bonarrigo

**Chantier** — Lancé en 2016, le chantier de l'îlot Pasteur, à l'entrée ouest de Monaco, est normalement prévu pour une livraison en 2024. Sur une surface de presque 100 000 m<sup>2</sup> vont émerger un collège, une salle de spectacle, des bureaux ou encore un centre de tri postal, un data center, un centre de traitement des déchets ainsi qu'un vaste parking souterrain sur 4 étages. L'enjeu est donc de taille pour la Principauté qui imagine déjà son îlot Pasteur comme un nouveau pôle essentiel à la vie de la cité.



**O**n attendait sa livraison depuis bien longtemps... Au lancement de la campagne de travaux préparatoires menés entre début 2016 et l'été 2018, une ouverture avait été annoncée par le gouvernement pour fin 2020. La Covid mais aussi les énormes contraintes techniques de ce chantier ont fait inéluctablement reculer l'échéance. Selon un dernier bilan, la livraison devrait ainsi intervenir en plusieurs phases entre la mi-2024 et le premier trimestre 2025. A terme, les Monégasques, résidents et pendulaires vont découvrir un ensemble de 70 000 m<sup>3</sup> de béton et de 5 500 tonnes d'acier sur sept étages. Après le creusement de l'emprise du projet jusqu'à l'avenue de Fontvieille, puis de longues études, les premières interventions ont consisté en la réalisation de fondations profondes. « *Nous avons eu recours et avons mis en place, sur ce projet, à peu près toutes les techniques de fondation qui existent à ce jour* », a précisé à la *Gazette de Monaco* Sylvain Lalanne, directeur de projet chez Fayat Monaco.

La livraison devrait intervenir en plusieurs phases entre la mi-2024 et le premier trimestre 2025. A terme, les Monégasques, résidents et pendulaires vont découvrir un ensemble de 70 000 m<sup>3</sup> de béton et de 5 500 tonnes d'acier sur sept étages

### Jonction stratégique

A la clé, on trouvera tout en bas du bâtiment — qui se situe cinq mètres en dessous du niveau de la mer — quatre niveaux de parking public enterrés de 910 places ainsi qu'un data-center. Juste au-dessus, le centre de transfert des déchets recyclables secs côtoiera le centre de tri postal, mais aussi le parc sportif du collège contenant une piscine, un gymnase ainsi qu'un amphithéâtre de 300 places et une salle polyvalente de 1 200 places assises, vouée à accueillir le nouvel espace Léo Ferré. Enfin, les deux mégastructures, qui clôturent l'ensemble et qui culminent à 51 mètres au-dessus du niveau de la mer, consistent pour une grande part en un collège de 1 500 élèves (celui de Charles III qui sera délocalisé), ainsi qu'une partie à la forme emblématique de paquebot qui contiendra la future (et tant attendue)



**LOCALISATION** — Un nouveau pôle multifonction indispensable à la Principauté qui se situe à une jonction stratégique entre l'entrée ouest basse de Monaco (côté Cap d'Ail), Fontvieille et la Condamine via la promenade Honoré II.

médiathèque de Monaco, les locaux de la direction de l'Éducation nationale, de la jeunesse et des sports, et des bureaux sur un espace de 7 560 m<sup>2</sup>. Enfin, la conception en pont du bâtiment permettra de dégager de vastes espaces extérieurs qui seront utilisés en cours et en préau. « *Le projet s'inscrit dans la stratégie de restructuration des services de la Principauté visant à conserver une réelle autonomie pour la gestion de ses déchets, de son courrier et développer de nouveaux espaces économiques. Les espaces de bureaux permettant d'accueillir plus de 500 personnes doivent devenir un pôle économique majeur* », décrivent les architectes en charge du projet Christian Curau et François Lallemand.

### Une prouesse technique

Comme souvent à Monaco, bâtir des ensembles immobiliers est toujours un défi. Et la construction de l'Îlot Pasteur II ne fait pas exception à la règle... Ce nouveau pôle multifonction — qui se situe à une jonction stratégique entre l'entrée ouest basse de Monaco (côté Cap d'Ail), Fontvieille, et la Condamine (via la promenade Honoré II) — a été réalisé dans des conditions particulièrement difficiles. En cause ? L'espace extrêmement contraint et réduit du chantier : 250 mètres de long, 40 mètres de large, et 15 mètres de dévers entre partie haute et partie basse. De plus, l'Îlot est situé dans une zone exiguë entre falaise, résidences, usine de traitement des déchets, bâtiments industriels et voies de circulation.

**Anne-Sophie Fontanet**

# Cinq chiffres étonnants sur le secteur de la construction à Monaco

**Économie** — Pas un quartier sans un chantier... Cela pourrait être la devise de la Principauté. L'IMSEE a publié les chiffres de la construction <sup>(1)</sup> pour l'année 2022. Un secteur économique qui, une fois encore, explose tous les scores.

**Q**uand le bâtiment va... tout va. S'il y a un endroit où ce vieil adage se vérifie, c'est bien à Monaco. Il suffit de déambuler dans les rues et boulevards de la Principauté pour se rendre compte que pas un quartier n'est épargné par un chantier public ou privé. La dernière étude de l'IMSEE confirme cette impression : le secteur du BTP se porte, une fois encore, très bien.

## Un chiffre d'affaires de 2,5 milliards d'euros

En 2022, le chiffre d'affaires de la construction atteint près de 2,5 milliards d'euros, soit une augmentation de plus de 300 millions d'euros par rapport à 2021 (+14,5 %). « En 10 ans, le résultat de la construction, qui était de 1,3 milliard d'euros en 2013, a presque doublé, alors que celui dans l'ensemble de la Principauté (hors activité financières et d'assurances) a progressé de 30 % », précise l'IMSEE.

## 510 établissements actifs dans la construction

Si l'on regroupe le génie civil, la construction de bâtiments, les travaux de maçonnerie générale ou de gros œuvre, ou bien encore la promotion immobilière, le secteur de la construction compte au total 510 établissements à Monaco en 2022 (contre 500 en 2021).

## Des établissements avec 17 ans d'ancienneté en moyenne

Autre spécificité propre au secteur de la construction : les acteurs économiques exerçant dans ce domaine sont présents en Principauté depuis très longtemps. L'IMSEE précise en effet que les établissements en activité ont, en moyenne, 17 ans d'ancienneté contre 13 ans pour l'ensemble des autres structures monégasques.

## Plus de 6000 salariés

Autre preuve du dynamisme de ce secteur : le nombre de salariés (hors intérimaires) travaillant dans ce secteur a fortement augmenté. Dans une industrie qui exige beaucoup de main-d'œuvre pour répondre aux commandes, la construction est le troisième employeur de la Principauté avec 6 133 salariés en 2022. Près de 470 personnes de plus qu'en 2021. Selon un dernier décompte effectué par l'IMSEE, le nombre de salariés est même monté à 6 700 à la fin du premier semestre 2023.

Très peu de salariés travaillant dans la construction habitent en Principauté : si 4 % des effectifs vit à Monaco et environ 18 % dans les communes limitrophes, 60 % résident dans le reste des Alpes-Maritimes, et 16 % en Italie



© Photo Julian Gurca - L'Observateur de Monaco

**SALARIÉS** — La construction (hors emplois intérimaires) a vu sa main d'œuvre progresser de 6,4 % par rapport à l'année précédente, et représente plus de 6700 emplois salariés à la fin du premier semestre 2023.

Autre spécificité propre au secteur de la construction : les acteurs économiques exerçant dans ce domaine sont présents en Principauté depuis très longtemps. L'IMSEE précise en effet que les établissements en activité ont, en moyenne, 17 ans d'ancienneté contre 13 ans pour l'ensemble des autres structures monégasques

#### **Plus de 6 millions d'heures effectuées par les intérimaires en 2022**

La construction est le secteur d'activité à Monaco qui a le plus recours au travail temporaire. « *Le nombre d'heures travaillées dans le bâtiment continue de progresser pour dépasser les 17,8 millions au cours de l'année 2022, dont 6,4 millions sont effectuées par des intérimaires* », indique l'IMSEE. Une main d'œuvre cosmopolite : les Français représentent plus de la moitié de l'effectif (51 %). Viennent ensuite les Italiens et les Portugais dans la même proportion (près de 20 % pour chaque nationalité). Les Monégasques sont en revanche très peu nombreux (seulement 23 salariés). Sans surprise, la construction est une activité quasi exclusivement masculine avec 91,5 % d'hommes. A noter enfin que très peu de travailleurs habitent en Principauté : si 4 % des effectifs vit à Monaco et environ 18 % dans les communes limitrophes, 60 % résident dans le reste des Alpes-Maritimes, et 16 % en Italie.

**Sabrina Bonarrigo**

(1) Dans cette étude, le secteur de la construction comprend les activités de construction générale et de construction spécialisée pour les bâtiments et le génie civil (les chantiers de construction neuve, les rénovations, les réparations, les extensions et les transformations, et le montage de bâtiments préfabriqués). Il comprend également les activités de promotion immobilière dès lors qu'elles réunissent les moyens financiers, techniques, et humains nécessaires à la réalisation de projets immobiliers destinés ultérieurement à la vente.

# « Il y aura une demande importante pour les décennies à venir »

**Construction** — C'est un secteur d'activité majeur pour l'économie de Monaco mais qui pâtit d'un manque de personnel. Fabien Deplanche, président de la chambre patronale du bâtiment depuis 2019, évoque ces tensions de recrutement et les solutions que sa corporation met en œuvre pour y répondre.

## **Quel état des lieux général pouvez-vous dresser du recrutement dans le secteur de la construction à Monaco ?**

Aujourd'hui, nous avons une activité dans le secteur de la construction qui reste débordante avec des projets très importants et une demande de recrutement très soutenue. On ne peut pas nier qu'il y ait une tension sur la main d'œuvre à recruter. Je crois savoir que dans d'autres pays, notamment frontaliers, la situation est similaire.

## **Comment expliquez-vous ces tensions de recrutement ?**

Je pense que les métiers du bâtiment manquent de promotion auprès des jeunes scolarisés. Ils ne sont pas assez incités à se tourner vers ces métiers-là. J'ai aussi le sentiment que nous ne sommes pas clairs sur l'évolution de nos métiers qui sont devenus de plus en plus techniques et innovants. Ce qui est dommage car les élèves et étudiants pourraient avoir une toute autre vision des métiers du bâtiment que celle peu attrayante ou valorisante, véhiculée depuis des décennies par le système éducatif classique.

## **Au sein de la chambre patronale du bâtiment de Monaco, syndicat indépendant depuis 1944 qui regroupe 372 entreprises, cette problématique de recrutement est-elle un sujet fréquemment mis en avant par les affiliés ?**

C'est effectivement un besoin récurrent. Compte tenu que la Principauté se reconstruit sur elle-même, tout en allant vers une transition écologique accrue, que le bâti va devoir évoluer pour des raisons d'équipement ou de mobilité, il y aura une demande importante pour les décennies à venir.

## **Combien de postes sont actuellement encore à pourvoir dans le secteur de la construction à Monaco ?**

Je n'ai pas de chiffres précis à communiquer mais il est certain qu'il y a des besoins de recrutement dans toutes les entreprises et à tous les niveaux de hiérarchie. Que ce soit au niveau de l'administratif, de la main d'œuvre productive, de l'encadrement etc. Tout dépend de la taille des entreprises puisqu'à Monaco, nous avons un panel de sociétés très important. Environ 85 % d'entre elles sont des petites et moyennes entreprises. A la hauteur de chaque entreprise, les besoins sont relatifs. Les grandes entreprises ont également des besoins de recrutement.

## **Actuellement, combien de personnes emploie la grande famille du bâtiment en principauté ?**

Le monde du bâtiment aujourd'hui représente 11 000 employés. Ce qui est énorme car c'est quasiment l'équivalent du nombre d'ouvriers dans l'ensemble des Alpes-Maritimes ! Sur ces 11 000 personnes, il y a à peu près 7 000 employés fixes dans les entreprises et environ 4 000 dans les agences d'intérim.

## **Cela a-t-il toujours été si compliqué ? Est-ce une période inédite que vous vivez ?**

C'est effectivement une période inédite parce que nous sommes arrivés à une sorte de croisée des chemins où la Principauté, avec ses grands projets structurants, a des besoins très forts ces dernières années. Au niveau de la main d'œuvre, pour diverses raisons, nous avons peut-être eu des populations vieillissantes et des jeunes populations derrière qui n'ont pas suivi dans ces voies-là. Je suis convaincu qu'il n'y a pas assez de promotion de nos métiers à l'école. Le forum de l'emploi organisé par le gouvernement monégasque, qui a eu lieu le 15 septembre dernier, est une belle initiative afin que chaque corporation puisse représenter ses métiers et peut-être créer des vocations chez les gens ou même des reconversions professionnelles.



**JEUNES GÉNÉRATIONS** — « *Je pense que les métiers du bâtiment manquent de promotion auprès des jeunes scolarisés. Ils ne sont pas assez incités à se tourner vers ces métiers-là. J'ai aussi le sentiment que nous ne sommes pas clairs sur l'évolution de nos métiers qui sont devenus de plus en plus techniques et innovants.* »

**Ce recrutement difficile n'empêche pas une activité débordante. Comment le secteur pallie le manque de main d'œuvre ?**

Nous arrivons encore aujourd'hui à attirer beaucoup de monde car les projets en principauté sont passionnants, et que les conditions de travail sont meilleures que dans les pays voisins. Pour l'instant, nous arrivons à pallier cette carence de main d'œuvre, même si l'on sent que ça devient difficile. Mais il est nécessaire d'agir maintenant de façon constante pour que dans les années à venir, cela ne devienne pas un point de blocage.

**Ce manque de recrutement peut-il avoir une incidence sur les délais de livraison des constructions ?**

Effectivement, on peut imaginer que cela ait des conséquences sur les délais de livraison. Cela obligerait à reprogrammer d'une autre manière les chantiers. Mais cela a aussi une incidence sur la qualité de la main d'œuvre qui peut être recrutée. Monaco est une place qui est reconnue internationalement pour la qualité remarquable de ses constructions. Il est indispensable de maintenir un niveau de qualité du travail de nos équipes, nos compagnons notamment, au plus haut niveau possible. Il ne faudrait pas que l'on arrive à une situation qui pourrait tirer

vers le bas le cœur de notre métier. On doit aussi s'inquiéter de cela. Il faut avoir un œil sur la quantité mais aussi sur la qualité de nos salariés.

**Quelles sont les priorités à vos yeux alors ?**

Nous devons absolument former de nouveaux profils au sein de nos entreprises. Il faut pouvoir les intégrer intelligemment. L'alternance est une solution d'importance sur ce point que l'on doit continuer de promouvoir.

**Comment y parvenir ?**

J'espère que d'ici la fin de l'année, nous aurons créé la caisse de formation sur laquelle notre corporation travaille depuis trois ans, qui va nous aider à attirer davantage les jeunes vers les activités du bâtiment. Ce sera également un moyen de faire monter en compétences les professionnels déjà en poste au sein de nos entreprises ou encore d'aider les gens qui le souhaiteraient à se reconverter dans notre noble et belle profession.

**Pouvez-vous expliquer en quoi consiste cette caisse de formation ?**

Ce projet de caisse de formation est mené par la chambre patronale du bâtiment depuis quelques années, en collaboration avec le gouvernement princier. Son objectif est que l'on puisse avoir avec cet organisme un interlocuteur privilégié pour aiguiller les gens, pour répondre aux demandes et éclaircir toutes

leurs interrogations sur le monde du bâtiment. Le but est aussi d'améliorer l'image et la réalité de nos métiers.

**Quelle est-elle ?**

Pour donner un exemple, les gens se font une idée ancienne du métier de plombier alors que celui-ci peut être amené à travailler dans des bâtiments bioclimatiques, interconnectés avec de la domotique, et qui nécessite donc des compétences très larges. Donc, oui il nous faut de la main d'œuvre productive et de l'encadrement mais il y a tout un panel autour du métier qui s'est développé ces dernières années et qui est véritablement passionnant.

**En ce sens, la caisse de formation répondra à quels objectifs ?**

Au-delà de l'aiguillage et de l'information, le fonds de toutes ces actions sera accentué par le biais de subventions apportées à parts égales entre le gouvernement de Monaco et le monde du bâtiment. J'espère que ce projet pourra être définitivement concrétisé durant le mois d'octobre pour que début 2024, il soit en action.

**Propos recueillis par Anne-Sophie Fontanet**

# « Le secteur de l'immobilier a tout à gagner du numérique »



© Photo Manuel Vitali / Direction de la Communication

**Digitalisation** — La PropTech est le nom donné à la transformation du secteur de l'immobilier par les nouvelles technologies. Depuis plusieurs années, les autorités de la Principauté ont choisi de s'engager vers ce chemin afin de rester attractif et de continuer le développement économique du marché immobilier monégasque. Les explications de Diego Bonaventura, responsable du programme économie numérique à la délégation interministérielle chargée de la transition numérique.

## Quel rôle aujourd'hui peuvent avoir les outils numériques et l'intelligence artificielle dans le domaine de la construction et de l'immobilier ?

L'immobilier est un secteur stratégique qui doit sans cesse se réinventer pour répondre aux enjeux de demain et aux besoins d'une clientèle en mutation. Depuis plusieurs années, le numérique a changé profondément la manière de financer, de construire, de gérer ou d'occuper un bien immobilier. Il offre ainsi de nouvelles perspectives à l'ensemble de la chaîne de valeur : les architectes, les promoteurs, les entreprises de construction ou encore les agents immobiliers. Il est indéniable que le secteur de l'immobilier a tout à gagner du numérique. Dans le milieu, on parle d'ailleurs de PropTech. Cette nouvelle tendance, c'est la transformation du secteur de l'immobilier par les nouvelles technologies. Les enjeux sont concrets pour les gouvernements, les investisseurs et les entrepreneurs : plus de rentabilité, plus de compétitivité, et une meilleure expérience pour l'utilisateur.

« Depuis plusieurs années, le numérique a changé profondément la manière de financer, de construire, de gérer ou d'occuper un bien immobilier »

### Pouvez-vous nous donner des exemples concrets ?

La Principauté de Monaco s'est engagée très tôt à mieux comprendre et à numériser ses actifs immobiliers. À cette fin, elle a acquis des licences de solution SaaS (Abyla/ Stonal) afin d'optimiser la gestion technique de ses bâtiments. La plateforme intégrée permet de visualiser les actifs, interroger la base de données, organiser des datarooms, partager l'information avec les parties prenantes, entretenir les actifs, contrôler l'allocation des budgets et se conformer aux exigences réglementaires. Ce service utilise les solutions techniques "Building Information Modelling" (BIM), qui constitue le socle de la transformation digitale dans le secteur de l'architecture, de l'ingénierie et de la construction.

### Quelles autres solutions s'offrent au secteur ?

Nous pouvons aussi stimuler la construction grâce à la technologie de la plateforme 3D. Les capacités de la plateforme 3D soutiennent l'ensemble du processus : la conception de la construction, la perspective architecturale, le calcul structurel, le rendu 3D et la gestion technique. Le tout à l'aide de logiciels spécialisés et avancés interconnectés. Cette technologie a



Copyright (c) 2019 Jirajak/Shutterstock

**Formation** — « Depuis 2021, nous organisons dans le cadre du programme *Extended Monaco pour l'entreprise (EME)* des ateliers du numérique. Nous proposons des conférences sur des thèmes variés liés au numérique par des experts internationaux dans le domaine. »

un impact crucial sur l'architecture et la construction, car la possibilité de présenter des plans — par exemple, des plans d'étage architecturaux en 3D — sous forme numérique change véritablement la donne pour la livraison du bâtiment. C'est le cœur d'activité de l'entreprise monégasque MZA MONACO qui a développé une solution avec le soutien de Dassault Systèmes.

### On parle beaucoup d'intelligence artificielle actuellement. Est-ce aussi le cas dans le monde de l'immobilier ?

En effet, l'intelligence artificielle (IA) intégrée aux solutions joue un rôle clé dans la PropTech. Elle permet l'analyse des données, l'optimisation des processus, l'assistance virtuelle, la gestion intelligente des bâtiments et même la prédiction des prix. Ces applicatifs IA sont souvent intégrés aux solutions digitales existantes qui contribuent donc à améliorer l'efficacité, la rentabilité et l'expérience utilisateur dans le secteur de l'immobilier.

### La Principauté a-t-elle pris ce tournant digital ou est-elle en retard dans ce domaine ?

À Monaco, l'immobilier représente 20 % du PIB du territoire. Avec l'innovation, ce sont deux axes majeurs pour le développement économique du marché immobilier monégasque et une opportunité d'attractivité à l'échelle du pays sur la scène internationale. Comme je l'ai dit, tous les métiers ont à y gagner. Plusieurs entreprises monégasques tirent déjà leur épingle du jeu. Nous les avons d'ailleurs rencontrées en début d'année avec Frédéric Genta, délégué interministériel à l'attractivité et à la transition numérique, à la conférence PropTech organisée

par le gouvernement en partenariat avec le Monaco Economic Board. Je pense notamment à Apimo, un logiciel immobilier intégrant des services à 360° (transactions, diffusion automatique d'annonces, site internet, indicateurs de performance, référencement etc.), ou à Livein.mc, un portail immobilier nouvelle génération ou encore SYS Monaco, qui propose des simulations virtuelles et en 3D.

**De quelle manière Extended Monaco peut accompagner les acteurs immobiliers locaux dans leur transition digitale ?**

Depuis 2021, nous organisons dans le cadre du programme Extended Monaco pour l'entreprise (EME) des ateliers du numérique (1). Nous proposons des conférences sur des thèmes variés liés au numérique par des experts internationaux dans le domaine. La PropTech est chaque année au calendrier de notre cycle de conférences, car la filière est en plein essor. Lancé par le ministre d'État après la crise sanitaire en septembre 2020, cette initiative a permis à près de 700 entreprises locales – tous

secteurs confondus - de prendre le virage du numérique, grâce à une plateforme de services : outil d'identification de sa maturité numérique, plan de formation personnalisé, cofinancement des projets par l'État etc. Plus de 700 sociétés dans le secteur de l'immobilier en ont déjà bénéficié.

**Quoi d'autres ?**

Nous avons également signé un partenariat stratégique avec l'ESCP business school afin de lancer une étude qui permet de mieux comprendre les tendances cruciales du secteur PropTech à travers les marchés, les catégories d'entreprises et les régions du monde. Prenant la forme d'un baromètre, le PropTech Global Trends 2022 seconde édition permet aux acteurs de la Principauté de rester en veille sur les dernières technologies du secteur.

**Propos recueillis par Sabrina Bonarrigo**

(1) Toutes les informations nécessaires sont à retrouver sur le site eme.gouv.mc.

**Numérique**

**VISITES VIRTUELLES : SONT-ELLES UTILISÉES À MONACO ?**

**U**ne expérience immersive pour déclencher l'achat. Voilà tout l'intérêt des visites virtuelles qui fleurissent doucement dans les agences immobilières. Celles-ci constituent un atout complémentaire dans le travail de l'agent immobilier comme l'explique Kate Dorfman, directrice de Caroli Real Estate : « *Nous avons commencé à proposer des visites virtuelles. Nous y croyons. C'est le futur. En revanche, concrétiser un achat via uniquement une visite virtuelle surtout à des prix aussi exorbitants que ceux pratiqués à Monaco, je n'y crois pas mais cela aide à se projeter. Lorsqu'un client cherche un bien, la première étape est de sélectionner les appartements les plus adaptés à ses critères. Il peut y en avoir une dizaine ou une quinzaine. Une fois la sélection faite, nous proposons des visites virtuelles. Cela permet au client de faire un premier tri, et de ne venir voir sur place, physiquement, que les appartements qu'il a choisis.* » Pour d'autres le pas est plus difficile à franchir. « *Nous filmons parfois un bien pour un client qui ne peut se déplacer mais nous ne proposons pas de visites virtuelles* », explique Jean-Yves Le Graverend, directeur de John Taylor. A l'entendre, les visites filmées se produisent à de rares occasions mais ne sont pas vraiment représentatives dans son quotidien. Même discours de la part de Laurent Locchi, au sein de l'agence Miells Christie's. « *Nous ne faisons que très rarement des visites virtuelles. Ce sont plutôt des films individuels de visite.* », précise-t-il. Si des ventes de biens ont pu se concrétiser par ce biais

juste après la pandémie de covid, ce serait beaucoup moins le cas actuellement. « *Il y a toujours quelqu'un qui vient visiter physiquement* », renchérit Laurent Locchi. Au sein de l'agence dirigée par Florian Valeri, on n'utilise délibérément pas les visites virtuelles pour plusieurs raisons. « *Compte tenu de l'investissement financier conséquent lors de l'achat d'un appartement, une visite virtuelle n'est pas suffisante pour inciter un client à passer à l'action. D'autre part, notre rôle est de mettre en avant sous ses meilleurs angles un bien immobilier avec des images choisies pertinemment et ce afin de susciter l'intérêt de potentiels acquéreurs et d'engager une discussion* », argumente l'agent immobilier. Celui-ci craint que des appréhensions naissent de ces pré-visites sans que le potentiel client n'en informe l'agent immobilier qui pourrait alors le rassurer ou lui apporter des informations complémentaires. « *Par conséquent, on peut passer à côté d'une relation avec un prospect qui aurait pu déboucher sur la conclusion de cette affaire ou d'une autre.* » En revanche, une fois le contact établi avec le prospect, le directeur de Valeri Agency n'a rien contre l'envoi d'une vidéo du bien immobilier ou bien encore d'un appel vidéo en direct du logement. « *Cela a permis d'inciter le prospect à se déplacer en personne depuis l'étranger pour le visiter. Et il est arrivé que cela débouche en effet, sur une vente* », observe l'homme. Pour autant, Florian Valeri est tout à fait conscient du potentiel de ce nouvel outil numérique. « *Les visites virtuelles ont néanmoins un sens plus utile pour des locations saisonnières notamment. Elles permettent aux clients de se projeter dans une villa ou un appartement qu'ils s'approprient à louer souvent loin de chez eux et sans pouvoir se déplacer pour confirmer leur intérêt* », conclut-il. **A.-S.F. ET S.B.**



UBALDUCCI & CERASUOLO

Associés



ASSURANCES



**TOUJOURS À VOS CÔTÉS**  
*ALWAYS BY YOUR SIDE*

26 bis Bd Princesse Charlotte  
98000 MONACO  
Tél: 93 30 61 35  
[www.agence.mma.fr/montecarlo](http://www.agence.mma.fr/montecarlo)

# « La remontée brutale des taux d'intérêt en 2022 a nécessité une réaction rapide de l'AMAF et du gouvernement »

**Financement** — Mathieu Ferragut, directeur général de CFM Indosuez, et Magali Dumoitier, directeur gestion de fortune, nous livrent leur analyse sur le crédit immobilier en Principauté et sur le profil des emprunteurs. Ils évoquent également les financements “verts” proposés par le CFM Indosuez dans le secteur immobilier.

## Quels sont les critères d'obtention d'un crédit immobilier en Principauté ?

A Monaco, le crédit immobilier prend en compte des critères plus larges que le simple contrat de travail. Le dossier de l'emprunteur doit refléter la vision globale de son patrimoine, l'origine de sa fortune, ainsi que la volonté de développer une véritable relation de confiance avec notre maison.

## Les taux d'intérêt des crédits à Monaco ont-ils subi la même inflation au cours de l'année 2022 que les taux d'intérêt français ?

Les taux d'intérêt des crédits à Monaco, comme partout dans le monde, intègrent l'augmentation réalisée par les différentes banques centrales de leurs indices de référence. Il n'y a pas de particularisme monégasque.

## Les banques monégasques sont-elles soumises à un taux d'usure ? Et si oui, la remontée rapide des taux d'intérêt a-t-elle eu le même impact négatif qu'en France sur le marché du crédit à Monaco ?

En Principauté, la loi définit un taux d'usure. La remontée brutale des taux d'intérêt en 2022 a nécessité une réaction rapide de l'AMAF et du gouvernement afin d'éviter des situations de blocage. La publication du taux de référence est ainsi passée d'une fréquence annuelle à une fréquence adaptée aux conditions de marché.

## Quel est le profil des personnes qui empruntent en Principauté ?

Nos clients ont des profils très variés. Ce sont de plus en plus souvent des personnes en activité dans leur pays d'origine ou à Monaco. Ils souhaitent lier la qualité et la sécurité de leur cadre de vie avec la réalisation d'un investissement. Investir dans l'immobilier en Principauté constitue à leurs yeux un véritable acte de gestion permettant de faire fructifier leur patrimoine pour les générations futures

## Pourquoi les acquéreurs d'un bien en Principauté, qui ont a priori une très large surface financière, recourent-ils à un crédit immobilier ? Est-ce dans une stratégie d'investissement pour ne pas immobiliser des fonds dans le foncier ?

En effet, c'est une stratégie d'investissement pour cette typologie d'acquéreurs. Ces derniers arbitrent le plus souvent l'utilisation de leurs fonds propres après avoir comparé la rentabilité des investissements mobiliers qu'ils ont par ailleurs avec le coût du crédit.

## Les crédits immobiliers effectués à Monaco sont-ils davantage orientés pour de la résidence principale ou de l'investissement locatif ?

Aujourd'hui, il est certain que l'attrait de la Principauté draine essentiellement des acquéreurs à la recherche d'une résidence principale ou secondaire.



© Photo exFresso



© Photo exFresso

**PROMOTION IMMOBILIÈRE** — « Depuis une vingtaine d'années, CFM Indosuez se positionne comme un acteur majeur du financement des promotions immobilières. Notre maison a notamment permis l'édification de plusieurs immeubles totémiques qui ont modifié notablement le paysage de la Principauté. »

« A Monaco, le crédit immobilier prend en compte des critères plus larges que le simple contrat de travail. Le dossier de l'emprunteur doit refléter la vision globale de son patrimoine, l'origine de sa fortune, ainsi que la volonté de développer une véritable relation de confiance avec notre maison »

**Quelles sont vos obligations en matière de lutte contre le blanchiment ?**

CFM Indosuez a mis la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme au cœur de sa stratégie de développement depuis de nombreuses années. Nous respectons bien évidemment toutes les réglementations et nous considérons qu'elles constituent un atout et une sécurité à la fois pour nos clients et pour la place financière monégasque. Nos obligations commencent dès l'ouverture du compte, et se poursuivent tout au long de la relation clientèle, que ce soit directement pour le titulaire du compte ou ses contreparties.

**CFM Indosuez est un acteur important du financement de la promotion immobilière en Principauté lorsque celles-ci ont besoin d'un financement. Pouvez-vous nous indiquer de quels types d'opérations il s'agit ? De quelle nature sont-elles ?**

Depuis une vingtaine d'années, CFM Indosuez se positionne effectivement comme un acteur majeur du financement des

**« Le travail est créateur de richesse »**  
 UNE CAMPAGNE DE  
 COMMUNICATION POUR LES  
 RÉSIDENTS ANGLOPHONES

**C**FM Indosuez a décidé de mieux se faire connaître à Monaco auprès des résidents anglophones. Cette banque franco-monégasque a récemment lancé une campagne de communication. Objectifs : « *Faire connaître la marque, réaffirmer notre image, et cibler une clientèle qui ne nous connaît pas naturellement* », énumère Mathieu Ferragut, le directeur général. Ainsi, cette banque sera présente de façon durable avec un message : “Work creates wealth”. Comprendre : “Le travail est créateur de richesse.” « *Nous avons fait constat que nos clients et leurs familles ont fait leur fortune en travaillant intensément. C’est une valeur très importante à nos yeux* », souligne le directeur général, tout en rappelant qu’un tiers de la clientèle de CFM Indosuez est anglophone. Cette banque privée, d’investissement et de financement – qui compte au total 400 salariés, tous présents en Principauté – souhaite également mieux faire connaître son expertise internationale et son ancrage très fort en Principauté. « *Le Crédit Foncier de Monaco a été fondé en 1922. Elle est la première banque entièrement créée par des Monégasques, rappelle encore Mathieu Ferragut. Aujourd’hui, 30 % du capital est toujours détenu essentiellement par des grandes familles monégasques* » actionnaires depuis l’origine. « *Nous avons toujours aujourd’hui comme actionnaires les arrière-petits-enfants des fondateurs, aux côtés de notre actionnaire majoritaire, le 10<sup>ème</sup> plus grand groupe bancaire mondial* <sup>(1)</sup>, *Crédit Agricole.* » Autres spécificités : CFM Indosuez est la seule institution bancaire ayant un capital partiellement monégasque, toutes les autres banques de la place étant 100 % étrangères. La Société des Bains de Mer et CFM Indosuez sont également les deux seules entreprises en Principauté cotées en bourse. A noter enfin que la salle des marchés, présente sur le site du square Gastaud, compte plus d’une vingtaine d’opérateurs. « *Il s’agit de la plus grande salle de marché en Principauté, avec un accès direct* », conclut Mathieu Ferragut. **S.B.**

(1) Source: The Banker, 2022.

promotions immobilières. Notre maison a notamment permis l’édification de plusieurs immeubles totémiques qui ont modifié notablement le paysage de la Principauté. Ce positionnement de CFM Indosuez, rejoint notre objectif d’être un acteur de référence dans l’accompagnement de la transition énergétique et environnementale. « *Work creates wealth* » <sup>(1)</sup>, notre devise que nous avons partagé à travers une campagne de publicité, ne concerne ainsi pas uniquement la richesse financière mais également la richesse de notre environnement, que nous travaillons à protéger. C’est pourquoi, nous nous associons également aux restructurations globales d’immeubles existants, afin de les ancrer dans le XXI<sup>ème</sup> siècle, tant en termes de design qu’en termes de durabilité et de préservation de l’environnement.

**La dépense énergétique dans les bâtiments constitue l’un des trois secteurs les plus émetteurs de gaz à effet de serre à Monaco. La contribution du secteur immobilier sera donc essentielle dans l’atteinte des objectifs de la Principauté en termes de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre. Quels sont vos engagements dans ce domaine, en tant que financeur de l’immobilier ? Comment déclinez-vous ces engagements dans vos financements des activités immobilières, qu’ils concernent la promotion, la rénovation et les acquisitions ?**

Notre volonté inscrite dans notre plan à moyen terme est de devenir un acteur de référence dans l’accompagnement de la transition énergétique et environnementale. Dans ce contexte, il nous paraît essentiel de nous associer aux objectifs de la Principauté, qui sont, nous le rappelons, de réduire de 55 % les émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030, et d’atteindre la neutralité carbone en 2050. Pour cela, nous estimons que nous pouvons agir pour ce qui concerne l’immobilier en Principauté selon deux axes : Comment inciter nos clients à construire de nouveaux immeubles qui intègrent ces objectifs de durabilité et de sobriété énergétique ? Comment associer à notre démarche l’acquéreur d’un bien immobilier existant, pour l’amener à réaliser une éco-rénovation ? Ainsi, sous l’impulsion de la Mission pour la Transition Énergétique (MTE), nous avons décidé de nous associer au label environnemental BD2M <sup>(2)</sup>, dans le cadre de l’octroi de nos financements en matière de promotion immobilière et de restructuration collective. De même, pour les financements immobiliers des investisseurs individuels, nous avons créé un bilan de performance environnementale avec deux cabinets d’expertise validés par la MTE que sont APAVE Monaco et ACUNA. Ce bilan permet d’établir un état des lieux autour de quatre domaines : les matériaux, l’eau, l’énergie et « confort et santé ». Réalisé pour le client lors de l’acquisition, le bilan lui apporte les recommandations nécessaires pour atteindre les objectifs de la Principauté en matière de transition énergétique. Cette démarche, unique à ce jour à Monaco, est le fruit d’un travail collaboratif avec des experts et également la MTE. Elle reflète la volonté de CFM Indosuez d’être innovant et engagé dans la transition environnementale.

« Les taux d'intérêt des crédits à Monaco, comme partout dans le monde, intègrent l'augmentation réalisée par les différentes banques centrales de leurs indices de référence. Il n'y a pas de particularisme monégasque »

**Qu'en est-il des financements « verts » proposés par CFM Indosuez dans le secteur immobilier? Quels sont les critères environnementaux établis par votre banque ?**

Dans le cadre du financement de la promotion immobilière ou de la rénovation collective, nous sommes amenés à proposer plusieurs gradations de financements « *intégrant des critères environnementaux* », en fonction des objectifs que nos clients sont prêts à relever. L'obtention du label BD2M est désormais un critère indispensable pour tous les crédits affectés à la construction immobilière. Plus encore, CFM Indosuez s'as-

socie aux promoteurs qui acceptent des objectifs ambitieux en matière de transition énergétique et de préservation de l'environnement, et bonifie les conditions financières associées à ce type d'opérations. Il est même possible de concevoir que le bonus financier soit affecté à des causes environnementales au choix du promoteur, créant ainsi un cercle vertueux.

**Propos recueillis par Sabrina Bonarrigo**

(1) Le travail est créateur de richesse.

(2) BD2M: Bâtiments Durables Méditerranéens de Monaco.

La Société Monégasque de Transport  
prend soin de ce que vous avez de plus cher.



**smt**

# Assurance habitation

## Ce qu'il faut savoir

**Infos pratiques** — Danielle Ubalducci et Marcello Cerasuolo, agents généraux MMA Monte-Carlo <sup>(1)</sup>, nous expliquent quelles sont les obligations en matière d'assurance habitation pour les propriétaires en Principauté.

### Lorsqu'une personne acquiert un logement en Principauté, quelles sont les assurances obligatoires qu'elle devra souscrire ?

Qu'il s'agisse d'une résidence principale ou d'une résidence secondaire, les assurances habitation obligatoires à Monaco sont celles liées aux risques de la responsabilité civile immobilière pour les dommages que l'habitation peut causer à autrui. De plus, lorsqu'il s'agit d'une résidence principale, la garantie responsabilité civile vie privée est également obligatoire pour tous ces occupants. Celle-ci couvre la responsabilité des habitants s'ils causent un dommage à un tiers, même hors de l'habitation.

### Depuis l'année dernière, la législation a-t-elle changé à Monaco pour les propriétaires non-occupants (PNO) ?

Tout à fait. Un propriétaire non-occupant qui loue son appartement doit désormais obligatoirement souscrire une assurance propriétaire/bailleur. Ce n'était pas obligatoire auparavant à Monaco. Désormais ça l'est. Il est donc important que les propriétaires concernés qui ignoraient ce changement législatif fassent la démarche.

### Qu'en est-il des garanties optionnelles ?

Les assurances optionnelles varient selon les compagnies. En ce qui concerne MMA, nous proposons notamment une garantie contre le vol et le vandalisme, une assurance bris de glace, une protection juridique, une couverture contre les dommages électriques du mobilier, mais également les garanties dommages en cas d'événements climatiques, d'assistance, le relogement, l'accompagnement psychologique, et le dépannage des installations de l'habitation voire aussi le remboursement de prêt ou le transfert et garde des enfants et des animaux domestiques.



© Photo Valeria Maselli

**OBLIGATIONS** — « *Qu'il s'agisse d'une résidence principale ou d'une résidence secondaire, les assurances habitation obligatoires à Monaco sont celles liées aux risques de la responsabilité civile immobilière pour les dommages que l'habitation peut causer à autrui.* »

### Le montant de l'assurance à Monaco est-il proportionnel au montant de l'appartement ?

Non, pas du tout. Le montant de la prime dépend principalement du nombre de pièces et de la superficie du bien. Plus l'appartement est grand, plus le prix de l'assurance augmente. De la même manière, un capital mobilier élevé présentera un impact tarifaire. Toutefois, n'oublions pas que le monde de l'assurance est un univers mutualiste toujours sujet aux résultats des années précédentes.



Copyright (c) 2021 A. stockphoto/Shutterstock

**CHANGEMENT** – « *Un propriétaire non-occupant qui loue son appartement doit désormais obligatoirement souscrire une assurance propriétaire/bailleur. Ce n'était pas obligatoire auparavant à Monaco. Désormais ça l'est.* »

« Il y a une soixantaine d'assureurs et de courtiers d'assurance en Principauté. Ce qui est très conséquent pour un petit territoire comme Monaco. D'ailleurs toutes les grandes compagnies y sont représentées »

**Justement, les résidents de la Principauté possèdent souvent des œuvres d'art, du mobilier et des bijoux de très grande valeur qu'ils conservent dans leur appartement. Existe-t-il des assurances spécifiques pour ce type de biens haut de gamme ?**

Absolument ! Le capital mobilier, les bijoux, les objets de valeur sont des éléments garantis dans nos contrats. Toutefois, il existe des biens d'exception qui nécessitent la souscription de contrat sur mesure.

**Quelles sont les assurances obligatoires pour les personnes qui louent un appartement en Principauté ?**

Le socle de base obligatoire est commun à toute assurance, tant aux assurances propriétaires occupants, que locataires. Néanmoins, il est nécessaire de fournir une attestation d'assurance aux propriétaires.

**Le milieu de l'assurance est-il très concurrentiel à Monaco ?**

Oui, il y a une soixantaine d'assureurs et de courtiers d'assurance en Principauté. Ce qui est très conséquent pour un petit territoire comme Monaco. D'ailleurs, toutes les grandes compagnies y sont représentées. Le service au client et la réactivité font la différence dans notre milieu.

**Propos recueillis par Sabrina Bonarrigo**

(1) Cette agence est située au 26 bis boulevard princesse Charlotte. Elle est présente à Monaco depuis 1982.

# « A Beausoleil, il n'y a pas de crise de l'immobilier »

**Autour de Monaco** — Grâce à sa proximité immédiate avec la Principauté de Monaco, la commune de Beausoleil possède toujours un marché de l'immobilier très dynamique. Quels sont les atouts et les points faibles de cette commune ? Est-ce à coup sûr un bon investissement ? Le promoteur Rodrigue Monteiro, président-directeur général de la société Pierre Blanche groupe immobilier, nous répond.

**Comment présenteriez-vous la commune de Beausoleil à des clients qui ne connaîtraient pas cette partie du littoral azuréen ?**

Beausoleil est une commune à taille humaine de la Côte d'Azur, très charmante. Elle a l'énorme atout d'être à proximité immédiate de la Principauté de Monaco, et de pouvoir bénéficier tout près, d'un pôle d'emplois et d'événements énorme ainsi que d'une attractivité internationale. On pourrait résumer cela ainsi : vivre à Beausoleil, c'est habiter en France, mais être devant Singapour... Il y a également une myriade de plages à proximité que le monde nous envie mais aussi de très belles randonnées dont certaines partent d'ailleurs de Beausoleil. Sans oublier la proximité avec les Alpes et les stations de ski.

« Vivre à Beausoleil, c'est habiter en France, mais être devant Singapour... »

**Malgré sa proximité immédiate avec Monaco, la commune de Beausoleil affiche tout de même quelques points faibles. Notamment ses rues très escarpées, sans cesse en montée et en descente, et avec de nombreux escaliers...**

Il est vrai qu'il s'agit d'une commune très escarpée, mais c'est

aussi, à mon sens, un point positif car c'est grâce à cela que des appartements offrent de très belles vues mer... Selon moi, le gros point négatif de Beausoleil est plutôt le parc immobilier qui est assez vieillissant. Bien que de nombreuses constructions neuves soient sorties de terre sur le boulevard Guynemer, le reste de la commune abrite essentiellement des bâtiments datant des années 70. Malheureusement, ce sont souvent des passoires thermiques. On peut également regretter le fait qu'il y ait globalement peu de balcons et de parkings souterrains sur cette commune. Au niveau de l'immobilier, il y aurait donc un gros travail de rénovation à mener pour augmenter l'attractivité de Beausoleil, mais je trouve que la mairie a déjà accompli un gros travail en ce sens depuis 10 ans, avec par exemple la rénovation des halles au marché et le développement des escaliers mécanisés qui a considérablement facilité la vie des habitants.

**Diriez-vous qu'acheter à Beausoleil est à coup sûr un bon investissement ?**

A Beausoleil, il n'y a pas de crise de l'immobilier, et le marché du haut de gamme que je connais bien, a aussi une très belle rentabilité en perspective. Pour deux raisons essentiellement : d'une part, le développement de Monaco ne cesse jamais. C'est donc une valeur sûre en termes d'attractivité. D'autre part, la demande ne cesse de croître alors que l'offre, elle, se tarie. En région PACA par exemple, en une année, les permis de construire autorisés ont connu une baisse de 20 %, notamment en raison du durcissement des règles PLU et du refus de certaines mairies. C'est évidemment dommage pour les promoteurs immobiliers que nous sommes, mais c'est aussi





© Photo L'Observateur de Monaco - Sabrina Bonarri

« Bien que de nombreuses constructions neuves soient sorties de terre sur le boulevard Guynemer, le reste de la commune abrite essentiellement des bâtiments datant des années 70. Malheureusement, ce sont souvent des passoires thermiques. On peut également regretter le fait qu'il y ait globalement peu de balcons et de parkings souterrains sur cette commune »

dommage pour les acheteurs, car plus l'offre est rare, plus les prix augmentent. Une personne qui achète aujourd'hui un appartement à Beausoleil a donc la certitude d'avoir un bien qui prendra de la valeur. De même pour les résidences véritablement haut de gamme, car il y en a peu sur cette commune.

**Justement Pierre Blanche groupe immobilier, dont vous êtes le président directeur-général a acquis un foncier au 29 avenue de Vilaine. Vous êtes actuellement en train de construire un ensemble haut de gamme. Que pouvez-vous nous dire sur ce projet ?**

C'est une résidence intimiste que l'on a baptisée Le 29 Beausoleil. Elle se situe dans le quartier historique des Moneghetti, à seulement 300 mètres de la frontière monégasque, juste au-dessus de la gare de Monaco. Elle contient au total 30 appartements, d'une superficie allant de 60 à 200 m<sup>2</sup>, du 3 au 5 pièces, avec des importantes hauteurs sous plafond de 2,65 mètres. Les travaux ont commencé en début d'année 2023 et s'achèveront à la fin de l'année 2024. Nous avons fait le choix de proposer des prestations haut de gamme avec notamment une piscine sur le toit, de la climatisation réversible cachée dans les faux plafonds et du chauffage au sol dans les salles de bain.



© Photo L'Observateur de Monaco - Sabrina Bonarrigo

**Pierre Blanche est une société familiale basée à Monaco dirigée par Rodrigue Monteiro, président directeur général (fils) et Jorge Monteiro, associé (père).**

« En région PACA, en une année, les permis de construire autorisés ont connu une baisse de 20 %, notamment en raison du durcissement des règles PLU et du refus de certaines mairies. C'est évidemment dommage pour les promoteurs immobiliers que nous sommes, mais c'est aussi dommage pour les acheteurs, car plus l'offre est rare, plus les prix augmentent »

Une quarantaine de places de parking ont été prévues et seront uniquement réservées aux propriétaires des appartements. Au sein de la résidence, nous avons également prévu un très grand local à vélos. Deux vélos électriques seront aussi mis à la disposition des résidents de la copropriété.

#### **Que dire de la vue ?**

Nous offrons une vue à couper le souffle. La majorité des appartements offre une vue sur la mer, sur le Rocher et sur le port Hercule. Certains ont également une vue sur le virage de la Rascasse. Derrière le projet immobilier, l'endroit est également agréable car on y trouve des villas classées monuments historiques. Seuls les appartements situés en rez-de-jardin n'ont pas de vue.

#### **Quels sont les prix à la vente ?**

Les prix s'échelonnent entre 10000 et 15000 euros le m<sup>2</sup> pour les plus beaux appartements.

#### **Combien avez-vous vendu d'appartements à ce stade ?**

En tant que promoteur immobilier, notre cœur de métier est la vente sur plan. En France, cela s'appelle la VEFA : vente en l'état futur d'achèvement. Sur le projet 29 Beausoleil, la quasi-totalité des biens a été vendue. À l'heure actuelle, il nous reste 7 appartements à la vente. Des T3 et des T4. Nous ne ressentons donc absolument pas de crise de l'immobilier.

#### **Quel est le profil de vos acheteurs ?**

Pour une grande part, il s'agit d'étrangers, Européens et Américains essentiellement, qui ont souhaité acquérir une résidence secondaire car ils aiment la Côte d'Azur et la Principauté de Monaco bien évidemment. Nous avons également des investisseurs locatifs, et enfin des salariés ou chefs d'entreprises travaillant à Monaco et très intéressés par la proximité géographique avec la Principauté. Ce sont essentiellement des familles et des retraités.

#### **Pourquoi vous êtes-vous lancé dans la promotion immobilière haut de gamme ?**

J'ai eu l'occasion de beaucoup voyager et je me suis rendu compte qu'à Londres, Lisbonne, Madrid ou même dans des destinations plus lointaines, il y avait beaucoup de promotions immobilières haut de gamme. Or, en France, ce n'est pas le cas. C'est un marché de niche. Avec Pierre Blanche, nous avons donc voulu exporter le luxe et le savoir-faire de la promotion monégasque, en France et en Europe. La société est basée à Monaco mais rayonne donc autour de la Principauté. Au-delà de cette résidence à Beausoleil, nous avons également des projets à Megève, à Porto au Portugal, à Antibes, Saint-Tropez ou encore à Biarritz. Notre axe de développement est tout de même essentiellement situé sur la Côte d'Azur. Nous recherchons d'ailleurs constamment de nouvelles opportunités dans les communes limitrophes.

**Propos recueillis par Sabrina Bonarrigo**



# H O L L O W

CASAMANARA®

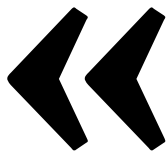
Hardware collection designed by Piero Manara

Manufactured and distributed by The Faubourg Collection - Paris  
[casamanara.com](http://casamanara.com) [Faubourg-collection.com](http://Faubourg-collection.com)

# Roquebrune-Cap-Martin

## Un marché un peu ralenti mais toujours très attractif

**Autour de Monaco** — C'est l'une des 10 communes les plus chères de France avec des biens pouvant se vendre pour les moins chers à partir de 4 000 euros le m<sup>2</sup> dans le centre-ville et jusqu'à 14 000 euros le m<sup>2</sup> sur le luxueux Cap Martin. Océane Nadalle, de l'agence Olmeta Immobilier, nous aide à décrypter ce marché.



Actuellement, on peut parler d'un marché à deux vitesses. » Océane Nadalle travaille pour l'agence roquebrunoise Olmeta Immobilier. Elle sillonne la petite commune de 13 000 habitants, frontalière de la Principauté, à la recherche de biens de toutes les tailles et pour tous les budgets. Nous sommes habituellement sur un marché tendu dans une commune attractive. Un marché qui attire aussi bien des locaux à la recherche de leur résidence principale et avec un budget resserré, que des étrangers en quête d'un logement dans cette station balnéaire prisée. « Le marché résidentiel est actuellement plus compliqué car l'accès aux logements, via un prêt, est délicat. Cependant, je ne note pas pour l'instant de baisse de prix au mètre carré. Et si l'on est au bon prix de vente, le bien trouve toujours preneur », certifie la jeune femme. Pour l'autre segment de clientèle aisée, la question financière est moins un frein. Aux yeux de cette professionnelle, le marché redevient cohérent et correspond à une réalité. « Après le covid, on a pu voir des biens surcotés avec des prix gonflés. Les transactions qui ont eu lieu correspondaient un peu à un immobilier spéculatif. »

### Clientèle internationale aisée

Au niveau des tarifs de vente, ils atteignent les 4 000 à 5 000 euros du m<sup>2</sup> dans le centre-ville à Carnolès, de 8 000 à 12 000 euros le m<sup>2</sup> dans le quartier prisé du Hameau, et jusqu'à 13 000 à 14 000 euros le m<sup>2</sup> sur le Cap Martin. Du côté du bord de mer, il faut enfin compter entre 6 000 et 10 000 euros le m<sup>2</sup>. Des prix qui surprennent parfois les acquéreurs — notamment parisiens — pensant débarquer avec un très bon budget et qui se retrouvent à des tarifs similaires à ceux pratiqués dans la capitale française. « Nous sommes dans le Top 10 des communes les plus chères de France. Cependant, je constate que même dans cette période économique incertaine, la pierre reste une vraie



Océane Nadalle de l'agence roquebrunoise Olmeta Immobilier.

valeur refuge. Je trouve les demandes plus rationnelles. Sur le plan immobilier, Roquebrune-Cap-Martin demeure une commune dynamique », observe Océane Nadalle. La clientèle internationale est aussi bien européenne (allemande, britannique, italienne) qu'internationale avec des Américains et des Russes. La commune bénéficie enfin du rayonnement de la Principauté.



Copyright (c) 2017 M. Ilie/Shutterstock

**TARIFS** — Aux yeux de cette professionnelle, le marché redevient cohérent et correspond à une réalité. « Après le Covid, on a pu voir des biens surcotés avec des prix gonflés. Les transactions qui ont eu lieu correspondaient un peu à un immobilier spéculatif. »

Au niveau des tarifs de vente, ils atteignent les 4 000 à 5 000 euros du m<sup>2</sup> dans le centre-ville à Carnolès, de 8 000 à 12 000 euros le m<sup>2</sup> dans le quartier prisé du Hameau, et jusqu'à 13 000 à 14 000 euros le m<sup>2</sup> sur le Cap Martin. Du côté du bord de mer, il faut enfin compter entre 6 000 et 10 000 euros le m<sup>2</sup>



Copyright (C) 2021 Images01/Shutterstock

Le business des parkings tourne à plein régime sans discontinuité. Pour un box fermé, il faut compter 40 000 euros alors que pour une place ouverte, il faut miser sur des prix s'échelonnant entre 25 000 et 30 000 euros.

*« Tout part très vite, il n'y aucun temps d'attente »*

#### Le Hameau et le bord de mer très prisés

Bien que des logements soient demandés par les clients partout, c'est le quartier du Hameau qui tire à ce jour son épingle du jeu. Plusieurs promotions immobilières y sont en cours, trouvant facilement preneurs. Il faut dire que les arguments de cet espace résidentiel et calme sur les hauteurs de Roquebrune ont de quoi convaincre. On y trouve de très belles villas avec piscine et des résidences neuves. Un trois-pièces de 67 m<sup>2</sup> neuf et meublé avec piscine s'y est récemment vendu pour la somme de 655 000 euros,

soit 9 000 euros le m<sup>2</sup>. Sur le bord de mer, la résidence Bellevue, un ensemble d'immeubles de standing, est également assez prisée. Sur le célèbre Cap Martin, inutile de dire que les biens ne sont pas accessibles à toutes les bourses. *« Ce sont des prix de vente élevés, déconnectés de la réalité de la vie des locaux »*, résume Océane Nadalle. Les villas qui jouxtent l'avenue Winston Churchill n'ont jamais de mal pour autant à trouver preneur.

#### Pénurie sur le marché de la location

Mais outre la multiplication d'agents mandataires entrant en concurrence avec les agences immobilières installées sur la commune, c'est le nombre en cours de promotions immobilières — 13 au total — qui questionne notre professionnelle. Surtout lorsqu'elle fait un parallèle avec le manque d'infrastructures comme des crèches ou des écoles sur la commune. *« Il manque des choses pour les jeunes enfants. Cela pourrait être un plus d'être mieux doté »*, explique la jeune femme. Parmi les points positifs, non négligeables sur la Côte d'Azur, Océane Nadalle note une ville bien dotée en stationnement. Le business des parkings y tourne à plein régime sans discontinuité. Pour un box fermé, il faut compter 40 000 euros alors que pour une place ouverte, il faut miser sur des prix s'échelonnant entre 25 000 et 30 000 euros. *« Tout part très vite, il n'y aucun temps d'attente »*, indique l'agent immobilier. Enfin, d'un point de vue locatif, le marché est beaucoup plus contraint avec une pénurie de biens actuellement disponibles. Aujourd'hui, il faut compter sur des prix de 1 000 à 1 200 euros pour un T2 et de 1 800 à 2 000 euros pour un T3. *« Peu de choses sortent, la situation est très tendue et les prix explosent »*, conclut Océane Nadalle.

**Anne-Sophie Fontanet**

FIN DU RÉSEAU TÉLÉCOM CUIVRE

# À MONACO LA PRISE T C'EST TERMINÉ



Tous vos appareils doivent être connectés  
à la fibre pour éviter les coupures



Internet



Téléphone



Découvrez si vous êtes concerné  
en flashant ici ou en appelant  
Monaco Telecom au 99 66 33 00



Gouvernement Princier  
PRINCIPAUTÉ DE MONACO



# Alpes-Maritimes

## Une contraction notable du marché immobilier

**Dans le 06** — Avec des taux d'emprunt qui ne cessent de grimper et des prix de vente toujours élevés, il devient plus compliqué d'acheter et de vendre dans les Alpes-Maritimes. Un état de fait qui a une conséquence directe aussi sur le marché de la location quasiment à l'arrêt.

**M**onaco a beau être imbriqué dans le territoire des Alpes-Maritimes, on ne peut pas dire que l'état actuel de son marché immobilier ait quelque chose à voir avec ce qui se passe de l'autre côté de ses frontières. Après une euphorie presque exacerbée suite au covid — les experts parlant dorénavant d'offre spéculative — le soufflé retombe quelque peu dans les Alpes-Maritimes. Selon l'étude de Century 21 France, entre le premier semestre 2022 et le premier semestre 2023, les transactions immobilières sont en recul sur la Côte d'Azur : -19,5 % pour les maisons et - 17,7 % pour les appartements. Pas d'inquiétude toutefois pour les ventes de résidences secondaires et de luxe. Autre constat : le nombre de défaillances d'agences immobilières au deuxième semestre a explosé de + 104 %. Comment expliquer alors cette contraction notable du marché immobilier dans le 06 ? La problématique est la même qu'au niveau national : des taux d'emprunt qui ont largement augmenté passant de 1 % il y a encore un an et demi à presque 4 % en septembre 2023. La conséquence pour les potentiels acquéreurs : des conditions d'octroi de prêt plus difficiles, sauf en cas d'apport personnel conséquent. Il faudrait désormais à peu près 35 % d'apport personnel — contre 10 à

20 % il y a seulement quelques mois — pour que l'emprunt soit validé par les banques. Pas d'acheteurs et donc bien plus de vendeurs dans l'expectative. Avec une contrainte supplémentaire dans les Alpes-Maritimes puisque les prix de mise en vente demeurent très élevés et que les vendeurs ne semblent pas prêts pour l'instant à y renoncer. Les prix auraient même eu tendance à augmenter sur la Côte d'Azur de 5 à 7 % en moyenne. A Nice, par exemple, le prix moyen de vente au m<sup>2</sup> en août 2023 était de 5 738 euros, en hausse de 5,6 % par rapport à l'an passé.

### **30 à 60 jours de plus pour vendre au bon prix**

Résultat : le marché est au ralenti. Même avec un bien jugé "au prix", les délais de vente se rallongent de 30 à 60 jours supplémentaires. A la même époque l'an dernier, certains ne restaient même pas une semaine sur le marché... Ce sont les primo-accédants qui sont le plus violemment touchés par cet état de fait. Nombre d'entre eux reportent leur projet d'achat ou visent un bien moins grand que prévu. *« En revanche, le marché de la résidence secondaire, celui de la résidence principale pour retraités ou celui des télétravailleurs au pouvoir d'achat supérieur conséquent ne souffre pas pour la simple et bonne raison que la Côte d'Azur jouit d'une attractivité toujours plus nourrie »*,





Copyright (c) 2020 saiko3p/Shutterstock

**ATTRACTIVITÉ** — « *En revanche, le marché de la résidence secondaire, celui de la résidence principale pour retraités ou celui des télétravailleurs au pouvoir d'achat supérieur conséquent, ne souffre pas, pour la simple et bonne raison que la Côte d'Azur jouit d'une attractivité toujours plus nourrie.* »

Ce marché au ralenti est aussi une réalité bien au-delà des Alpes-Maritimes. En France, certaines grandes villes pâtissent beaucoup plus lourdement de ce retournement. Ce qui fait encore dire aux experts locaux que « *la Côte d'Azur s'en sort plutôt bien* »

explique Cyril Messika, président de l'Observatoire immobilier d'habitat Côte d'Azur, dans les colonnes de *Nice-Matin*.

### **Marché de la location à l'arrêt**

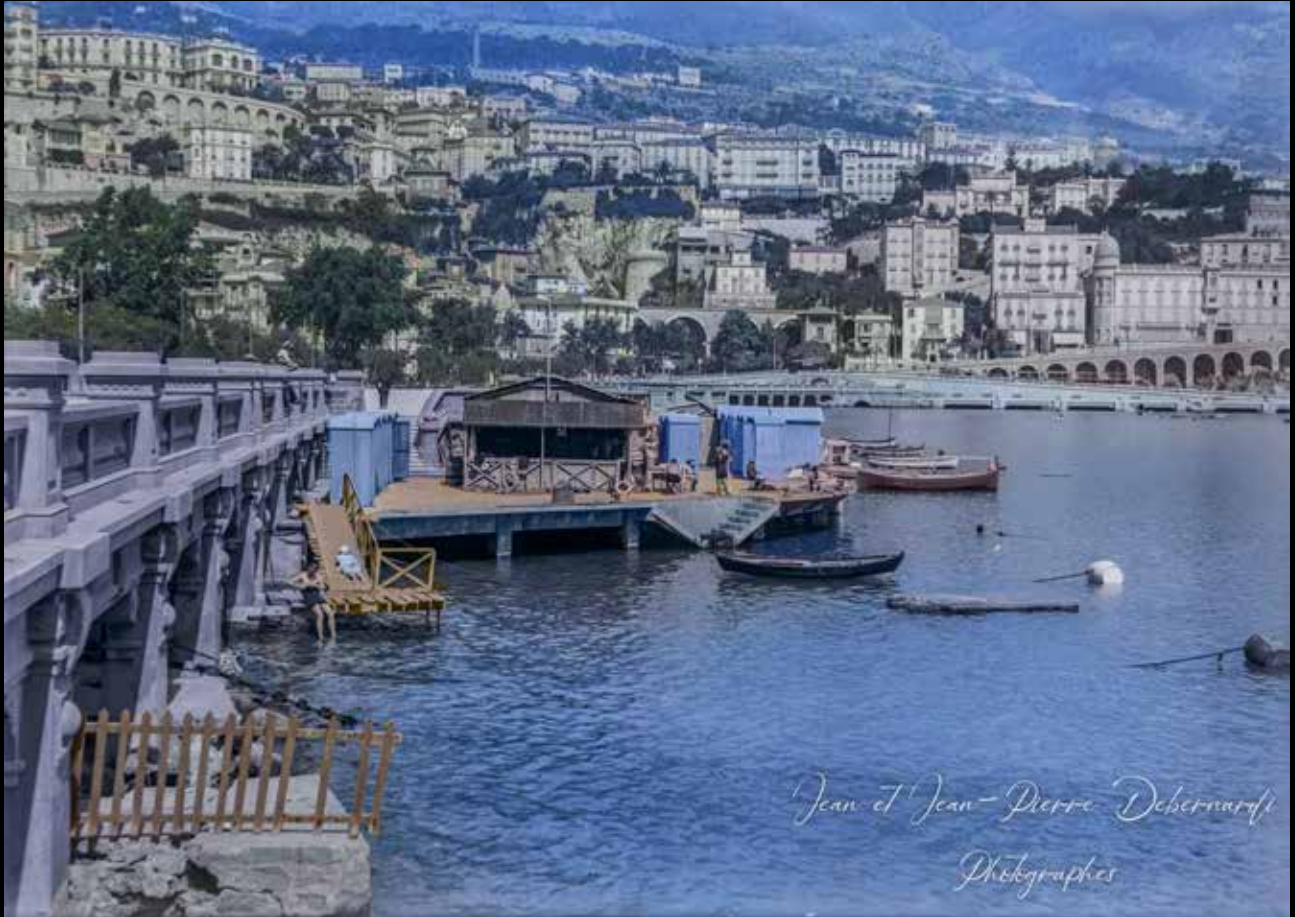
Si pour certains experts, la situation risque d'être encore tendue jusqu'à l'été prochain, rien n'est encore perdu pour les acheteurs et les vendeurs. Les taux de prêt élevés n'empêchent pas les projets de se réaliser. Tout se vend quand c'est au prix. Une marotte immobilière qui prend tout son sens en cette période de forte inflation et de contexte international incertain. Cependant, un marché de la vente au ralenti a un impact direct et très fort sur le marché locatif qui peine à renouveler son stock et qui fait donc exploser le prix des locations. Pour Cyril Messika, le salut ne pourra venir que d'une fiscalité plus favorable aux bailleurs afin de les inciter à louer à l'année et non via des plateformes de locations saisonnières. Mais aussi d'une plus forte protection législative des propriétaires contre les squatteurs. Ce marché au ralenti est aussi une réalité bien au-delà des Alpes-Maritimes. En France, certaines grandes villes pâtissent beaucoup plus lourdement de ce retournement. Ce qui fait encore dire aux experts locaux que « *la Côte d'Azur s'en sort plutôt bien* ».

**Anne-Sophie Fontanet**

# Monaco d'autrefois



**Portfolio** — C'est un plongeon à la fois inédit et artistique dans le Monaco d'antan que nous offre Jean-Pierre Debernardi, photographe monégasque, également reporter bénévole pour le diocèse de Monaco. Durant trois ans, ce passionné a accompli un travail qu'il qualifie lui-même de « *titanesque* ». Il a scanné, restauré et colorisé les photos en noir et blanc prises au début du 20<sup>ème</sup> siècle par son grand-père Jean, photographe professionnel. L'homme a légué à ses descendants des centaines de plaques photographiques en verre qui ne demandaient qu'à être exploitées. S'agissant de la restauration, ce sont les techniques les plus avancées qui ont été utilisées avec des logiciels d'intelligence artificielle qui ont permis d'améliorer les clichés. Une fois la restauration en noir et blanc achevée, la partie colorisation a pu commencer. « *Je n'ai jamais voulu faire un travail d'historien, mais un travail artistique, à quatre mains avec mon grand-père, nous indique-t-il. Je n'ai pas cherché non plus à imiter les couleurs des paysages que je pouvais voir de ma fenêtre, même si je ne m'en suis pas trop éloigné. Pas de couleurs fades, pas de couleurs pastel, pas de couleurs vives, pas d'imitation de la réalité mais mes couleurs. Celles que je trouvais harmonieuses et douces* ». Le travail de Jean-Pierre Debernardi a été exposé à l'espace Léo Ferré du 30 septembre au 6 octobre. Un livre baptisé *Monaco d'autrefois* est également en vente. Un ouvrage tiré à 1 500 exemplaires.



*Jean et Jean-Pierre Debernardi*  
*Photographes*











*Jean et Jean-Pierre Debernardis*  
*Photographes*









# Dîners étoilés

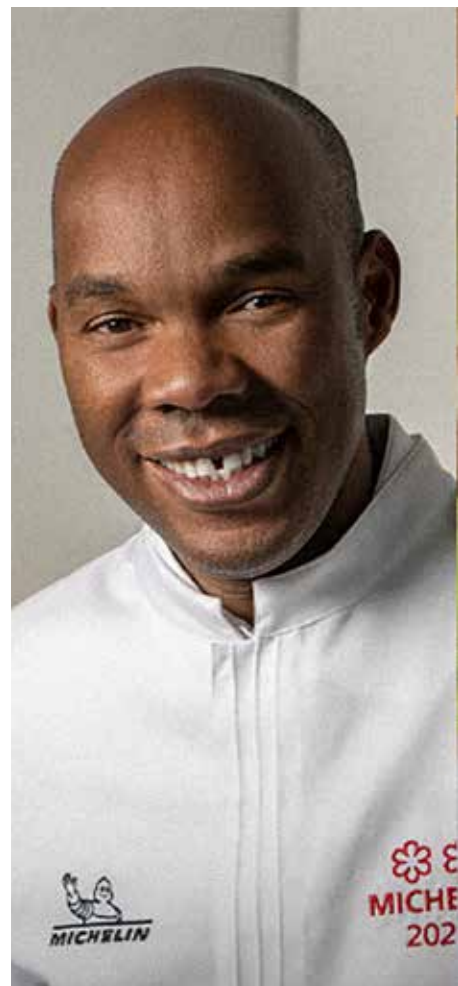
**Instant gourmand** — C'est déjà la troisième édition du festival des étoilés du 29 septembre au 11 novembre 2023 dont le concept repose sur des dîners à quatre mains entre chefs étoilés de la Principauté et d'ailleurs. Des menus élaborés pour lesquels il faudra déboursier entre 450 et 900 euros par personne.

**L**e concept ayant séduit les gastronomes, il est à nouveau renouvelé par le resort Société des Bains de Mer. Les chefs étoilés Marcel Ravin, Dominique Lory, Emmanuel Pilon et Yannick Alléno organisent des dîners à 4 mains, « *invitant des chefs de renommée internationale à se joindre à eux pour partager leur talent* ». Des chefs doublement et triplement étoilés de France, de Singapour, du Royaume Uni, et de Suisse qui viendront apporter une touche de nouveautés et de fraîcheur à la destination Monaco. Après des dîners concoctés par Marcel Ravin fin septembre, place ensuite les 13 et 14 octobre au Grill à l'Hôtel de Paris Monte-Carlo pour un dîner pensé et réalisé par Dominique Lory et le chef anglais Jason Atherton.

## Gala de clôture le 11 novembre

Toujours à l'Hôtel de Paris, Emmanuel Pilon sera l'hôte au Louis XV-Alain Ducasse les 27 et 28 octobre du chef Amaury Bouhours du palace parisien Le Meurice. Enfin, c'est le chef Yannick Alléno qui accueillera le 3 novembre au Pavillon Monte-Carlo de l'Hôtel Hermitage le chef suisse triplement étoilé Sven Wassmer. La clôture de ces rencontres se fera à travers le désormais traditionnel gala qui se déroulera cette année le 11 novembre 2023, salle Empire à l'Hôtel de Paris, en présence de tous les chefs étoilés du groupe Monte-Carlo SBM « *pour un dîner à la lumière de leurs 7 étoiles* ».

**Anne-Sophie Fontanet**



La clôture de ces rencontres se fera à travers le désormais traditionnel gala qui se déroulera cette année le 11 novembre 2023, salle Empire à l'Hôtel de Paris, en présence de tous les chefs étoilés du groupe Monte-Carlo SBM « *pour un dîner à la lumière de leurs 7 étoiles* »



© Photo DR

## Édition 2023

### LE PROGRAMME

#### 13 & 14 octobre

Tarif: 450 € par personne, incluant une coupe de Champagne

13 octobre – dîner au Grill, Hôtel de Paris Monte-Carlo

14 octobre – dîner au Grill, Hôtel de Paris Monte-Carlo

Dominique Lory accueille le Chef Jason Atherton,

restaurant Pollen Street Social\*, Londres

+377 98 06 88 88 / legrill@sbm.mc

#### 27 & 28 octobre

Tarif: 900 € par personne avec accord

mets & Champagne Dom Pérignon

Dîners au Louis XV-Alain Ducasse à l'Hôtel de Paris

En présence d'Alain Ducasse, et orchestrés par les Chefs

Emmanuel Pilon, Louis XV-Alain Ducasse\*\*\*, Monaco et

Amaury Bouhours, restaurant Le Meurice Alain Ducasse\*\*,

Paris. +377 98 06 88 64 & - adhp@sbm.mc

#### 3 novembre

Tarif: 650 € par personne accord mets & vins

Dîner au Pavillon Monte-Carlo

à l'Hôtel Hermitage Monte-Carlo

Yannick Alléno accueille le Chef Sven Wassmer, restaurant

Memories\*\*\*, Grand Resort Bad Ragaz en Suisse

+377 98 06 98 98 - restaurantalleno@sbm.mc

#### 11 novembre

Prix: 850 €

Gala du Festival des Étoilés Monte-Carlo,

Salle Empire à l'Hôtel de Paris Monte-Carlo

+377 98 06 36 36

# LE TRENCH: UN INDISPENSABLE MODE

Élegant et intemporel, le trench est la pièce par excellence à avoir dans son dressing.  
Découvrez les modèles coups de cœur de *L'Observateur de Monaco*.



1. Boucles d'oreilles, Charlotte Chesnais (375 euros) 2. Trench-coat, Loro Piana (3 100 euros) 3. Chemise, Reformation (242 euros)  
4. Sac Jamie, Saint Laurent (2600 euros) 5. Pantalon, Dorothee Schumacher (480 euros) 6. Baskets, adidas (265 euros) 7. Boucles d'oreilles, Tom Wood (201 euros) 8. Trench-coat, Comme des Garçons (1745 euros) 9. Lunettes de soleil, Off-White (250 euros) 10. Chemise, Vince (356 euros) 11. Petit sac à main, Karl Lagerfeld (459 euros) 12. Jupe, Noir Kei Ninomiya (989 euros).



13. Mocassins, Marni (850 euros) 14. Créoles, Miu Miu (480 euros) 15. Trench-coat, Theory (760 euros) 16. Haut, Marine Serre (190 euros) 17. Sac, Jacquemus (1 010 euros) 18. Robe, Alexander McQueen (1 790 euros) 19. Escarpins, Jimmy Choo (650 euros) 20. Lunettes de vue, Gentle Monster (220 euros) 21. Trench-coat, Loewe (1 600 euros) 22. T-shirt, Jil Sander (340 euros) 23. Boucles d'oreilles, Tasaki (2 920 euros) 24. Sac, JW Anderson (950 euros) 25. Pantalon, Jejia (438 euros) 26. Escarpins, Chie Mihara (321 euros).



Huile lèvres (28 euros)



SUNDAY RILEY

Huile de nuit au rétinol (37,42 euros)

# LES HUILES À ADOPTER D'URGENCE

Retrouvez la sélection de *L'Observateur de Monaco* de huiles pour tous les besoins.



Cleansing oil - capsules (70 euros)

EVE LOM



111SKIN



Huile corps (90 euros)





Image by freepik

NUXE



Sérum anti-âge (48 euros)

HEROME



Huile nourrissante pour ongles (17 euros)

RENE FURTERER



Soin cuir chevelu avant-shampooing aux huiles essentielles bio (39,90 euros)

Image by freepik



# Déco Déco



**Laskasas**  
(1431,80 euros)

*Poufs design à adopter dès maintenant*



**Kave Home**  
(75,50 euros)



**Duistt**  
(2645,10 euros)



**Kave Home**  
(87,50 euros)



**Normann Copenhagen**  
(743 euros)



credit photo - Spacejoy sur Unsplash



**Popus Editions**  
(1 284 euros)



**Liang & Emil**  
(470,38 euros)



**Eichholtz**  
(1 397,30 euros)



**Lelièvre Paris**  
(2420 euros)



**Liang & Emil**  
(470,38 euros)



**Arteriors**  
(2415,09 euros)

# Déco Déco



Console Orthogonio  
marbre Blanc Carrara  
**(900 euros)**  
Dilectus Design Studio

## Idées déco pour toutes *les formes de table*



Laskasas  
**(4774,51 euros)**



Moroso  
**(900 euros)**



**Aytm**  
(599 euros)



**Zeus**  
(966 euros)



**Dilectus Design Studio**  
(840 euros)



**Serax**  
(999,70 euros)



**Dilectus Design Studio**  
(816 euros)



**Eichholtz**  
(2352,74 euros)



**Dilectus Design Studio**  
(480 euros)



**Alessi**  
(295 euros)



# Le climat à Monaco **Septembre 2023**



Mois de septembre le **+ CHAUD** depuis 2018



Température la plus chaude **30,3°C**  
Le 4 septembre



Température la plus froide **15,2°C**  
Le 23 septembre



**6 JOURS** PLUVIEUX



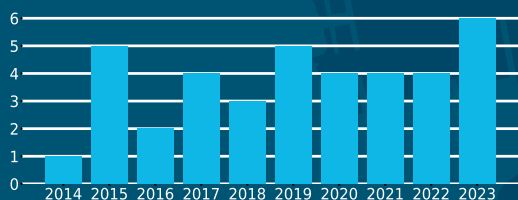
**44 MM** PRÉCIPITATIONS  
(moyenne : 73mm)



**+38 HEURES** ENSOLEILLEMENT  
par rapport à la moyenne



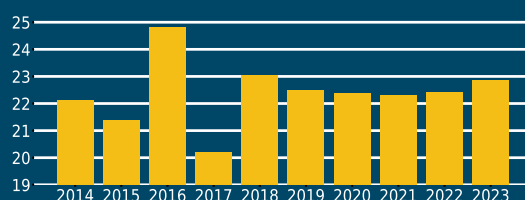
JOURS DE PLUIE



## HISTORIQUE

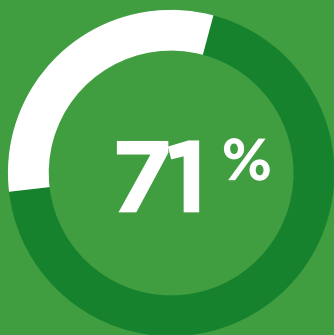


TEMPÉRATURES



“ Un mois de septembre chaud et ensoleillé, avec des températures 3° plus élevées que les moyennes saisonnières lors des 10 premiers jours !

Les précipitations ont été assez faibles et le déficit hydrique reste à un niveau élevé depuis le début de l'année, à 55%. ”



Électricité d'origine **VERTE GARANTIE**



**+3000Mwh**

IMPACT DE LA MÉTÉO SUR LA CONSOMMATION DE CLIMATISATION

écart équivalent à la consommation annuelle de 600 logements

# PIERRE BLANCHE

M O N A C O

PROGRAMME NEUF

## RÉSIDENCE 29 BEAUSOLEIL

LE RAFFINEMENT, LE LUXE ET LE CONFORT AU COEUR D'UN QUARTIER INTERNATIONALEMENT COURTISÉ.

Situé à la frontière monégasque, le 29 Beausoleil vous offre une vue époustouflante sur le rocher de Monaco et sur la mer Méditerranée.

Prestations et finitions haut de gamme avec piscine en rooftop.

DE 475 000€ À 1 905 000€

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS À SAISIR

 29beausoleil@pierre-blanche.mc

 +33 6 40 61 30 44

 <https://www.pierre-blanche.mc>





→ *Learning the ropes.  
Some challenging headwinds.  
A bailout for some.  
But you chose north.  
A 1907 classic yacht.*

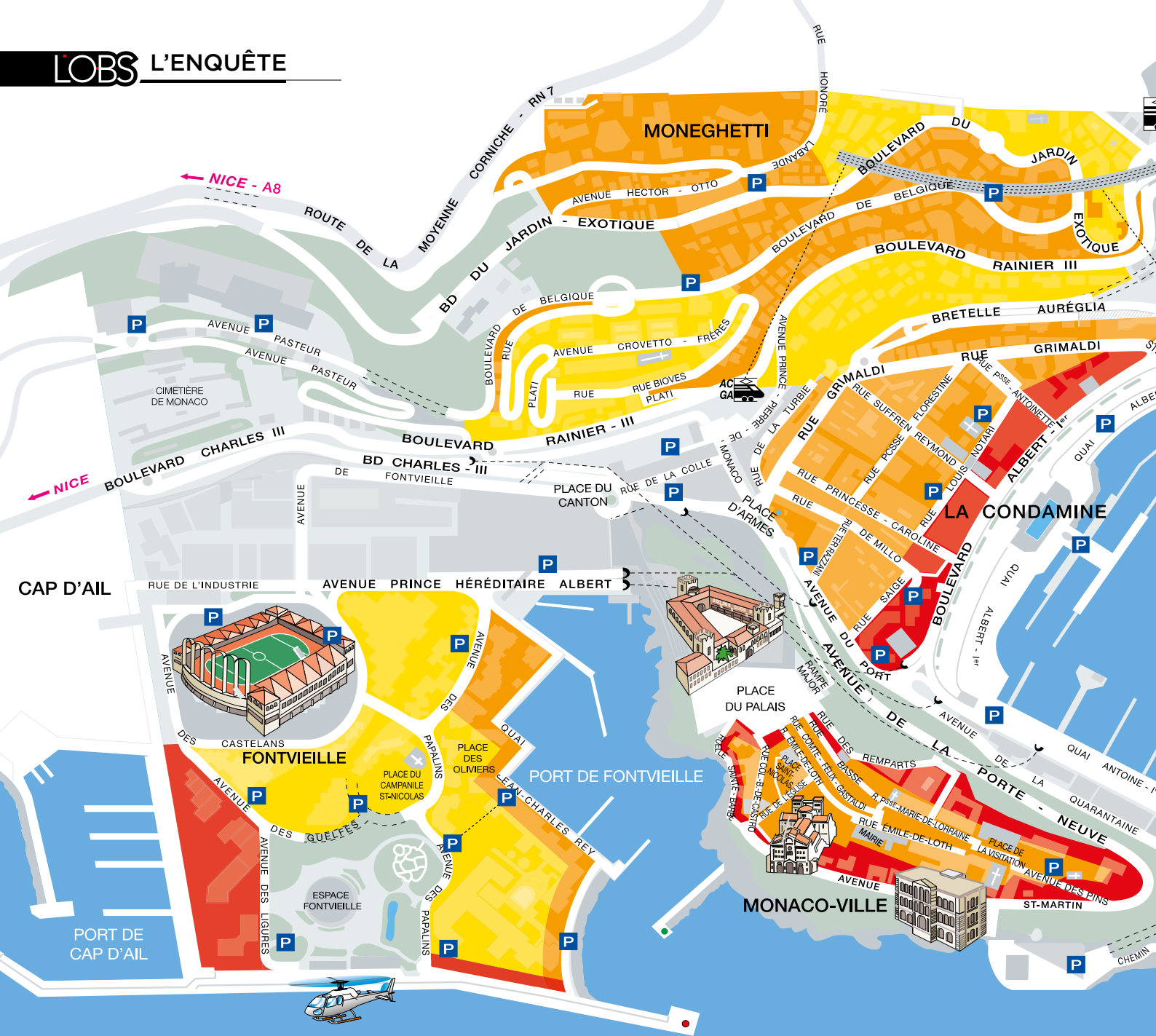


**WORK CREATES WEALTH**

**CFM INDOSUEZ**  
WEALTH MANAGEMENT







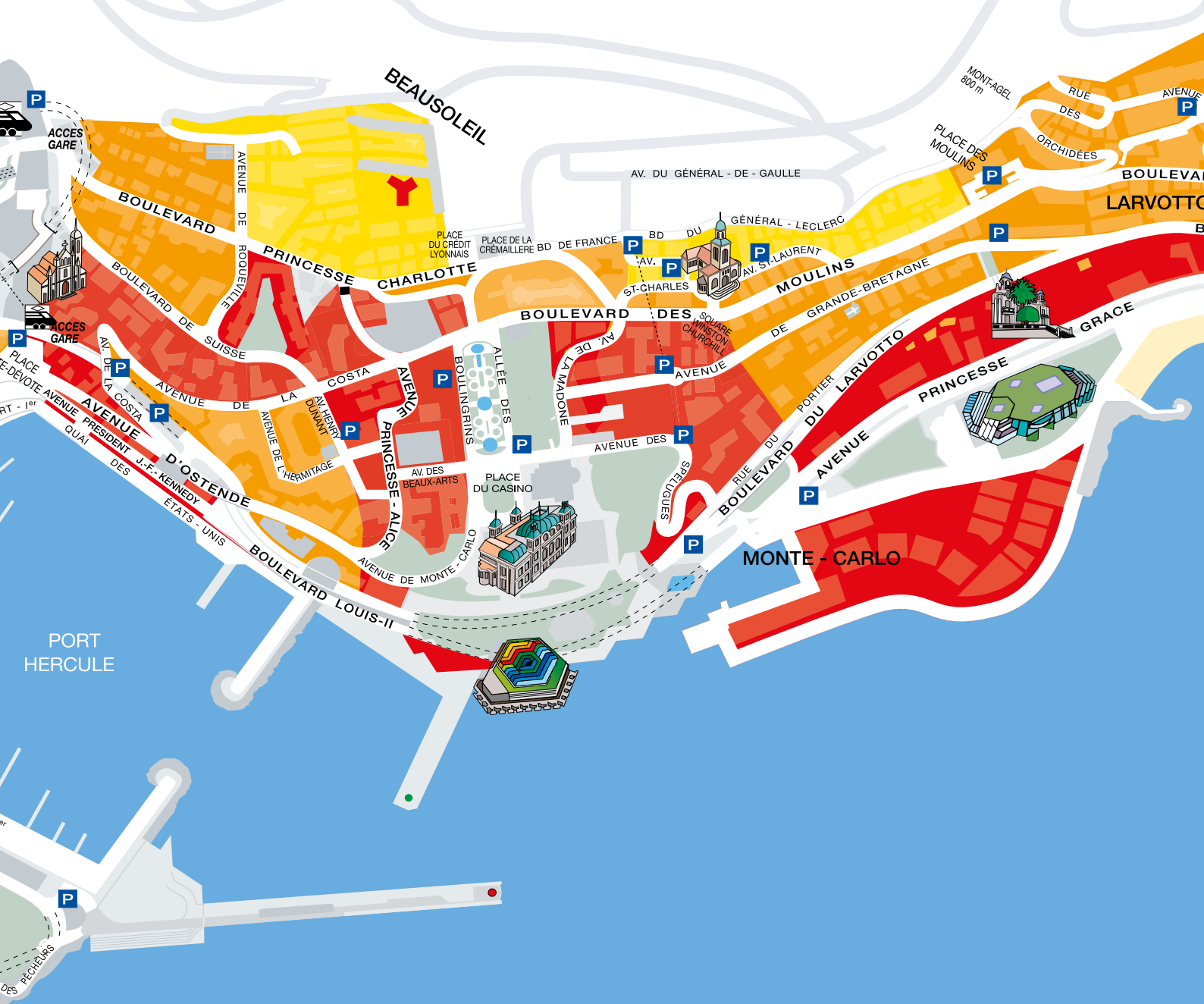
**FONTVIEILLE**  
 Immeuble  
 Les Terrasses du port  
 (2 avenue des Ligures)  
 Superficie habitable: 288 m<sup>2</sup>  
 Superficie terrasse: 101 m<sup>2</sup>  
 Pièces: 4  
 Places de parking: 2  
 Prix: **22 000 000 euros**



**LE ROCHER**  
 Immeuble Giardinetto  
 (rue Emile de Loth)  
 Superficie habitable: 86 m<sup>2</sup>  
 Superficie terrasse: 6 m<sup>2</sup>  
 Pièces: 3  
 Place de parking: 1  
 Prix: **5 500 000 euros**



**JARDIN EXOTIQUE**  
 Immeuble Le Patio Palace  
 (avenue Hector Otto)  
 Superficie habitable: 130 m<sup>2</sup>  
 Superficie terrasse: 43 m<sup>2</sup>  
 Pièces: 3  
 Places de parking: 2  
 Prix: **6 800 000 euros**



**LA CONDAMINE**  
 Immeuble Stella  
 (rue Hubert Clerissi)  
 Superficie habitable: 77 m<sup>2</sup>  
 Superficie terrasse: 14 m<sup>2</sup>  
 Pièces: 2  
 Place de parking: 1  
 Prix: **5 200 000 euros**



**CARRÉ D'OR/MONTE-CARLO**  
 Immeuble Prince de Galles  
 (avenue de Grande-Bretagne)  
 Superficie habitable: 222 m<sup>2</sup>  
 Superficie terrasse (avec  
 piscine privée): 392 m<sup>2</sup>  
 Pièces: 5  
 Place de parking: 2  
 Prix: **29 500 000 euros**



**LARVOTTO**  
 Immeuble La Réserve  
 (avenue princesse Grèce)  
 Superficie habitable: 150 m<sup>2</sup>  
 Superficie terrasse: 30 m<sup>2</sup>  
 Pièces: 4  
 Place de parking: 1  
 Prix: **14 400 000 euros**



### Fontvieille

35 000 €/m<sup>2</sup>      78 000 €/m<sup>2</sup>

### Monaco ville

38 000 €/m<sup>2</sup>      59 000 €/m<sup>2</sup>

### Jardin Exotique

38 000 €/m<sup>2</sup>      57 000 €/m<sup>2</sup>

### La Condamine

40 000 €/m<sup>2</sup>      60 000 €/m<sup>2</sup>

### Carré d'Or/Monte-Carlo

65 000 €/m<sup>2</sup>      115 000 €/m<sup>2</sup>

### Larvotto

39 000 €/m<sup>2</sup>      96 000 €/m<sup>2</sup>

### La Rousse - Saint Roman

43 000 €/m<sup>2</sup>      55 000 €/m<sup>2</sup>



#### LA ROUSSE - SAINT ROMAN

Immeuble Monte-Carlo Sun  
(boulevard du Larvotto)

Superficie habitable: 125 m<sup>2</sup>

Superficie terrasse: 25 m<sup>2</sup>

Pièces: 4

Place de parking: 1

Prix: **7 800 000 euros**