

S'ELEVER

“ Augmenter en valeur, quantité,
intensité ou hauteur.” ¹.

3.1.	INTRODUCTION	5
3.2.	SURELEVATIONS	9
3.3.	IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR	13
	OBJET AUTONOME	13
	INTEGRATION AU SITE	16
3.4.	CONCLUSION	19
3.5.	BIBLIOGRAPHIE	38

INTRODUCTION

Au début du XX siècle, il est devenu évident que le territoire de Monaco ne suffirait pas à contenir la ville qui a besoin de place pour se développer.

A cette époque les bâtiments ne sont pas encore très hauts, ils font environ trois étages.

Afin de subvenir aux premiers besoins importants d'espace supplémentaire et suite aux dégâts de la guerre, la première solution est d'étendre en hauteur les bâtiments existants.

Plus tard, dans les années 1960, le développement de Monaco fait place aux constructions de gratte-ciels, une solution très efficace pour densifier.

Vers ces années là, le thème de la **densité** réapparaît dans le discours d'architectes et urbanistes.

Il a aussi été présenté et médiatisé par les jeunes architectes de ladite **OMA Reference Generation**. OMA a apporté un intérêt théorique pour des thèmes comme **Congestion**, **Bigness**. Mais encore, dans le texte **Datascape** des architectes MVRDV écrit en 1998, le concept de densité est défini comme une technique de maximisation de différence. Alors que l'architecte Rem Koolhaas fait des propositions théoriques qui découlent d'une vision stratégique sur l'architecture et la ville.

Il a théorisé la forme générique dans son manifeste sur le **Manhattanisme** dans New York Delire en 1978.

Manhattan, depuis le milieu du XIX siècle, se trouve sous les feux des projecteurs, car c'est un laboratoire d'une nouvelle culture, nommée congestion par Rem Koolhaas et influencé par l'explosion démographique et l'invasion des nouvelles technologies, une usine de l'artificiel. Cette vision de la ville fait aussi rêver le monde occidental.

“ Manhattanism is the one urbanistic ideology that has fed, from its conception, on the splendors and miseries of the metropolitan condition -hyper-density- without once losing faith in it as the basis for a desirable modern culture. Manhattan’s architecture is a paradigm for the exploitation of congestion. It reveals a number of strategies, theorems and breakthroughs that not only give logic and pattern to the city’s past performance, but whose continuing validity is itself an argument for a second coming of Manhattanism, this time as an explicit doctrine that can transcend the island of its origins to claim its place among contemporary urbanism. With Manhattan as example, this book is a blueprint for a Culture of Congestion.” ².

Le principe de la congestion urbaine que prône Rem Koolhaas, correspond à l’extension à l’échelle de la ville d’une image formelle extraite d’un seul édifice: **le gratte-ciel new-yorkais**.

La compacité n’est pas un choix mais une contrainte, elle est inévitable et de plus en plus restrictive. Cette situation atypique est le théâtre de nombreuses recherches architecturales et urbaines.

Ce chapitre **S’élever** permet d’expliquer l’image de Monaco, celle d’un collage de façades positionnées sur la pente de la montagne et toutes tournées vers la mer.

Le début de l’extension verticale en la Principauté de Monaco avec la surélévation des bâtiments existants et la constructions de nouveaux immeubles de grande hauteur, comme les exemples Américains. Plus en détails, on va distinguer les immeubles imposants et construits comme des objets autonomes et ceux qui ont subi un effort d’intégration dans le site en pente.

¹ Larousse

² Rem Koolhaas, Delirius New York, New York, Monacelli Press, p.10-11



01

01 | Affiche Monaco au pays du soleil avec en fond, la ville dense | R. Broders | 1920

SURELEVATIONS

Le quartier de la Condamine, en dessous du Rocher s'urbanise entre 1876 et 1911 et après-guerre il subit plusieurs tentatives de renouvellement urbain. En 1929, la crise économique internationale touche aussi Monaco, la S.B.M. a moins d'argent. Par conséquence, la construction connaît un ralentissement mais une révolution esthétique s'opère en parallèle pour les immeubles d'Entre-deux-guerres. A partir des années 30, l'architecture moderne et neo provençale domine. Le mouvement moderne naissant veut le dépouillement décoratif, le volume et les lignes strictes, des balcons et des bandes horizontales. Le gabarit et l'échelle changent pour de la démesure. Les théories des hygiénistes insistent sur le fait de rompre avec l'alignement de la rue pour favoriser une meilleure circulation de l'air et de la lumière.

Le territoire à Monaco est entièrement urbanisé et une nouvelle réglementation est adoptée. L'urbanisme existant s'est fait sans plan d'ensemble avec des opportunités offertes par les terrains disponibles et leur possibilité d'accès.

En 1944, il y a eu une première tentative de **renouvellement urbain** (fig. 03, 04) par Eugène Beaudouin, architecte conseil de Monaco. Il propose une table rase des principaux équipements existants et d'une grande partie de la trame urbaine. Soit l'abandon du quadrillage des voies, l'introduction des jardins et des ensembles immobiliers orientés plein sud, il sacrifie la zone d'ombre sous le Rocher.

Il est influencé par le mouvement moderne, du Stijl hollandais *cité jardin*, dans sa proposition, il y a des parcs et jardins, des principes de composition des villes méditerranéennes. L'automobile est au coeur de la ville et il redessine cette dernière comme projet abouti. Il redessine tout sauf le Rocher. Il pense même à installer un transport téléphérique. Le quartier de la Condamine est

sacrifié et le Larvotto devient résidentiel.

Son projet reste sans suite mais quelques unes de ses idées seront reprises ultérieurement, comme la déviation de la voie ferrée, la transformation du Larvotto en quartier résidentiel avec la construction de polders sur la mer.

En 1957, les urbanistes font une nouvelle proposition, celle d'appliquer les éléments fondamentaux de l'urbanisme en référence au CIAM (fig. 05, 06) soit l'ensoleillement et la ventilation du bâtiment, la diminution du linéaire des voies circulables et l'implantation des services publics et la présence des espaces verts. Dû à la politique foncière par l'Etat, les propositions de renouvellement urbain n'ont pas vu le jour et la trame urbaine résiste et les projets de construction se résument à des surélévations.

« A Monaco, paradoxalement, les hommes dans leur désir de changement, ont beaucoup compté sur la production de permanence, et ce surtout dans les années 1940 et 1950 »¹.

La surélévation est un moyen pour permettre la densification du bâti sur un territoire limité. Les immeubles de rapport sont surélevés dès les années 1880. Ce mouvement s'amplifie dans la 1^{ère} moitié du XX^e siècle. Cette solution a deux résultats, soit l'intégration dans l'édifice d'origine soit une volonté de confrontation des styles. De nombreux immeubles qui ont été surélevés se situent à la Condamine, au niveau de la **Rue Grimaldi** (fig. 13, 14) et du **Boulevard Rainier III**. Mais aussi à Monte-Carlo au **Boulevard des Moulins** (fig. 17 à 24).

Les extensions en hauteur des bâtiments doivent être réalisées en accord parfait avec les façades initiales du bâtiment. Cependant le changement des techniques de construction et des matériaux employés crée une distinction souvent marquée entre le bâtiment de base et son extension. Un parfait exemple d'intégration est l'**Hotel**

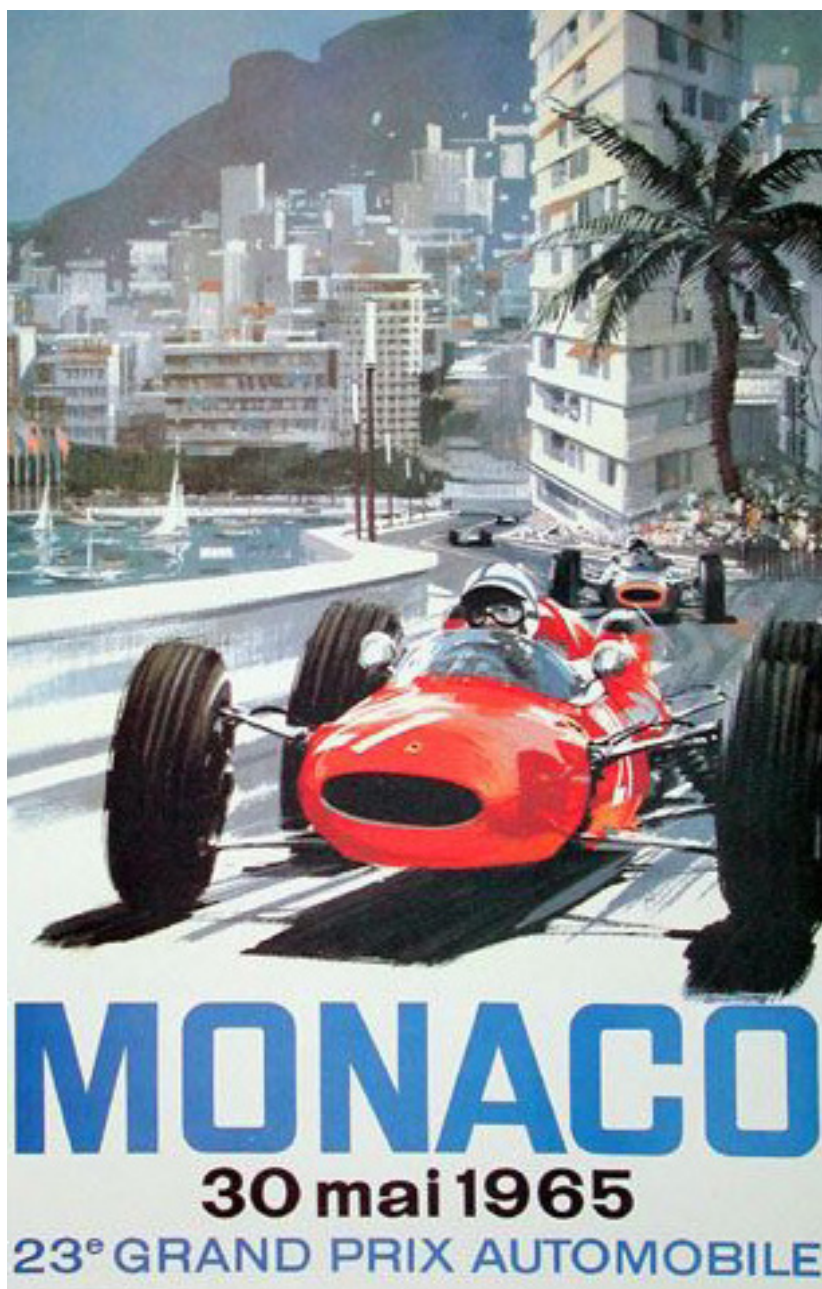
Hermitage (fig. 11, 12), construit en 1896 par l'architecte Nicolas Marquet avec la participation de Gustave Eiffel et qui a été par la suite surélevé.

La plupart des bâtiments de la Rue Grimaldi sont surélevés mais les façades restent harmonieuses car il y a eu la volonté d'intégration et prise en compte de l'édifice d'origine. Alors que par exemple le **Winter Palace** (fig. 23) au Bd des Moulins et le **Franzido Palace** (fig. 07, 08) (fig. 09, 10) au Jardin Exotique, montrent bien une confrontation de styles entre la surélévation et le bâtiment plus ancien.

Une autre façon d'étendre les bâtiments a été réalisée en sous-sol, ça a été possible grâce à l'évolution des techniques de construction.

L'**Hotel Metropole** (fig. 25, 26) est un exemple d'extension en hauteur mais aussi en sous-sol. Lors de sa reconstruction, il a été doté d'un parking et d'un centre commercial.

¹. Frédéric Kappler, Monaco entre substitution et permanence, Monacopolis, 2013



02

02 | Affiche Grand Prix Monaco avec en fond, les immeubles de la Condamine | 1965

IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR

Dans les années de l'Entre-deux-guerres, entre 1919 et 1939, on pense déjà à construire en hauteur, par exemple l'**Observatoire Palace** de Paul Labbé construit en 1938 et qui fait 33m de hauteur. Ces immeubles blocs ont été proposés par de nombreux architectes urbanistes comme des solutions adaptées avec des alignements en redents et en retrait des rues, des gabarits plus hauts et des niveaux supérieurs décalés.

OBJET AUTONOME

A Monaco, d'année en année s'est construit un ensemble urbain dont l'élément fort devient la série de tours et de barres pour lesquelles les autorisations de bâtir sont souvent exigées.

"Il existe un plan d'urbanisme qui détermine les volumes et les hauteurs constructibles, les coefficients d'occupation du sol et diverses autres variables. Il est bien fait mais n'est pas appliqué. Pas un immeuble n'est construit sans dérogation" fait observer CEPAM, le Cercle d'Etude et de Proposition pour l'Avenir de Monaco.

De 1946 à 1975, lors des Trente Glorieuses, après la Seconde Guerre mondiale, il y eu une forte croissance économique et d'amélioration des conditions de vie qui a touché la grande majorité des pays développés. Le nouveau Monaco est imaginé avec une modernité assumée, qui s'inspire du dynamisme des lieux balnéaires du continent Américain mais aussi d'Asie. Le projet de développer la construction en hauteur mais tout en préservant l'intégrité et l'harmonie du site est défini par le gouvernement. La hauteur prend d'autant plus facilement place que le territoire à bâtir est étroit. En 1960-1970, avec

le boom immobilier qui favorise l'érection des gratte-ciels, le quartier de Monte-Carlo a été transformé grâce aussi à la réalisation de jardins aérés, des cité-jardins.

La première tour construite à Monaco est le **Palais Héracles** (fig. 27, 28), de 48m de hauteur et elle a été construite par Jean Ginsberg à la Condamine lors de la reconstruction du quartier en 1953-57. Les bâtiments construits par Ginsberg réinterprétaient la morphologie du tissu ancien du quartier et dans les années 1980, les services de l'urbanisme proposèrent de substituer une typologie de blocs à celle des îlots anciens avec l'alignement des rues. Ensuite, il y a eu la construction de **Le Continental** (fig. 31), l'**Eden Tower** (fig. 32) en 1958 et l'**Herculis** (fig. 34) en 1959.

Plusieurs immeubles sont perçus comme gratte-ciels tant ils imposent leur échelle aux quartiers anciens. Mais leur hauteur est encore faible comparée à l'immeuble **Millefiori** de 111 m construit par Jean Ginsberg en 1963-69. Le Millefiori peut être considéré comme la première vraie tour de Monaco, mais la topographie y est ignorée. L'immeuble s'affirme comme un objet plastique autonome dont la verticalité est soulignée par les élancements des murs écrans pleins.

Il y a plusieurs typologies des immeubles de Monaco de grande hauteur. Il y a beaucoup de tours planches soit des édifices à plusieurs éléments de distribution verticaux et qui sont composés d'une tour et une barre. Par exemple, l'immeuble de l'**Annonciade** (fig. 36), construit en 1980. Il y a quelques bâtiments qui ont été réalisés par des architectes de renommée comme par exemple le **Roccabella** (fig. 37) (1976) de Gio Ponti de 90 m de hauteur, ou encore le **Parc Saint Roman** (fig. 38) (1982) de Luigi Caccia Dominioni, de 108 m de hauteur. Construite de 2009 à 2015, la tour **Odéon** (fig. 39) d'Alexandre Giralaldi, c'est une des plus hautes tours résidentielles d'Europe et

la plus haute de Monaco, sa hauteur est de 170m avec 48 étages et 10 niveaux enterrés et un penthouse au dernier niveau. Au niveau mondial, cette prouesse est à relativiser car à Dubai, le Burj Khalifa construit en 2010, fait 828m de hauteur avec 160 étages habitables, même si là, ce n'est pas une zone sismique.

Un autre projet qui se distingue et qui reste unique, la résidence **Le Simona** (fig. 40) construite en 2012 et conçue par l'architecte Jean-Pierre Lott. Elle est composée de deux tours reliées par des passerelles, les appartements sont élaborés comme des villas superposées et offrent toutes les prestations attendues. Chaque duplex est orienté de manière à offrir une vue sur la mer et possède une piscine sur la terrasse.

L'effet densité en verticalité de Monaco est le résultant en grande partie du caractère très raide et enfermé du site géographique et non pas comme le challenge de la ville de vouloir construire toujours plus haut. La force du paysage urbain de Monaco, n'est pas affectée par les différentes typologies d'immeubles car elle tient à l'effet de répétition, une abondance d'éléments verticaux qui caractérise les métropoles et qui fascine.

Le tabou de la contigüité avec la ville historique aura été ici comme ailleurs allègrement dépassé.

INTEGRATION AU SITE

Les effets de forte verticalité existent à Monaco avant que la typologie de gratte-ciel ne fasse vraiment son apparition. Les immeubles étaient adaptés à la pente du site par des dispositifs de socle ou de plateaux habitables édifiés en contrebas des niveaux d'accès. Les socles et murs de soutènement respectaient une réglementation qui donnait de l'importance à créer des effets visuels perspectifs entre les constructions pour laisser la vue sur la mer. A l'inverse, leur abord en contreplongée accentue les lignes de verticalité.

Certains immeubles exploitent le thème du socle et la topographie en falaise qui est intégrée en une partie de la hauteur. Par exemple, le **Palais Armida** (fig. 43) construit en 1965 et qui surplombe le fond du vallon de Sainte-Dévote. Il fait 55m de hauteur mais les 18 étages habitables passent presque inaperçus car le quart de la hauteur sert de soutènement.

Les préoccupations à ce moment là étaient de construire en hauteur tout en préservant des caractères du site. **Le Schuykill** (fig. 42) construit en 1962, peut en être un exemple. C'est un immeuble à cour ouverte de 78 m de hauteur et les 5 étages placés sous le niveau d'accès montrent que la construction a été pensée en lien avec la pente du site. Les lignes horizontales des balcons ressemblent à des courbes de niveaux, comme s'il utilisait le thème du relief sur lequel il s'inscrit pour l'allonger verticalement.

Cette volonté d'avoir une architecture s'intégrant au site, en s'inspirant de la topographie existante sera peu suivie par la suite. Par exemple, l'immeuble **Les Lignes** (fig. 41) construit en 1978 ne respecte pas cette règle.

Une autre des caractéristiques qui a été utilisée lors de la conception de la plupart des immeubles est un travail sur la forme en elle-même. **Le Millefiori** ou le **Parc Saint**

Roman sont bien des objets autonomes par rapport au site mais leur forme n'est pas qu'un simple parallélépipède et a été conçue en faisant attention à ce qui les entoure.

C'est une sorte de volonté d'intégration de l'objet au site.

Par exemple, le premier immeuble est en forme de "Y" et le deuxième est composé de deux octogones. De cette manière, les immeubles ont le plus d'appartements possible avec terrasse et la vue sur la mer.

CONCLUSION

La topographie s'avère être d'intérêt capital pour les édifices aux hauteurs considérables car elle leur permet de pouvoir bénéficier pour la plupart d'un apport lumineux et d'une vue sur la mer.

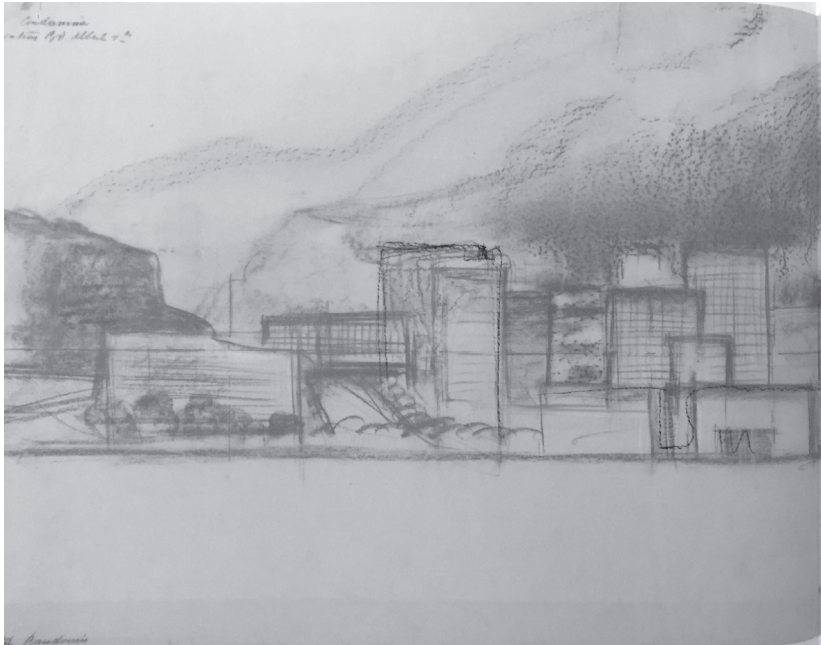
Malgré le fait que le tissu urbain soit dense, les édifices perceptibles ne représentent que 39.2% d'emprise au sol, le reste étant dédié aux infrastructures et espaces verts. Toutefois la totalité du territoire est occupé. Sous les boulevards et les espaces de verdure se dissimulent un ensemble d'équipements, de parkings et de tunnels.

La singularité de Monaco se trouve dans son intensité programmatique qui fait d'elle, *une ville délire*. Probablement, c'est la ville qui regroupe le plus de mixité programmatique dans un si petit territoire. Elle concentre toutes les activités et équipements nécessaires à la ville comme à l'Etat. Elles se juxtaposent et se superposent dans une compacité la plus étroite possible. Monaco possède 16 hôtels de prestige, 15 industries, 61 équipements administratifs et publics, 19'000 logements et une profusion d'activités de loisirs et de commerces.

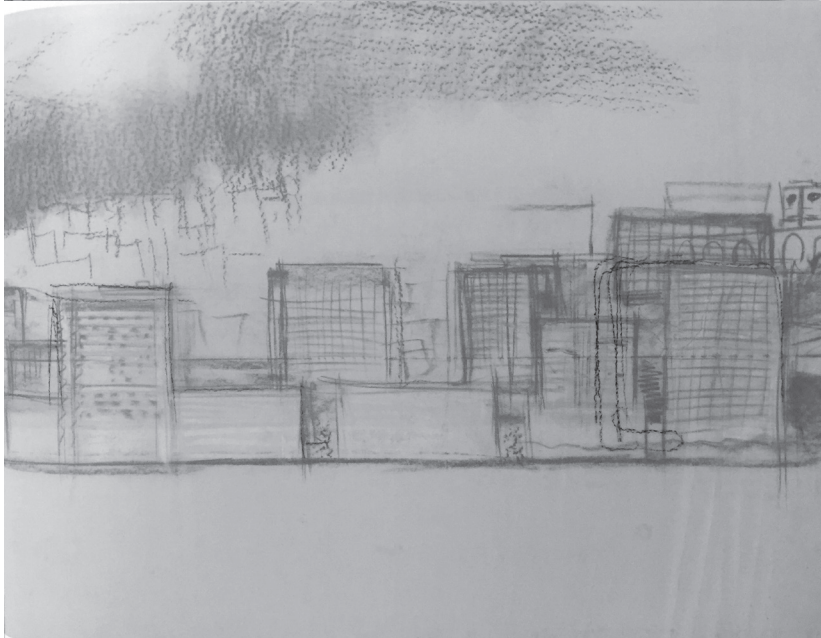
Construire en hauteur permet de densifier, de donner la possibilité d'avoir un grand nombre de logements tout en occupant une petite emprise au sol. Ce type de construction a été expérimenté de différentes façons et les résultats sont intéressants.





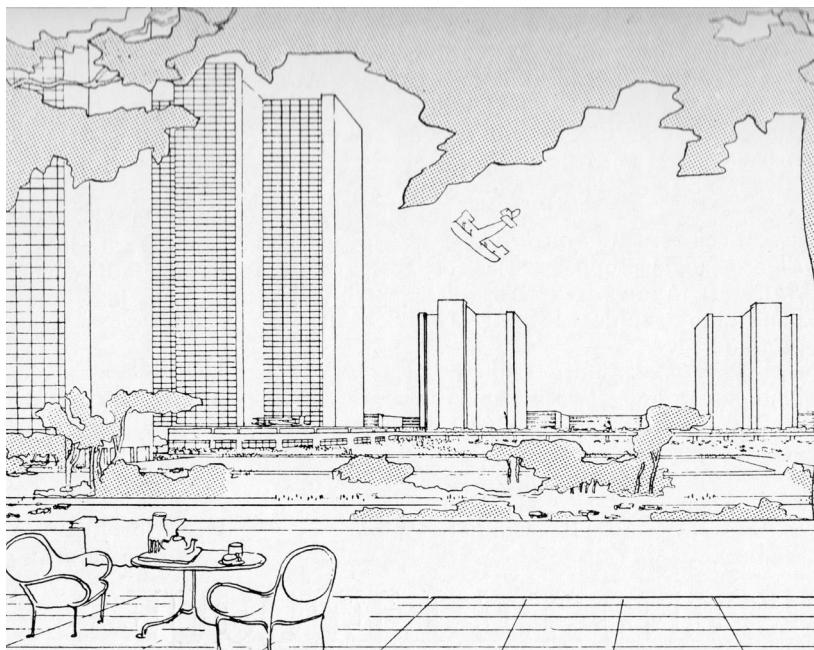


03

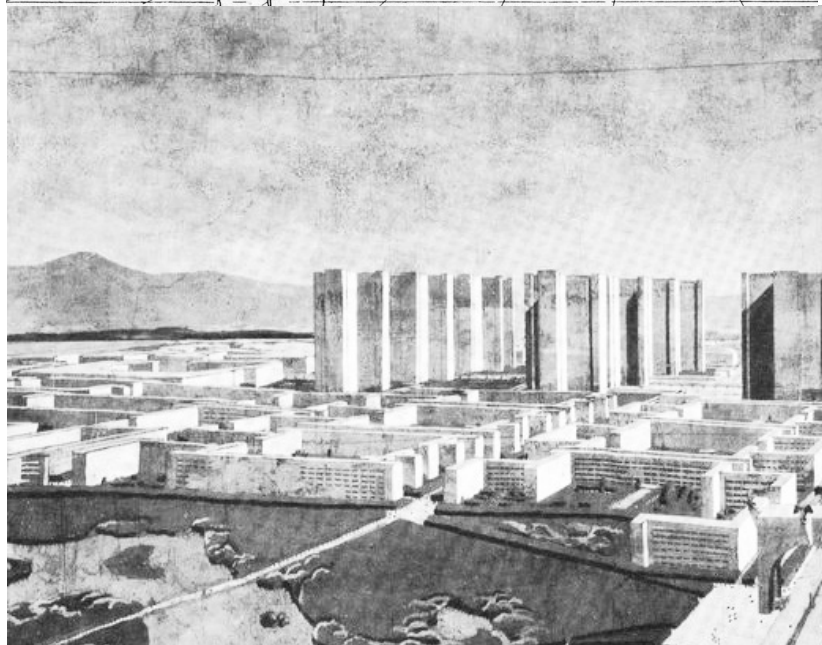


04

03 et 04 | Proposition rénovation urbaine, La Condamine | E. Beaudouin | 1944



05



06

05 et 06 | Proposition la ville contemporaine | Le Corbusier, CIAM | 1922



07



09



08



10

07 et 08 | Surélévation Franzido Palace | Paul Lajoie | 1925 et 2011
09 et 10 | Surélévation Palais du Soleil | Ernest Tracal | 1905 et 2011



11



12

11 et 12 | Surélévation de l'Hotel Hermitage | N. Marquet, G. Eiffel | 1896 et 2011



13



14

13 et 14 | Surélévations de la Rue Grimaldi | 1950 et 2015



15



16

15 et 16 | Surélévations du Boulevard des Moulines | 1950 et 2015



17



19



18



20

17, 19, 20, 22, 24 | Surélévations du Boulevard des Moulins | 2016
18 | Surélévation Franzido Palace, Bd du Jardin Exotique | 2016



21



23



22



24

21 | Surélévation Banque Lloyds TSB, Bd des Moulins | 2016
 23 | Surélévation Winter Palace, Bd des Moulins | 2016



25



26

maquettes
BEUTTER & CODRON
 5, rue de Palestro · Paris
GUT. 37-81



27



28

27 et 28 | Palais Heraclès, la Condamine | J. Ginsberg, J. Notari | 1957



29



30



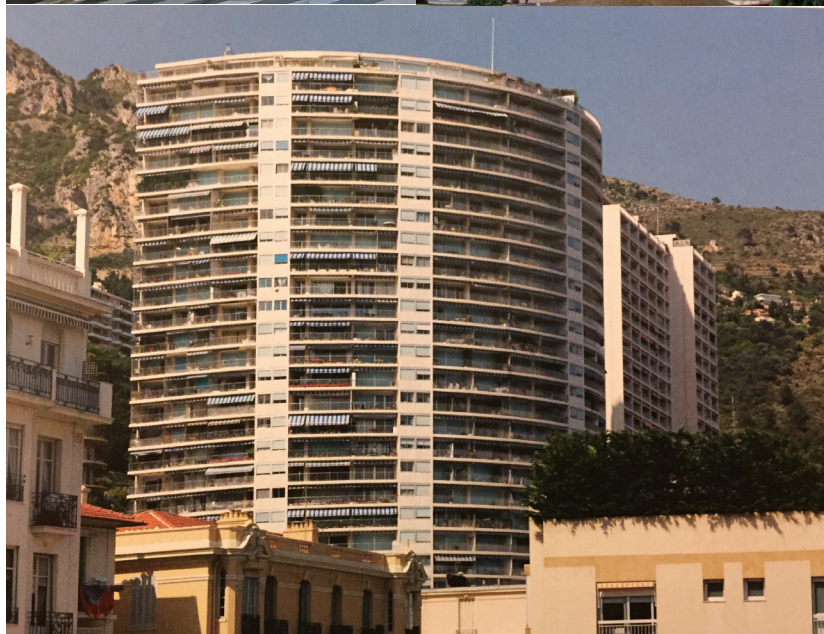
31



32



34



33

32 | L'Eden Tower, Jardin Exotique | 1956

34 | L'Herculis, Jardin Exotique | 1959

33 | Le Chateau Perigord, Monte-Carlo | J. Fissore | 1954

35



35



36



37



38



40



39

38 | Parc Saint Roman | Luigi Caccia Dominioni | 1982

40 | Le Simona | Jean-Pierre Lott | 2001

39 | Tour Odéon | A. Giraldi | 2015



41



42



43

43 | Integration au site, Palais Armida | 1965

39

BIBLIOGRAPHIE

Livres

Nathalie Rosticher Giordano, « Monacopolis, architecture, urban planning, and urbanisation in Monaco : projects and constructions, 1858-2012 », Monaco : Nouveau Musée National de Monaco, 659 S., Français, 2013

Frédéric Kappler, Monaco entre substitution et permanence, Monacopolis, 2013

Agnès Monges, Inventaire de l'architecture, Monacopolis, 2013

Simon Texier, Une ville hors norme: 1950-1960, deux décennies décisives, Monacopolis, 2013

Martin Etienne, les grands chantiers de la Principauté de Monaco sous le règne de Rainier III (1949-2005), Mémoire de maitrise de géographie humaine et régionale, Université de Nancy 2, 2005

Autres livres consultés

Rem Koolhaas, « New York Délire : un manifeste rétroactif pour Manhattan », Marseille, Ed. Parenthèses, 318 p., 2002

MVRDV « FARMAX excursions on density » ed. by Winy Maas and Jacob von Rijs with Richard Koek. 1998

Sources électroniques

Pastor Immobilier, Résidence Le Simona
<http://pastor-immobilier.mc/parcdetail.php?imm=simona>

Sources des images

01 et 02 : <http://saintsulpice.unblog.fr/category/photographie-sulpicienne/photographies-de-la-france-dautrefois/>

03, 04, de 07 à 10, 27, 33, 38, de 41 à 43: Monacopolis

11 et 12: <http://fr.montecarlolegend.com/l-hotel-hermitage-l-autre-palace-de-monte-carlo/>

13 et 15: Photo Bibliothèque Louis Notari / Fond Régional

05, 06: http://www.fondationlecorbusier.fr/corbuweb/morpheus.aspx?sysId=13&IrisObjectId=6426&sysLanguage=fr-fr&itemPos=214&itemSort=fr-fr_sort_string1%20&itemCount=216&sysParentName=&sysParentId=65

14, de 16 à 24, de 30 à 34, 36, 37: Photos personnelles

25: <http://www.acouconsult.ch/acoustique/index.php?showimage=484>

26: <https://structurae.info/ouvrages/palais-heracles>

35: <https://www.chambre-immo.monte-carlo.mc/it/edificio/56-le-millefiori/>

39: <http://www.worldpropertyjournal.com/europe-residential-news/tour-odeon-monaco-luxury-penthouse-sales-groupe-marzocco-sam-niccolo-marzocco-tax-havens-billionaire-penthouse-purchases-monte-carlo-property-prices-8470.php>

40: <http://pastor-immobilier.mc/monaco/en/building/residence-le-simona/>

