

SUR DEN SIFI CA TION

LES STRATEGIES DE DENSIFICATION DU TERRITOIRE EN PRINCIPAUTE DE MONACO DE 1860 A NOS JOURS

“La forme d’une ville change plus vite, hélas,
que le cœur des mortels.” - Charles Baudelaire

PREAMBULE

La problématique de la densification de la ville touche actuellement plusieurs villes dans le monde et de nombreux architectes tentent d'y répondre.

En Principauté de Monaco, les fortes densités ne sont pas vraiment un choix : l'espace disponible à l'urbanisation étant limité, il est de ce fait considéré comme une ressource rare. Monaco est concerné par cette problématique depuis longtemps et a dû trouver des solutions pour pouvoir survivre et continuer à s'agrandir.

Mais comment densifier un si petit territoire ?

Le but de ce projet est de mettre en valeur les stratégies de densification qui ont eu lieu en Principauté de Monaco. Des architectes ont adopté une série d'attitudes pour répondre à un besoin croissant de logements entre 1860 et nos jours.

Ce type de réflexion pourrait être appliqué à n'importe quelle autre ville dense dans le monde, mais le choix de Monaco vient de sa petite taille. Cette ville-état fascine par sa complexité, elle fonctionne comme une Mégalopole mais ne l'est pas car ce n'est pas une très grande agglomération urbaine.

Ainsi, Monaco regroupe dans un même petit territoire de nombreuses stratégies de densification, qui peuvent être retrouvées dans d'autres villes et la rapidité dont les constructions ont été réalisées est importante. C'est une ville qui se régénère et change à une très grande vitesse.

Il semble que l'idée de densité soit intimement liée à celle de la complexité et que leur recherche conjointe soit fréquemment évoquée comme garant de la qualité urbaine.

La notion de densité pour une ville à évolué dans le

temps. La ville fortifiée Médiévale était dense et symbolisait la sécurité alors qu'au XIX^e siècle, la ville dense était considérée comme insalubre. En 1970, avec la modernité, la densification était considérée comme une réponse pour la ville.

De nos jours, la perception de densité est souvent perçue de manière péjorative, étant synonyme de concentration, de promiscuité, voire de pollution, de bruit et de congestion. Mais, dans la plupart des cas, les raisons fondamentales de la densité sont intimement liées aux transformations profondes qui ont cours dans la ville contemporaine dont les conditions d'émergence marquent le passage de notre société d'une phase de croissance extensive (avec la planification moderniste de l'après guerre comme apogée) à une phase de croissance intensive.

Techniquement, la notion de **densité** signifie quantité/surface et il y a différentes approches, la densité de population (nb habitants/km²), la densité résidentielle (nb logements/m²) ou la densité bâtie (surface de plancher/m²). Mais encore pour le code de l'urbanisme, c'est l'approche par la volumétrie (m³)/gabarit.¹

La Principauté de Monaco est considéré comme le pays qui a le plus d'habitants au km² au monde, mais pour pouvoir loger ces habitants, il faut de la place.

Dans ce cas, le titre **Surdensification** met en valeur la problématique du manque d'espace.

¹: isere.gouv.fr

EN CHIFFRES

D'après une estimation de 2016, il y a 38'400 habitants à Monaco dont 8'951 Monégasques et plus de 120 nationalités pour 2,02 km². La densité est de 19'010 habitants/km².²

Sur les 202 hectares, il y a dix secteurs dans quatre quartiers:

- **Monte-Carlo** (zone D) avec Monte-Carlo Spélugues (D1), La Rousse St-Roman (D2), Larvotto-Bas Moulins (D3), Saint Michel (D4);
- **La Condamine** (zone C) avec Condamine (C1), La Colle (le Jardin Exotique) (C2), Les Révoires (C3) et Monégghetti (C4);
- **Monaco-Ville** où se trouve le Palais Princier (zone B)
- **Fontvieille** (zone A).

D'après le dernier recensement général de 2008, la population a multiplié par 25 depuis 1861. Elle est passée de 1'200 à 31'109 habitants.

Elle a augmenté assez proportionnellement dans le temps, 3'443 habitants en 1868; 9'108 en 1883; 15'543 en 1903; 15'960 en 1918; 20'202 en 1951; 25'029 en 1975.

Le nombre de logements a augmenté depuis 1871. Il est passé de 433 logements en 1871 à 19'045 en 2008.

De 1871 à 1914, il y a eu la construction de 1'473 logements; 2'553 de 1949 à 1961; 3'113 de 1975 à 1981; 2'563 de 1982 à 1989; 1'339 après 2000.

Sur les 19'045 logements en 2008, 14'528 sont considérées comme résidences principales.

Le nombre d'immeubles a aussi augmenté, il y avait 125 immeubles avant 1871 et 1'462 en 2008.

Le plus grand nombre d'immeubles a été construits entre 1915 et 1948, soit 424 ; 230 immeubles ont été construits

entre 1949 et 1961 alors que seulement 70 après les années 2000.

Les places de garages privées et publiques mélangées sont passées de 25'559 en 1990 à 35'380 en 2008.

La ville de Monaco est aussi connue pour la rareté foncière. Les prix fonciers et immobiliers en sont les témoins et ils font partie des plus chers au monde.

D'après l'étude Observatoire immobilier de 2015, le prix moyen au m² a un peu plus que doublé entre 2006 et 2015, il est passé de 14'784 euros à 36'000 euros.

Cette étude a été réalisée sur 3'832 biens vendus entre 2006 et 2015 dont la superficie de 890 n'est pas connue et 71 sont des villas qui ont été vendues pour être démolies. Le prix de ces biens ne dépend pas de leur superficie mais de la charge foncière correspondant au coût du m² rapporté à la superficie future.

Les logements représentent plus de 61% des surfaces construites en Principauté. Sur 1477 bâtiments de 2952 milliers de m² de surface cumulée, 1800 milliers de m² sont des logements.

² populationdata.net



01

01 | Zoom sur le quartier de la Condamine | 2010

DEVELOPPEMENT DE LA RECHERCHE

Ce travail est basé sur les transformations architecturales qui ont été nécessaires pour répondre au besoin d'avoir plus de logements en la Principauté de Monaco.

Il existe une grande variété d'attitudes architecturales pour densifier la ville. J'en ai dégagé sept processus généraux: **Métamorphoser**, **Substituer**, **S'élever**, **Enfouir**, **S'étendre** et **Flotter**.

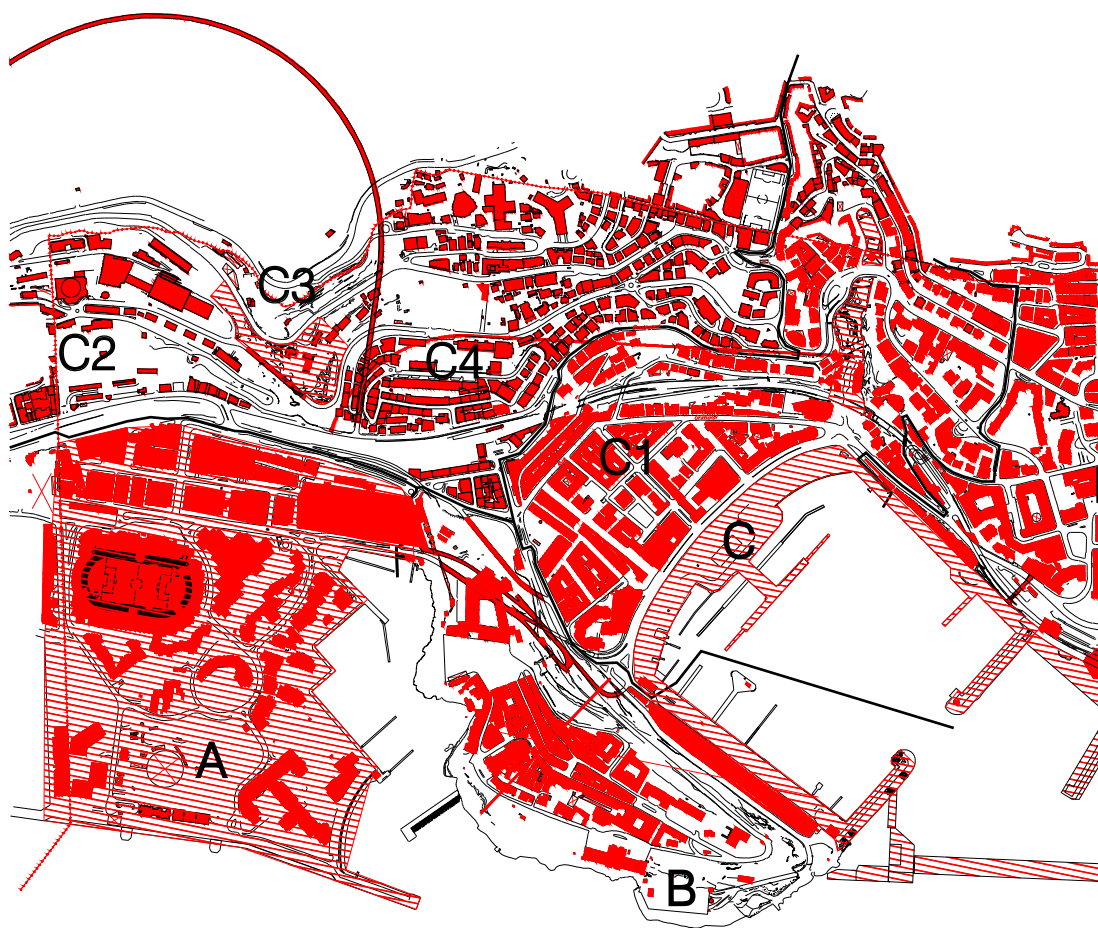
Et le dernier chapitre **Poursuivre**, est à prendre en considération, non pas comme une stratégie réalisée ou proposée pour Monaco mais comme une volonté de montrer que d'autres stratégies peuvent prendre place et que ce système ne pourrait jamais s'arrêter. C'est une idée d'ouverture, avec une pointe de provocation.

Cet ouvrage est ainsi séparé en huit chapitres, conçus pour être lus indépendamment et dans n'importe quel ordre.

Chaque catégorie contient une explication spécifique des influences que l'action peut avoir sur la ville, en mettant en avant les avantages ou les inconvénients, et chaque action est illustrée par quelques exemples qui ont eu lieu à Monaco à différentes périodes. Parfois les illustrations peuvent suffire à expliquer les conséquences d'une action dans l'espace et principalement dans la ville.

Le choix de nommer ces stratégies par des verbes est dû à leur rôle de décrire les actions, les états, les modifications relatives aux éléments auxquels ils se réfèrent.

Enfin, cet ouvrage ne se veut pas une conclusion ; bien au contraire il s'agit d'une base de réflexion vouée à être développée au-delà du cadre de mes études. Ce travail de recherche pourrait avoir une suite.





1. METAMORPHOSER
2. SUBSTITUER
3. S'ELEVER
4. ENFOUIR
5. S'ETENDRE
6. FLOTTER
7. POURSUIVRE

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier les personnes qui m'ont encouragée tout au fil de mon parcours.

Tout d'abord, mon professeur responsable du suivi de l'enoncé théorique et recteur de la faculté d'architecture à l'EPFL, Architecte PhD Nicola Braghieri.

Madame Anahid Voirol et l'architecte Jean-Philippe Stähelin du bureau Stähelin Architectes (JU), de m'avoir poussée à croire en moi et en mes capacités.

De nombreuses personnalités de la Principauté de Monaco qui m'ont soutenue et qui ont fait en sorte que mes recherches puissent avoir lieu.

Madame Héléne Zaccabri, secrétaire générale de la Mairie de Monaco et Madame Françoise Gamerdinger, directrice des affaires culturelles à Monaco et déléguée de la culture, de m'avoir accueilli, aidée et conseillée.

Monsieur Dominique Bon, responsable du fonds régional de Monaco, qui a été à ma disposition pour me conseiller et me montrer de la documentation et des archives.

Mais aussi à l'architecte Patrick Raymond, président de l'Ordre des architectes de Monaco qui a accepté d'être mon expert extérieur.

Monsieur Jean-Luc Chailan, qui a prit le temps de lire et de corriger ce texte.

Et pour finir, ma famille et mes amis qui ont cru en moi.



02



02



04



05

04 | Zoom sur le quartier de la Condamine | 2010
05 | Vue du quartier de Monte-Carlo | 2010

BIBLIOGRAPHIE

Sources des image

de 01 à 05: http://www.flickrriver.com/photos/twiga_swala/sets/72157612673175491/

VOCABULAIRE

C.E.P.A.M.: Cercle d'Etude et de Proposition pour l'Avenir de Monaco

C.H.P.G.: Centre Hospitalier Princesse Grace

C.I.A.M.: Congrès International d'Architecture Moderne (1928)

G.E.C.U.S: Groupe d'Etudes et de Coordination de l'Urbanisme Souterrain

G.I.A.P: Groupe International d'Architecture Prospective

S.A.D.I.M.: Société Anonyme pour le Développement Industriel de Monaco

S.A.M.: Société Anonyme Monégasque

S.B.M.: Société des Bains de Mer

De STIJL : Mouvement artistique issu du néoplasticisme qui a influencé l'architecture du XX siècle

Elena Zambelli

Groupe de suivi:

Directeur pédagogique: Architecte PhD Nicola Braghieri

Professeur: Architecte Kersten Geers

Maître EPFL: Architecte Andrea Zanderigo

Expert: Architecte Patrick Raymond

Enoncé théorique de master 2016-2017

EPFL, Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne en Suisse

Faculté ENAC, Section Architecture