



URBANISME

Portier

Une extension bienvenue

Six hectares, 60 000 mètres carrés de logements de grand luxe, extension du Grimaldi Forum, port de 30 anneaux, ambiance très végétalisée avec un maximum d'espaces verts, telles sont les principales caractéristiques de l'extension en mer devant le Portier. Echéance 2025.

Le projet de la nouvelle extension en mer est bel et bien lancé avec la signature du traité de concession le 30 juillet entre le gouvernement et l'opérateur. Une extension nécessaire pour favoriser le développement de la principauté, compte-tenu de l'exiguïté de son territoire, et qui s'inscrit après plusieurs autres réalisées au fil des décennies, comme tient à le rappeler le gouvernement : terre-plein du Portier où sont implantés le Jardin japonais et le Grimaldi Fo-

rum, plages du Larvotto, terre-plein du Sporting, Fontvieille bien évidemment ou encore l'agrandissement du port Hercule soit au total 40 hectares gagnés sur la mer autrement dit 20% du territoire monégasque.

L'extension en mer de l'anse du Portier est d'une superficie de six hectares. Le premier projet auquel il avait été renoncé en 2008 en raison de la crise mais aussi des exigences environnementales avait été imaginé sur une surface près de deux fois supérieure. Les grou-

“ Le projet nécessite le vote par le Conseil national d'une loi de désaffectation. ”

pements candidats avaient bien souvent fait preuve d'imagination et d'audace en présentant des projets très divers et futuristes.

Le projet rendu public fin juillet est plus classique, il vise à insérer l'extension dans la perspective du rivage de cette partie de la Méditerranée, entourant le Larvotto en pendant de la presqu'île du Sporting.

Sur les six hectares devant le Portier, seront construits 60 000m² de logements de très grand luxe et des commerces (3 000m²), un



Vue aérienne virtuelle du Portier après construction.

“ En 2022 seront livrés les premiers bâtiments, deux ans plus tard, le port d'animation et l'extension du Grimaldi Forum. ”

agrandissement du Grimaldi Forum de près de 50% (3 500m²), un parking public, des jardins, des espaces et équipements publics*.

Financement entièrement privé

L'Etat ne participera « en aucune manière au financement » qui sera entièrement privé. Le coût des travaux est estimé à deux milliards d'euros dont la moitié pour

la réalisation de la plate-forme elle-même. La SAM L'Anse du Portier dont le groupe Bouygues est associé prend donc en charge « le projet urbain global depuis sa conception jusqu'à sa réalisation en le finançant intégralement et en se rémunérant sur la vente des surfaces immobilières développées ». L'implication des acteurs économiques monégasques est forte puisque les constructeurs, outre le groupe Bouygues, seront Engeco, Entreprises JB Pastor & Fils, Michel Pastor Groupe, Smetra et Satri. Le projet nécessite le vote par le Conseil national d'une loi de désaffectation « des parcelles publiques de l'Etat », une étape incontournable, a souligné le ministre d'Etat Michel Roger en écho à la déclaration du président du Conseil national, Laurent Nouvion, regrettant que la représentation nationale n'ait pas été consultée sur les termes de ce contrat de concession avant sa signature « conformément à ses prérogatives » par le ministre d'Etat.

Quel prix de vente ?

Le projet de loi doit être déposé dès cette rentrée. Le texte prévoit évidemment la désaffectation des parcelles destinées à accueillir les constructions privées mais confirmera l'intégration du futur terrain dans le domaine public de l'Etat qui recevra aussi la propriété des équipements publics destinés à lui revenir (port, extension du Grimaldi Forum, parking public...) ceci au fur et à mesure de leur construction. Le gouvernement estime qu'il va recevoir ainsi plus de 500 millions d'euros en aménagements publics ainsi qu'une soulte dont le montant n'a pas été révélé et qui sera versé sur plusieurs échéances après 2020. L'Etat bénéficiera aussi des effets induits par la vente des 60 000m² de surfaces privées notamment les villas et appartements (TVA en particulier). Si on peut se livrer à une évaluation sommaire du coût de revient au mètre carré, personne ne se risque à avancer le prix de vente de ces biens. Rien d'étonnant à cela, compte-tenu du



Monaco DOMOTIQUE
ÉTUDES - RÉALISATION - DÉPANNAGES - ENTRETIEN

NOUVEAU SITE
www.monacodomotique.mc

AUDIO - ÉCLAIRAGE
SÉCURITÉ - HOME CINÉMA

41 av. Hector Otto - Le Patio Palace - MC 98000 MONACO - Tél. 00 377 97 70 21 34 - Fax 00 377 97 70 46 60



Les futurs immeubles.

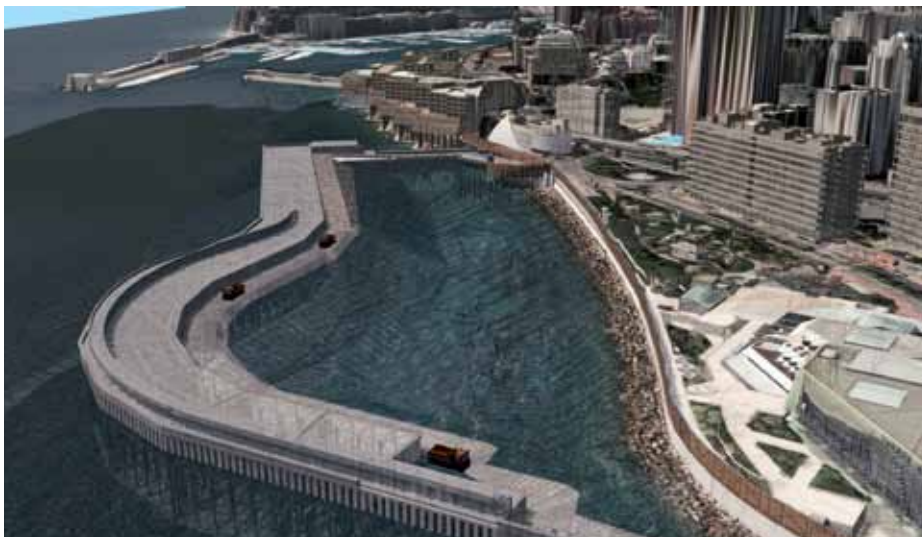
calendrier des travaux qui doivent s'échelonner sur une dizaine d'années. Ils débuteraient au 4^{ème} trimestre 2016, l'année 2020 marquant l'achèvement de l'infrastructure maritime et le commencement des superstructures. En 2022 seront livrés les premiers bâtiments, deux ans plus tard, le port d'animation et l'extension du Grimaldi Forum, la fin des travaux étant prévue en 2025. Le quartier constituera une nouvelle façade maritime bordée, d'un côté par le Fairmont de l'autre par le Larvotto, il sera organisé en trois parties : le port, la colline qui reliera le Jardin japonais, le Grimaldi Forum et le front de mer, les « jar-

dins d'eau » en amphithéâtre tournés vers le large, le bord de mer s'inspirant de l'urbanisation de la Riviera avec de grandes villas en front de mer. Il offrira de larges espaces publics avec un parc végétalisé d'un hectare, une promenade littorale sur toute la longueur, un cheminement ombragé le long du Jardin japonais et du Grimaldi Forum et les quais du port réservés aux piétons. Au cœur de la colline, le parc public a vocation à évoquer celui qui existait autour du « hall du Centenaire » avant la construction du Grimaldi Forum. Quant aux bâtiments, ils sont organisés depuis le port bor-

“ Le quartier répondra à toutes les exigences en matière de développement durable. ”

L'emprise de l'extension après la pose des caissons et la fermeture du site.

dé par les immeubles en hauteur décroissante vers l'Est tandis que, plus bas à proximité du Grimaldi Forum, ils deviennent plus haut vers le Sud. Le port, lui, sera un port de dimension moyenne dit d'animation avec une trentaine d'anneaux. Les immeubles implantés sur le port côté mer ont été conçus pour permettre de voir la Méditerranée au travers de leur partie basse, une volonté architecturale forte. Si l'inscription esthétique du projet dans le site et les aspects financiers qui prévoient aussi une garantie trentenaire sur l'infrastructure maritime constituent deux préoccupations majeures, la troisième est sans conteste la préservation de l'environnement et du milieu marin pendant les travaux bien sûr mais aussi une fois le terre-plein réalisé et habité. C'est ainsi que les espèces protégées présentes sur site (grandes nacres, herbier de posidonie...) feront l'objet de mesures de déplacement et de restauration hors de l'emprise du projet, selon le cas soit vers la réserve du Larvotto, soit vers un autre lieu adapté de la principauté. La création de nouveaux habitats artificiels en bordure de l'urbanisation en mer, adaptés aux espèces identifiées lors de l'état initial, permettra aussi de compenser la perte inévitable des habitats existants. On notera





que la première couche d'enrochements de la digue du Portier sera utilisée pour créer des récifs artificiels écologiques devant le projet.

Des caissons de 10 000 tonnes

Pendant les travaux, tout a été étudié et conçu pour éliminer les rejets ou risques de pollution de toutes sortes aux différents stades. Le remblai sera confiné par une ceinture de caissons trapézoïdaux qui protégera le nouveau quartier des assauts de la mer. Fabriqués à Fos-sur-Mer puis amenés sur site, ces 18 caissons de 26 mètres de haut et qui pèsent chacun 10 000 tonnes seront posés sur une assise en matériaux de carrière qui se substitueront aux sols actuels trop meubles. Selon le gouvernement, « du point de vue de l'environnement marin, le dragage des sédiments actuels et leur remplacement par de nouveaux matériaux en "mer ouverte" pour y poser les caissons sont les opérations les plus délicates » mais les techniques et les moyens mis en œuvre sont considérables et doivent réduire la turbidité au strict minimum, comme leur description en témoigne.

Une fois la ceinture de caissons totalement achevée et raccordée aux deux extrémités viendra la phase du remblaiement final du

terre-plein avec du sable marin extrait au Nord de la Sicile. Au cours de cette phase également, les choix les plus stricts pour la protection de l'environnement ont été adoptés.

Mais les préoccupations environnementales seront ensuite omniprésentes dans le fonctionnement et la vie du quartier comme pour protéger la faune et la flore marines aux alentours. Les ouvrages maritimes sont éco-conçus, les récifs artificiels constitueront de nouveaux corridors écologiques. Le tombant coralligène des Spélu-

De vastes espaces verts et une promenade littorale sur tout le périmètre.

gues bénéficiera d'une opération de restauration.

Le quartier lui-même répondra à toutes les exigences en matière de développement durable et bénéficiera de nombreuses certifications, est-il précisé.

Un projet séduisant

Un beau projet de nature à satisfaire les plus exigeants. Tout au plus peut-on noter quelques observations ou suggestions. Ainsi, Jean-Louis Grinda propose de créer un 3^{ème} soubassement technique qui reviendrait à l'Etat pour y installer un port franc, des archives, des activités sportives telles que le squash ou le tir. D'autres aimeraient qu'une partie des commerces puisse être exploitée par des Monégasques. Quant à l'absence de logements domaniaux, elle semble contrebalancée par le fait que l'Etat conserve ainsi ses ressources pour en construire ailleurs. Ne doutons pas toutefois que les débats sur la loi de désaffectation seront le moment venu l'occasion de faire naître de nouvelles suggestions, mais le projet a été, ne l'oublions pas, façonné selon le souhait du Souverain qui s'est fortement impliqué dans la conception et le processus.

● Noël METTEY

Les immeubles et le port d'animation.



* Les architectes sont Alexandre Giraldi, Renzo Piano, Denis Valode et le paysagiste est Michel Desvigne.