

URBANISME

Demain un nouveau quartier

Moyen, Grand ou Très Grand : le projet Ida va voir le jour. Un projet à la fois ambitieux et séduisant qui façonnera à l'horizon 2025 un nouveau quartier intégrant des logements domaniaux et privés mais aussi des bureaux et des commerces.



© JB Pastor & Fils

En l'espace de quelques mois, le projet Ida a singulièrement progressé au point que plus personne ne doute de la mise en œuvre à une échéance raisonnable d'un réaménagement du quartier de la Colle. On le sait, l'origine de ce dossier est la préemption par le gouvernement de la Villa Ida boulevard Rainier III pour 15 millions d'euros fin 2009 afin de lancer une opération pilote pour les Enfants du pays. A l'époque, les Jardins d'Apolline n'étaient pas encore construits.

Le gouvernement était sur le point de lancer cette opération de 35 logements dans le cadre d'un bail à construction lorsqu'il a été approché par un collectif de propriétaires du quartier puis sensibilisé par le Conseil national et, tout particulièrement, le président de la commission du Logement, Jean-Michel Cucchi, faisant valoir qu'un projet de grande ampleur était non seulement possible mais souhaitable dans l'intérêt de tous. Il y a tout juste un an, *La Gazette*

Vue des immeubles à partir du boulevard Rainier III dans le projet présenté par les Entreprises JB Pastor & Fils.

de Monaco présentait à ses lecteurs un projet Grand Ida mis au point par le collectif avec la collaboration des Entreprises J.B. Pastor & Fils. Tandis que ce projet faisait l'objet de nouvelles études et qu'était envisagée une version plus large incluant les immeubles Les Cèdres et Les Mélèzes, les services de l'Etat et, plus particulièrement la direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité, travaillaient activement sur ce dossier

Etude zones de l'opération Ida.



Source : DPUM

pour lequel, rappelons-le, un budget de cinq millions d'euros avait été voté par le Conseil national.

« Des propositions très ambitieuses »

Aujourd'hui, selon les propres termes du gouvernement, « les réflexions sont arrivées à maturité », tous ces efforts sont en train de porter leurs fruits. « Le gouvernement, comme il s'y était engagé, a fait des propositions très ambitieuses au Conseil national pour le devenir de ce quartier ».

Si le projet est encore au stade des études et du choix entre les différentes options, deux décisions témoignent clairement de la volonté d'avancer sur ce dossier. En premier lieu, le déménagement du FAR (Foi, Action, Rayonnement) qui, au 2 rue Plati, en surélévation du boulevard Rainier III, occupe une situation stratégique. Ses responsables ont accepté que FAR soit relogé dans la Villa Thérèse acquise par le gouvernement boulevard du Jardin exotique et bien adaptée aux besoins de l'association une fois qu'elle aura été rénovée. L'accord intervenu est un atout majeur pour le réaménagement du quartier dans de bonnes conditions.

L'école dans Le Stella

Deuxième décision forte : l'installation de la nouvelle école nécessaire pour le quartier de La Condamine dans l'immeuble Le Stella qui va être construit par les Entreprises J. B. Pastor & Fils rue Hubert Clérissi devant la place des Bougainvilliers. Elle aurait pu trouver sa place dans le projet Ida mais à une échéance plus éloignée. Le gouvernement a donc décidé d'acquiescer pour environ 100 millions d'euros TTC tout le socle du Stella dont les surfaces nécessaires à l'école, une partie devant être affectée à des commerces et des

bureaux. Double avantage : une livraison de l'école à horizon d'environ trois ans, la libération de l'espace équivalent dans le projet Ida. Les premiers versements auront lieu sur des crédits budgétaires 2015.

Quelle ampleur ?

Une fois ces deux dossiers réglés, la question qui se pose est l'ampleur que l'on veut donner au projet, comme l'explique le gouvernement, en clair faut-il intégrer Les Cèdres et Les Mélèzes ? Un choix technique mais aussi politique et humain. L'intégration donne évidemment une plus grande latitude pour procéder à un réaménagement en profondeur du quartier y compris pour les espaces publics et les voies de circulation et permet de créer davantage de logements notamment en autorisant des hauteurs supérieures. En revanche, elle impose de convaincre les occupants actuels de déménager pour s'installer sur une partie à construire ou dans des domaniaux disponibles ailleurs, sachant que s'ils ne le font pas, ils supporteront les nuisances des travaux à venir. Sinon, Les Cèdres et Les Mélèzes devront rapidement faire l'objet d'une rénovation lourde même si Les Caroubiers, Herculis et Le Bel Air seraient les priorités.

Les projets proposés doivent permettre aussi de créer des surfaces importantes de commerces et bureaux et ainsi animer le quartier tout en répondant à une demande non satisfaite.

S'il soutient désormais tous les projets, Moyen, Grand ou Très Grand Ida, le gouvernement, en relogant le FAR et en voulant racher la Villa Les Platanes située entre

FAR et la Villa Ida, prend la main très nettement.

Les propriétaires privés du collectif à l'origine du projet vont devoir négocier pas à pas avec le gouvernement s'ils veulent faire entrer leurs bâtiments dans le périmètre tout en obtenant de nouvelles surfaces plus adaptées et plus attractives. Leur porte-parole, Eric Muller, reste toutefois optimiste et surtout satisfait que le nouvel Ida



voit le jour. Satisfaction aussi du côté du Conseil national en règle générale, en particulier de Jean-Michel Cucchi plus favorable que jamais à la version Très Grand Ida, tandis que certains conseillers nationaux hésiteraient encore préférant une rénovation des Cèdres et des Mélèzes à un projet plus ambitieux.

La liaison Fontvieille-Jardin exotique

Lequel semble pourtant la condition nécessaire pour créer un authentique nouvel espace de vie et faciliter la liaison entre Fontvieille,

La Condamine et le Jardin exotique.

Reste à trouver une solution pour les Enfants du pays. Le gouvernement et le Conseil national ne sont pas favorables *a priori* à les intégrer dans une opération domaniale qui deviendrait mixte. Une solution en tout cas sera trouvée soit sur l'emprise d'Ida soit dans une des opérations intermédiaires sur lesquelles le gouvernement

Le projet Très Grand Ida permettrait de construire 462 appartements soit un gain de 157, selon les études DPUM.

Maquette en 3D (Etude : DPUM).

“ Faut-il intégrer Les Cèdres et Les Mélèzes ? ”

travaille par exemple une partie de la Villa Del Sol. Pour sa part, Jean-Michel Cucchi estime même que 50 logements et non 35 pourraient leur être attribués. Le gouvernement a confirmé qu'il respecterait ses engagements. Géraldine Motillon, présidente de l'association des Enfants du pays, n'a pas caché qu'elle y veillerait.

In fine, l'objectif est évidemment de satisfaire les différentes parties concernées, des locataires des domaniaux aux propriétaires et aux Enfants du pays en créant un quartier dynamique et vivant.

● Noël METTEY

MONACO ETANCHEITE S.A.M.

contact@monacoetancheite.mc

"Le Patio Palace" - 41 Avenue Hector Otto - 98000 MONACO
Tél : +377 92 05 25 40 - Fax : +377 92 05 25 41