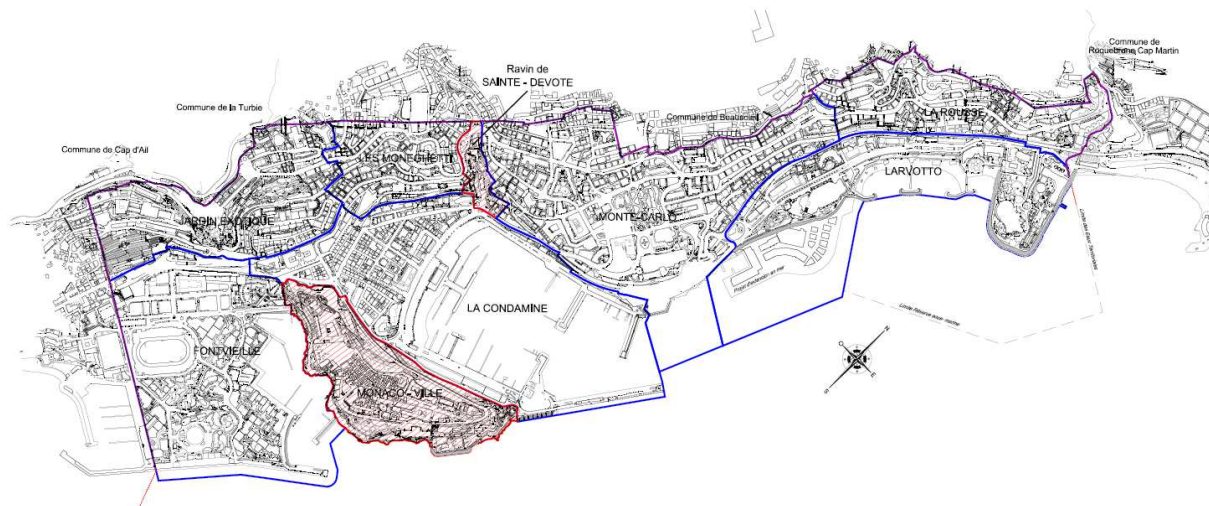


Plus du tiers (34,5 %) des 2 km² de la Principauté sont occupés par des bâtiments (soit près de 0,7 km²). Mais la répartition des constructions et leurs usages diffèrent selon les quartiers. Ces données proviennent de l'Atlas des bâtiments de Monaco (deuxième édition : année 2017) mis en place par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité.

Graphique 1. Carte de Monaco selon les quartiers ordonnancés



Source : Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité

Une surface construite en constante progression

La Principauté comprend 1 476 bâtiments à la fin de l'année 2016 pour une surface totale cumulée de plus de 3,15 millions de m² soit une progression de 6,9 % par rapport à fin 2013.

Depuis la mise en place du Système d'Information Géographique (S.I.G) Bâtiments, 30 édifices ont été démolis (environ 52 000 m²), pour être remplacés par 17 constructions neuves, tels que la Tour Giroflées ou le Stella soit environ 107 000 m².

Au total, la surface cumulée des bâtiments, tenant compte des constructions en cours comme l'Opération Pasteur, s'est accrue de plus de 200 000 m² en trois ans.

Tableau 1. Nombre et surface des bâtiments de Monaco par quartiers

	Nombre de bâtiments	Surface cumulée
Monte-Carlo	318	823,7
La Condamine	279	389,4
Monaco Ville	228	111,3
Jardin Exotique	188	326,7
Les Moneghetti	155	216,2
Fontvieille	132	608,8
La Rousse	124	412,7
Larvotto	40	261,3
Sainte Dévôte	12	4,1
Total	1 476	3 154,3

Unités : nombre, millier de m²

Source : Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité

Près de 112 milliers de m² de logements supplémentaires construits en 3 ans

Tableau 2. Variation des surfaces construites par utilisation entre 2013 et 2016

	Variation en milliers de m ²	Variation en % de la surface construite
Logements	111,9	6,2%
Equipements collectifs	81,4	23,5%
Bureaux	28,0	8,8%
Commerces	13,2	8,4%
Hôtels	5,1	2,7%
Industrie et artisanat	-36,1	-26,3%
Total	203,5	6,9%

Unités : millier de m², %

Source : Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité

La démolition de plusieurs bâtiments a permis la construction de programmes immobiliers de logements. La surface cumulée des logements a augmenté de 6,2 %.

La surface utilisée par les équipements collectifs a également fortement progressé (+23,5 %) notamment avec l'opération Pasteur qui comprend entre autre un collège, une médiathèque, le nouvel espace Léo Ferré.

La réhabilitation de plateaux industriels en « open-space » capables d'accueillir plusieurs centaines de postes de travail explique la baisse des surfaces industrielles.

La répartition du type d'occupation des surfaces fait apparaître de nettes spécialisations des quartiers

Tableau 3. Répartition par quartiers et utilisation des surfaces construites

	Logements	Hôtels	Equipements collectifs	Industrie et artisanat	Bureaux	Commerces	Total
Fontvieille	38,1%	1,6%	15,4%	15,7%	24,9%	4,3%	100%
Jardin Exotique	72,0%	0,0%	21,1%	0,8%	4,2%	2,0%	100%
La Condamine	57,0%	2,5%	19,9%	0,0%	11,2%	9,4%	100%
La Rousse	85,5%	0,0%	8,4%	0,0%	4,6%	1,5%	100%
Larvotto	51,7%	18,3%	16,4%	0,0%	5,6%	8,2%	100%
Les Moneghetti	89,1%	0,0%	1,2%	1,0%	5,8%	2,9%	100%
Monaco Ville	55,2%	0,0%	40,2%	0,0%	0,7%	4,0%	100%
Monte-Carlo	58,4%	15,6%	7,5%	0,1%	10,7%	7,7%	100%
Sainte Dévote	70,8%	0,0%	18,2%	0,0%	10,0%	1,0%	100%

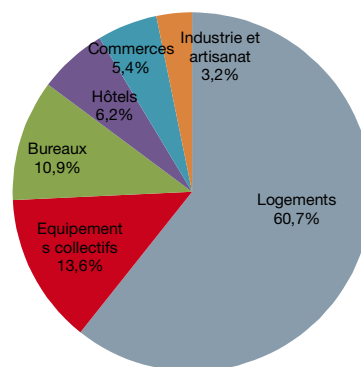
Source : Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité

Les deux quartiers les plus vastes de la Principauté, Monte-Carlo et Fontvieille, représentent 45,4 % des surfaces construites. A l'opposé, le Vallon Sainte Dévote et Monaco Ville, quartiers les moins étendus, n'en représentent que 3,7 %.

La grande majorité des surfaces construites (60,7 %) est utilisée pour le logement. Cependant, certains quartiers sont résidentiels comme La Rousse et les Moneghetti tandis que d'autres sont plus mixtes (Fontvieille, Larvotto).

Deux tiers des surfaces hôtelières se trouvent à Monte-Carlo et un quart au Larvotto. Le quartier de Fontvieille concentre la quasi intégralité des surfaces industrielles (94,2 %).

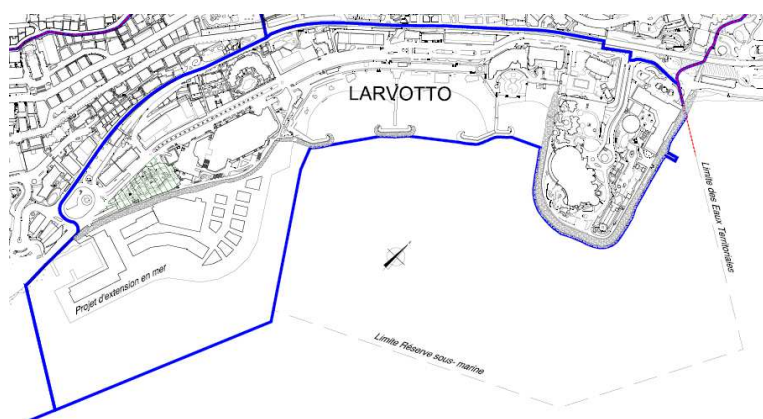
Graphique 2. Répartition des surfaces construites selon leur utilisation



Source : Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité

Plus du quart de la superficie de Monaco gagné sur la mer

Graphique 3. Représentation de la future extension du Portier



Source : Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité

Depuis le début du siècle dernier, six opérations d'extensions en mer ont eu lieu en Principauté. Au total, elles ont permis de gagner près de 0,6 km² (sur les 2 km² que compte Monaco). Plus de 840 milliers de m² de surfaces utiles ont été construits sur ces terrains dont 2 400 logements (hors extension du Portier).

Cette nouvelle extension va permettre un accroissement du territoire de 6 hectares et la construction de 60 milliers de m² de surfaces.

Définitions

- Depuis l'Ordonnance Souveraine n° 4 481 du 13 septembre 2013, le territoire de la Principauté est découpé en sept quartiers ordonnancés, précisément délimités et basés sur le plan d'urbanisation, auxquels s'ajoutent les deux secteurs réservés de Monaco Ville et du Ravin Sainte Dévote régis par l'ordonnance loi n° 674 et l'Ordonnance Souveraine n°3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.
- Le nombre et la surface des bâtiments inventoriés tiennent compte des constructions en cours. Les données indiquées concernent les surfaces « utiles » ou les Surfaces Hors Œuvre Corrigé (S.H.O.C.).