

**A**ngela Kleiber de l'agence Lorenza von Stein emménage en Principauté dans les années 80. En deux décennies, elle assiste à une véritable métamorphose, motivant l'installation de plus de 110 nationalités. Si les gens vivent bien, ils le doivent au système de sécurité (Monaco est sous vidéo surveillance 24h/24 et prévoit un policier pour 100 habitants), à la qualité de l'hôtellerie, à la programmation culturelle et aux excellentes infrastructures d'accueil. L'International School réunit tous les suffrages. Le récent Monte-Carlo Bay ravit une clientèle de plus en plus jeune et branchée, souvent issue de la finance. La moyenne d'âge des acquéreurs tourne autour de quarante ans. De nombreuses familles avec enfants en bas âge possèdent également une villa en résidence secondaire entre Roquebrune-Cap-Martin et Saint-Tropez. Les Anglo-Saxons demeurent les meilleurs clients, suivis de près par les Européens du Nord et les Russes. La fiscalité monégasque, qui implique entre autres pour les résidents l'absence d'impôts sur le revenu, la plus-value et le capital, reste un argument de poids, auquel les Français ne peuvent prétendre. L'Hexagone a en effet signé un accord fiscal avec le Rocher. Le performant système bancaire, la douceur du climat et l'effet Côte d'Azur (on se trouve à seulement trente minutes de l'aéroport de Nice) le privent de toute concurrence.

L'immobilier monégasque est actif. La demande l'emporte sur l'offre et les valeurs continuent à monter. Les produits entre 1 et 2 M € partent très vite. Lucien Mostacci de Park Agence confirme par ailleurs le succès croissant des grandes surfaces. Le marché, qui échappe à toute Loi Carrez, vise davantage l'habitation que l'investissement, une tendance inverse à celle observée il y a encore dix ans. Le segment du studio, en souffrance les mois passés, reprend du galon dans la version luxe. Il vaut 20.000 €/m<sup>2</sup>, comme le beau T2 ; le T3 de qualité s'obtient moyennant 22-25.000 €/m<sup>2</sup>, le quatre-pièces part à 25-30.000 €/m<sup>2</sup>. L'aura du Carré d'Or ne relève pas du mythe et conduit à une inéluctable pénurie de pro-



Ce penthouse a de quoi faire pâlir de jalousie ses semblables : 210 m<sup>2</sup> habitables, 71 m<sup>2</sup> de terrasse, 39 m<sup>2</sup> de loggia, 166 m<sup>2</sup> de toit auréolé d'une piscine privative, 4 parking et un deux-pièces de service... Autant de

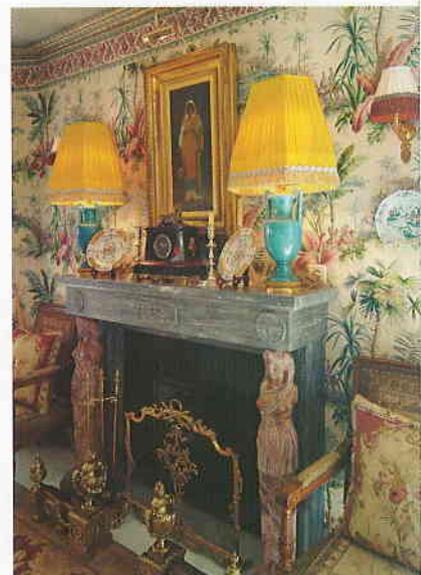
qualités à quelques pas du Carré d'Or. A l'intérieur, on découvre le tissu tendu au mur, les ciels de lit et les colonnes peintes.

*A penthouse to make its rivals green with envy : living space of 210 m<sup>2</sup>, terrace 71 m<sup>2</sup>, loggia*

*39 m<sup>2</sup>, a roof of 166 m<sup>2</sup> with a private pool, 4 parking places and a 2-roomed flat for house-staff... Outstanding attributes just a short distance from the "Carré d'Or". Inside, fabric wall-coverings and painted columns.*

duits. Un bel appartement aux Florales, au Monte-Carlo Star, au Mirabeau ou un roof au Park Palace peut avoisiner 35.000 €/m<sup>2</sup>. Faute de solution, l'intéressé se rabat souvent sur Le Parc Saint-Roman, La Villa del Sole, Le Monte-Carlo Sun et Le Florestan, des résidences situées à l'entrée est de Monaco. Fontvieille bénéficie d'une meilleure presse qu'à la fin du siècle dernier grâce notamment à sa troisième tranche, celle correspondant à l'édification du Seaside Plaza et des Terrasses du Port. Le haut de gamme dans les deux précédents secteurs atteint 25.000 €/m<sup>2</sup>. Goli Amir-Ebrahimi de l'agence Royal Riviera Immobilier précise : « Situé à proximité de la Place du Casino, le mètre carré ancien démarre à 18.000 €, le neuf, à 20.000 €. Sur le boulevard d'Italie et l'avenue Princesse Grace, on compte très peu d'appartements à la vente, contre un nombre important de biens en location. Fontvieille voit ses valeurs débiter à 15.000 €. 12.000 € constitue enfin le prix d'appel dans le quartier du Jardin Exotique. »

Parmi les programmes en cours, la spécialiste évoque deux immeubles destinés aux Monégasques. Les valeurs du Domaine se rapprochent des prix français. Lucien Mostacci cite également L'Oiseau Bleu, une



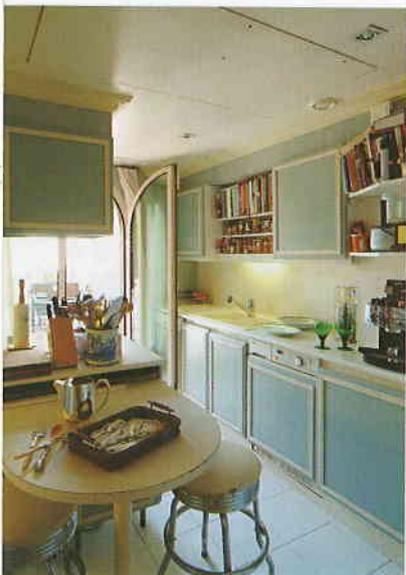
**A MONACO,  
LES VILLAS  
PRENNENT  
POSSESSION  
DES TOITS.**



La maîtrise des toits-terrasses apparaît comme un privilège monégasque. Installé au bord de la piscine, on oublie presque que l'on se trouve au sommet du Florestan, un immeuble de la Principauté. La vue sur les plages du Larvotto accentue le caractère

surréaliste de l'endroit entre ciel, mer et building. 20-22 M €. Monaco seems to have a monopoly on expertise for roof-terraces. Seated comfortably at the edge of the pool, one almost forgets that one is on the top floor of the Florestan, a high-rise

building in the Principality. The view of the Larvotto beach underscores the Surrealist character of this residence between sky and sea. 20-22 million euros. **Lorenza von Stein** (00 377 97 97 02 77).



**UNE PISCINE  
COIFFE CHAQUE  
IMMEUBLE.**

construction significative à plus d'un titre : sise rue de Belgique, elle arbore douze étages, soit une vingtaine d'appartements ; la plupart dépasse 350 m<sup>2</sup>. Les premières grilles de prix font état d'une fourchette comprise entre 17.000 et 30.000 €/m<sup>2</sup>. On attend enfin un ensemble dans le Carré d'Or. « Le ticket d'entrée avoisinera les 30.000 €/m<sup>2</sup> », imagine le propriétaire de Park Agence. Les retombées les plus importantes tiendront probablement au projet de construction sur la mer. On parle de 250.000 m<sup>2</sup>, 40 % dévolus à l'habitation dont une large part dédiée au secteur privé.

L'histoire de la Principauté est indissociable du phénomène penthouse. Chaque bâtisse se coiffe d'une villa sur le toit avec jardin et parfois piscine. Parmi les unités en vente actuellement, on découvre un spacieux appartement prolongé par un roof magnifiquement aménagé à 18,5 M € aux Terrasses du Port, un autre toujours à Fontvieille de 1200 m<sup>2</sup> à 25 M €, un troisième, soit 500 m<sup>2</sup> surplombant le port Hercule, à 13 M €, ou encore plus de 485 m<sup>2</sup> à l'est de Monaco entre 20 et 22 M €. Dans une catégorie intermédiaire, on trouve 350 m<sup>2</sup> pondérés à 5.950.000 €. Malgré le niveau élevé de prix, on spéculé toujours à Monaco. Le clés en main tient le haut de l'affiche. « Les

acquéreurs étrangers préfèrent de loin payer un peu plus que de se lancer dans de colossaux travaux », explique Angela Kleiber. Le contemporain urbain, avec ses espaces blancs et épurés, ses belles hauteurs sous plafond et ses sols en wengé, plaît beaucoup.

« En matière de location, le marché montre aussi des signes forts de saturation », révèle Lucien Mostacci. En 2004, arrivent en agence six grands appartements aux Terrasses du Port ; tous trouvent preneur en un temps record. Il convient de déboursier pour un sublime cinq-pièces 15.000 € par mois, à partir de 10.000 € pour un T4 tout aussi cossu, de 4000 à 8000 € un T3, 2500-4500 € un T2, 1500-2000 €, un studio dans le même esprit.

Décidément, la Principauté ne possède aucun équivalent où que ce soit en Europe : elle réussit l'alliance parfaite de la situation idyllique, du dynamisme économique et de la douceur de vivre.

**AT THE HEART OF THE PRINCIPALITY** *The world's smallest state after the Vatican set a world record in 2004 in terms of density. The town continues to grow – upwards ! Pursuing a policy of extensive construction, the authorities are also winning land back from the sea. Each square metre counts and arouses the interest of a cosmopolitan clientele, drawn by an incomparable quality of life and an enticing tax regime... Angela Kleiber of the Lorenza von Stein agency moved to the Principality in the 1980's. Over the past two decades, she has witnessed a real metamorphosis, allowing for the installation of over 110 nationalities. If people live well in Monaco, they owe it to the security system (Monaco is under 24-hour video surveillance and provides one policeman for every 100 inhabitants), the quality of the hotels, the cultural programme and excellent structures provided for hospitality. The International School is highly acclaimed. And the recently opened Monte-Carlo Bay is a hit with an ever younger and trendier clientele, often from the world of finance. The average age of property buyers is around 40. Many families with young children also own a villa as a holiday home, somewhere between Roquebrune-Cap-Martin and Saint-Tropez. Anglo-Saxons are still the*