



L'EXCEPTION MONÉGASQUE

Le rayonnement de la Principauté, sise entre les villes françaises de Cap d'Ail, Beausoleil, Roquebrune-Cap-Martin et La Turbie, est inversement proportionnel à sa superficie. Les 32.500 habitants se partagent moins de 2 km². Un territoire réduit qu'ils négocient à prix d'or. *Par Laetitia Rossi*

Le deuxième plus petit Etat de la planète derrière Le Vatican est aussi numéro deux après Londres au classement des places immobilières, établi par Knight Frank et Citi Private bank. Les casinos, les hôtels quatre-étoiles, les boutiques de luxe et les grands noms de la gastronomie contribuent à la réputation internationale. L'économie locale repose sur l'industrie, le commerce, les services, le tourisme et l'immobilier. Si les étrangers, à l'exception des Français et des Américains, jouissent d'avantages fiscaux, ils n'en font pas leur motivation première. Les investisseurs s'installent, en effet, en famille, bénéficiant d'une qualité de vie non feinte, d'une sécurité avérée et d'une programmation culturelle riche. Tant d'atouts ne passent pas inaperçus et les nantis se bousculent aux frontières. Pour répondre aux attentes, Monaco gagne du terrain sur la mer dès les années 60 avec la création du quartier portuaire de Fontvieille. En 2003, la nouvelle digue abrite des parkings, des gares maritimes et des espaces commerciaux. Trois ans plus tard, on annonce un chantier d'envergure, dont les premières livraisons devraient tomber en 2014.

« Monaco ne connaît pas la crise », précise d'emblée Angela Kleiber, propriétaire de l'agence Lorenza von Stein, « tout au plus un léger ralentissement de l'activité par rapport à 2007 ». Le haut de gamme se porte bien ; la demande est soutenue, mais les propriétaires s'avèrent trop gourmands. D'autant qu'ils ont les moyens financiers d'attendre l'acheteur prêt à mettre le prix. Les ressortissants des Pays de l'Est, particulièrement regardant sur le prestige de l'adresse, la vue mer et la facture contemporaine de l'immeuble, avancent des budgets compris entre 15 et 20 M € en moyenne, pouvant atteindre les 100 M €. Plus nombreux et moins pourvus, les Anglo-Saxons, les Scandinaves et les Européens du Nord paient 10-12 M €. Férus d'ancien bourgeois, les Italiens dépassent difficilement les 5 M €. La demande porte principalement sur les cinq/six-pièces. En témoigne l'engouement autour des « Terrasses du Port ».

Toujours d'après la professionnelle, la cote des produits obéit à une double logique, à la fois basée sur les quartiers et les résidences. Le Carré d'Or arrive en tête. Actuellement, on exige entre 70.000 et 80.000 €/m² pour un appartement au « Park Palace ». Un deux-

Dans une résidence prestigieuse du Carré d'Or, ce duplex bénéficie d'une vue mer imprenable.

In a prestigious apartment block on the "Golden Square", this duplex apartment enjoys an unimpeded sea view.

Entre 20 et 25 M €. *John Taylor Monaco (00 377 93 50 30 70).*

Sis au « Seaside Plaza », dans le quartier de Fontvieille, ce trois-pièces développe 140 m² habitables, auxquels s'ajoutent 71 m² de terrasse.

In the "Seaside Plaza" in the Fontvieille neighbourhood, this 2-bedroomed apartment offers living space of 140 m² plus a terrace of 71 m².

6.150.000 €. *Lorenza von Stein (00 377 97 97 02 77).*





Au « Park Palace », une prestigieuse adresse du Carré d'Or, ce spacieux trois-pièces à rafraîchir offre 130 m² habitables et 35 m² de terrasse.

In the "Park Palace", a prestigious apartment block on the "Golden Square", this spacious 2-bedroomed apartment requiring a lick of paint offers living space of 130 m² and a terrace of 35 m².

13 M €. *Lorenza von Stein*
(00 377 97 97 02 77).

Dans une résidence moderne du bord de mer, à proximité des plages du Larvotto, ce trois-pièces, situé en étage élevé, est en cours de rénovation.

Il dispose de 87 m² habitables et de 31 m² de terrasse.

In a modern apartment block on the seafront, close to the Larvotto beaches, this 2-bedroomed apartment on a high floor is currently undergoing renovation. It offers living space of 87 m² and a terrace of 31 m².

5.250.000 €. *Lorenza von Stein*
(00 377 97 97 02 77).



pièces aux « Florallies » vient de trouver preneur à 50.000 €/m². Au sein d'une même rue, les valeurs varient également selon l'étage, l'environnement visuel et les prestations, jusqu'à faire le grand écart. Les dernières années ne démentissent pas le succès de Fontvieille. Plus calme que le précédent et suffisamment commerçant pour se suffire à lui-même, il suscite l'intérêt des propriétaires de bateaux. Un appartement au célèbre « Seaside Plaza », profitant pleinement du ballet des hélicoptères, change de mains contre 40.000 €/m², un coût revu à la hausse avec une orientation sud-ouest et à la baisse plus bas dans la construction. « Les Terrasses du Port » remportent tous les suffrages russes et nordiques, suivi par « L'Eden Star » et « Le Grand Large ». Exceptés « La Réserve » et « Le 21 Princesse Grace », l'intégralité du Larvotto est à louer, induisant une liste d'attente vertigineuse. « Le port Hercule plaît aussi, mais implique quelques nuisances sonores », poursuit Barbara Quinti de John Taylor. Dans la mesure où ils disposent de deux entrées, « Le Monte-Carlo Star » et « Le Porto Bello » s'intègrent au Carré d'Or. Il convient, ensuite, d'aborder l'ouest de la Principauté, magnifiquement représenté par « Le Florestan », « L'Atlantis », « La Villa del Sol », « Le Parc Saint-Roman » et « Le Monte-Carlo Sun ». Les actifs locaux et les Transalpins prennent la direction du collectif ancien de la Condamine ou du Jardin Exotique. S'il paraît loin de tout, ce dernier bénéficie d'un cadre paisible, de vues plongeantes sur la Méditerranée, d'un parc immobilier récent de qualité et de liaisons rapides aux centres de vie par ascenseur. « Le Garden House », « Le Patio Palace » et « Le Ligure » tiennent le haut de l'affiche, toutes nationalités confondues. Le Rocher constitue, enfin, un marché à part. Privé de stationnements, il requiert, au quotidien, une bonne condition physique. Entre 18.000 et 30.000 €/m², une fourchette similaire à celle observée au Jardin Exotique, les prix dépendent de la rénovation et du

panorama, englobant le bassin Hercule ou Fontvieille. Barbara Quinti attribue davantage le ralentissement à la période estivale, traditionnellement calme, qu'à la conjoncture économique internationale. En tout cas, la rentrée s'effectue sur les chapeaux de roue. Les appartements correctement estimés se vendent sans délai. Le penthouse et la grande surface dans le Carré d'Or, souvent née de la réunion de plusieurs petites unités, échappent aux grilles tarifaires. Et la location présente un bulletin de santé sans tâche : un lot de 350 m², prolongé par 150 m² de terrasses, s'occupe moyennant 40.000 € mensuels.

THE EXCEPTION THAT IS MONACO *The illustriousness of the Principality, located between the French towns of Cap d'Ail, Beausoleil, Roquebrune-Cap-Martin and La Turbie, is inversely proportional to its size. Its 32,500 residents share an area of less than 2 km². A tiny territory worth its weight in gold. The world's second smallest state after the Vatican also ranks second after London in real-estate ratings drawn up by Knight Frank and Citi Private bank. The casinos, 4-star hotels, luxury boutiques and major names in gastronomy contribute to Monaco's international reputation. The local economy is based on industry, trade, services, tourism and real estate. If foreigners, except for Americans and the French, enjoy tax advantages, they are not their first concern. In fact, investors are moving in with their families, enjoying a quality of life which is genuine, a rich cultural programme and proven safety. So many assets do not go unnoticed and the affluent jostle to cross the frontier. To meet demand, Monaco started to regain land from the sea back in the 'sixties by creating the harbour neighbourhood of Fontvieille. In 2003, a new harbour wall became home to parking lots, ferry terminals and commercial premises. Three years later, another major project was*



Au sein d'un luxueux ensemble situé à quelques minutes du centre de Monte-Carlo, ce penthouse (trois suites), réalisé par un designer à la renommée internationale, profite d'une vue mer époustouflante.

In a luxury residential complex a few minutes from the centre of Monte-Carlo, this penthouse (three suites) entrusted to a designer of international renown, benefits from a breathtaking sea view.

Catégorie de produit entre 20 et 30 M €. John Taylor Monaco (00 377 93 50 30 70).

announced, whose first delivery is scheduled for 2014. "Monaco is untouched by the crisis," says Angela Kleiber, owner of the Lorenza von Stein agency. "At most, it has experienced a slight slowdown in activity compared to 2007." The top end of the market is doing well : demand is strong, but owners are too greedy. Especially as they have the financial means to wait for a buyer willing to pay their price. Nationals of East European countries, particularly interested in a prestigious address, a sea view and a building's up-to-date amenities, bring budgets ranging from 15 to 20 M € on average, exceptionally soaring to 100 M €.

More numerous but less affluent, the Anglo-Saxons, Scandinavians and North Europeans can spend from 10 to 12 M €. Fans of old bourgeois apartments, Italian buyers hardly ever disburse more than 5 M €. Demand mainly focuses on apartments with 5 or 6 main rooms. As witnessed by the popularity of the "Terrasses du Port". According to the same estate-agent, a property's value is based on a dual factor : the neighbourhood and the residence itself. The "Golden Square" tops the list. Currently, one has to pay between 70,000 and 80,000 €/m² for an apartment in the "Park Palace". A 1-bedroomed apartment in "Les Floralles" has just found a taker at 50,000 €/m². On the same street, prices also vary depending on the floor, the visible surroundings and the appointments, sometimes creating very wide differences.

The success of Fontvieille has continued to grow over the past few years. More quiet than previously and with enough shops to suffice unto itself, it draws the interest of yacht-owners. An apartment in the famous "Seaside Plaza", taking full advantage of the comings and goings of helicopters, will change hands for 40,000 €/m², a price revised upwards if it faces southwest and downwards if it is on a lower floor. "Les Ter-

rases du Port" win all the votes from Russia and Scandinavia, followed by the "Eden Star" and "Le Grand Large". Except for "La Réserve" and "Le 21 Princesse Grace", the entire Larvotto neighbourhood is rented out, with a mind-boggling waiting-list.

"Port Hercule is also popular, but suffers from noise," adds Barbara Quinti at the John Taylor agency. Due to the fact that they have two entrances, "Le Monte-Carlo Star" and "Porto Bello" are considered part of the Golden Square. One then investigates the western side of the Principality, magnificently represented by "Le Florestan", "L'Atlantis", "La Villa del Sol", "Le Parc Saint-Roman" and "Le Monte-Carlo Sun". Local residents and Italians opt for old apartment blocks in La Condamine or the neighbourhood near the Exotic Gardens. The latter may seem far from everything, but it enjoys a peaceful setting, plunging views of the Mediterranean, residences of recent construction and fast connections to the town centre by public elevator. "Le Garden House", "Le Patio Palace" and "Le Ligure" top the list among all nationalities. Finally, the Rock of Monaco constitutes a world apart. Deprived of parking places, its residents have to be in good physical shape. Between 18,000 and 30,000 €/m², a range similar to that observed up around the Exotic Gardens, prices depend on renovation and panoramic views encompassing Port Hercule or Fontvieille. Barbara Quinti attributes the slowdown more to the summer season, traditionally quiet, than to the world economy. In any case, with the autumn, the market is getting its skates on. Correctly priced apartments sell without delay. Penthouses and large surface areas in the Golden Square, often created by combining several smaller units, are priced way off the grid. And rentals are also putting on a very healthy show : an apartment of 350 m² with 150 m² of terraces will let for 40,000 € per month. ■