



Le Casino au milieu du XIX^{ème}.
PHOTO DR

HISTOIRE Dans les années 1870, les Monégasques redoutaient l'arrivée massive des étrangers attirés par le casino et les constructions désordonnées de leurs villas.

Il y a 150 ans, la folie de l'immobilier à Monaco

PAR ANDRE PEYREGNE / MONACO@NICEMATIN.FR

MAIS QU'ALLAIT DEVENIR la Principauté de Monaco si on se mettait à construire à tout va ? Les Monégasques étaient inquiets de l'évolution de Monte-Carlo en matière d'immobilier. Et leur inquiétude était relayée par la presse. *Journal de Monaco* du 23 mars 1875 : « Il y a en ce moment en Principauté, un énorme va-et-vient d'étrangers, un grand mouvement d'affaires. Nous assistons à un considérable marché de ventes et d'achats de terrains. De tous côtés, au quartier des Moulins, à la Condamine et aux alentours de Monte-Carlo, ce ne sont que visites d'acheteurs et délimitations d'emplacements... ».

Une concession à 1,7 million de francs

Tout avait commencé au début des années 1860 lorsque le prince Charles III avait décidé de créer Monte-Carlo sur l'ancien plateau sauvage des Spélugues. Il avait confié la direction du casino et la présidence de la S.B.M. à François Blanc. Il lui avait accordé la concession des jeux pour 1,7 million de francs, et une somme annuelle de 50 000 francs plus 10 % des bénéfices.

Aussitôt, avant même que ne soient construits le Casino et l'Hôtel de Paris, des personnes bien avisées flairèrent les bonnes affaires. Ce fut le cas du notaire parisien Auguste Griois, lequel, sur

un terrain acheté 1 franc le mètre carré, fit construire une villa qui fut jalouée par son ami Hippolyte de Villemessant, directeur du *Figaro* [*lire Monaco-Matin* du 6 avril].

Ce n'est qu'en 1864 que fut construit l'Hôtel de Paris, puis en 1865 le Casino et en 1868 le Café Divan, futur Café de Paris. Oh, les bâtiments n'étaient pas ceux qu'on connaît aujourd'hui ! La façade de l'hôtel a été refaite en 1910 par l'architecte du Négresco à Nice, Edouard-Jean Niermans. Le casino, qui avait alors l'allure d'un palazzo italien, fut par la suite métamorphosé en bâtiment Second Empire par l'architecte de l'Opéra de Paris Charles Garnier. Quant au Café Divan, il présentait à l'époque une coupole mauresque et a connu jusqu'à aujourd'hui moult rénovations.

L'arrivée du train

La construction de Monte-Carlo était lancée. De nombreuses villas sortirent de terre. De même que des bâtiments inattendus. C'est ainsi qu'en 1867 la mère du notaire Griois, devenue veuve, fit construire une chapelle de l'Immaculée-Conception dans sa propriété de la villa Auguste (au niveau de l'actuelle avenue de la Costa). Cet édifice religieux fut détruit lors de la construction de l'hôtel Hermitage à la fin du XIX^e siècle.

En cette même année 1868

l'arrivée du train permit un essor sans précédent de la Principauté. Une gare fut construite en contrebas du Casino avec un ascenseur permettant d'accéder rapidement aux salons de jeux. Les riches étrangers pouvaient désormais arriver par wagons entiers.

Le marché de l'immobilier s'enflamma. Hippolyte de Villemessant fit construire sa Villa Beaumarchais. Sa personnalité attira à Monaco d'autres acquéreurs français et étrangers. François Blanc encourageait lui aussi la sédentarité des joueurs qui pouvaient ainsi passer les nuits sur place.

Monotones parallélogrammes

C'est alors que les Monégasques commencèrent à s'inquiéter d'une urbanisation désordonnée. Le *Journal de Monaco* leur donna la parole : « Nous avons eu sous les yeux les plans de plusieurs projets ; nous y avons remarqué une préoccupation de leur aménagement intérieur très minutieuse, mais qui néglige leur aspect extérieur. S'il est un pays qui doit stimuler le talent des architectes et provoquer leur imagination à réaliser de gracieuses fantaisies, c'est assurément le nôtre où la nature semble avoir répandu à plaisir le pittoresque et la diversité. Sous un ciel si riant, dans une atmosphère si tiède, les appartements élevés, les façades agen-

cées de façon à présenter le plus possible les différentes parties aux bienfaits du soleil sont des dispositions de première nécessité. Les monotones parallélogrammes, les lourdes maisons carrées qui ont leur raison d'être dans le Nord sont à exclure à Monaco. Dans un pays où tout est lumineux, réjouissant et extérieur, il faut que l'habitation soit conçue de manière à correspondre aux jouissances qu'on y vient chercher. Il y a à Nice, au quartier Carabacel, des modèles en ce genre, du goût le plus heureux. À Bordighera, Monsieur Garnier, l'architecte de l'Opéra de Paris, a doté sa villa d'un belvédère léger et audacieux qui permet de jouir du soleil à son aurore et à son coucher. La nature si richement accidentée de la Principauté peut permettre à l'imagination de nos habiles architectes et entrepreneurs de s'exprimer. Un plan qui séduit a bien des chances d'être accepté, et les personnes qui viennent avec l'intention de se faire bâtir un agréable pied à terre, reculent rarement devant un surcroît de dépenses. »

Prenant en compte ces recommandations, quantité de villas furent construites à Monte-Carlo. La plupart ont disparu. Quelques-unes témoignent encore de la Belle Époque - la villa Sauber, la villa Miraflores.

Les Monégasques d'il y a cent cinquante ans étaient loin d'imaginer le fantastique développement de leur Principauté...

La beauté des jardins

Soucieux de l'architecture des villas, les Monégasques s'inquiétaient également il y a cent cinquante ans de la beauté des jardins qui entouraient ces constructions. *Journal de Monaco* du 30 mars 1875 : « Pas une habitation nouvelle dans nos avenues ou dans la campagne, qui n'ait derrière la grille son square fleuri. Les lianes, les rosiers de tous pays, les arbustes, les plantes exotiques sont depuis quelques années employées à composer les massifs des parterres, mais on se contente en cela de copier ce qui se fait partout ailleurs, tandis qu'on peut tirer de la fécondité du sol et de la douceur du climat bien d'autres avantages. Si dans l'espace d'un siècle, le rosier de Bengale et la rose mousseuse ont pu sortir des mains des horticulteurs du Nord ; si la rose pompon a pu être inventée à Dijon, la rose de Damas s'acclimater en Angleterre, que ne devrait-on pas entreprendre dans un pays où la passion des fleurs peut se permettre toutes les folies ? Pourquoi ne surgirait-il pas des fleurs, des roses de Monaco, comme il y a des roses de Provins ?... À Nice, des eucalyptus plantés depuis trois ans à peine ont atteint jusqu'à dix et douze mètres. Voilà un exemple à suivre... »

Le train relie Monaco à Monte-Carlo en corniche au-dessus de la mer.

PHOTO DR

