



HISTOIRE Dans les années 1860, les investisseurs immobiliers s'intéressent à l'essor de Monte-Carlo, créé par le prince Charles III avec son Casino et son Hôtel de Paris.

Quand Monaco valait... 1 franc le mètre carré

PAR ANDRÉ PEYREGNE / MONACO@NICEMATIN.FR

AU MILIEU DES années 1860, le prince Charles III créa Monte-Carlo (le « mont Charles ») sur l'ancien terrain du plateau des Spélugues. Il confia à François Blanc, président de la Société des Bains de Mer, la construction du Casino et de l'Hôtel de Paris. L'édification des premiers bâtiments préserva l'environnement boisé. Cela se voit sur les illustrations du *Guide des stations d'hiver du littoral méditerranéen* du docteur Lubanski, paru en 1864. Mais très vite, les investisseurs achetèrent des terrains, favorisant la spéculation immobilière. Les riches étrangers voulurent faire construire à Monte-Carlo leur résidence secondaire. Ce fut le cas du célèbre directeur du journal *Le Figaro*, Hippolyte de Villemessant.

Avant de choisir un terrain, il rendit visite à l'un de ses amis, Auguste Griois, qui s'était fait construire une villa dès la création de Monte-Carlo. Il raconte cela dans un article qui fut publié dans le *Journal de Monaco* du 12 mars 1865. Où l'on apprend que... « les Monégasques sont les plus grands fainéants du monde », et qu'à l'époque, le mètre carré de terrain valait 1 franc !

Le Rocher pour décor

« Je suis allé visiter une adorable habitation appartenant à M. Griois, fils d'un ancien notaire de Paris. Comme il est un des fondateurs du nouveau Monte-Carlo, tout naturellement il a choisi sa place. De sa maison

bâtie sur une colline, il voit à droite le joli petit Rocher de Monaco qui semble avoir été placé là pour servir de décor, et à gauche le Casino, les maisons et les hôtels qui, dans cinq ou six ans, formeront une vraie ville. Il a pris beaucoup de terrain et a fait un potager, ce qui est absolument nouveau dans le pays. Les gens sont les plus grands fainéants du monde : ils aiment mieux se passer de légumes ou en faire venir de Nice et de Menton, que de cultiver un pouce de terrain. Ni pour de l'or ni pour de l'argent, ils ne veulent travailler. Ils sont au bord de la mer et ils ne pêchent même pas : la pêche est pour eux un exercice trop fatigant. »



En quelques années, les prix de l'immobilier augmentèrent de 2 500%.

« Le paysan vit avec cent écus que lui rapportent par an les trois ou quatre oliviers qu'il possède. Il ramasse ses olives, mange des tomates et quelques feuilles de salade : cela suffit à l'occuper et à le nourrir. J'ai demandé si, avec ce régime, les paysans vivent longtemps. On m'a répondu : guère plus de 90 à 95 ans ! »

Mais comment Auguste Griois se nourrit-il, lui ? Hippolyte de

Villemessant apporte la réponse : « Monsieur Griois a la seule vache du pays. L'herbe y est trop rare : il faudrait faire des achats de foin ou cultiver des betteraves fourragères : mais jamais on ne décidera le paysan à retourner la terre. Comme il est désagréable quand on a besoin d'un œuf, d'aller le chercher à Nice, M. Griois a aménagé sa propriété de façon à ce qu'elle lui donne de quoi approvisionner sa table. Avec une vache, un jardin potager, des lapins, on ne meurt pas de faim. Ils sont excellents, ces lapins : quand leur sentence de mort est prononcée, on leur donne à manger du serpolet, ce qui leur communique le goût du lapin de garenne. Je note en passant que le plus beau lapin se vend trente sous à Monaco... J'entre dans ces détails pour démontrer que si un maraîcher actif, entreprenant, et, comme on dit "connaissant son affaire", allait s'établir là, il ferait fortune à coup sûr très rapidement. »

Mais où construire à Monaco et Monte-Carlo sans prendre sur la nature ? « Le terrain manque absolument à Monaco et on est réduit à en faire à coups de mine. Quand la poudre à canon a fait sauter des quartiers de rocs, on rapporte sur le sol aplani une mince couche de terre végétale ; toutes les cultures y réussissent à merveille... M. Griois m'avait offert 66 mètres carrés de terrain et

Monaco en 1860 dans le « Guide des stations d'hiver de la côte méditerranéenne » du docteur Lubanski, paru en 1864.

REPRO DR

avait accordé, sur mon insistance, trois mètres de plus : c'était tout juste de quoi bâtir une maison. Comme c'est un homme fort aimable et qui désirait vivement m'avoir pour voisin, il me dit : "Si vous ne pouvez pas faire une maison très large, vous la ferez très haute !" »

Spéculation galopante

Villemessant insiste sur la spéculation galopante qui s'opère dans l'investissement immobilier : « Autrefois, M. Griois a payé le mètre carré moins de 1 franc. Et ce même mètre, il ne donnerait pas aujourd'hui pour 25 francs. Que faire ? J'étais fort perplexe. »

Face à cette inflation des prix de 2 500 %, Hippolyte de Villemessant va décider pour un temps de s'installer en contrebas, dans le quartier de la Condamine. Puis, ayant trouvé un « arrangement » avec François Blanc (lire ci-dessous), il revint sur le plateau de Monte-Carlo et fit construire près de l'Hôtel de Paris une somptueuse demeure, la villa Beaumarchais. Il nomma ainsi sa villa en l'honneur de l'écrivain dont son journal *Le Figaro* tenait sa devise : « Sans la liberté de blâmer, il n'est point d'éloge flatteur. » Un buste de l'écrivain couronnait le fronton de la villa, au centre d'une corniche en balustrades.

Hippolyte de Villemessant donna ainsi à d'autres étrangers l'idée de venir s'établir à Monaco. Mais cela entraîna le danger d'une urbanisation sauvage. Et cela commença à inquiéter les Monégasques...

Un arrangement avec François Blanc

POUR CONSTRUIRE sa villa à Monte-Carlo, Hippolyte de Villemessant trouva un « arrangement » avec François Blanc, président de la Société des Bains de Mer et directeur du Casino.

Comme, depuis des mois, son journal *Le Figaro* ne cessait de critiquer le Casino de Monte-Carlo, dénonçant les dangers du jeu qui mènent à la ruine, à la faillite, et au suicide, il accepta de mettre fin à ces critiques. Moyennant quoi, François Blanc lui céda près de l'Hôtel de Paris un terrain à un prix dérisoire.

Hippolyte de Villemessant put ainsi construire sa somptueuse villa Beaumarchais. Il signa aussi un contrat avec François Blanc dans lequel celui-ci s'engageait à ce qu'aucune construction ne soit faite devant sa villa pouvant lui cacher la vue sur la mer. C'est dans cette villa que le directeur du *Figaro* est mort en avril 1879. La villa a été détruite depuis.



Hippolyte de Villemessant, directeur du *Figaro*, et sa villa Beaumarchais (ci-dessous).

REPROS DR

