

# **OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER**

---

**2014**

Février 2015



# Sommaire

<b>Lexique .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Introduction .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1. Objectif du document .....</b>	<b>7</b>
<b>1.2. Remarques méthodologiques.....</b>	<b>7</b>
<b>1.3. Contexte général.....</b>	<b>7</b>
<b>1.4. Le marché de l'immobilier en 2014.....</b>	<b>8</b>
<b>2. Le marché de l'immobilier « neuf » .....</b>	<b>9</b>
<b>2.1. Appartements du secteur libre terminés depuis 2006 .....</b>	<b>9</b>
<b>2.2. Montant des ventes en millions d'euros .....</b>	<b>10</b>
<b>2.3. Nombre de ventes.....</b>	<b>11</b>
<b>2.4. Prix des ventes immobilières en millions d'euros.....</b>	<b>12</b>
<b>3. Le marché de l'immobilier « ancien » .....</b>	<b>13</b>
<b>3.1. Montant des reventes en millions d'euros.....</b>	<b>13</b>
<b>3.2. Nombre de reventes .....</b>	<b>14</b>
<b>3.3. Prix des reventes immobilières en millions d'euros .....</b>	<b>15</b>
<b>3.4. Evolution du prix au m<sup>2</sup> .....</b>	<b>16</b>
<b>3.4.1. Evolution annuelle du prix au m<sup>2</sup> .....</b>	<b>16</b>
<b>3.4.2. Prix au m<sup>2</sup> par type d'appartement.....</b>	<b>17</b>
<b>4. Etude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers .....</b>	<b>18</b>
<b>4.1. Montant global des transactions en millions d'euros.....</b>	<b>18</b>
<b>4.2. Nombre de transactions.....</b>	<b>19</b>
<b>4.3. Prix moyen d'une transaction en millions d'euros .....</b>	<b>20</b>
<b>5. Etude géographique .....</b>	<b>21</b>
<b>5.1. Valeur des reventes par quartier .....</b>	<b>22</b>
<b>5.2. Nombre de reventes par quartier .....</b>	<b>23</b>



## Lexique

Immobilier : Un bien immobilier est un bien qui ne peut être déplacé. Cela peut concerner un terrain nu (c'est-à-dire sans la moindre construction), un bâtiment ou une partie de bâtiment qu'il soit à usage d'habitation, de bureau, de stockage, industriel ou encore à usage mixte.

Vente : Dans cet Observatoire, la notion de vente est basée sur la fiscalité immobilière. En effet, une transaction portant sur un bien immobilier est soumise à la TVA s'il s'agit de la première cession à titre onéreux : c'est une vente. Toutefois, cette première transaction doit avoir lieu dans les 5 ans après l'achèvement du bien. Le nombre de ventes concerne donc les locaux faisant l'objet d'une première cession. Il ne faut pas confondre le nombre de ventes et le nombre de transactions qui lui, fait référence au nombre de mutations, c'est à dire aux actes translatifs de propriété lesquels peuvent concerner un ou plusieurs locaux.

Revente : La deuxième cession d'un bien immobilier, ou la première mais dans un délai supérieur à 5 ans est qualifiée de revente.



## 1. Introduction

### 1.1. Objectif du document

L'objectif de cet Observatoire est de présenter l'activité du secteur de l'immobilier à Monaco, et plus précisément celle du secteur privé à usage d'habitation et son évolution depuis 2006. Ce document en détaille les caractéristiques et notamment les transactions en valeur et en volume.

### 1.2. Remarques méthodologiques

L'Observatoire étudie exclusivement les constructions du secteur privé et de locaux à usage d'habitation. Le secteur domanial ne fait pas partie du périmètre d'étude.

Dans tous les cas, les ventes et les reventes sont celles déclarées à la Division des Hypothèques de la Direction des Services Fiscaux.

Le mode actuel de calcul des surfaces vendables utilisé en Principauté de Monaco est au nu-extérieur des murs de façades et à l'entraxe des murs délimitant les parties communes de l'immeuble. Les loggias et les balcons sont comptabilisés à 100%, les toitures terrasses et jardins à 50%.

La méthode de calcul pour le prix d'un appartement lors de ventes groupées est au prorata du nombre de pièces.

Les ventes « en viager » ne sont pas prises en compte dans ces statistiques compte tenu de l'impossibilité de chiffrer, au moment de la transaction, le prix effectif du bien.

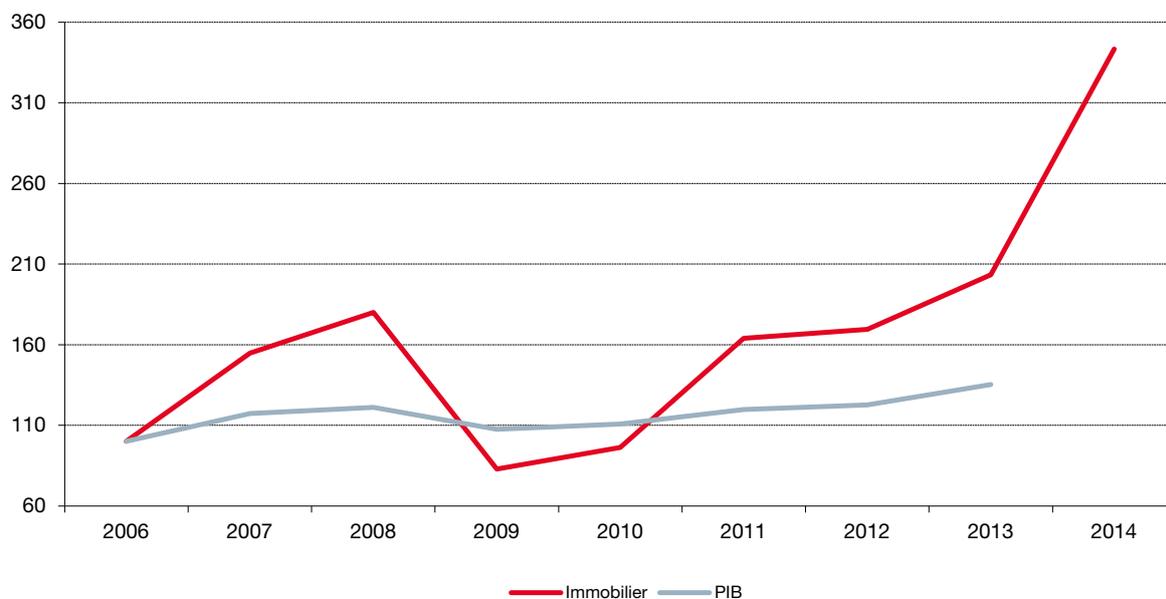
### 1.3. Contexte général

Le marché de l'immobilier en Principauté a progressé en 2014.

Après la période tendue des années 2008 et 2009, la conjoncture économique mondiale a retrouvé une dynamique positive. Cependant, le rythme de croissance reste modéré, voire faible.

Le graphique ci-dessous montre en base 100 (en 2006), les évolutions du PIB et de la valeur globale des transactions immobilières dans l'ancien de 2006 à 2014. On y observe une corrélation entre performances économiques globales et marché de l'immobilier.

Pour 2014, le PIB n'est pas encore connu. Les chiffres du marché de l'immobilier en revanche, montrent une progression de 37 % du nombre de reventes par rapport à 2013 et de 69 % du montant des transactions.



Au niveau structurel on observe ces dernières années, notamment dans le neuf, un déplacement qualitatif de l'offre d'appartements. Ainsi, les nouveaux appartements construits sont plus vastes et plus luxueux que ceux réalisés précédemment. A nombre de transactions équivalent, la valeur du marché progresse nettement plus vite que le prix moyen au mètre carré.

Ces phénomènes sont étudiés dans la suite de ce document en présentant d'une part le secteur neuf, et d'autre part, le secteur des reventes d'appartements. Les axes d'analyse sont le nombre et la valeur des transactions, le type de bien concerné et les prix au mètre carré.

#### 1.4. Le marché de l'immobilier en 2014

Le marché monégasque de l'immobilier a connu une année 2014 record.

Le montant cumulé des transactions a atteint des niveaux jusque-là inconnus qui orientent fortement à la hausse tous les indicateurs, dans le neuf comme sur le marché des reventes.

Pour l'ensemble du marché, des transactions sur des biens haut de gamme ou de grandes superficie tirent le marché vers le haut et confirment un phénomène observé depuis plusieurs années ; il s'agit de celui de la vente et de la revente de biens d'exception, plus vastes et luxueux que par le passé.

Ainsi, si le nombre de ventes de neuf est inférieur à celui de 2013, le montant total de ces transactions en revanche progresse de +146 % pour atteindre près de 350 millions, un niveau historiquement haut.

Pour ce qui concerne l'"ancien", le marché des reventes, celui-ci progresse fortement, aussi bien pour le nombre de transactions (555 opérations ; +37 %) que pour la valeur de celles-ci (+70 % et plus de 2 milliards d'euros). Il atteint lui aussi un niveau historique.

Les prix moyens au m<sup>2</sup> augmentent fortement et de façon plus soutenue pour les grands appartements.

## 2. Le marché de l'immobilier « neuf »

Au niveau structurel, le nombre de ventes est conditionné par la construction d'immeubles privés à usage d'habitation. Ainsi, certaines années, le nombre d'appartements livrés peut être extrêmement faible. De plus, plusieurs immeubles construits en Principauté par des promoteurs privés sont uniquement réservés à la location ou partiellement mis en vente.

La date d'achèvement d'un immeuble correspond à la première date d'autorisation d'occuper les locaux délivrée par le Département de l'Équipement, de l'Environnement et de l'Urbanisme.

En 2014, aucun immeuble à usage d'habitation n'a été livré. Par contre, 3 villas individuelles ont été construites au Sporting d'été et 2 villas ont été rénovées. Toutefois, 2 transactions portent sur des biens en voie d'achèvement.

### 2.1. Appartements du secteur libre terminés depuis 2006

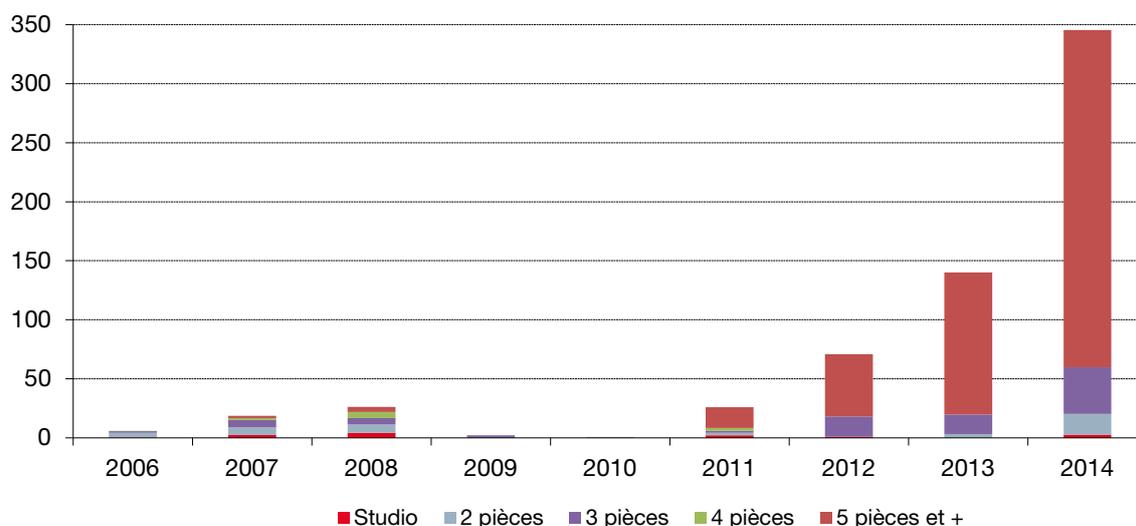
	Nom de l'immeuble	Nombre d'appartements	Date d'achèvement
2006	Le Millenium	41	26/01/2006
sous-total 2006		<b>41</b>	
2007	Villa les Pins	29	24/10/2007
sous-total 2007		<b>29</b>	
2008	Villa l'Echauguette	1	17/03/2008
sous-total 2008		<b>1</b>	
2009	Villa les Gaumates	12	07/08/2009
	Quai Kennedy	18	07/05/2009
	Résidence Saint Georges <sup>(1)</sup>	37	07/07/2010
sous-total 2009		<b>67</b>	
2010	Hôtel de Genève	6	25/02/2010
	Le Monator	19	22/06/2010
sous-total 2010		<b>25</b>	
2011	l'Oiseau Bleu	20	27/01/2011
sous-total 2011		<b>20</b>	
2012	Le Monte-Carlo View	45	01/09/2012
	Le Simona	24	19/12/2012
sous-total 2012		<b>69</b>	
2013	Villa Rocabella	1	
	Villa Victoria	4	15/11/2013
	Villa Dryade	4	
	La Lestra	10	
sous-total 2013		<b>19</b>	
2014	Villa Rignon	1	
	Villas du Sporting	3	
	Villa La Belle Vie (ex Villa Louis)	1	
<b>sous-total 2014</b>		<b>5</b>	
<b>Total</b>		<b>276</b>	

<sup>(1)</sup> L'immeuble a été terminé en 2009, mais l'autorisation d'occuper les locaux date de 2010.

## 2.2. Montant des ventes en millions d'euros

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Poids 2014
Studio	0,2	2,4	4,2	-	-	2,0	1,0	-	2,6	0,7%
2 pièces	4,0	6,5	7,1	-	0,9	2,3	-	3,3	17,6	5,1%
3 pièces	1,4	6,2	5,4	2,0	-	1,5	17,1	16,5	39,6	11,5%
4 pièces	0,3	1,7	5,2	-	-	2,6	-	-	-	-
5 pièces et +	-	1,8	4,3	-	-	17,5	52,8	120,4	285,6	82,7%
<b>Total</b>	<b>5,9</b>	<b>18,5</b>	<b>26,2</b>	<b>2,0</b>	<b>0,9</b>	<b>25,9</b>	<b>70,8</b>	<b>140,2</b>	<b>345,4</b>	<b>100%</b>

en millions d'euros



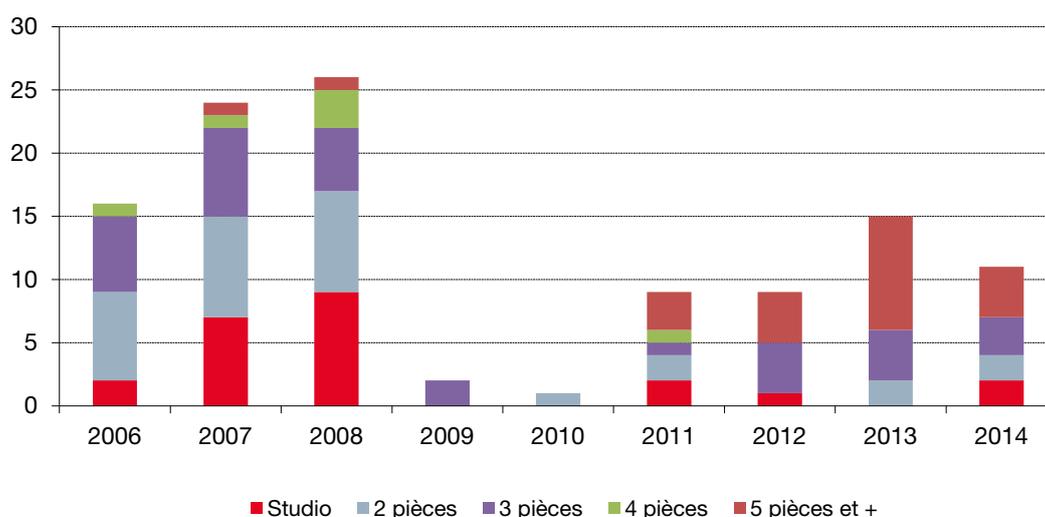
Le graphe ci-dessus illustre un phénomène qui explique la valeur du marché. En effet, depuis quelques années, on assiste à une hausse du niveau qualitatif des appartements neufs commercialisés. Il s'agit d'appartements plus vastes, souvent sur plusieurs étages et offrant des prestations de plus en plus élevées. Comme en 2013, le marché est dominé (83 %) par des transactions portant sur des biens de 5 pièces et plus.

La très forte augmentation (+146 %) du montant des ventes en 2014 est due à 2 transactions portant sur des biens d'exception.

Le montant total des ventes dans l'immobilier neuf en 2014 est le plus élevé depuis la création de cet observatoire en 2006 avec une valeur de plus de 345 millions d'euros. Il est supérieur à la valeur des transactions effectuées dans le « neuf » de 2006 à 2013.

## 2.3. Nombre de ventes

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Poids 2014
Studio	2	7	9	-	-	2	1	-	2	18,2%
2 pièces	7	8	8	-	1	2	-	2	2	18,2%
3 pièces	6	7	5	2	-	1	4	4	3	27,3%
4 pièces	1	1	3	-	-	1	-	-	-	-
5 pièces et +	-	1	1	-	-	3	4	9	4	36,4%
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>



Après 3 années de hausse, le nombre de transactions diminue. Il passe de 15 en 2013 à 11 en 2014 soit une baisse de 27 %. Cette diminution peut s'expliquer d'une part par le faible nombre de biens mis à la vente et d'autre part par le fait que les nouveaux biens vendus sont souvent des duplex ou des triplex résultant de la réunion de plusieurs appartements.

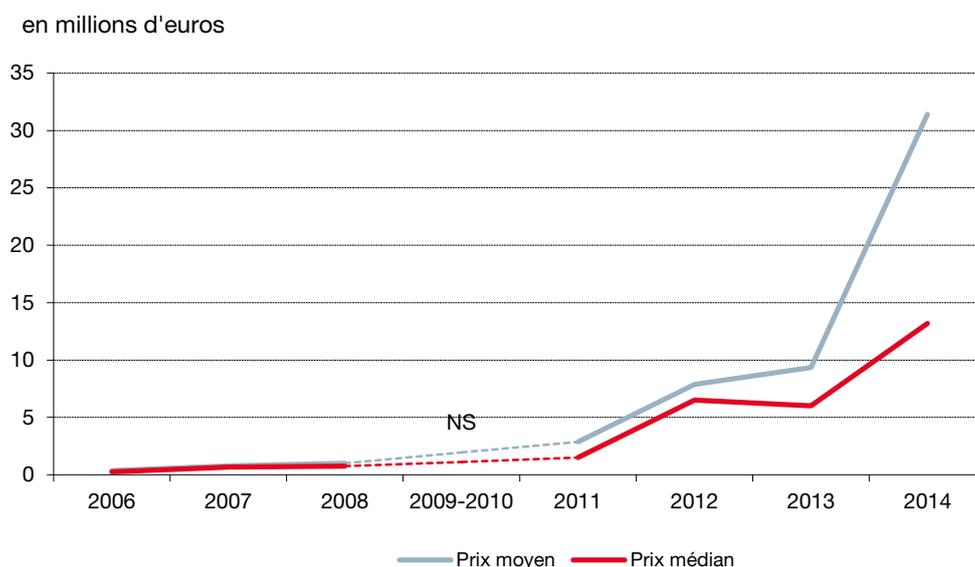
En 2014, plus du tiers des appartements vendus sont des 5 pièces et plus.

## 2.4. Prix des ventes immobilières en millions d'euros

	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
2006	5,9	16	0,4	0,2
2007	18,5	24	0,8	0,7
2008	26,2	26	1,0	0,7
2009	2,0	2	NS <sup>(1)</sup>	NS*
2010	0,9	1	NS <sup>(1)</sup>	NS*
2011	25,9	9	2,9	1,5
2012	70,8	9	7,9	6,5
2013	140,2	15	9,3	6,0
2014	345,4	11	31,4	13,2

<sup>(1)</sup> Données non significatives (NS).

Le faible nombre de transactions, 2 en 2009 et une seule en 2010, rend les notions de prix moyen et médian non représentatives. Cette donnée n'est donc pas calculée pour ces deux années.



Le prix moyen d'une transaction dans le « neuf » est passé de 2,9 M€ en 2011 à 7,9 M€ en 2012, puis 9,3 M€ en 2013 et enfin 31,4 M€ en 2014. Ce phénomène s'explique par la typologie des biens vendus. En effet, les appartements commercialisés sont plus vastes et souvent sur plusieurs étages (duplex, triplex).

Depuis 2013, la courbe du prix médian s'éloigne de celle du prix moyen. En effet, depuis 2 ans, la moyenne est fortement impactée par des transactions portant sur des biens d'exceptions (triplex de 9 pièces en 2013 et 1 triplex de 12 pièces en 2014).

### 3. Le marché de l'immobilier « ancien »

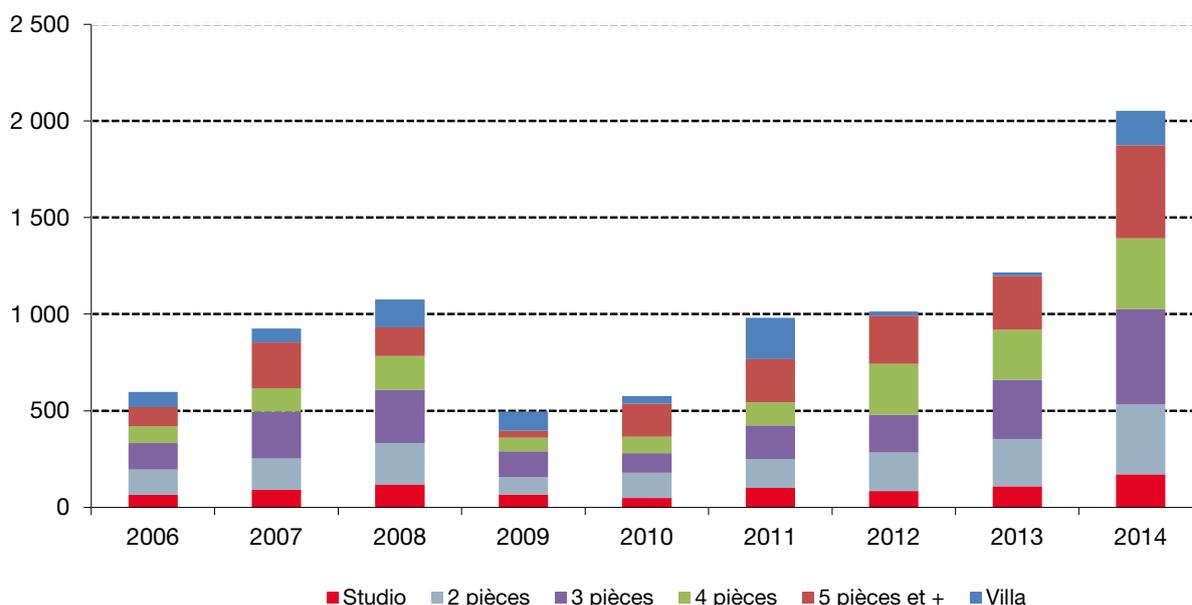
Depuis 2006, 15 appartements ont été vendus « en viager » parmi lesquels 14 transactions portent sur des biens de « 3 pièces » maximum. 3 reventes ont été réalisées en 2014 contre 5 en 2013. Ces transactions ne sont pas prises en compte dans les chiffres ci-dessous.

De plus en 2014, 2 biens ont été revendus sans que soit indiqué sur l'acte notarié le nombre de pièces. Ces transactions étant donc non caractérisables, elles ne sont pas prises en compte dans les chiffres ci-dessous.

#### 3.1. Montant des reventes en millions d'euros

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Evolution 2013/2014	Poids 2014
Studio	65,1	90,7	119,7	66,5	48,6	100,6	84,0	109,6	171,8	56,8%	8,4%
2 pièces	130,3	161,8	213,3	89,5	131,0	149,7	200,6	244,8	360,9	47,4%	17,6%
3 pièces	137,3	242,2	275,3	135,1	101,4	174,3	194,8	304,5	493,3	62,0%	24,0%
4 pièces	86,7	122,6	174,8	69,9	84,6	119,5	262,5	260,0	366,3	40,9%	17,8%
5 pièces et +	99,0	236,6	148,5	35,4	171,5	223,6	250,8	279,6	481,7	72,3%	23,5%
Villa	79,4	71,2	144,1	99,5	38,8	212,9	20,6	17,5	178,7	921,8%	8,7%
<b>Total</b>	<b>597,9</b>	<b>925,0</b>	<b>1 075,7</b>	<b>495,8</b>	<b>575,9</b>	<b>980,5</b>	<b>1 013,3</b>	<b>1 216,1</b>	<b>2 052,8</b>	<b>68,8%</b>	<b>100%</b>

en millions d'euros



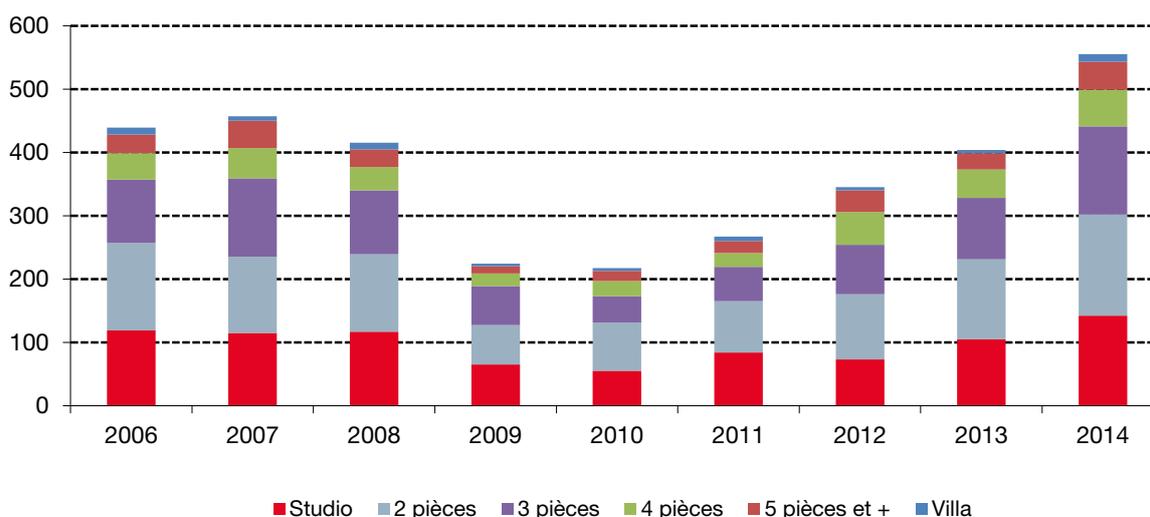
Après la forte progression du montant des reventes jusqu'en 2008, le marché a considérablement chuté en 2009. La reprise amorcée en 2010 se poursuit et 2014 connaît même une envolée avec une progression de +69 % du montant global des transactions.. Le marché a dépassé pour la première fois la barre des 2 milliards d'euros.

Pour la 1<sup>ère</sup> fois, le marché franchit le seuil des 2 milliards d'euros.

50 % du chiffre d'affaires est réalisé sur des appartements d'au moins 4 pièces.

### 3.2. Nombre de reventes

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Evolution 2013/2014	Poids 2014
Studio	119	115	117	65	55	84	73	105	142	35,2%	25,6%
2 pièces	138	120	122	62	76	81	103	126	160	27,0%	28,8%
3 pièces	100	124	101	62	42	54	78	97	139	43,3%	25,0%
4 pièces	42	48	37	20	24	22	52	45	58	28,9%	10,5%
5 pièces et +	29	43	28	11	16	19	34	26	44	69,2%	7,9%
Villa	11	7	10	4	4	7	5	5	12	140,0%	2,2%
<b>Total</b>	<b>439</b>	<b>457</b>	<b>415</b>	<b>224</b>	<b>217</b>	<b>267</b>	<b>345</b>	<b>404</b>	<b>555</b>	<b>37,4%</b>	<b>100%</b>



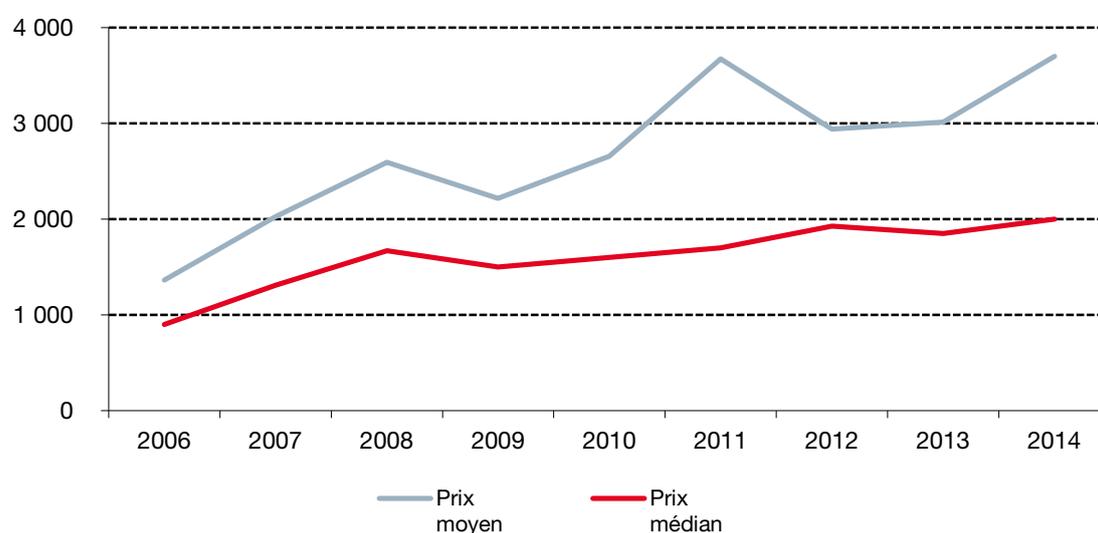
Depuis 2011, le nombre de transactions immobilières est fortement orienté à la hausse (+23 % en 2011, +29 % en 2012, 17 % en 2013 et 37 % en 2014). Le marché dépasse largement son niveau d'avant la crise.

Contrairement au marché du neuf, le marché des appartements anciens de plus petite taille (inférieure ou égale à trois pièces) représente 80 % des transactions.

### 3.3. Prix des reventes immobilières en millions d'euros

	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
2006	597,9	439	1,4	0,9
2007	925,0	457	2,0	1,3
2008	1 075,7	415	2,6	1,7
2009	495,8	224	2,2	1,5
2010	575,9	217	2,7	1,6
2011	980,5	267	3,7	1,7
2012	1 013,3	345	2,9	1,9
2013	1 216,1	404	3,0	1,9
2014	2 052,8	555	3,7	2,0
<b>Evolution 2013/2014</b>	<b>68,8%</b>	<b>37,4%</b>	<b>22,9%</b>	<b>8,1%</b>
<b>Evolution 2006/2014</b>	<b>243,3%</b>	<b>26,4%</b>	<b>171,6%</b>	<b>122,2%</b>

en millions d'euros



En 2014, le nombre de transactions est supérieur de 26 % à celui de 2006, mais le montant total des reventes a progressé de 243 %.

Le prix moyen dans l'ancien retrouve son niveau de 2011 (3,7 M€). Comme cette année-là, la moyenne est impactée par des transactions portant sur des « villas et des biens d'exceptions ». Le prix moyen a augmenté de 172 % en 9 ans.

Si le prix moyen d'une transaction en 2014 est de 3,7 M€, 50 % des reventes portent sur des biens dont le prix est inférieur à 2 M€.

Le prix médian a progressé de 122 % depuis 2006.

### 3.4. Evolution du prix au m<sup>2</sup>

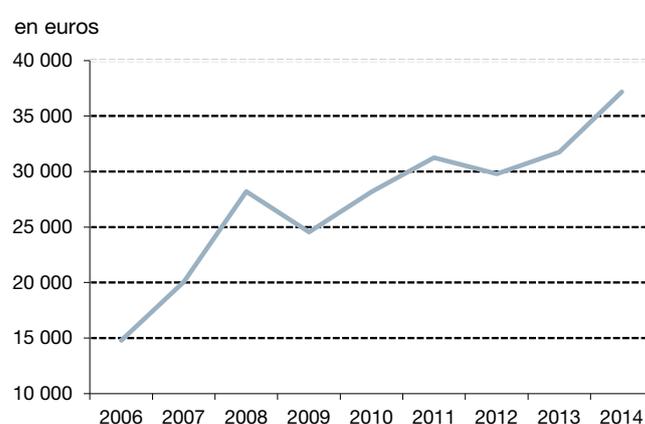
Cette étude a été réalisée grâce aux données fournies par la Division des Hypothèques de la Direction des Services Fiscaux concernant les reventes. Cependant, la superficie des biens vendus n'est pas toujours connue : c'est ici le cas pour 785 transactions (sur 3 323) soit près de 24 %.

Toutefois, sur les 785 biens dont la superficie n'est pas connue, 61 sont des « villas » (immeubles vendus le plus souvent pour être démolis). Le prix de ces biens ne dépend donc pas de leur superficie mais de la charge foncière correspondant au coût du m<sup>2</sup> rapporté à la superficie future.

L'échantillon connu porte sur 2 538 ventes réalisées entre 2006 et 2014 pour un montant global 6 983 M€ et une surface de 251 331 m<sup>2</sup>.

#### 3.4.1. Evolution annuelle du prix au m<sup>2</sup>

	Montant total en millions d'euros	Montant <sup>(1)</sup> en millions d'euros	Ratio	Superficie totale connue	Prix moyen au m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>
2006	597,9	456,9	76,4	30 904	14 784
2007	925,0	727,1	78,6	36 236	20 066
2008	1 075,7	785,6	73,0	27 864	28 195
2009	495,8	320,6	64,7	13 065	24 538
2010	575,9	362,8	63,0	12 878	28 173
2011	980,5	741,1	75,6	23 707	31 260
2012	1 013,3	807,2	79,7	27 096	29 791
2013	1 216,1	1 034,4	85,1	32 580	31 750
2014	2 052,8	1 747,4	85,1	47 001	37 179
<b>Total</b>	<b>8 933,1</b>	<b>6 983,2</b>	<b>78,2</b>	<b>251 331</b>	<b>27 785</b>



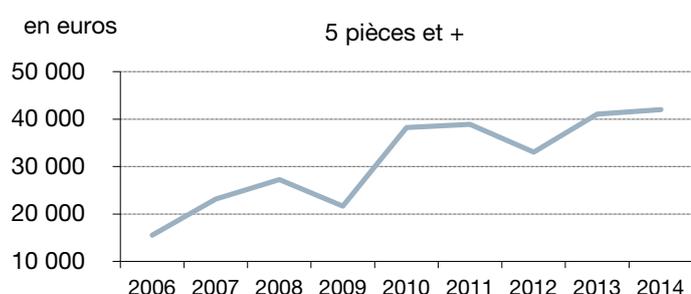
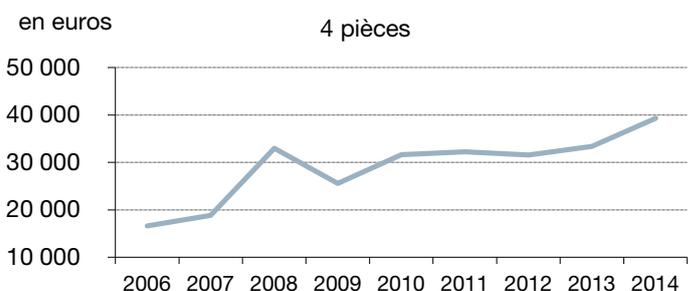
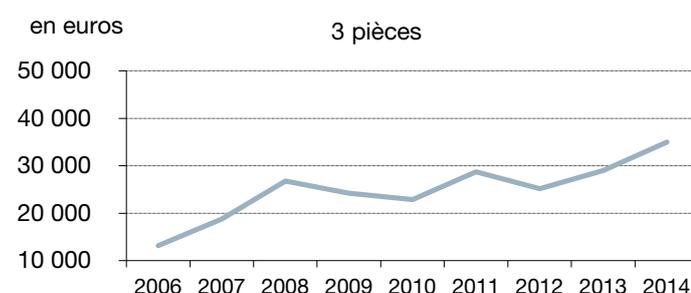
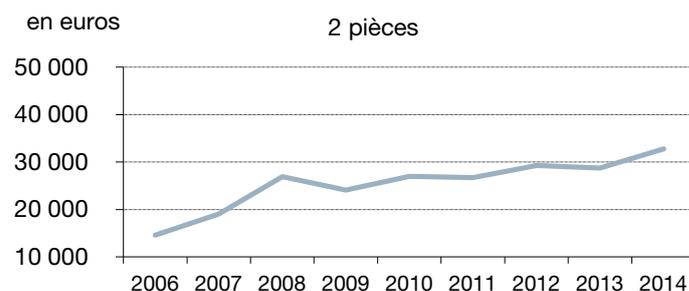
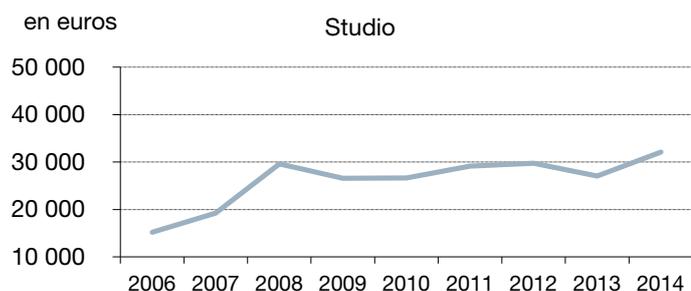
<sup>(1)</sup> dont la superficie est connue

Le prix moyen au m<sup>2</sup> d'une revente immobilière en 2014 s'élève à plus de 37 000 €. Il connaît en 2014 une très forte augmentation de près de 5 500 € (+ 17 %).

Depuis 2006, le prix moyen du m<sup>2</sup> a augmenté de 151 % soit un taux de croissance annuel moyen de près de 11 %.

### 3.4.2. Prix au m<sup>2</sup> par type d'appartement

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Evolution 2013/2014	Evolution 2006/2014
Studio	15 157	19 230	29 614	26 545	26 645	29 161	29 742	27 073	32 128	18,7%	112,0%
2 pièces	14 604	19 051	26 905	24 066	26 977	26 716	29 297	28 744	32 749	13,9%	124,3%
3 pièces	13 194	18 743	26 796	24 186	22 837	28 718	25 145	28 984	34 976	20,7%	165,1%
4 pièces	16 579	18 826	32 950	25 563	31 627	32 226	31 540	33 373	39 288	17,7%	137,0%
5 pièces et +	15 522	23 142	27 236	21 639	38 226	38 897	33 040	41 085	41 985	2,2%	170,5%
<b>Moyenne</b>	<b>14 784</b>	<b>20 066</b>	<b>28 195</b>	<b>24 538</b>	<b>28 173</b>	<b>31 260</b>	<b>29 791</b>	<b>31 750</b>	<b>37 179</b>	<b>17,1%</b>	<b>151,5%</b>



Quel que soit le type d'appartement, le prix au m<sup>2</sup> est en progression en 2014. Pour la 1<sup>ère</sup> fois, il passe au-dessus des 30 000 € pour les appartements de moins de 4 pièces.

La hausse des prix depuis 2006 se situe entre +112 % pour un studio et +171 % pour un « 5 pièces et + ». Le prix moyen au m<sup>2</sup> augmente avec le nombre de pièces.

Si le prix moyen au m<sup>2</sup> évolue progressivement depuis des années, on remarque que cette évolution est nettement plus marquée pour les grands appartements de plusieurs pièces que pour des logements plus petits.

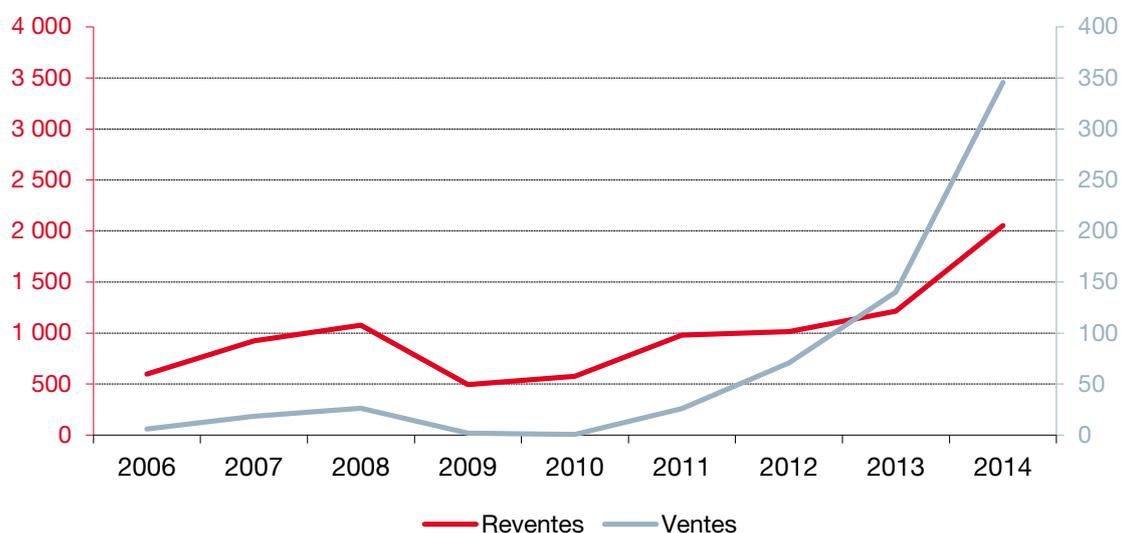
## 4. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers

Il convient de rappeler que le nombre de ventes est limité par la construction d'immeubles privés à usage d'habitation.

### 4.1. Montant global des transactions en millions d'euros

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Evol 2013/2014
Ventes	5,9	18,5	26,2	2,0	0,9	25,9	70,8	140,2	345,4	146,3%
Reventes	597,9	925,0	1 075,7	495,8	575,9	980,5	1 013,3	1 216,1	2 052,8	68,8%

en millions d'euros



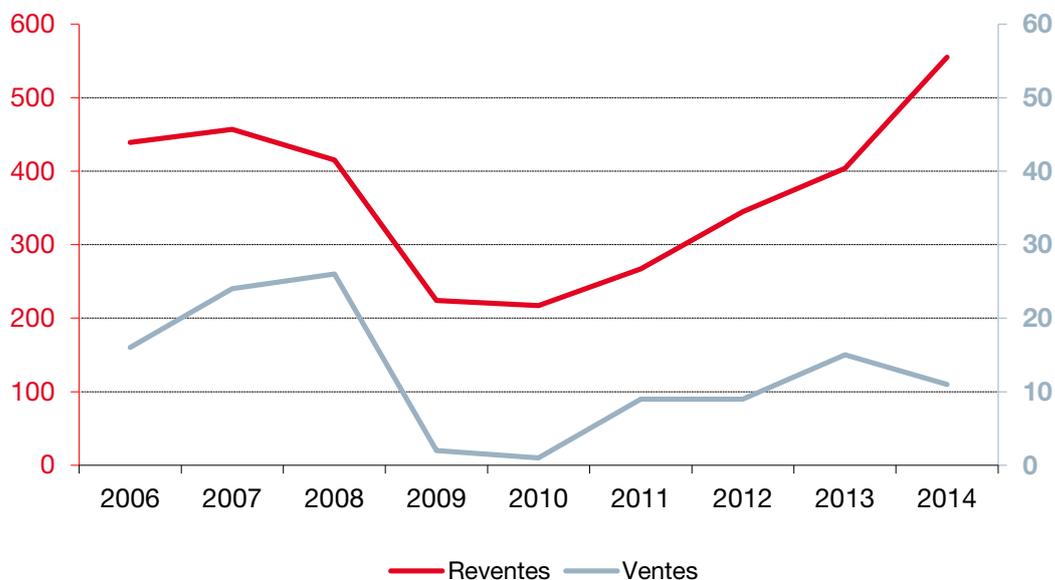
Le marché immobilier, dans l'ancien comme dans le neuf, évolue selon les mêmes tendances. Il connaît une forte croissance en 2014.

En valeur, le marché des reventes immobilières, qui avait l'an dernier dépassé son plus haut niveau de 2008, continue de progresser à un rythme soutenu.

Les « records » successifs du marché du neuf s'expliquent par la construction d'appartements de plus en plus grands et d'un standing toujours plus élevé.

## 4.2. Nombre de transactions

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Evol 2013/2014
Ventes	16	24	26	2	1	9	9	15	11	-26,7%
Reventes	439	457	415	224	217	267	345	404	555	37,4%



Contrairement à ces dernières années pendant lesquelles les ventes et les reventes, évoluaient généralement selon les mêmes tendances, on peut observer cette année une évolution contraire. En effet, si le nombre de transactions dans l'ancien augmente fortement pour dépasser son plus haut niveau historique de 2007, les transactions sur le neuf baissent.

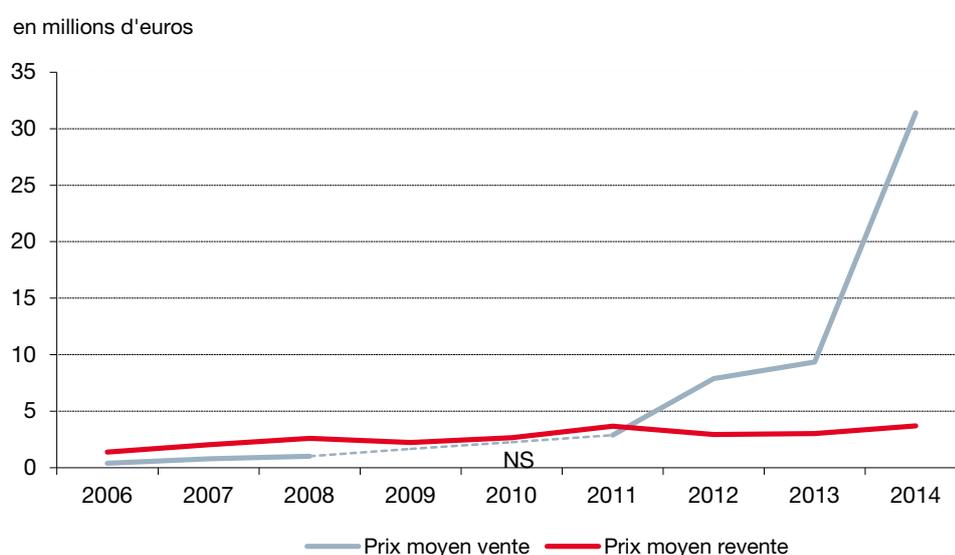
Cette diminution peut s'expliquer d'une part par le faible nombre de biens mis à la vente et d'autre part par le fait que les nouveaux biens vendus sont souvent des duplex ou des triplex résultant de la réunion de plusieurs appartements.

### 4.3. Prix moyen d'une transaction en millions d'euros

	Prix moyen vente	Prix moyen revente
2006	0,4	1,4
2007	0,8	2,0
2008	1,0	2,6
2009	NS <sup>(1)</sup>	2,2
2010	NS <sup>(1)</sup>	2,7
2011	2,9	3,7
2012	7,9	2,9
2013	9,3	3,0
2014	31,4	3,7

Le faible nombre de transactions, 2 en 2009 et une seule en 2010, rend la notion de prix moyen non représentative. Cette donnée n'est donc pas calculée pour ces deux années.

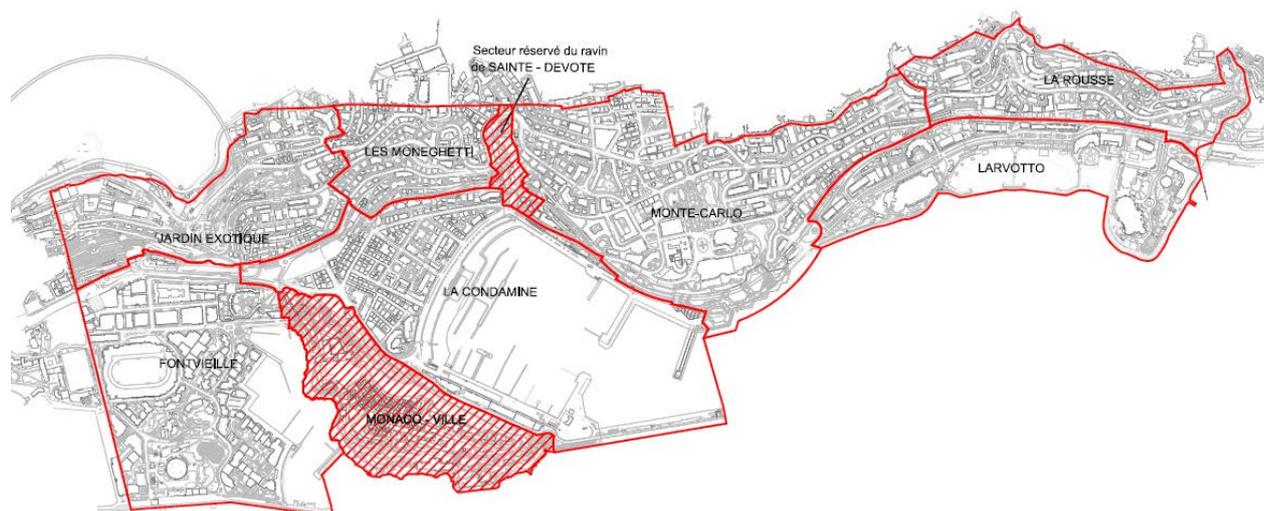
<sup>(1)</sup> Données non significatives (NS).



2 transactions sur des biens d'exceptions dans le neuf affectent fortement la moyenne et relativisent ce résultat.

## 5. Étude géographique

Depuis l'Ordonnance Souveraine 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 Devote régis par l'ordonnance loi n° 674. Ils sont ici pris comme référence et présentés ci-dessous.



Dans ce 5<sup>e</sup> chapitre, seules les reventes seront étudiées. Le montant et surtout le nombre de ventes de logements neufs sont insuffisants pour établir des statistiques pertinentes.

	Nb de bâtiments	Surface cumulée	Logements
Monte-Carlo	318	814,1	<b>481,6</b>
Fontvieille	132	579,3	<b>230,8</b>
La Condamine	279	378,8	<b>216,8</b>
La Rousse	123	363,0	<b>314,1</b>
Jardin Exotique	187	292,8	<b>209,2</b>
Larvotto	40	255,3	<b>130,2</b>
Les Moneghetti	155	216,5	<b>192,8</b>
Monaco Ville	227	110,8	<b>60,9</b>
Sainte Devote	12	4,1	<b>2,9</b>
<b>Total</b>	<b>1477</b>	<b>2 952,1</b>	<b>1 803,2</b>

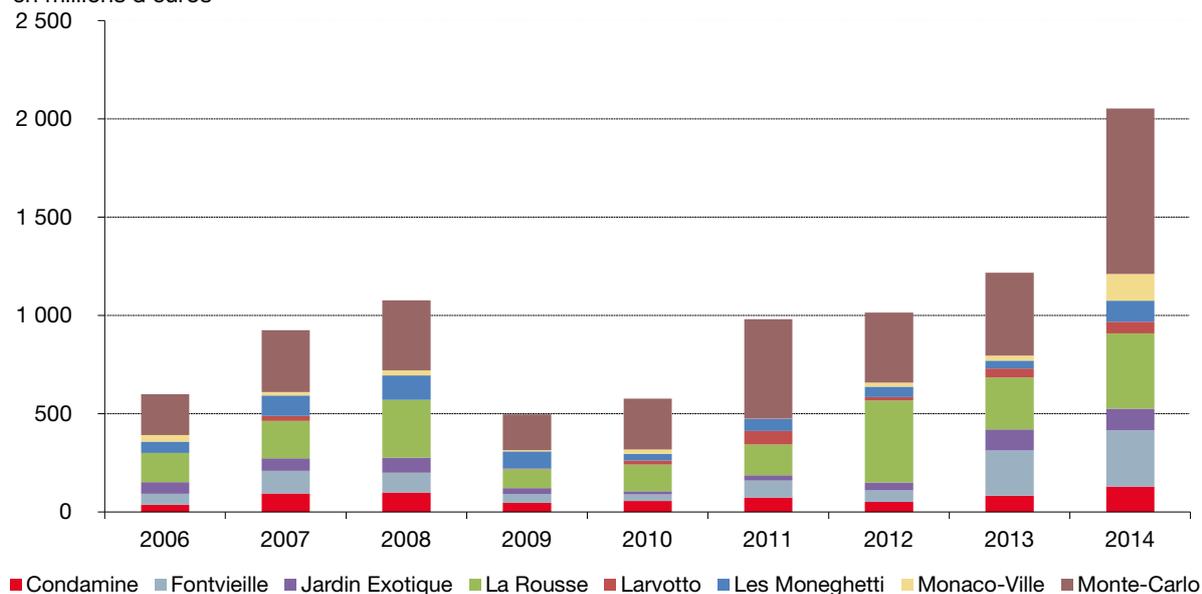
Les logements représentent plus de 61 % des surfaces construites en Principauté. Les surfaces sont exprimées en milliers de m<sup>2</sup>.

Les quartiers de Monte-Carlo et de La Rousse comprennent 44 % des surfaces de logement en Principauté. Ceci explique, en partie, la prédominance de ces quartiers dans les statistiques.

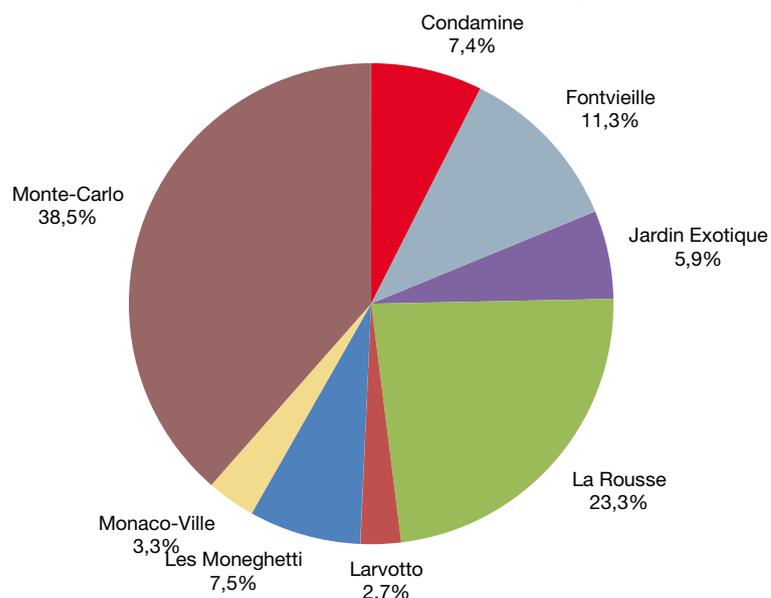
## 5.1. Valeur des reventes par quartier

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Condamine	35,2	93,1	98,9	44,9	55,6	72,5	50,7	83,1	128,7	662,7
Fontvieille	56,1	116,0	100,4	45,1	32,9	87,3	58,7	229,0	285,4	1 010,8
Jardin Exotique	59,3	63,7	76,0	30,4	16,4	25,7	39,7	107,8	111,3	530,3
La Rousse	149,3	189,6	293,7	95,8	135,2	157,5	417,4	263,2	383,8	2 085,4
Larvotto	0,0	26,0	0,0	4,2	20,7	69,3	17,0	46,1	58,1	241,4
Les Moneghetti	57,8	103,2	124,5	86,8	33,6	60,6	53,5	40,2	107,1	667,3
Monaco-Ville	33,1	17,3	26,5	7,6	23,6	1,6	20,2	25,8	136,0	291,7
Monte-Carlo	207,1	316,1	355,7	181,1	257,9	506,1	356,1	420,9	842,5	3 443,5
<b>Total</b>	<b>597,9</b>	<b>925,0</b>	<b>1 075,7</b>	<b>495,8</b>	<b>575,9</b>	<b>980,5</b>	<b>1 013,3</b>	<b>1 216,1</b>	<b>2 052,8</b>	<b>8 933,1</b>

en millions d'euros



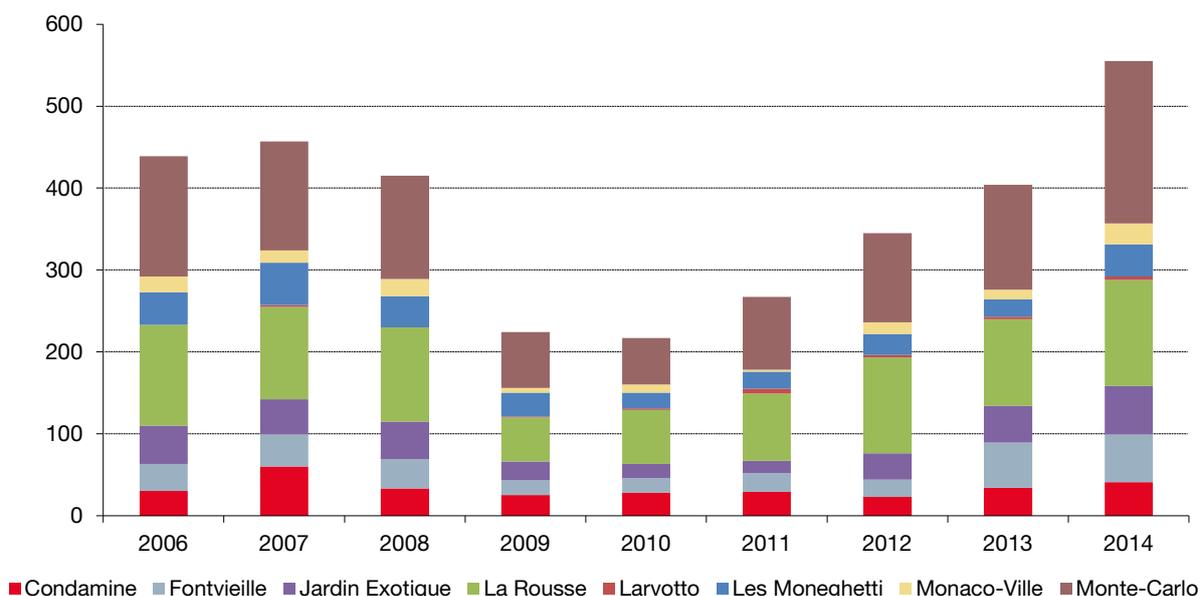
### Montant des transactions cumulées depuis 2006



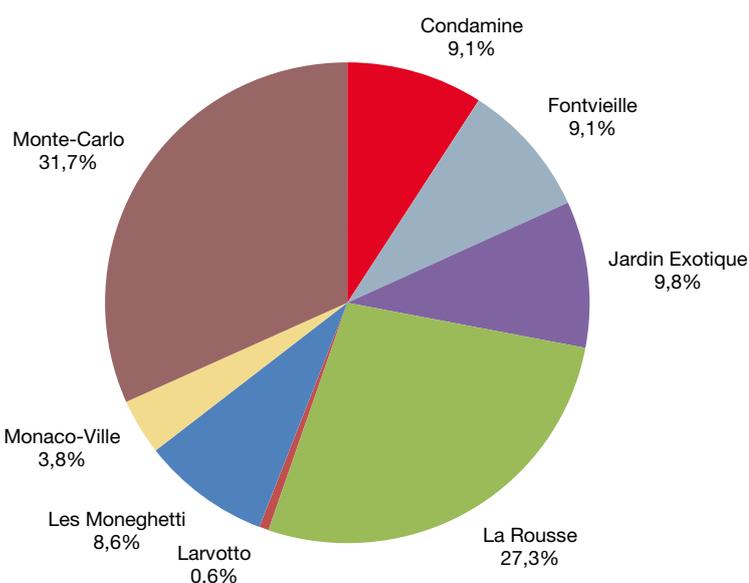
En 2014, 41 % du montant des transactions sont réalisés à Monte-Carlo.

## 5.2. Nombre de reventes par quartier

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Condamine	30	60	33	25	28	29	23	34	41	303
Fontvieille	33	39	36	18	18	23	21	55	58	301
Jardin Exotique	47	43	46	23	17	15	32	45	59	327
La Rousse	123	113	115	54	66	82	117	106	130	906
Larvotto	0	2	0	1	2	6	3	3	4	21
Les Moneghetti	40	52	38	29	19	21	26	21	39	285
Monaco-Ville	19	15	21	6	10	2	14	12	26	125
Monte-Carlo	147	133	126	68	57	89	109	128	198	1 055
<b>Total</b>	<b>439</b>	<b>457</b>	<b>415</b>	<b>224</b>	<b>217</b>	<b>267</b>	<b>345</b>	<b>404</b>	<b>555</b>	<b>3 323</b>



### Nombre de transactions cumulées depuis 2006



En 2014, 59 % des transactions sont localisés sur 2 quartiers : Monte-Carlo et La Rousse. En données cumulées depuis 2006, ce pourcentage est identique.

# Observatoire de l'Immobilier 2014

*Février 2015*

Pour consulter les  
publications de l'IMSEE :  
<http://www.imsee.mc/Publications>

Pour suivre les actualités de  
l'IMSEE :  
<http://www.imsee.mc/Actualites>

Pour vous abonner à la  
newsletter de l'IMSEE :  
<http://www.imsee.mc/Newsletters>

INSTITUT MONÉGASQUE DE LA  
STATISTIQUE ET DES ÉTUDES  
ÉCONOMIQUES

9 rue du Gabian  
98000 MONACO  
[www.imsee.mc](http://www.imsee.mc)



ISSN-L 2311-6307

