

# **OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER**

---

Février 2017

**2016**



# Sommaire

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1.   | Introduction.....  | 5  |
| 1.1. | Contexte général.....  | 5  |
| 1.2. | Le marché de l'immobilier en 2016.....                             | 5  |
| 2.   | Le marché de l'immobilier « neuf » .....                           | 6  |
| 2.1. | Appartements du secteur libre terminés depuis 2006 .....           | 6  |
| 2.2. | Montant des ventes en millions d'euros .....                       | 7  |
| 2.3. | Nombre de ventes .....   | 8  |
| 2.4. | Prix des ventes immobilières en millions d'euros .....             | 9  |
| 2.5. | Répartition du nombre de ventes par tranches de prix .....         | 10 |
| 3.   | Le marché de l'immobilier « ancien ».....                          | 11 |
| 3.1. | Montant des reventes en millions d'euros .....                     | 11 |
| 3.2. | Nombre de reventes .....   | 12 |
| 3.3. | Prix des reventes immobilières en millions d'euros .....           | 13 |
| 3.4. | Répartition du nombre de reventes par tranches de prix .....       | 14 |
| 4.   | Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers..... | 15 |
| 4.1. | Montant global des transactions en millions d'euros .....          | 15 |
| 4.2. | Nombre de transactions .....                                       | 16 |
| 4.3. | Prix moyen d'une transaction en millions d'euros .....             | 16 |
| 5.   | Étude géographique .....   | 17 |
| 5.1. | Valeur des reventes par quartier en millions d'euros .....         | 18 |
| 5.2. | Nombre de reventes par quartier .....                              | 19 |
| 6.   | Evolution du prix au m <sup>2</sup> .....                          | 20 |
| 6.1. | Evolution annuelle du prix au m <sup>2</sup> .....                 | 20 |
| 6.2. | Prix au m <sup>2</sup> par type d'appartement .....                | 21 |
| 6.3. | Evolution du prix du mètre carré par quartier .....                | 22 |
| 7.   | Note méthodologique .....  | 23 |
| 8.   | Lexique .....  | 23 |



## 1. Introduction

### 1.1. Contexte général

Au moment de la réalisation de cet observatoire, l'ensemble des données économiques pour l'année 2016 n'est pas encore connu. Cependant, les premiers résultats disponibles font état d'une année 2016 économiquement favorable en Principauté. Les bonnes recettes fiscales (TVA) témoignent d'une activité dans la continuité de 2015, année qui avait enregistré une croissance de 5,4 % du Produit Intérieur Brut. L'emploi au troisième trimestre 2016, progressait de +0,5 % par rapport à la même période de l'année précédente.

Après des années 2009 et 2010 affectées par la crise internationale, le marché de l'immobilier monégasque a retrouvé voire dépassé en 2011 son niveau d'avant crise et reste sur deux années 2014 et 2015 exceptionnelles.

### 1.2. Le marché de l'immobilier en 2016

L'année 2015 a été marquée par un nombre record de logements neufs commercialisés avec trois programmes immobiliers : le Méridien, la Tour Odéon et la Petite Afrique. Au total, 195 appartements neufs ont été terminés en 2015, ce qui constitue une année record depuis plus de dix ans. Ces constructions ont eu un effet positif sur l'activité du secteur immobilier en 2016. En effet, même si aucune nouvelle livraison d'immeuble n'a eu lieu en 2016, le marché, bien qu'en recul en nombre de transactions, est resté à un niveau très élevé. De plus, cinq transactions ont été réalisées dans un immeuble non encore livré.

En ce qui concerne le secteur des reventes d'appartements, 2016 est une très bonne année. Le nombre de transactions progresse (+2,2 %), et se rapproche du plus haut niveau historique, en 2014. Le montant des transactions, en progression de 23,4 % par rapport à 2015, dépasse les 2,2 milliards d'euros.

## 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, selon les années, le nombre d'appartements livrés peut être plus ou moins élevé, parfois nul et ces programmes sont quelquefois uniquement réservés à la location ou partiellement mis en vente.

En 2016, aucun immeuble n'a été livré.

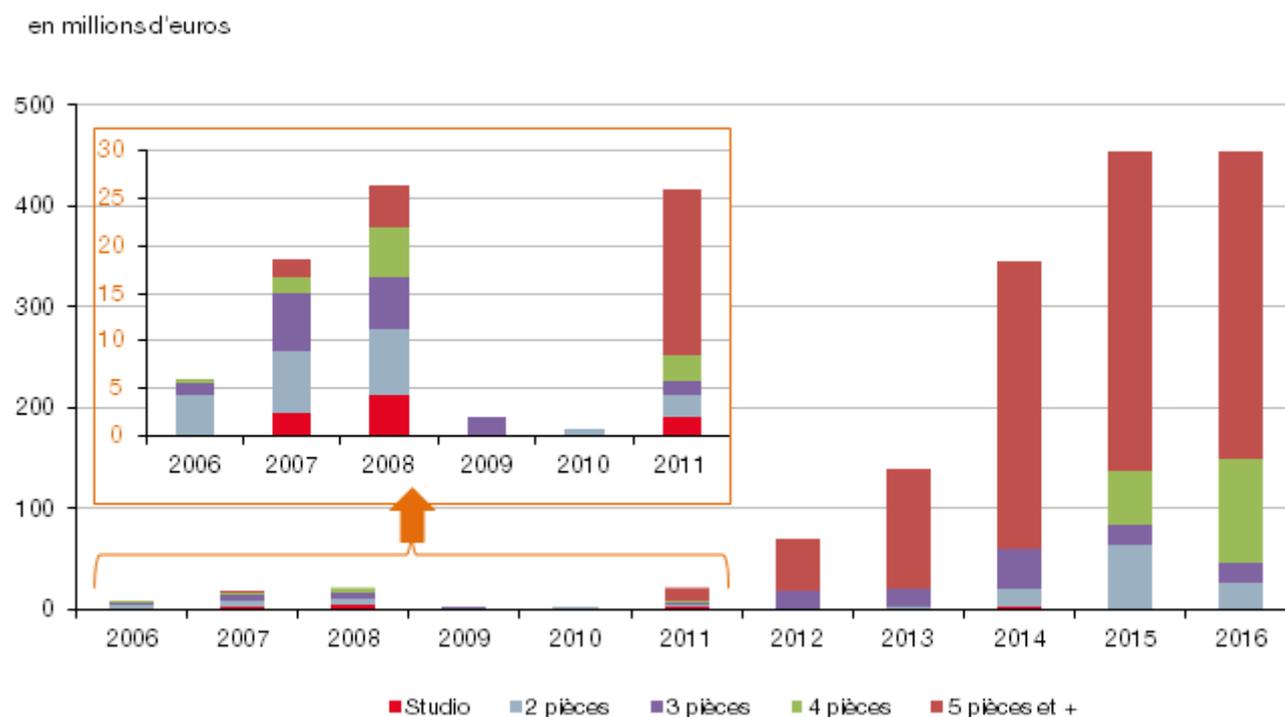
### 2.1. Appartements du secteur libre terminés depuis 2006

|                 | 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 Roccabella                       | 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                     |                   |
| sous-total 2014 |  | <b>5</b>              |                   |
| 2015            | Tour Odéon                             | 156                   | 01/07/2015        |
|                 | Le Méridien                            | 30                    | 27/07/2015        |
|                 | La petite Afrique                      | 8                     | 01/09/2015        |
|                 | Villa Petrouchka                       | 1                     |                   |
| sous-total 2015 |  | <b>195</b>            |                   |
| <b>Total</b>    |  | <b>471</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         | 2015         | 2016         | Poids 2016  |
|---------------|------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Studio        | 0,2        | 2,4         | 4,2         | -          | -          | 2,0         | 1,0         | -            | 2,6          | -            | -            | -           |
| 2 pièces      | 4,0        | 6,5         | 7,1         | -          | 0,9        | 2,3         | -           | 3,3          | 17,6         | 63,9         | 27,1         | 6,0%        |
| 3 pièces      | 1,4        | 6,2         | 5,4         | 2,0        | -          | 1,5         | 17,1        | 16,5         | 39,6         | 20,4         | 19,8         | 4,4%        |
| 4 pièces      | 0,3        | 1,7         | 5,2         | -          | -          | 2,6         | -           | -            | -            | 53,6         | 101,2        | 22,3%       |
| 5 pièces et + | -          | 1,8         | 4,3         | -          | -          | 17,5        | 52,8        | 120,4        | 285,6        | 315,8        | 305,3        | 67,3%       |
| <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>453,7</b> | <b>453,5</b> | <b>100%</b> |



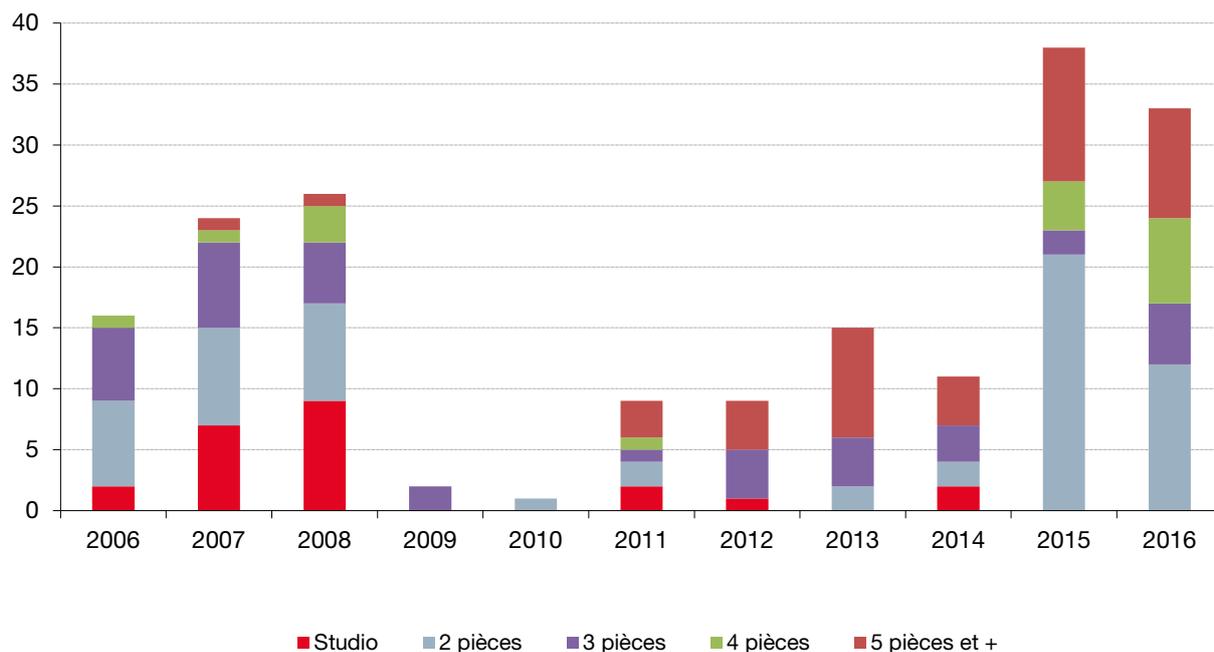
Depuis quelques années, on assiste à une hausse du niveau qualitatif des appartements neufs commercialisés, avec des programmes comme la Tour Odéon ou la Petite Afrique. Il s'agit d'appartements plus vastes, parfois sur plusieurs étages et offrant des prestations de plus en plus élevées.

En 2016, 90 % du montant des transactions portent sur des appartements de 4 pièces et plus.

Le montant global des ventes dans l'immobilier neuf en 2016 est stable par rapport à 2015, année de son plus haut niveau historique depuis la création de cet observatoire en 2006 avec une valeur de près de 454 millions d'euros.

## 2.3. Nombre de ventes

|               | 2006      | 2007      | 2008      | 2009     | 2010     | 2011     | 2012     | 2013      | 2014      | 2015      | 2016      | Poids 2016  |
|---------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Studio        | 2         | 7         | 9         | -        | -        | 2        | 1        | -         | 2         | -         | -         | -           |
| 2 pièces      | 7         | 8         | 8         | -        | 1        | 2        | -        | 2         | 2         | 21        | 12        | 36,4%       |
| 3 pièces      | 6         | 7         | 5         | 2        | -        | 1        | 4        | 4         | 3         | 2         | 5         | 15,2%       |
| 4 pièces      | 1         | 1         | 3         | -        | -        | 1        | -        | -         | -         | 4         | 7         | 21,2%       |
| 5 pièces et + | -         | 1         | 1         | -        | -        | 3        | 4        | 9         | 4         | 11        | 9         | 27,3%       |
| <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>38</b> | <b>33</b> | <b>100%</b> |



Le nombre de transactions est en recul par rapport à 2015 (année record depuis la publication de cet observatoire en 2006). 2016 représente cependant la deuxième meilleure année pour le marché immobilier dans le neuf. Il n'y a pas eu de nouvelle livraison d'immeuble en 2016, mais des transactions ont été réalisées sur un immeuble en cours de construction.

Comme l'an passé, le marché est dominé par deux types d'appartements :

- les deux pièces : 12 ventes soit 36 % des transactions ;
- les cinq pièces et plus : 9 ventes soit 27 % des transactions.

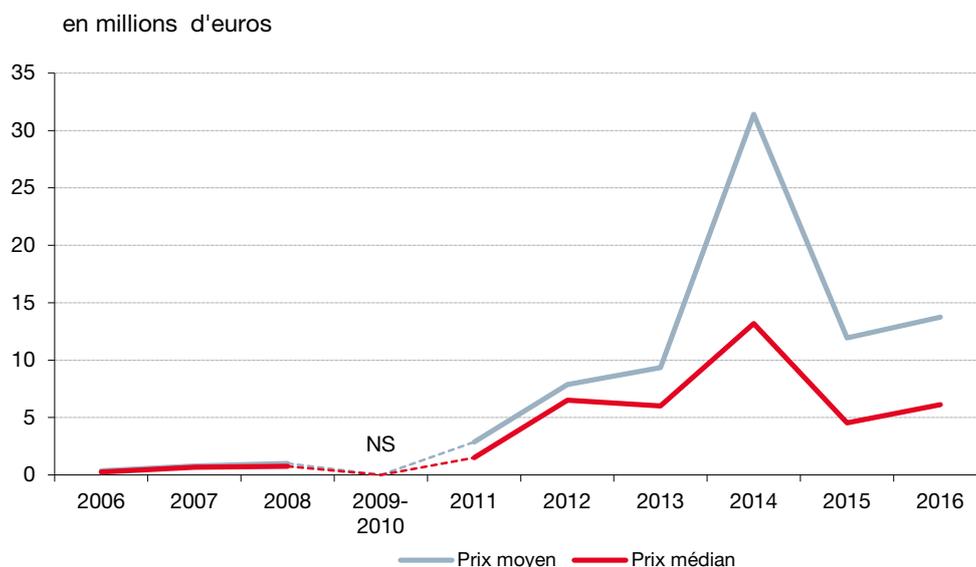
Le nombre élevé de transactions sur les deux pièces s'explique par la commercialisation ces deux dernières années, de programmes immobiliers comme le Méridien et bientôt le Stella, qui sont composés quasi uniquement de deux pièces.

## 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 <sup>(1)</sup> |
| 2010 | 0,9     | 1      | NS <sup>(1)</sup> | NS <sup>(1)</sup> |
| 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              |
| 2015 | 453,7   | 38     | 11,9              | 4,5               |
| 2016 | 453,5   | 33     | 13,7              | 6,1               |

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

Le faible nombre de transactions (deux en 2009 et une seule en 2010) rend les notions de prix moyen et médian non représentatives. Ces données ne sont donc pas calculées pour ces deux années.



Le prix moyen et le prix médian sont en hausse.

Le prix médian (6,1 millions d'euros) retrouve son niveau des années 2012 et 2013.

Le prix moyen d'une transaction dans le « neuf » progresse. Depuis 2011, ce prix augmente régulièrement sauf en 2014 où il a été multiplié par plus de trois (impact d'une transaction portant sur un triplex de douze pièces).

## 2.5. Répartition du nombre de ventes par tranches de prix

Les ventes ont été regroupées en trois tranches : moins de 5 M€, de 5 à 10 M€ et plus de 10 M€.

|             | moins de 5 M€ | de 5 à 10 M€ | plus de 10 M€ | Total     |
|-------------|---------------|--------------|---------------|-----------|
| 2006        | 16            |              |               | <b>16</b> |
| 2007        | 24            |              |               | <b>24</b> |
| 2008        | 26            |              |               | <b>26</b> |
| 2009        | 2             |              |               | <b>2</b>  |
| 2010        | 1             |              |               | <b>1</b>  |
| 2011        | 7             | 2            |               | <b>9</b>  |
| 2012        | 3             | 3            | 3             | <b>9</b>  |
| 2013        | 5             | 6            | 4             | <b>15</b> |
| 2014        | 2             | 2            | 7             | <b>11</b> |
| 2015        | 20            | 2            | 16            | <b>38</b> |
| <b>2016</b> | <b>16</b>     | <b>1</b>     | <b>16</b>     | <b>33</b> |

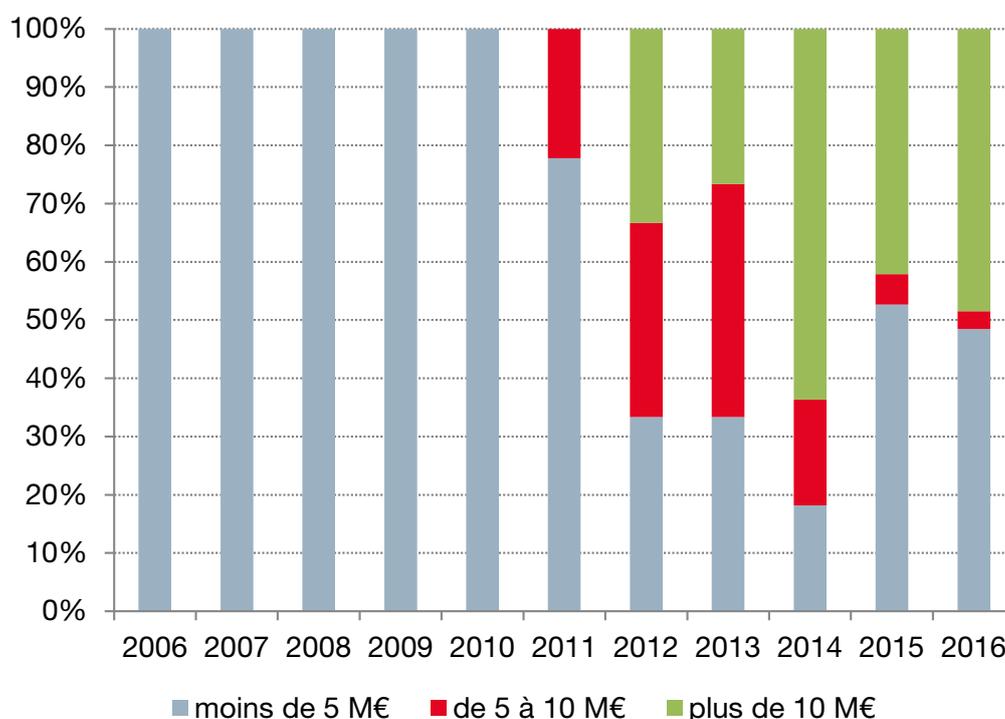
De 2006 à 2010, tous les appartements vendus dans le neuf l'étaient pour un montant inférieur à 5 M€.

En 2011, pour la première fois, deux transactions portaient sur des biens de plus de 5 M€ (mais moins de 10 M€).

En 2012, c'est la barre des 10 millions qui est franchie.

Aujourd'hui, près d'une transaction sur deux porte sur des biens de plus de 10 millions d'euros.

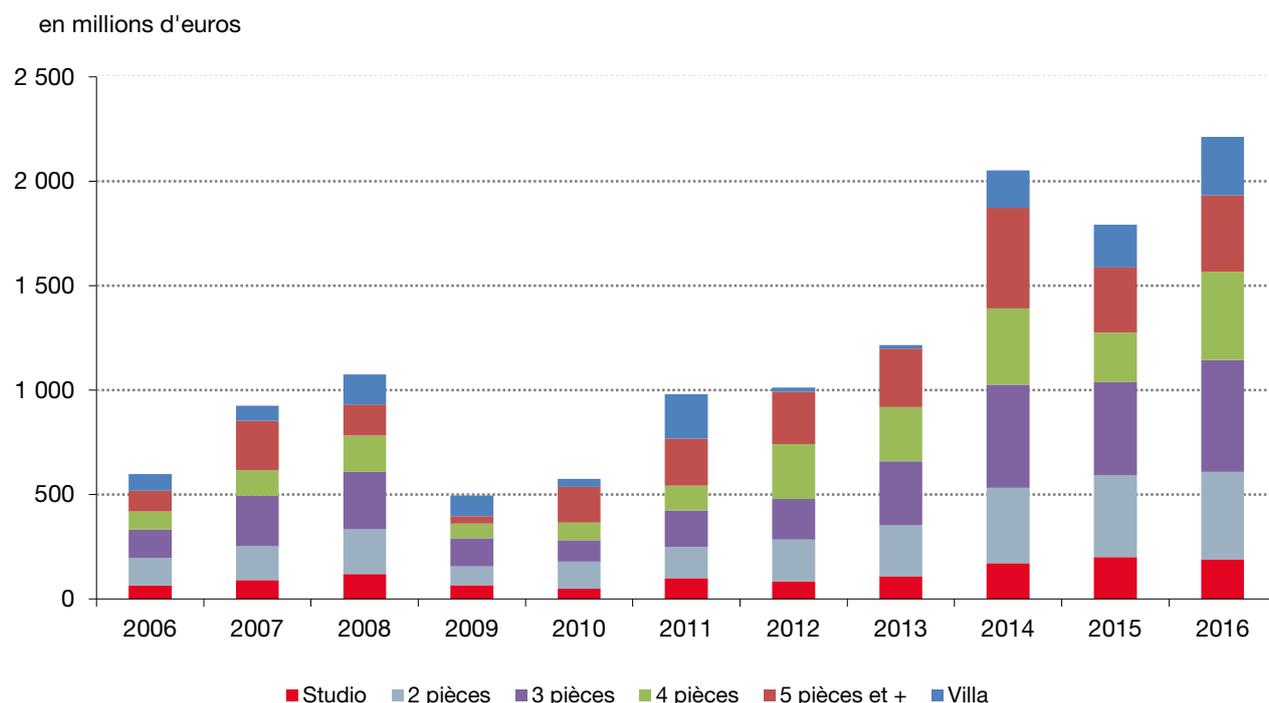
Cette répartition explique l'évolution des prix, mais témoigne aussi de la politique des promoteurs immobiliers. En effet, la majorité des programmes immobiliers construits sont de plus en plus luxueux et la surface des biens augmente (hormis le Méridien et bientôt le Stella qui sont composé quasi uniquement de deux pièces). En 2016, neuf appartements vendus, dont la superficie est connue, faisaient plus de 300 m<sup>2</sup> dont trois 700 m<sup>2</sup>.



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

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

|               | 2006         | 2007         | 2008           | 2009         | 2010         | 2011         | 2012           | 2013           | 2014           | 2015           | 2016           | Evolution<br>2015/2016 | Poids<br>2016 |
|---------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------|---------------|
| Studio        | 65,1         | 90,7         | 119,7          | 66,5         | 48,6         | 100,6        | 84,0           | 109,6          | 171,8          | 200,5          | 189,4          | -5,5%                  | 8,6%          |
| 2 pièces      | 130,3        | 161,8        | 213,3          | 89,5         | 131,0        | 149,7        | 200,6          | 244,8          | 360,9          | 391,0          | 419,9          | 7,4%                   | 19,0%         |
| 3 pièces      | 137,3        | 242,2        | 275,3          | 135,1        | 101,4        | 174,3        | 194,8          | 304,5          | 493,3          | 447,0          | 534,7          | 19,6%                  | 24,2%         |
| 4 pièces      | 86,7         | 122,6        | 174,8          | 69,9         | 84,6         | 119,5        | 262,5          | 260,0          | 366,3          | 237,1          | 423,3          | 78,5%                  | 19,1%         |
| 5 pièces et + | 99,0         | 236,6        | 148,5          | 35,4         | 171,5        | 223,6        | 250,8          | 279,6          | 481,7          | 311,8          | 365,3          | 17,2%                  | 16,5%         |
| Villa         | 79,4         | 71,2         | 144,1          | 99,5         | 38,8         | 212,9        | 20,6           | 17,5           | 178,7          | 205,6          | 280,0          | 36,2%                  | 12,7%         |
| <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>1 793,0</b> | <b>2 212,7</b> | <b>23,4%</b>           | <b>100%</b>   |



Depuis 2006, le marché immobilier des reventes n'a connu que deux baisses : 2009 et 2015. La première due à la crise et la seconde plutôt à un ralentissement du marché après l'année exceptionnelle de 2014.

En 2016, le montant des transactions repart fortement à la hausse (+23,4 %) pour atteindre son plus haut niveau depuis la création de cet observatoire (2,2 milliards d'euros).

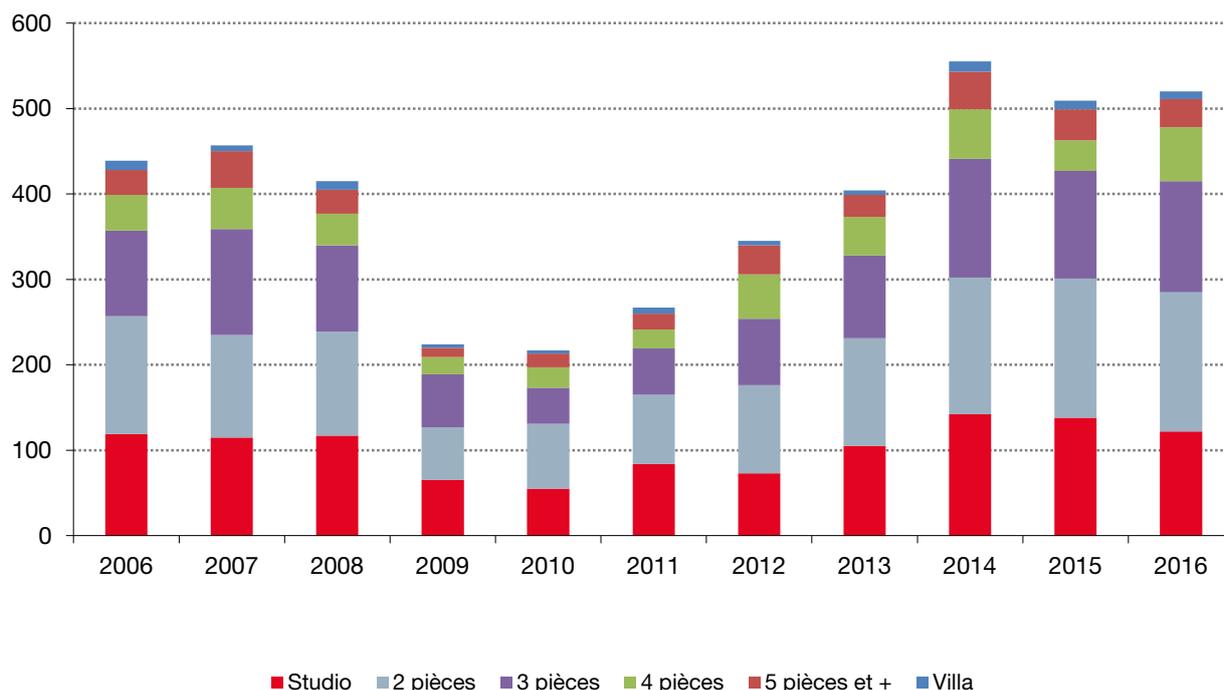
Le montant des transactions progresse pour tous les types d'appartements hormis les studios.

Depuis 2013, les transactions portant sur des appartements de trois pièces représentent près du quart du chiffre d'affaires dans l'ancien.

*Depuis 2006, vingt biens ont été vendus « en viager » dont trois en 2016. Ces transactions ne sont pas prises en compte dans les chiffres ci-dessus.*

### 3.2. Nombre de reventes

|               | 2006       | 2007       | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       | Evolution<br>2015/2016 |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------------|
| Studio        | 119        | 115        | 117        | 65         | 55         | 84         | 73         | 105        | 142        | 138        | 122        | -11,6%                 |
| 2 pièces      | 138        | 120        | 122        | 62         | 76         | 81         | 103        | 126        | 160        | 163        | 163        | 0,0%                   |
| 3 pièces      | 100        | 124        | 101        | 62         | 42         | 54         | 78         | 97         | 139        | 126        | 130        | 3,2%                   |
| 4 pièces      | 42         | 48         | 37         | 20         | 24         | 22         | 52         | 45         | 58         | 36         | 63         | 75,0%                  |
| 5 pièces et + | 29         | 43         | 28         | 11         | 16         | 19         | 34         | 26         | 44         | 36         | 33         | -8,3%                  |
| Villa         | 11         | 7          | 10         | 4          | 4          | 7          | 5          | 5          | 12         | 10         | 9          | -10,0%                 |
| <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>509</b> | <b>520</b> | <b>2,2%</b>            |



Avec onze transactions supplémentaires par rapport à 2015, le marché repart à la hausse (+2,2 %) mais reste en deçà de son plus haut niveau atteint en 2014.

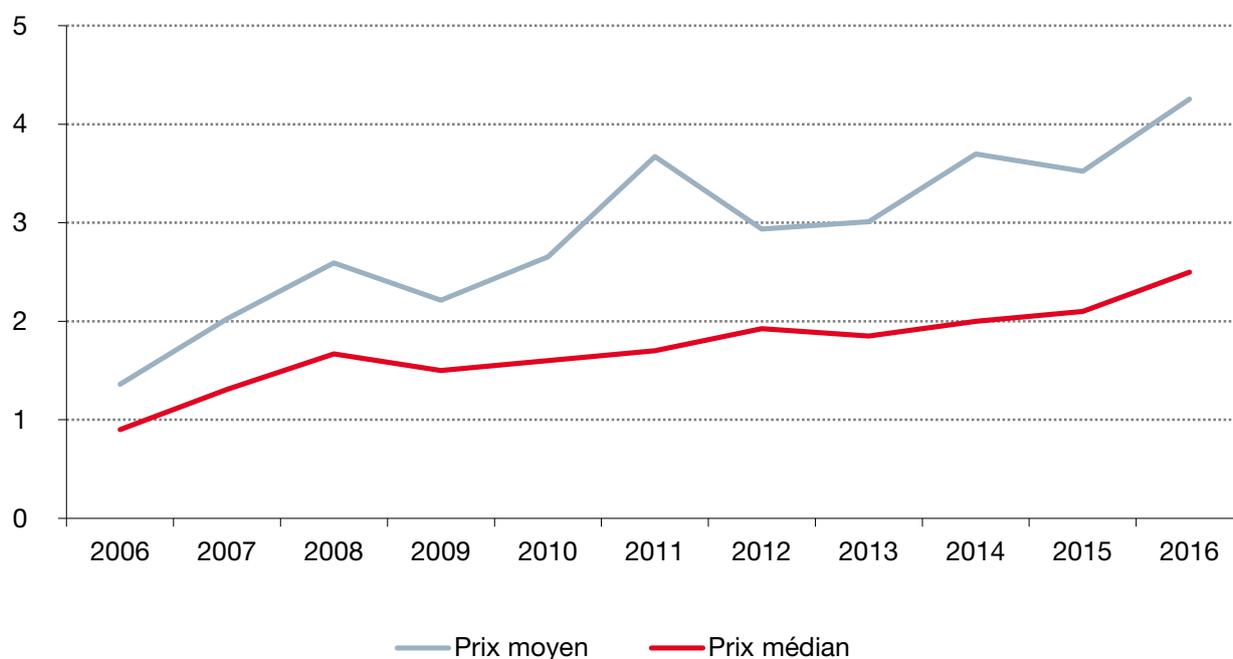
Bien que le nombre de studios vendus soit en baisse (-12%), plus de la moitié des transactions portent sur des appartements de petites tailles (studio et deux pièces).

C'est les ventes d'appartement de quatre pièces qui progressent le plus (+75 %).

### 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           |
| 2015                       | 1 793,0       | 509          | 3,5           | 2,1           |
| 2016                       | 2 212,7       | 520          | 4,3           | 2,5           |
| <b>Evolution 2015/2016</b> | <b>23,4%</b>  | <b>2,2%</b>  | <b>20,8%</b>  | <b>19,0%</b>  |
| <b>Evolution 2006/2016</b> | <b>270,1%</b> | <b>18,5%</b> | <b>212,4%</b> | <b>177,8%</b> |

en millions d'euros



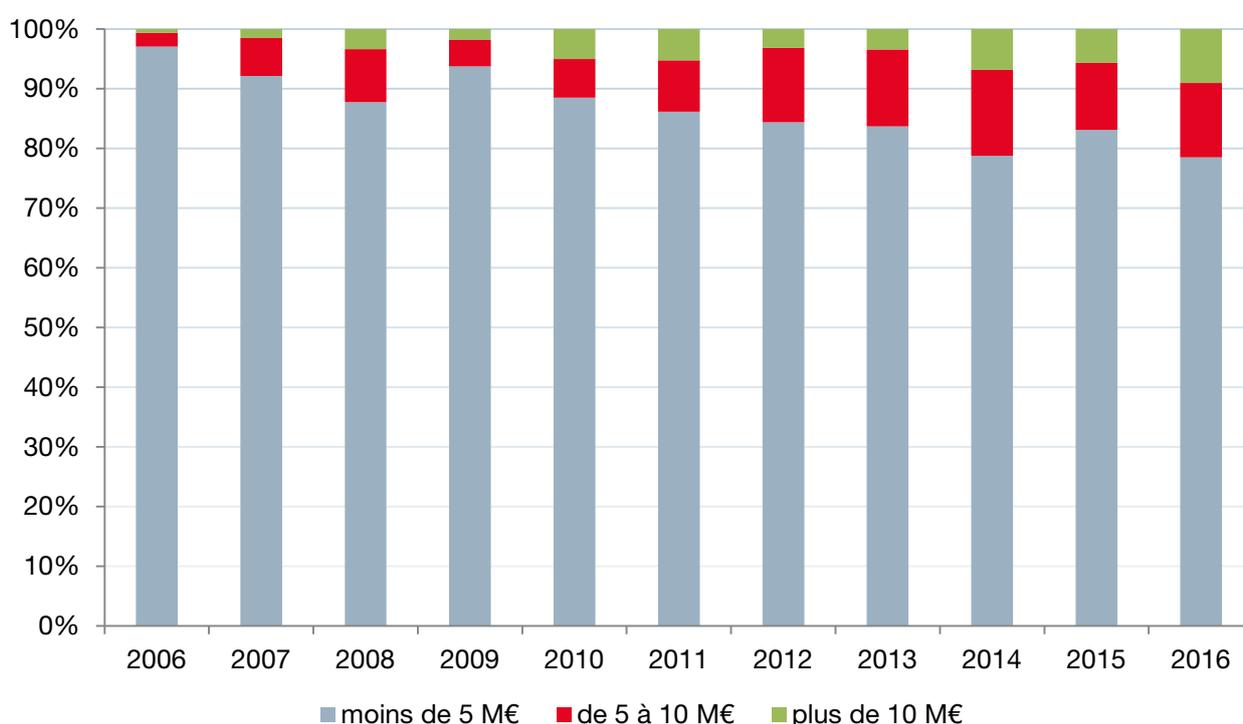
Le prix moyen et le prix médian progressent fortement.

Le prix moyen est passé de 1,4 millions d'euros en 2006 à 4,3 millions en 2016, soit une progression de 212 %. Par rapport à 2015, le prix moyen augmente de 21 %.

Le prix médian (50 % des transactions sont inférieures à ce montant) est passé de 0,9 million d'euros en 2006 à 2,5 millions en 2016, soit une progression de 178 %. Par rapport à 2015, le prix médian augmente de 19 %.

### 3.4. Répartition du nombre de reventes par tranches de prix

|             | moins de<br>5 M€ | de 5 à 10<br>M€ | plus de<br>10 M€ | Total      |
|-------------|------------------|-----------------|------------------|------------|
| 2006        | 426              | 10              | 3                | <b>439</b> |
| 2007        | 421              | 29              | 7                | <b>457</b> |
| 2008        | 364              | 37              | 14               | <b>415</b> |
| 2009        | 210              | 10              | 4                | <b>224</b> |
| 2010        | 192              | 14              | 11               | <b>217</b> |
| 2011        | 230              | 23              | 14               | <b>267</b> |
| 2012        | 291              | 43              | 11               | <b>345</b> |
| 2013        | 338              | 52              | 14               | <b>404</b> |
| 2014        | 437              | 80              | 38               | <b>555</b> |
| 2015        | 423              | 57              | 29               | <b>509</b> |
| <b>2016</b> | <b>408</b>       | <b>65</b>       | <b>47</b>        | <b>520</b> |



La très grande majorité (78 %) des transactions en 2016 porte sur des biens de moins de cinq millions d'euros. Toutefois, cette part a tendance à diminuer au profit de la proportion des biens d'une valeur de plus de dix millions d'euros. La proportion des biens d'une valeur comprise entre cinq et dix millions d'euros est assez stable depuis 2012 (aux alentours des 12 %).

En 2016, près d'une transaction sur dix porte sur un bien de plus de 10 millions d'euros.

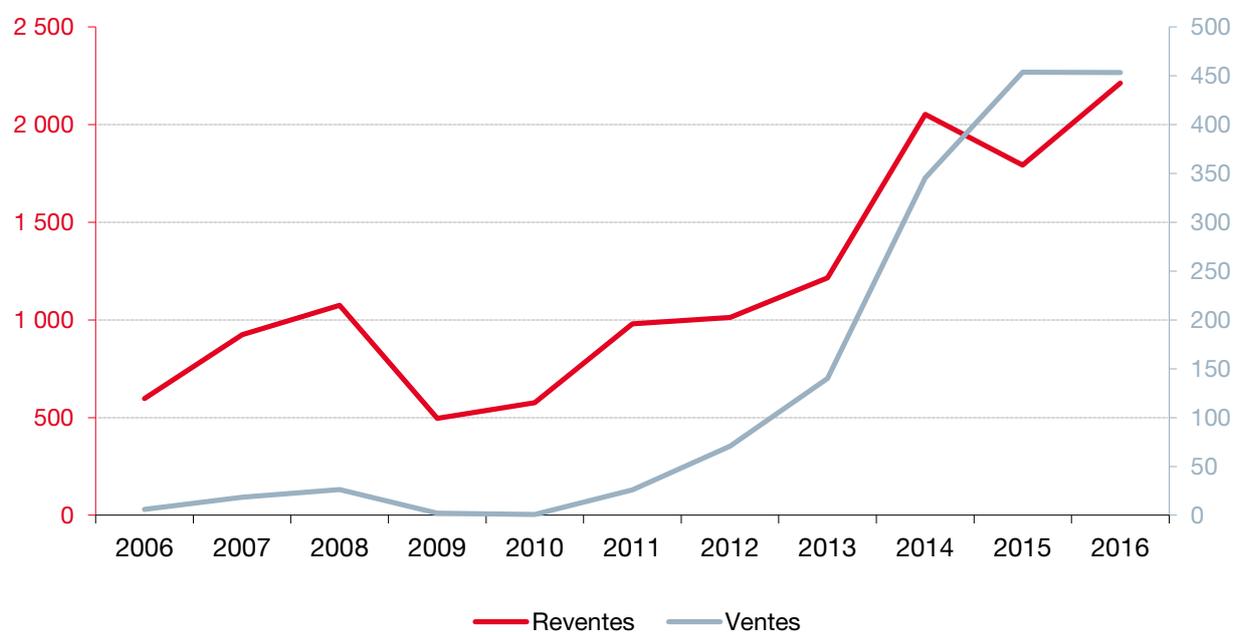
## 4. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers

Il convient de rappeler que le nombre de ventes est conditionné 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    | 2015    | 2016    | Evol 2015/2016 |
|----------|-------|-------|---------|-------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Ventes   | 5,9   | 18,5  | 26,2    | 2,0   | 0,9   | 25,9    | 70,8    | 140,2   | 345,4   | 453,7   | 453,5   | 0,0%           |
| Reventes | 597,9 | 925,0 | 1 075,7 | 495,8 | 575,9 | 980,5   | 1 013,3 | 1 216,1 | 2 052,8 | 1 793,0 | 2 212,7 | 23,4%          |
| Cumul    | 603,8 | 943,6 | 1 101,9 | 497,9 | 576,7 | 1 006,4 | 1 084,1 | 1 356,3 | 2 398,2 | 2 246,6 | 2 666,1 | 18,7%          |

en millions d'euros

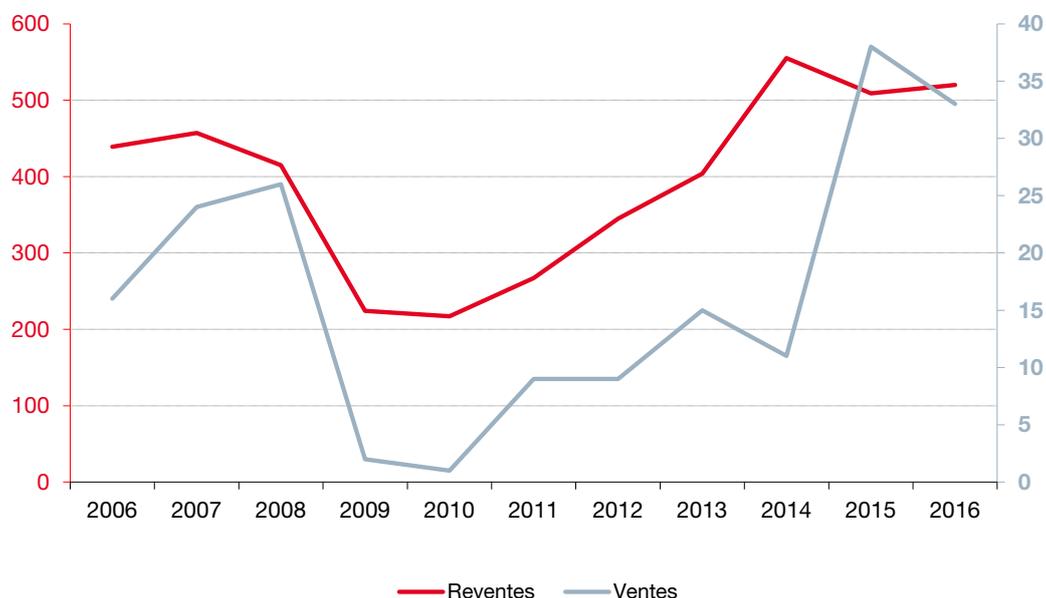


Le marché dans le neuf est stable à son plus haut historique, soutenu à la fois par la commercialisation en 2014 et 2015 d'opérations immobilières de prestige comme la Tour Odéon et la Petite Afrique, mais également par des opérations ne comportant que des appartements de deux pièces comme le Méridien ou le Stella.

Le marché des reventes repart à la hausse et dépasse les 2,2 milliards d'euros.

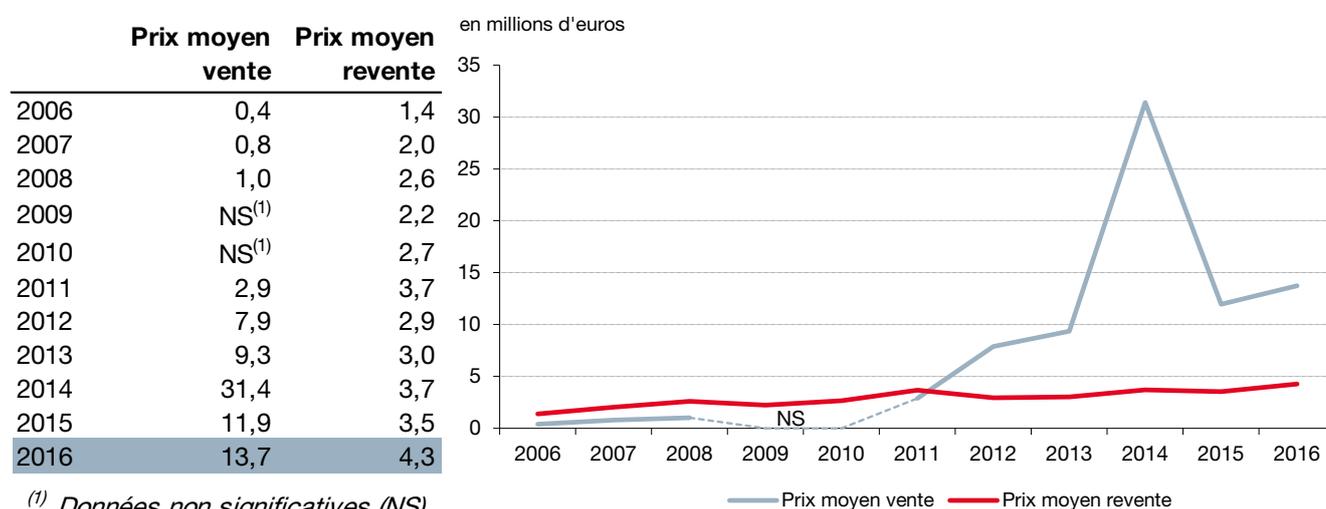
## 4.2. Nombre de transactions

|          | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | Evol 2015/2016 |
|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------------|
| Ventes   | 16   | 24   | 26   | 2    | 1    | 9    | 9    | 15   | 11   | 38   | 33   | -13,2%         |
| Reventes | 439  | 457  | 415  | 224  | 217  | 267  | 345  | 404  | 555  | 509  | 520  | 2,2%           |
| Cumul    | 455  | 481  | 441  | 226  | 218  | 276  | 354  | 419  | 566  | 547  | 553  | 1,1%           |



Si le nombre de transactions diminue dans le neuf, il progresse dans l'ancien.

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

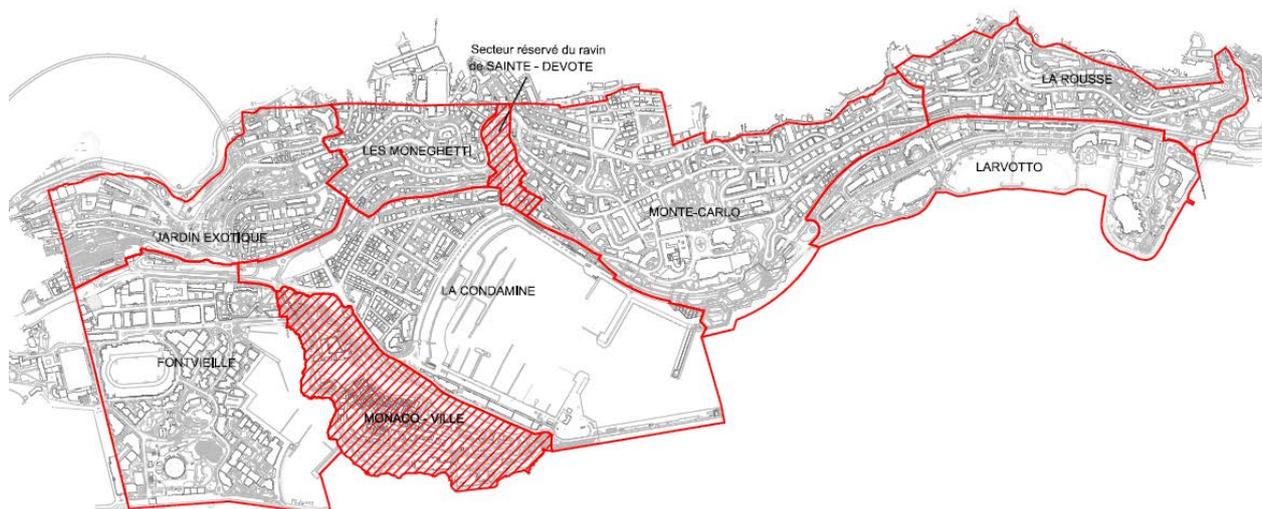


Entre 2006 et 2016, le prix moyen d'une vente a été multiplié par 37. Ceci s'explique à la fois par la typologie des biens vendus (en 2006, 56 % des transactions portaient sur des appartements d'au plus deux pièces, en 2016, elles ne représentent que 36 %), mais aussi par la superficie et la « qualité » des biens commercialisés. En 2016, deux appartements de 700 mètres carrés ont été vendus alors qu'en 2006, la superficie de l'appartement le plus grand n'était que de 151 mètres carrés.

Sur la même période dans l'ancien, le prix moyen a été multiplié par 3. La répartition par nombre de pièces des appartements vendus en 2006 et 2016 étant sensiblement la même, cette augmentation peut s'expliquer par l'appréciation du marché.

## 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 Dévote régis par l'ordonnance loi n° 674. Ils sont ici pris comme référence et présentés ci-dessous.



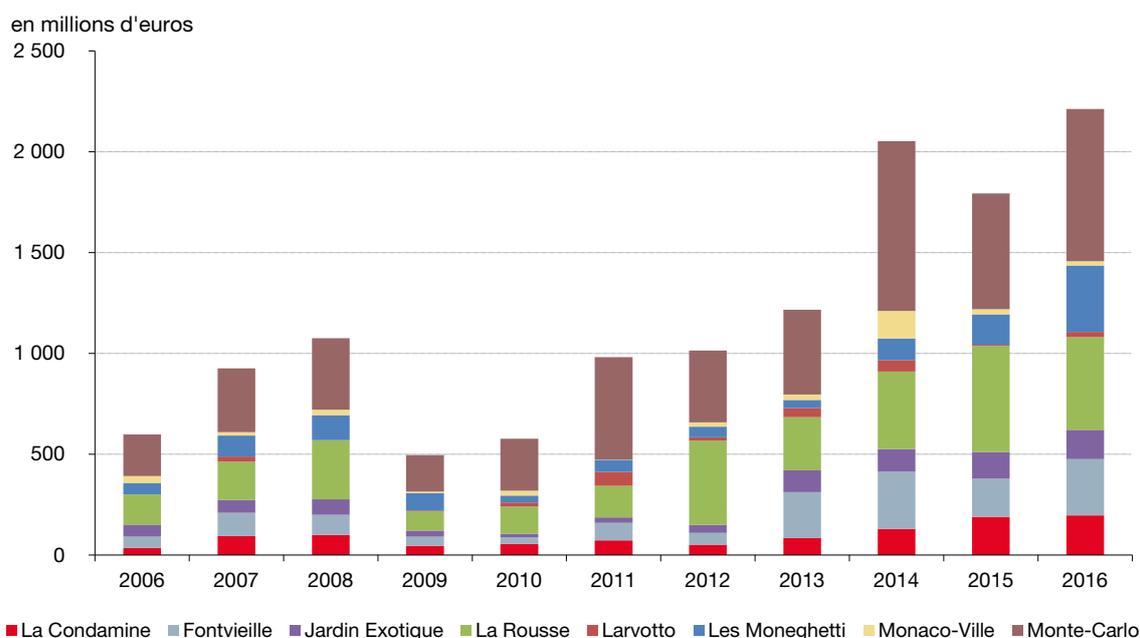
Dans ce cinquième chapitre, seules les reventes sont étudiées. Le montant et surtout le nombre de ventes de logements neufs sont insuffisants pour établir des statistiques pertinentes.

|                 | Nb de bâtiments | Surface cumulée en m <sup>2</sup> | Surface des logements en m <sup>2</sup> |
|-----------------|-----------------|-----------------------------------|---|
| Monte-Carlo     | 318             | 814 128                           | <b>481 618</b>                          |
| Fontvieille     | 132             | 579 296                           | <b>230 785</b>                          |
| La Condamine    | 279             | 378 764                           | <b>216 762</b>                          |
| La Rousse       | 123             | 362 954                           | <b>314 138</b>                          |
| Jardin Exotique | 187             | 292 786                           | <b>209 154</b>                          |
| Larvotto        | 40              | 255 257                           | <b>130 228</b>                          |
| Les Moneghetti  | 155             | 216 505                           | <b>192 761</b>                          |
| Monaco Ville    | 227             | 110 812                           | <b>60 930</b>                           |
| Sainte Dévote   | 12              | 4 055                             | <b>2 870</b>                            |
| <b>Total</b>    | <b>1 477</b>    | <b>2 952 087</b>                  | <b>1 803 214</b>                        |

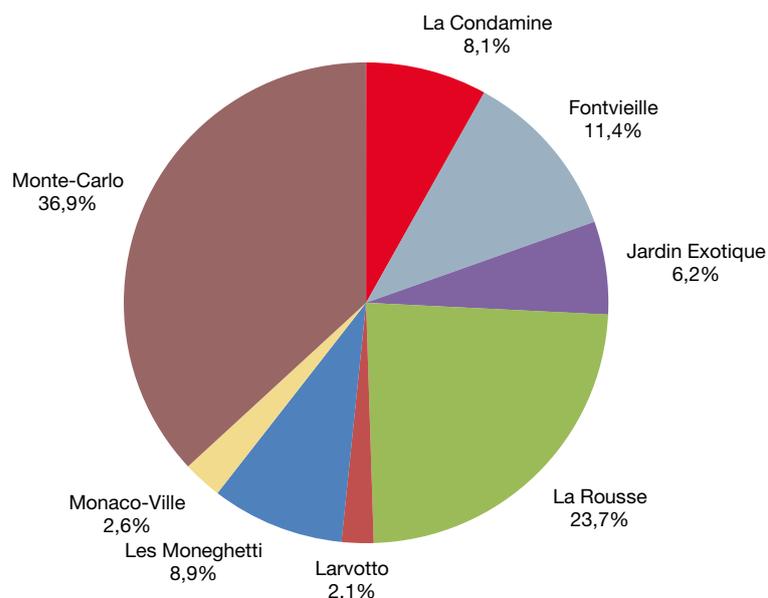
Les logements représentent plus de 61 % des surfaces construites en Principauté.

## 5.1. Valeur des reventes par quartier en millions d'euros

|                 | 2006         | 2007         | 2008           | 2009         | 2010         | 2011         | 2012           | 2013           | 2014           | 2015           | 2016           | Total           |
|-----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| La Condamine    | 35,2         | 93,1         | 98,9           | 44,9         | 55,6         | 72,5         | 50,7           | 83,1           | 128,7          | 189,0          | 195,4          | 1 047,2         |
| Fontvieille     | 56,1         | 116,0        | 100,4          | 45,1         | 32,9         | 87,3         | 58,7           | 229,0          | 285,4          | 189,9          | 279,3          | 1 480,0         |
| Jardin Exotique | 59,3         | 63,7         | 76,0           | 30,4         | 16,4         | 25,7         | 39,7           | 107,8          | 111,3          | 131,7          | 146,2          | 808,2           |
| La Rousse       | 149,3        | 189,6        | 293,7          | 95,8         | 135,2        | 157,5        | 417,4          | 263,2          | 383,8          | 525,4          | 459,4          | 3 070,3         |
| Larvotto        | 0,0          | 26,0         | 0,0            | 4,2          | 20,7         | 69,3         | 17,0           | 46,1           | 58,1           | 6,7            | 25,7           | 273,8           |
| Les Moneghetti  | 57,8         | 103,2        | 124,5          | 86,8         | 33,6         | 60,6         | 53,5           | 40,2           | 107,1          | 150,4          | 329,4          | 1 147,1         |
| Monaco-Ville    | 33,1         | 17,3         | 26,5           | 7,6          | 23,6         | 1,6          | 20,2           | 25,8           | 136,0          | 25,6           | 21,0           | 338,2           |
| Monte-Carlo     | 207,1        | 316,1        | 355,7          | 181,1        | 257,9        | 506,1        | 356,1          | 420,9          | 842,5          | 574,2          | 756,2          | 4 774,0         |
| <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>1 793,0</b> | <b>2 212,7</b> | <b>12 938,7</b> |



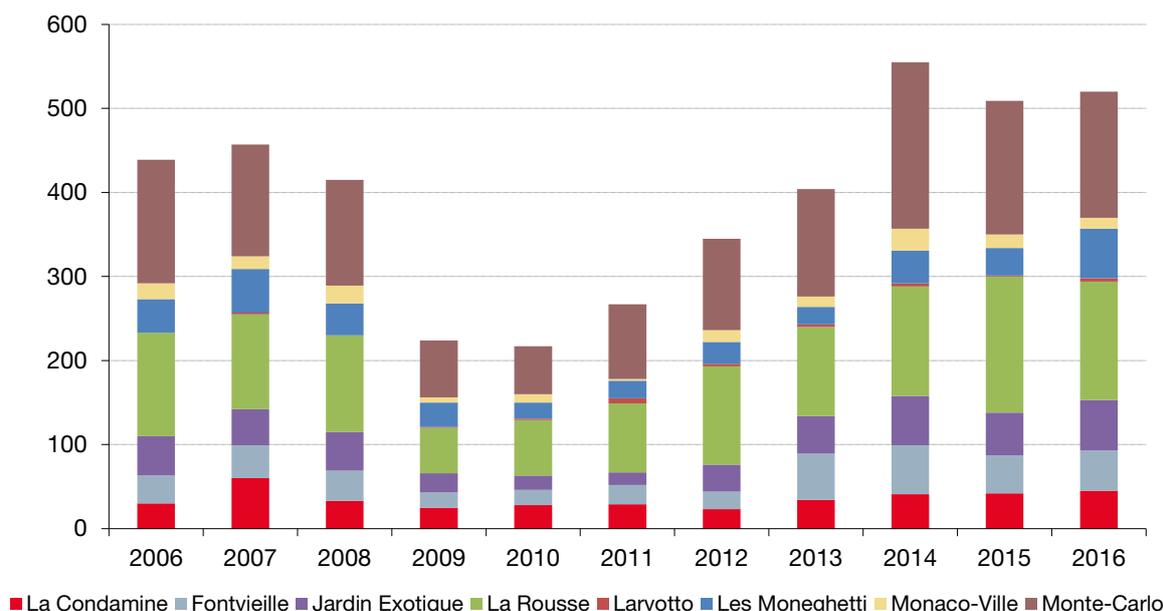
### Montant des transactions cumulées depuis 2006



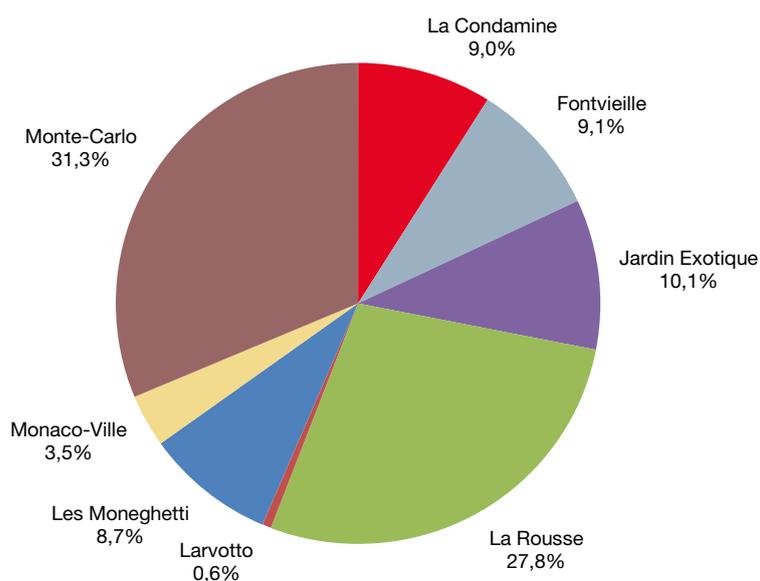
La prédominance de Monte-Carlo s'explique à la fois par le nombre de transactions et par le prix des biens de ce quartier.

## 5.2. Nombre de reventes par quartier

|                 | 2006       | 2007       | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       | Total        |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| La Condamine    | 30         | 60         | 33         | 25         | 28         | 29         | 23         | 34         | 41         | 42         | 45         | 390          |
| Fontvieille     | 33         | 39         | 36         | 18         | 18         | 23         | 21         | 55         | 58         | 45         | 48         | 394          |
| Jardin Exotique | 47         | 43         | 46         | 23         | 17         | 15         | 32         | 45         | 59         | 51         | 60         | 438          |
| La Rousse       | 123        | 113        | 115        | 54         | 66         | 82         | 117        | 106        | 130        | 162        | 141        | 1 209        |
| Larvotto        | 0          | 2          | 0          | 1          | 2          | 6          | 3          | 3          | 4          | 1          | 4          | 26           |
| Les Moneghetti  | 40         | 52         | 38         | 29         | 19         | 21         | 26         | 21         | 39         | 33         | 59         | 377          |
| Monaco-Ville    | 19         | 15         | 21         | 6          | 10         | 2          | 14         | 12         | 26         | 16         | 13         | 154          |
| Monte-Carlo     | 147        | 133        | 126        | 68         | 57         | 89         | 109        | 128        | 198        | 159        | 150        | 1 364        |
| <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>509</b> | <b>520</b> | <b>4 352</b> |



### Nombre de transactions cumulées depuis 2006



Près de 60 % des transactions qui ont eu lieu depuis 2006, se situent dans les quartiers de Monte-Carlo et de la Rousse qui concentrent 44 % de la surface des logements en Principauté. Le Larvotto représente moins de 1 % des transactions, alors qu'il concentre 7 % de la surface des logements.

## 6. Evolution du prix au mètre carré

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.

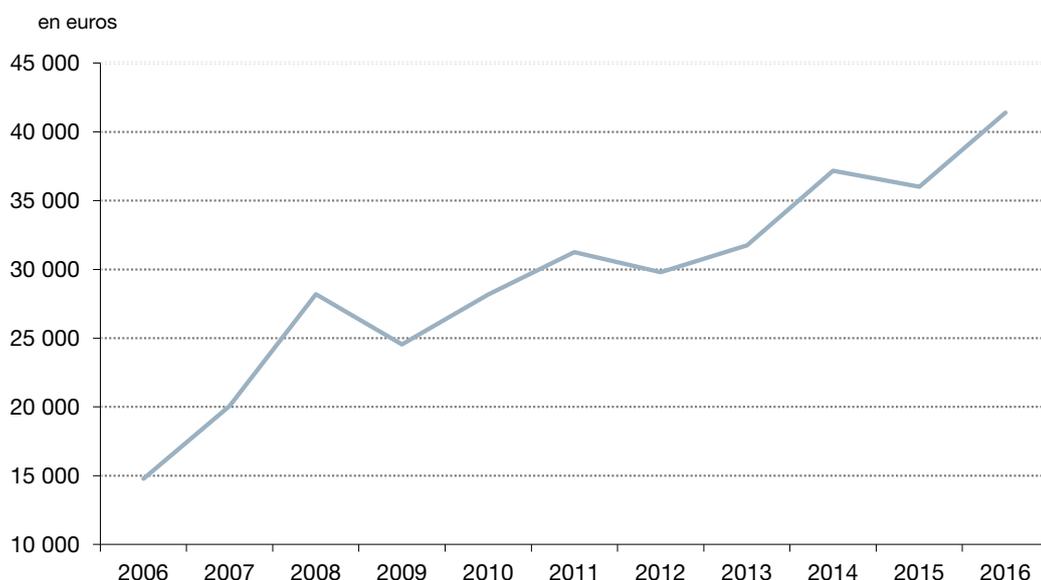
L'échantillon connu porte sur 3 326 ventes réalisées entre 2006 et 2016 pour un montant global de 10 milliards d'euros et une surface de près de 330 000 m<sup>2</sup>. En 2016, la superficie est connue pour 386 transactions sur 520, soit 75 %. Les statistiques des prix au mètre carré ne sont donc effectuées que sur trois quart des transactions.

### 6.1. Evolution annuelle du prix au mètre carré

|      | Montant total<br>en millions<br>d'euros | Montant <sup>(1)</sup><br>en millions<br>d'euros | Ratio <sup>(2)</sup> | Superficie<br>totale<br>connue | Prix<br>moyen<br>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  |
| 2015 | 1 793,0                                 | 1 374,7  | 76,7                 | 38 185                         | 36 001  |
| 2016 | 2 212,7                                 | 1 659,7  | 75,0                 | 40 071                         | 41 420  |

(1) dont la superficie est connue

(2) part de la valeur des transactions dont la superficie est connue

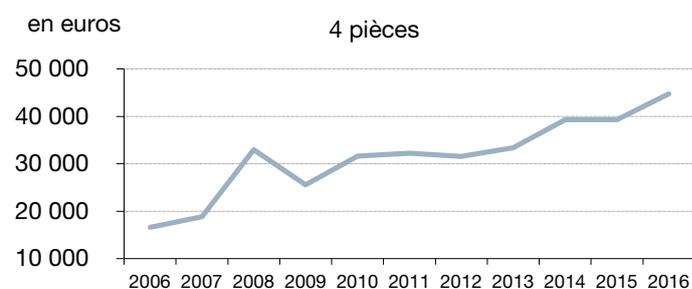
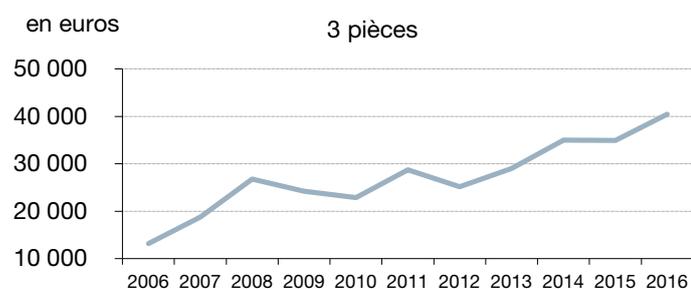
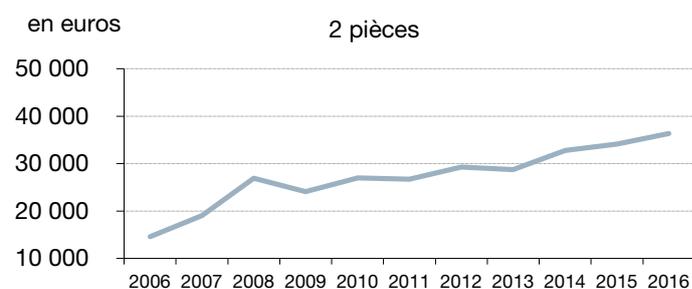
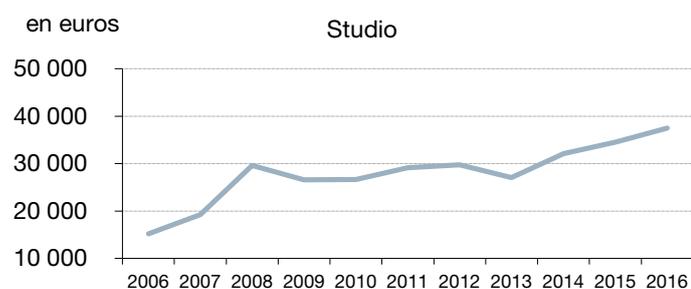


Le prix moyen au mètre carré d'une revente dépasse pour la première fois les 40 000 euros. Il a progressé de 15 % par rapport à 2015 et de 180% par rapport à 2006.

Sur les 1 026 biens dont la superficie n'est pas connue, 79 sont des « villas » (vendues le plus souvent pour être démolies). 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.

## 6.2. Prix au mètre carré par type d'appartement

|                | 2006          | 2007          | 2008          | 2009          | 2010          | 2011          | 2012          | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | Evolution<br>2015/2016 | Evolution<br>2006/2016 |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------------|------------------------|
| Studio         | 15 157        | 19 230        | 29 614        | 26 545        | 26 645        | 29 161        | 29 742        | 27 073        | 32 128        | 34 534        | 37 494        | 8,6%                   | 147,4%                 |
| 2 pièces       | 14 604        | 19 051        | 26 905        | 24 066        | 26 977        | 26 716        | 29 297        | 28 744        | 32 749        | 34 107        | 36 349        | 6,6%                   | 148,9%                 |
| 3 pièces       | 13 194        | 18 743        | 26 796        | 24 186        | 22 837        | 28 718        | 25 145        | 28 984        | 34 976        | 34 894        | 40 456        | 15,9%                  | 206,6%                 |
| 4 pièces       | 16 579        | 18 826        | 32 950        | 25 563        | 31 627        | 32 226        | 31 540        | 33 373        | 39 288        | 39 336        | 44 755        | 13,8%                  | 170,0%                 |
| 5 pièces et +  | 15 522        | 23 142        | 27 236        | 21 639        | 38 226        | 38 897        | 33 040        | 41 085        | 41 985        | 38 932        | 48 478        | 24,5%                  | 212,3%                 |
| <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>36 001</b> | <b>41 401</b> | <b>15,0%</b>           | <b>180,0%</b>          |



Le prix au mètre carré augmente pour tous les types d'appartement mais plus faiblement pour les studios et les deux pièces.

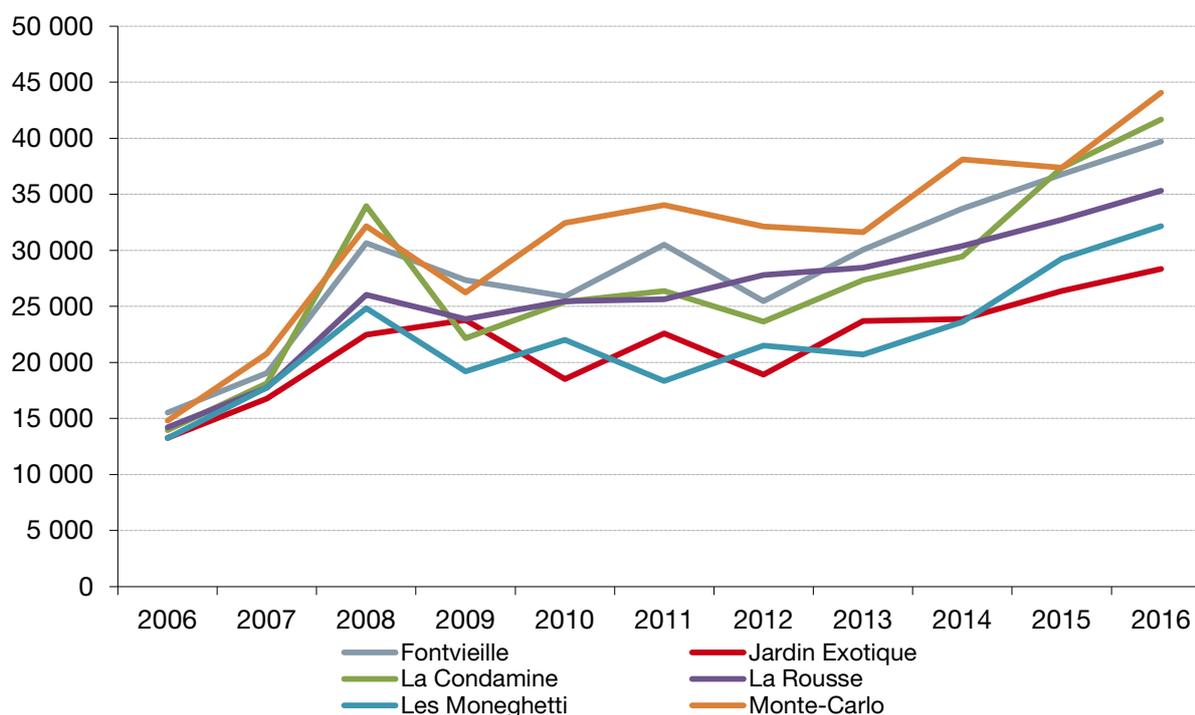
Le prix au mètre carré progresse avec le nombre de pièces.

### 6.3. Evolution du prix du mètre carré par quartier

| nb transactions | 2006       | 2007       | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       | Total        |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Fontvieille     | 31         | 38         | 35         | 17         | 16         | 23         | 20         | 53         | 57         | 44         | 45         | 379          |
| Jardin Exotique | 35         | 27         | 36         | 13         | 11         | 12         | 13         | 32         | 37         | 41         | 37         | 294          |
| La Condamine    | 21         | 31         | 17         | 13         | 14         | 24         | 14         | 15         | 21         | 22         | 22         | 214          |
| La Rousse       | 105        | 99         | 100        | 47         | 59         | 80         | 87         | 98         | 122        | 140        | 120        | 1 057        |
| Larvotto        |            | 2          |            | 1          | 2          | 6          | 3          | 2          | 4          | 1          | 2          | 23           |
| Les Moneghetti  | 21         | 25         | 15         | 11         | 11         | 18         | 19         | 10         | 21         | 20         | 35         | 206          |
| Monaco-Ville    | 3          | 2          | 7          | 1          | 3          | 1          | 1          | 3          | 4          |            |            | 25           |
| Monte-Carlo     | 120        | 109        | 101        | 55         | 35         | 77         | 96         | 109        | 167        | 134        | 125        | 1 128        |
| <b>Total</b>    | <b>336</b> | <b>333</b> | <b>311</b> | <b>158</b> | <b>151</b> | <b>241</b> | <b>252</b> | <b>322</b> | <b>433</b> | <b>402</b> | <b>386</b> | <b>3 325</b> |

Le nombre de transactions n'est pas suffisamment élevé pour calculer l'évolution du prix au mètre carré par quartier pour le Larvotto et Monaco-Ville.

|                 | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | Evolution 2015/2016 | Evolution 2006/2016 |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------|---------------------|
| Fontvieille     | 15 513 | 19 040 | 30 644 | 27 352 | 25 899 | 30 495 | 25 451 | 30 055 | 33 716 | 36 772 | 39 701 | 8,0%                | 155,9%              |
| Jardin Exotique | 13 275 | 16 771 | 22 474 | 23 771 | 18 499 | 22 579 | 18 898 | 23 688 | 23 869 | 26 366 | 28 333 | 7,5%                | 113,4%              |
| La Condamine    | 13 950 | 18 146 | 33 952 | 22 167 | 25 416 | 26 385 | 23 640 | 27 346 | 29 451 | 37 375 | 41 664 | 11,5%               | 198,7%              |
| La Rousse       | 14 214 | 17 748 | 26 045 | 23 868 | 25 478 | 25 623 | 27 799 | 28 452 | 30 392 | 32 729 | 35 332 | 8,0%                | 148,6%              |
| Les Moneghetti  | 13 244 | 17 774 | 24 844 | 19 196 | 22 010 | 18 354 | 21 491 | 20 692 | 23 598 | 29 262 | 32 147 | 9,9%                | 142,7%              |
| Monte-Carlo     | 14 818 | 20 802 | 32 162 | 26 239 | 32 435 | 34 051 | 32 130 | 31 617 | 38 108 | 37 369 | 44 083 | 18,0%               | 197,5%              |



C'est au Jardin Exotique que le prix au mètre carré a le moins progressé (+113 % depuis 2006). Sur la période, on observe une augmentation de près de 200 % du prix au mètre carré (soit un prix multiplié par 3) dans les quartiers de la Condamine et de Monte-Carlo.

## 7. Note méthodologique

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.

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 tenue de l'impossibilité de chiffrer, au moment de la transaction, le prix effectif du bien.

## 8. 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 cinq 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 cinq ans est qualifiée de revente.

# Observatoire de l'Immobilier 2016

*Février 2017*

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

