

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DONNEES 2005



DIRECTION DE L'EXPANSION ECONOMIQUE

DIVISION DES STATISTIQUES ET DES ETUDES ECONOMIQUES

Données Publiques



Chapitre 1
Immobilier à Usage d'Habitation

	Page
Lexique	2
<u>Titre I - Situation Actuelle</u>	
1 - Vue d'ensemble du parc immobilier de la Principauté	4
2 - Appartements du secteur libre terminés depuis 1994	5
3 - Ventes de locaux neufs à usage d'habitation	
a) Evolution de la répartition du montant des ventes d'appartements neufs depuis 2002	6
b) Comparatif du nombre de ventes d'appartements neufs à usage d'habitation depuis 1997	7
c) Evolution du montant et du nombre de ventes d'appartements à usage d'habitation depuis 1991	8
d) Stock des appartements neufs à usage d'habitation destinés à la vente au 31 décembre 2005 (selon le Service des Hypothèques)	9
4 - Reventes de locaux à usage d'habitation	
a) Nombre de reventes de locaux à usage d'habitation 2004-2005	10
b) Evolution du nombre de reventes de locaux à usage d'habitation par nombre de pièces depuis 1997	11
c) Evolution du montant et du nombre de ventes d'appartements à usage d'habitation depuis 1991	12
<u>Titre II - Evolution du chiffre d'affaires des ventes et du montant des reventes d'appartements à usage d'habitation</u>	
1- Evolution du nombre de ventes et de reventes d'appartements à usage d'habitation depuis 1989	15
2-Evolution du Chiffre d'affaires des ventes et du montant des reventes d'appartements à usage d'habitation depuis 1991	16
<u>Titre III - Evolution à moyen terme</u>	
1 - Projets en cours d'exécution	18
2 - Projets autorisés mais non commencés	18
3 - Projets ayant fait l'objet d'un accord préalable	19
4 - Projets en cours d'instruction	19

Chapitre 2
Immobilier d'Entreprises
Locaux commerciaux et à usage de bureau

	Page
Lexique	21
<u>Titre I - Situation actuelle</u>	
1- Vente et revente de locaux commerciaux et à usage de bureau 2005	23
2- Comparatif du nombre des ventes et des reventes depuis 1997 de locaux commerciaux et à usage de bureau	24
3- Comparatif du montant des ventes et des reventes depuis 1997 de locaux commerciaux et à usage de bureau	25
4-Stock de locaux neufs à usage commercial ou de bureau (Service des Hypothèques)	26
<u>Titre II - Evolution à moyen terme</u>	
1 - Projets en cours d'exécution	28
2 - Projets autorisés mais non commencés	28
3 - Projets ayant fait l'objet d'un accord préalable	29
4 - Projets en cours d'instruction	29

Chapitre 1

Immobilier à Usage d'Habitation

LEXIQUE

VENTE : Il s'agit de la première cession à titre onéreux de locaux.
Le nombre des ventes concerne le nombre des locaux
faisant l'objet d'une première cession.

* Il ne s'agit pas du nombre de transactions
qui fait référence au nombre de mutations,
c'est à dire aux actes translatifs de propriété
lesquels peuvent concerner un ou plusieurs
locaux.

N.B. : Dans tous les cas, ces ventes sont celles déclarées au
Service des Hypothèques.

REVENTE : Il s'agit de locaux ayant déjà fait l'objet d'au moins une
cession à titre onéreux.

N.B. : Dans tous les cas, ces reventes sont celles déclarées au
Service des Hypothèques.

**STOCK DE
LOCAUX NEUFS :
SERVICE
DES HYPOTHEQUES**

Il s'agit du stock des locaux de moins de cinq ans achevés
n'ayant jamais fait l'objet de cession à titre onéreux.

Remarque

L'Observatoire étudie exclusivement les constructions du secteur privé.
Il exclut par conséquent les informations du secteur domanial et du
secteur de la CAR

Titre I

SITUATION ACTUELLE

1 - Vue d'ensemble du parc immobilier de la Principauté

2 - Appartements du secteur libre terminés depuis 1994

3 - Ventes de locaux à usage d'habitation

4 - Reventes de locaux à usage d'habitation

**1 a- VUE D'ENSEMBLE DU PARC IMMOBILIER(*) A USAGE
D'HABITATION DE LA PRINCIPAUTE
(état au 31 décembre)**

Sources : Direction de l'Environnement, l'Urbanisme et de la Construction
Administration des Domaines

Années	Appartements construits avant Septembre 1947	Appartements du secteur libre construits après Septembre 1947	Logements domaniaux (sur le territoire monégasque)	Nombre total D'appartements construits
1997	5 014	10 476	1 694	17 184
1998	5 014	10 595	1 696	17 305
1999	5 014	11 502	1 727	18 243
2000	5 014	12 531	1 778	19 323
2001	5 014	12 571	1 829	19 414
2002	5 014	12 583	2 000	19 597
2003	5 014	13 509	2 021	20 544
2004	5 014	13 631	2 023	20 671
2005	5 014	13 978	2 062	21 054

* Etat des constructions réalisées - ne tiens pas compte des démolitions effectuées

**1 b- Vue d'Ensemble des Planchers Commerciaux et Industriels
construits depuis septembre 1947
(état au 31-12-2005)**

Type	Surfaces
Surfaces industrielles	268 913 m ²
Surfaces commerciales (à usage de bureaux, de dépôts, scolaire, crèche, garderie, réserves, musées, presbytère)	287 464 m ²

**2- APPARTEMENTS DU SECTEUR LIBRE TERMINES
DEPUIS 1996**

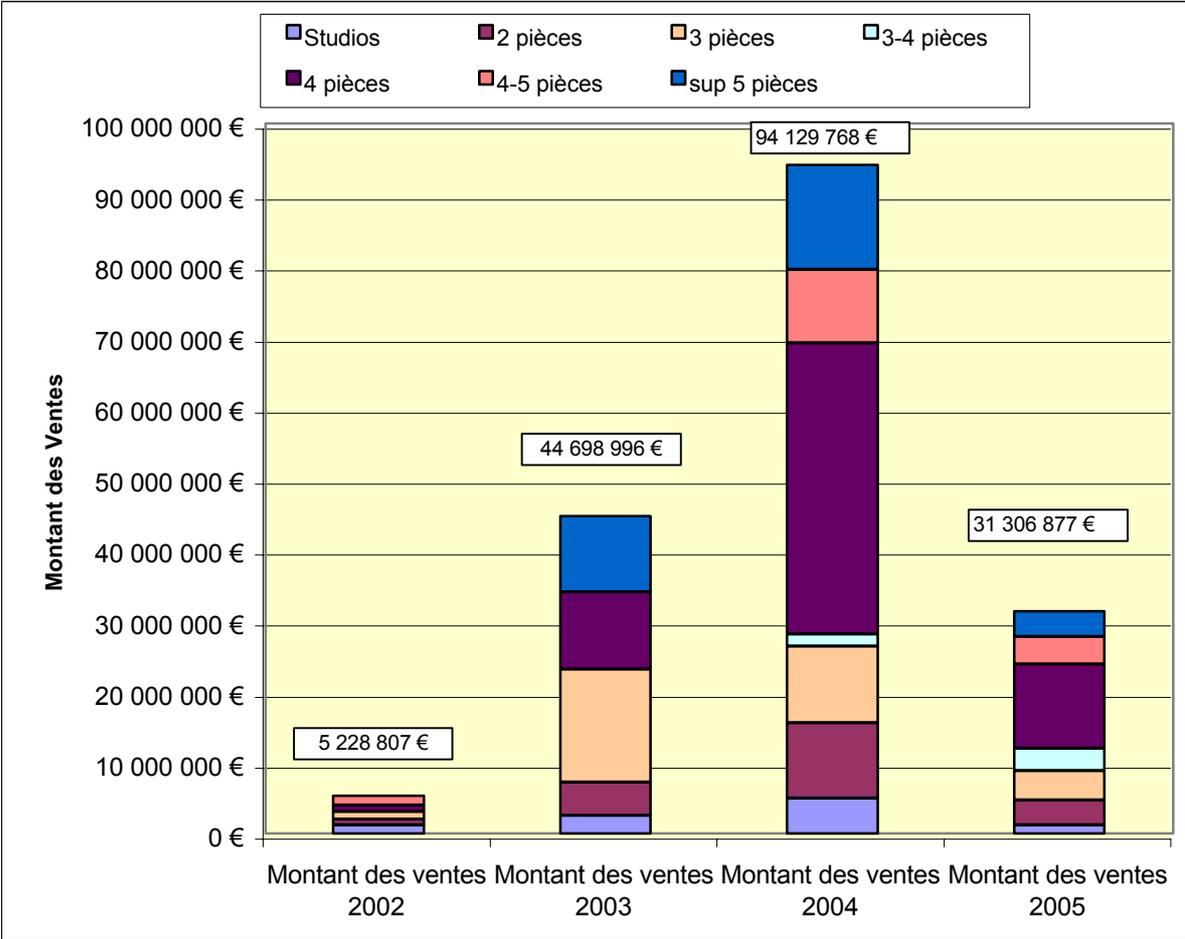
Années	Nom de l'immeuble	Nombre d'appartements	Date d'achèvement
1996	Castel 2	17	31/07/1996
	Villa Bianca	34	11/03/1996
	Le Garden House	59	1996
Sous total 1996		110	
1997	Villa L' Annonciade	32	13/05/1997
	Villa Mimosa	15	24/03/1997
Sous total 1997		47	
1998	Patio Palace	109	18/12/1998
Sous total 1998		109	
1999	Villa Hermosa	10	1999
	Castel 4	15	1999
Sous total 1999		25	
2000	Villa Floriane	29	2000
Sous total 2000		29	
2001	Castel 3	20	2001
	Le Splendido	20	2001
Sous total 2001		40	
2002	Villa Rose	12	2002
Sous total 2002		12	
2003	Néant	Néant	2003
2004	Les Terrasses du Port	69	2004
	SCI Roc Azur	46	2004
	Virginia Plaza	7	2004
Sous total 2004		122	
2005	Memmo Center	84	2005
Sous total 2005			
Total depuis 1994		372	

Sources : Direction des Services Fiscaux
Service de l'Urbanisme et de la Construction



3 - VENTES DE LOCAUX NEUFS A USAGE d'habitation

a) évolution de la répartition du montant des ventes d'appartements neufs depuis 2002



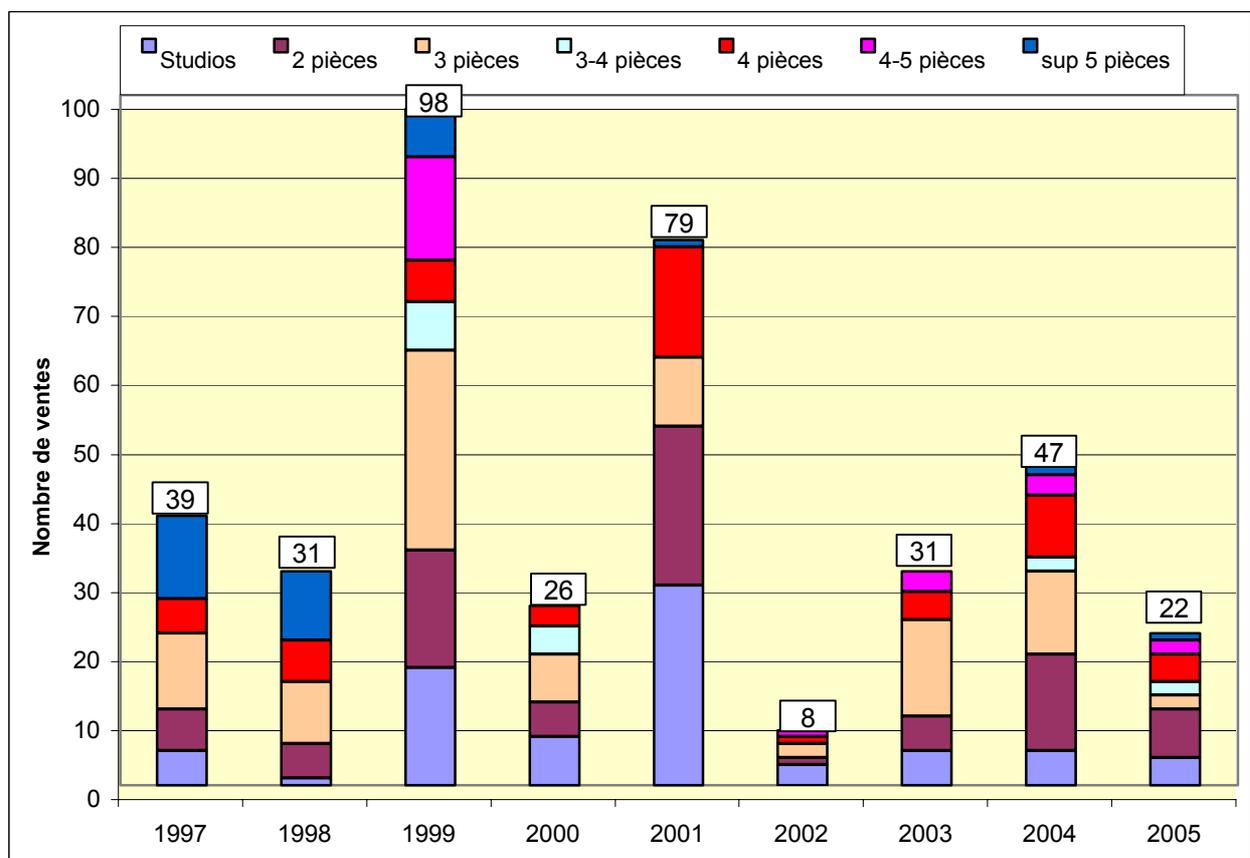
	Montant des ventes 2002	Montant des ventes 2003	Montant des ventes 2004	Montant des ventes 2005
Studios	1 149 224 €	2 493 218 €	4 905 372 €	1 133 459 €
2 pièces	823 500 €	4 684 427 €	10 684 194 €	3 501 172 €
3 pièces	1 055 470 €	15 912 420 €	10 723 341 €	4 140 473 €
3-4 pièces	-	-	1 777 492 €	3 213 439 €
4 pièces	914 669 €	10 878 336 €	40 989 660 €	11 800 823 €
4-5 pièces	1 345 945 €	-	10 285 004 €	3 926 847 €
sup 5 pièces	-	10 730 595 €	14 764 705 €	3 590 664 €
Total	5 288 807 €	44 698 996 €	94 129 768 €	31 306 877 €

Sources : Direction des Services Fiscaux

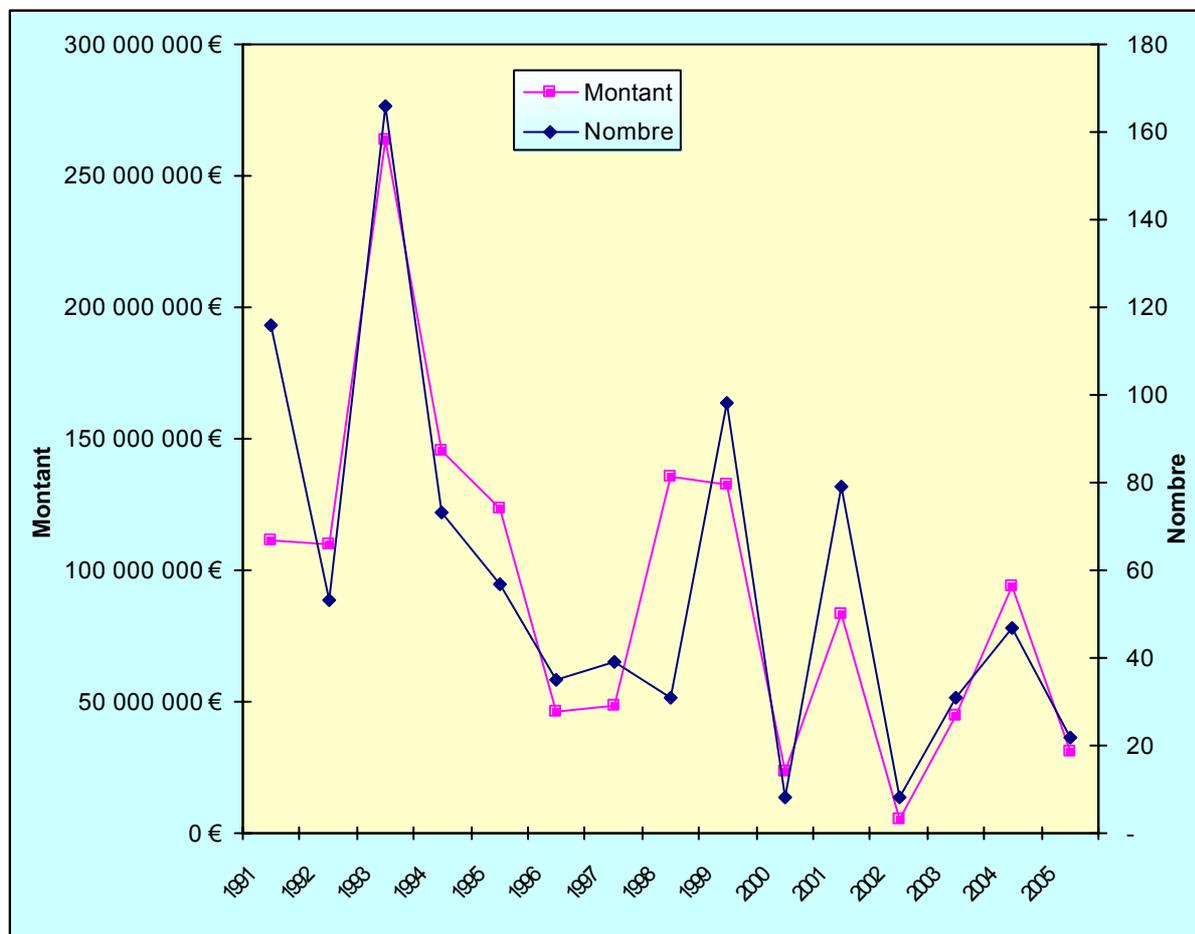


b) Evolution du nombre de reventes de locaux à usage d'habitation par nombre de pièces depuis 1997

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Studios	5	1	17	7	29	3	5	5	4
2 pièces	6	5	17	5	23	1	5	14	7
3 pièces	11	9	29	7	10	2	14	12	2
3-4 pièces	-	-	7	4	-	-	-	2	2
4 pièces	5	6	6	3	16	1	4	9	4
4-5 pièces	-	-	15	-	-	1	3	3	2
sup 5 pièces	12	10	7	-	1	-	-	2	1
Total	39	31	98	26	79	8	31	47	22



**C- EVOLUTION DU MONTANT ET DU NOMBRE DE VENTES
D'APPARTEMENTS A USAGE D'HABITATION DEPUIS 1991**

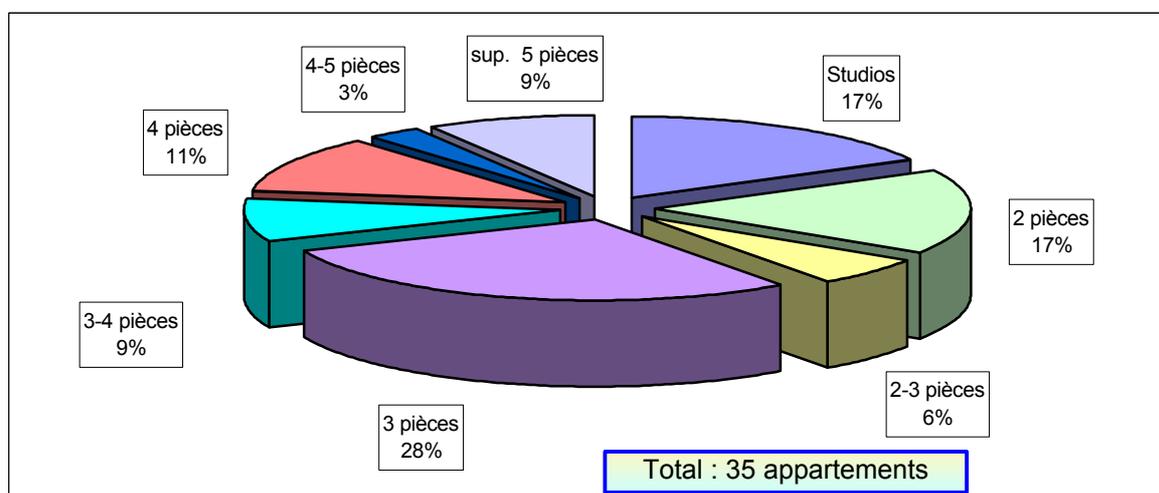


Année	Montant	Nombre
1991	111 359 281 €	116
1992	109 817 869 €	53
1993	263 841 837 €	166
1994	145 426 453 €	73
1995	123 133 681 €	57
1996	45 912 003 €	35
1997	48 203 922 €	39
1998	135 659 959 €	31
1999	132 611 741 €	98
2000	23 281 709 €	8
2001	83 140 206 €	79
2002	5 288 800 €	8
2003	44 698 990 €	31
2004	94 129 768 €	47
2005	31 306 877 €	22

**d) STOCK DES APPARTEMENTS NEUFS A USAGE D'HABITATION
DESTINES A LA VENTE AU 31 DECEMBRE 2005
SELON LE SERVICE DES HYPOTHEQUES**

Désignation de l'immeuble	Adresse	Logements construits	Nombre de logements encore disponibles	Date d'achèvement
Virginia Plaza Monte Carlo	-	7	1	02/03/2005
Roc Azur	29, boulevard d'Italie	46	19	29/11/2004
TOTAL		53	20	

**VENTILATION DU STOCK D'APPARTEMENTS NEUFS
DESTINES A LA VENTE PAR TYPE DE LOGEMENTS AU 31 DECEMBRE 2005**



4 - REVENTES DE LOCAUX A USAGE D'HABITATION

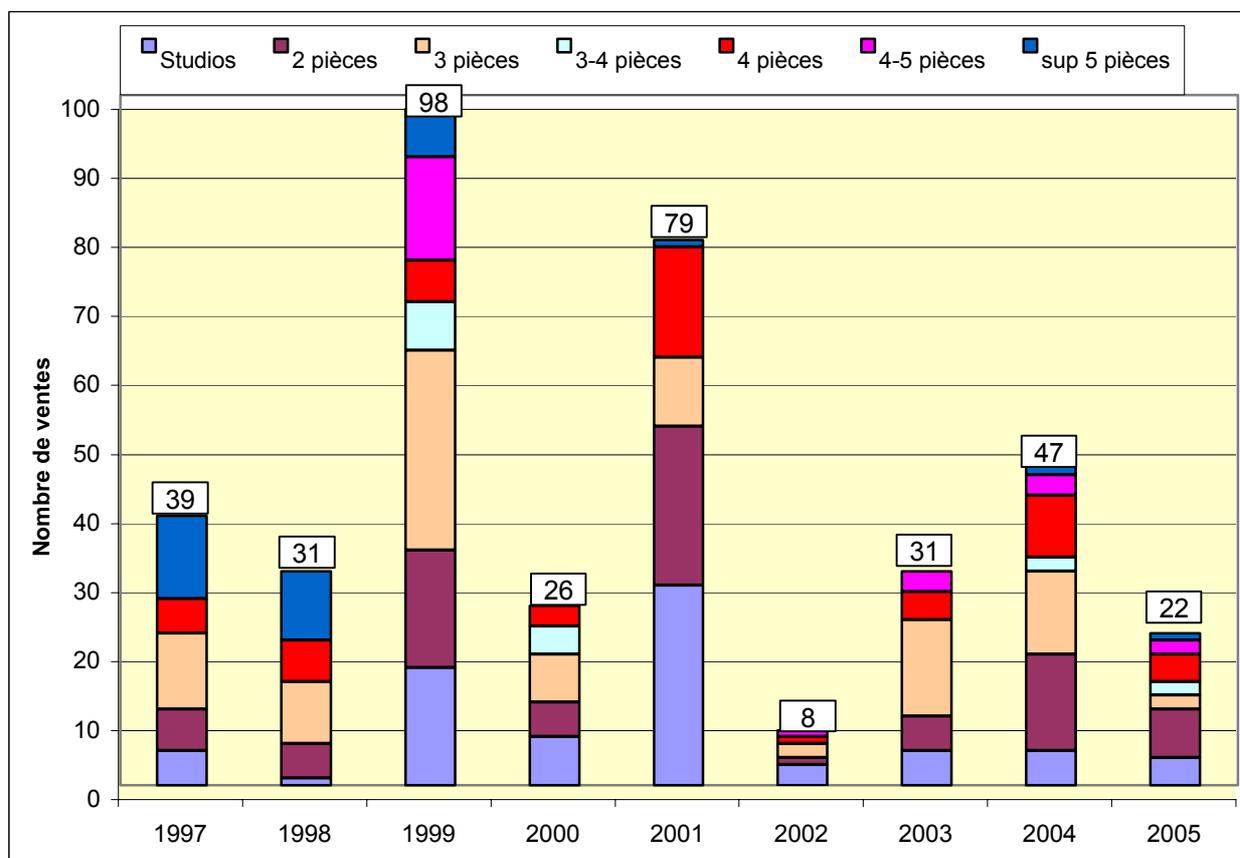
a) NOMBRE DE REVENTES DE LOCAUX A USAGE D'HABITATION

	2005	Echantillon*	Superficie moyenne en m ² (*)
Studios	119	105	38,00
2 pièces	115	92	76,26
3 pièces	90	73	120,54
4 pièces	29	19	157,86
5 pièces	9	5	200,00
6 pièces	7	7	254,29
> de 6 pièces	1	0	-
Total Appartements	370	301	-
Villa ou immeuble	6	-	-
Chambre de personnel	17	-	-
Total locaux d'habitation	393	-	-

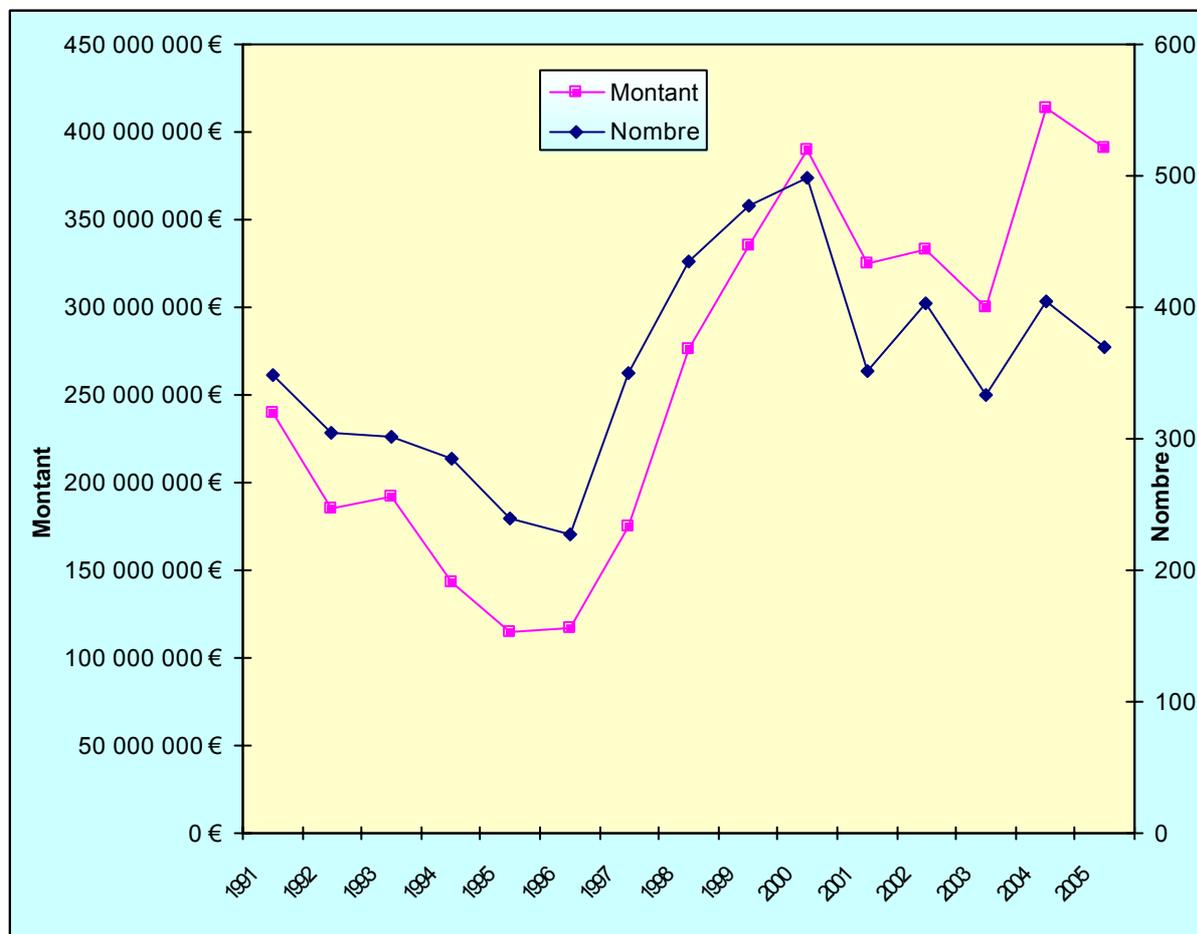
*L'échantillon recense tous les logements dont le m² a pu être identifié.

b) Evolution du nombre de ventes de locaux à usage d'habitation par nombre de pièces depuis 1997

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Studios	5	1	17	7	29	3	5	5	4
2 pièces	6	5	17	5	23	1	5	14	7
3 pièces	11	9	29	7	10	2	14	12	2
3-4 pièces	-	-	7	4	-	-	-	2	2
4 pièces	5	6	6	3	16	1	4	9	4
4-5 pièces	-	-	15	-	-	1	3	3	2
sup 5 pièces	12	10	7	-	1	-	-	2	1
Total	39	31	98	26	79	8	31	47	22

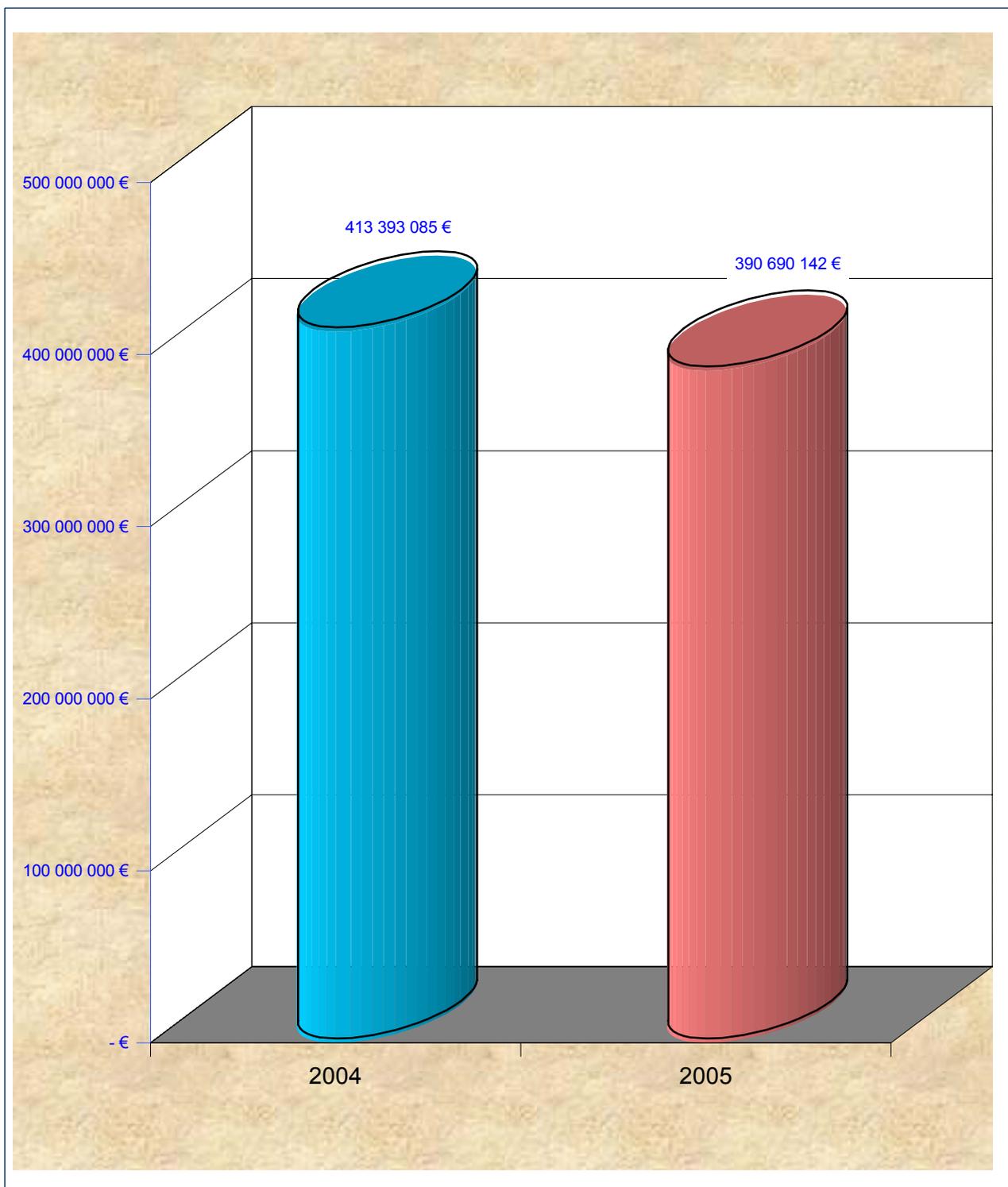


**c- EVOLUTION DU MONTANT ET DU NOMBRE DES REVENTES
D'APPARTEMENTS A USAGE D'HABITATION DEPUIS 1991**



Année	Montant	Nombre
1991	239 804 591 €	348
1992	184 932 854 €	305
1993	191 921 574 €	302
1994	143 579 381 €	285
1995	114 845 638 €	240
1996	116 612 979 €	227
1997	175 163 768 €	350
1998	276 443 425 €	435
1999	334 922 106 €	478
2000	389 239 843 €	498
2001	325 124 208 €	351
2002	332 835 000 €	403
2003	299 635 630 €	334
2004	413 393 085 €	405
2005	390 690 142 €	370

**d) COMPARATIF DU MONTANT DES REVENTES D'APPARTEMENTS A
USAGE D'HABITATION**



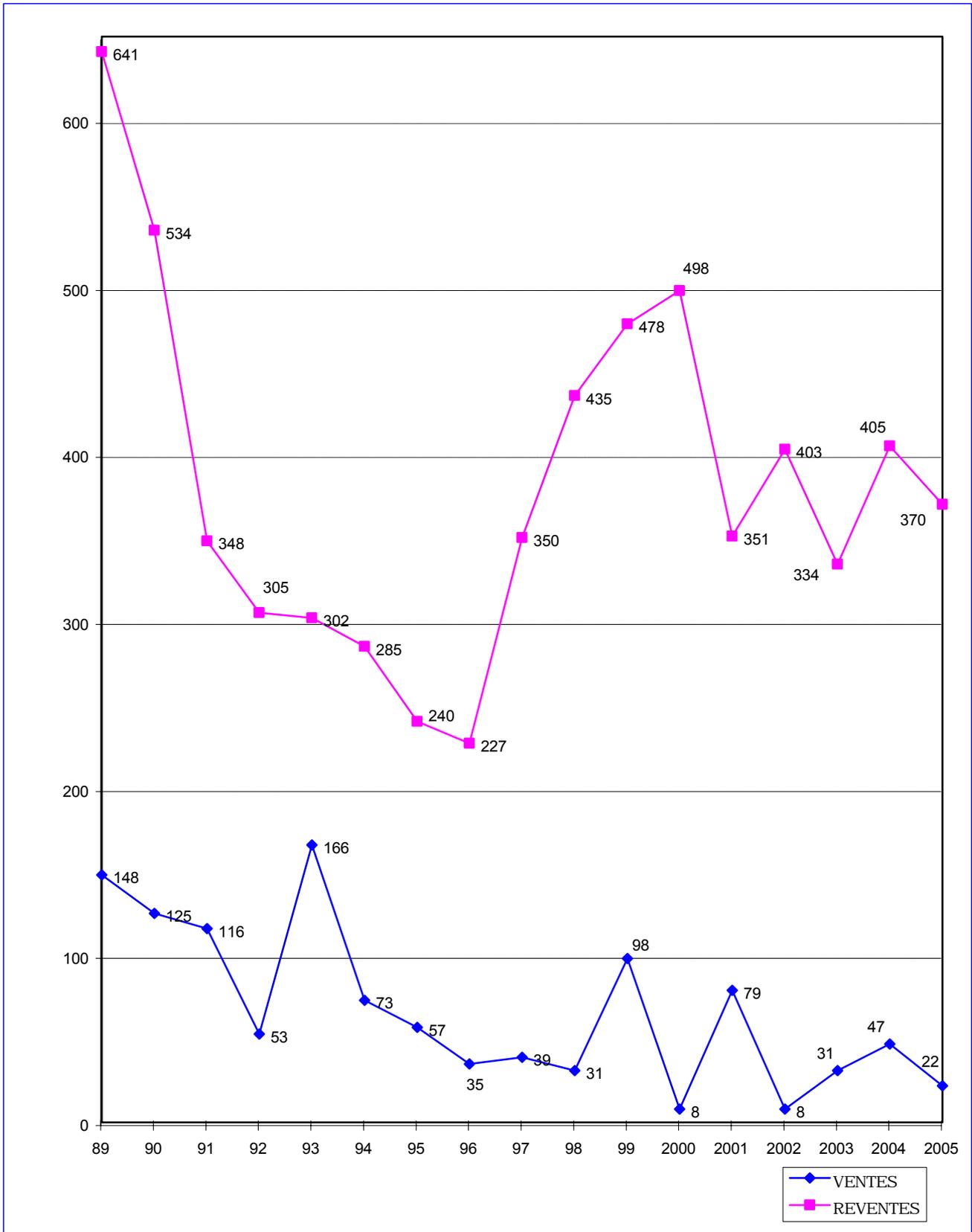
TITRE II

**EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES VENTES
ET DU MONTANT DES REVENTES
D'APPARTEMENTS A USAGE D'HABITATION**

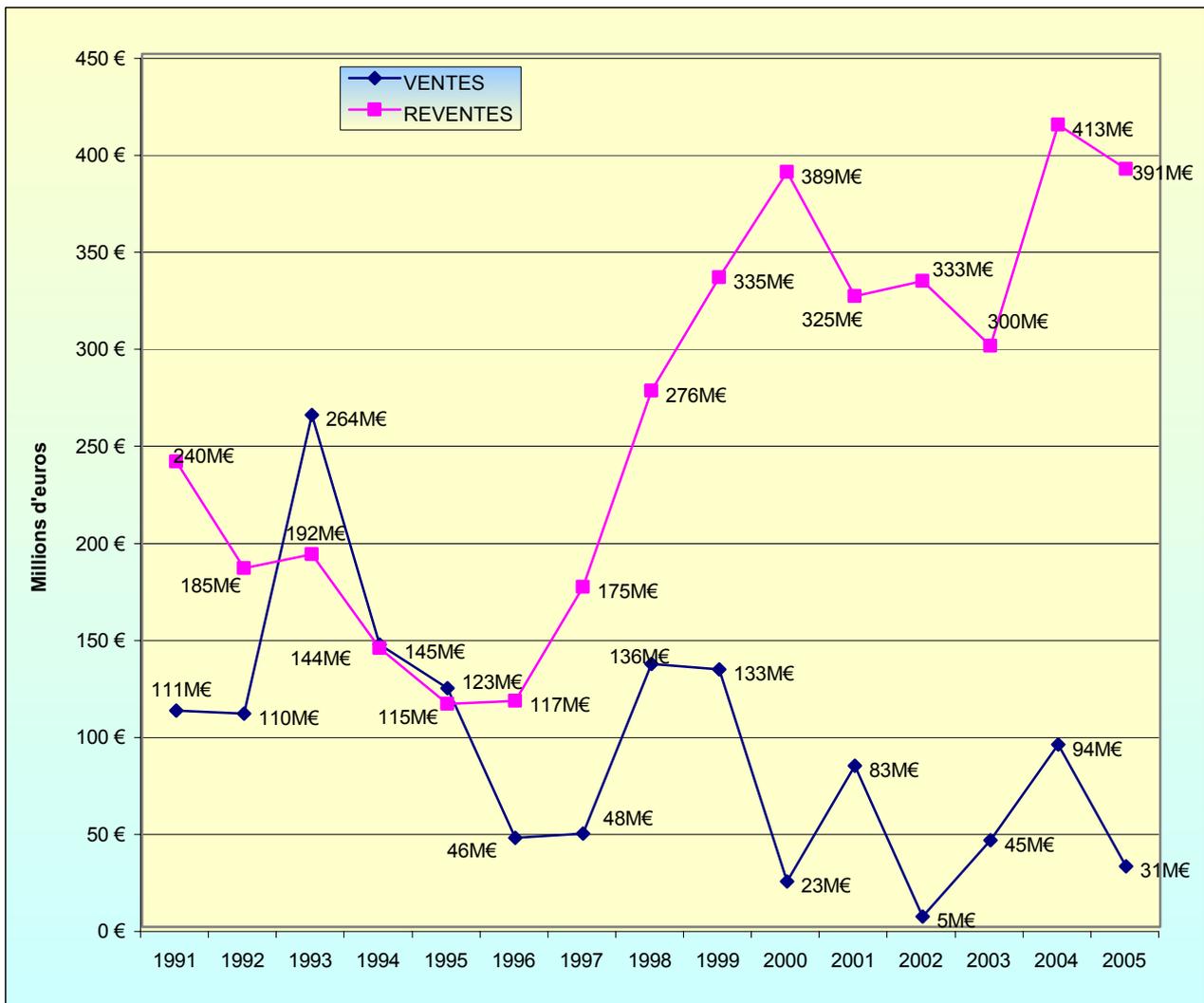
1-Evolution du nombre de ventes et de reventes
d'appartements à usage d'habitation depuis 1989

2-Evolution du chiffre d'affaires des ventes
et du montant des reventes des appartements
à usage d'habitation depuis 1991

**1- COMPARATIF DU NOMBRE DES VENTES ET DES REVENTES
D'APPARTEMENTS A USAGE D'HABITATION DEPUIS 1989**



2- COMPARATIF DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES VENTES ET DU MONTANT DES REVENTES D'APPARTEMENTS A USAGE D'HABITATION DEPUIS 1991



Année	VENTES	REVENTES
1991	111 359 281 €	239 804 591 €
1992	109 817 869 €	184 932 854 €
1993	263 841 837 €	191 921 574 €
1994	145 426 453 €	143 579 381 €
1995	123 133 681 €	114 845 638 €
1996	45 912 003 €	116 612 979 €
1997	48 203 922 €	175 163 768 €
1998	135 659 959 €	276 443 425 €
1999	132 611 741 €	334 922 106 €
2000	23 281 709 €	389 239 843 €
2001	83 140 206 €	325 124 208 €
2002	5 288 800 €	332 835 000 €
2003	44 698 990 €	299 635 630 €
2004	94 129 768 €	413 393 085 €
2005	31 306 877 €	390 690 142 €

TITRE III

Evolution à moyen terme

1 - Projets en cours d'exécution

2 - Projets autorisés mais non commencés

3 - Projets ayant fait l'objet d'un accord préalable

4 - Projets en cours d'instruction

1 - PROJETS EN COURS D'EXECUTION
Etat de Mars 2006

Nom de l'immeuble	Adresse	Nombre d'appartements
Harbour Crest	3, rue Louis Aurégia	19
6, 7 Honoré Labande	6,7 rue Honoré Labande	45
5-7 rue Malbousquet	5-7 rue Malbousquet	33
Victor palace	32, Boulevard des Moulins	36
Le Millenium	9 au 15 Boulevard Charles III	41
Résidence Saint Georges	Avenue de l'Annonciade	37
Nombre global d'appartements à livrer		211

2 - Projets autorisés mais non commencés
Etat de Mars 2006

Nom de l'immeuble	Adresse	Nombre d'appartements
Nombre global d'appartements à livrer	Néant	Néant

Sources : Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction

**3 - Projets ayant fait l'objet d'un accord préalable
Etat de Mars 2006**

Nom de l'immeuble	Adresse	Nombre d'appartements
Nombre global d'appartements à livrer	Néant	Néant

**4 - PROJETS EN COURS D'INSTRUCTION
Etat de Mars 2006**

Nom de l'immeuble	Adresse	Nombre d'appartements
OISEAU BLEU	23, Boulevard de Belgique	-
8, 10 et 12, Rue Honoré Labande	8, 10 et 12, Rue Honoré Labande	57
1, Boulevard Louis II	1, Boulevard Louis II	18
TEOTISTA	8, 10, 12 et 28 Avenue Hector Otto	60
Nombre global d'appartements en cours d'instruction		135

Sources : Direction de L'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction

Chapitre 2

IMMOBILIER D'ENTREPRISE
Locaux commerciaux et à usage de bureau

LEXIQUE

VENTE : Il s'agit de la première cession à titre onéreux de locaux. Le nombre des ventes concerne le nombre des locaux faisant l'objet d'une première cession.

- * Il ne faut donc pas confondre les mutations et les ventes ou les reventes.
- * Une mutation peut concerner un local ou plusieurs locaux.

REVENTE : Il s'agit de locaux ayant déjà fait l'objet d'au moins une cession à titre onéreux.

MISE EN VENTE : Il s'agit de la commercialisation de locaux achevés ou non achevés par les promoteurs.

**STOCK DE
LOCAUX NEUFS :
SERVICE
DES HYPOTHEQUES** Il s'agit du stock des locaux de moins de cinq ans achevés n'ayant jamais fait l'objet de cession à titre onéreux.

**LA NOTION DE
LOCAUX VACANTS :** Il s'agit de locaux libres de toute occupation, neufs ou anciens, destinés à la vente ou à la location.

TITRE I
SITUATION ACTUELLE

1 - Montant des ventes et reventes de locaux commerciaux et à usage de bureau 2004

2- Comparatif du nombre des ventes et des reventes depuis 1997 de locaux commerciaux et à usage de bureau

3- Comparatif du montant des ventes et des reventes depuis 1997 de locaux commerciaux et à usage de bureau

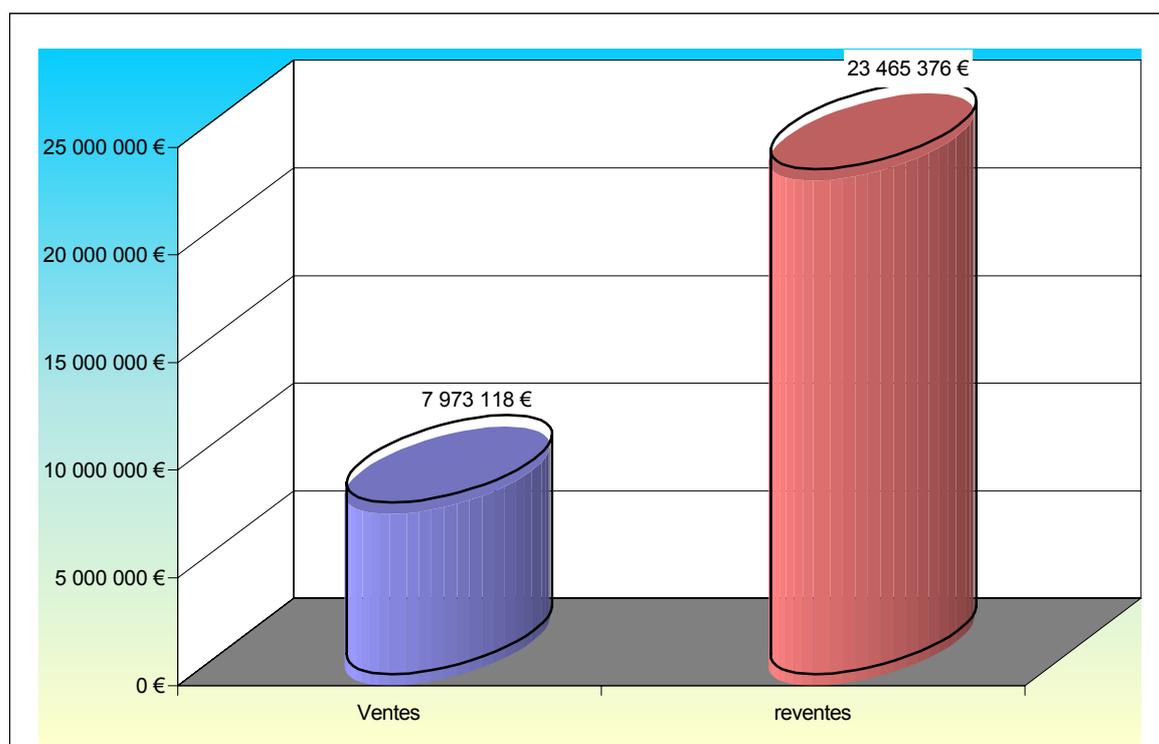
4 - Stock de locaux neufs à usage commercial ou de bureau (Emanant du Service des Hypothèques)

5 - Stock de locaux neufs à usage commercial ou de bureau (Emanant des Promoteurs)

1 - Montant des ventes et reventes de locaux commerciaux et à usage de bureau 2005

Locaux commerciaux et à usage de bureau*

Années	Ventes	reventes
2005	7 973 118 €	23 465 376 €

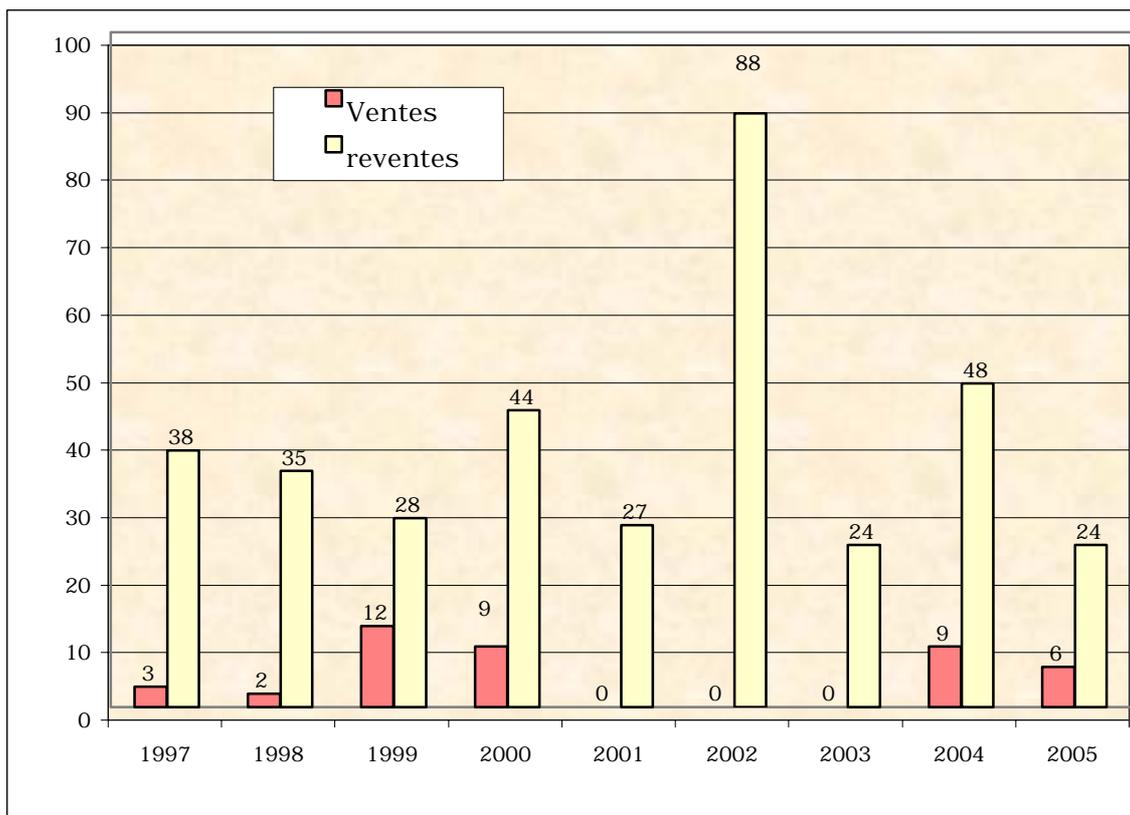


* Aucune mention particulière ne permet d'identifier si un local est à usage commercial ou de bureau. Toute fois, il est admis que si un local se situe en étage, il est probablement à usage de bureau.

2- Comparatif du nombre des ventes et des reventes depuis 1997 de locaux commerciaux et à usage de bureau

Locaux commerciaux et à usage de bureau *

Années	Ventes	reventes
1997	3	38
1998	2	35
1999	12	28
2000	9	44
2001	0	27
2002	0	88
2003	0	24
2004	9	48
2005	6	24

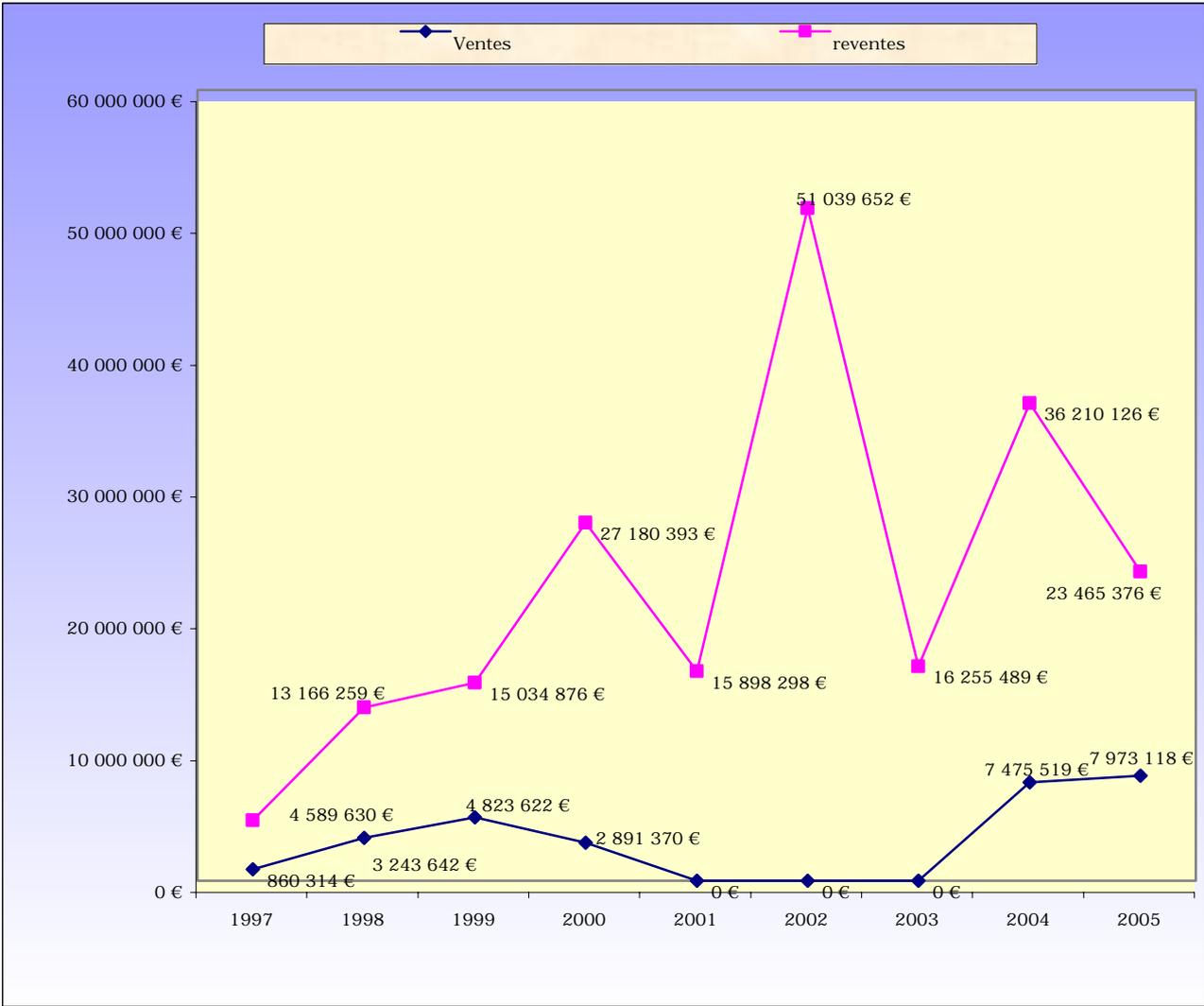


* Aucune mention particulière ne permet d'identifier si un local est à usage commercial ou de bureau. Toute fois, il est admis que si un local se situe en étage, il est probablement à usage de bureau.

3- Comparatif du montant des ventes et des reventes depuis 1997 de locaux commerciaux et à usage de bureau

Locaux Commerciaux Locaux commerciaux et à usage de bureau

Années	Ventes	reventes
1997	860 314 €	4 589 630 €
1998	3 243 642 €	13 166 259 €
1999	4 823 622 €	15 034 876 €
2000	2 891 370 €	27 180 393 €
2001	0 €	15 898 298 €
2002	0 €	51 039 652 €
2003	0 €	16 255 489 €
2004	7 475 519 €	36 210 126 €
2005	7 973 118 €	23 465 376 €



**4 . Ventilation du stock de locaux neufs
à usage commercial et à usage de bureaux
destinés à la vente (31/12/05)**

	Adresse	Nombre de Locaux encore disponibles
Roc Azur	29 au 33, Boulevard d'Italie	8
Parador 2	Chemin Crovetto Frères	2
TOTAL		10

**Source: Direction des Services Fiscaux - Service des
Hypothèques**

TITRE II
Evolution à moyen terme

- 1 - Projets en cours d'exécution
- 2 - Projets autorisés mais non commencés
- 3 - Projets ayant fait l'objet d'un accord préalable
- 4 - Projets en cours d'instruction

1 - PROJETS EN COURS D'EXECUTION
Etat de Mars 2006

Source : Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction

Nom de l'opération	Adresse	Nombre de locaux
Harbour Crest	3, rue Louis Aurégia	415 m ² de bureaux
Victor Palace	32, Boulevard des Moulins	415 m ² de locaux commerciaux
Le Millenium	9 au 15, boulevard Charles III	1 963 m ² de locaux commerciaux
6, 7 et 8 Honoré Labande	6,7 et 8 rue Honoré Labande	892,50 m ² de plancher H.O
5-7, avenue Malbousquet	5-7, avenue Malbousquet	51,75 m ² de commerces ou de bureaux

2 - Projets autorisés mais non commencés
Etat de Mars 2006

Nom de l'opération	Adresse	Nombre de locaux
Nombre Global de locaux	Néant	Néant

Source : Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction

**3 - Projets ayant fait l'objet d'un accord préalable
Etat de Mars 2006**

Nom de l'opération	Adresse	Nombre de locaux
Nombre Global de locaux	Néant	Néant

Source : Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction

**4 - Projets en cours d'instruction
(Locaux commerciaux et Bureaux)
Etat de Mars 2006**

Nom de l'opération	Adresse	Nombre de locaux ou surface
1, Boulevard Louis II	1, Boulevard Louis II	554 m ² de Bureaux
TEOTISTA	8,10,12,et 28 avenue Hector Otto	249,85 m ² de Locaux

Source : Direction de l'Environnement, de l'Urbanisme et de la Construction