

Observatoire de l'Économie

Immobilier 2011



Données 2011
Publication 2012

Sommaire

Chapitre 1 : Généralités	5
1. Objectif du document	5
2. Contexte général.....	5
3. Remarques méthodologiques	5
Chapitre 2 : Le marché de l'immobilier « neuf »	6
1. Appartements du secteur libre terminés depuis 2006.....	6
2. Evolution de la répartition du montant des ventes	7
3. Evolution de la répartition du nombre de ventes.....	8
4. Evolution du prix moyen des ventes immobilières	9
Chapitre 3 : Le marché de l'immobilier « ancien ».....	10
1. Evolution de la répartition du montant des reventes depuis 2006.....	10
2. Evolution du nombre de reventes	11
3. Evolution du prix des reventes immobilières	12
4. Evolution du prix au m ²	13
4.1. Evolution annuelle du prix au m ²	13
4.2. Evolution du prix au m ² par type d'appartement.....	14
Chapitre 4 : Etude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers.....	15
1. Evolution comparée du montant global des transactions	15
2. Evolution comparée du nombre de transactions	16
3. Evolution comparée du prix moyen d'une transaction.....	17
Chapitre 5 : Etude géographique	18
1. Evolution de la répartition géographique du montant des reventes	19
2. Evolution de la répartition géographique du nombre de reventes.....	21
 Annexe : Plan général de la Principauté de Monaco	

Lexique

Immobilier : Un bien immobilier est un bien qui ne peut être déplacé, comme l'atteste sa racine latine (négation du verbe latin *mobilis* signifiant « qui peut être mu, remué »). 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 le nombre des locaux faisant l'objet d'une première cession. Attention, 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 : A contrario, la deuxième cession d'un bien immobilier, ou la première mais dans un délai supérieur à 5 ans est qualifiée de revente.

Chapitre 1 : Généralités

1. Objectif du document

L'objectif de cet Observatoire est de présenter un des secteurs d'activité de l'économie monégasque, l'Immobilier, et plus spécifiquement l'Immobilier du secteur privé à usage d'habitation ainsi que son évolution depuis 2006. Ce document en détaille les caractéristiques tant en valeur qu'en volume.

2. Contexte général

De nombreux indicateurs au niveau international se sont dégradés en 2009 et 2010 suite à la crise internationale qui a affecté l'économie mondiale fin 2008. Le marché de l'immobilier, le PIB de nombreux pays, ou encore le commerce mondial ont connu un « trou d'air », après plusieurs années de croissance.

De même en Principauté, le PIB, après une année de recul en 2009, a progressé de +2,47% en 2010. Le volume global des échanges commerciaux croit de nouveau en 2010 et 2011 après avoir connu un net tassement en 2009.

Le marché immobilier en Principauté, bien que très lié à des spécificités locales, (exiguïté du territoire et faible nombre de constructions annuelles), a connu depuis 2007 une évolution cohérente avec les soubresauts de l'économie locale et mondiale.

3. Remarques méthodologiques

L'Observatoire étudie exclusivement les constructions du secteur privé. Il exclut par conséquent les informations du secteur domanial et du secteur de la Caisse Autonome des Retraites (C.A.R.).

Dans tous les cas, les ventes et les reventes sont celles déclarées au Service des Hypothèques. Toutefois, cet Observatoire porte uniquement sur les locaux à usage d'habitation, hors chambres de personnel, caves et parking.

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 la suivante :

- au prorata du nombre de pièces,
- au tantième pour les ventes avec locaux commerciaux.

Chapitre 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, comme par exemple, le Quai Kennedy et le Victor Palace, ou partiellement mis en vente comme le Millenium, le Monator ou le « 23 ».

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

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		41	
2007	Villa les Pins	12	24/10/2007
sous-total 2007		12	
2008	Villa l'Echauguette	1	17/03/2008
sous-total 2008		1	
2009	Villa les Gaumates	12	07/08/2009
	Quai Kennedy	18	07/05/2009
	Résidence Saint Georges*	37	07/07/2010
sous-total 2009		67	
2010	Hôtel de Genève	6	25/02/2010
	Le Mirabeau **	8	
	Le Monator	19	22/06/2010
sous-total 2010		33	
2011	Le 23 (l'Oiseau Bleu)	20	27/01/2011
sous-total 2011		20	
Total		174	

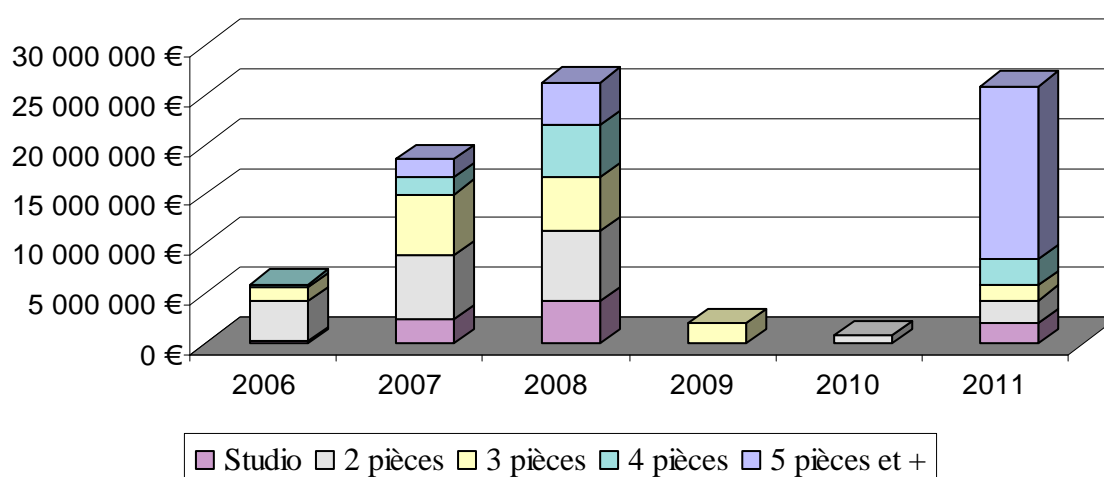
* L'immeuble a été terminé en 2009, mais l'autorisation d'occuper les locaux date de 2010.

** Les appartements résultants de la transformation de l'hôtel Mirabeau ne sont pas considérés comme neufs (les travaux n'ont pas concouru à rendre l'entier immeuble à l'état neuf).

2. Evolution de la répartition du montant des ventes

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total	%
Studio	220 250	2 421 369	4 230 633			2 028 780	8 901 032	11,20%
2 pièces	4 029 000	6 460 776	7 085 343		850 000	2 345 445	20 770 563	26,14%
3 pièces	1 404 750	6 159 661	5 434 500	2 026 655		1 500 000	16 525 566	20,80%
4 pièces	285 000	1 675 000	5 164 000			2 550 000	9 674 000	12,17%
5 pièces et +		1 812 500	4 300 000			17 478 792	23 591 292	29,69%
Total	5 939 000	18 529 306	26 214 475	2 026 655	850 000	25 903 017	79 462 453	100,00%

Montant des ventes par année et type d'appartement

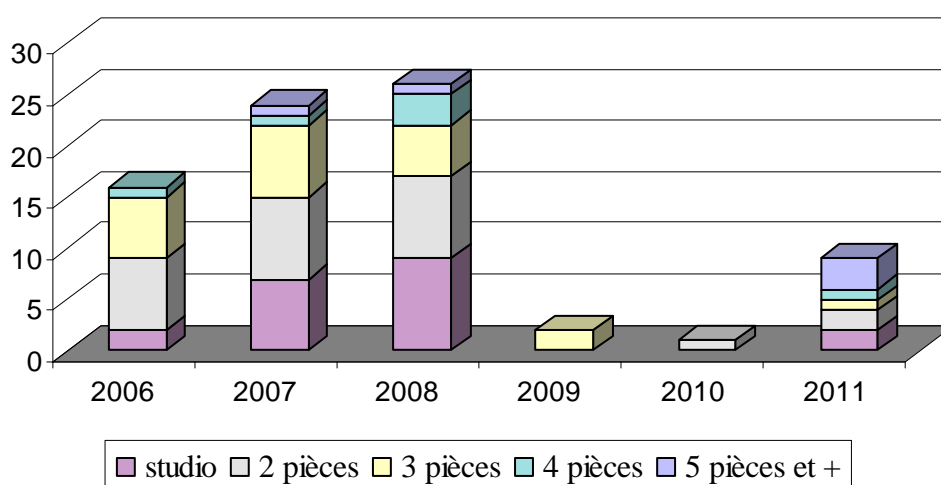


L'augmentation du montant des ventes en 2011 s'explique par la commercialisation partielle du programme immobilier « Le 23 » sis 23 boulevard de Belgique. En effet, plus de 90% du montant des ventes correspondent à des transactions liées à ce programme.

3. Evolution de la répartition du nombre de ventes

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total	%
Studio	2	7	9			2	20	25,64%
2 pièces	7	8	8		1	2	26	33,33%
3 pièces	6	7	5	2		1	21	26,92%
4 pièces	1	1	3			1	6	7,69%
5 pièces et +		1	1			3	5	6,41%
Total	16	24	26	2	1	9	78	100,00%

Nombre de ventes par année et type d'appartement



L'augmentation du nombre des ventes en 2011 s'explique par la commercialisation partielle du programme immobilier « Le 23 » sis 23 boulevard de Belgique.

Près de 78% des ventes sont liées à ce programme.

Contrairement aux années précédentes, 1/3 des ventes a été réalisé sur des appartements de 5 pièces et plus.

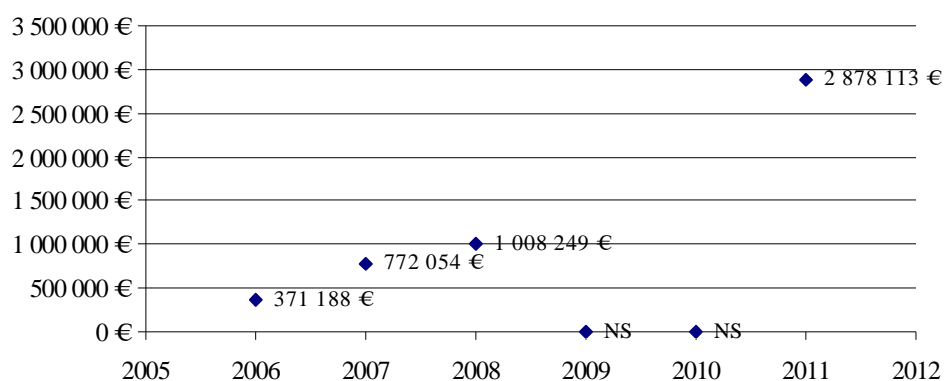
4. Evolution du prix moyen des ventes immobilières

Année	Montant	Nombre	Prix moyen
2006	5 939 000 €	16	371 188 €
2007	18 529 306 €	24	772 054 €
2008	26 214 475 €	26	1 008 249 €
2009	2 026 655 €	2	NS*
2010	850 000 €	1	NS*
2011	25 903 017 €	9	2 878 113 €

* Données non significatives (NS).

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.

Evolution du prix moyen



En 2011, le prix moyen d'une transaction dans le « neuf » s'élève à plus de 2,9M€. Il a augmenté de 675% en 6 ans. Toutefois, 50% de ces transactions portent sur des biens dont le prix est inférieur à 1,5M€.

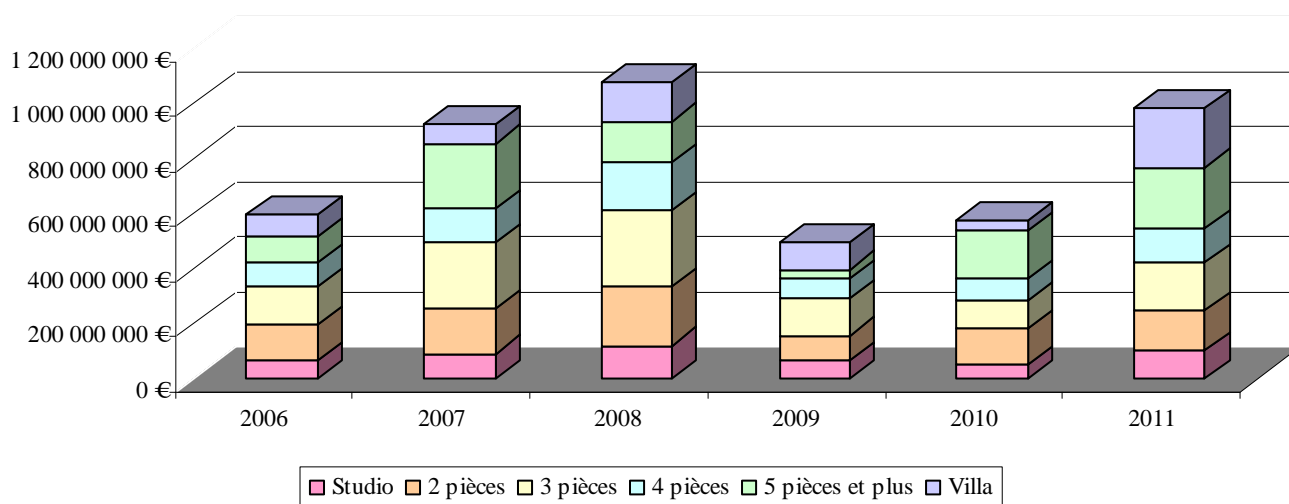
Le montant global des ventes en 2011 retrouve le niveau de 2008, mais il est réalisé avec seulement 1/3 des transactions.

Chapitre 3 : Le marché de l'immobilier « ancien »

1. Evolution de la répartition du montant des reventes depuis 2006

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total	% 2011
Studio	65 099 772	90 739 432	119 717 615	66 486 667	48 591 000	100 553 294	491 187 780 €	10,25%
2 pièces	130 341 790	161 763 360	216 030 168	89 525 933	130 984 000	149 671 194	878 316 446 €	15,26%
3 pièces	137 345 623	242 207 908	275 302 310	135 104 846	101 883 100	174 254 405	1 066 098 192 €	17,77%
4 pièces	86 747 857	122 562 000	174 775 004	69 871 262	84 632 500	119 549 429	658 138 051 €	12,19%
5 pièces et plus	98 974 000	236 623 000	148 510 000	35 357 692	171 475 000	223 605 739	914 545 431 €	22,80%
Villa	79 392 245	71 150 000	144 100 000	99 500 000	38 755 000	212 907 000	645 804 245 €	21,71%
Total	597 901 287 €	925 045 700 €	1 078 435 097 €	495 46 400 €	576 320 600 €	980 541 060 €	4 654 090 144 €	100%

Montant des reventes par année et type d'appartement



Après la forte progression du montant des reventes jusqu'en 2008, le marché a considérablement chuté en 2009. La reprise observée en fin d'année 2009 s'est confirmée en 2010 puis en 2011 où le marché a quasiment retrouvé son niveau de 2008.

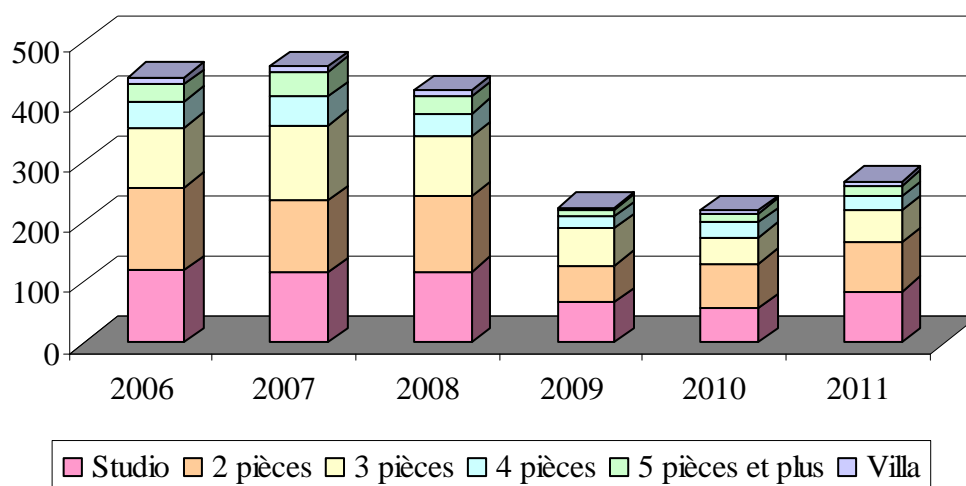
On observe une augmentation du montant des ventes de plus de 70% par rapport à 2010.

En 2011, la revente de biens immobiliers de type « Villa » représente près de 22% du montant des transactions. Or ce sont des biens destinés généralement à être démolis en vue de futures constructions. Si l'on ne tient pas compte des transactions sur les « villas », les appartements de type 5 pièces et plus représentent près de 30% du montant des ventes et ceux de type 3 pièces près de 23%.

2. Evolution du nombre de reventes

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total	% 2011
Studio	119	115	117	65	55	84	555	31,46%
2 pièces	138	120	124	62	76	81	601	30,34%
3 pièces	100	124	101	62	43	54	484	20,22%
4 pièces	42	48	37	20	24	22	193	8,24%
5 pièces et plus	29	43	28	11	16	19	146	7,12%
Villa	11	7	10	4	4	7	43	2,62%
Total	439	457	417	224	218	267	2022	100%

Evolution du nombre de reventes par type d'appartement



Après la légère hausse de 2007, le marché baisse faiblement en 2008 et assez fortement en 2009, pour se stabiliser en 2010 et reprendre en 2011.

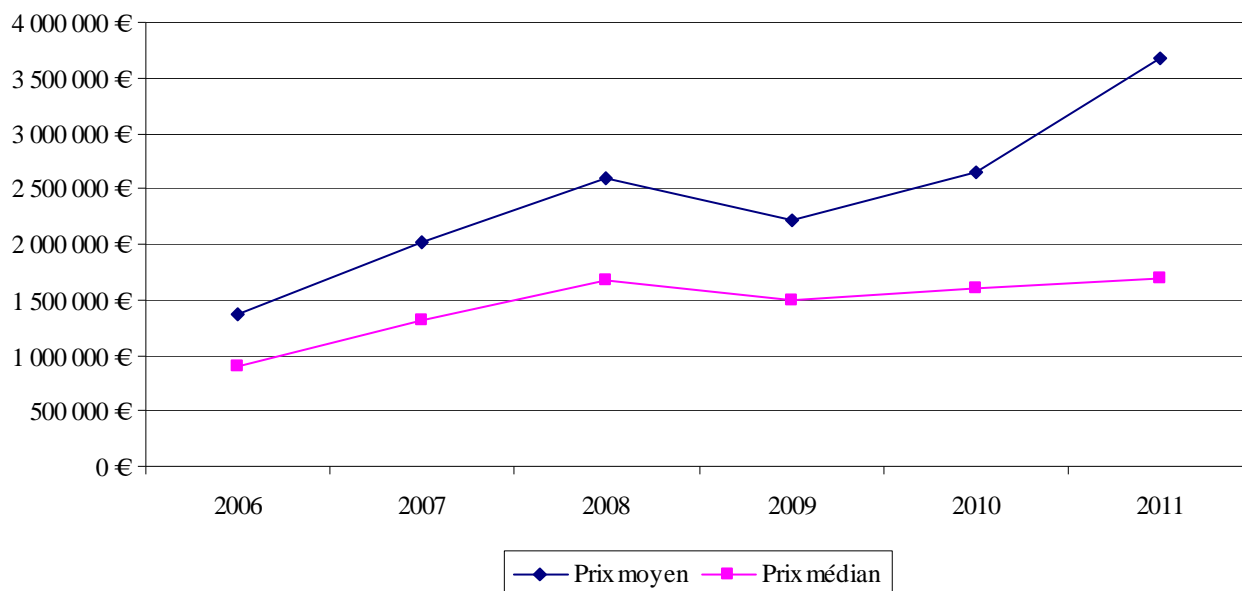
En 2011, près de 62% des transactions portent sur des appartements de type studio ou 2 pièces. Si l'on inclut celui des 3 pièces, ce pourcentage passe à plus de 82%.

Par rapport à 2010, le nombre de transactions a augmenté de plus de 22%.

3. Evolution du prix des reventes immobilières

Année	Montant	Nombres	Prix moyen	Prix médian
2006	597 901 287	439	1 361 962	900 000
2007	925 045 700	457	2 024 170	1 310 000
2008	1 078 435 097	417	2 586 175	1 670 000
2009	495 846 400	224	2 213 600	1 500 000
2010	576 320 600	218	2 643 672	1 600 000
2011	980 541 060	267	3 672 438	1 700 000
Evol 2010/2011	70,14%	22,48%	38,91%	6,25%
Evol 2006/2011	64,00%	-39,18%	169,64%	88,89%

Evolution du prix à la revente d'un appartement



En 2011, le nombre de transactions est inférieur de 40% à celui de 2006, mais le montant total des reventes a progressé de 64%.

Hormis la baisse de 2009, le prix moyen d'une transaction immobilière dans l'ancien est orienté fortement à la hausse (+170% en 6 ans).

Si le prix moyen d'une transaction en 2011 est de plus de 3,6M€, 50% des reventes portent sur des biens dont le prix est inférieur à 1,7M€.

Les deux courbes exprimant l'évolution du prix moyen et du prix médian varient dans le même sens. Elles sont toutes deux orientées à la hausse. Toutefois, l'écart entre les deux courbes, qui était relativement constant jusqu'en 2009, augmente fortement. Des transactions portant sur des biens d'exceptions ou sur des villas en 2010 et 2011 expliquent ce phénomène.

4. Evolution du prix au m²

Cette étude a été réalisée grâce aux données fournies par le Service des Hypothèques concernant les reventes. Cependant, la superficie des biens vendus n'est pas toujours connue : c'est ici le cas pour 491 transactions (sur 2 022) soit près de 25%.

Toutefois, sur les 491 biens dont la superficie n'est pas connue, 42 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 m² rapporté à la future superficie.

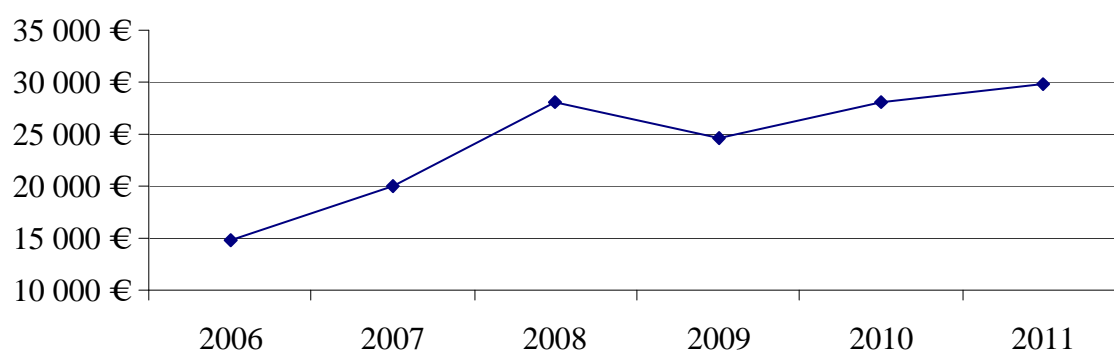
L'échantillon connu porte sur 1 531 ventes réalisées entre 2006 et 2011 pour un montant global de 3 395 837 419€ et une surface de 145 950m².

4.1. Evolution annuelle du prix au m²

	montant total	montant *	ratio	superficie totale connue	prix moyen au m ² *
2006	597 901 287 €	456 896 062 €	76,42%	30 904	14 784 €
2007	925 045 700 €	727 125 700 €	78,60%	36 236	20 066 €
2008	1 078 435 097 €	787 339 097 €	73,01%	27 949	28 171 €
2009	495 846 400 €	320 592 000 €	64,66%	13 065	24 538 €
2010	576 320 600 €	362 810 500 €	62,95%	12 878	28 173 €
2011	980 541 060 €	741 074 060 €	75,58%	24 918	29 741 €
total	4 654 090 144 €	3 395 837 419 €	72,96%	145 950	23 267 €

* dont la superficie est connue

Evolution du prix au m²



Le prix moyen au m² en 2011 s'élève à 29 741€.

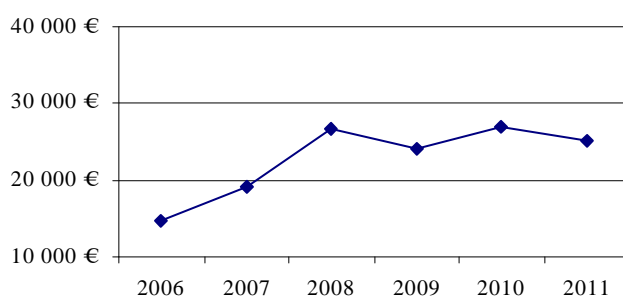
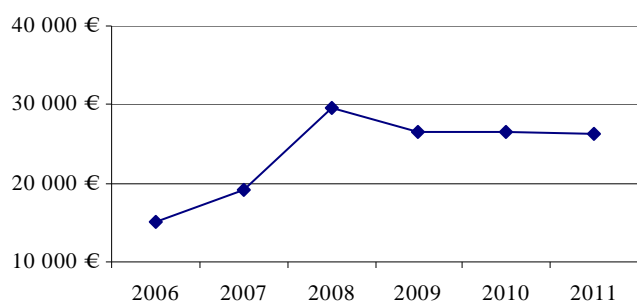
Malgré la baisse de 2009, le prix moyen du m² dans l'ancien est orienté fortement à la hausse (+101% en 6 ans).

4.2. Evolution du prix au m² par type d'appartement

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Evol 2010/2011	Evol 2006/2011
Studio	15 157 €	19 230 €	29 614 €	26 545 €	26 645 €	26 645 €	-1,12%	73,82%
2 pièces	14 604 €	19 051 €	26 821 €	24 066 €	26 977 €	25 177 €	-6,41%	72,88%
3 pièces	13 194 €	18 743 €	26 796 €	24 186 €	22 837 €	26 111 €	15,22%	99,42%
4 pièces	16 579 €	18 826 €	32 950 €	25 563 €	31 627 €	32 261 €	1,89%	94,38%
5 pièces et plus	15 881 €	23 142 €	27 236 €	21 639 €	38 226 €	38 897 €	1,76%	144,92%

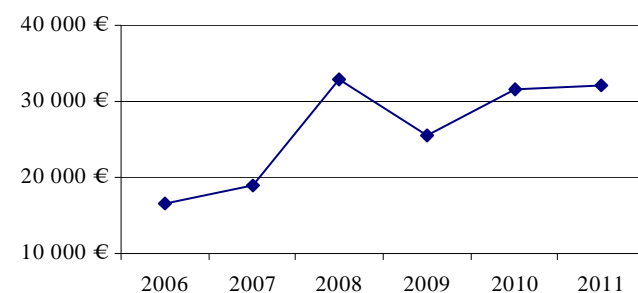
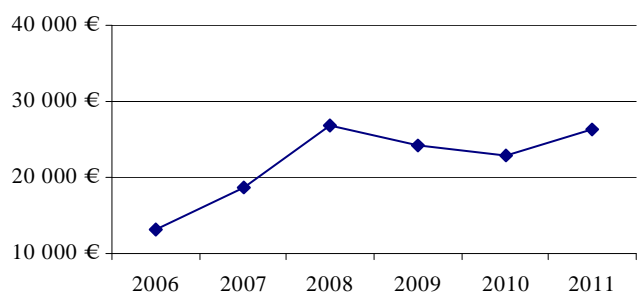
Studio

2 pièces

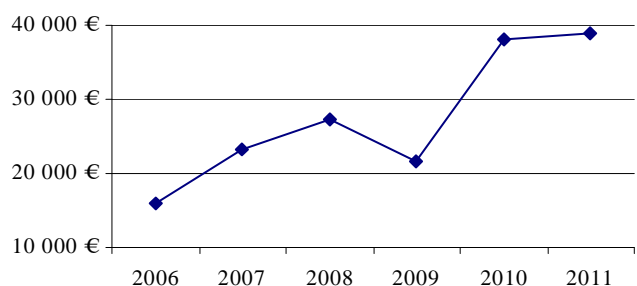


3 pièces

4 pièces



5 pièces et plus



En 2011, les prix moyens au m² des « petits » appartements (studios et 2 pièces) ont légèrement baissé. Ce sont les appartements de type 3 pièces qui ont eu la hausse la plus importante avec plus de 15%.

La plus forte augmentation, depuis 2006, est pour les biens de type 5 pièces et plus (145%). Toutefois, ce résultat est à relativiser. En effet, cette classe n'est pas homogène : elle regroupe des appartements allant du 5 pièces aux 11 pièces. De plus, le nombre de transactions de cette classe, dont la superficie est connue, ne représente que 7,4 % des reventes.

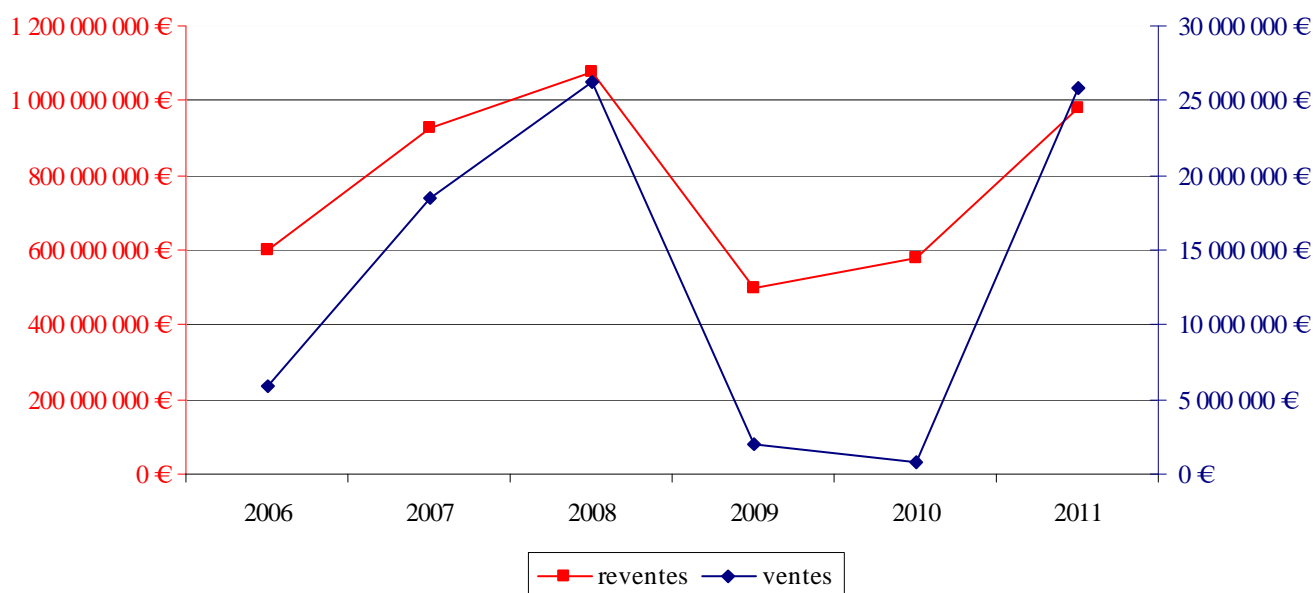
Chapitre 4 : Etude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers

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

1. Evolution comparée du montant global des transactions

	2006	2007	2008	2009	2010		Total
ventes	5 939 000 €	18 529 306 €	26 214 475 €	2 026 655 €	850 000 €	25 903 017 €	79 462 453 €
reventes	597 901 287 €	925 045 700 €	1 078 435 097 €	498 464 400 €	576 320 600 €	980 541 060 €	4 654 090 144 €

Evolution comparée du montant global des ventes et des reventes

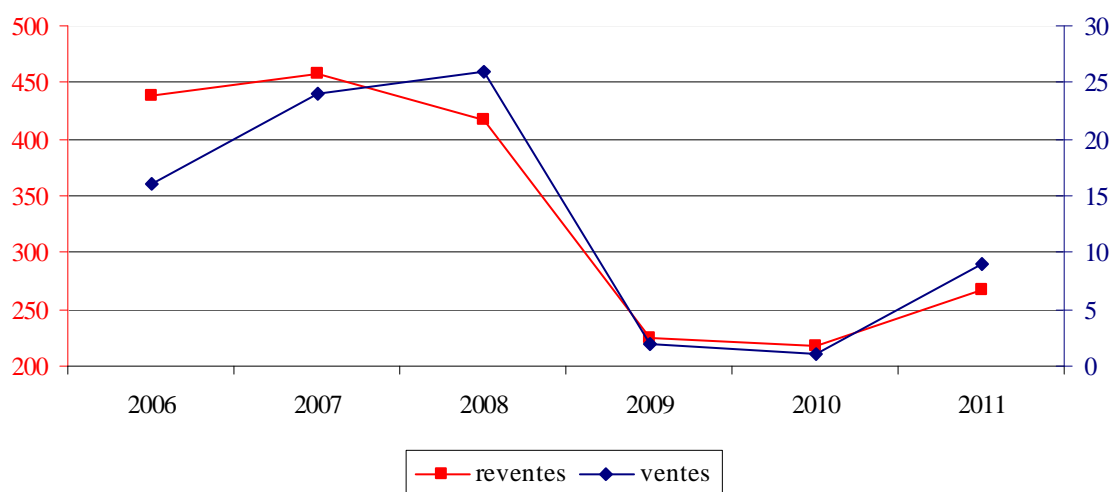


Le marché immobilier, dans l'ancien comme dans le neuf, évolue selon les mêmes tendances. En valeur, le marché immobilier a retrouvé son niveau de 2008.

2. Evolution comparée du nombre de transactions

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
ventes	16	24	26	2	1	9	78
reventes	439	457	417	224	218	267	2022

Evolution comparée du nombre de ventes et de reventes



Le marché immobilier, en volume, dans l'ancien comme dans le neuf, évolue selon les mêmes tendances.

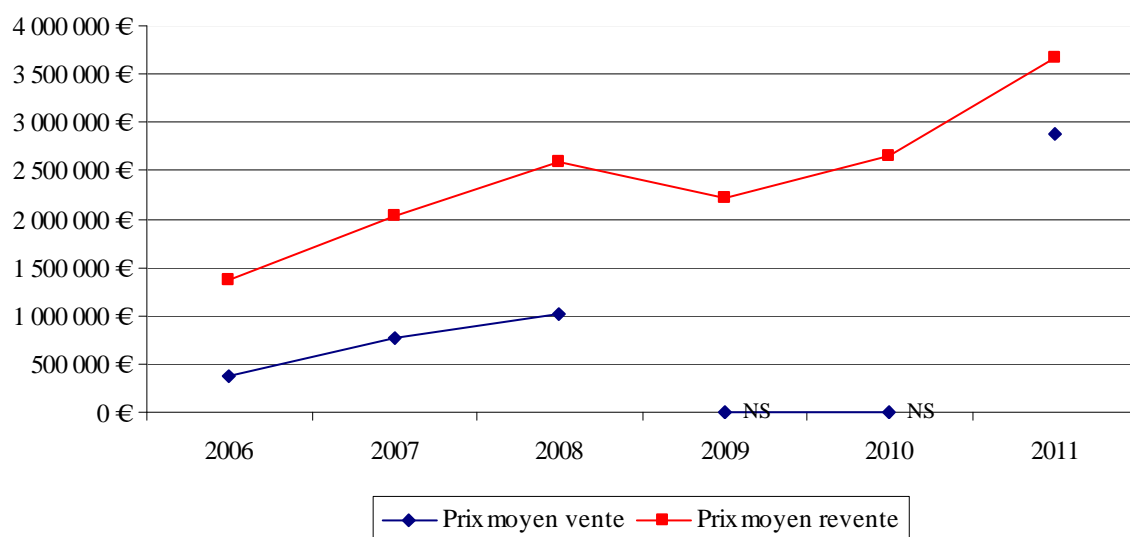
Bien que l'on soit très en dessous des niveaux de 2007 et 2008, le marché se redresse.

3. Evolution comparée du prix moyen d'une transaction

Année	Prix moyen vente	Prix moyen revente
2006	371 188 €	1 361 962 €
2007	772 054 €	2 024 170 €
2008	1 008 249 €	2 586 175 €
2009	NS*	2 213 600 €
2010	NS*	2 643 672 €
2011	2 878 113 €	3 672 438 €

* Données non significatives (NS) : 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.

Evolution comparée du prix moyen d'une vente et d'une revente



Chapitre 5 : Etude géographique

Lors du recensement 2008, le découpage du territoire monégasque a été revu afin de prendre en compte les évolutions des constructions depuis 2000 et les projets futurs de développement immobilier. Le territoire de la Principauté de Monaco a été divisé en 10 secteurs comme suit :

- 1 : Monte-Carlo / Spélugues
- 2 : La Rousse / Saint Roman
- 3 : Larvotto / Bas Moulins
- 4 : La Condamine
- 5 : Monaco-Ville
- 6 : Fontvieille
- 7 : La Colle
- 8 : Les Révoires
- 9 : Les Monégghetti / boulevard de Belgique
- 10 : Saint Michel

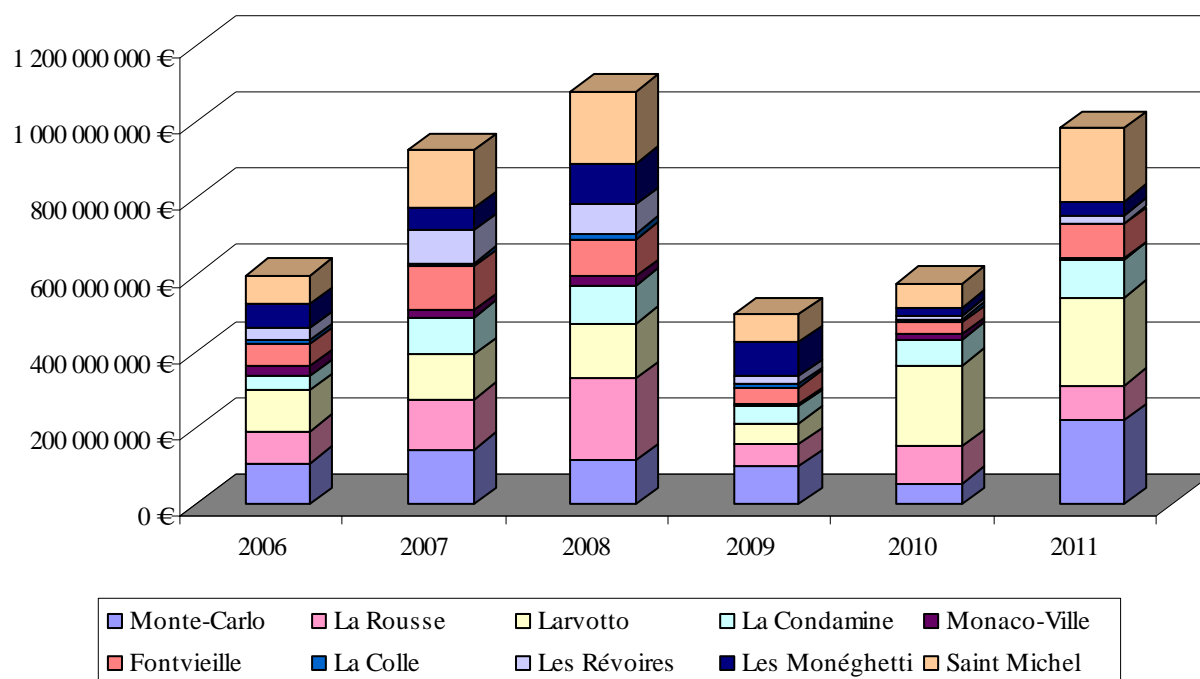
La superficie du territoire de la Principauté s'est accrue de 2000 à 2008, passant de 197,4 hectares à 202,3 hectares (cf plan en annexe).

C'est cette répartition par secteurs qui est utilisée dans cet Observatoire. Sa pertinence en terme de recensement de la population est fondée sur l'homogénéité des quartiers. En revanche, pour ce qui concerne les études à caractère économique, cette répartition présente moins de pertinence. Elle devrait prochainement faire l'objet d'une refonte. Dans cette attente, l'analyse présentée ici est réalisée selon l'actuel découpage du recensement.

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

1. Evolution de la répartition géographique du montant des reventes

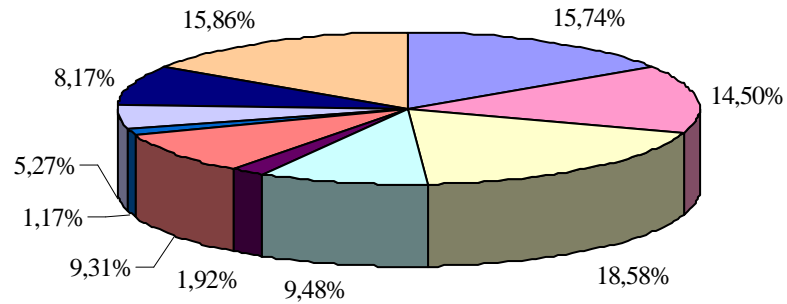
Secteurs	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total	%
Monte-Carlo	106 855 000	142 863 000	113 928 520	98 220 000	52 675 000	217 999 000	732 540 520	15,74%
La Rousse	82 587 500	130 548 700	212 945 567	58 635 000	97 434 000	92 505 000	674 655 767	14,50%
Larvotto	108 029 500	116 900 000	145 942 790	53 511 000	210 932 500	229 522 310	864 838 100	18,58%
La Condamine	36 393 245	97 022 000	97 941 000	42 943 600	68 712 100	98 245 000	441 256 945	9,48%
Monaco-Ville	25 181 000	17 315 000	23 079 230	7 590 000	13 070 000	3 050 000	89 285 230	1,92%
Fontvieille	56 471 418	116 030 000	98 231 000	42 745 000	31 304 000	88 495 000	433 276 418	9,31%
La Colle	11 211 500	8 187 000	15 055 000	7 600 000	7 783 000	4 600 000	54 436 500	1,17%
Les Révoires	31 665 000	85 640 000	74 920 000	22 140 300	11 633 333	19 420 000	245 418 633	5,27%
Les Monégghetti	64 388 451	59 020 000	108 187 900	89 754 500	21 116 667	37 574 750	380 042 268	8,17%
Saint Michel	75 118 673	151 520 000	188 204 090	72 707 000	61 660 000	189 130 000	738 339 763	15,86%
Total	597 901 287	925 045 700	1 078 435 097	495 846 400	576 320 600	980 541 060	4 654 090 144	100%



En 2011, 66% du montant des reventes sont localisées sur 3 secteurs géographiques : Larvotto (24%), Monte-Carlo (22%) et Saint Michel (20%).

La très forte augmentation du montant des reventes situées dans le quartier de Monte-Carlo s'explique par une transaction importante portant sur un immeuble.

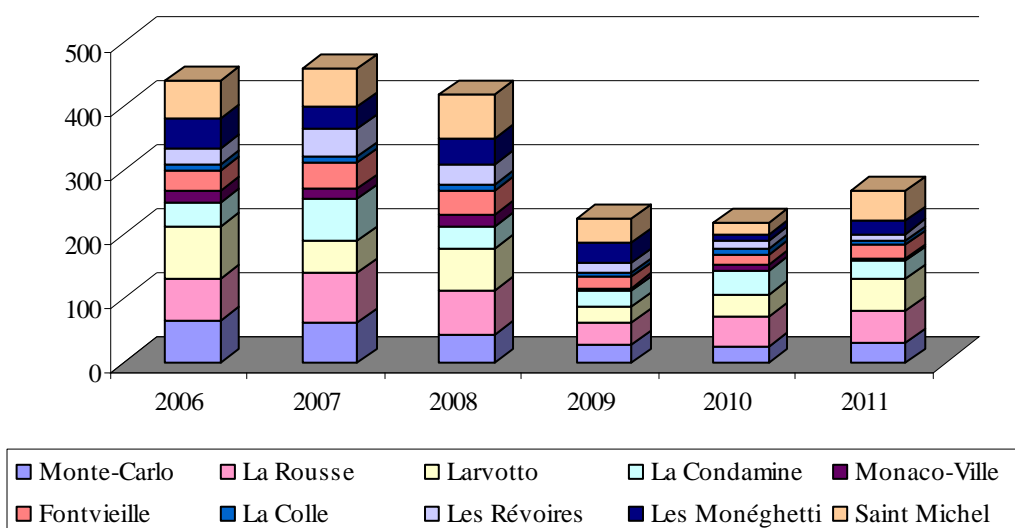
Répartition du montant global des ventes
par secteur géographique cumulées depuis 2006



50% du montant des transactions immobilières depuis 2006 portent sur des biens localisés sur 3 secteurs géographiques : Larvotto, Monte-Carlo et Saint Michel.

2. Evolution de la répartition géographique du nombre de reventes

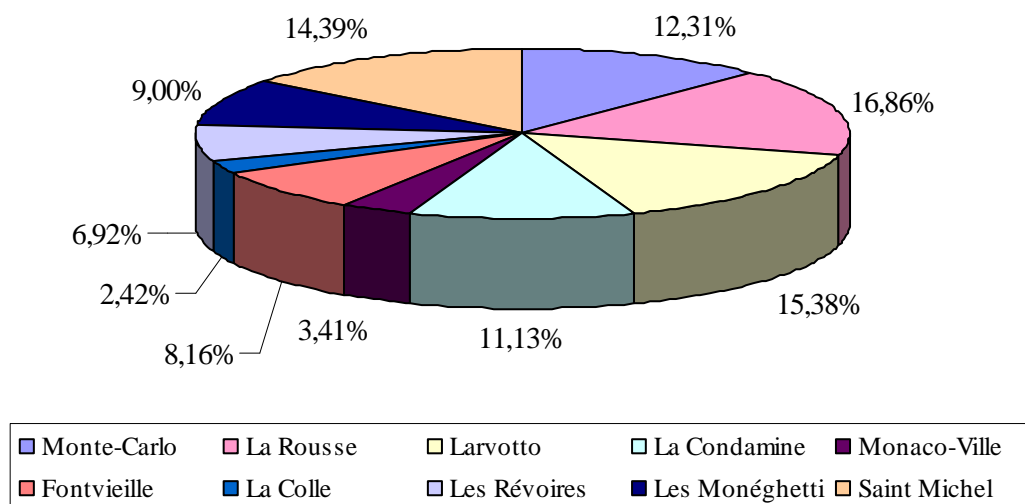
Secteurs	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total	%
Monte-Carlo	64	62	42	26	25	30	249	12,31%
La Rousse	66	77	68	36	45	49	341	16,86%
Larvotto	82	51	68	24	36	50	311	15,38%
La Condamine	37	66	34	24	36	28	225	11,13%
Monaco-Ville	17	15	19	6	9	3	69	3,41%
Fontvieille	33	39	35	17	17	24	165	8,16%
La Colle	10	10	10	5	10	4	49	2,42%
Les Révoires	24	44	31	17	12	12	140	6,92%
Les Monégghetti	46	33	42	31	9	21	182	9,00%
Saint Michel	60	60	68	38	19	46	291	14,39%
Total	439	457	417	224	218	267	2022	100%



En 2011, 54% des reventes sont localisées sur 3 secteurs géographiques : Larvotto (19%), La Rousse (18%) et Saint Michel (17%).

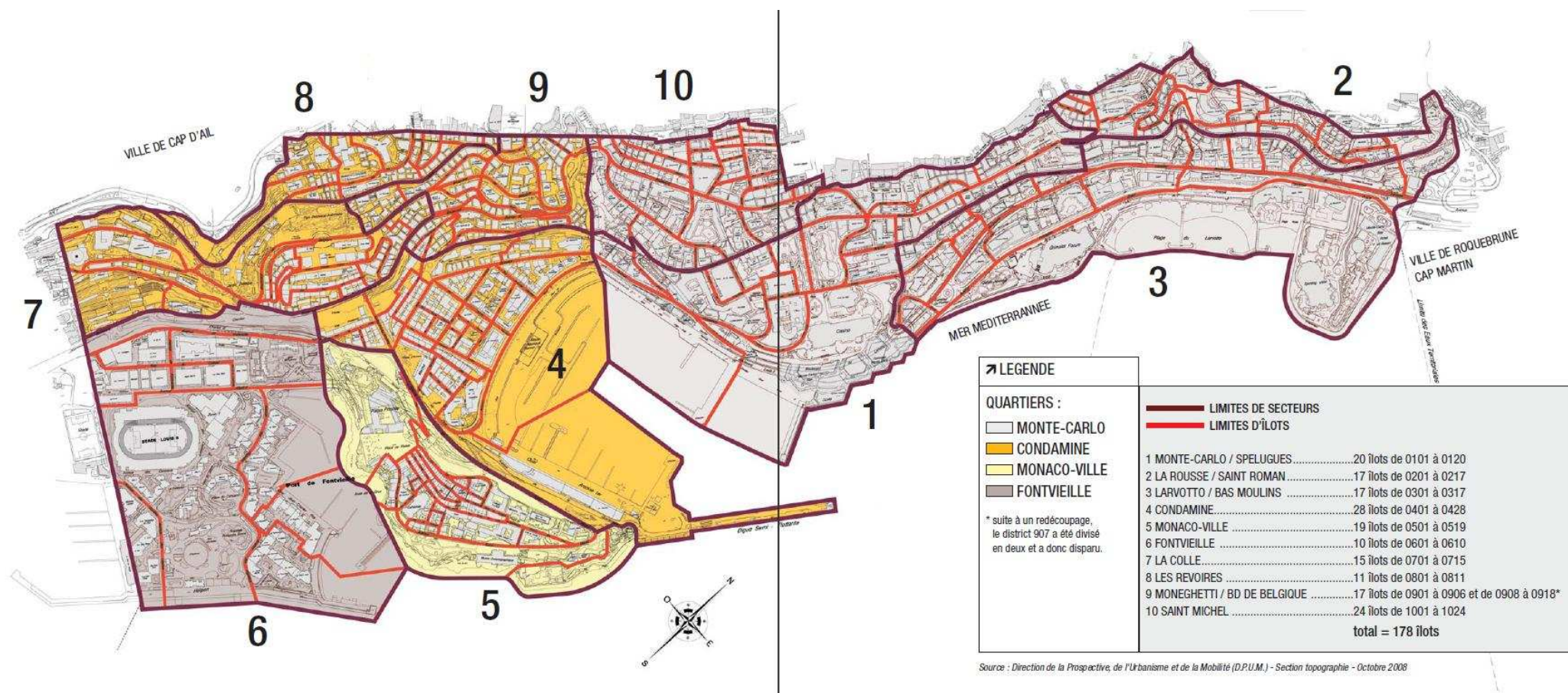
Ce sont les secteurs de Saint Michel (142%) et des Monégghetti (133%) qui connaissent la plus forte augmentation des ventes.

Répartition du nombre global des ventes
par secteur géographique cumulées depuis 2006



60% des transactions immobilières depuis 2006 portent sur des biens localisés sur 4 secteurs géographiques : La Rousse, Larvotto, Saint Michel et Monte-Carlo.

Annexe : Plan général de la Principauté de Monaco



Source : Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité (DPUM) – Section topographie – Octobre 2008