

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER

2015

Février 2016

Sommaire

1. Introduction	5
1.1. Contexte général	5
1.2. Le marché de l'immobilier en 2015	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 ventes par tranches de prix	14
3.5. Evolution du prix au m ²	15
3.5.1 Evolution annuelle du prix au m ²	15
3.5.2 Prix au m ² par type d'appartement	16
4. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers	17
4.1. Montant global des transactions en millions d'euros	17
4.2. Nombre de transactions	18
4.3. Prix moyen d'une transaction en millions d'euros	19
5. Étude géographique	20
5.1. Valeur des reventes par quartier en millions d'euros	21
5.2. Nombre de reventes par quartier	22
6. Note méthodologique	23
7. Lexique	23

1. Introduction

1.1. Contexte général

Le contexte économique général de l'année 2015 a été favorable en Principauté. Comme au niveau mondial, la période de crise des années 2008 et 2009 qui avait affecté le marché immobilier semble passée. La croissance économique de la Principauté est au rendez-vous (+7,2 % en 2014) et l'économie mondiale a retrouvé de l'allant, bien que la croissance reste modérée voire faible.

Depuis 2010, aussi bien l'économie que le marché de l'immobilier sont repartis à la hausse en Principauté et le nombre de résidents depuis quelques années progresse également.

C'est dans ce contexte global plutôt favorable qu'il convient de considérer les résultats du marché immobilier local en 2015.

1.2. Le marché de l'immobilier en 2015

C'est dans le secteur du neuf que le marché de l'immobilier monégasque a le plus évolué en 2015. Cette année 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. La conséquence est un nombre de transactions dans le secteur neuf qui représente 38 appartements, soit plus que les périodes 2012 - 2014 ou 2008 à 2011.

Ces constructions importantes en 2015 devraient avoir des effets positifs au delà de 2015.

Pour ce qui concerne le secteur des reventes d'appartements, l'année 2015 se caractérise par un léger repli par rapport à l'année exceptionnelle de 2014. Le nombre de transactions (-8 %), le montant global des transactions (-13 %) et le prix moyen au mètre carré, sont en recul. Les niveaux de ces différents indicateurs restent cependant élevés.

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 et ces programmes sont parfois uniquement réservés à la location ou partiellement mis en vente.

En 2015, trois immeubles à usage d'habitation ont été livrés et une villa a été rénovée. C'est la première fois, depuis 2006, qu'un tel nombre d'appartements est proposé à la vente.

2.1. Appartements du secteur libre terminés depuis 2006

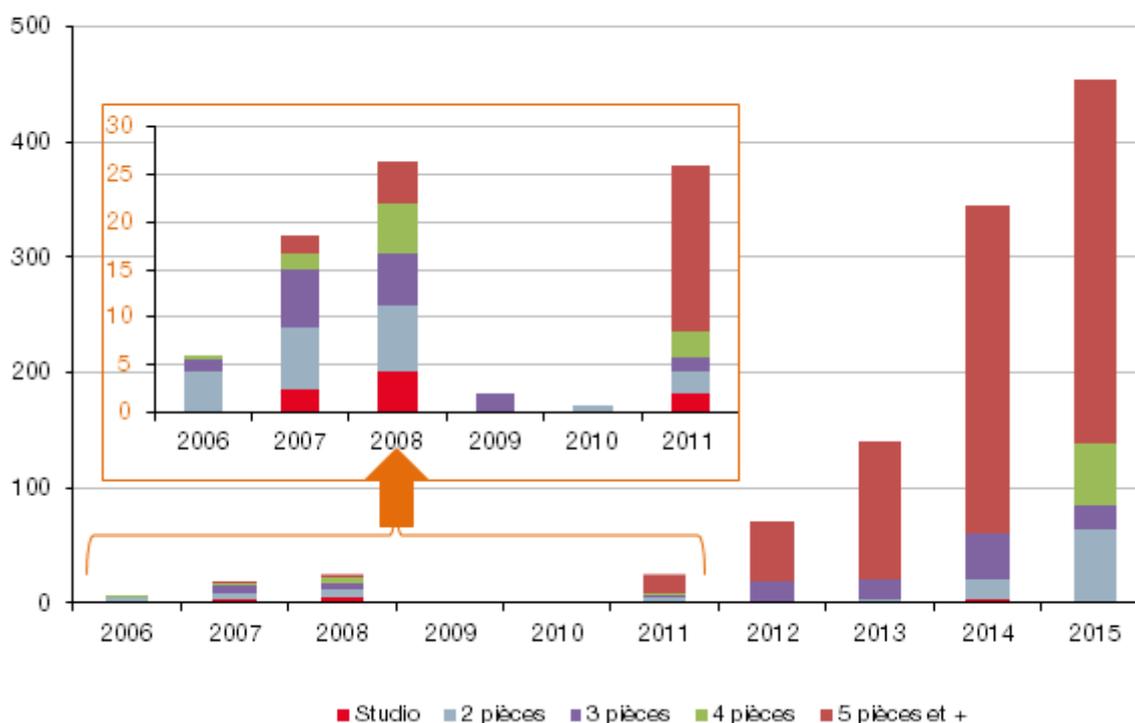
	Nom de l'immeuble	Nombre d'appartements	Date d'achèvement
2006	Le Millenium	41	26/01/2006
sous-total 2006		41	
2007	Villa les Pins	29	24/10/2007
sous-total 2007		29	
2008	Villa l'Echauguette	1	17/03/2008
sous-total 2008		1	
2009	Villa les Gaumates	12	07/08/2009
	Quai Kennedy	18	07/05/2009
	Résidence Saint Georges ⁽¹⁾	37	07/07/2010
sous-total 2009		67	
2010	Hôtel de Genève	6	25/02/2010
	Le Monator	19	22/06/2010
sous-total 2010		25	
2011	l'Oiseau Bleu	20	27/01/2011
sous-total 2011		20	
2012	Le Monte-Carlo View	45	01/09/2012
	Le Simona	24	19/12/2012
sous-total 2012		69	
2013	Villa Roccabella	1	
	Villa Victoria	4	15/11/2013
	Villa Dryade	4	
	La Lestra	10	
sous-total 2013		19	
2014	Villa Rignon	1	
	Villas du Sporting	3	
	Villa La Belle Vie (ex Villa Louis)	1	
sous-total 2014		5	
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		195	
Total		471	

⁽¹⁾ 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	Poids 2015
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	14,1%
3 pièces	1,4	6,2	5,4	2,0	-	1,5	17,1	16,5	39,6	20,4	4,5%
4 pièces	0,3	1,7	5,2	-	-	2,6	-	-	-	53,6	11,8%
5 pièces et +	-	1,8	4,3	-	-	17,5	52,8	120,4	285,6	315,8	69,6%
Total	5,9	18,5	26,2	2,0	0,9	25,9	70,8	140,2	345,4	453,7	100%

en millions d'euros



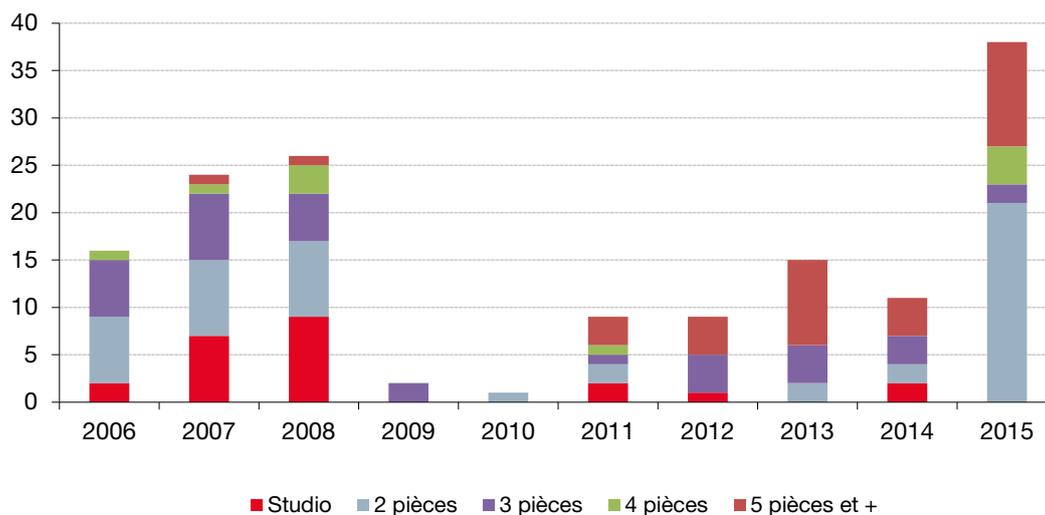
Le graphe ci-dessus illustre un phénomène qui explique la valeur du marché. En effet, depuis quelques années, on assiste à une hausse du niveau qualitatif des appartements neufs commercialisés, avec des programmes comme la Tour Odéon ou la Petite Afrique. Il s'agit d'appartements plus vastes, parfois sur plusieurs étages et offrant des prestations de plus en plus élevées. Depuis 2013, le marché est dominé (70 %) par des transactions portant sur des biens de cinq pièces et plus.

La forte augmentation (+31 %) du montant des ventes en 2015 est due, comme en 2014, à deux transactions portant sur des biens de cinq pièces et plus. En 2015, la croissance est également soutenue par la commercialisation de l'immeuble le Méridien, composé quasi uniquement de deux pièces.

Le montant total des ventes dans l'immobilier neuf en 2015 est le plus élevé 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	Poids 2015
Studio	2	7	9	-	-	2	1	-	2	-	-
2 pièces	7	8	8	-	1	2	-	2	2	21	55,3%
3 pièces	6	7	5	2	-	1	4	4	3	2	5,3%
4 pièces	1	1	3	-	-	1	-	-	-	4	10,5%
5 pièces et +	-	1	1	-	-	3	4	9	4	11	28,9%
Total	16	24	26	2	1	9	9	15	11	38	100%



Le nombre de transactions repart fortement à la hausse avec la commercialisation de trois programmes immobiliers (le Méridien, la Tour Odéon et la Petite Afrique).

Contrairement aux années précédentes, le marché est dominé par deux types d'appartements :

- les deux pièces : 21 ventes soit 55 % des transactions ;
- les cinq pièces et plus : 11 ventes soit 29 % des transactions.

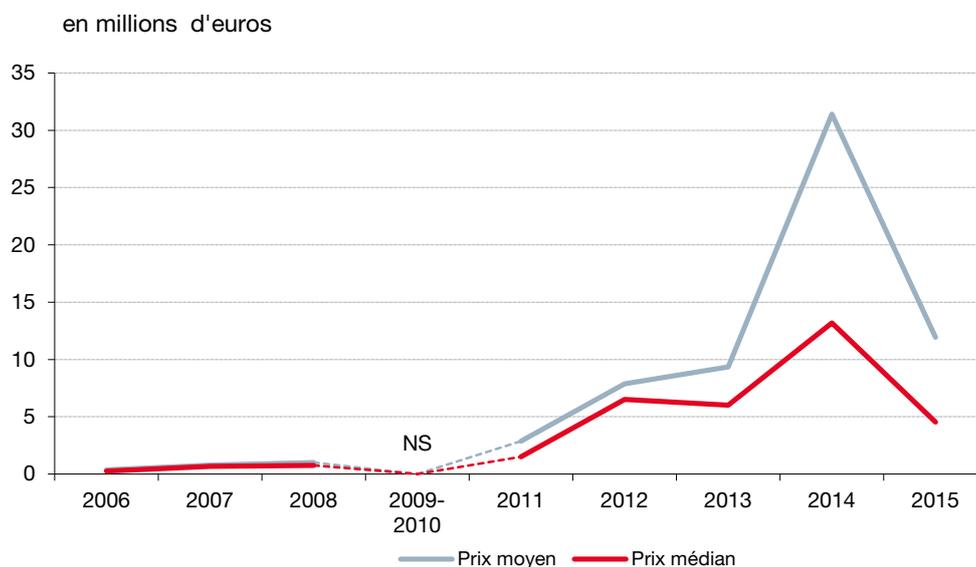
La composition de la résidence le Méridien explique le nombre élevé de deux pièces vendus en 2015. Cet immeuble est composé de 29 deux pièces et d'un trois pièces.

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 ⁽¹⁾	NS ⁽¹⁾
2010	0,9	1	NS ⁽¹⁾	NS ⁽¹⁾
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

⁽¹⁾ 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.



Contrairement aux résultats de 2014, année qui avait vu les prix médian et surtout moyen s'envoler en raison de transactions portant sur des biens d'exceptions, ceux de l'année 2015 sont fortement impactés par les transactions portant sur des appartements de petites tailles. En effet, plus de la moitié des ventes sont des deux pièces

Le prix moyen d'une transaction dans le « neuf » retrouve son niveau (11,9 M€). En effet, 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).

Le prix médian diminue mathématiquement lui aussi en 2015 pour les mêmes raisons (55 % des transactions portent sur des deux 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€.

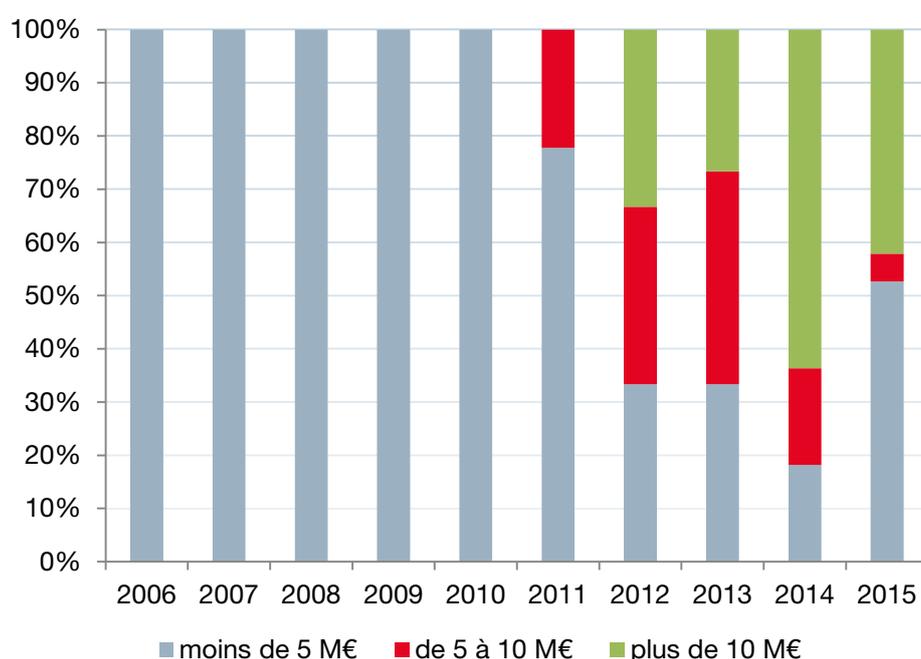
	moins de 5 M€	de 5 à 10 M€	plus de 10 M€	Total
2006	16			16
2007	24			24
2008	26			26
2009	2			2
2010	1			1
2011	7	2		9
2012	3	3	3	9
2013	5	6	4	15
2014	2	2	7	11
2015	20	2	16	38

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

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

Depuis 2012, le nombre de ventes d'appartements de plus de 10 M€ a nettement augmenté passant de trois à seize en 2015.

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. En 2015, huit appartements vendus, dont la superficie est connue, faisait plus de 300 m² dont deux plus de 600 m².

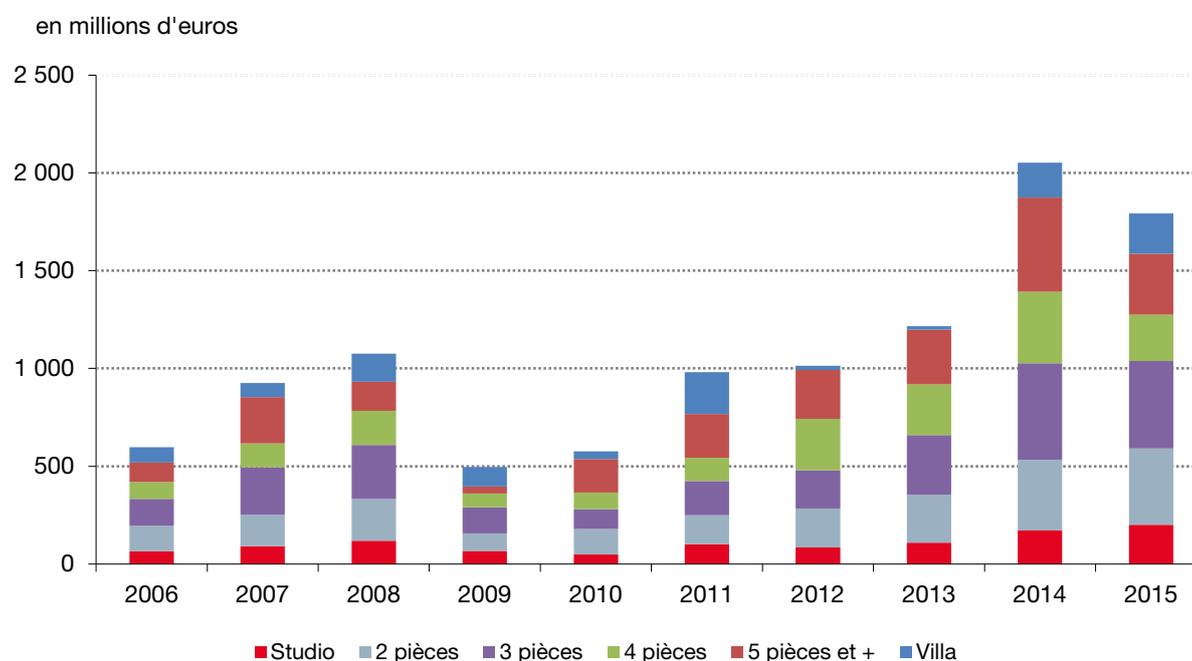


3. Le marché de l'immobilier « ancien »

Depuis 2006, dix-sept biens ont été vendus « en viager » dont deux en 2015. Il s'agit d'un deux pièces et d'une villa. Ces transactions ne sont pas prises en compte dans les chiffres ci-dessous.

3.1. Montant des reventes en millions d'euros

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Evolution 2014/2015	Poids 2015
Studio	65,1	90,7	119,7	66,5	48,6	100,6	84,0	109,6	171,8	200,5	16,6%	11,2%
2 pièces	130,3	161,8	213,3	89,5	131,0	149,7	200,6	244,8	360,9	391,0	8,4%	21,8%
3 pièces	137,3	242,2	275,3	135,1	101,4	174,3	194,8	304,5	493,3	447,0	-9,4%	24,9%
4 pièces	86,7	122,6	174,8	69,9	84,6	119,5	262,5	260,0	366,3	237,1	-35,3%	13,2%
5 pièces et +	99,0	236,6	148,5	35,4	171,5	223,6	250,8	279,6	481,7	311,8	-35,3%	17,4%
Villa	79,4	71,2	144,1	99,5	38,8	212,9	20,6	17,5	178,7	205,6	15,0%	11,5%
Total	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	-12,7%	100%



Après la forte progression du montant des reventes jusqu'en 2008, le marché a nettement chuté en 2009. La reprise amorcée en 2010 se poursuit jusqu'en 2014. Le montant des reventes immobilières a dépassé pour la première fois la barre des deux milliards d'euros. En 2015, le marché se contracte de près de 13 % mais reste à un niveau très élevé.

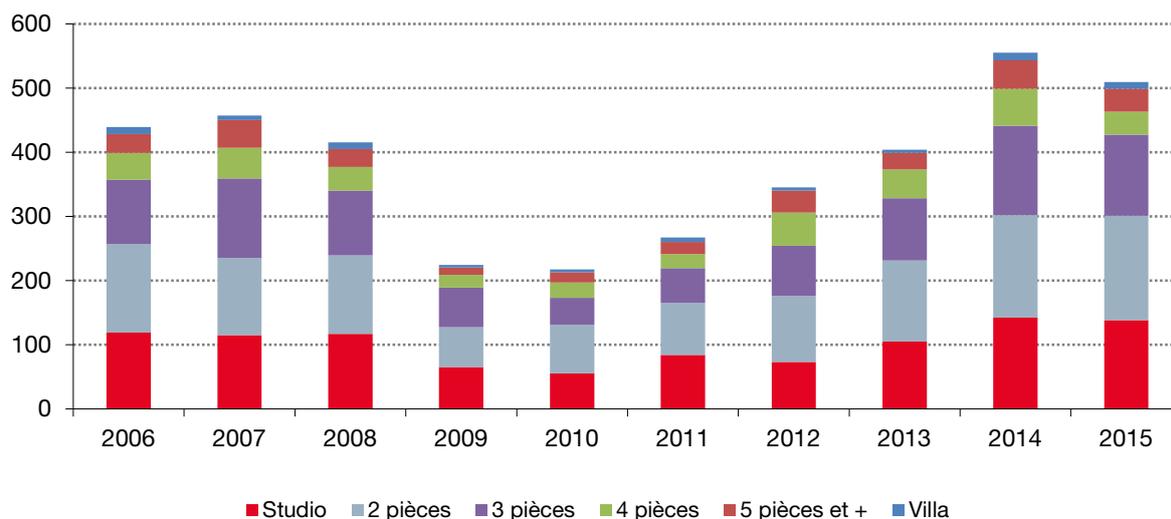
Cette diminution est due à la fois à la baisse du nombre de reventes (-8 %) et à celle du prix moyen d'une transaction (-5 %).

Le montant des transactions portant sur de petits appartements (studio et deux pièces) a progressé. Il est en baisse pour les autres types d'appartements.

L'évolution du montant des reventes de villas est « déconnectée » du reste du marché. En effet, ces biens vendus le sont 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 superficie future.

3.2. Nombre de reventes

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Evolution 2014/2015	Poids 2015
Studio	119	115	117	65	55	84	73	105	142	138	-2,8%	27,1%
2 pièces	138	120	122	62	76	81	103	126	160	163	1,9%	32,0%
3 pièces	100	124	101	62	42	54	78	97	139	126	-9,4%	24,8%
4 pièces	42	48	37	20	24	22	52	45	58	36	-37,9%	7,1%
5 pièces et +	29	43	28	11	16	19	34	26	44	36	-18,2%	7,1%
Villa	11	7	10	4	4	7	5	5	12	10	-16,7%	2,0%
Total	439	457	415	224	217	267	345	404	555	509	-8,3%	100%



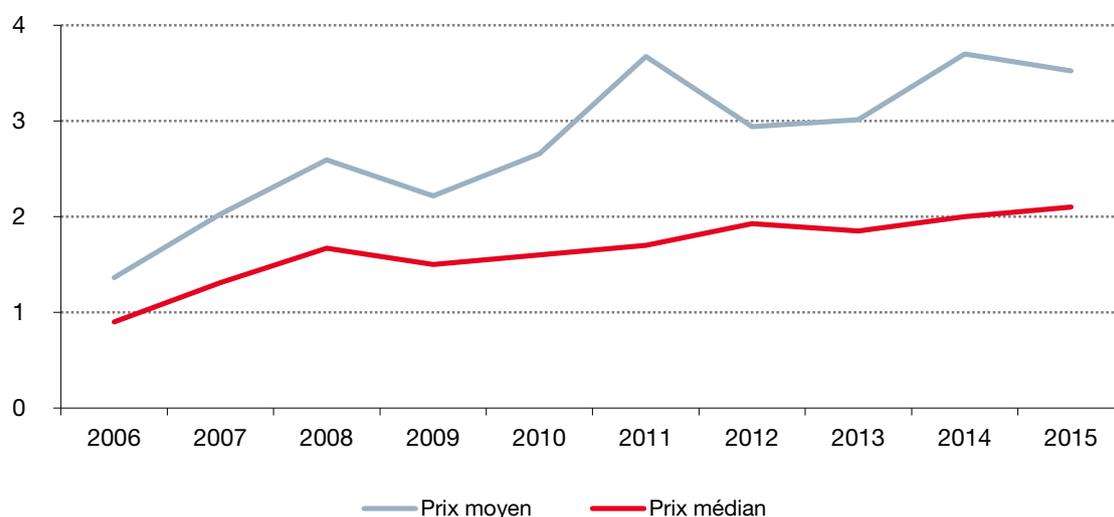
Après quatre ans de hausse, le marché se contracte légèrement en 2015 (-8 %) mais reste nettement supérieur à son niveau d'avant la crise de 2009.

Près de 60 % du nombre de transactions portent sur des appartements de petites tailles (studio et deux pièces). Cette part passe à 84 % si l'on inclut les trois pièces.

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
Evolution 2014/2015	-12,7%	-8,3%	-4,8%	5,0%
Evolution 2006/2015	199,9%	15,9%	158,6%	133,3%

en millions d'euros

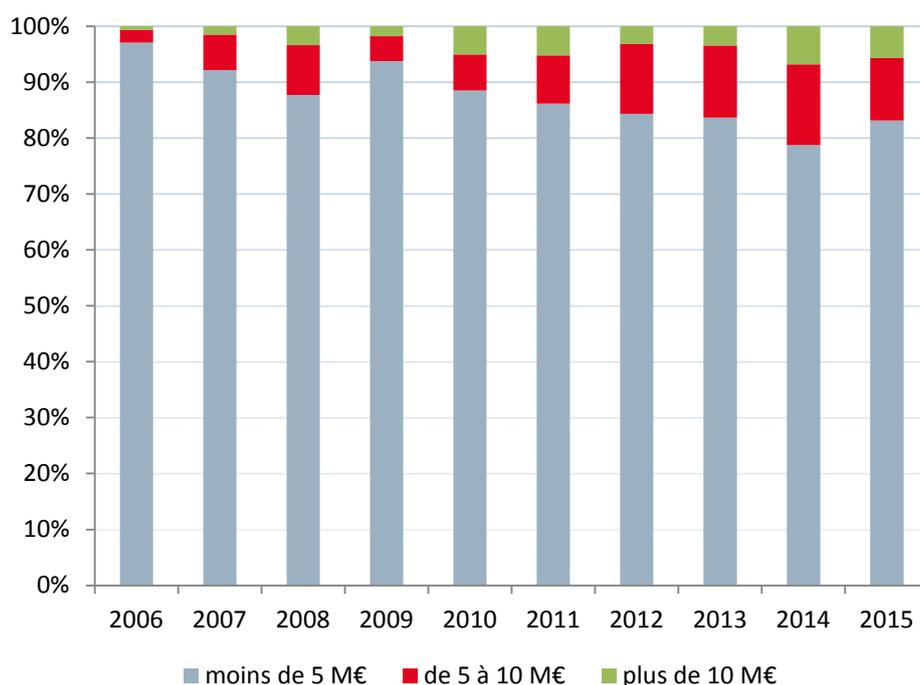


Si le nombre de transactions depuis 2006 a augmenté de 16 %, le montant total des reventes a été multiplié par trois (+ 200 %).

Le prix moyen dans l'ancien diminue légèrement (3,5 M€ soit -5 %) mais le prix médian est supérieur à celui de 2014 (+5 %).

3.4. Répartition du nombre de reventes par tranches de prix

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



Même si la très grande majorité (97 % en 2006) des transactions en 2015 porte sur des biens de moins de 5 M€, cette part a tendance à diminuer. Elle n'est plus que de 83 % en 2015.

Le nombre de reventes d'appartements dont le prix est compris entre 5 et 10 M€ en revanche, a progressé. Il est passé de 2 % en 2006 à 11 % en 2015 (et 14 % en 2014).

De même, le nombre de reventes de plus de 10 M€ est passé de 1 % en 2006 à 6 % en 2015 (7 % en 2014).

3.5. Evolution du prix au m²

Cette étude a été réalisée grâce aux données fournies par la Division des Hypothèques de la Direction des Services Fiscaux concernant les reventes. Cependant, la superficie des biens vendus n'est pas toujours connue : c'est ici le cas pour 892 transactions (sur 3 832) soit 23 %.

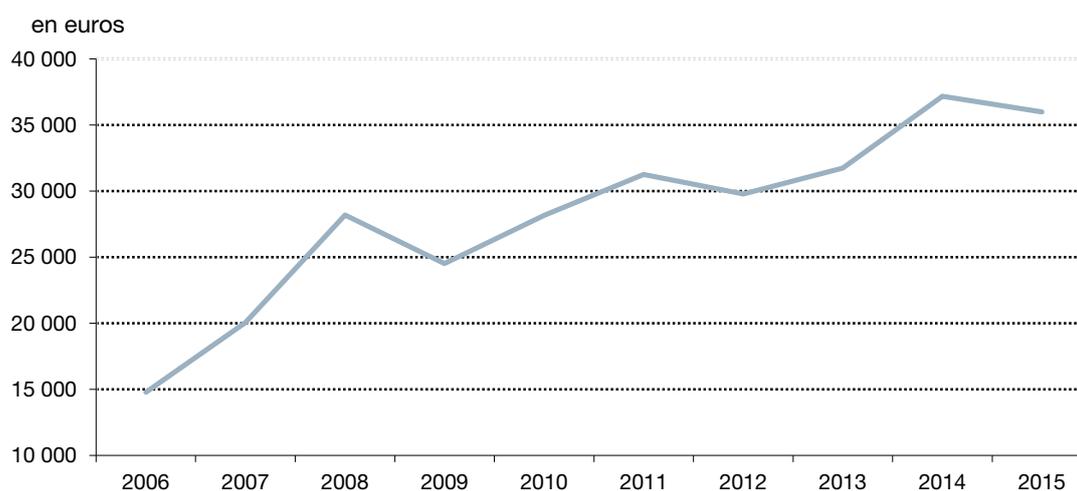
Sur les 892 biens dont la superficie n'est pas connue, 71 sont des « villas » (vendues le plus souvent pour être démolies). Le prix de ces biens ne dépend donc pas de leur superficie mais de la charge foncière correspondant au coût du m² rapporté à la superficie future.

L'échantillon connu porte sur 2 940 ventes réalisées entre 2006 et 2015 pour un montant global 8 358 M€ et une surface de près de 290 000 m².

3.5.1 Evolution annuelle du prix au m²

	Montant total en millions d'euros	Montant ⁽¹⁾ en millions d'euros	Ratio	Superficie totale connue	Prix moyen au m ² ⁽¹⁾
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

⁽¹⁾ dont la superficie est connue

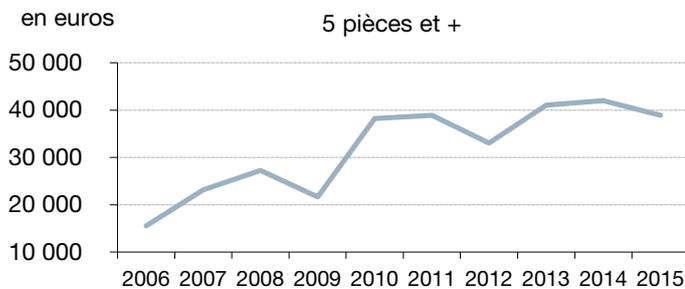
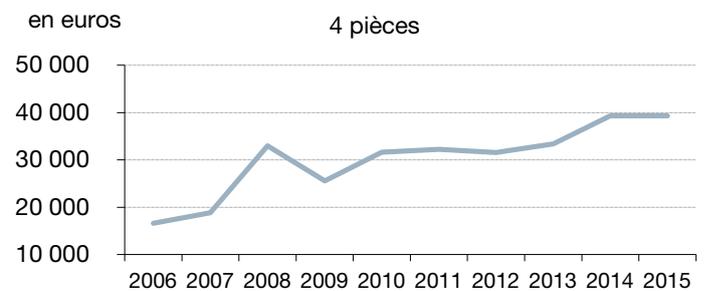
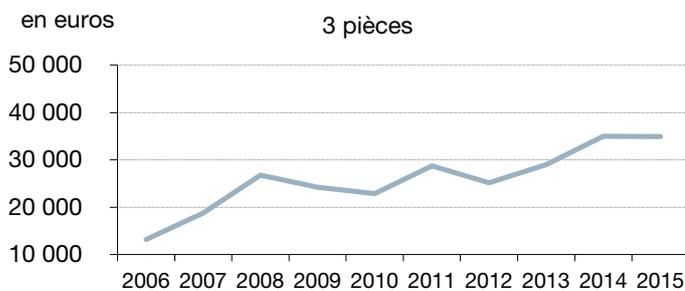
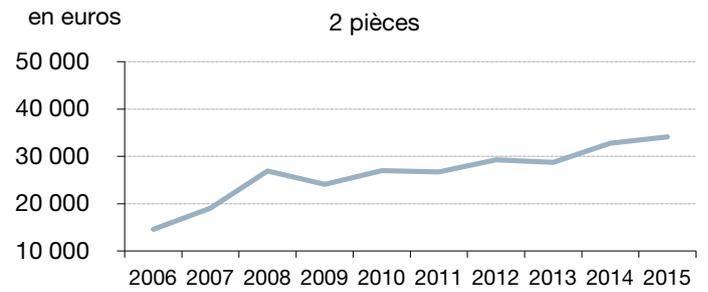
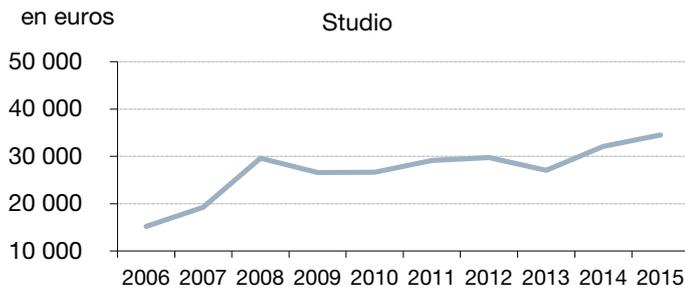


Le prix moyen au m² d'une revente est de 36 000 €. Il connaît une légère baisse (-3 %) par rapport à 2014.

Par rapport à 2006, le prix moyen du m² a augmenté de 144 %.

3.5.2 Prix au m² par type d'appartement

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Evolution 2014/2015	Evolution 2006/2015
Studio	15 157	19 230	29 614	26 545	26 645	29 161	29 742	27 073	32 128	34 534	7,5%	127,8%
2 pièces	14 604	19 051	26 905	24 066	26 977	26 716	29 297	28 744	32 749	34 107	4,1%	133,6%
3 pièces	13 194	18 743	26 796	24 186	22 837	28 718	25 145	28 984	34 976	34 894	-0,2%	164,5%
4 pièces	16 579	18 826	32 950	25 563	31 627	32 226	31 540	33 373	39 288	39 336	0,1%	137,3%
5 pièces et +	15 522	23 142	27 236	21 639	38 226	38 897	33 040	41 085	41 985	38 932	-7,3%	150,8%
Moyenne	14 784	20 066	28 195	24 538	28 173	31 260	29 791	31 750	37 179	36 001	-3,2%	143,5%



Le prix au m² des petits appartements (studio et deux pièces) continue d'augmenter alors qu'il diminue pour les trois et cinq pièces et plus et est stable pour les quatre pièces.

Les appartements jusqu'à trois pièces se négocient aux environs de 34 500 € le m² alors que les plus de trois pièces, à 39 000 € le m².

C'est le prix au m² d'un appartement de trois pièces qui a le plus augmenté (+165 %).

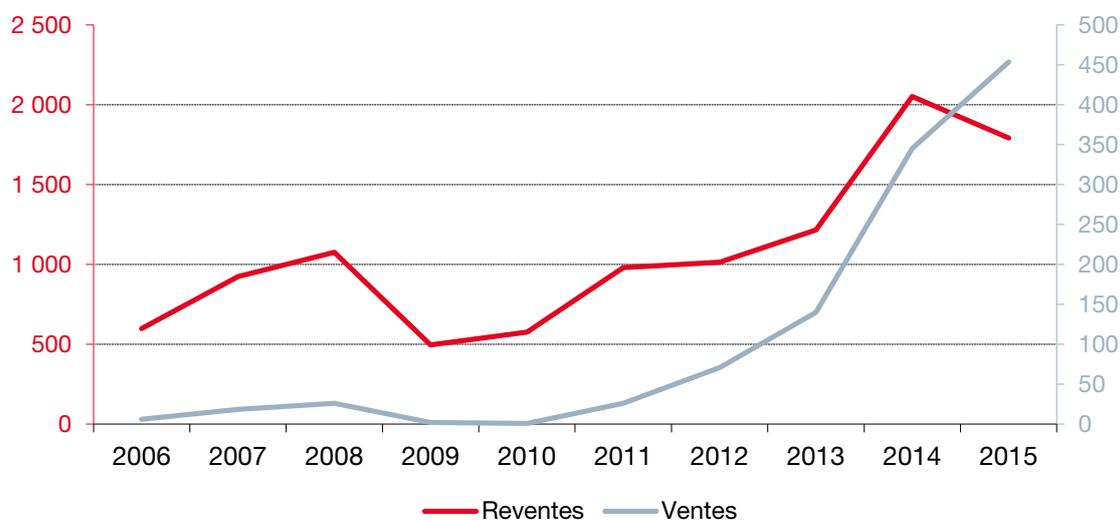
4. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers

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	Evol 2014/2015
Ventes	5,9	18,5	26,2	2,0	0,9	25,9	70,8	140,2	345,4	453,7	31,3%
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	-12,7%

en millions d'euros



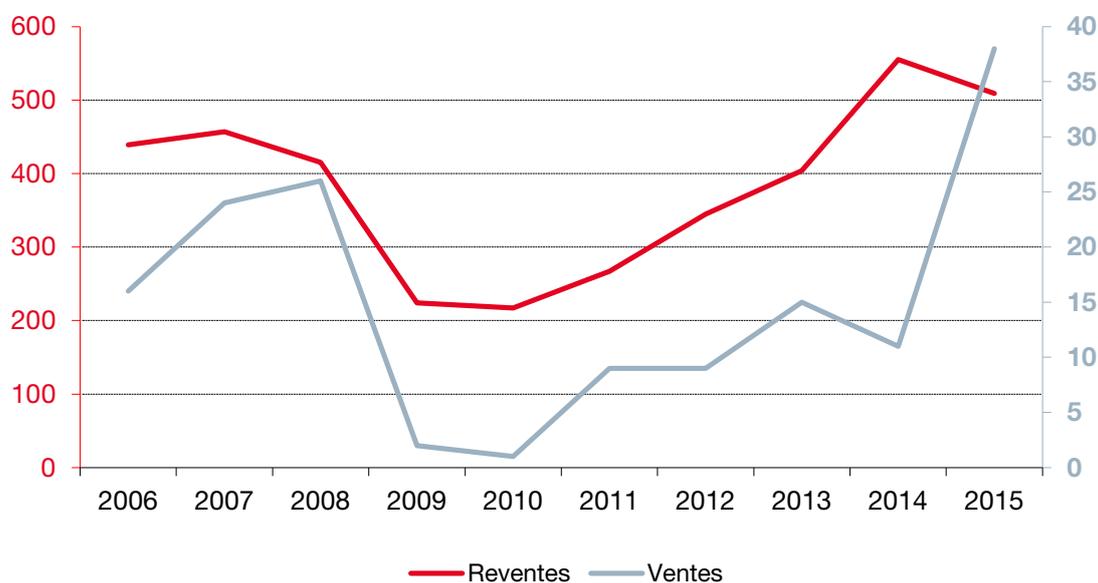
Depuis 2006, le volume des transactions, dans le neuf comme dans l'ancien, varie dans le même sens, sauf en 2010 et 2015.

En 2015, le montant des ventes continue de progresser, soutenu par la mise sur le marché de 195 appartements. C'est la première fois, depuis 2006, qu'un tel nombre d'appartements est proposé à la vente.

Dans l'ancien en revanche, la valeur des reventes diminue après avoir connu son plus haut historique en 2014 (près de deux fois le montant d'avant la crise).

4.2. Nombre de transactions

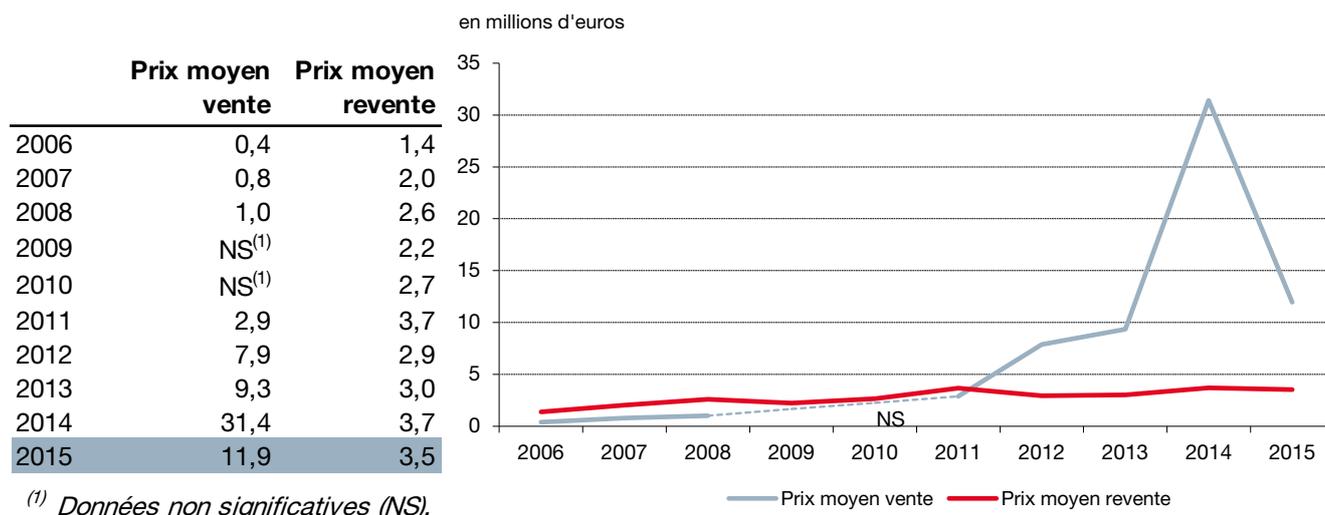
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Evol 2014/2015
Ventes	16	24	26	2	1	9	9	15	11	38	245,5%
Reventes	439	457	415	224	217	267	345	404	555	509	-8,3%



Depuis deux ans et contrairement à ces dernières années lors desquelles les ventes et les reventes, évoluaient généralement selon les mêmes tendances, on peut observer une évolution contraire. En 2014, le nombre de ventes diminuait alors que les reventes progressaient. En 2015, c'est le contraire.

Les ventes ont bénéficié d'une offre importante (195 appartements) et variée (un immeuble constitué quasi uniquement de deux pièces à Fontvieille, d'un petit immeuble de grand standing à Monte-Carlo et de la Tour Odéon).

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

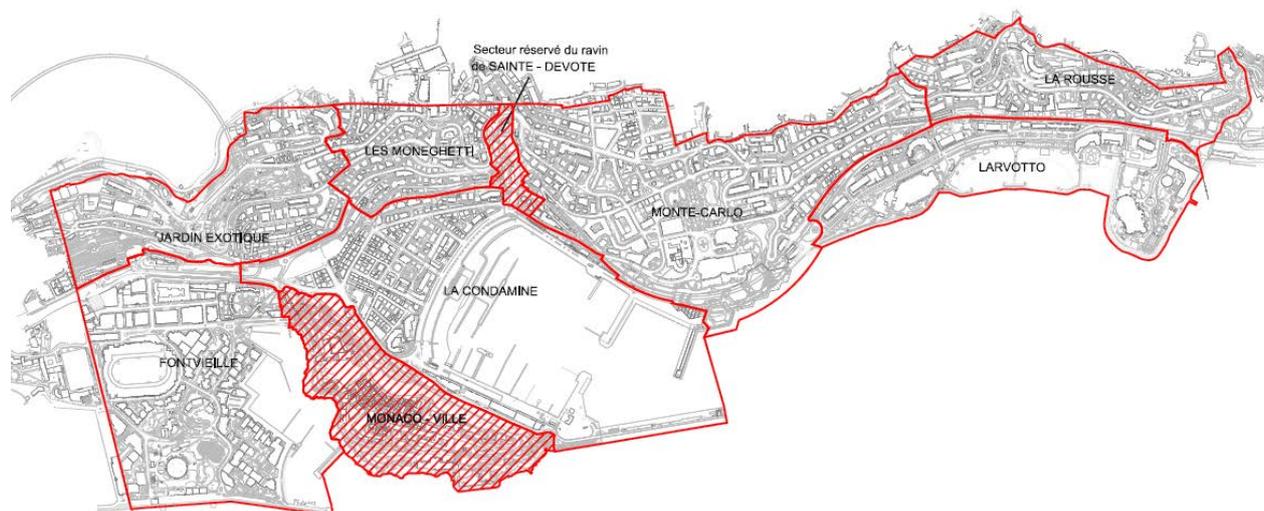


En 2014, deux transactions sur des biens d'exceptions dans le neuf ont affecté fortement la moyenne.

Depuis 2011, le prix moyen d'une transaction dans le neuf a été multiplié par plus de quatre alors que dans l'ancien, il est quasiment stable.

5. Étude géographique

Depuis l'Ordonnance Souveraine 4.481 du 13 septembre 2013, le territoire de la Principauté est découpé en sept quartiers ordonnancés, précisément délimités et basés sur le plan d'urbanisation auxquels s'ajoutent les deux secteurs réservés de Monaco Ville et du Ravin Sainte Devote régis par l'ordonnance loi n° 674. Ils sont ici pris comme référence et présentés ci-dessous.



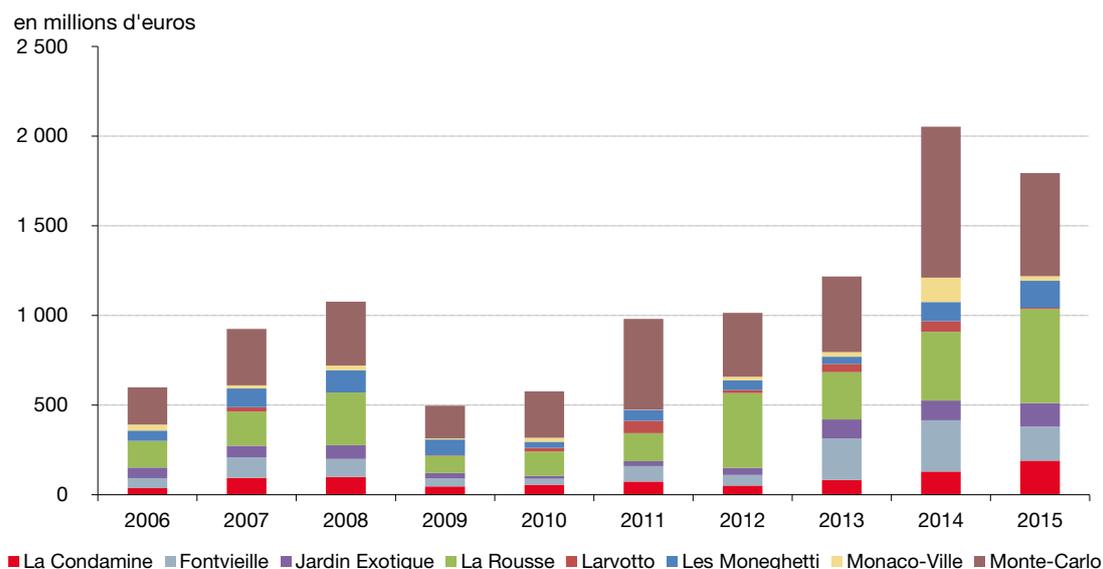
Dans ce cinquième chapitre, seules les reventes sont étudiées. Le montant et surtout le nombre de ventes de logements neufs sont insuffisants pour établir des statistiques pertinentes.

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

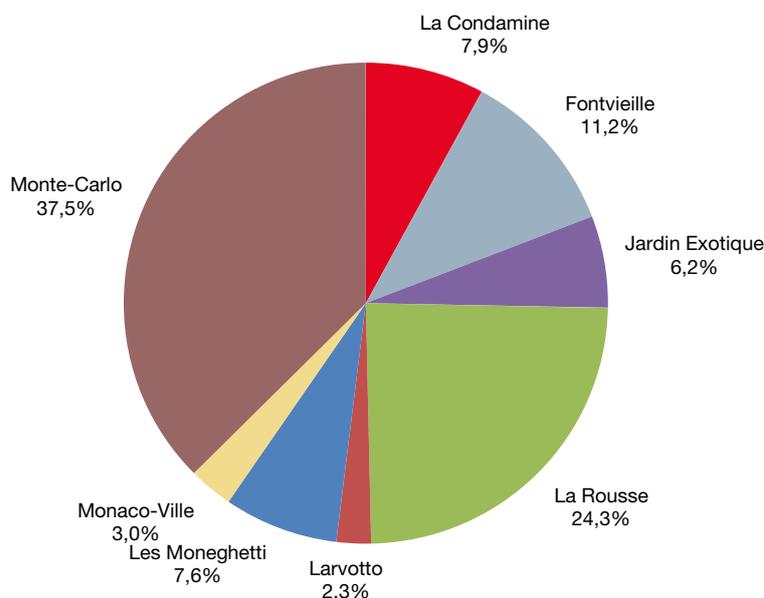
Les logements représentent plus de 61 % des surfaces construites en Principauté. Les surfaces sont exprimées en milliers de m².

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
La Condamine	35,2	93,1	98,9	44,9	55,6	72,5	50,7	83,1	128,7	189,0	851,7
Fontvieille	56,1	116,0	100,4	45,1	32,9	87,3	58,7	229,0	285,4	189,9	1 200,8
Jardin Exotique	59,3	63,7	76,0	30,4	16,4	25,7	39,7	107,8	111,3	131,7	662,0
La Rousse	149,3	189,6	293,7	95,8	135,2	157,5	417,4	263,2	383,8	525,4	2 610,9
Larvotto	0,0	26,0	0,0	4,2	20,7	69,3	17,0	46,1	58,1	6,7	248,1
Les Moneghetti	57,8	103,2	124,5	86,8	33,6	60,6	53,5	40,2	107,1	150,4	817,6
Monaco-Ville	33,1	17,3	26,5	7,6	23,6	1,6	20,2	25,8	136,0	25,6	317,2
Monte-Carlo	207,1	316,1	355,7	181,1	257,9	506,1	356,1	420,9	842,5	574,2	4 017,7
Total	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	10 726,1



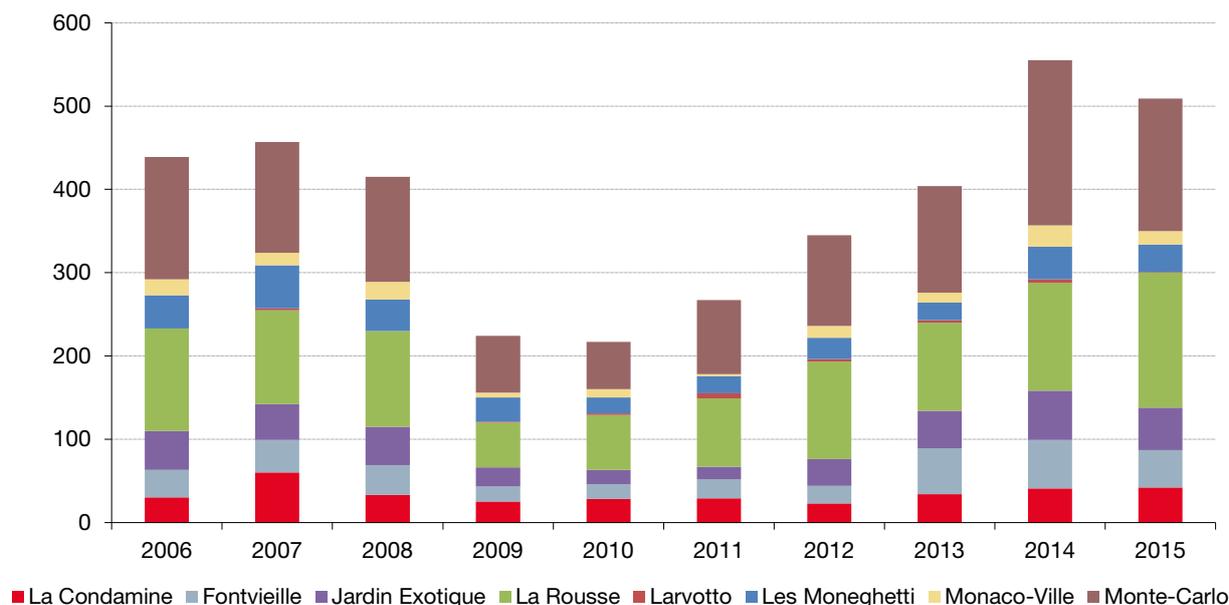
Montant des transactions cumulées depuis 2006



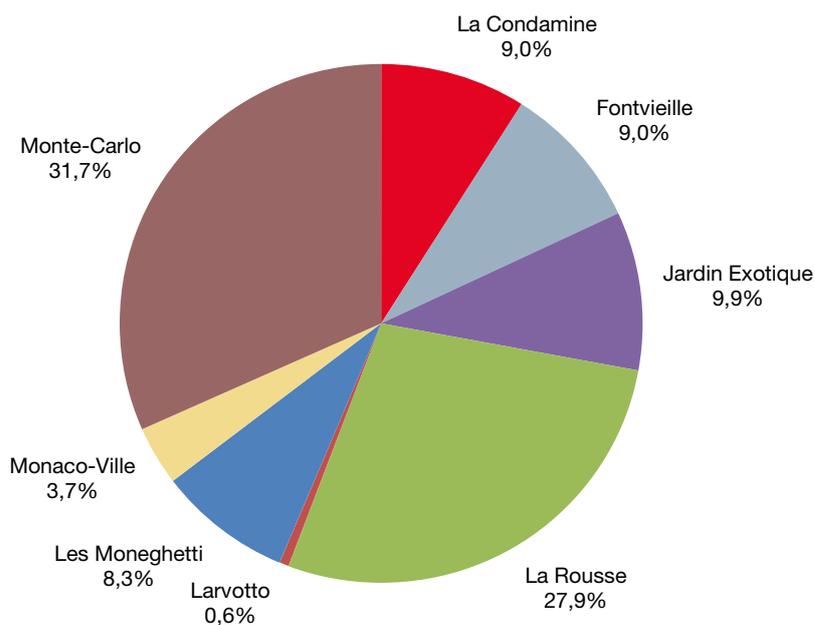
Chaque année, un tiers ou plus du montant des transactions a lieu à Monte-Carlo. Exception faite de 2012 avec la première place du quartier de la Rousse, c'est à Monte-Carlo que le montant cumulé des reventes annuelles est le plus important. Ces deux quartiers comprennent 44 % des surfaces de logement en Principauté. Ceci explique en partie, leur prédominance dans ces statistiques.

5.2. Nombre de reventes par quartier

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
La Condamine	30	60	33	25	28	29	23	34	41	42	345
Fontvieille	33	39	36	18	18	23	21	55	58	45	346
Jardin Exotique	47	43	46	23	17	15	32	45	59	51	378
La Rousse	123	113	115	54	66	82	117	106	130	162	1 068
Larvotto	0	2	0	1	2	6	3	3	4	1	22
Les Moneghetti	40	52	38	29	19	21	26	21	39	33	318
Monaco-Ville	19	15	21	6	10	2	14	12	26	16	141
Monte-Carlo	147	133	126	68	57	89	109	128	198	159	1 214
Total	439	457	415	224	217	267	345	404	555	509	3 832



Nombre de transactions cumulées depuis 2006



C'est à Monte-Carlo que le recul des reventes est le plus marqué (-39 appartements soit -20 %). Toutefois, le nombre de transactions dans ce quartier en 2015 reste le plus élevé après 2014.

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

7. 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 2015

Février 2016

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



ISSN-L 2311-6307

