

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER

Janvier 2021

2020

Sommaire

Introduction.....	4
1. Le marché des ventes immobilières.....	5
1.1 Dans le secteur libre, 26 appartements livrés en 2020.....	5
1.2 Un nombre de ventes divisé par deux.....	6
1.3 Recul moins prononcé du montant des ventes.....	7
1.4 Une vente sur deux supérieure à 7,3 M€.....	8
1.5 Moins d'appartements vendus, mais à des tarifs plus élevés.....	9
2. Le marché des reventes immobilières.....	10
2.1. Recul du nombre de transactions.....	10
2.2. Recul du montant des reventes.....	11
2.3. Les prix moyen et médian des reventes reculent.....	12
2.4. Des appartements de plus en plus chers.....	13
3. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers.....	14
3.1. Recul du nombre de transactions.....	14
3.2. Les montants des ventes et des reventes diminuent nettement.....	15
3.3. Les prix moyens d'une vente et d'une revente progressent.....	16
4. Etude géographique du marché de l'immobilier.....	17
4.1. Répartition des logements par quartier.....	17
4.2. Plus d'une transaction sur trois a lieu à Monte-Carlo.....	18
4.3. Plus du tiers du montant des transactions a lieu à Monte-Carlo.....	19
5. Evolution du prix au mètre carré.....	20
5.1. Près de 48 000 euros du mètre carré.....	20
5.2. Hausse du prix au mètre carré pour les 2 pièces.....	21
5.3. Le Larvotto, quartier le plus cher (65 520 euros le mètre carré).....	21
6. Note méthodologique.....	23
7. Lexique.....	23

Introduction

L'économie monégasque, comme mondiale, continue d'être impactée par une situation sanitaire demeurant fragile et incertaine. Les données issues du [Bulletin Trimestriel de l'Economie](#)⁽¹⁾ permettent de dresser un bilan économique de l'année passée. Toutefois, les résultats économiques de 2020 ne sont pas encore tous connus. Malgré une période estivale ayant permis une nette reprise de l'activité et le redressement de la plupart des indicateurs économiques, leur cumul annuel est en recul, pénalisé par les résultats du deuxième trimestre. Le marché immobilier est lui aussi affecté par la crise sanitaire et ses conséquences économiques.

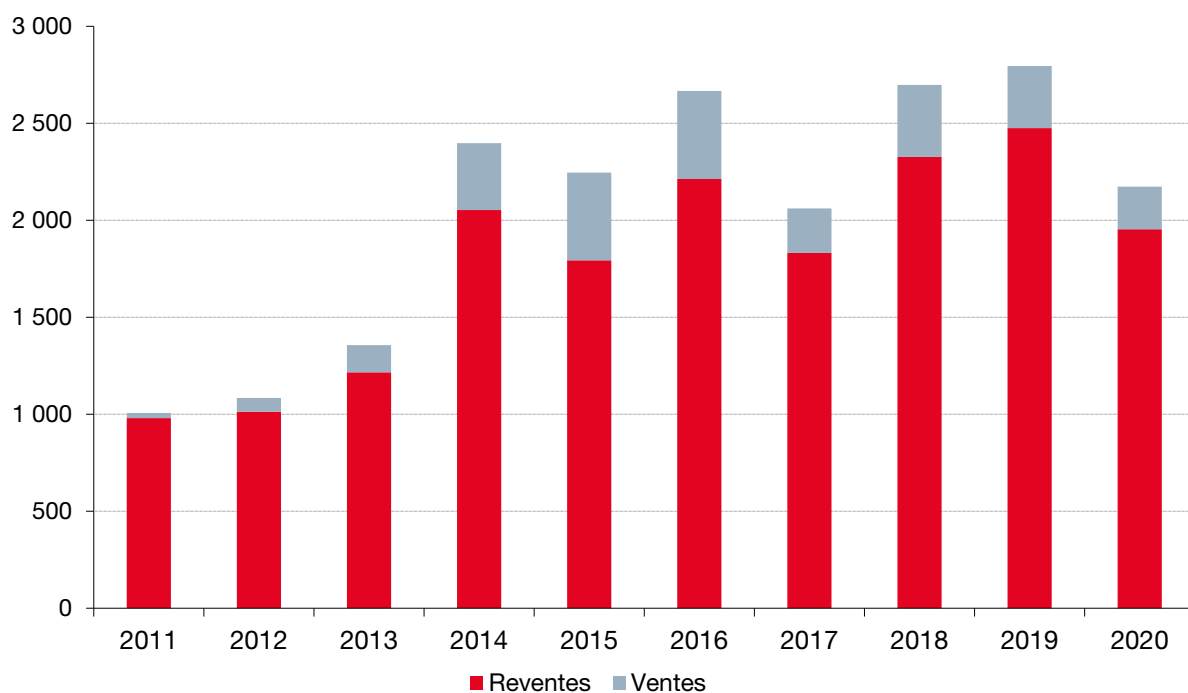
Le marché des ventes immobilières est conditionné par les livraisons. Or, en 2020, seuls 26 appartements ont été livrés. Comme en 2019, ce sont les ventes « sur plan » qui représentent la majeure partie des transactions (75 %). Malgré cela, le nombre de ventes reste très inférieur à celui observé ces cinq dernières années.

Le marché des reventes immobilières est lui aussi orienté à la baisse.

Le prix moyen au mètre carré diminue légèrement (-1,1 %) et passe sous les 48 000 à 47 619 euros. Toutefois, ce prix moyen progresse de 52,3 % en dix ans.

Le montant cumulé des transactions (ventes et reventes) diminue nettement (-22,3 %) et retrouve un niveau comparable à 2017.

Graphique 1. Evolution du montant cumulé des transactions immobilières



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

(1) Disponible sur le site de l'IMSEE : www.imsee.mc

1. Le marché des ventes immobilières

Ce sont les livraisons d'appartements neufs et les commercialisations d'immeubles en cours de construction qui conditionnent le nombre de ventes.

1.1 Dans le secteur libre, 26 appartements livrés en 2020

Sur la décennie, 487 appartements neufs ont été livrés, dont 26 en 2020.

Tableau 1. Livraison décennale d'appartements neufs dans le secteur libre

	Nom de l'immeuble	Nombre d'appartements
2011	l'Oiseau Bleu	20
sous-total 2011		20
2012	Le Monte-Carlo View	45
	Le Simona	24
sous-total 2012		69
2013	Villa Roccabella	1
	Villa Victoria	4
	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
	Le Méridien	30
	La petite Afrique	8
	Villa Petrouchka	1
sous-total 2015		195
2016	pas de livraison d'appartement neuf	
2017	Villa Stella D1	1
	Castel Ciel Azur (surélévation)	2
	Les Cigognes	11
	Villa Aphrodita	1
sous-total 2017		15
2018	Le Stella : Blocs A, B, C et D	89
sous-total 2018		89
2019	26 Carré Or	9
	One Monte-Carlo	40
sous-total 2019		49
2020	Pavillon France	4
	The Winch	5
	Palais de la plage	17
sous-total 2020		26
Total		487

Source : Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité

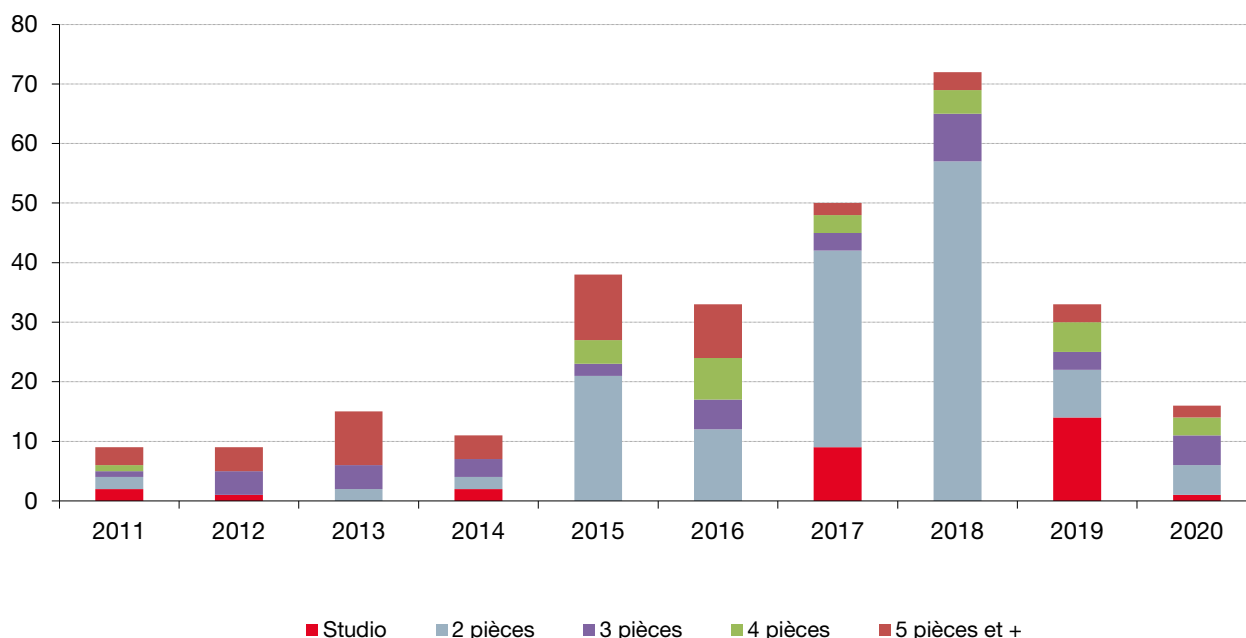
1.2 Un nombre de ventes divisé par deux

Tableau 2. Evolution décennale du nombre de ventes par type d'appartement

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Poids 2020
Studio	2	1	-	2	-	-	9	-	14	1	6,3%
2 pièces	2	-	2	2	21	12	33	57	8	5	31,3%
3 pièces	1	4	4	3	2	5	3	8	3	5	31,3%
4 pièces	1	-	-	-	4	7	3	4	5	3	18,8%
5 pièces et +	3	4	9	4	11	9	2	3	3	2	12,5%
Total	9	9	15	11	38	33	50	72	33	16	100%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 2. Evolution décennale du nombre de ventes par type d'appartement



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

La baisse du nombre de transactions est beaucoup plus marquée sur les appartements de petites tailles. En effet, en 2019, les studios et les deux pièces représentaient, en volume, les deux tiers des transactions alors qu'en 2020 ces types d'appartement ne représentent qu'un peu plus du tiers.

En raison du faible nombre de ventes de villas (une en 2017 et une en 2018) et par souci d'anonymisation des données, celles-ci ont été comptabilisées dans les biens de cinq pièces et plus.

1.3 Recul moins prononcé du montant des ventes

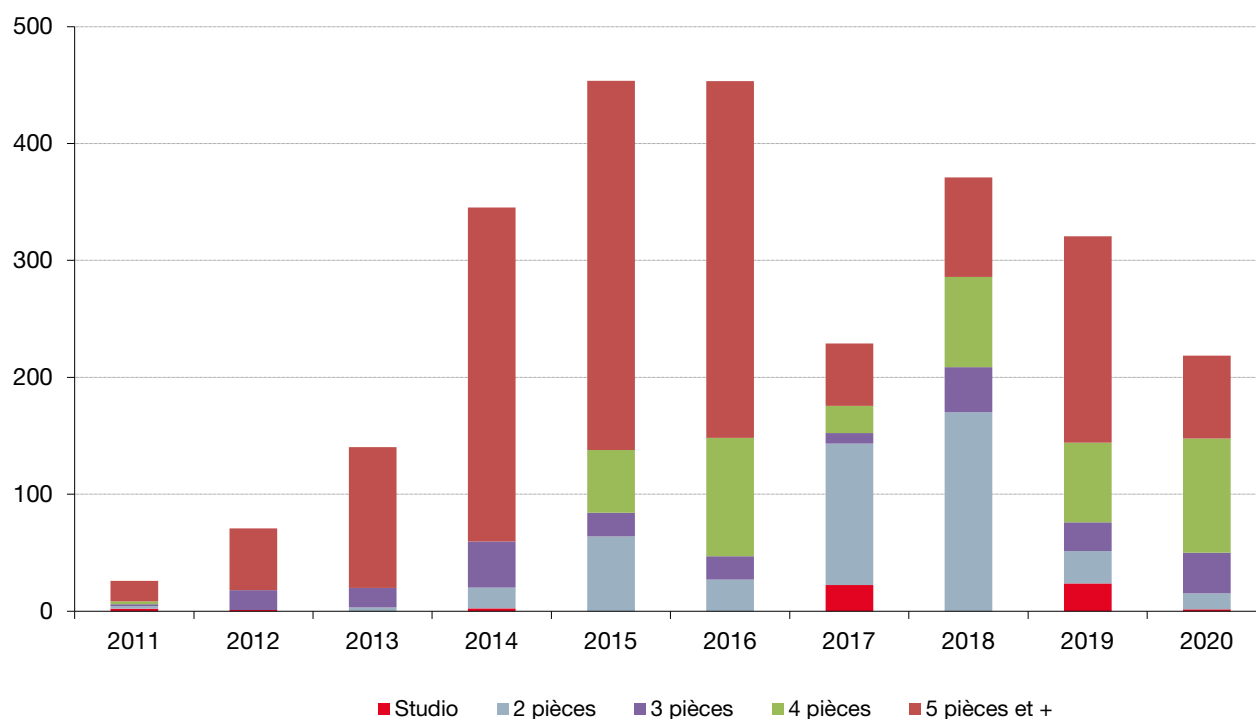
Tableau 3. Evolution décennale du montant des ventes par type d'appartement

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Poids 2020
Studio	2,0	1,0	-	2,6	-	-	22,5	-	23,7	1,6	0,7%
2 pièces	2,3	-	3,3	17,6	63,9	27,1	121,0	170,2	27,7	13,8	6,3%
3 pièces	1,5	17,1	16,5	39,6	20,4	19,8	8,9	38,4	24,6	34,7	15,9%
4 pièces	2,6	-	-	-	53,6	101,2	23,2	77,1	68,2	97,5	44,6%
5 pièces et +	17,5	52,8	120,4	285,6	315,8	305,3	53,4	85,2	176,3	71,0	32,5%
Total	25,9	70,8	140,2	345,4	453,7	453,5	228,9	371,0	320,5	218,7	100%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 3. Evolution décennale du montant des ventes par type d'appartement



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le montant des ventes recule également mais de façon moins marquée (-32 %) que le nombre de ventes (-52 %) en raison de la typologie des biens vendus. En effet, moins de studios et de deux pièces ont été vendus, mais plus de trois pièces.

En raison du faible nombre de ventes de villas (une en 2017 et une en 2018) et par souci d'anonymisation des données, celles-ci ont été comptabilisées dans les biens de cinq pièces et plus.

1.4 Une vente sur deux supérieure à 7,3 M€

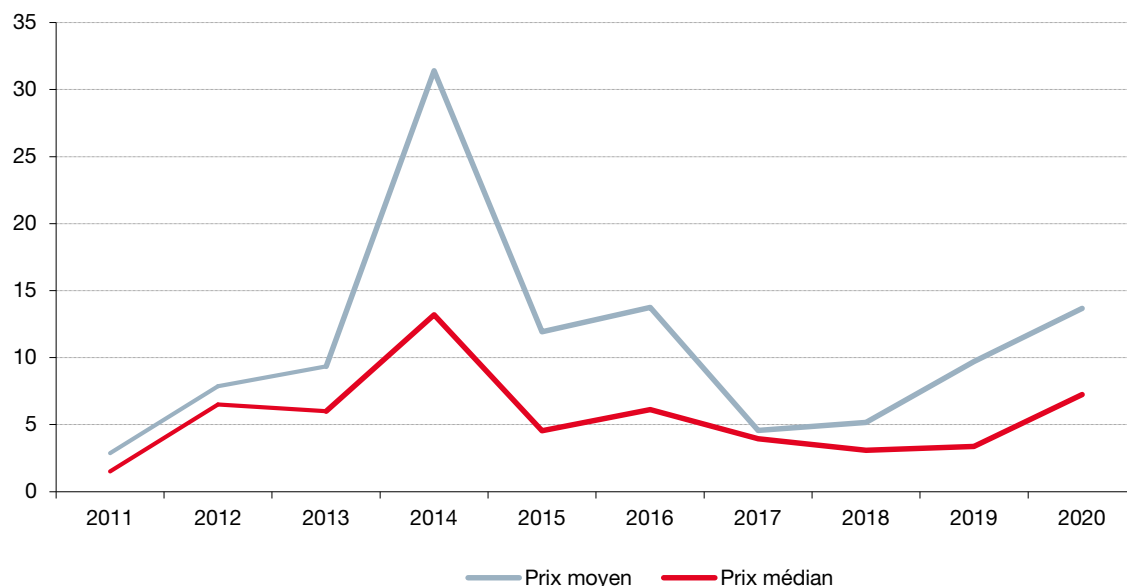
Tableau 4. Evolution décennale des prix moyen et médian des ventes

	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
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
2017	228,9	50	4,6	3,9
2018	371,0	72	5,2	3,1
2019	320,5	33	9,7	3,4
2020	218,7	16	13,7	7,3
Évolution 2019/2020	-31,8%	-51,5%	40,7%	115,2%
Évolution décennale	744,2%	77,8%	374,9%	383,3%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 4. Evolution décennale des prix moyen et médian des ventes



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Les prix moyen et médian progressent fortement en raison de la typologie des biens vendus.

1.5 Moins d'appartements vendus, mais à des tarifs plus élevés

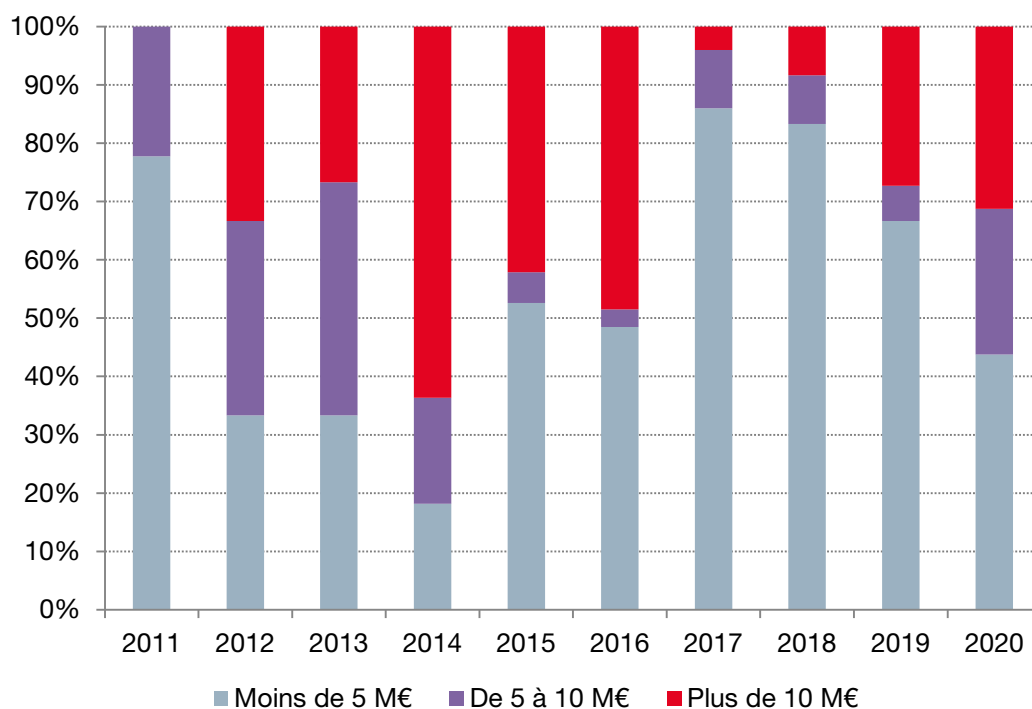
Les ventes ont été regroupées en trois tranches : moins de 5 M€, de 5 à 10 M€ et plus de 10 M€.

Tableau 5. Nombre d'appartements neufs vendus par année et tranche de prix

	Moins de 5 M€	De 5 à 10 M€	Plus de 10 M€	Total
2011	7	2	-	9
2012	3	3	3	9
2013	5	6	4	15
2014	2	2	7	11
2015	20	2	16	38
2016	16	1	16	33
2017	43	5	2	50
2018	60	6	6	72
2019	22	2	9	33
2020	7	4	5	16

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 5. Répartition du nombre d'appartements neufs vendus par année et tranche de prix



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2020, les transactions de moins de 5 millions d'euros ne constituaient que 44 % des ventes alors qu'en 2019, elles représentaient 67 % et plus de 80 % en 2017 et 2018.

Près d'une transaction sur trois dépasse les dix millions d'euros. Cette évolution est due à la typologie des biens vendus mais également à la montée en gamme des biens proposés.

2. Le marché des reventes immobilières

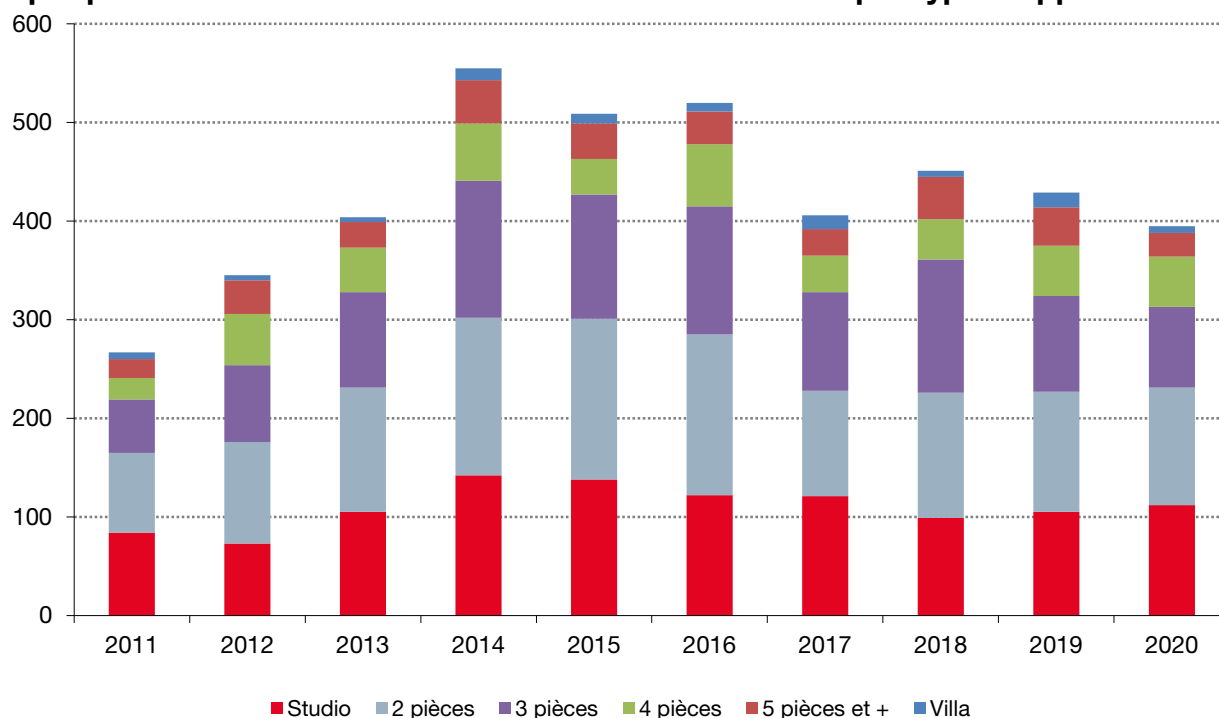
2.1. Recul du nombre de transactions

Tableau 6. Evolution décennale du nombre de reventes par type d'appartement

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Évolution 2019/2020
Studio	84	73	105	142	138	122	121	99	105	112	6,7%
2 pièces	81	103	126	160	163	163	107	127	122	119	-2,5%
3 pièces	54	78	97	139	126	130	100	135	97	82	-15,5%
4 pièces	22	52	45	58	36	63	37	41	51	51	0,0%
5 pièces et +	19	34	26	44	36	33	27	43	39	24	-38,5%
Villa	7	5	5	12	10	9	14	6	15	7	-53,3%
Total	267	345	404	555	509	520	406	451	429	395	-7,9%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 6. Evolution décennale du nombre de reventes par type d'appartement



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

A l'instar du marché de l'immobilier neuf, le nombre de reventes est en repli (-7,9 % soit 34 de moins qu'en 2019), mais reste à un niveau élevé proche des 400 transactions.

Hormis les studios (+7 %) et les quatre pièces (stable), tous les autres types d'appartements voient leurs nombres de transactions reculer (jusqu'à -53 % pour les immeubles ou villas).

2.2. Recul du montant des reventes

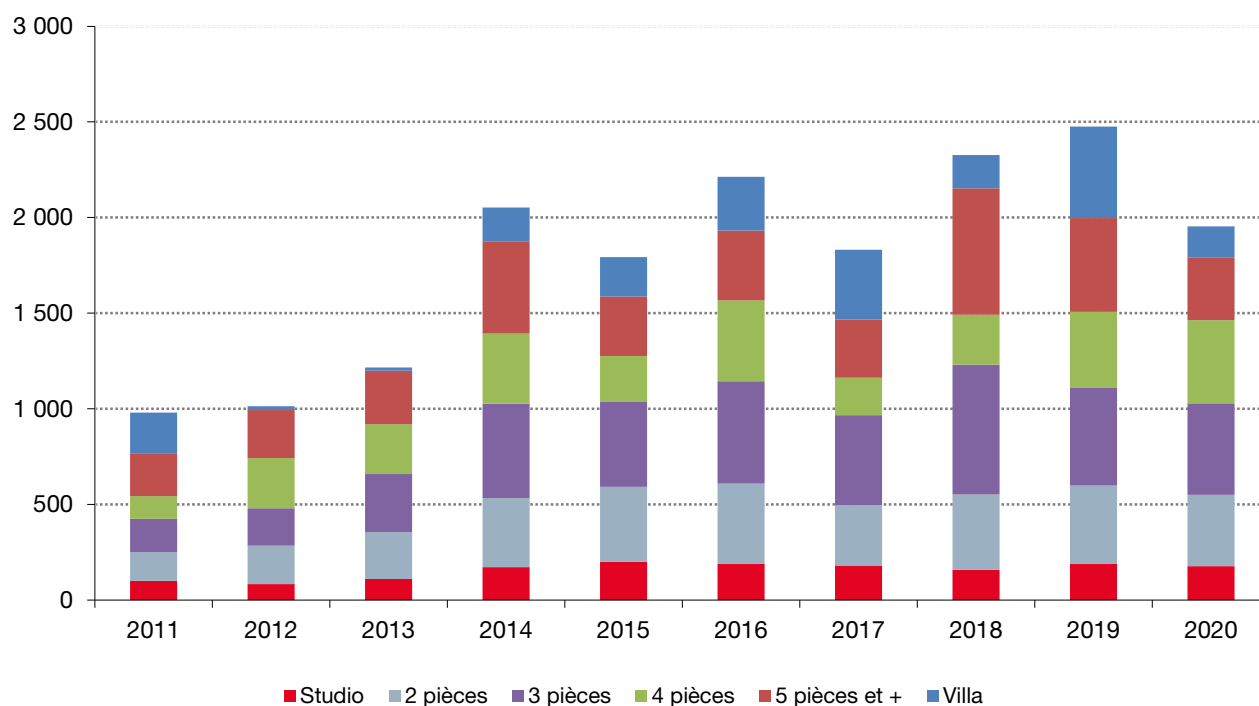
Tableau 7. Evolution décennale du montant des reventes par type d'appartement

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Évolution 2019/2020
Studio	100,6	84,0	109,6	171,8	200,5	189,4	180,4	158,1	190,2	177,7	-6,6%
2 pièces	149,7	200,6	244,8	360,9	391,0	419,9	316,6	393,3	408,2	371,5	-9,0%
3 pièces	174,3	194,8	304,5	493,3	447,0	534,7	469,7	679,8	511,0	479,2	-6,2%
4 pièces	119,5	262,5	260,0	366,3	237,1	423,3	196,0	260,2	397,3	435,9	9,7%
5 pièces et +	223,6	250,8	279,6	481,7	311,8	365,3	304,9	661,9	490,9	325,7	-33,7%
Villa	212,9	20,6	17,5	178,7	205,6	280,0	364,2	174,1	477,8	164,0	-65,7%
Total	980,5	1 013,3	1 216,1	2 052,8	1 793,0	2 212,7	1 831,8	2 327,4	2 475,4	1 954,0	-21,1%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 7. Evolution décennale du montant des reventes par type d'appartement



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le montant des reventes recule mais de façon plus marquée (-21 %) que le nombre de reventes (-8 %). Cela est principalement dû à la forte baisse des transactions portant sur des immeubles ou villas.

2.3. Les prix moyen et médian des reventes reculent

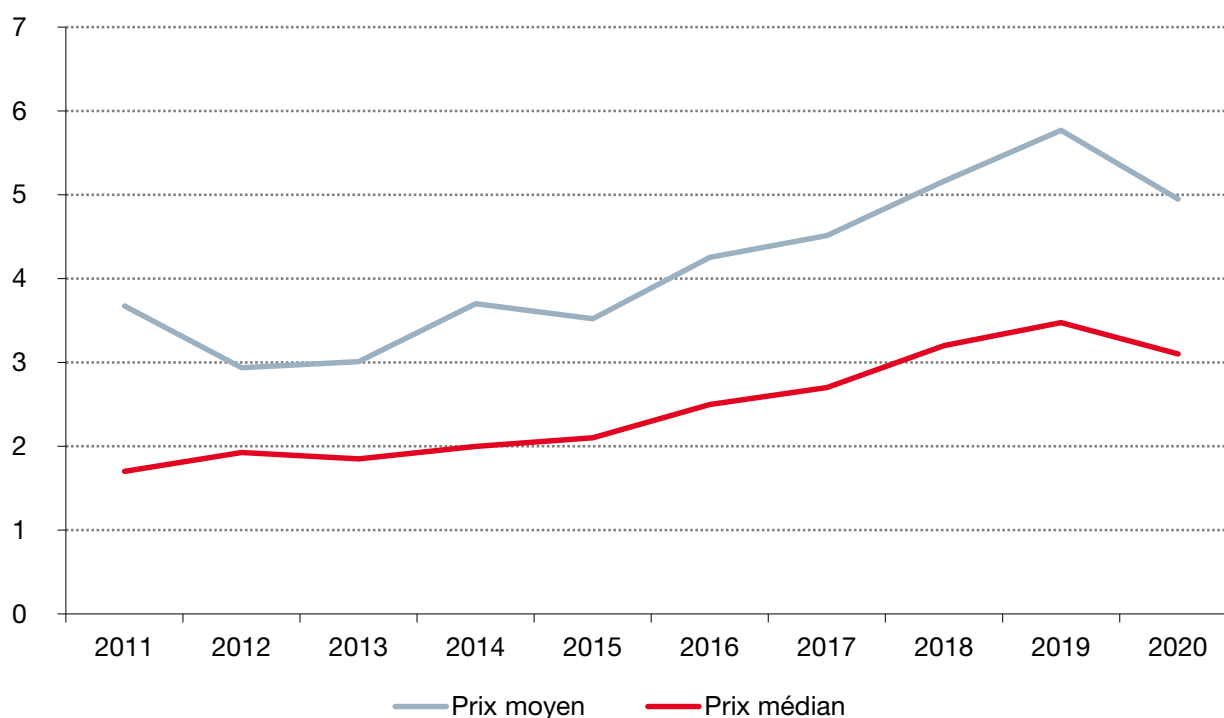
Tableau 8 : Evolution décennale des prix moyen et médian des reventes

	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
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
2017	1 831,8	406	4,5	2,7
2018	2 327,4	451	5,2	3,2
2019	2 475,4	429	5,8	3,5
2020	1 954,0	395	4,9	3,1
Évolution 2019/2020	-21,1%	-7,9%	-14,3%	-10,8%
Évolution décennale	99,3%	47,9%	34,7%	82,4%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 8 : Evolution décennale des prix moyen et médian des reventes



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2020, les prix moyen et médian d'une revente immobilière diminuent respectivement de 14,3 % et 10,8 %. Une transaction sur deux porte sur un bien de plus de 3,1 M€. Sur 10 ans, le premier a augmenté de près de 35 % et le second de plus de 82 %.

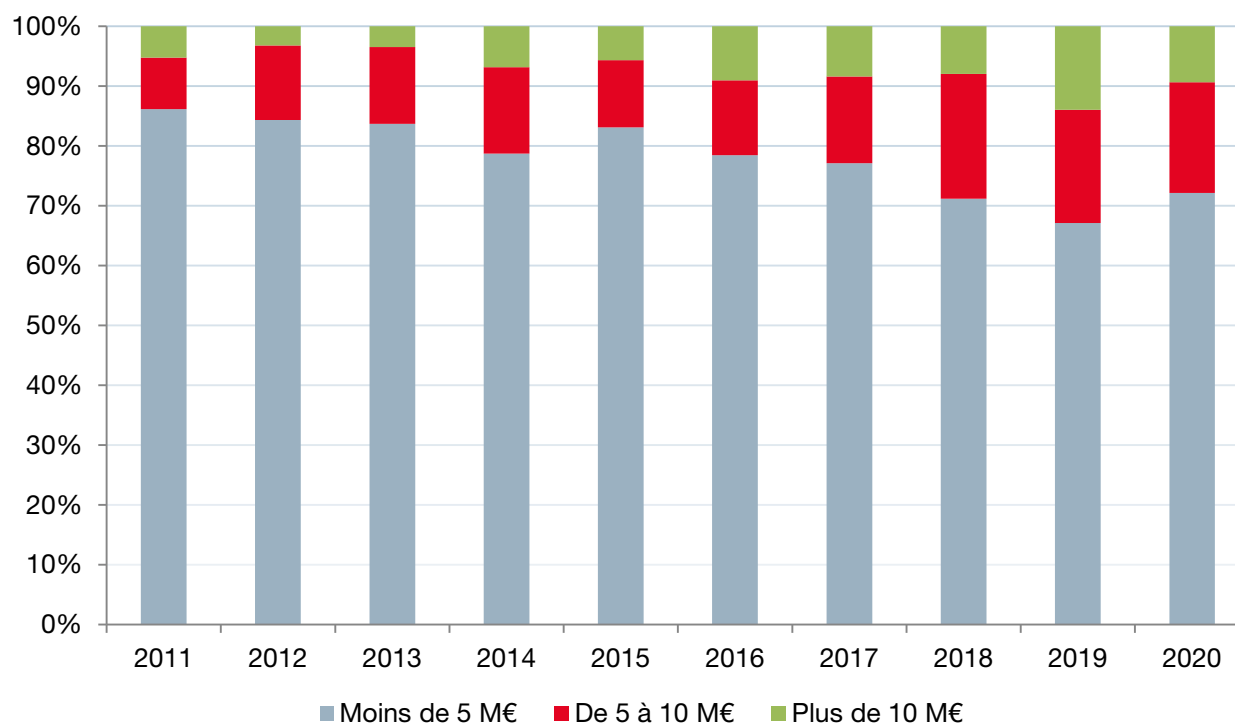
2.4. Des appartements de plus en plus chers

Tableau 9. Nombre de reventes d'appartements par année et tranche de prix

	Moins de 5 M€	De 5 à 10 M€	Plus de 10 M€	Total
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
2016	408	65	47	520
2017	313	59	34	406
2018	321	94	36	451
2019	288	81	60	429
2020	285	73	37	395

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 9. Répartition du nombre de reventes d'appartements par année et tranche de prix



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2020, plus du quart des transactions (28 %) portent sur des biens de plus de 5 M€. En 2011, cela ne représentait que 14 %.

3. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers

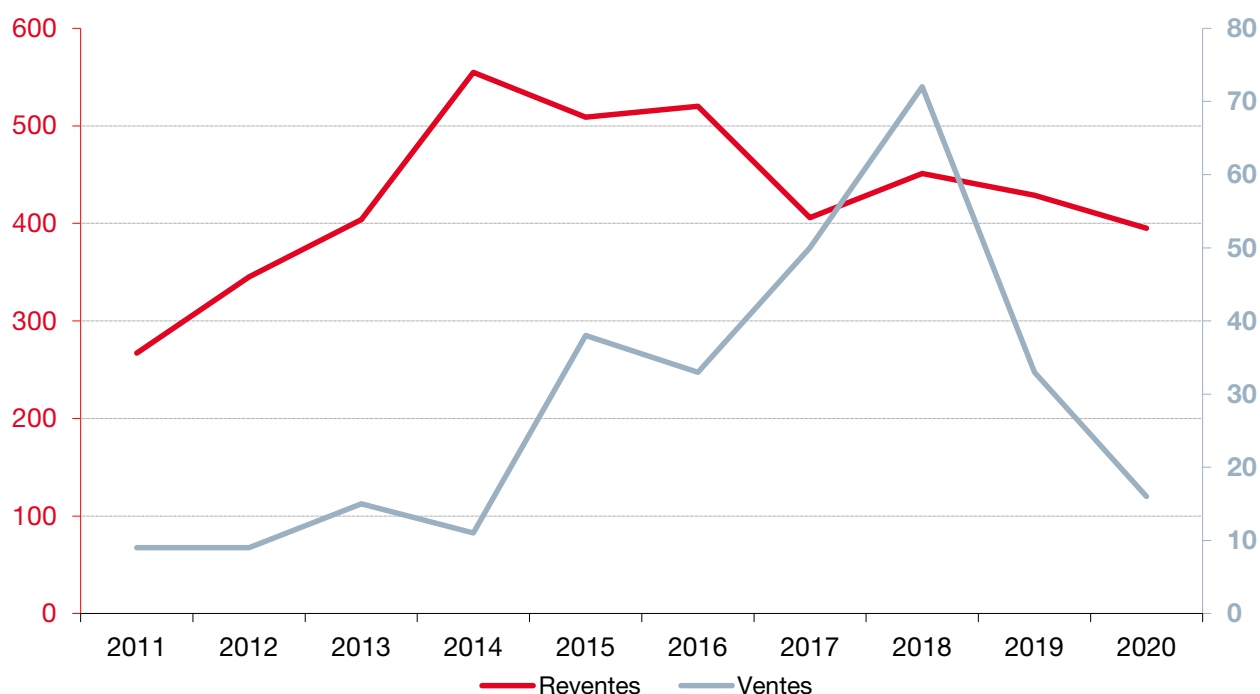
3.1. Recul du nombre de transactions

Tableau 10. Evolution décennale du nombre de ventes et de reventes

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Évolution 2019/2020
Ventes	9	9	15	11	38	33	50	72	33	16	-51,5%
Reventes	267	345	404	555	509	520	406	451	429	395	-7,9%
Cumul	276	354	419	566	547	553	456	523	462	411	-11,0%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 10. Evolution décennale du nombre de ventes et de reventes



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Comme en 2019, les nombre de ventes et de reventes diminuent. En volume, la baisse est plus marquée sur le marché du neuf en raison du faible nombre de livraisons d'appartements neufs.

3.2. Les montants des ventes et des reventes diminuent nettement

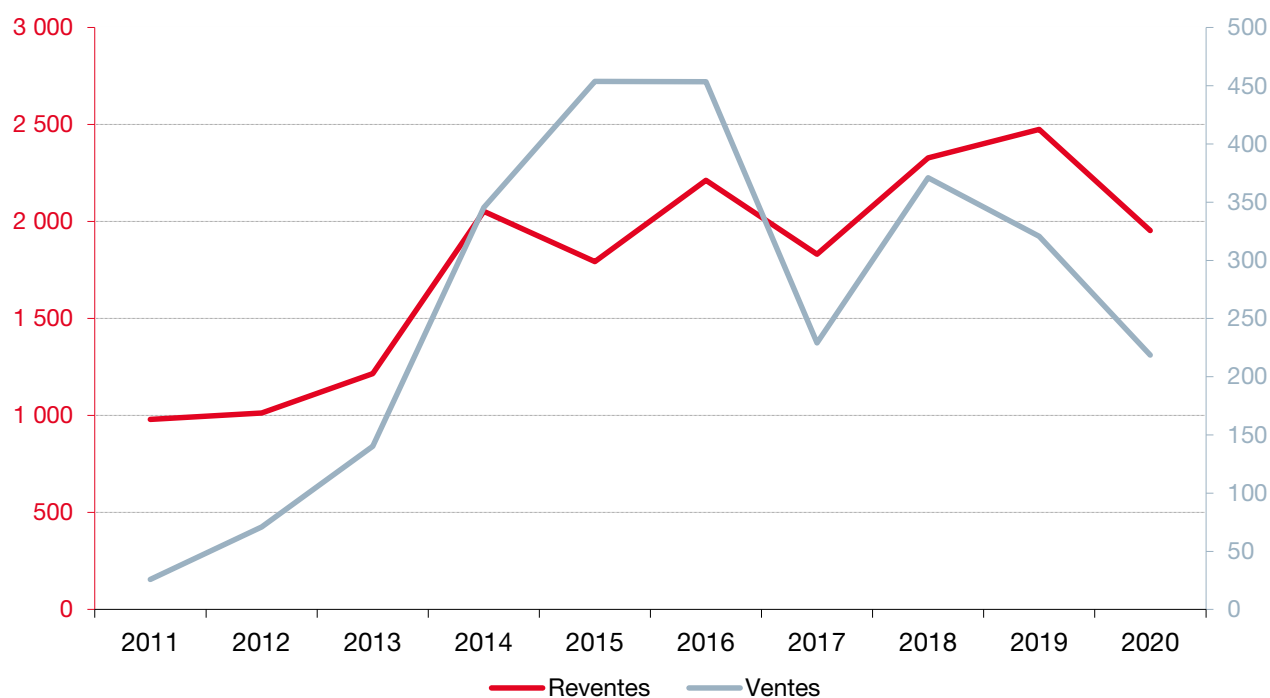
Tableau 11. Evolution décennale du montant des ventes et des reventes

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Évolution 2019/2020
Ventes	25,9	70,8	140,2	345,4	453,7	453,5	228,9	371,0	320,5	218,7	-31,8%
Reventes	980,5	1 013,3	1 216,1	2 052,8	1 793,0	2 212,7	1 831,8	2 327,4	2 475,4	1 954,0	-21,1%
Cumul	1 006,4	1 084,1	1 356,3	2 398,2	2 246,6	2 666,1	2 060,7	2 698,4	2 795,9	2 172,6	-22,3%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 11. Evolution décennale du montant des ventes et des reventes



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Sauf en 2015 et 2019, les montants des ventes et des reventes évoluent dans le même sens. Cette année, ils sont orientés à la baisse. En cumul, la diminution observée est de plus de 20 %.

3.3. Les prix moyens d'une vente et d'une revente progressent

Tableau 12. Evolution décennale du prix moyen d'une vente et d'une revente

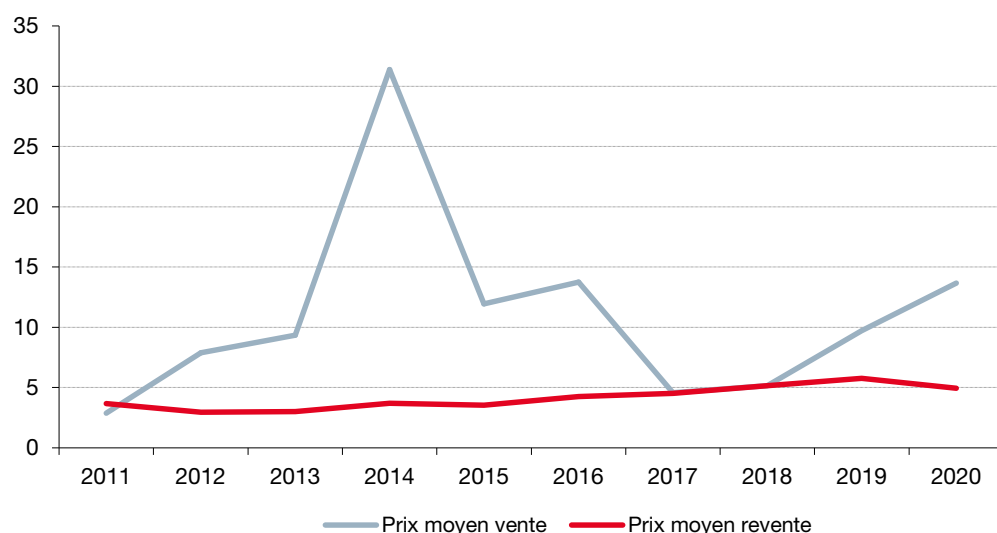
	Prix moyen vente	Prix moyen revente
2011	2,9	3,7
2012	7,9	2,9
2013	9,3	3,0
2014	31,4	3,7
2015	11,9	3,5
2016	13,7	4,3
2017	4,6	4,5
2018	5,2	5,2
2019	9,7	5,8
2020	13,7	4,9

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le prix moyen d'une revente immobilière a légèrement baissé en 2020 alors que celui d'une vente progresse fortement.

Graphique 12. Evolution décennale du prix moyen d'une vente et d'une revente



Unité : million d'euros

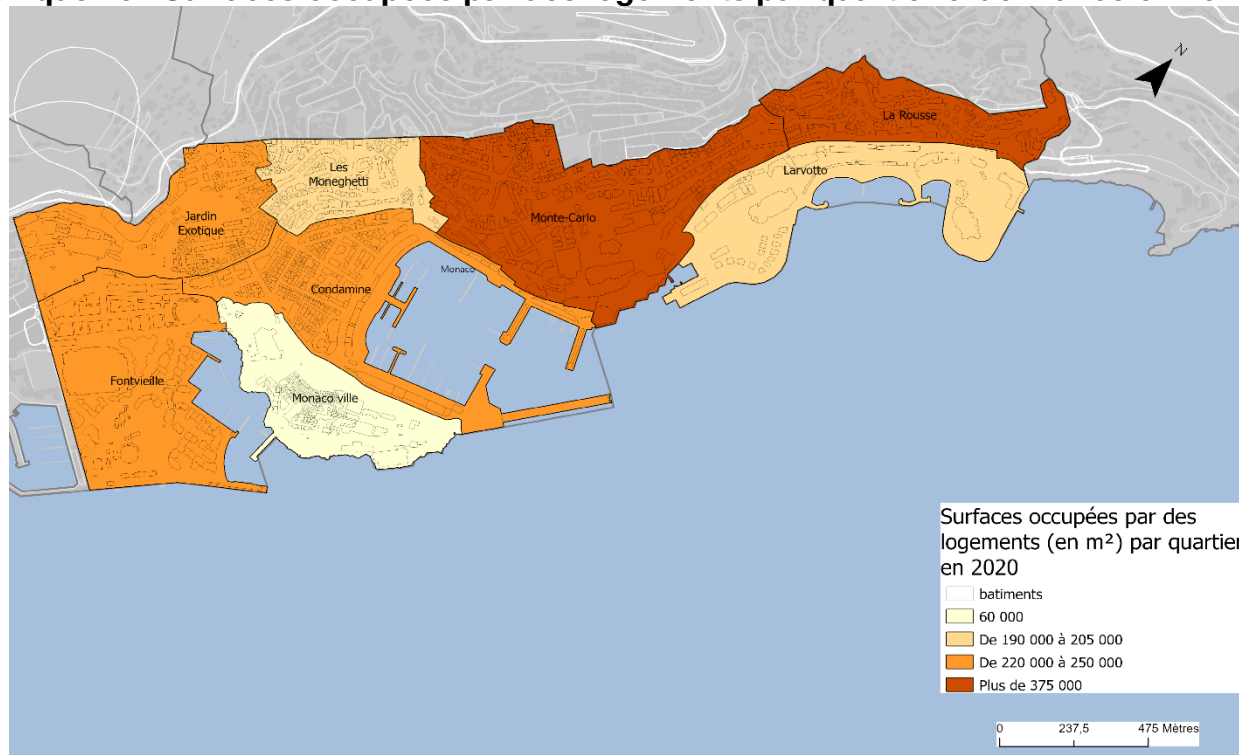
Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le prix moyen d'une revente immobilière suit une évolution assez régulière, orientée à la hausse même si l'on observe un léger recul en 2020. Le prix moyen d'une vente a une évolution beaucoup plus heurtée, ce prix dépendant du type de biens neufs proposés et du faible nombre de transactions.

4. Etude géographique du marché de l'immobilier

4.1. Répartition des logements par quartier

Graphique 13 : Surfaces occupées par des logements par quartier ordonnancé en 2020



Sources : Direction de la Prospective de l'Urbanisme et de la Mobilité, IMSEE

Tableau 13. Nombre et surface des bâtiments par quartier au 1^{er} janvier 2021

Quartier	Nb de bâtiments	Surface cumulée	Logements
Monte-Carlo	319	830,4	487,9
La Rousse	130	438,2	377,8
Jardin Exotique	184	387,0	247,3
Fontvieille	131	611,2	234,0
La Condamine	276	391,5	222,1
Les Moneghetti	151	227,2	203,4
Larvotto	59	322,8	191,7
Monaco Ville	229	111,7	61,6
Sainte Dévote	13	8,4	6,3
Total	1 492	3 328,4	2 032,1

Unités : nombre et millier de m²

Source : Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité

Les logements, y compris domaniaux, représentent 61 % des surfaces construites en Principauté.

43 % des surfaces construites dédiées à des logements sont situés dans les quartiers de Monte-Carlo et de la Rousse.

Depuis l'Ordonnance Souveraine n° 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 et l'Ordonnance Souveraine n°3.647 du 9 septembre 1966, modifiée. Toutefois, les très rares transactions portant sur des biens situés dans le Ravin Sainte Dévote (six en douze ans) sont comptabilisées dans les Moneghetti.

4.2. Plus d'une transaction sur trois a lieu à Monte-Carlo

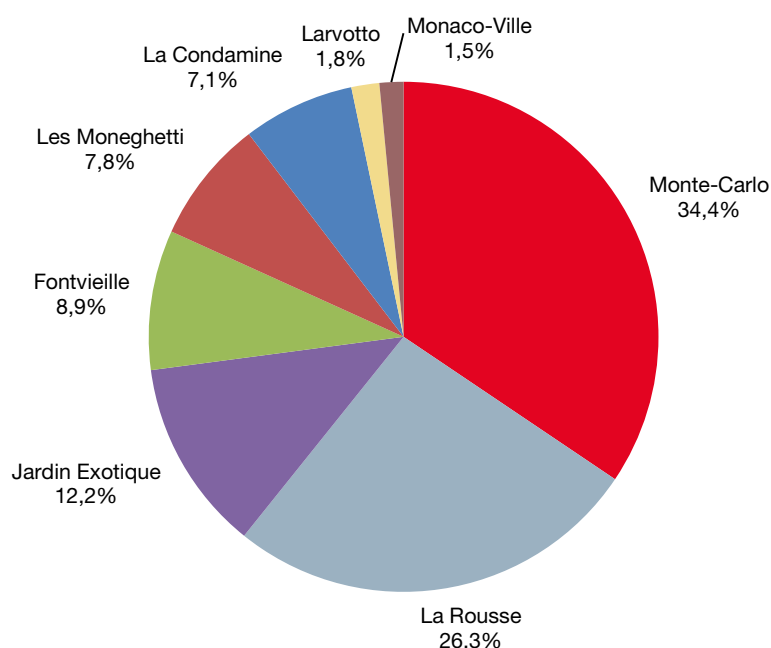
Tableau 14. Nombre de reventes immobilières par quartier

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Évolution 2019/2020
Monte-Carlo	89	109	128	198	159	150	117	157	119	136	14,3%
La Rousse	82	117	106	130	162	141	109	114	113	104	-8,0%
Jardin Exotique	15	32	45	59	51	60	51	46	43	48	11,6%
Fontvieille	23	21	55	58	45	48	38	44	53	35	-34,0%
Les Moneghetti	21	26	21	39	33	59	26	37	46	31	-32,6%
La Condamine	29	23	34	41	42	45	43	33	46	28	-39,1%
Larvotto	6	3	3	4	1	4	5	5	3	7	133,3%
Monaco-Ville	2	14	12	26	16	13	17	15	6	6	0,0%
Total	267	345	404	555	509	520	406	451	429	395	-7,9%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Seuls trois quartiers ont vu leur nombre de reventes augmenter : Monte-Carlo, le Jardin Exotique et le Larvotto.

Graphique 14. Répartition du nombre de reventes immobilières par quartier en 2020



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Avec 136 reventes immobilières, Monte-Carlo représente plus du tiers des transactions (un quart en 2019).

Les reventes dans le quartier du Larvotto ont plus que doublé, mais restent toujours à un niveau très faible (7).

Dans ce chapitre, seules les reventes sont étudiées. Le nombre de ventes de logements neufs est insuffisant pour établir des statistiques pertinentes.

4.3. Plus du tiers du montant des transactions a lieu à Monte-Carlo

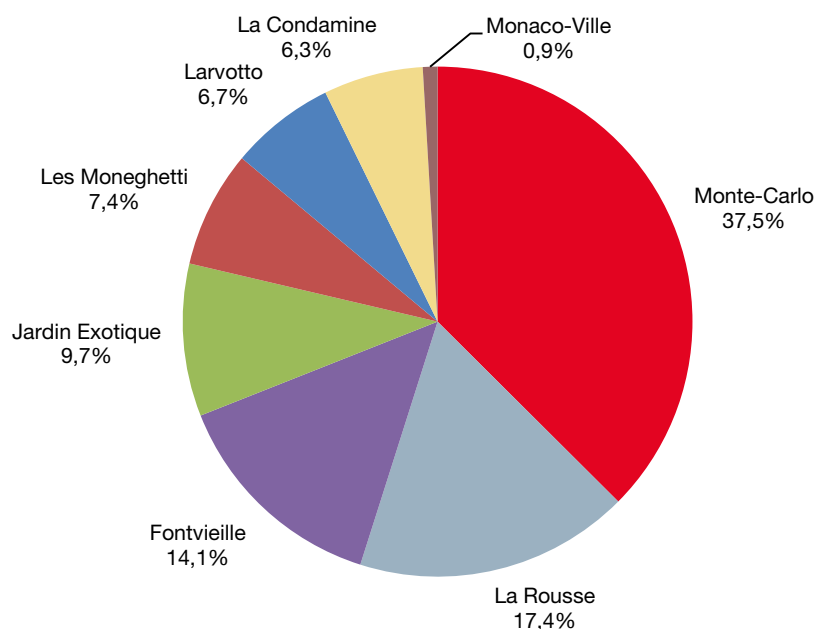
Tableau 15. Montant des reventes immobilières par quartier

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Évolution 2019/2020
Monte-Carlo	506,1	356,1	420,9	842,5	574,2	756,2	638,0	950,2	678,8	732,0	7,8%
La Rousse	157,5	417,4	263,2	383,8	525,4	459,4	447,9	597,8	509,7	340,8	-33,1%
Fontvieille	87,3	58,7	229,0	285,4	189,9	279,3	158,7	235,1	371,7	275,4	-25,9%
Jardin Exotique	25,7	39,7	107,8	111,3	131,7	146,2	205,3	137,9	176,0	188,9	7,3%
Les Moneghetti	60,6	53,5	40,2	107,1	150,4	329,4	119,9	140,7	305,0	144,7	-52,6%
Larvotto	69,3	17,0	46,1	58,1	6,7	25,7	73,0	73,0	24,8	130,5	426,5%
La Condamine	72,5	50,7	83,1	128,7	189,0	195,4	160,5	150,5	363,2	123,5	-66,0%
Monaco-Ville	1,6	20,2	25,8	136,0	25,6	21,0	28,6	42,2	46,1	18,2	-60,6%
Total	980,5	1 013,3	1 216,1	2 052,8	1 793,0	2 212,7	1 831,8	2 327,4	2 475,4	1 954,0	-21,1%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 15. Répartition du montant des reventes immobilières par quartier en 2020



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Monte-Carlo reste le premier quartier en termes de montant des transactions.

5. Evolution du prix au mètre carré

5.1. Près de 48 000 euros du mètre carré

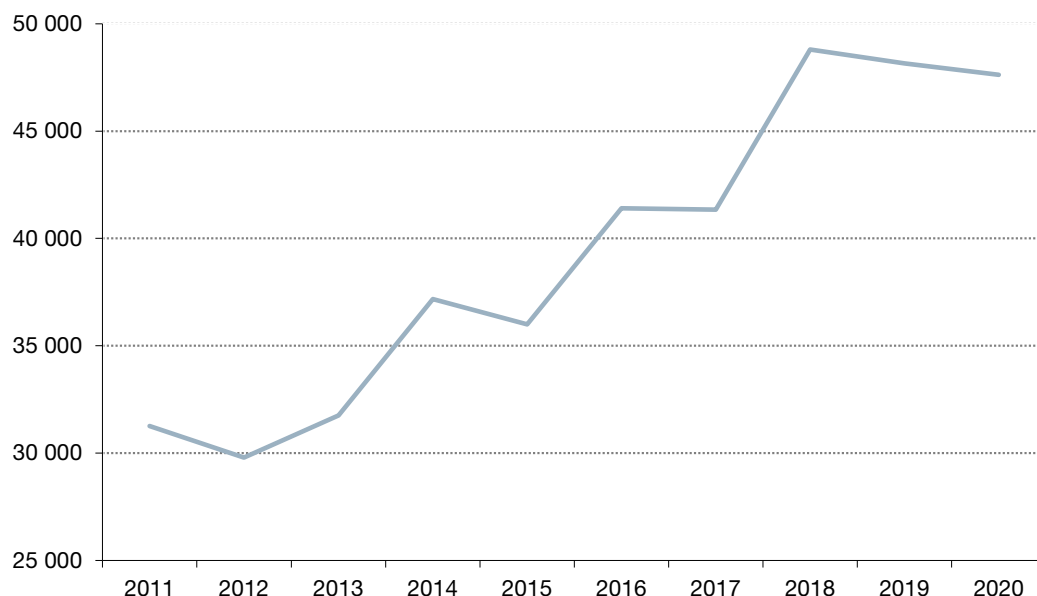
Tableau 16. Evolution décennale du prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière

	Montant total en millions d'euros	Montant ⁽¹⁾ en millions d'euros	Part de transactions dont la superficie est connue	Superficie totale connue	Prix moyen au m ² ⁽¹⁾
2011	980,5	741,1	90,3%	23 707	31 260
2012	1 013,3	807,2	73,3%	27 096	29 791
2013	1 216,1	1 034,4	79,7%	32 580	31 750
2014	2 052,8	1 747,4	78,0%	47 001	37 179
2015	1 793,0	1 374,7	79,0%	38 185	36 001
2016	2 212,7	1 659,0	74,2%	40 071	41 401
2017	1 831,8	1 355,5	80,8%	32 794	41 335
2018	2 327,4	1 911,5	79,2%	39 170	48 799
2019	2 475,4	1 861,5	82,3%	38 660	48 151
2020	1 954,0	1 717,9	87,6%	36 075	47 619

Unités : million d'euros, m² et euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 16. Evolution décennale du prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière



Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Après la forte progression de 2018 (+18,1 %), le prix au mètre carré diminue légèrement pour la deuxième année consécutive (-1,3 % en 2019 puis -1,1 % en 2020). Il passe sous la barre des 48 000€ (47 619 €). Il a augmenté de plus de 52 % en 10 ans.

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 3 421 reventes réalisées entre 2011 et 2020 pour un montant global de 14,2 milliards d'euros et une surface de plus de 355 000 m². En 2020, la superficie est connue pour 346 transactions sur 395 soit 87,6 %. Depuis 2011, ce pourcentage s'élève à 79,9 %.

(1) dont la superficie est connue

5.2. Hausse du prix au mètre carré pour les 2 pièces

Tableau 17. Evolution décennale du prix du mètre carré par type d'appartement

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Évolution 2019/2020
Studio	29 161	29 742	27 073	32 128	34 534	37 494	38 325	41 811	43 022	41 682	-3,1%
2 pièces	26 716	29 297	28 744	32 749	34 107	36 349	40 180	43 872	42 972	45 534	6,0%
3 pièces	28 718	25 145	28 984	34 976	34 894	40 456	44 782	49 035	48 041	47 874	-0,3%
4 pièces	32 226	31 540	33 373	39 288	39 336	44 755	38 229	43 390	50 512	50 775	0,5%
5 pièces et +	38 897	33 040	41 085	41 985	38 932	48 478	41 670	56 850	49 133	49 733	1,2%
Moyenne	31 260	29 791	31 750	37 179	36 001	41 401	41 335	48 799	48 151	47 619	-1,1%

Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le prix au mètre carré augmente fortement pour les deux pièces (+6 %). En dix ans, il affiche la plus forte progression (+70 %).

Ce prix est stable (+0,5 %) pour les 4 pièces après la forte hausse de 2019 (+16,4 %). C'est le seul type d'appartements à dépasser les 50 000 euros du mètre carré.

Le prix au mètre carré des cinq pièces et plus progresse également (+1,2 %) et se rapproche des 50 000 euros.

En moyenne, le prix au mètre carré a augmenté de plus de 52 % sur la décennie.

5.3. Le Larvotto, quartier le plus cher (65 520 euros le mètre carré)

Tableau 18. Evolution décennale du prix du mètre carré par quartier

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Évolution 2019/2020
Larvotto	37 059	35 052	NA*	48 336	NA*	NA*	70 414	60 078	NA*	65 520	NA*
Fontvieille	32 195	26 096	35 760	42 762	37 839	45 119	43 637	45 819	52 342	51 872	-0,9%
Monte-Carlo	38 755	34 372	34 622	41 329	41 172	46 967	47 114	56 343	53 042	51 617	-2,7%
La Condamine	28 677	24 217	27 313	29 963	40 729	47 278	38 351	51 479	52 280	47 421	-9,3%
La Rousse	25 385	29 735	30 078	31 779	33 743	36 654	38 413	43 056	42 549	41 890	-1,5%
Les Moneghetti	17 765	23 138	20 413	24 792	27 930	36 091	28 455	36 420	45 455	38 253	-15,8%
Jardin Exotique	22 630	18 982	24 992	23 136	26 563	28 636	34 505	39 811	35 383	37 500	6,0%
Monaco-Ville	NA*	NA*	13 412	64 138	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*

Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le nombre de transactions dans certains quartiers est trop faible pour pouvoir calculer le prix au mètre carré. C'est le cas de Monaco-Ville (une seule transaction dont la surface est connue en 2020).

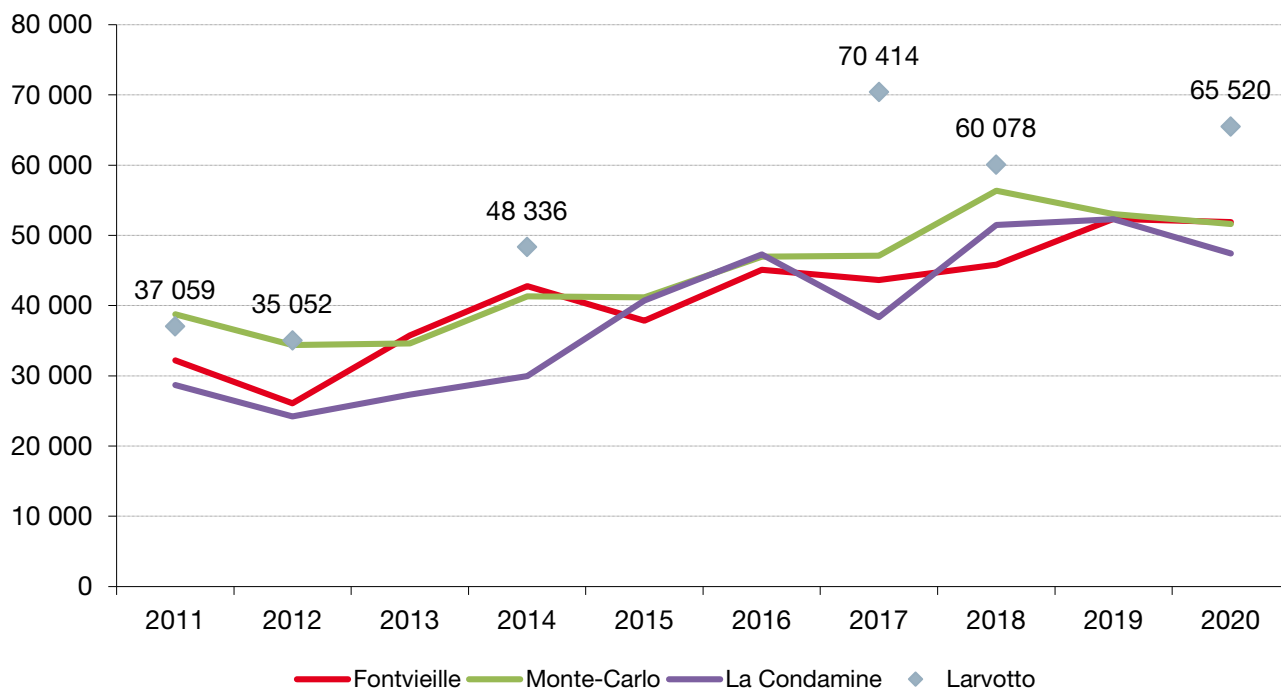
Par contre, il y a eu sept reventes au Larvotto ce qui permet cette année de le calculer. Avec un prix moyen au mètre carré de 65 520 euros, il redevient le quartier le plus cher de Monaco (comme en 2017 et 2018).

Fontvieille ravit la deuxième place à Monte-Carlo. Avec le Larvotto, ce sont les trois quartiers ayant un prix au mètre carré supérieur à 50 000 euros.

Le prix le moins élevé se situe au Jardin Exotique (37 500 €/m²).

NA : Non applicable. Le nombre de transactions n'est pas suffisamment élevé pour calculer, tous les ans, l'évolution au prix au mètre carré par quartier pour le Larvotto et Monaco-Ville.

Graphique 17. Evolution décennale du prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière dans les quartiers du Larvotto, Monte-Carlo, Fontvieille et La Condamine



Unité : euro

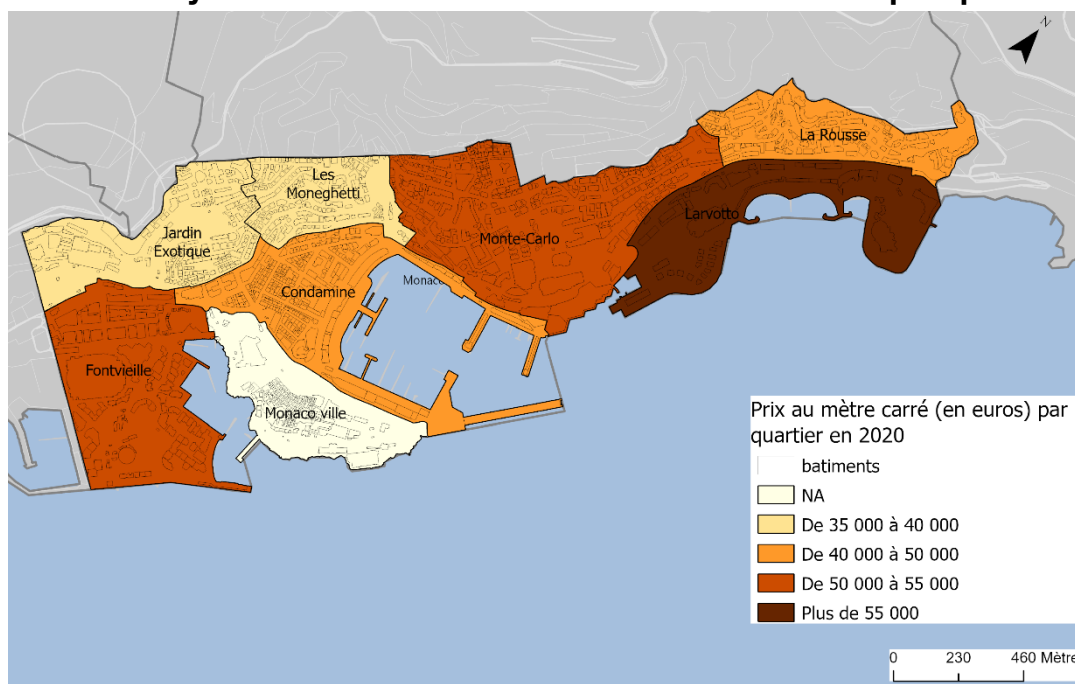
Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le prix au mètre carré au Larvotto est toujours supérieur, les années où celui-ci est calculable, à ceux des autres quartiers.

La baisse du prix au mètre carré à La Condamine en 2020 (-9,3 %) fait passer ce quartier sous la barre des 50 000 euros. Monte-Carlo et Fontvieille résistent mieux et restent au-dessus des 50 000 euros.

Malgré la baisse du prix au mètre carré en 2020, les Moneghetti est le seul quartier dont le prix a doublé en 10 ans (+ 115 %).

Graphique 18. Prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière par quartier en 2020



Sources : Direction de la Prospective de l'Urbanisme et de la Mobilité, IMSEE

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 dix ans. Ce document en détaille les caractéristiques et notamment les transactions en valeur et en volume.

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

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

Bien immobilier : Il s'agit d'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 2019

Janvier 2020

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

