

# Observatoire de l'Economie

## Immobilier 2010

Données 2006 - 2010  
Publication 2011



PRINCIPAUTÉ DE MONACO  
MINISTÈRE D'ÉTAT

©Copyright 2011. Conformément à la loi n°491 du 24 novembre 1948 modifiée, sur la protection des œuvres littéraires et artistiques, toute reproduction, même partielle, sans autorisation préalable des autorités compétentes de la Principauté de Monaco, est interdite.

# Sommaire

Chapitre 1 : Généralités .....	5
1. Objectif du document .....	5
2. Contexte général.....	5
Chapitre 2 : Le Parc immobilier .....	6
1. Le parc immobilier de la Principauté .....	6
2. Appartements du secteur libre terminés depuis 2006.....	6
Chapitre 3 : Le marché de l'immobilier « neuf » .....	7
1. Evolution de la répartition du montant des ventes .....	7
2. Evolution de la répartition du nombre de ventes.....	8
3. Evolution du prix moyen des ventes immobilières .....	9
Chapitre 4 : Le marché de l'immobilier « ancien ».....	10
1. Evolution de la répartition du montant des reventes sur cinq ans .....	10
2. Evolution du nombre de reventes .....	11
3. Evolution du prix moyen des reventes immobilières .....	12
4. Evolution du prix au m <sup>2</sup> .....	13
4.1. Evolution annuelle du prix au m <sup>2</sup> .....	13
4.2. Evolution du prix au m <sup>2</sup> par type d'appartement.....	14
Chapitre 5 : 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 6 : 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.

## Remarques méthodologiques

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 bonnes, caves et parking.

Le mode actuel usuel de calcul des surfaces vendables 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 date d'achèvement d'un immeuble correspond à la première date d'autorisation d'occuper les locaux délivrée par le Département de l'Équipement, de l'Environnement et de l'Urbanisme.

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

Méthode de calcul pour le prix d'un appartement lors de ventes groupées :

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

# 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.

## 2. Contexte général

Au niveau conjoncturel, cette nouvelle édition de l'Observatoire se situe dans un contexte économique affecté par la crise internationale observée depuis la fin de l'année 2008.

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, certains immeubles construits en Principauté par des promoteurs privés sont uniquement réservés à la location, comme par exemple, le Quai Kennedy, le Victor Palace, ou très partiellement mis en vente comme le Millenium.

## Chapitre 2 : Le Parc immobilier

### 1. Le parc immobilier de la Principauté

Années	Appartements construits avant 1949*	Appartements du secteur libre construits** après 1949	Logements domaniaux (sur le territoire monégasque)	Nombre total d'appartements construits
2006	5 022	13 991	2 270	23 289
2007	5 022	14 003	2 740	23 772
2008	5 022	14 004	2 804	23 838
2009	5 022	14 071	2 719	23 821
2010	5 022	14 104	2 719	23 855

\* Données issues du recensement général de la population et des logements de juin 2008. En l'absence de données précises pour les années antérieures à 2008, les chiffres retenus sont ceux constatés lors du recensement 2008.

\*\* Cumul des constructions réalisées - ne tient pas compte des démolitions effectuées ni des appartements en résidence hôtelière.

### 2. 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	
<b>Total</b>		<b>154</b>	

\* 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)

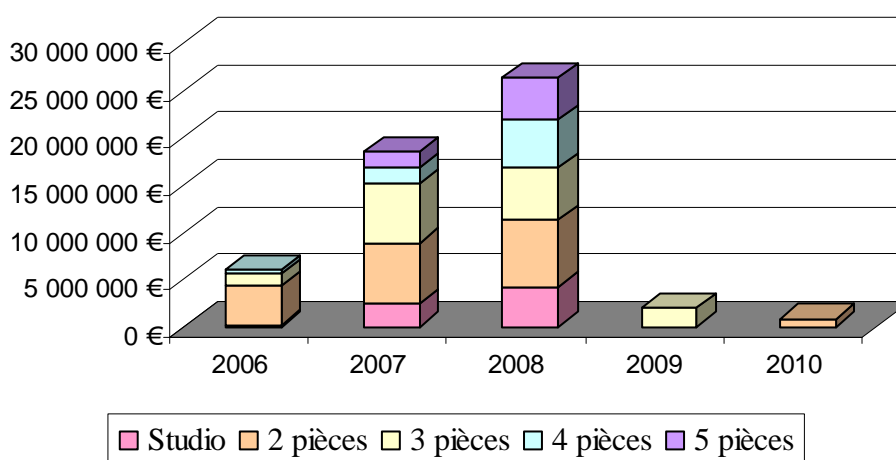
## Chapitre 3 : Le marché de l'immobilier « neuf »

Les ventes, en nombre ou en montant, sont étroitement liées au stock d'appartements disponibles. Or en 2009 et 2010, aucun nouvel immeuble n'a été commercialisé. De plus, les appartements des précédentes promotions ont quasiment tous été vendus.

### 1. Evolution de la répartition du montant des ventes

	2006	2007	2008	2009	2010	Total	%
Studio	220 250	2 421 369	4 230 633			<b>6 872 252</b>	<b>12,83%</b>
2 pièces	4 029 000	6 460 776	7 085 343		850 000	<b>18 425 118</b>	<b>34,40%</b>
3 pièces	1 404 750	6 159 661	5 434 500	2 026 655		<b>15 025 566</b>	<b>28,05%</b>
4 pièces	285 000	1 675 000	5 164 000			<b>7 124 000</b>	<b>13,30%</b>
5 pièces		1 812 500	4 300 000			<b>6 112 500</b>	<b>11,41%</b>
<b>Total</b>	<b>5 939 000</b>	<b>18 529 306</b>	<b>26 214 475</b>	<b>2 026 655</b>	<b>850 000</b>	<b>53 559 436</b>	<b>100,00%</b>

Montant des ventes par année et type d'appartement



L'augmentation du montant des ventes en 2007 et 2008 peut s'expliquer par la commercialisation de deux programmes immobiliers.

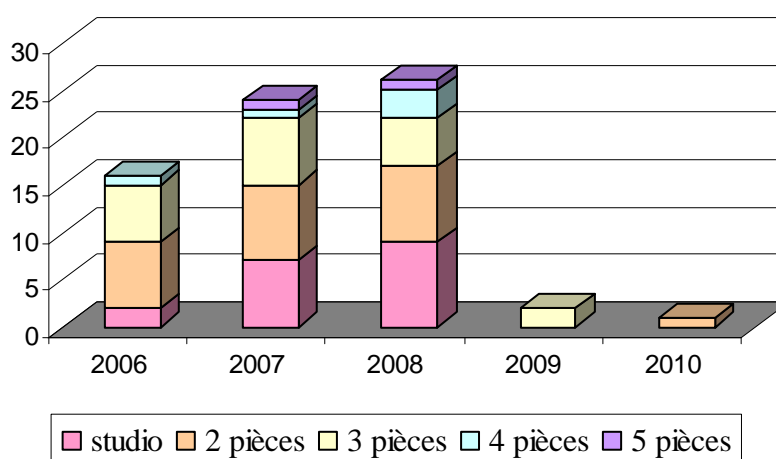
En effet, en 2007 la vente des appartements de la « Villa les Pins » représente 89% du montant global et en 2008, celle des appartements du « Téotista » 82% (ventes sur plan).

Le montant des transactions des 2 pièces représente plus de 34% du montant global.

## 2. Evolution de la répartition du nombre de ventes

	2006	2007	2008	2009	2010	Total	%
Studio	2	7	9			18	26,09%
2 pièces	7	8	8		1	24	34,78%
3 pièces	6	7	5	2		20	28,99%
4 pièces	1	1	3			5	7,25%
5 pièces		1	1			2	2,90%
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>69</b>	<b>100,00%</b>

Nombre de ventes par année et type d'appartement



En 2007, plus de 95% des ventes proviennent de la commercialisation de la « Villa les Pins ». En 2008, les ventes sur plan d'appartements du « Téotista » représentent plus de 73% du nombre global de transactions.

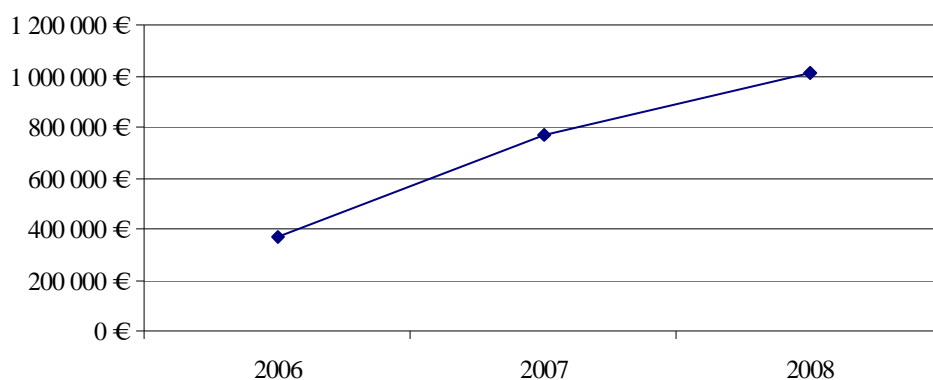
Les appartements de type 2 pièces sont les plus vendus. Ils représentent près de 35% des transactions.



### 3. Evolution du prix moyen des ventes immobilières

Année	Montant	Nombre	Prix moyen
2006	5 939 000 €	16	<b>371 188 €</b>
2007	18 529 306 €	24	<b>772 054 €</b>
2008	26 214 475 €	26	<b>1 008 249 €</b>
2009*	2 026 655 €	2	NS
2010*	850 000 €	1	NS

Evolution du prix moyen



Le prix moyen d'une transaction dans le « neuf » a quasiment triplé entre 2006 et 2008.

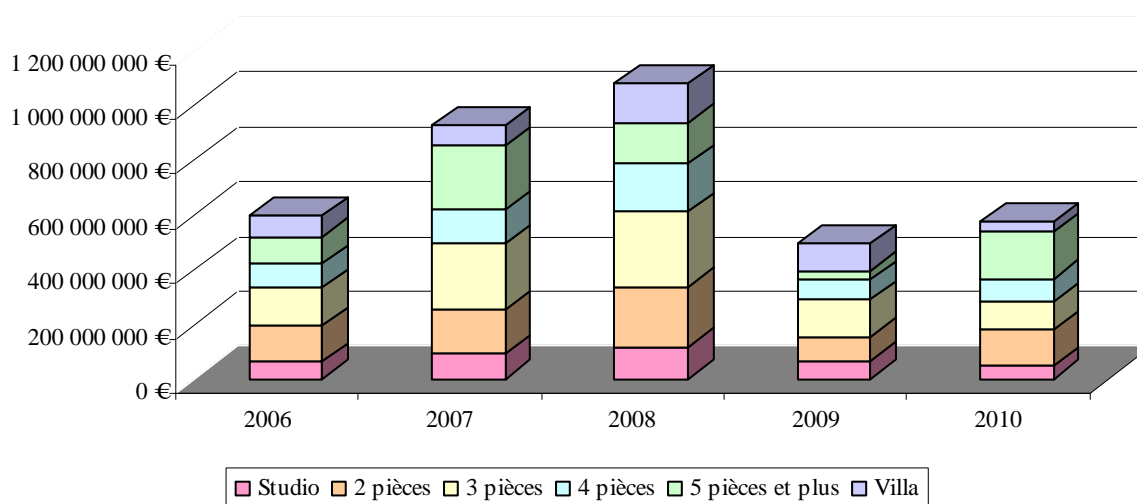
\* Données non significatives (NS) : Le faible nombre de transactions, 2 en 2009 et une seule en 2010, rend la notion de prix moyen non représentative. Cette donnée n'est donc pas calculée pour ces deux années.

## Chapitre 4 : Le marché de l'immobilier « ancien »

### 1. Evolution de la répartition du montant des reventes sur cinq ans

	2006	2007	2008	2009	2010	Total	%
Studio	65 099 772	90 739 432	119 717 615	66 486 667	48 591 000	<b>390 634 486 €</b>	<b>10,63%</b>
2 pièces	130 341 790	161 763 360	216 030 168	89 525 933	130 984 000	<b>728 645 252 €</b>	<b>19,83%</b>
3 pièces	137 345 623	242 207 908	275 302 310	135 104 846	101 883 100	<b>891 843 787 €</b>	<b>24,28%</b>
4 pièces	86 747 857	122 562 000	174 775 004	69 871 262	84 632 500	<b>538 588 622 €</b>	<b>14,66%</b>
5 pièces et plus	98 974 000	236 623 000	148 510 000	35 357 692	171 475 000	<b>690 939 692 €</b>	<b>18,81%</b>
Villa	79 392 245	71 150 000	144 100 000	99 500 000	38 755 000	<b>432 897 245 €</b>	<b>11,78%</b>
<b>Total</b>	<b>597 901 287 €</b>	<b>925 045 700 €</b>	<b>1 078 435 097 €</b>	<b>495 464 400 €</b>	<b>576 320 600 €</b>	<b>3 673 549 084 €</b>	<b>100,00%</b>

Montant des ventes par année et type d'appartement



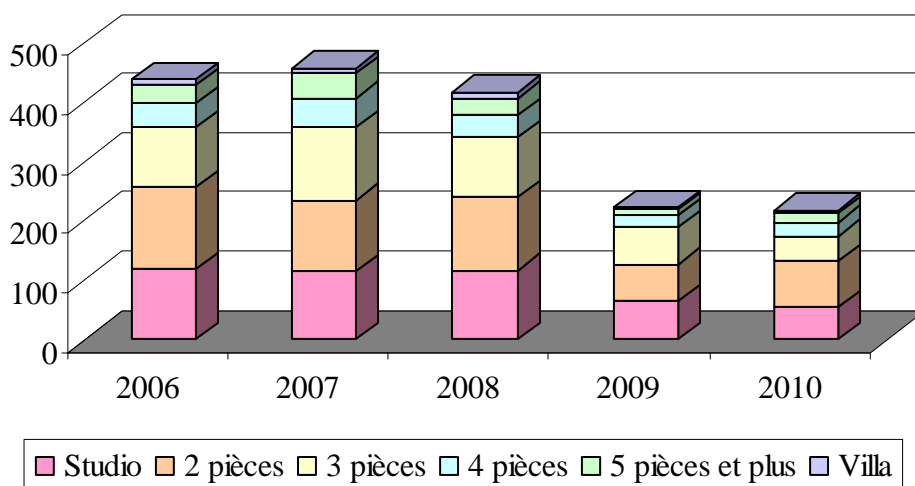
Après la forte progression du montant des reventes jusqu'en 2008, le marché a considérablement chuté en 2009. La reprise observée en fin d'année 2009 s'est confirmée en 2010 où le marché a quasiment retrouvé son niveau de 2006. Toutefois, le montant des transactions ne représentait en 2010 que la moitié de celui de 2008.

La revente d'appartements de type 2 et 3 pièces représente plus de 44% du montant des transactions.

## 2. Evolution du nombre de reventes

	2006	2007	2008	2009	2010	Total	%
Studio	119	115	117	65	55	<b>471</b>	<b>26,84%</b>
2 pièces	138	120	124	62	76	<b>520</b>	<b>29,63%</b>
3 pièces	100	124	101	62	43	<b>430</b>	<b>24,50%</b>
4 pièces	42	48	37	20	24	<b>171</b>	<b>9,74%</b>
5 pièces et plus	29	43	28	11	16	<b>127</b>	<b>7,24%</b>
Villa	11	7	10	4	4	<b>36</b>	<b>2,05%</b>
<b>Total</b>	<b>439</b>	<b>457</b>	<b>417</b>	<b>224</b>	<b>218</b>	<b>1755</b>	<b>100,00%</b>

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.

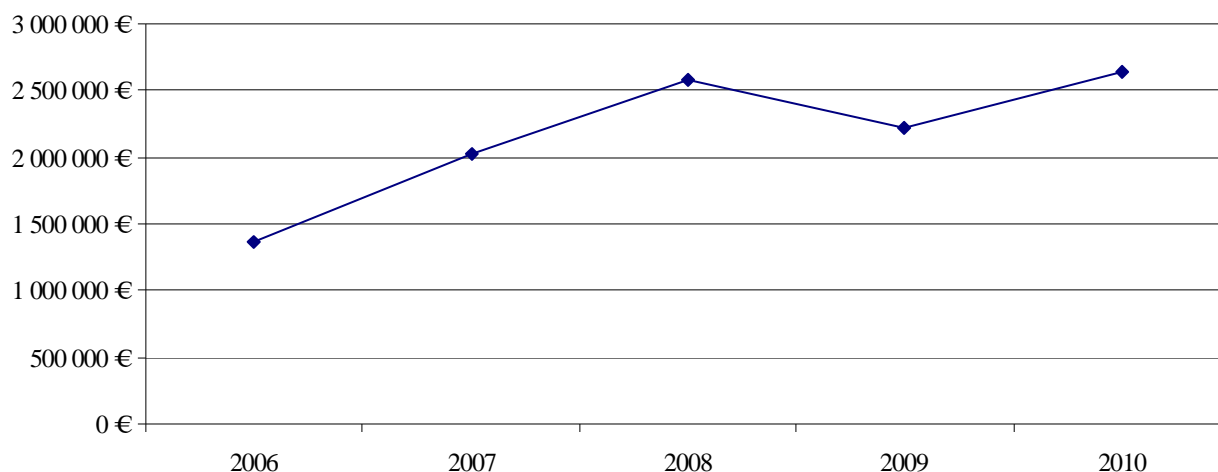
Plus de 56% des transactions portent sur des appartements de type studio ou 2 pièces. Si on inclut celui des 3 pièces, ce pourcentage passe à 81%.

Par rapport à 2007, le nombre de transactions a chuté de plus de 52%.

### 3. Evolution du prix moyen des reventes immobilières

Année	Montant	Nombres	Prix moyen
2006	597 901 287	439	<b>1 361 962</b>
2007	925 045 700	457	<b>2 024 170</b>
2008	1 078 435 097	417	<b>2 586 175</b>
2009	495 846 400	224	<b>2 213 600</b>
2010	576 320 600	218	<b>2 643 672</b>
<b>Total</b>	<b>3 535 743 859</b>	<b>1 755</b>	<b>2 014 669</b>

Prix moyen à la revente d'un appartement



Hormis la baisse de 2009, le prix moyen d'une transaction immobilière dans l'ancien est orienté fortement à la hausse (+95% en 5 ans).

En 2010, le nombre de transactions est inférieur de 50% à celui de 2006, mais le montant total des reventes est quasiment stable (-3%).

Sur 5 ans, la baisse du nombre de transactions est compensée par la hausse des prix.

#### 4. Evolution du prix au m<sup>2</sup>

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 465 transactions (sur 1 755) soit près de 27%.

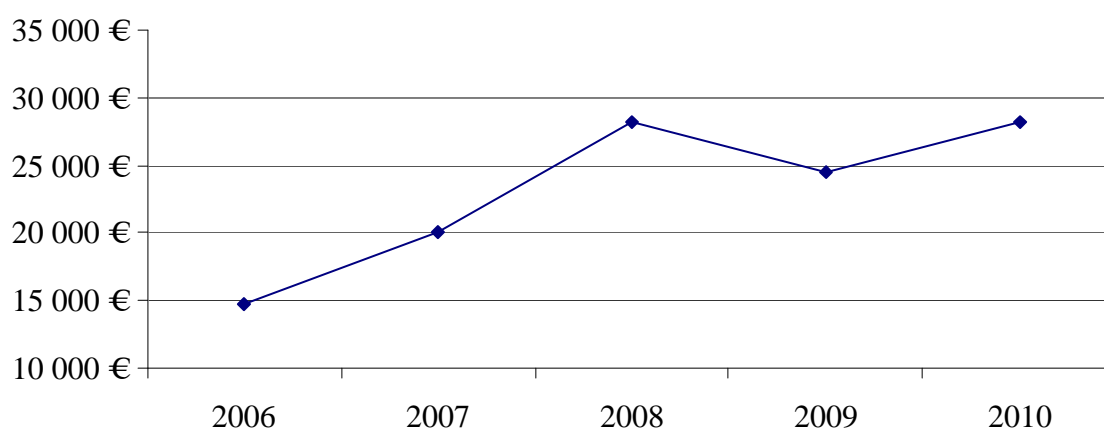
Toutefois, sur les 465 biens dont la superficie n'est pas connue, 35 sont des « villas » (immeubles vendus le plus souvent pour être démolis). Le prix de ces biens ne dépend pas de leur superficie mais de la charge foncière correspondant au coût du m<sup>2</sup> rapporté à la future superficie.

L'échantillon connu porte sur 1 290 ventes réalisées entre 2006 et 2010 pour un montant global de 2 654 763 359€ et une surface de 121 032m<sup>2</sup>.

##### 4.1. Evolution annuelle du prix au m<sup>2</sup>

	montant total	montant *	ratio	superficie totale connue	prix moyen au m <sup>2</sup> *
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 €
<b>total</b>	<b>3 673 549 084 €</b>	<b>2 654 763 359 €</b>	<b>72,27%</b>	<b>121 032</b>	<b>21 934 €</b>

\* dont la superficie est connue

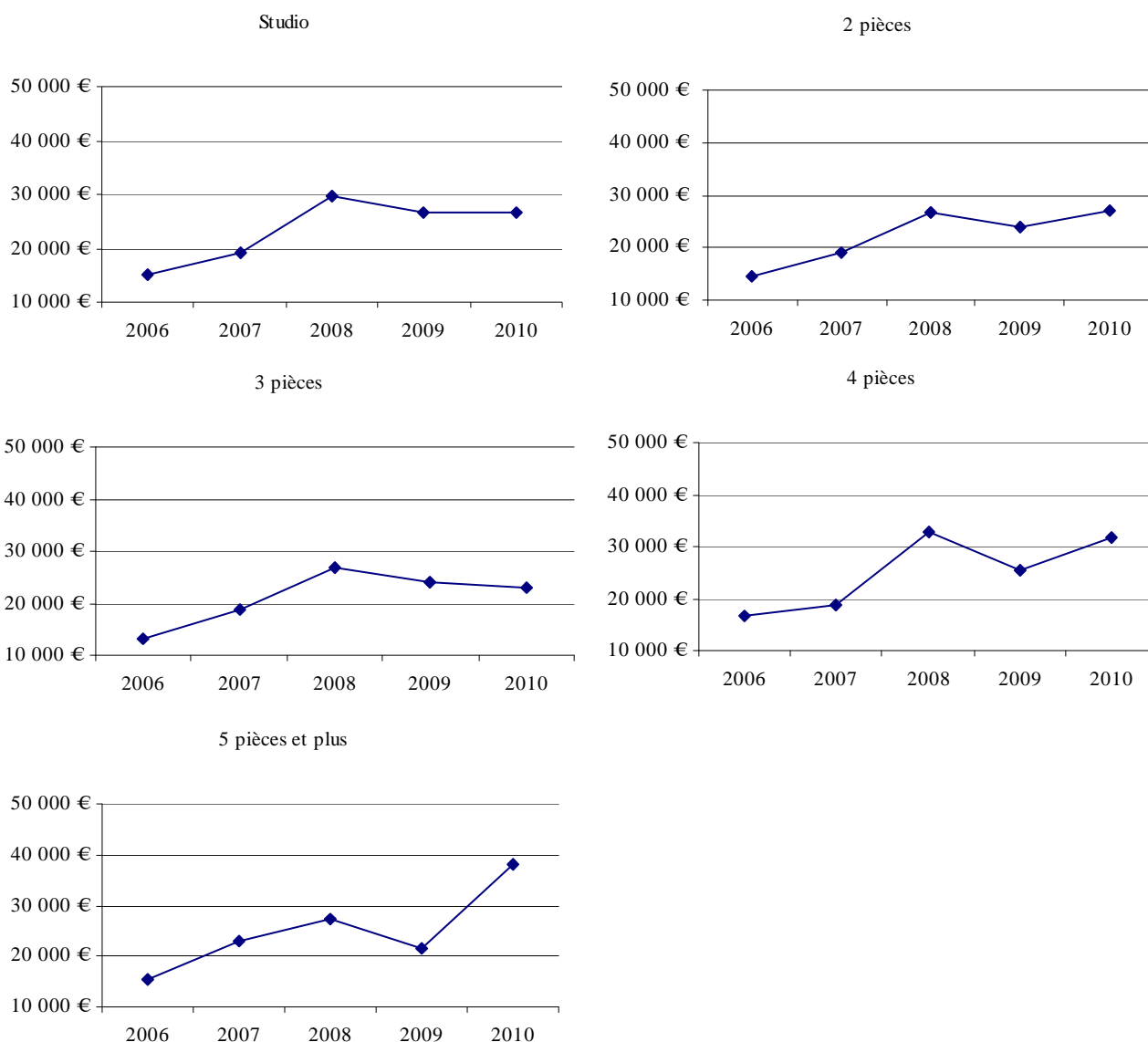


Le prix moyen au m<sup>2</sup> sur les 5 dernières années s'élève à 21 934€.

Hormis la baisse de 2009, le prix moyen du m<sup>2</sup> dans l'ancien est orienté fortement à la hausse (+91% en 5 ans).

#### 4.2. Evolution du prix au m<sup>2</sup> par type d'appartement

	2006	2007	2008	2009	2010	moyenne	%
Studio	15 157 €	19 230 €	29 614 €	26 545 €	26 645 €	<b>23 438 €</b>	<b>75,80%</b>
2 pièces	14 604 €	19 051 €	26 821 €	24 066 €	26 977 €	<b>22 304 €</b>	<b>84,73%</b>
3 pièces	13 194 €	18 743 €	26 796 €	24 186 €	22 837 €	<b>21 151 €</b>	<b>73,09%</b>
4 pièces	16 579 €	18 826 €	32 950 €	25 563 €	31 627 €	<b>25 109 €</b>	<b>90,77%</b>
5 pièces et plus	15 522 €	23 142 €	27 236 €	21 639 €	38 26 €	<b>25 153 €</b>	<b>146,27%</b>



En 5 ans, les prix moyens au m<sup>2</sup> ont progressé de 73% à 91% selon le type d'appartement (du studio au 4 pièces). Celui d'un appartement de 5 pièces et plus a augmenté de plus de 146%. 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.

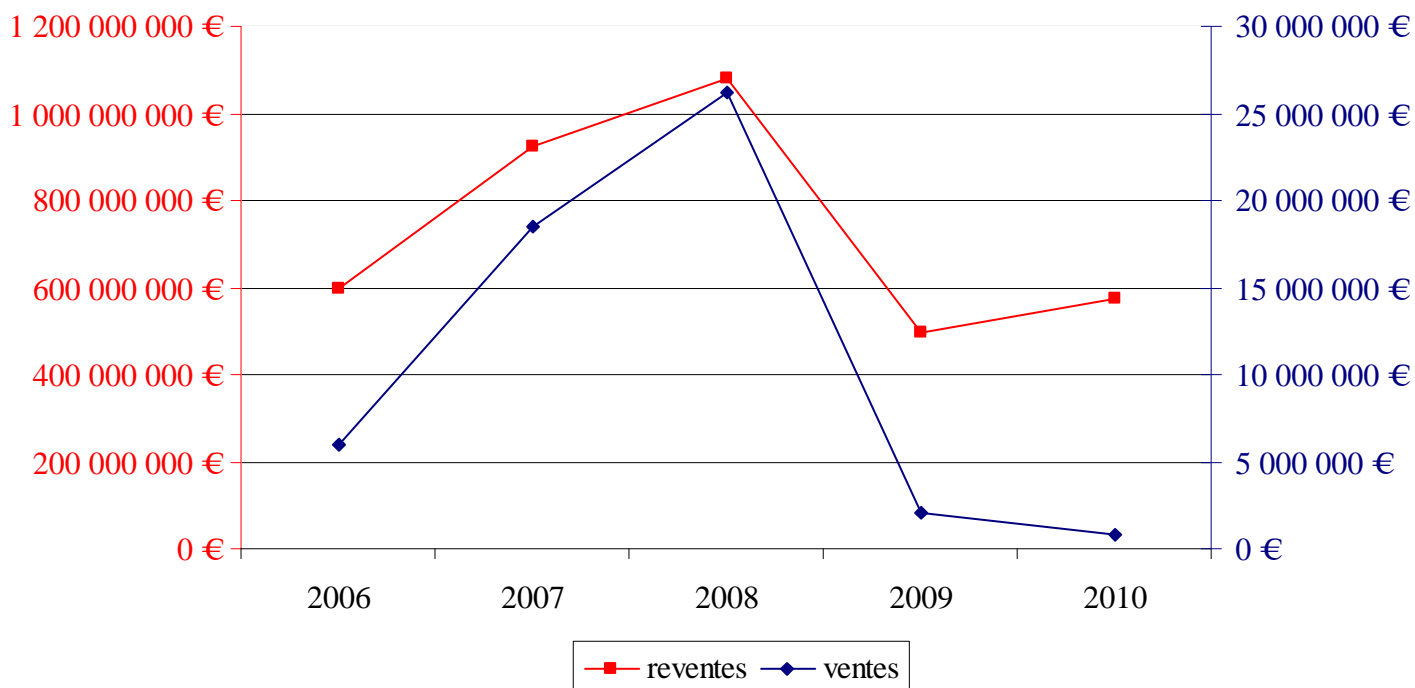
## Chapitre 5 : Etude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers

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 €	2 026 653 €	850 000 €	<b>53 559 436 €</b>
reventes	597 901 287 €	925 045 700 €	1 078 435 097 €	498 464 400 €	576 320 600 €	<b>3 535 743 859 €</b>

Evolution comparée du montant global des ventes et des reventes

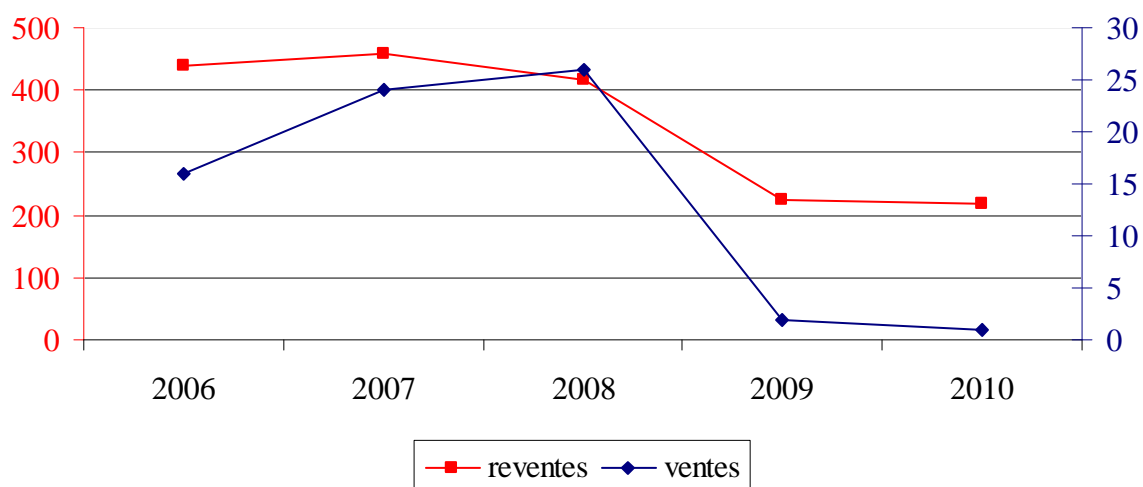


Le marché immobilier dans l'ancien comme dans le neuf, évolue selon les mêmes tendances. Toutefois, le neuf semble plus volatile et poursuit sa baisse en 2010 tandis que l'ancien se redresse.

## 2. Evolution comparée du nombre de transactions

	2006	2007	2008	2009	2010	Total
ventes	16	24	26	2	1	<b>69</b>
reventes	439	457	417	224	218	<b>1755</b>

Evolution comparée du nombre de ventes et de reventes



Hormis 2008, les marchés du neuf et de l'ancien évoluent selon les mêmes tendances.

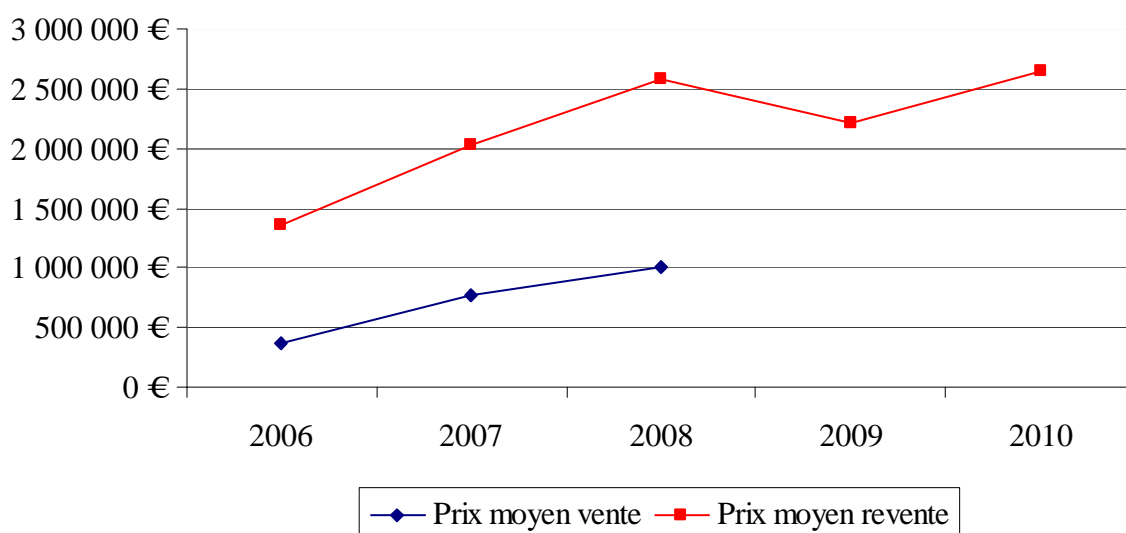


### 3. Evolution comparée du prix moyen d'une transaction

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 €

\* 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 6 : 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

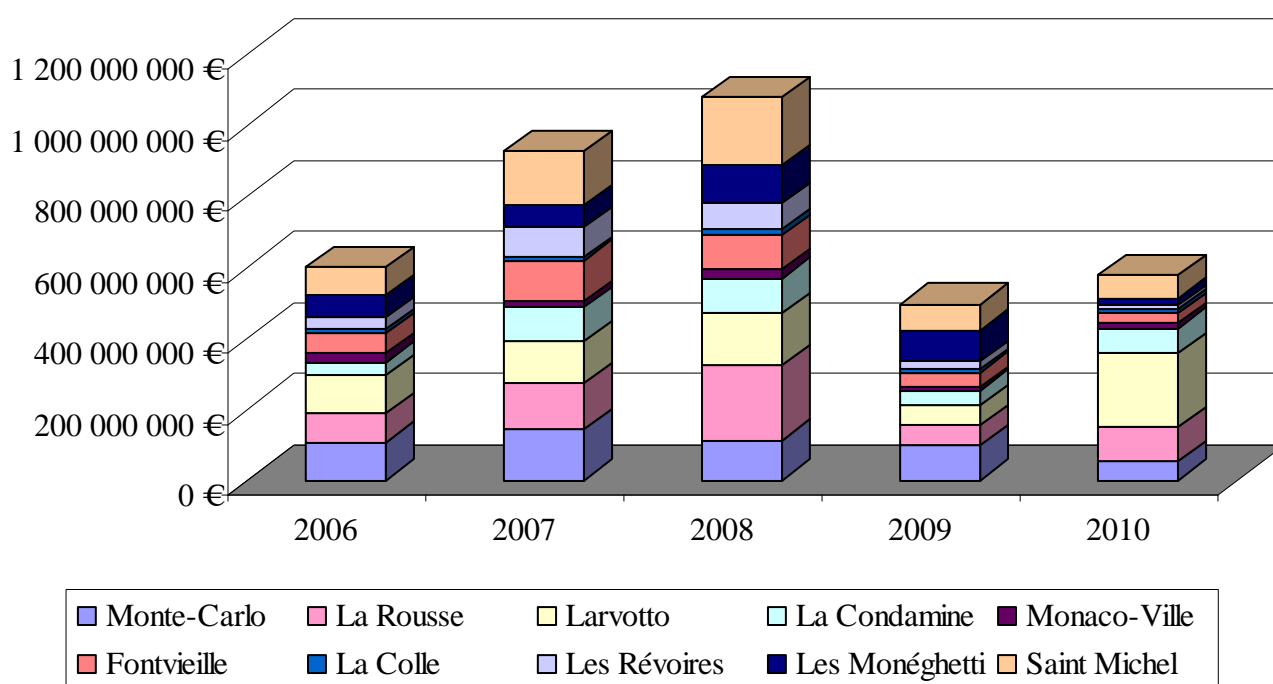
La superficie du territoire de la Principauté s'est accrue de 2000 à 2008, passant de 197,4 hectares à 202,3 hectares (cf plan en annexe).

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.

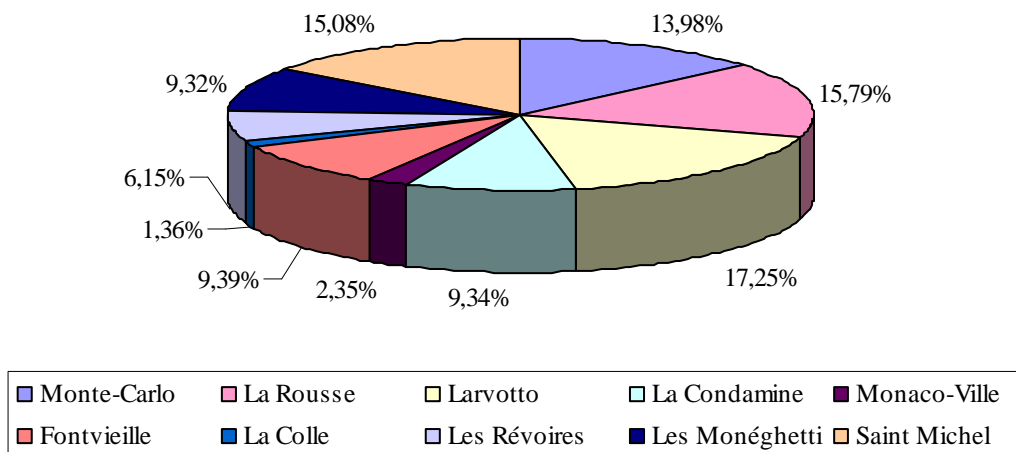
## 1. Evolution de la répartition géographique du montant des reventes

Secteurs	2006	2007	2008	2009	2010	Total	%
Monte-Carlo	107 470 000	142 483 000	112 778 520	98 220 000	52 675 000	<b>513 626 520</b>	<b>14,53%</b>
La Rousse	82 587 500	130 548 700	212 945 567	58 635 000	95 284 000	<b>580 000 767</b>	<b>16,40%</b>
Larvotto	106 379 500	116 900 000	145 942 790	53 511 000	210 932 500	<b>633 665 790</b>	<b>17,92%</b>
La Condamine	36 393 245	97 022 000	97 941 000	42 943 600	68 712 100	<b>343 011 945</b>	<b>9,70%</b>
Monaco-Ville	25 181 000	17 315 000	23 079 230	7 590 000	13 070 000	<b>86 235 230</b>	<b>2,44%</b>
Fontvieille	56 471 418	116 030 000	98 231 000	42 745 000	31 304 000	<b>344 781 418</b>	<b>9,75%</b>
La Colle	11 211 500	8 187 000	15 055 000	7 600 000	7 783 000	<b>49 836 500</b>	<b>1,41%</b>
Les Révoires	31 665 000	85 640 000	74 920 000	22 140 300	11 633 333	<b>225 998 633</b>	<b>6,39%</b>
Les Monégheht	64 388 451	59 020 000	108 187 900	89 754 500	21 116 667	<b>342 467 518</b>	<b>9,69%</b>
Saint Michel	76 153 673	151 900 000	189 354 090	72 707 000	63 810 000	<b>553 924 763</b>	<b>15,67%</b>
<b>Total</b>	<b>597 901 287</b>	<b>925 045 700</b>	<b>1 078 435 097</b>	<b>495 846 400</b>	<b>576 320 600</b>	<b>3 535 743 859</b>	<b>100%</b>



En 2010, plus de 36% du montant des ventes concernent des appartements situés dans le secteur Larvotto – Bas Moulins. Il est à noter que plus de 71% du montant des reventes réalisées dans ce quartier sont issus de la transformation de l'hôtel Mirabeau en appartements.

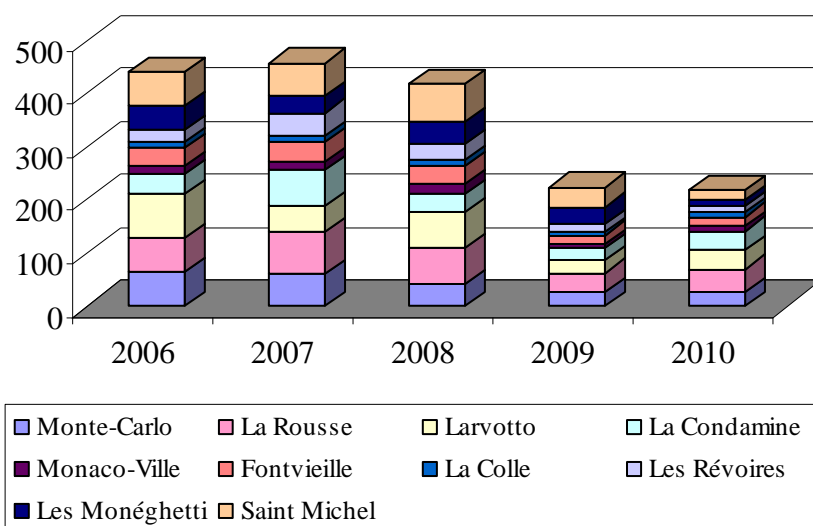
Répartition du montant global des reventes  
par secteur géographique cumulées sur 5 ans



Le quartier Monte-Carlo, qui comprend les secteurs Monte-Carlo - Spélugues, La Rousse – Saint Roman, Larvotto – Bas Moulins et Saint Michel représente, en moyenne sur 5 ans, près de 65% du montant des transactions immobilières dans l’ancien.

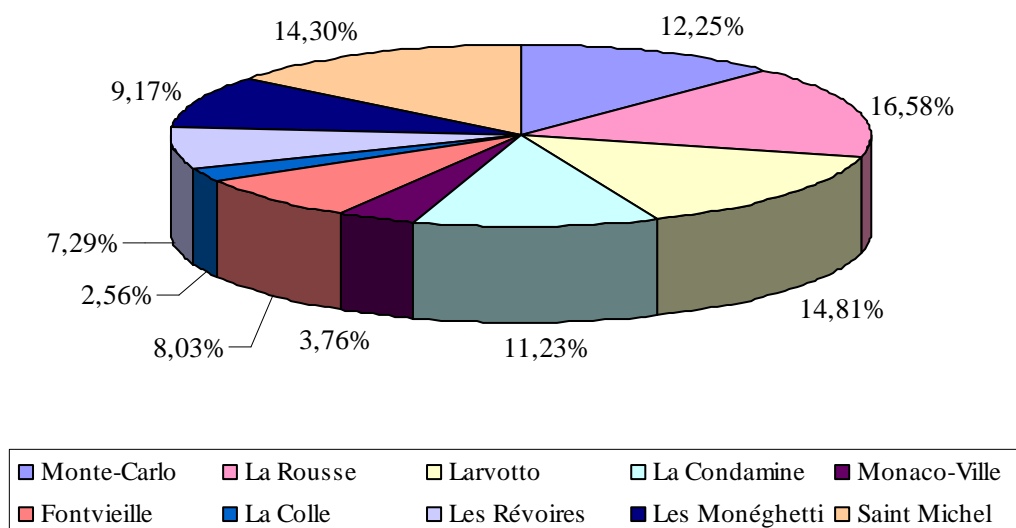
## 2. Evolution de la répartition géographique du nombre de reventes

Secteurs	2006	2007	2008	2009	2010	Total	%
Monte-Carlo	63	61	40	26	25	<b>215</b>	<b>12,25%</b>
La Rousse	66	77	68	36	44	<b>291</b>	<b>16,58%</b>
Larvotto	81	51	68	24	36	<b>260</b>	<b>14,81%</b>
La Condamine	37	66	34	24	36	<b>197</b>	<b>11,23%</b>
Monaco-Ville	17	15	19	6	9	<b>66</b>	<b>3,76%</b>
Fontvieille	33	39	35	17	17	<b>141</b>	<b>8,03%</b>
La Colle	10	10	10	5	10	<b>45</b>	<b>2,56%</b>
Les Révoires	24	44	31	17	12	<b>128</b>	<b>7,29%</b>
Les Monéggetti	46	33	42	31	9	<b>161</b>	<b>9,17%</b>
Saint Michel	62	61	70	38	20	<b>251</b>	<b>14,30%</b>
<b>Total</b>	<b>439</b>	<b>457</b>	<b>417</b>	<b>224</b>	<b>218</b>	<b>1755</b>	<b>100,00%</b>



Entre 2006 et 2010, seuls les secteurs de la Rousse, la Condamine, et la Colle ont connu une augmentation relative du nombre de reventes.

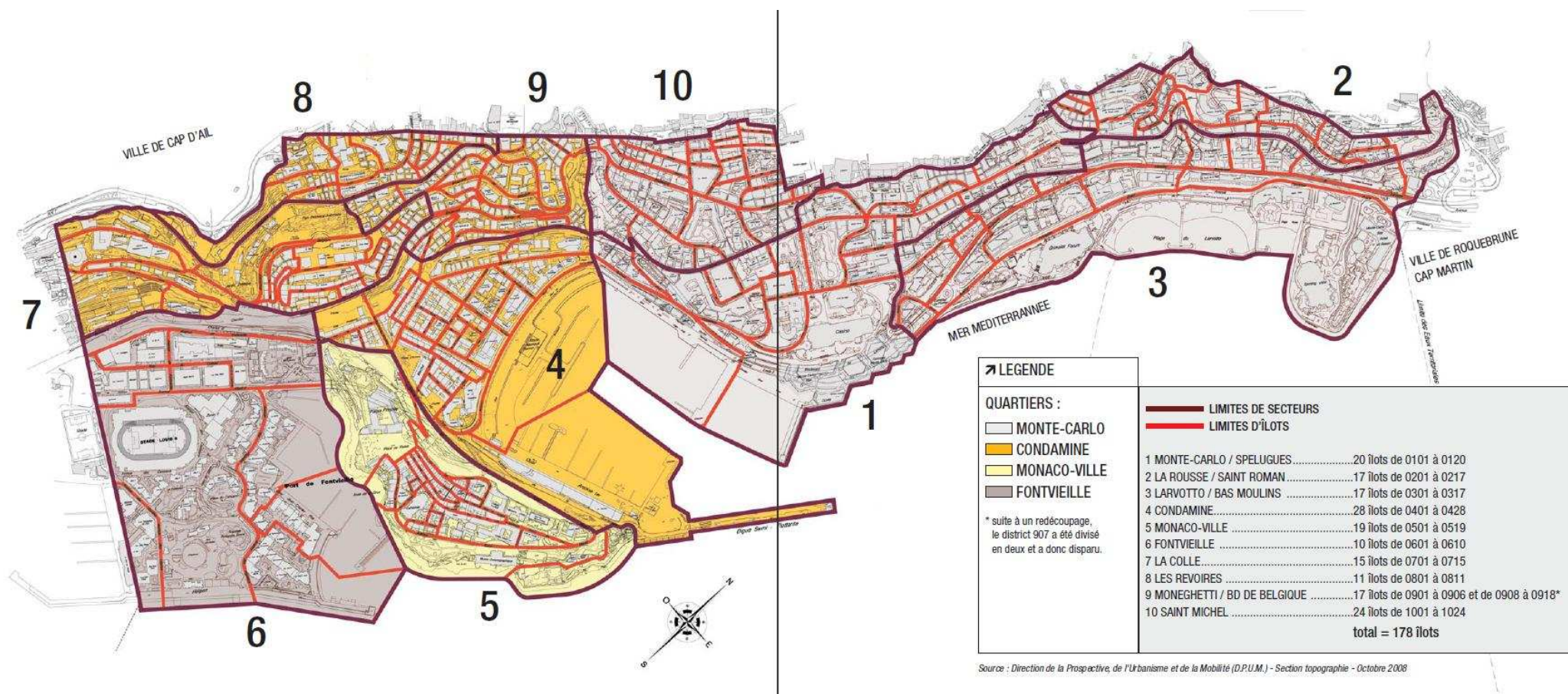
Répartition du nombre global des ventes  
par secteur géographique cumulées sur 5 ans



Près de 58% des reventes se situent dans le quartier Monte-Carlo qui comprend les secteurs Monte-Carlo - Spélugues, La Rousse – Saint Roman, Larvotto – Bas Moulins et Saint Michel.

C'est dans le secteur La Rousse – Saint Roman que l'on observe le plus de transactions avec une moyenne sur 5 ans de près de 17% et de plus de 20% en 2010.

## 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