



Logement des Monégasques

Étude des besoins futurs à horizon 2040

Sommaire

Préambule	4
1. Situation actuelle	5
1.1. Population.....	5
1.2. Parc domanial	6
1.3. Commissions d’attribution	7
2. Hypothèses de projection du besoin en logements	8
2.1. Évolution estimée à horizon 2040	8
2.2. Taille des ménages monégasques	9
2.3. Le parc domanial occupé par des non Monégasques	9
2.4. Part des Monégasques résidant dans les domaines	9
2.5. Stock de gestion	9
2.6. Livraisons prévues.....	10
3. Estimation du besoin à horizon 2040	11
3.1. Nombre de logements nécessaires	11
3.2. Typologie des appartements nécessaires	12
3.3. Opérations envisagées par le PNLN	13
Annexes	14

Préambule

Cette étude a pour but de fournir des éléments chiffrés permettant d'appréhender la question du logement domanial et d'estimer le besoin à venir en fonction de l'évolution de la population de nationalité monégasque et de la capacité du parc (actuel, programmé et envisagé). Elle a été réalisée dans la continuité de celles effectuées en 2012 et 2017 sur demande du Gouvernement.

Pour effectuer cette analyse, l'IMSEE a récolté des données statistiques auprès de l'Administration des Domaines, de la Direction de l'Habitat, de la Direction de la Prospective de l'Urbanisme et de la Mobilité et des Services de la Mairie. Des données issues du recensement de la population effectué en 2016 ont également été utilisées.

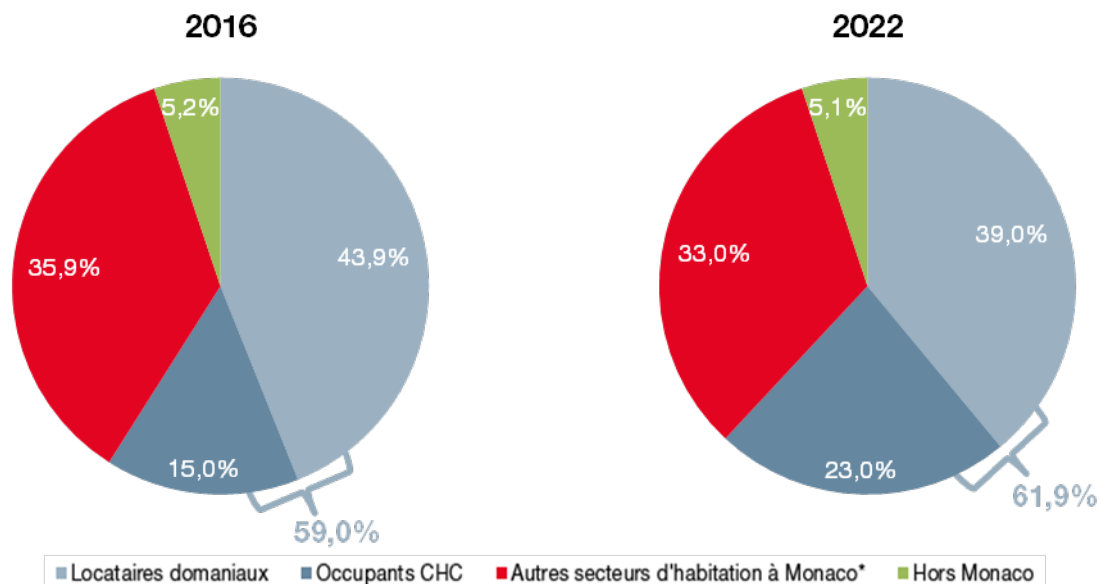
1. Situation actuelle

1.1. Population

Au 31 décembre 2022, la Principauté compte 9 686 Monégasques : 5 263 femmes et 4 423 hommes.

Depuis 2016, la part de Monégasques vivant dans les domaines a légèrement progressé, passant de 59,0 % à 61,9 %. Parmi eux, la part d'occupants en Contrat Habitation Capitalisation (CHC) a augmenté de façon plus marquée (de 15 % à 23 %).

Figure 1 : Répartition des Monégasques selon le secteur d'habitation simplifié en 2016 et 2022



*Autres secteurs d'habitation à Monaco : privé (libre ou sous loi) sous tout statut d'occupation (propriétaires occupants, locataires, ...), communauté.
Note : La répartition des Monégasques selon le secteur d'habitation a été estimée à partir des données administratives concernant la population monégasque et le parc domanial.

Sources : Mairie, Administration des Domaines, IMSEE

1.2. Parc domanial

Le parc domanial étudié concerne l'ensemble des logements propriété de l'État situés sur le territoire monégasque.

Composé principalement de 2 pièces (35,0 %), de 3 pièces (36,0 %) et de 4 pièces (21,5 %), il compte 3 826 logements au 31 décembre 2022.

Les occupants monégasques¹, locataires et titulaires d'un Contrat Habitation Capitalisation (CHC), représentent plus de 80 % du parc domanial. Les personnes non monégasques en occupent 12,7 % et les 6,2 % restants sont des logements provisoirement inoccupés.

Parmi les 3 104 occupants monégasques, 102 résident dans des appartements sous loi² (soit 3,3 %) dont 72 dans le secteur protégé³.

Tableau 1 : État du parc domanial au 31/12/2022

Situation au 31/12/2022	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total	Part
Occupant monégasque	43	1 067	1 113	749	132	3 104	81,1%
<i>dont CHC</i>	7	280	452	362	50	1 151	30,1%
Occupant non monégasque	55	163	188	59	21	486	12,7%
Appartement vide	24	109	76	14	13	236	6,2%
Total	122	1 339	1 377	822	166	3 826	100%

Note : Compte tenu de la livraison de la tour Elsa à partir de décembre 2022 et se poursuivant début 2023, l'état du parc au 31/12/2022 a été corrigé des emménagements prévus dans cet immeuble.

Sources : Administration des Domaines, IMSEE

Les appartements inoccupés sont destinés à être proposés lors de prochaines Commissions d'attribution. Ils sont composés de logements récemment libérés (souvent en cours de rénovation) et d'appartements refusés à la précédente Commission.

Ce stock d'appartements vides est généré principalement par l'évolution du parcours locatif des ménages au cours de leur vie. Il permet de satisfaire en partie le « besoin frictionnel » et est un outil de gestion du parc domanial.

¹ Nationalité du titulaire du bail ou du CHC.

² Appartements situés dans des immeubles « anciens » construits avant le 1er septembre 1947 et soumis à une réglementation destinée à protéger les droits des locataires.

³ Le secteur protégé concerne les appartements sous loi 1.235.

1.3. Commissions d'attribution

Entre avril 2017 et janvier 2023, 8 Commissions d'attribution se sont tenues, soit plus d'une par an. Au total, elles ont proposé 1 185 appartements, neufs ou de récupération (c'est-à-dire des appartements libérés et réattribués).

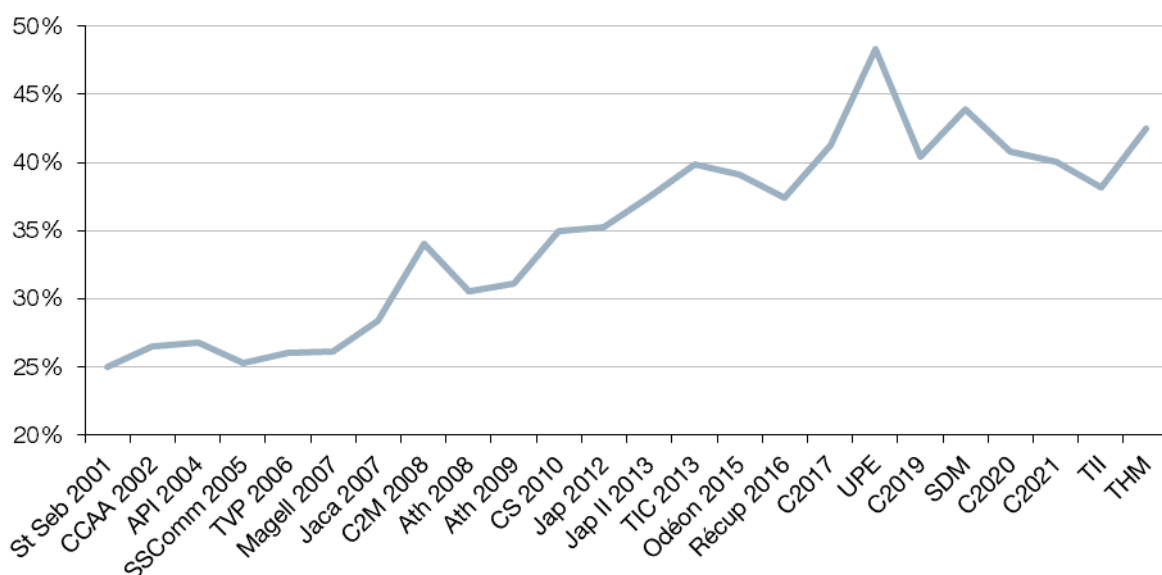
Tableau 2 : Nombre de logements proposés selon la Commission d'attribution

Date	Code	Commission d'attribution	Nombre de logements
Avril 2017	C2017	Logements de récupération (Commission 2017 – C2017)	80
Janvier 2018	UPE	Engelin et U Pavayùn	180
Janvier 2019	C2019	Logements de récupération (Commission 2019 – C2019)	94
Octobre 2019	SDM	Soleil du Midi	105
Novembre 2020	C2020	Picapeira (Commission 2020 – C2020)	116
Octobre 2021	C2021	Logements de restitution (Commission 2021 – C2021)	94
Juin 2022	TII	Tour ELSA (TII)	212
Janvier 2023	THM	Tour RESEDA (TII bis - Palais Honoria - Surélévation Mèlèzes)	304

Sources : Direction de l'Habitat, IMSEE

La part des demandeurs déjà logés dans les domaines, qui était d'environ 25 % pour la commission de la Résidence Saint-Sébastien en 2001 a considérablement augmenté au fil des années pour se stabiliser à 40 % en moyenne depuis 2013. Cette progression est une conséquence directe de l'évolution de la part de Monégasques résidant dans les domaines depuis plus de 20 ans.

Figure 2 : Part des demandeurs déjà logés dans les domaines selon la Commission d'attribution



Sources : Direction de l'Habitat, IMSEE

2. Hypothèses de projection du besoin en logements

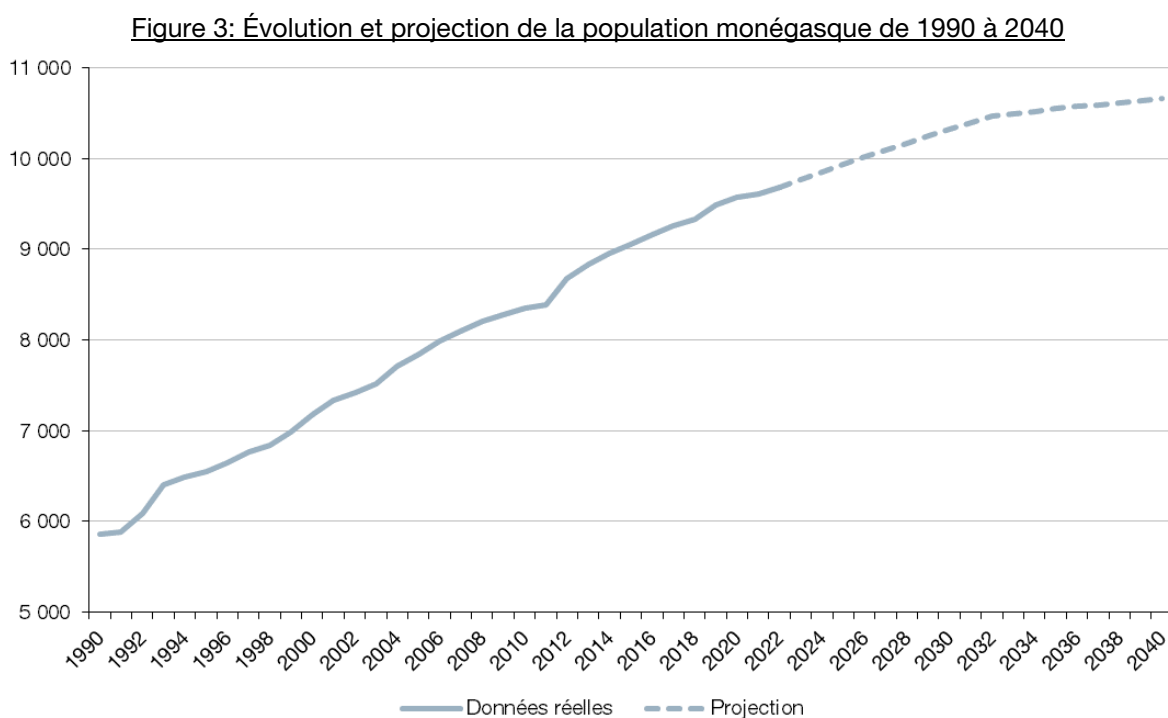
2.1. Évolution estimée à horizon 2040

La projection de la population est réalisée selon la méthode des composantes⁴ qui consiste à projeter la population âge par âge et année par année, en ajoutant les naissances, les naturalisations par Ordonnance Souveraine, les acquisitions de la nationalité par mariage et en retranchant les décès.

Le point de départ de la projection est la population par sexe et par âge donnée au 31 décembre 2022 par le Service de l'État Civil - Nationalité de la Mairie, soit 9 686 Monégasques.

Des hypothèses ont donc été faites sur la natalité, la mortalité, la nuptialité, la divortialité ainsi que sur les acquisitions de la nationalité par mariage et les naturalisations par Ordonnance Souveraine pour simuler un scénario dit « central ».

Ainsi, la population à horizon 2040 est estimée à **10 660 Monégasques**, soit près de 1 000 personnes supplémentaires en 18 ans⁵.



Sources : Mairie, IMSEE

⁴ Méthodologie disponible en Annexe 1

⁵ Le détail des résultats est présenté en Annexe 2.

2.2. Taille des ménages monégasques

La taille des ménages monégasques constitue un élément central dans la projection des besoins en logements domaniaux. Elle était de 1,94 Monégasque par ménage au Recensement 2008 et de 1,93 au Recensement 2016. L'hypothèse retenue à horizon 2040 est de considérer que cet indicateur restera stable à 1,93.

2.3. Le parc domanial occupé par des non Monégasques

Ces appartements sont occupés en majorité par des Français. Ils concernent essentiellement des logements sous loi 1.235, des relogements à la suite de démolitions et des logements de fonction.

Le parc domanial occupé par des non Monégasques représente 486 logements au 31 décembre 2022. Il concerne pour 33,5 % des deux pièces et 38,7 % des trois pièces.

À titre de comparaison, ce nombre était de 450 en mars 2017. Ainsi, l'hypothèse retenue à horizon 2040 est que ce nombre reste stable (486).

2.4. Part des Monégasques résidant dans les domaines

La part de la population monégasque logeant dans des appartements domaniaux fait l'objet de deux hypothèses matérialisant une borne inférieure et une borne supérieure.

Au 31 décembre 2022, elle est de 61,9 %. En ajoutant les demandes des Monégasques ne résidant actuellement pas dans les domaines lors de la dernière commission (THM en janvier 2023), cette part atteindrait 67,1 %.

Ainsi, comme pour la précédente étude logement, la borne inférieure retenue correspond à 65 % de la population monégasque logée dans les domaines.

La borne supérieure a été fixée à 80 %, en considérant que la part des Monégasques résidant à l'étranger resterait fixe (5,1 %) et que celle logée en Principauté hors secteur domanial diminuerait de plus de moitié, passant de 33 % à moins de 15 %.

2.5. Stock de gestion

La nécessaire gestion du parcours locatif des foyers dans les domaines implique la présence d'un stock de gestion du parc d'appartements pour couvrir le besoin frictionnel.

Parmi l'étude de cas étrangers, [celui de l'AUCAME](#) (Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole) en 2014, semble résumer les constats généralement admis : « *D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7 %, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Supérieur à 7 %, le taux de vacance peut signifier, entre autres, une surabondance de l'offre vis-à-vis de la demande. En deçà de 6 %, il reflète une forte tension sur les marchés du logement : faiblesse de l'offre au regard de la demande* ».

À Monaco, le taux de logements inoccupés dans le parc domanial varie entre 4,0 % et 7,2 % sur la période 2017-2022. Il est de 6,2 % en 2022.

L'hypothèse retenue pour le stock de gestion est de 7 %.

2.6. Livraisons prévues

Le parc domanial monégasque est en constante évolution : 7 opérations ont été entérinées pour livrer 715 logements domaniaux d'ici fin 2027 dont près de 300 appartements de 2 pièces (soit 40,8 %). De plus, d'autres projets sont en attente d'autorisation.

Tableau 3 : Livraisons de logements domaniaux programmées

	Date de livraison	Nombre de logements	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Parc domanial à fin 2022		3 826	122	1 339	1 377	822	166
Palais Honoria	T2 2023	84	0	30	26	26	2
Surélévation des Mélézes	T4 2023	14	0	14	0	0	0
Tour Réséda (Testimonio II)	T1 2024	197	0	104	30	59	4
Carmelha	T2 2024	25	0	14	4	7	0
Grand IDA	2024	163	1	57	77	27	1
Larvotto Supérieur	2026	35	0	25	7	3	0
Bel Air	2027	197	0	48	81	61	7
Parc domanial à fin 2027		4 541	123	1 631	1 602	1 005	180

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

3. Estimation du besoin à horizon 2040

3.1. Nombre de logements nécessaires

Les hypothèses retenues étant :

- Estimation de la population monégasque en 2040 : 10 660 nationaux ;
- Taille des ménages monégasques : 1,93 Monégasques par ménage ;
- Nombre de logements occupés par des non Monégasques : 486 appartements ;
- Taille du stock de gestion : 7 %.

Le nombre d'appartements domaniaux nécessaires d'ici 2040 serait compris entre 4 377 et 5 266 pour loger entre 65 % et 80 % de la population monégasque. Cela représenterait un besoin en constructions compris entre 551 et 1 440 logements.

Tableau 4 : Évolution du besoin en constructions de logements domaniaux

	65% des Monégasques logés		70% des Monégasques logés		75% des Monégasques logés		80% des Monégasques logés	
	Logements nécessaires	Besoin en constructions	Logements nécessaires	Besoin en constructions	Logements nécessaires	Besoin en constructions	Logements nécessaires	Besoin en constructions
2022	4 025	199	4 294	468	4 564	738	4 833	1 007
2025	4 116	290	4 392	566	4 669	843	4 945	1 119
2030	4 256	430	4 543	717	4 830	1 004	5 117	1 291
2035	4 337	511	4 630	804	4 924	1 098	5 217	1 391
2040	4 377	551	4 673	847	4 970	1 144	5 266	1 440

Source : IMSEE

Selon la part de Monégasques résidant dans les domaines, le nombre annuel de logements supplémentaires nécessaires se situerait entre 31 et 80 de 2023 à 2040.

En tenant compte des livraisons prévues, ce nombre deviendrait inférieur à 56 appartements par an à partir de 2028. En effet, 715 logements sont programmés d'ici 2027, soit une moyenne de 143 par an de 2023 à 2027.

Tableau 5 : Nombre annuel de logements nécessaires à horizon 2040

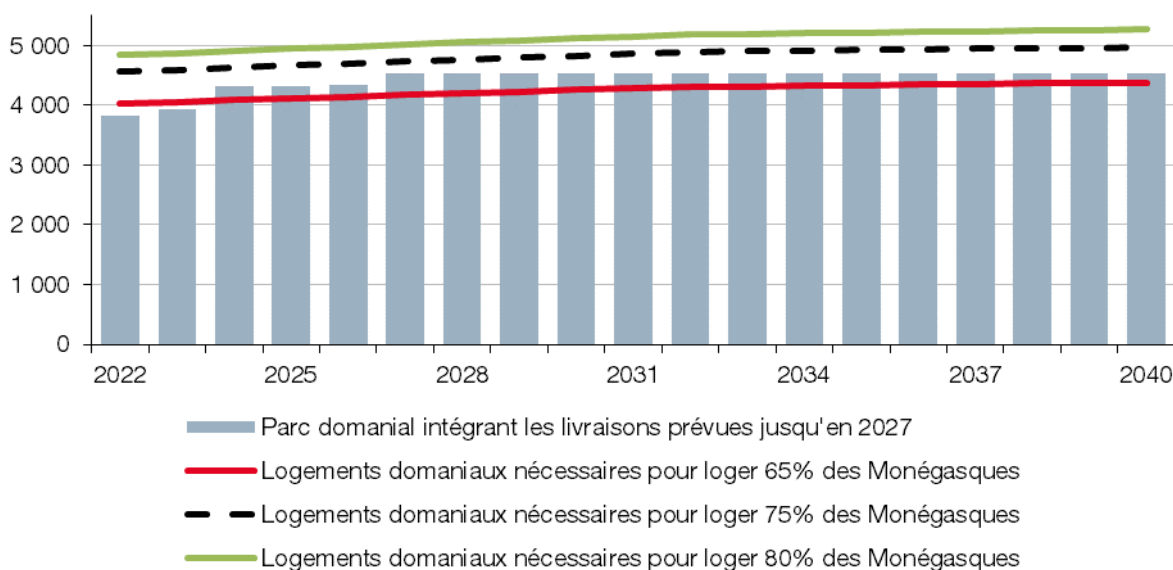
	Taille du parc	Part de Monégasques résidant dans les domaines			
		65%	70%	75%	80%
Nb annuel de logements nécessaires	3 826	31	47	64	80
Nb annuel de logements nécessaires à partir de 2028	4 541	0	10	33	56

Note : Dans le cas d'un nombre annuel de logements nécessaires négatif, le besoin en constructions a été fixé à zéro.

Source : IMSEE

À horizon 2040, le parc programmé de 4 541 appartements satisferait les besoins en logements domaniaux de 68 % des Monégasques.

Figure 4 : Évolution du parc domanial et du besoin en logements

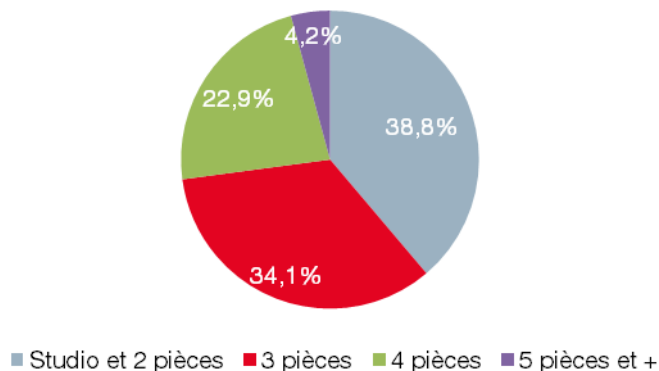


Source : IMSEE

3.2. Typologie des appartements nécessaires

La commission THM qui a eu lieu en janvier 2023 permet d'identifier les besoins de changement de typologie d'appartement des foyers déjà logés dans les domaines ainsi que les demandes de Monégasques résidant hors domaines. Ainsi, le parc théorique idéal 2022 est constitué du parc au 31 décembre 2022 ajusté en fonction de la commission THM et du stock de gestion de 7 %. La répartition du besoin par typologie est ainsi estimée, toutes choses égales par ailleurs, à partir de ce parc théorique idéal.

Figure 5: Répartition du parc théorique idéal par typologie



Source : IMSEE

Le nombre de logements domaniaux nécessaires par typologie est ensuite estimé en appliquant cette répartition théorique au besoin en constructions (voir Tableau 4).

Tableau 6 : Estimation du nombre de logements domaniaux nécessaires par typologie à horizon 2040

	Part de Monégasques résidant dans les domaines				Parc 2022
	65%	70%	75%	80%	
Studio et 2 pièces	1 698	1 814	1 929	2 044	1 461
3 pièces	1 492	1 593	1 694	1 795	1 377
4 pièces	1 002	1 069	1 137	1 205	822
5 pièces et +	185	198	210	223	166
Total	4 377	4 673	4 970	5 266	3 826

Source : IMSEE

Enfin, le besoin en constructions domaniales par typologie à horizon 2040 est obtenu par différence entre cette estimation et le parc 2022.

Tableau 7 : Besoin en constructions domaniales par typologie à horizon 2040

	Livraisons prévues jusqu'en 2027	Part de Monégasques résidant dans les domaines			
		65%	70%	75%	80%
Studio et 2 pièces	293	237	353	468	583
3 pièces	225	115	216	317	418
4 pièces	183	180	247	315	383
5 pièces et +	14	19	32	44	57
Total	715	551	847	1 144	1 440

Note de lecture : Dans l'hypothèse où 75 % des Monégasques logeraient dans les domaines, le nombre de studios ou 2 pièces à construire en plus des opérations déjà prévues serait de : 468-293 = 175 appartements à horizon 2040.

Source : IMSEE

3.3. Opérations envisagées par le PNLM

Le Plan National pour le Logement des Monégasques (PNLM), lancé en 2019 par S.A.S le Prince Albert II, permet d'envisager 612 appartements supplémentaires⁶, au-delà des 715 livraisons déjà prévues (voir partie 2.6). Ces opérations représenteraient un nombre moyen de 47 appartements par an entre 2028 et 2040.

Tableau 8 : Opérations domaniales envisagées par le PNLM

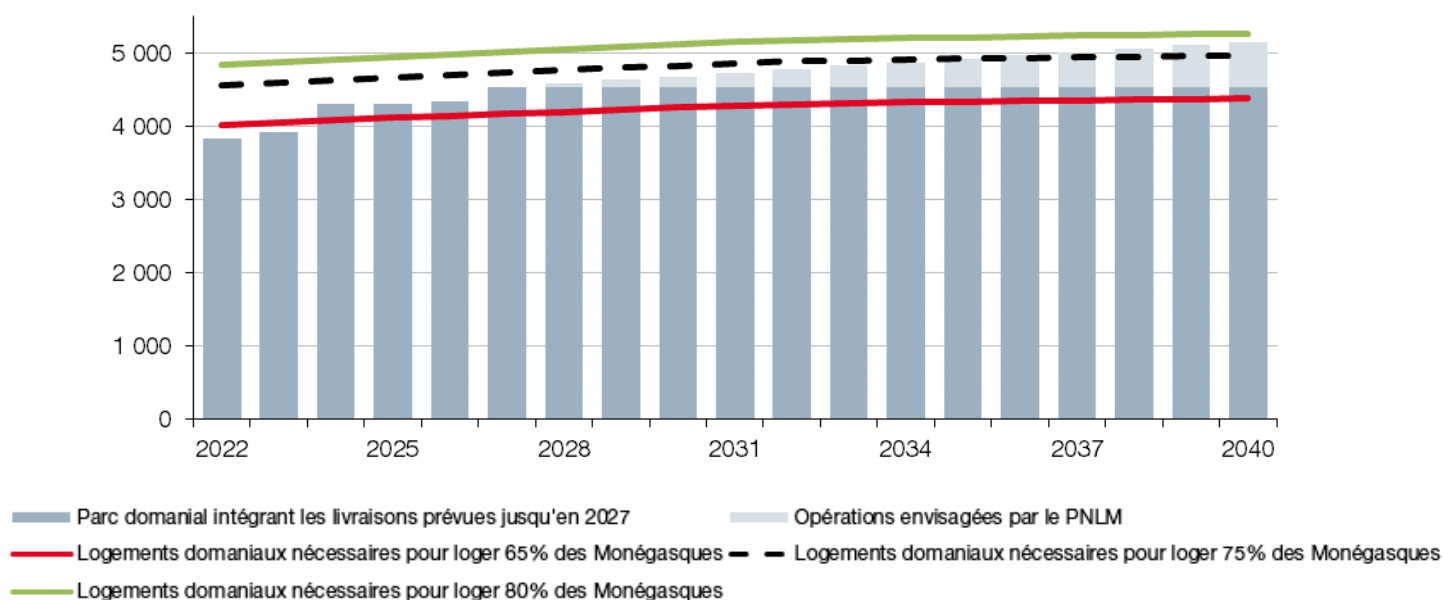
	Nombre net de logements
IDA surélévation éventuelle Bloc B	6
Esplanade des Pêcheurs	23
Lierres-Nathalie	56
Centre commercial de Fontvieille	20
Herculis	57
Annonciade II	355
Caserne des Carabiniers/Bd de Belgique	95
Total	612

Note : Ces opérations, dont la date projetée se situerait entre 2026 et 2040, restent en attente d'autorisation et pour certaines d'une validation de la volumétrie.

Sources : Plan National pour le Logement des Monégasques, IMSEE

Les opérations envisagées par le PNLM couvriraient les besoins de 78,1 % des Monégasques à horizon 2040, soit 183 logements supplémentaires par rapport à l'objectif de 75 %.

Figure 6 : Évolution du parc domanial et du besoin en logements



Note : Le stock de gestion est fixé à 7 % et le nombre de logements occupés par des non Monégasques à 486

Source : IMSEE

⁶ Une majorité de ces opérations nécessiterait la démolition d'immeubles existants. Ainsi, seul le solde net de logements est présenté.

Annexes

Annexe 1 : Méthodologie de la projection de la population de nationalité monégasque à horizon 2040

Cette projection de la population a été réalisée selon la méthode des composantes qui consiste à projeter la population année par année, en ajoutant les naissances, en retranchant les décès par âge et en ajoutant les naturalisations également âge par âge.

Des hypothèses ont donc été faites sur la natalité, la mortalité, la nuptialité, la divortialité ainsi que sur les naturalisations par mariage et par Ordonnance Souveraine pour simuler un scénario dit « central ». Elles sont essentiellement basées sur les résultats de l'Observatoire de la Démographie de l'IMSEE.

Le point de départ de la projection est la population par sexe et par âge au 31 décembre 2022, issue de l'Observatoire de la Démographie. Le nombre de personnes de nationalité monégasque est projeté entre l'année de départ (2022) et l'horizon fixé (2040).

À l'année $n+1$, la population de l'année n est vieillie d'un an, puis augmentée des naissances, des naturalisations par Ordonnance Souveraine et des acquisitions par mariage et enfin, diminuée des décès estimés de l'année $n+1$.

Le nombre de naissances a été estimé à partir de la moyenne des taux de fécondité généraux par âge⁷ entre 2012 et 2021.

La ventilation garçons/filles de ces naissances a été faite à partir de la moyenne du sex ratio à la naissance⁸ de la population de nationalité monégasque depuis 1951 : 106,5 garçons pour 100 filles.

Les obtentions de nationalité par Ordonnance Souveraine de naturalisation pour les années futures ont été estimées à 27 par an, nombre moyen observé sur les années 2013 à 2022. Elles sont distribuées à partir de l'analyse de l'historique des âges et de la répartition par sexe observé sur ces années.

Concernant les acquisitions par mariage : pour les années 2023 à 2032, le nombre de personnes éligibles est constitué du nombre d'étrangers mariés à un (ou une) Monégasque dix ans plus tôt, auquel est soustrait l'estimation du nombre de divorces avant dix ans de mariage (d'après le taux de divorces moyen concernant les mariages de 2003 à 2012). Ce nombre est réduit en prenant en compte le nombre de personnes éligibles n'ayant pas accompli la démarche d'acquisition de nationalité (sur la période 2002-2011). De 2033 à 2042, il n'y aura aucune acquisition par mariage en raison du délai d'obtention de nationalité fixé à 20 ans au lieu de 10⁹.

Enfin, pour les décès, les taux¹⁰ et quotients de mortalité¹¹ par âge ont été calculés sur la période 2013-2022 et appliqués à la population projetée.

⁷ Taux de fécondité général : Rapport entre le nombre de naissances vivantes à la population des femmes âgées de 15 à 49 ans.

⁸ Sex ratio à la naissance : nombre de garçons nés pour 100 filles.

⁹ [Loi n°1.512 du 3 décembre 2021](#).

¹⁰ Taux de mortalité : Rapport du nombre de décès à la population.

¹¹ Quotient de mortalité : Le quotient de mortalité à un âge mesure la probabilité, pour les personnes survivantes à cet âge, de décéder avant l'âge suivant.

Annexe 2 : Tableau récapitulatif de projection de population jusqu'à 2040

	Naissances	Naturalisations par OS	Acquisitions par mariage	Décès	Population estimée	Croissance en nombre	Croissance en %
2023	116	27	35	100	9 764		
2024	117	27	43	101	9 849	85	0,9%
2025	119	27	46	103	9 937	89	0,9%
2026	120	27	39	107	10 016	79	0,8%
2027	120	27	40	108	10 095	79	0,8%
2028	122	27	35	111	10 169	74	0,7%
2029	121	27	45	112	10 250	81	0,8%
2030	122	27	40	114	10 325	75	0,7%
2031	121	27	40	116	10 397	72	0,7%
2032	122	27	36	118	10 464	67	0,6%
2033	124	27	0	120	10 494	30	0,3%
2034	123	27	0	122	10 523	29	0,3%
2035	123	27	0	124	10 549	27	0,3%
2036	122	27	0	126	10 573	23	0,2%
2037	123	27	0	128	10 595	22	0,2%
2038	123	27	0	129	10 616	21	0,2%
2039	125	27	0	131	10 637	22	0,2%
2040	128	27	0	132	10 660	22	0,2%

Sources : Mairie, IMSEE

