

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER

Panorama 2014



Maison - Appartement - Terrain

En **2012**, à l'occasion de discussions sur le PUD (plan d'urbanisme directeur) de Nouméa, les représentants d'organisations professionnelles de l'immobilier ont soulevé la question du manque d'informations sur les prix du marché immobilier calédonien. Pour les ménages, le logement est le premier poste de dépenses.

Cette demande fut intégrée au plan stratégique de développement de la CCI.

2013, une convention entre l'ISEE, la Chambre Territoriale des Notaires et la CCI a permis d'initier la mise en place d'un observatoire de l'immobilier.

Le recensement des transactions a démarré en janvier 2014.

2015, l'observatoire de l'immobilier est mis en ligne sur le site de l'observatoire économique de la CCI-NC NC-éco

www.nc-eco.nc

Le présent document présente le panorama des transactions immobilières enregistrées sur le territoire en 2014.



Chambre Territoriale
des Notaires



Méthodologie

Les données présentées reflètent les transactions immobilières enregistrées par les offices notariaux en Nouvelle-Calédonie.

La transmission de l'information se fait dans le respect des règles professionnelles et déontologiques selon :



Les transactions sont ventilées selon les natures de bien décrites ci-après :

- Appartement, y compris hauts et bas de villa.
- Maison ou villa
- Terrain à bâtir : terrain nu, viabilisé ou non, destiné à la construction
- Autre terrain : terrain non destiné à une construction immobilière, parcelle agricole ou autre
- Autre nature de bien : dock, entrepôt, commerce, bureau, immeuble, local accessoire, parking ou autre

Confidentialité et limites statistiques :

La donnée statistique immobilière n'est calculée que si le nombre de transactions enregistrées pour la période étudiée, la zone géographique et le type de bien sélectionné est supérieur ou égal à 20.

La diffusion des données statistiques est faite à un niveau de regroupement qui garantit la robustesse statistique :

- Pour la ville de Nouméa, compte tenu du nombre de transactions, les données sont diffusées à un niveau infra-communal de 4 groupements de quartiers qui présentent une certaine homogénéité en terme de transactions
- Pour les communes de l'intérieur, les données sont diffusées à un échelon supra communal de 6 groupements de communes correspondant aux entités territoriales homogènes (ETH) utilisées dans nombre de productions statistiques

Consulter le note explicative pour plus d'informations sur les présentes statistiques immobilières : [« Comprendre les statistiques relatives aux transactions immobilières »](#)

Méthodologie

Mensuellement, les notaires envoient à l'ISEE les informations relatives aux transactions enregistrées (ventes effectives hors donations ou successions). Les informations recueillies décrivent le bien, le prix de vente, sa localisation. (Consulter la fiche de recueil [ici](#))

La parole aux professionnels

En plus des notaires, plusieurs professionnels du secteur immobilier, de la finance ou de la construction ont été invités à commenter les premières données de cet observatoire :

- ▶ Monsieur François pour la Fédération Territoriale des Agents Immobilier (FTAI) et Monsieur Bérode pour la Confédération des Professionnels de l'Immobilier (CPI), Représentants des syndicats professionnels de l'Immobilier et de la CINC (Confédération de l'Immobilier en Nouvelle-Calédonie)
- ▶ Monsieur Dornier pour I2F - société spécialisée dans le financement d'opérations en défiscalisation (locale et métropolitaine) pour le compte de clients privés et d'investisseurs institutionnels (intermédiaires et sociaux)
- ▶ Monsieur Delpech pour SNCIP - société spécialisée notamment dans le financement de projets dans le secteur du logement en défiscalisation métropolitaine (intermédiaire / libre / bailleurs sociaux)
- ▶ Messieurs Faure et Quéro pour la Banque de Nouvelle-Calédonie et la Fédération Bancaire Française actuellement présidée par la BNC
- ▶ Monsieur Azais pour CelecoBTP - la Cellule Economique du Bâtiment et des Travaux Publics de Nouvelle-Calédonie

Nous tenons à remercier vivement les professionnels qui ont ainsi accepté de contribuer à ce panorama en partageant avec nous leur vision du secteur et leur perception des premières données de cet observatoire de l'immobilier.

Ils nous ont confortés dans les caractéristiques générales des transactions enregistrées en 2014 et apporter leur expertise sur la lecture de certaines données, leur précaution de lecture et les voix d'amélioration de l'observatoire.

Et demain

Le dispositif de recensement des transactions immobilières mis en place en 2014 se poursuit et viendra enrichir cet observatoire.

Il sera intéressant de suivre l'évolution de ces données en 2015 : année affichant des taux bancaires historiquement bas , la mise sur le marché des biens acquis via les dispositifs de défiscalisation métropolitaine.... L'impact des évolutions d'activité économiques sur les transactions immobilières sur des zones comme VKPP.

» 2014 : Contexte



Éléments de contexte

Le financement bancaire de l'habitat en Nouvelle-Calédonie

Le financement de l'immobilier progresse en 2014 à un rythme plus marqué que l'année précédente. L'encours des crédits à l'habitat en faveur des ménages, dont 78,2% sont portés par les banques de la place, a crû de 2,6% sur un an, contre 1,7% en 2013 (IEOM, RA 2014). En 2014, 2 506 crédits à l'habitat ont été octroyés par les banques calédoniennes à des particuliers pour un montant total de 45,7 milliards F CFP (hors CASDEN).

Les dispositifs d'aide existants

Le **PTZ** (Prêt à Taux Zéro), mis en place en 2011, est un prêt sans intérêt réservé uniquement à l'acquisition de la résidence principale (appartement neuf ou ancien, maison individuelle, achat d'un terrain en vue de la construction d'une maison). Le PTZ est plafonné à 15 millions F CFP pour les ménages ayant un projet de construction ou d'achat et justifiant de ressources inférieures aux plafonds définis par arrêté. (consulter la [Loi du pays n° 2010-12 du 17 décembre 2010](#) et l'[arrêté](#))

Un nombre croissant de ménages bénéficie de ce dispositif : 577 foyers en 2014 pour un montant total de 4,9 milliards F CFP, 367 en 2013 et 308 en 2012 (IEOM, RA 2014).

Les Provinces continuent à attribuer un ensemble d'aides à la construction, à l'accession à la propriété ou à l'amélioration de l'habitat.

Ainsi en province Sud, 38 projets de logements ont été lancés et 26 bâtiments livrés dans le cadre des aides à la construction de logements en accession à la propriété, qui s'adressent aux propriétaires d'un terrain à construire. En 2014, les aides à l'accession à la propriété pour les ménages primo-accédants se sont établies à 829 millions F CFP pour 287 foyers. Ces aides sont à la hausse par rapport à 2013, année durant laquelle 258 foyers ont bénéficié du dispositif pour un montant global de 747 millions F CFP.

En province Nord, les programmes d'aides à l'habitat sont gérés par l'association TEASOA. Huit programmes d'accession aidée au logement sont proposés, dont le programme Habitat de la Province Nord (HPN) prévoyant un ensemble de subventions pour les ménages primo-accédants aux revenus inférieurs à 330 000 F CFP par mois. L'association a enregistré un peu plus de 700 dossiers de candidatures en 2014, dont 60% au titre du programme HPN, en baisse de moitié par rapport à 2013. Parmi ces candidatures, 205 ont été agréées.

Éléments de contexte

La **défiscalisation immobilière** consiste à réduire ses impôts par le biais d'un investissement immobilier octroyant des avantages fiscaux.

[Loi de défiscalisation locale](#)

La loi de Pays en faveur de l'investissement dans le secteur du logement intermédiaire a été adoptée le 13 décembre 2013 en Nouvelle-Calédonie.

Elle concerne les primo-accédants à la propriété en vue d'y habiter à titre de résidence principale, mais aussi à l'acquisition d'un logement destiné à la location. Ce nouveau dispositif calédonien de défiscalisation bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu sur 6 années consécutives au taux de 30%. Par surface du logement, on entend la surface habitable augmentée de la surface des varangues (terrasse couverte ou véranda dans la limite maximale de 30 m²). La défiscalisation s'applique **pour le moment** jusqu'au 31 décembre 2015. Un projet de prorogation est actuellement à l'étude au gouvernement.

[La loi Girardin](#)

La loi Girardin est une loi de défiscalisation applicable dans les Départements, Communautés et Pays d'Outre-Mer, permettant d'obtenir une réduction d'impôts lors de l'acquisition d'un logement neuf (ou en état futur d'achèvement) destiné à la location pour une durée minimum de 6 ans en logement intermédiaire. Sa particularité : elle n'est pas fonction du prix de revient, ni du prix d'investissement, mais de la surface qui s'entend comme suit : surface habitable + terrasse ou balcon jusqu'à 14 m². Le dispositif Girardin **s'éteint progressivement** puisqu'il n'est valable que pour les permis de construire obtenus avant fin 2012. Une partie du dispositif, l'investissement à but de résidence principale, demeure jusqu'à 2017 pour les Départements, Communautés et Pays d'Outre-Mer **hors Nouvelle-Calédonie**.

[Loi Duflot Pacifique](#)

La loi Duflot Outre-mer ouvre droit à 29% de réduction d'impôt. Il s'agit d'une incitation fiscale en faveur de l'investissement immobilier locatif dans le secteur outre-mer.

La loi Pinel Outre-Mer a remplacé la loi Duflot Outre-Mer à compter du 1er septembre 2014 .

[La loi Pinel Outre-Mer](#)

C'est une loi de défiscalisation permettant d'obtenir une réduction d'impôts lors de l'acquisition d'un logement neuf (ou en état futur d'achèvement) dans les Départements, Communautés et Pays d'Outre-Mer hors Nouvelle-Calédonie et destiné à être mis en location. Ce dispositif donne la possibilité à l'investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôts de 23% à 32% du prix de revient (prix d'achat + frais de notaire) étalée sur 6, 9 ou 12 ans dans la limite d'un ou deux investissements par an plafonné à 300 000 €.

[Primo-accédants](#)

Sont considérés comme primo-accédants tous ceux qui n'ont jamais été propriétaires de leur résidence principale (ni en Nouvelle-Calédonie, ni ailleurs) ou de parts dans une société qui détient des biens immobiliers. Cette qualité est attestée par les hypothèques pour les biens sis en Nouvelle-Calédonie, pour la métropole ou ailleurs, c'est la déclaration de l'acheteur qui fait foi.

» 2014 : Chiffres clés



2014 : Chiffres clés

Volume de transactions

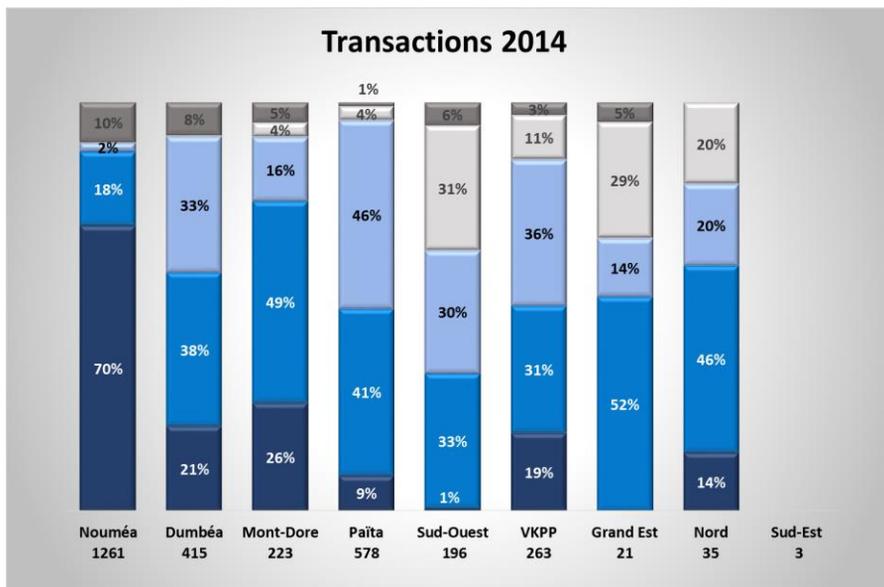
2 995 transactions (tous types de biens confondus) enregistrées en 2014 en Nouvelle-Calédonie.

L'ensemble de ces transactions représente un montant qui approche **82 milliards F CFP** dont **66 milliards F CFP destinés à l'habitat** (appartements, maisons et terrains à bâtir).



Localisation des transactions

Le Grand Nouméa concentre plus de 80% des transactions enregistrées en 2014 (42% pour Nouméa). La zone Voh-Koné-Pouembout-Poya (VKPP) représente près de 9% des transactions du territoire soit 82% des transactions en province Nord.



- Appartement
- Villa
- Terrain à bâtir
- Terrain autre
- Autre nature de bien

L'avis des professionnels

En 2014, les sorties de défiscalisation (Dispositif calédonien de défiscalisation locale) ont amplifié les volumes.

D'ici 2017-2018, on peut s'attendre à un volume supplémentaires de transactions lié aux dernières sorties de défiscalisation du dispositif Girardin

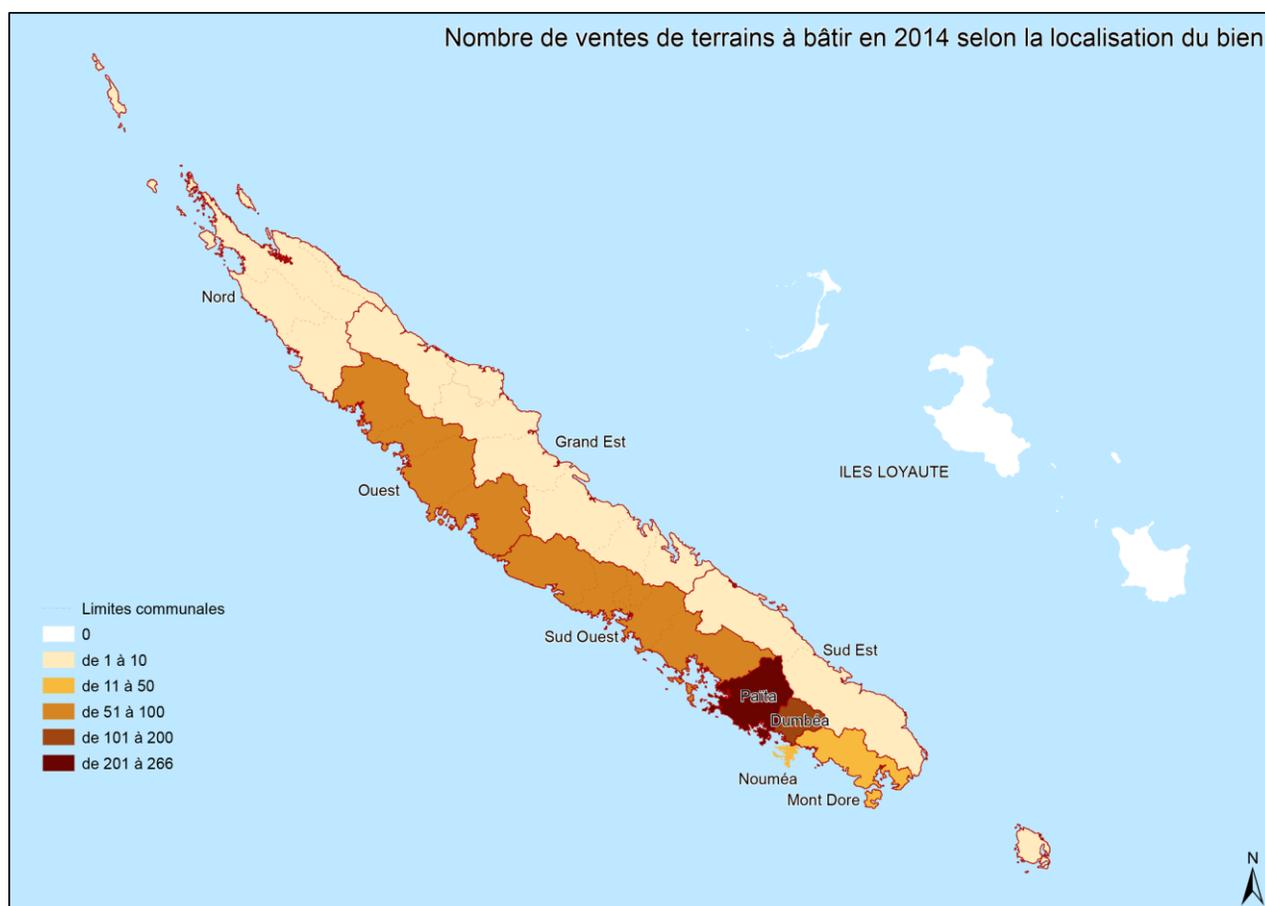
» Terrains à bâtir



Terrains à bâtir – 21% des transactions en 2014

Localisation des transactions

Plus de 40% des transactions concernant les terrains à bâtir sont enregistrées sur Païta, suivi de Dumbéa avec 22% des transactions.



| | Nombre de transactions | Nombre de primo-accédants |
|--------------|------------------------|---------------------------|
| Nouméa | 27 | 1 |
| Dumbéa | 137 | 22 |
| Mont-Dore | 35 | 11 |
| Païta | 263 | 168 |
| Sud-Ouest | 57 | 5 |
| Ouest (VKPP) | 89 | 15 |
| Grand Est | 3 | 0 |
| Nord | 7 | 0 |
| Sud-Est | 1 | 0 |
| Loyauté | 0 | 0 |
| Total | 619 | 222 |

Profil des acheteurs

36% des acquéreurs de terrains à bâtir en 2014 sont des primo-accédants.

74% des acquéreurs de terrains à bâtir sont des particuliers.

Sud-Ouest : Boulouparis, La Foa, Farino, Sarraméa, Moindou, Bourail

Ouest : Voh, Koné, Pouembout, Poya

Grand Est : Canala, Kouaoua, Houaïlou, Ponérihouen, Poindimié, Touho, Hienghène

Nord : Kaala-Gomen, Koumac, Belep, Poupou, Ouégoa, Pouébo

Sud-Est : Thio, Yaté, Ile-des-Pins

Loyauté : Lifou, Maré, Ouvéa

Terrains à bâtir – 21% des transactions en 2014

► Une forte variabilité des prix des terrains à bâtir

Au regard du défaut de foncier disponible sur Nouméa, les surfaces et prix moyens observés sur la commune apparaissent cohérents. Les prix moyens sur Dumbéa sont perçus comme élevés, peut-être du fait de la vente de terrains sur la ZAC de Dumbéa qui majoreraient le prix moyen sur zone.

En effet, le prix de l'are dépend de plusieurs facteurs : localisation, vue sur la mer, viabilisation, disponibilité... . En conséquence, des écarts de prix importants peuvent exister sur une même zone, au sein d'un même lotissement. Au regard des volumes de transactions, la ventilation par zone de ces transactions (ZAC ou hors ZAC) ne permet pas de conduire une analyse statistique robuste.

Le prix médian est tel que 50% des transactions ont été conclues à un prix inférieur et autant à un prix supérieur. Il représente le « milieu » du marché, mieux que la moyenne qui est plus sensible aux valeurs extrêmes.

| 2014 | Transactions | PRIX VENTE | | SUPERFICIE | | PRIX A L'ARE | |
|--------------|--------------|-------------|-------------|------------|-----------|--------------|-------------|
| | | moyen | médian | moyenne | médiane | moyen | médian |
| Nouméa | 27 | 38,5 | 23,0 | 8 | 7 | 4454 | 3305 |
| Dumbéa | 137 | 21,2 | 14,3 | 22 | 10 | 1499 | 1672 |
| Mont-Dore | 35 | 10,0 | 8,5 | 20 | 10 | 785 | 764 |
| Païta | 263 | 12,1 | 10,0 | 25 | 14 | 875 | 910 |
| Sud-Ouest | 57 | 9,3 | 10,0 | 65 | 35 | 311 | 200 |
| Ouest | 89 | 14,0 | 11,0 | 43 | 16 | 702 | 658 |
| Grand Est | 3 | NS | NS | NS | NS | NS | NS |
| Nord | 7 | NS | NS | NS | NS | NS | NS |
| Sud-Est | 1 | NS | NS | NS | NS | NS | NS |
| Loyauté | 0 | - | - | - | - | - | - |
| Total | 619 | 15,1 | 10,5 | 30 | 14 | 1 079 | 876 |

Million F CFP

Are

Millier F CFP

► L'avis des professionnels

Les surfaces moyennes des terrains vendus en province Nord et dans la région Sud-Ouest sont très grandes (les terrains à construire offre une superficie généralement comprise entre 5 et 15 ares). Il s'agit sûrement des terrains agricoles qui se sont vendus. Il vaut mieux considérer la superficie médiane moins sensible aux valeurs extrêmes.

Concernant les parcelles agricoles (grandes superficies), le dispositif actuel suit les transactions, non les biens. Il ne permet donc pas de distinguer les deux marchés : celui du lotisseur qui achète au propriétaire terrien de celui du particulier qui achète un lot.

» Maisons - Villas



Maisons - Villas – 30% des transactions en 2014

Localisation des transactions

- Les villas représentent 30% des transactions enregistrées en 2014.
- Le marché de l'ancien représente 86% des transactions.
- Les communes de Nouméa et Païta concentrent 51% des ventes.



Profil des acheteurs

91% des acquéreurs de maisons sont des particuliers.

30% des acquéreurs sont des primo-accédants.

La part de primo-accédants est plus faible sur Dumbéa (21%), en cohérence avec les programmes de défiscalisation sur zone destinés au marché locatif.

Prix des transactions

La valeur des transactions sur VKPP équivaut à celle de Païta et du Mont-Dore. Les maisons neuves vendues sont essentiellement localisées à Dumbéa et sur VKPP (une maison sur deux vendues sur VKPP est une maison neuve).

L'avis des professionnels

Les prix de vente médian semblent cohérents. La méthodologie de recueil de l'information relative aux ventes de maisons, ne permet pas de distinguer sur toutes les zones la part du neuf et de l'ancien; par extension, il n'est pas possible d'évaluer le poids de la défiscalisation dans ces transactions ou d'identifier les zones d'effort de constructibilité.

| | Nombre de transactions | | | Nombre primo-accession | | Prix de vente moyen | | Prix de vente médian | |
|----------------------|------------------------|--------|-------|------------------------|------|---------------------|------|----------------------|------|
| | Total | Ancien | Neuf | Ancien | Neuf | Ancien | Neuf | Ancien | Neuf |
| Nouméa | 227 | 224 | 3 | 53 | 0 | 46.4 | NS | 43.4 | NS |
| Dumbéa | 155 | 93 | 62 | 30 | 3 | 32.1 | 26.0 | 30.0 | 28.5 |
| Mont-Dore | 109 | 105 | 4 | 43 | 1 | 24.9 | NS | 25.0 | NS |
| Païta | 234 | 214 | 20 | 87 | 3 | 24.1 | 26.4 | 23.0 | 22.6 |
| Sud-Ouest | 65 | 64 | 1 | 19 | 0 | 21.8 | NS | 20.0 | NS |
| VKPP | 82 | 44 | 38 | 18 | 1 | 22.5 | 30.8 | 20.0 | 29.9 |
| NE océanien / minier | 11 | 11 | | 1 | | NS | | NS | |
| Extrême Nord | 16 | 15 | 1 | 5 | 0 | NS | NS | NS | NS |
| Sud-Est | 2 | 2 | | 0 | | NS | | NS | |
| | 901.0 | 772.0 | 129.0 | 256.0 | 8.0 | 31.2 | 27.8 | 27.0 | 28.5 |

Unités : nombre, millions de F.CFP

NS : Non Significatif

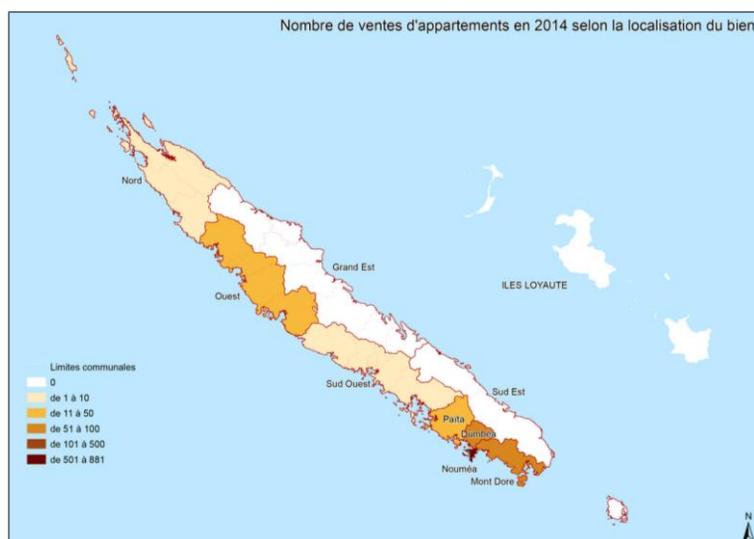
» Appartements



Appartements – 38% des transactions en 2014

Localisation des transactions

- Les ventes d'appartements sont beaucoup plus importantes au deuxième semestre 2014 qu'au premier : cela s'explique par les mesures de défiscalisation locale qui sont entrées en vigueur en milieu d'année.
- 38% des ventes concernent des appartements neufs.
- 78% des appartements vendus sont situés sur la commune de Nouméa.



Profil des acheteurs

88% des acquéreurs d'appartements sont des particuliers.

La part de primo-accédants est plus faible que pour les maisons et les terrains à bâtir (14%). On les trouve essentiellement à Nouméa. Ils représentent 4% des acquéreurs sur Dumbéa en cohérence avec le volume de programmes immobiliers destinés à la location sur zone (entre 2009 et 2014 la part de ménages locataires de leurs logements sur Dumbéa est passée de 23% à 40% - source : ISEE Recensement de la Population).

| Appartements vendus en 2014 | Nombre de transactions | | | Surface moyenne (m ²) | % Primo accédant |
|-----------------------------|------------------------|--------|------|-----------------------------------|------------------|
| | Total | Ancien | Neuf | | |
| Nouméa | 879 | 627 | 252 | 65 | 16% |
| Dumbéa | 86 | 23 | 63 | 62 | 5% |
| Mont-Dore | 59 | 27 | 32 | 62 | 24% |
| Païta | 50 | 10 | 40 | 91 | 8% |
| Sud-Ouest | 1 | 1 | 0 | NS | NS |
| VKPP | 50 | 4 | 46 | 49 | 4% |
| Extrême Nord | 5 | 5 | 0 | NS | NS |
| | 1 130 | 697 | 433 | 65 | 14% |

Unités : nombre, million de F.CFP - NS : Non Significatif

L'avis des professionnels

En cohérence avec les programmes immobiliers sur zone, on observe une part importante de transactions dans le neuf sur Dumbéa, Paita et sur la zone VKPP, même si l'essentiel des transactions porte encore sur la ville de Nouméa.

Le relevé des transactions immobilières se fait à partir de l'extrait d'acte et non de l'acte authentique. Aussi n'est-il pas possible de distinguer le régime fiscal de l'acquéreur et ainsi estimer l'impact des dispositifs de défiscalisation immobilière. Sur l'acte authentique, il est précisé que le recours aux dispositifs de défiscalisation est une déclaration d'intention et non un engagement.

Appartements – 38% des transactions en 2014

Typologie

66% des appartements vendus sont de type F2 / F3.

50% des appartements neufs vendus sont des F2.

| | | 2014 | | | | | | Total |
|-----------|--------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-------------|
| | | Studio | F2 | F3 | F4 | F5 | F6 ou + | |
| Nouméa | Ancien | 95 | 191 | 191 | 131 | 8 | 11 | 627 |
| | Neuf | 17 | 142 | 65 | 24 | 4 | 0 | 252 |
| | Total | 112 | 333 | 256 | 155 | 12 | 11 | 879 |
| Dumbéa | Ancien | 1 | 9 | 6 | 6 | 1 | 0 | 23 |
| | Neuf | 0 | 33 | 17 | 13 | 0 | 0 | 63 |
| | Total | 1 | 42 | 23 | 19 | 1 | 0 | 86 |
| Mont-Dore | Ancien | 1 | 7 | 9 | 6 | 4 | 0 | 27 |
| | Neuf | 0 | 16 | 4 | 11 | 0 | 1 | 32 |
| | Total | 1 | 23 | 13 | 17 | 4 | 1 | 59 |
| Païta | Ancien | 1 | 4 | 1 | 4 | 0 | 0 | 10 |
| | Neuf | 0 | 0 | 3 | 33 | 4 | 0 | 40 |
| | Total | 1 | 4 | 4 | 37 | 4 | 0 | 50 |
| Centre | Ancien | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| | Total | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Ouest | Ancien | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 4 |
| | Neuf | 0 | 26 | 20 | 0 | 0 | 0 | 46 |
| | Total | 1 | 27 | 21 | 1 | 0 | 0 | 50 |
| Nord | Ancien | 2 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| | Total | 2 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| Total | Ancien | 102 | 213 | 210 | 148 | 13 | 11 | 697 |
| | Neuf | 17 | 217 | 109 | 81 | 8 | 1 | 433 |
| | Total | 119 | 430 | 319 | 229 | 21 | 12 | 1130 |

Prix* de vente des appartements

La localisation du bien reste un facteur explicatif du prix dans l'ancien et dans le neuf. Les prix moyens observés sur la zone VKPP sont analogues à ceux observés sur l'agglomération du Grand Nouméa. Dans sa note de 2009 sur « Le prix de l'immobilier calédonien », l'IEOM souligne que les écarts de prix de vente bénéficiaient à la périphérie de la commune de Nouméa (écarts de 20 à 30%).

En 2014, cette tendance semble toujours d'actualité même si les écarts de prix entre Nouméa et le reste du Grand Nouméa tendent à diminuer notamment dans le neuf (écarts de l'ordre de 15%).

***Pour le calcul des prix au m², la surface considérée s'entend hors terrasse ou balcon.**

| Appartements vendus en 2014 | Prix de vente moyen (Million F CFP) | | Prix de vente médian (Million FCFP) | | Prix de vente moyen au m ² (Millier FCFP) | | Prix de vente médian au m ² (Millier FCFP) | |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------|--|---------|---|---------|
| | Ancien | Neuf | Ancien | Neuf | Ancien | Neuf | Ancien | Neuf |
| Nouméa | 27.18 | 26.46 | 25 | 23.45 | 416 114 | 469 396 | 412 493 | 464 417 |
| Dumbéa | 20.05 | 23.25 | 18.5 | 21.9 | 314 619 | 400 580 | 294 082 | 387 187 |
| Mont-Dore | 21.93 | 21.79 | 21.8 | 18.9 | 340 826 | 396 143 | 309 556 | 403 110 |
| Païta | NS | 26.96 | NS | 27.15 | NS | 279 369 | NS | 279 851 |
| Sud-Ouest | NS | NS | NS | NS | NS | NS | NS | NS |
| VKPP | NS | 19.63 | NS | 20.5 | NS | 416 243 | NS | 409 758 |
| Extrême Nord | NS | NS | NS | NS | NS | NS | NS | NS |
| NS : non significatif | | | | | | | | |

Appartements proposés à la vente entre 2006-2009
Moyenne des prix au m² en F CFP proposés sur ces 3 années

| | |
|-----------|---------|
| Nouméa | 388 972 |
| Dumbéa | 308 378 |
| Mont-Dore | 268 171 |

Source IEOM : Le prix de l'Immobilier calédonien entre 2006 et 2009

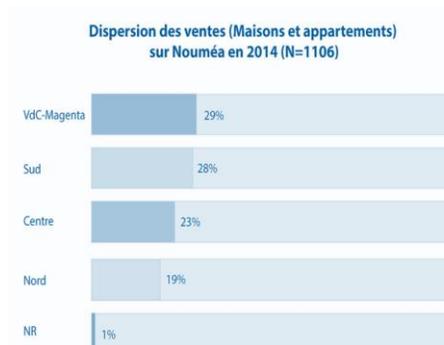
(Analyse des annonces immobilières et prix de ventes proposés - il s'agit donc ici du prix de vente proposé et non du prix de la transaction réalisée)

» Focus Nouméa



Focus Nouméa

Avec 227 villas et 627 appartements, Nouméa concentre 42% des transactions immobilières enregistrées en 2014.



Profil des acheteurs

Les primo-accédants représentent 23% des acquéreurs de villas sur Nouméa et 22% pour les appartements.

Prix de vente

Dans l'ancien, il y a un écart plus marqué entre les quartiers Sud et le reste de Nouméa. Le prix du neuf dans les quartiers Sud est à peine plus élevé que l'ancien.

En valeur, une maison dans les quartiers Nord équivaut à un appartement ancien des quartiers Sud.

| Appartements vendus sur Nouméa en 2014 | Nombre de transactions | | N primo-accession | PV moyen (Million FCFP) | | PV médian (Million FCFP) | | PV moyen au m ² (Millier FCFP) | | PV médian au m ² (Millier FCFP) | |
|--|------------------------|------|-------------------|-------------------------|------|--------------------------|------|---|------|--|------|
| | Ancien | Neuf | | Ancien | Neuf | Ancien | Neuf | Ancien | Neuf | Ancien | Neuf |
| | Sud | 208 | | 73 | 28 | 34 | 29 | 31 | 26 | 479 | 496 |
| VdC-Magenta | 156 | 98 | 56 | 24 | 25 | 23 | 22 | 384 | 474 | 381 | 459 |
| Centre | 181 | 39 | 27 | 23 | 28 | 21 | 25 | 396 | 475 | 389 | 464 |
| Nord | 80 | 41 | 26 | 25 | 24 | 24 | 23 | 361 | 406 | 346 | 382 |
| NR | 2 | 1 | - | NS | NS | NS | NS | NS | NS | NS | NS |
| | 627 | 252 | 137 | 27 | 26 | 25 | 23 | 416 | 469 | 412 | 464 |

NS : non significatif / NR : Non renseigné / PV : Prix de vente

| Maisons vendues sur Nouméa en 2014 | Nombre de transactions | Nombre de primo-accession | Prix de vente moyen | Prix de vente médian |
|------------------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|
| Sud | 26 | 3 | 68.4 | 63.0 |
| VdC-Magenta | 71 | 18 | 43.0 | 43.5 |
| Centre | 37 | 5 | 58.7 | 54.0 |
| Nord | 86 | 27 | 36.4 | 31.2 |
| NR | 7 | - | NS | NS |
| | 227 | 53 | 46.3 | 43.0 |

Unités : nombre, millions de F.CFP

NS : Non significatif / NR : Non renseigné

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER



Maison - Appartement - Terrain

**Chambre de commerce et d'industrie
de Nouvelle-Calédonie**

Direction du Développement

Tél : (687) 24 23 70

Fax : (687) 24 31 31

Mail : nc-eco@cci.nc

www.nc-eco.nc