

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER

Panorama 2015



Maison - Appartement - Terrain

Origine du projet

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.

La CCI-NC s'est alors saisie de la création de cet observatoire

À travers cet observatoire, la CCI, dans une volonté de poursuivre sa mission d'accompagnement des entreprises dans leur création et leur développement, met ainsi à leur disposition des informations et des statistiques accessibles.

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 et vient enrichir 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 2015.



Chambre Territoriale
des Notaires



Pourquoi un tel observatoire ?

Un outil indispensable pour un secteur clé de l'économie

Jusqu'à présent, aucun outil de suivi des transactions immobilières n'existait sur le territoire. Son lancement était donc très attendu puisque les données qu'il contient constituent des outils d'aide à la décision qui concernent tous les Calédoniens.

En effet, le logement est le premier poste de dépenses des ménages et la demande d'information sur le marché de l'immobilier est particulièrement forte.

Autre point clé : l'immobilier est lié à l'un des secteurs phares de l'économie calédonienne, celui du bâtiment.

Une meilleure connaissance du marché pour faciliter l'investissement

Afin de faciliter leurs investissements, les professionnels et les particuliers ont besoin d'informations, d'indicateurs, de tendances et de perspectives fiables.

C'est tout l'enjeu de cet observatoire : disposer d'une meilleure connaissance du marché immobilier calédonien et des transactions. Et ce, afin d'aider à la prise de décision des professionnels de l'immobilier, des entreprises, des collectivités et des particuliers, en apportant des indicateurs les plus précis possibles sur ce qui se vend, dans quelle zone et à quel prix moyen.

L'observatoire offre aux Calédoniens des photographies du marché immobilier permettant de calibrer et caractériser les transactions immobilières, suivre leurs évolutions et tendances, et produire un prix moyen par type de bien.

Les informations issues de l'observatoire sont aussi destinées à devenir un outil d'aide précieux à la décision des pouvoirs publics, pour orienter les politiques publiques relatives au logement, aux déplacements, à la santé, ou au soutien à la construction notamment.

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 fiabilité 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.

Enfin les statistiques sont produites après exclusion des valeurs extrêmes.

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

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 immobiliers (FTAI) et la CINC (Confédération de l'Immobilier en Nouvelle-Calédonie);
- ▶ Monsieur Bérode pour la Confédération des professionnels de l'immobilier (CPI);
- ▶ Monsieur Dorner et Monsieur Chevalier pour I2F - société spécialisée dans le financement d'opérations en défiscalisation;
- ▶ Madame Burck, promoteur des crédits aux particuliers et responsable CASDEN à la SGCB;
- ▶ Monsieur Quéro, directeur du pôle immobilier à la BNC;
- ▶ Monsieur Coulson, Directeur du département réseau et particuliers à la BCI;
- ▶ Madame Arrieguy, secrétaire générale du BTP-NC;
- ▶ Monsieur Bauer, responsable de la clientèle des particuliers et des professionnels à la BNP Paribas;
- ▶ Monsieur Massé, Co-gérant de Meilleur Prêt et de Résidence Immobilière.

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 données de cet observatoire de l'immobilier ; leur expertise sur la lecture de ces données, leur précaution de lecture et les voix d'amélioration de l'observatoire.

Fréquence de mise à jour

- Une analyse annuelle
- Un baromètre trimestriel : principaux indicateurs



Maison - Appartement - Terrain



2015 : contexte



Éléments de contexte

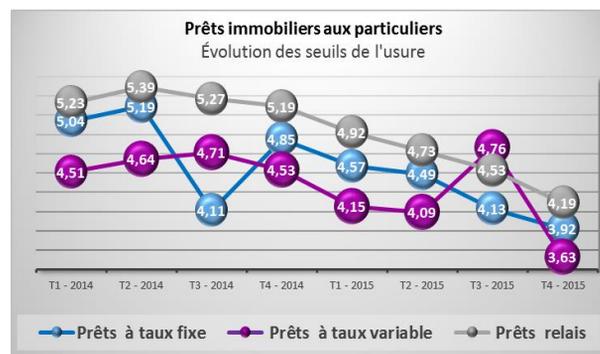
Le financement bancaire de l'habitat en Nouvelle-Calédonie en 2015

Le financement de l'immobilier progresse en 2015 à un rythme plus marqué que l'année précédente.

L'encours des crédits à l'habitat en faveur des ménages, dont 77,1 % sont portés par les banques de la place, a crû de 6,8 % sur un an, après +2,6 % en 2014 (IEOM – RA 2015).

Répartition des crédits aux ménages selon les différentes catégories d'établissement de crédits à la fin 2015

	Banques locales	Sociétés financières	Etablissements hors zone
Crédits à l'habitat	77,10%	0,10%	22,90%
Crédits à la consommation	68,80%	16,20%	15,00%



Les taux moyens des prêts immobiliers demeurent favorables à l'emprunt.

La défiscalisation immobilière

La défiscalisation métropolitaine

La Loi Pinel Outre-Mer favorise l'investissement dans les Départements d'Outre-Mer en accordant aux contribuables une réduction d'impôt. Elle est applicable à compter du 1^{er} septembre 2014 jusqu'au 31 décembre 2016. Tout contribuable français qui fait l'acquisition d'un logement neuf à but locatif situé en territoires ultra-marins bénéficie de la loi Pinel Outre-Mer.

Le dispositif en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016 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 et plafonné à 300.000 €.

Pour aller plus loin : Consulter les textes relatifs au dispositif métropolitain [ici](#)

Le dispositif local de défiscalisation

La première version de Loi de pays (RILI 1) instaurant pour deux ans la défiscalisation locale du logement intermédiaire a pris fin en décembre 2015.

La nouvelle loi (RILI 2) fut promulguée le 27 janvier 2016 et concerne les acquisitions ayant lieu entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2018 (Loi du pays n°2016-2 du 27 janvier 2016 et arrêtés d'application du 24 février 2016).

Pour aller plus loin : Consulter les textes relatifs au dispositif local de défiscalisation [ici](#)

Éléments de contexte

Les dispositifs d'aide

L'exonération de la Taxe communale d'aménagement (TCA)

Les primo-accédants dont les ressources respectent les plafonds fixés par un arrêté du gouvernement peuvent bénéficier d'une exonération de la (TCA) (Loi du pays n°2014-18 du 31 décembre 2014).

Le prêt à taux zéro (PTZ)

Mis en place par le Gouvernement en 2011, ce prêt est sans intérêt, réservé uniquement à l'acquisition de la résidence principale et plafonné à 15 millions F CFP pour les ménages répondant aux conditions de ressources (Loi du pays n° 2014 -15 du 16 octobre 2014).

En 2015, 460 foyers ont bénéficié du PTZ pour un montant total de 4 milliards F CFP (ils étaient 577 en 2014 pour un montant total de 4,9 milliards F CFP).

Les aides provinciales à l'accession à la propriété

- En province Sud (PS), 230 ménages primo-accédants ont bénéficié de ces aides pour un montant total de 578 millions de F CFP en 2015 (ils étaient 287 en 2014 pour un montant total de 829 millions F CFP).

À noter pour les acquisitions réalisées en Province sud après novembre 2015, le plafond d'aide est de 2 millions F CFP (contre 3 millions F CFP auparavant).(Délibération n° 651-2015/BAPS/DL du 10 novembre 2015)

- En province Nord (PN) les programmes d'aides à l'habitat sont gérés par l'association TEASOA (cf. rapport d'activité 2015 de l'association).

L'association a été confirmée en 2015 dans son rôle d'opérateur pour les dispositifs d'aide pour la construction et l'accession suivants :

- Le programme Habitat intermédiaire aidé (HIA),
- L'Habitat de la province Nord (HPN) qui remplace l'Habitat tribal province Nord (HTPN),
- Les Actions sociales intégrées (ASI),
- L'Accession sociale aidée (ASA) qui remplace l'Accession aidée à la propriété (AAP).

Nombre de demandes par programme en fin d'exercice

(TEASOA : RA 2015)

	2 013	2 014	2 015
HPN	810	421	190
ASI	281	145	97
AAP/ASA	14	1	-
ASTH	383	145	98
	1 488	712	385

	2015	
	Nb Demandes	Nb Projets agréés
HPN	190	105
ASI	97	57
AAP/ASA	-	-
ASTH	98	27
	385	189

Éléments de contexte

Financements octroyés à l'habitat social*(source : ISEE, Haut-Commissariat de la République en Nouvelle-Calédonie)***Dotations inscrites dans les différents contrats de développement État/provinces***(Il s'agit des montants programmés, et non pas engagés.)*

Contrats de développement	Province des îles Loyauté	Province Nord	Province Sud	Total
2011-2015	1 615	7 000	6 000	14 615
État	1 292	5 600	4 500	11 392
Provinces	323	1 400	1 500	3 223

*Unité : million de F.CFP***Prix de la construction**

Les indices et index du bâtiment et des travaux publics permettent de suivre l'évolution des prix de vente des matériaux de construction ainsi que celle des coûts salariaux dans le BTP.

Ils sont utilisés pour l'actualisation ou la révision des prix de travaux des marchés publics ou privés en Nouvelle-Calédonie.

Le plus utilisé d'entre eux est l'index BT21 "tous travaux confondus" qui sert de référence pour les revalorisations de loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal. *(Source : ISEE)*

Entre 2014 et 2015, les coûts de construction sont restés relativement stables avec une augmentation de 0,4 % sur un an du l'index BT21 *(Source : ISEE)*.

BT21	2014	2015
Jan	101,50	101,34
Fév	101,52	101,50
Mar	101,49	101,27
Avr	101,40	101,32
Mai	101,49	102,11
Jui	101,53	102,18
Jui	101,63	102,20
Aoû	101,60	102,04
Sep	101,52	101,90
Oct	101,43	101,99
Nov	101,40	101,98
Déc	101,41	101,85

Fiscalité : quel impact demain de la réforme de l'IRPP ?

La réforme de l'impôt sur le revenu des personnes physiques prévoit un plafonnement à 300 000 F CFP du montant déductible par demi-part supplémentaire (enfant ou personne à charge).

Cette modification, qui devrait concerner 3,8 % des foyers fiscaux appartenant aux 10 % percevant les revenus les plus élevés, se traduirait par un gain budgétaire de 1,4 milliards de F CFP. Ce montant serait par la suite réaffecté à l'ensemble des foyers fiscaux imposables.

L'objectif est que la réforme soit applicable dès 2017 sur les revenus perçus en 2016 *(Source : Gouvernement de Nouvelle-Calédonie)*.

Éléments de contexte

La parole aux professionnels (1/2)

Le marché de l'immobilier en Nouvelle-Calédonie

Prix

Selon les professionnels rencontrés : les prix de l'immobilier se sont régulés et stabilisés. Nous étions arrivés à des prix élevés.

On observe aujourd'hui une offre plus cohérente en termes de prix même si pour certains interlocuteurs l'appréciation du prix d'un bien serait d'abord lié à l'emplacement avant la qualité du logement.

Les sorties de défiscalisation se vendent moins cher que le marché. Certains quartiers de Nouméa restent chers mais globalement on remarque une augmentation annuelle des prix classique autour de 1,5 %.

Offre et demande

Aujourd'hui, la demande reste supérieure à l'offre avec une part importante en logement social et intermédiaire.

Le financement de l'accession

Contexte

Une demande soutenue par l'effet conjugué du Prêt à taux zéro, des aides à la pierre provinciales et des taux de crédits immobiliers historiquement bas : offre et demande se rejoignent.

Notre territoire se caractérise par la présence de quatre banques pour près de 268 000 habitants : une intensité concurrentielle qui bénéficie à l'acquéreur.

Dans ce contexte de baisse des taux, 2015 fut marquée par une vague de renégociations de prêts immobiliers offrant alors une nouvelle capacité d'emprunt pour d'autres opérations.

Accéder au financement

Si les conditions d'octroi de prêts se sont assouplies, le contexte se durcit : conjoncture économique, problématique de vie chère, pertes d'emploi, montant des loyers : on observe davantage de comptes douteux.

Il devient difficile pour certains ménages de constituer un apport personnel pour un projet immobilier.

Dans ce contexte, il y a un risque de voir la capacité financière des ménages aspirant à l'accession se dégrader et un resserrement dans l'octroi des prêts à l'habitat.



Éléments de contexte

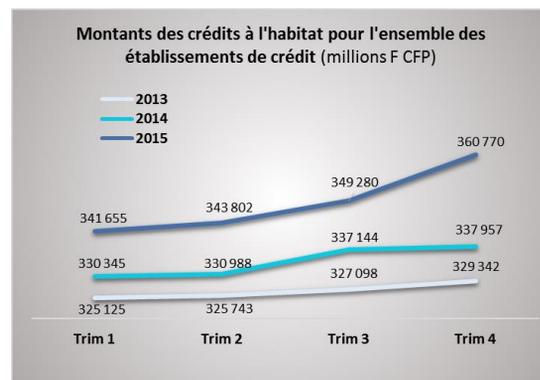
La parole aux professionnels (2/2)

Le dispositif de défiscalisation locale

Le dispositif de défiscalisation locale en faveur du logement intermédiaire dit « RILI 1 » a bien fonctionné, beaucoup de biens sont arrivés sur le marché avec pour conséquence directe une baisse des loyers de 15-20 %.

Le second semestre 2015 fut très dynamique en lien avec la fin du dispositif RILI 1 et l'incertitude sur le texte de la RILI 2.

On a ainsi pu constater en fin d'année un empressement à vouloir investir dans le cadre du 1er dispositif (se terminant le 31 décembre 2015). Le graphique ci-contre montre l'évolution croissante du montant des crédits à l'habitat octroyés entre 2013 et 2015 (Source IEOM).



Pour certains professionnels rencontrés : le dispositif RILI 2 est moins attractif et le marché du locatif serait plus difficile (des déboires...).

Un des interlocuteurs rencontrés suggère que les SCI soient éligibles au dispositif RILI 2 : regrouper plusieurs investisseurs dans des SCI pour acheter de petits collectifs permettrait de mutualiser les risques mais également de démocratiser le dispositif de défiscalisation perçu à ce jour comme « élitiste ». Il serait alors possible de mobiliser l'épargne d'investisseurs plus petits qui sont prêts à investir dans l'immobilier locatif en Nouvelle-Calédonie mais qui n'ont pas forcément les moyens d'acquérir seuls un appartement entier.

Pour d'autres : ce nouveau dispositif pourrait correspondre à un autre profil d'acquéreur : plus à la recherche d'achat de patrimoine que d'économie d'impôts.

Malgré ces dispositifs fiscaux, on constate que le marché de la revente reste soutenu : en 2014, 72 % des villas ou appartements vendus sont des biens anciens – 67 % en 2015.

Perspectives 2016

- En ce qui concerne les perspectives à venir sur le volume des transactions, l'appréciation est partagée : certains professionnels rencontrés s'attendent globalement à une baisse de l'activité quand d'autres constatent, malgré les contraintes de la RILI 2, un dynamisme toujours soutenu depuis le début de l'année 2016.
- Le début de l'année 2016 sera dynamique du fait de la possibilité pour les biens ayant fait l'objet d'un enregistrement avant le 31 décembre 2015 d'être encore éligibles au dispositif RILI 1 si l'acte authentique est signé avant le 30 juin 2016. *
- Il sera également intéressant de suivre en 2017-2018, le choc sur l'offre et l'impact sur les prix des dernières sorties de défiscalisation métropolitaines.



* Arrêté n° 2016-333/GNC du 24 février 2016 modifiant l'arrêté modifié n° 2013-3943/GNC du 30 décembre 2013 relatif à la réduction d'impôt en faveur de l'investissement dans le secteur du logement intermédiaire prévue au 2° du II de l'article 136 du code des impôts



Maison - Appartement - Terrain



2015 : chiffres clés



2015 : chiffres clés

Répartition générale

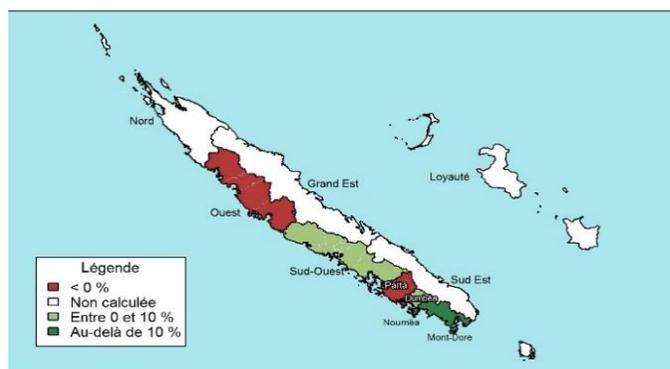
Avec 84 % des transactions en 2015, l'agglomération du Grand Nouméa concentre la majorité de l'activité du secteur.

La commune de Nouméa représente 55 % des transactions du Grand Nouméa et 46 % de celles du territoire.

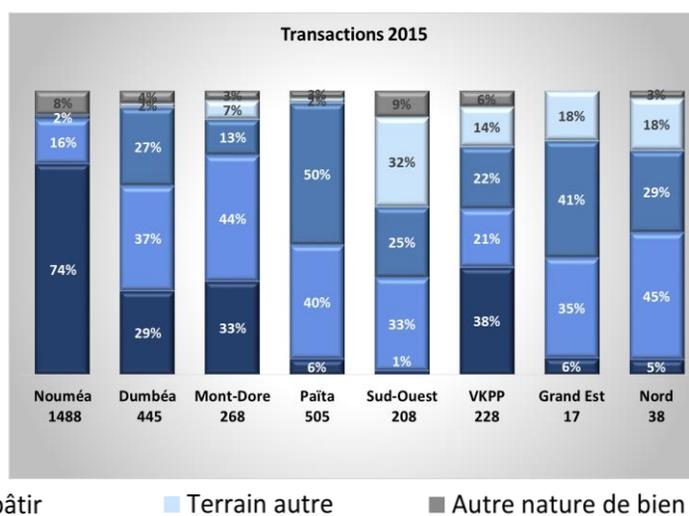
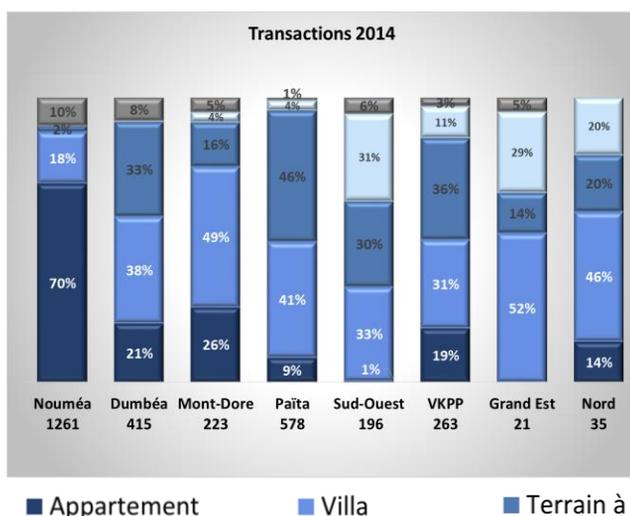
Par rapport à 2014, 2015 se caractérise par un repli du volume de transactions enregistrées sur Païta et la zone VKPP (Voh Koné Pouembout Poya).

	2014	2015
Nouméa	42 %	46 %
Dumbéa	14 %	14 %
Mont-Dore	7 %	8 %
Païta	19 %	16 %
Sud-Ouest	7 %	6 %
Ouest-VKPP	9 %	7 %
Grand Est	1 %	1 %
Nord	1 %	1 %
Sud-Est	0 %	0 %
Iles Loyauté	0 %	0 %
	2 995	3 201

Evolution du nombre de transactions entre 2014 et 2015



Ventilation par typologie et par lieu des biens destinés à l'habitat



La typologie des biens vendus par zone évolue peu entre 2014 et 2015.

Avec 74 % de transactions concernant des appartements, Nouméa présente une typologie singulière et urbaine comme en 2014.

On observe sur la zone VKPP une évolution : 38 % d'appartements vendus en 2015 (contre 19 % en 2014) et une diminution du nombre de villas (-10 points) et des terrains à bâtir (-14 points).

2015 : chiffres clés

Activité immobilière en Nouvelle-Calédonie

La part de biens destinés à l'habitat reste stable (en volume) : près de 90 % des transactions.

	2014		2015	
	Nb de transactions	Montant global (million de F.CFP)	Nb de transactions	Montant global (million de F.CFP)
Tous biens confondus	2 995	81 619	3 201	88 089
Biens destinés à l'habitat	2 668	66 303	2 855	76 995
Part de l'habitat	89 %	81 %	89 %	87 %
Appartements	1 132	29 184	1 443	38 847
Maisons / Villas	906	27 646	860	28 083
Terrains à bâtir (TAB)	630	9 473	552	10 065
<i>Terrains autres</i>	<i>136</i>	<i>8 238</i>	<i>146</i>	<i>2 360</i>
<i>Autres natures de bien</i>	<i>191</i>	<i>7 078</i>	<i>200</i>	<i>8 733</i>

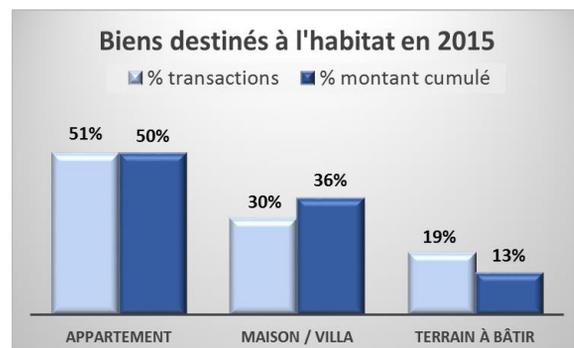
Le montant cumulé des transactions en 2015 atteint **plus de 88 milliards de F CFP** dont 87 % concernent le biens destinés à l'habitat.

Comme annoncé par les professionnels de l'immobilier rencontrés en 2015, les transactions relatives aux appartements ont augmenté de 27 %, en lien avec les programmes de défiscalisation.

Biens destinés à l'habitation

En considérant le marché de l'habitat, les ventes d'appartements représentent 51 % des transactions et 50 % du montant cumulé de ce marché.

La part de primo-accédants sur ces transactions reste stable d'une année sur l'autre.



		2014	2015
Appartements	Transactions	1132	1443
	Primo-accédants	14 %	13 %
Maisons / Villas	Transactions	906	860
	Primo-accédants	29 %	33 %
Terrains à bâtir	Transactions	630	552
	Primo-accédants	35 %	35 %

2015 : chiffres clés

Profil des acquéreurs : focus sur la primo accession

	2014				2015			
	TAB	Villas	Apt.	Total	TAB	Villas	Apt.	Total
Nouméa	1	53	137	191	1	59	173	233
<i>Sud</i>	0	3	28	31	0	2	37	39
<i>Centre</i>	0	18	56	74	0	4	35	39
<i>VdC-Magenta</i>	0	5	27	32	0	14	62	76
<i>Nord</i>	1	27	26	54	1	38	37	76
<i>Non renseigné</i>	0	0	0	0	0	1	2	3
Dumbéa	22	33	4	59	28	44	7	79
Mont-Dore	11	44	14	69	6	52	5	63
Païta	168	90	4	262	142	93	0	235
Sud-Ouest	5	19	0	24	6	24	0	30
Ouest-VKPP	15	19	2	36	9	11	1	21
Grand Est	0	1	0	1	1	0	1	2
Nord	0	5	0	5	1	1	0	2
Sud-Est	0	0	0	0	0	1	0	1
Loyauté	0	0	0	0	0	0	0	0
Nb de primo-accédants	222	264	161	647	194	285	187	666
Nb de transactions	630	906	1 132	2 668	552	860	1 443	2 855

La part de primo-accédants en 2015 (23 %) reste stable par rapport à 2014 (24 %). Comme l'année précédente, la part de primo-accédants est plus importante sur les transactions enregistrées sur les communes de Nouméa et Païta.

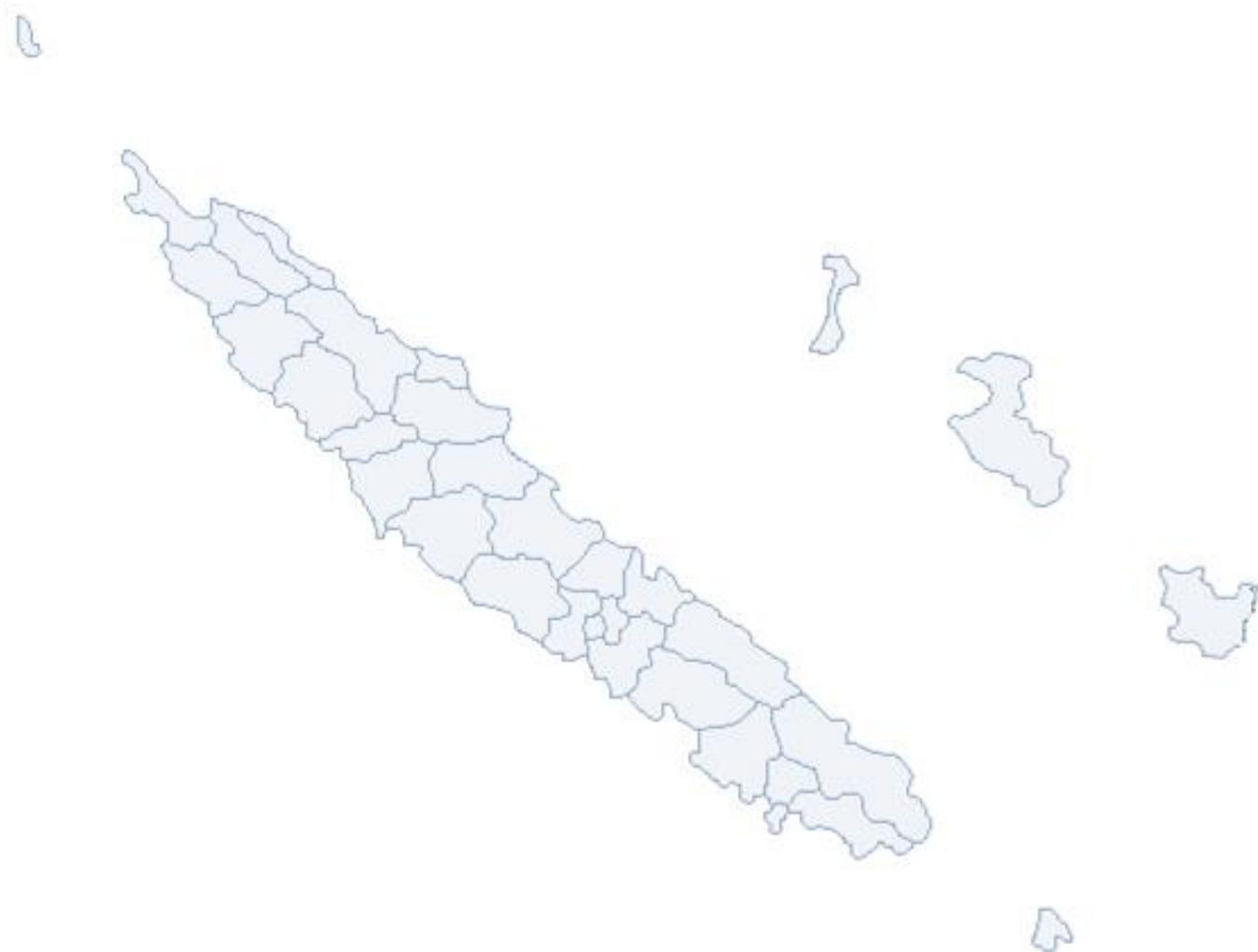
	2014				2015			
	TAB	Villas	Apt.	Total	TAB	Villas	Apt.	Total
Nouméa	0 %	24 %	86 %	33 %	1 %	24 %	94 %	38 %
Dumbéa	11 %	15 %	3 %	10 %	16 %	18 %	4 %	13 %
Mont-Dore	5 %	20 %	9 %	12 %	3 %	21 %	3 %	10 %
Païta	83 %	41 %	3 %	45 %	80 %	38 %	0 %	39 %
Nb de primo-accédants	202	220	159	581	177	248	185	610

En 2015, plus de 9 appartements sur 10 (94 %) acquis en primo-accession sur l'agglomération sont situés à Nouméa.



Terrains à bâtir

Maison - Appartement - Terrain



Terrains à bâtir – 17 % des transactions en 2015

Localisation des transactions

545, c'est le nombre de terrains à bâtir enregistré l'an dernier dans les transactions immobilières recensées.

Sur ce type de bien, 79 % des acquéreurs sont des particuliers (74 % en 2014) et on identifie 35 % d'acquisition en primo accession.

L'agglomération du Grand Nouméa concentre près de 80 % des transactions de terrains à bâtir en 2015.

46 % des transactions concernant les terrains bâtir sont enregistrées sur Païta - commune qui affiche un léger recul par rapport à l'année 2014. Cependant en 2015, près d'un terrain à bâtir sur deux vendu sur le territoire (46 %) se trouve sur la commune de Païta : un dynamisme en lien avec les achèvements et livraisons du lotissement Netea mais aussi les ventes sur Arborea ou encore Kanisia.

En lien avec l'actualité économique de la zone, la région VKPP affiche une baisse de transactions (-5 points).

TAB	2014	2015
Nouméa	4 %	4 %
Dumbéa	22 %	22 %
Mont-Dore	6 %	6 %
Païta	42 %	46 %
Sud-Ouest	9 %	10 %
Ouest (VKPP)	14 %	9 %
Grand Est	0 %	1 %
Nord	1 %	2 %
Sud-Est	0 %	0 %
Loyalauté	0 %	0 %
Total	619	545



Prix

2015	Transactions	Primo-accédants	PRIX VENTE (Million F CFP)		SUPERFICIE (Are)		PRIX A L'ARE (Millier F CFP)	
			moyen	médian*	moyenne	médiane*	moyen	médian*
Nouméa	23	4 %	40,6	20,0	11	6	3818	2875
Dumbéa	122	23 %	18,4	13,6	18	8	1624	1586
Mont-Dore	33	18 %	17,1	11,6	26	12	845	767
Païta	251	57 %	15,6	10,5	23	15	931	1011
Sud-Ouest	52	12 %	12,5	10,0	85	47	287	250
Ouest-VKPP	48	19 %	14,2	12,0	37	16	613	577
Grand Est	7	14 %	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Nord	9	11 %	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Total	545	35 %	16,8	11,5	30	14	1 092	963

L'avis des professionnels

Le prix de l'are sur certaines zones interpelle les professionnels rencontrés.

En effet, si les surfaces médianes paraissent cohérentes (6 ares sur Nouméa), les surfaces moyennes interpellent (11 ares sur Nouméa). Cela pourrait indiquer la présence, dans le volume de transactions considérées, d'un terrain offrant une superficie particulièrement grande par rapport à la zone – ce qui expliquerait également le prix moyen de l'are environ 4 millions de F CFP quand les professionnels l'estiment entre 4 et 6 millions.

Réponse de l'ISEE : dans les 23 transactions considérées, deux sont atypiques en matière de superficie (approchent les 45 ares) alors que toutes les autres sont sous 17 ares. Si on les exclut, la superficie moyenne tombe à 7,5 ares.

De la même façon, selon les professionnels rencontrés, les transactions enregistrées sur Dumbéa concernent majoritairement la ZAC de Dumbéa-sur-Mer où l'are se vendrait en moyenne eux environs de 2,5 millions de F CFP.

Réponse de l'ISEE : en écartant de l'analyse les terrains à bâtir les plus grands (11 transactions au-delà de 40 ares qui ont effectivement des prix à l'are relativement faibles), les prix moyens et médians arrivent à environ 1,7 millions de F CFP.

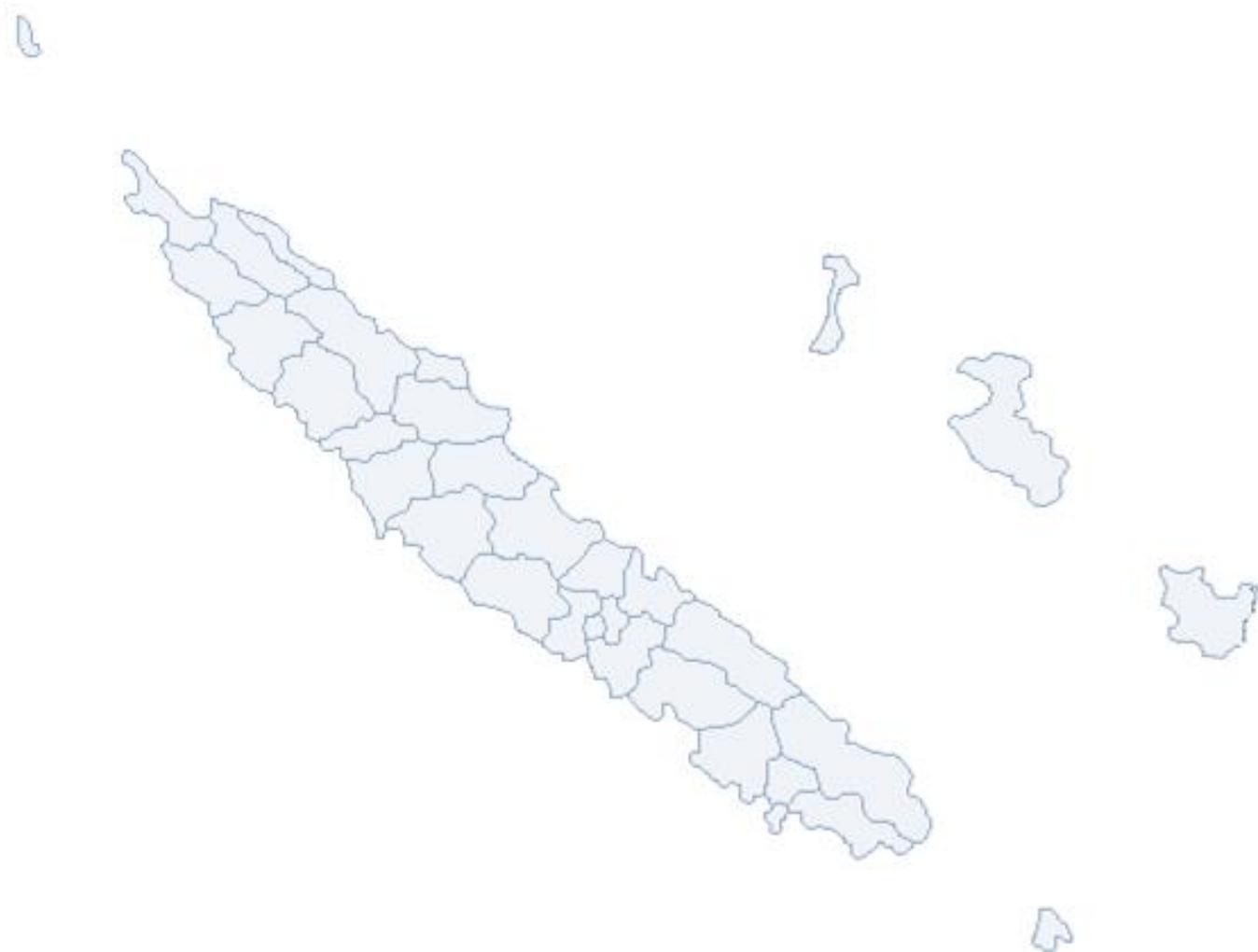
* Cf. le lexique à la fin du présent document



Maison - Appartement - Terrain



Maisons - villas

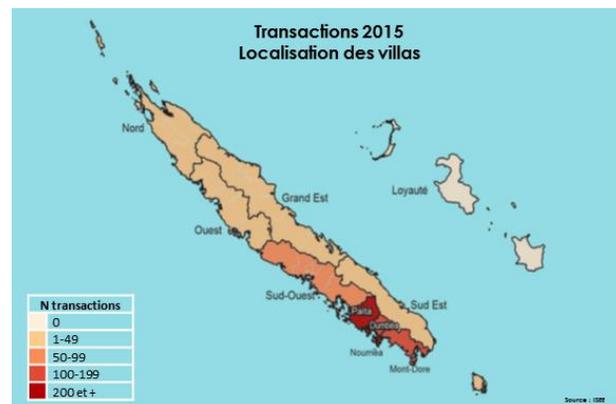


Maisons-villas - 27 % des transactions en 2015

Localisation des transactions

856 transactions concernant les maisons/villas en 2015.

2015	Transactions	Primo-accédants
Nouméa	232	25 %
Dumbéa	164	27 %
Mont-Dore	118	44 %
Païta	202	46 %
Sud-Ouest	68	35 %
Ouest - VKPP	47	23 %
Grand Est	6	0 %
Nord	16	6 %
Sud-Est	3	-
Total	856	35 %



La majorité (84 %) des transactions de villas concernent l'agglomération du Grand Nouméa.

Nouméa reste la première localité avec près d'1/3 des villas vendues sur le Grand Nouméa et plus du quart des villas vendues en Nouvelle-Calédonie.

Sur ce type de bien, 90 % des acquéreurs sont des particuliers (91 % en 2014) et un quart sont des primo-accédants.

Sur les communes du Mont-Dore et de Païta plus de 40 % des acquéreurs sont primo-accédants.

Un marché de l'ancien qui reste dynamique

Un marché de la **revente prédominant** avec près de **90 % des transactions**.

Comme pour les transactions concernant les terrains à bâtir, on observe une baisse d'activité sur la zone VKPP dans le neuf mais également l'ancien.

	Villas neuves		Villas anciennes	
	2014	2015	2014	2015
Nouméa	3	1	224	231
Mont-Dore	4	8	105	110
Païta	20	21	214	181
Dumbéa	62	47	93	117
Sud-Ouest	1	0	64	68
Ouest - VKPP	38	19	44	28
Nord	1	0	15	16
Grand Est	0	0	11	6
Sud-Est	0	0	2	3
Loyauté	0	0	0	0
	129	96	772	760

Typologie des villas vendues

En 2015, comme en 2014, plus d'une maison vendue sur deux en Nouvelle-Calédonie est une maison F4.



	1 à 2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	NR
Nouméa	4	22	113	60	17	16
Dumbéa	3	24	98	23	10	6
Mont-Dore	3	17	59	21	6	12
Païta	8	19	144	18	3	10
Sud-Ouest	16	17	18	5	4	8
Ouest - VKPP	4	15	20	4	2	2
Grand Est	1	3	0	1	0	1
Nord	3	5	5	2	1	0
Sud-Est	0	2	0	1	0	0
Loyauté	0	0	0	0	0	0
Total	42	124	457	135	43	55

Unité : nombre ; NR : non renseigné

Maisons-villas - 27 % des transactions en 2015

Ventilation du prix par zone (prix de la transaction hors frais de notaires)

		2014			2015		
		Nb de Transactions	Prix de vente moyen	Prix de vente médian	Nb de Transactions	Prix de vente moyen	Prix de vente médian
Nouméa	Ancien	224	46,4	43,4	231	47,5	42,0
	Neuf	3	NS	NS	1	NS	NS
	Total	227	46,3	43,0	232	47,4	42,0
Dumbéa	Ancien	93	32,1	30,0	117	31,7	28,5
	Neuf	62	26,0	28,5	47	28,7	30,0
	Total	155	29,7	28,5	164	30,8	29,5
Mont-Dore	Ancien	105	24,9	25,0	110	30,4	29,5
	Neuf	4	NS	NS	8	NS	NS
	Total	109	25,0	25,0	118	30,4	29,5
Païta	Ancien	214	24,1	23,0	181	25,6	24,1
	Neuf	20	26,4	22,6	21	26,8	27,4
	Total	234	24,3	23,0	202	25,7	24,4
Sud-Ouest	Ancien	64	21,8	20,0	68	22,9	22,0
	Neuf	1	NS	NS	0	-	-
	Total	65	21,8	20,0	68	22,9	22,0
Ouest - VKPP	Ancien	44	22,5	20,0	28	25,3	23,0
	Neuf	38	30,8	29,9	19	NS	NS
	Total	82	26,3	28,2	47	27,2	25,0
Grand Est	Ancien	11	NS	NS	6	NS	NS
	Neuf	0	-	-	0	-	-
	Total	11	NS	NS	6	NS	NS
Nord	Ancien	15	NS	NS	16	NS	NS
	Neuf	1	NS	NS	0	-	-
	Total	16	NS	NS	16	NS	NS
Sud-Est	Ancien	2	NS	NS	3	NS	NS
	Neuf	0	-	-	0	-	-
	Total	2	NS	NS	3	NS	NS
Total	Ancien	772	31,2	27,0	760	33,3	28,6
	Neuf	129	27,8	28,5	96	28,7	29,8
	Total	901	30,7	27,7	856	32,8	29,0

Unités : Nombre, millions de F CFP, NS : Non significatif

À noter :

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.

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

Maisons-villas - 27 % des transactions en 2015

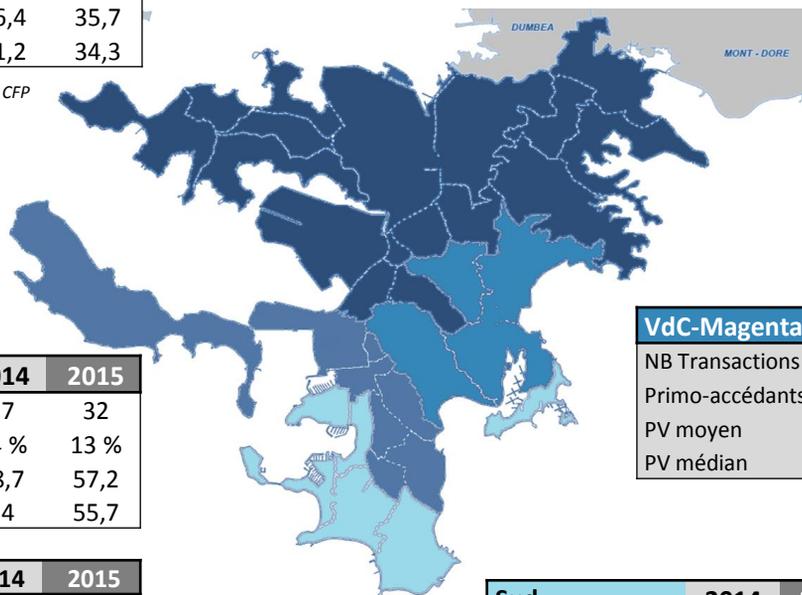
Ventilation du prix par zone : Focus Nouméa

Nord	2014	2015
NB Transactions	86	108
Primo-accédants	31 %	37 %
PV moyen	36,4	35,7
PV médian	31,2	34,3

Unités : Nombre, millions de F CFP

Centre	2014	2015
NB Transactions	37	32
Primo-accédants	14 %	13 %
PV moyen	58,7	57,2
PV médian	54	55,7

Non renseigné	2014	2015
NB Transactions	7	8



VdC-Magenta	2014	2015
NB Transactions	71	62
Primo-accédants	25 %	23 %
PV moyen	43	53
PV médian	43,5	52

Sud	2014	2015
NB Transactions	26	28
Primo-accédants	12 %	7 %
PV moyen	68,4	65,8
PV médian	63	60

NB : la volumétrie par zone ne permet pas d'afficher une ventilation des prix par typologie ou âge des biens.

Grille de lecture

En 2015, 32 transactions concernant des villas ont été enregistrées dans le regroupement de quartier Centre pour un prix de vente moyen de 55,7 millions de F CFP. 3 % des acquéreurs étaient des primo-accédants.

Le nord de Nouméa, avec 108 ventes, concentre près de 44 % des transactions de villas de la commune en 2015.

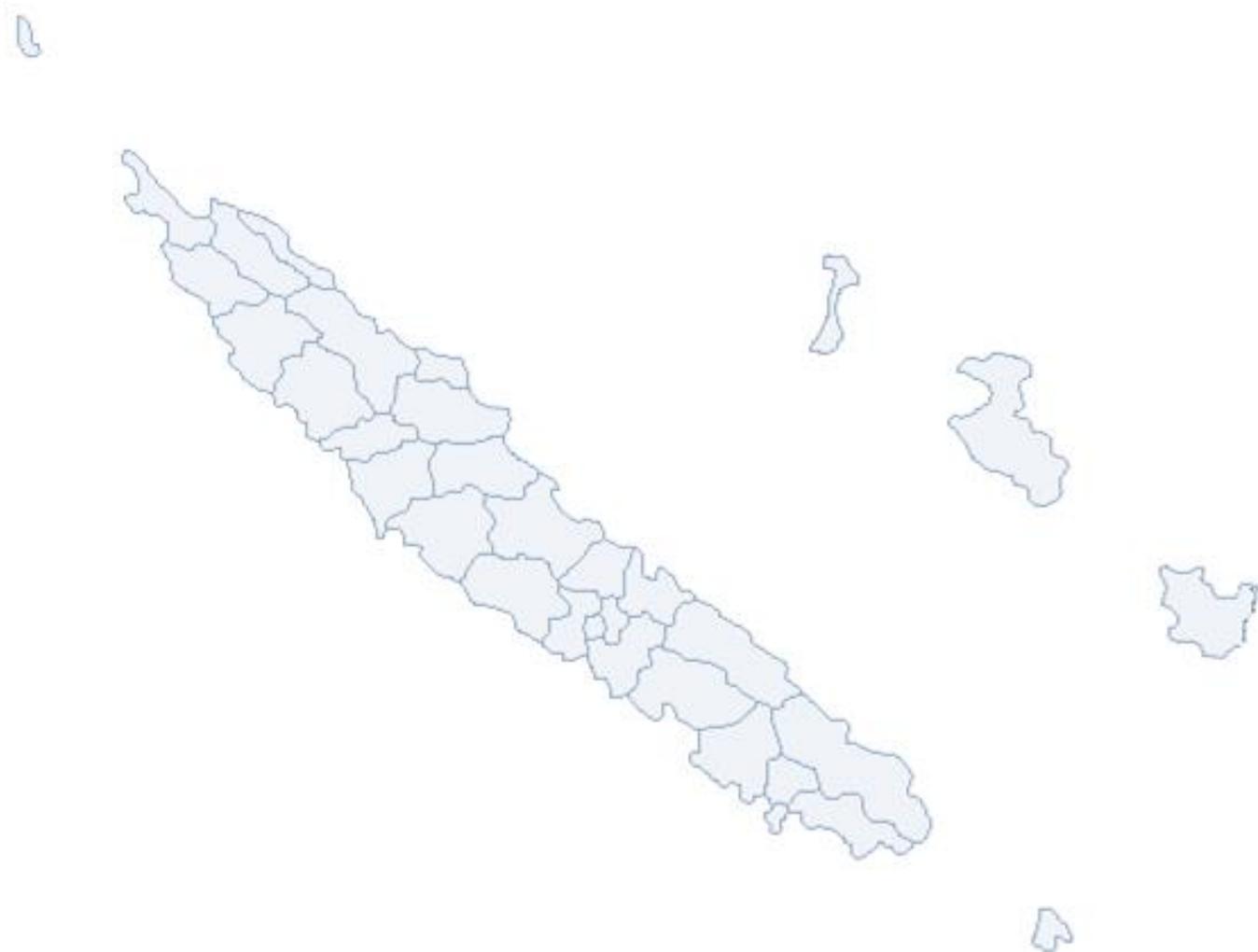
Si les prix moyens et médians observés dans les regroupements Nord et Centre semblent cohérents, les professionnels rencontrés estiment que ceux des autres zones sont en deçà du marché.



Maison - Appartement - Terrain



Appartements

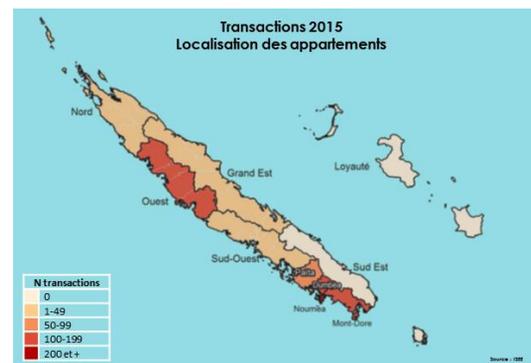


Appartements - 45 % des transactions en 2015

Localisation des transactions

1438 transactions concernant des appartements ont été enregistrées en 2015.

2015	Nb de Transactions	Primo-accédants
Nouméa	1102	16 %
Dumbéa	131	5 %
Mont-Dore	85	5 %
Païta	28	0 %
Sud-Ouest	3	0 %
Ouest - VKPP	86	1 %
Grand Est	1	100 %
Nord	2	0 %
Sud-Est	0	-
Total	1438	13 %



Nouméa concentre 80 % des appartements vendus sur l'agglomération et 77 % de ceux vendus sur le territoire.

Comme en 2014, à l'exception de Nouméa, la majorité des transactions d'appartements enregistrées en 2015 concernent des biens neufs.

Un marché de l'ancien qui reste soutenu

Comme en 2014, à l'exception de Nouméa, la majorité des transactions d'appartements enregistrées en 2015 concernent des biens neufs, en lien avec les programmes de défiscalisation.

La part de neuf sur Nouméa serait trop faible selon les professionnels.

A noter : le dispositif de suivi des transactions compte 4 Etudes sur les 5 du territoire.

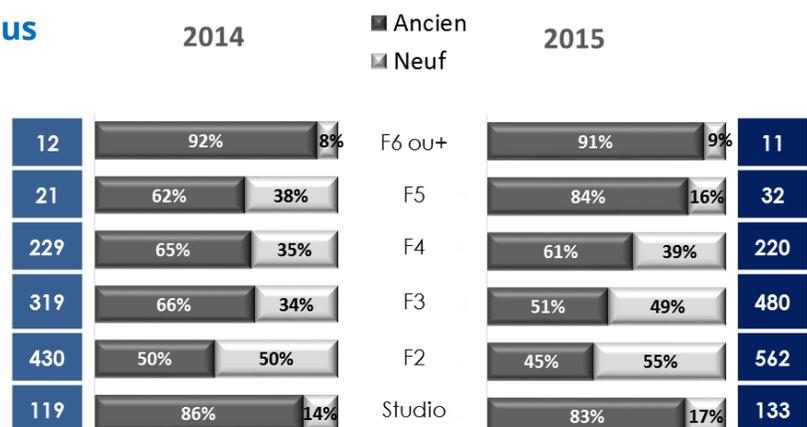
A noter, le présent dispositif recense les transactions, aussi les biens neufs peuvent être des biens livrés ou acquis en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

	Neufs		Anciens	
	2014	2015	2014	2015
Nouméa	252	366	627	736
Dumbéa	63	118	23	13
Mont-Dore	32	68	27	17
Païta	40	21	10	7
Sud-Ouest	0	0	1	3
Ouest - VKPP	46	83	4	3
Grand Est	0	0	0	1
Nord	0	1	5	1
Sud-Est	0	0	0	0
Loyalauté	0	0	0	0
	433	657	697	781

Typologie des appartements vendus

Les F2 et F3 sont les plus achetés : 66 % des appartements vendus en 2014 - 75 % en 2015.

Il sera intéressant de suivre l'évolution de la part de F2 neufs vendus au regard de la mise en application de la RILI 2.



Appartements - 45 % des transactions en 2015

Ventilation du prix de vente par zone (prix de la transaction hors frais de notaires)

		2014			2015		
		Nb de Transactions	Prix de vente moyen	Prix de vente médian	Nb de Transactions	Prix de vente moyen	Prix de vente médian
Nouméa	Ancien	627	27,2	25,0	736	27,8	25,1
	Neuf	252	26,5	23,5	366	29,4	25,7
	Total	879	27,0	24,2	1102	28,4	25,4
Dumbéa	Ancien	23	20,1	18,5	13	NS	NS
	Neuf	63	23,2	21,9	118	23,2	22,8
	Total	86	22,4	20,5	131	23,1	22,5
Mont-Dore	Ancien	27	21,9	21,8	17	NS	NS
	Neuf	32	21,8	18,9	68	23,0	21,4
	Total	59	21,9	19,0	85	22,4	21,2
Païta	Ancien	10	NS	NS	7	NS	NS
	Neuf	40	27,0	27,2	21	25,9	24,6
	Total	50	24,2	26,0	28	24,3	24,7
Sud-Ouest	Ancien	1	NS	NS	3	NS	NS
	Neuf	0	-	-	0	-	-
	Total	1	NS	NS	3	NS	NS
Ouest -VKPP	Ancien	4	NS	NS	3	NS	NS
	Neuf	46	19,6	20,5	83	21,9	20,2
	Total	50	19,5	20,5	86	21,7	20,2
Grand Est	Ancien	0	-	-	1	NS	NS
	Neuf	0	-	-	0	-	-
	Total	0	-	-	1	NS	NS
Nord	Ancien	5	NS	NS	1	NS	NS
	Neuf	0	-	-	0	-	-
	Total	5	NS	NS	1	NS	NS
Sud-Est	Ancien	-	-	-	-	-	-
	Neuf	-	-	-	-	-	-
	Total	-	-	-	-	-	-
Total	Ancien	697	26,4	24,5	781	27,4	24,5
	Neuf	433	25,0	22,5	657	26,6	24,0
	Total	1 130	25,8	23,5	1 438	27,0	24,0

Unités : nombre, milliers de F CFP, NS : non significatif

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

Appartements - 45 % des transactions en 2015

Ventilation du prix du m² par zone

		2014			2015		
		Nb de Transactions	Prix de vente moyen /m ²	Prix de vente médian/m ²	Nb de Transactions	Prix de vente moyen /m ²	Prix de vente médian/m ²
Nouméa	Ancien	627	416	412	736	424	424
	Neuf	252	469	464	366	515	521
	Total	879	431	430	1102	454	457
Dumbéa	Ancien	23	315	294	13	NS	NS
	Neuf	63	401	387	118	387	384
	Total	86	378	386	131	384	377
Mont-Dore	Ancien	27	341	310	17	NS	NS
	Neuf	32	396	403	68	419	412
	Total	59	371	383	85	399	402
Païta	Ancien	10	NS	NS	7	NS	NS
	Neuf	40	279	280	21	265	269
	Total	50	266	274	28	249	268
Sud-Ouest	Ancien	1	NS	NS	3	NS	NS
	Neuf	0	-	-	0	-	-
	Total	1	NS	NS	3	NS	NS
Ouest -VKPP	Ancien	4	NS	NS	3	NS	NS
	Neuf	46	416	410	83	360	366
	Total	50	408	407	86	360	365
Grand Est	Ancien	0	-	-	1	NS	NS
	Neuf	0	-	-	0	-	-
	Total	0	-	-	1	NS	NS
Nord	Ancien	5	NS	NS	1	NS	NS
	Neuf	0	-	-	0	-	-
	Total	5	NS	NS	1	NS	NS
Sud-Est	Ancien	-	-	-	-	-	-
	Neuf	-	-	-	-	-	-
	Total	-	-	-	-	-	-
Total	Ancien	697	406	407	781	417	418
	Neuf	433	431	440	657	454	447
	Total	1 130	415	416	1 438	434	427

Unités : nombre, milliers de F CFP, NS : non significatif

Calcul des prix/m² : les prix au m² s'entendent hors varangues (terme utilisé outre-mer pour désigner une terrasse couverte, une véranda ou une galerie en bois), terrasse, deck.

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

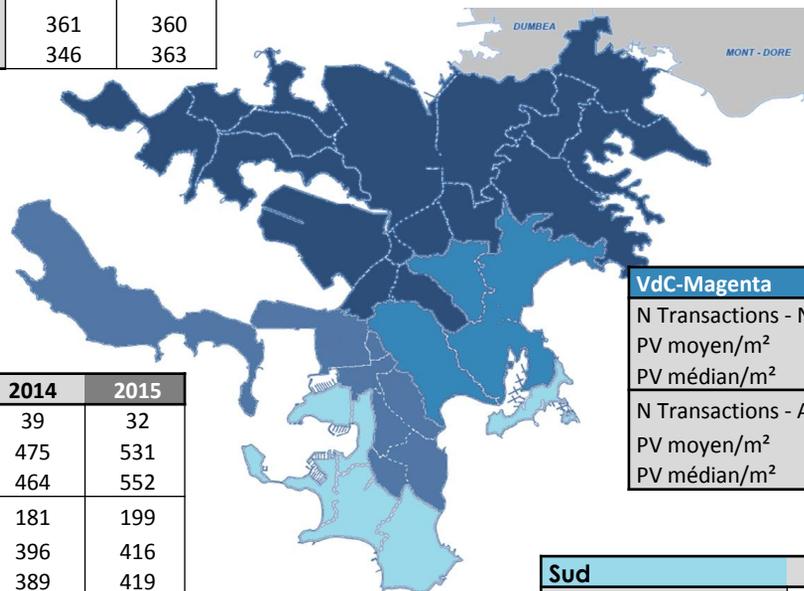
Pour les professionnels interrogés : les prix au mètre carré affichés ci-dessus sont supérieurs aux prix du marché – en lien avec la surface considérée pour le calcul : l'exclusion d'une partie des surfaces dans le calcul augmente de façon artificielle le prix au mètre carré.

Appartements - 45 % des transactions en 2015

Ventilation du prix par zone : focus Nouméa

Unités : nombre, milliers de F.CFP

Nord	2014	2015
N Transactions - Neuf	41	58
PV moyen/m ²	406	494
PV médian/m ²	382	502
N Transactions - Ancien	80	114
PV moyen/m ²	361	360
PV médian/m ²	346	363



Centre	2014	2015
N Transactions - Neuf	39	32
PV moyen/m ²	475	531
PV médian/m ²	464	552
N Transactions - Ancien	181	199
PV moyen/m ²	396	416
PV médian/m ²	389	419

VdC-Magenta	2014	2015
N Transactions - Neuf	98	97
PV moyen/m ²	474	483
PV médian/m ²	459	490
N Transactions - Ancien	156	188
PV moyen/m ²	384	391
PV médian/m ²	381	391

Non renseigné	2014	2015
N Transactions - Neuf	1	2
N Transactions - Ancien	2	12

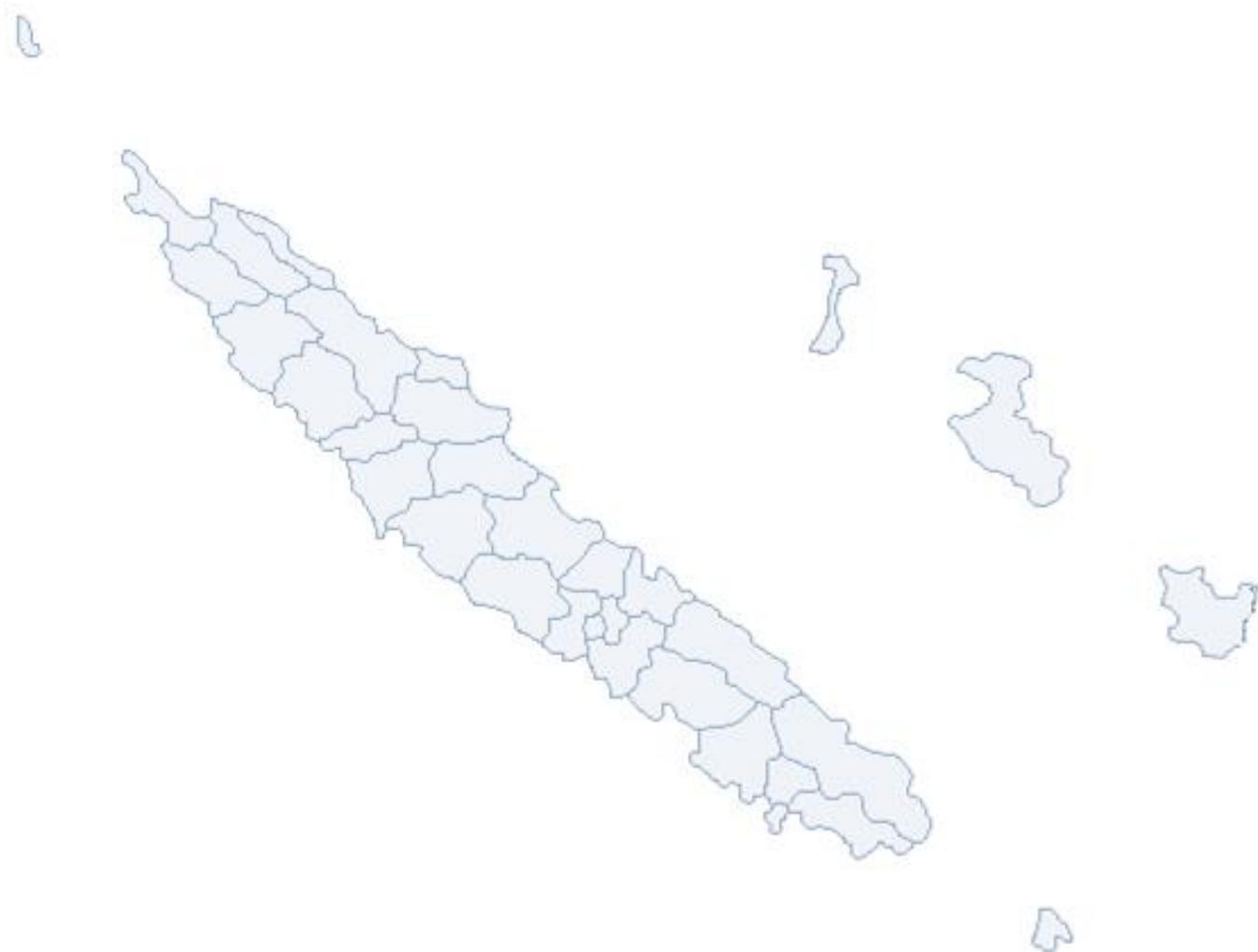
Sud	2014	2015
N Transactions - Neuf	73	177
PV moyen/m ²	496	537
PV médian/m ²	506	525
N Transactions - Ancien	208	223
PV moyen/m ²	479	493
PV médian/m ²	473	492

Selon les professionnels rencontrés, même si les prix affichés semblent plus élevés que ceux du marché (en lien avec la surface considérée pour le calcul des prix au m²), l'écart observé entre le prix du neuf et celui de l'ancien semble cohérent.



Immo Dico

Maison - Appartement - Terrain



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.

Prix médian

Il 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, plus sensible aux valeurs extrêmes.

Découpage du territoire

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

Ouest : Voh, Koné, Pouembout, Poya

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

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

Sud-est : Thio, Yaté, Ile-des-Pins

Iles Loyauté : Lifou, Maré, Ouvéa

Grand Nouméa : Nouméa - Dumbéa - Mont Dore - Païta

Découpage de Nouméa

Sud : Val Plaisance – Anse-Vata – Baie des Citrons – Receiving – Orphelinat – Artillerie – Ouémo

VDC – Magenta : Vallée des Colons – Magenta – Aéroport – Portes de fer

Centre : N'Géa – Motor-Pool – Trianon – Faubourg Blanchot – Vallée du Génie – Quartier Latin – Centre-Ville – Nouville

Nord : Haut-Magenta – Vallée du Tir – Doniambo – Montagne Coupée – Montravel – PK4 – PK6 – Tina – Normandie – PK7 – Rivière Salée – ZI Ducos – Ducos – Logicoop – Kaméré – Tindu – Numbo

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