



OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER
Panorama 2016-2017

En **2012**, à l'occasion de discussions sur le PUD (plan d'urbanisme directeur) de Nouméa, les représentants des organisations professionnelles de l'immobilier ont soulevé la question du manque d'information sur les prix du marché immobilier calédonien. Hors, pour les ménages, le logement est le premier poste de dépenses. En conséquence, 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-NC a permis d'initier l'Observatoire de l'immobilier.

Le recensement des transactions a démarré en janvier 2014.

Le présent document présente le panorama des transactions immobilières enregistrées sur le territoire en 2016 et 2017.



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 **haut** 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 standards statistiques

La donnée statistique immobilière est calculée lorsque le nombre de transactions enregistrées par période étudiée, par zone géographique et par type de bien est supérieur ou égal à 20. Les données sont diffusées à un niveau de regroupement suffisant pour garantir la robustesse statistique :

- pour la ville de Nouméa, compte tenu du nombre de transactions, les données sont diffusées à un niveau infra-communal de quatre groupements de quartiers présentant une homogénéité en terme de transactions,
- pour les communes de l'intérieur, les données sont diffusées à un échelon supra communal de six groupements de communes correspondant aux entités territoriales homogènes (ETH) utilisées pour les productions statistiques.

Les transactions aux prix extrêmes (< 100 000 F CFP ou > 500 millions de F CFP) ou concernant des terrains à bâtir de très grande superficie (> 10 ha) sont exclues des traitements statistiques décrivant le prix et la taille des biens considérés, pour ne pas entacher la qualité des résultats produits, ou pénaliser leur visibilité, avec des transactions réelles mais atypiques.

Pour plus d'informations, consulter la note : [Comprendre les statistiques relatives aux transactions immobilières](#) ou se rendre sur le site www.cci.nc (rubrique Information économique).

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 et la localisation.

Consulter la fiche de recueil [ici](#) ou se rendre sur le site www.cci.nc (rubrique Information économique).

La parole aux professionnels

En complément des notaires, des professionnels du secteur immobilier, de la finance, de la construction ou de la promotion ont été invités à commenter les données de l'Observatoire :

- ▶ Monsieur FRANÇOIS pour la Fédération territoriale des agents immobilier (FTAI) et la Confédération de l'immobilier en Nouvelle-Calédonie (CINC)
- ▶ Monsieur BERODE pour la Confédération des professionnels de l'immobilier (CPI) et la CINC
- ▶ Monsieur DORNER pour Ingénierie financière et fiscale (I2F)
- ▶ Madame WAGNER, adjointe au directeur commercial Particuliers et professionnels, madame BURCK, promoteur des crédits aux Particuliers et responsable CASDEN à la Société générale calédonienne de banques (SGCB)
- ▶ Monsieur QUERO, directeur du Pôle immobilier à la Banque de Nouvelle-Calédonie (BNC)
- ▶ Monsieur IMBACH, responsable du Pôle Immobilier, madame LEGRAS, responsable Pôle Marché des particuliers, Carré immo de la Banque calédonienne d'investissement (BCI)
- ▶ Monsieur GUIEU, directeur commercial retail, madame DUGOIS, directrice marketing, communication et développement commercial à la BNP Paribas
- ▶ Pour la Fédération calédonienne du BTP (FCBTP) : monsieur APARISI, président, monsieur DARMIZIN, vice-président, monsieur MEUNIER, vice-président, madame ARRIEGUY, secrétaire générale
- ▶ Monsieur MASSE, co-gérant de Meilleur prêt et de Résidence immobilière
- ▶ Monsieur ARCHAMBAULT, directeur adjoint de la Société d'équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL)
- ▶ Madame DUTHOIT, courtière en crédit immobilier ÉTUDE IMMO
- ▶ Monsieur DARMIZIN, président par intérim du Syndicat des promoteurs (SPI NC)

Nous tenons à vivement remercier les professionnels qui ont ainsi accepté de contribuer à ce panorama en partageant leur vision du secteur, leur lecture des données brutes et leur conseils d'amélioration de l'Observatoire.

» 2016-2017 : contexte

- 
- ▶ Une nouvelle année de conjoncture favorable pour l'habitat
 - ▶ Des mesures de soutien à l'accèsion à la propriété
 - ▶ Une prolongation des dispositifs d'incitation fiscale
 - ▶ Coût et dynamique de la construction
 - ▶ Évolution règlementaire
 - ▶ Bilan et perspectives

Éléments de contexte

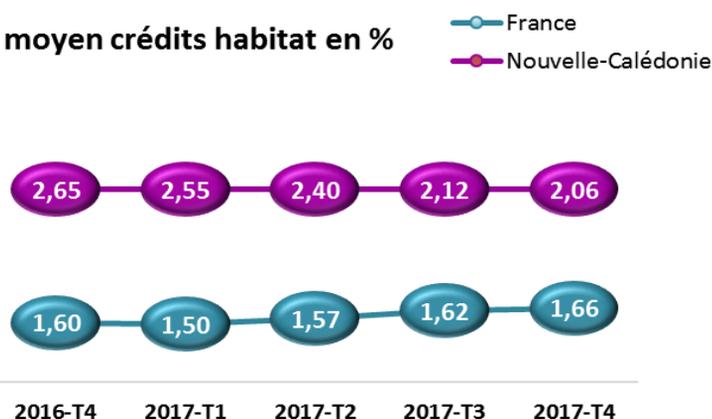
Une nouvelle année de conjoncture favorable pour l'habitat

La conjoncture favorable pour l'investissement des ménages se poursuit en 2017. Le taux du crédit à l'habitat atteint un nouveau point bas à 2,06 % au 4^e trimestre 2017.

La remontée des taux des crédits à l'habitat enregistrée en Métropole ne trouve pas d'écho en Nouvelle-Calédonie.

(IEOM - Notes Infos financières - juin 2018 - Taux des crédits aux particuliers en Nouvelle-Calédonie)

Taux moyen crédits habitat en %

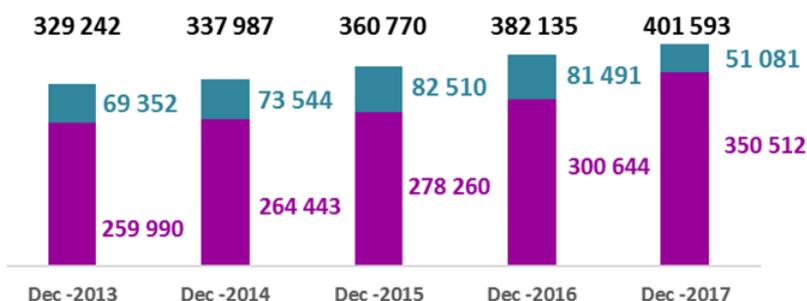


Particulièrement dynamique depuis 2015, les encours des crédits à l'habitat continuent de s'accroître de 5,1 % en 2017 (IEOM).

Encours crédit à l'habitat des ménages

Millions de F CFP

■ Autres établissements de crédit (Stés financières, Etablissements hors zone)
■ Etablissements locaux



Une augmentation des encours locaux qui serait en partie portée par les demandes de renégociation de crédits et la diminution du recours aux produits CASDEN, moins performants.

Fin 2016, plus de 77 % des encours de crédits à l'habitat aux particuliers sont portés par les établissements bancaires de la place.

(IEOM - Notes Infos financières - mai 2018 - Évolutions bancaires et monétaires en Nouvelle-Calédonie)

Les produits d'épargne réglementée

Le PEL (Plan épargne logement) est une épargne bloquée qui peut permettre de constituer un apport pour un projet immobilier.

Cependant, les emprunteurs calédoniens, contrairement à ce qu'on observe en Métropole, tendent à conserver ces produits d'épargne plutôt qu'à les affecter à un prêt immobilier.

Éléments de contexte

Des mesures de soutien à l'accession à la propriété

Le Prêt à taux zéro (PTZ)

Le PTZ est régi par la Loi de pays n° 2010-12 du 17 décembre 2010 qui institue un crédit d'impôt au titre d'une avance remboursable, ne portant pas intérêt, dénommée Prêt à taux zéro.

En 2016, le gouvernement modifie le dispositif afin de faciliter l'accession à la pleine propriété des couples sans enfant, et contribuer à générer une demande supplémentaire estimée à 100 logements de type F2/F3. Le nombre de PTZ octroyé est passé de 470 en 2015, à 600 en 2016.

Nombre de PTZ accordés
(Source DSF)



Les provinces attribuent un ensemble d'aides à la construction, à l'accession à la propriété et à l'amélioration de l'habitat

En **province Sud**, 64 projets de rénovation de logements ont été lancés en 2016, et 74 opérations livrées dans le cadre du programme d'aide à l'amélioration de l'habitat pour les propriétaire-occupants.

Les aides à l'accession à la propriété pour les ménages primo-accédants se sont établies sur l'année à 530 millions de F CFP pour 247 foyers.

En **province Nord**, l'association TEASOA est l'opérateur de plusieurs programmes d'accession aidée au logement, dont le programme Habitat de la province Nord (HPN) qui subventionne les ménages primo-accédants aux revenus mensuels inférieurs à 330 000 F CFP.

La SAEML Nord Aménagement (anciennement SAEML Grand projet VKP) opère un programme d'accession dédié à la catégorie intermédiaire : l'Habitat intermédiaire aidé (HIA). Enfin, la province Nord gère, en matière de logement locatif, le programme Locatif intermédiaire aidé (LIA).

La **province des Îles Loyauté** et ses trois communes créent en 2017 la première société publique locale dénommée Loyauté habitat qui a pour objectif de gérer et dynamiser les opérations de logements sociaux, les différents projets d'aménagement et les infrastructures publiques.

Le 1^{er} mai 2018, la province Sud a réformé son **code des aides à l'habitat**.

Deux nouveautés :

- la SEM agglo devient l'opérateur des dispositifs d'aides suivants : le Laps (l'aide à la construction neuve : Logement aidé en province Sud), l'aide à la rénovation du logement ancien, l'aide classique pour l'accession à la propriété,
- le montant des aides aux ménages, pour les projets d'accession ou de construction, est désormais fonction des ressources et patrimoine du foyer, de la localisation du projet, des propriétés et surfaces du terrain.

Plus d'informations sur : <https://www.province-sud.nc/demarches/demande-de-logement-en-accession>



Éléments de contexte

Une prolongation des dispositifs d'incitation fiscale

Défiscalisation métropolitaine

La défiscalisation immobilière métropolitaine a été recentrée sur le logement social. Les opérations concernent désormais essentiellement les bailleurs sociaux (FSH, SIC, SEM agglo). Le dispositif reste accessible pour le logement intermédiaire privé pour les investisseurs soumis à l'imposition sur les sociétés.

Depuis trois ans, on observe une baisse de l'activité LODEOM en Nouvelle-Calédonie.

La **loi Pinel** a été reconduite par la loi de finances pour 2018 jusqu'à fin 2025. Elle permet à tout investisseur particulier métropolitain ou domien de bénéficier d'une réduction d'impôt sur 6,9 ou 12 ans qui peut s'élever de 23 à 32 % du prix du logement neuf situé outre-mer et donné en location sous conditions de plafonds de loyers et de ressources du locataire.

Défiscalisation locale

Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie a institué par la Loi de pays du 13 décembre 2013 le dispositif de défiscalisation locale en faveur du logement intermédiaire (RILI) permettant à un investisseur calédonien ou un primo-accédant de bénéficier d'une réduction d'impôt lors de l'acquisition d'un logement neuf.

Ce dispositif a été institué pour compenser l'ancien dispositif Girardin qui s'est arrêté en sifflet entre 2009 et 2012.

Il a été prorogé jusqu'à fin 2018 par la Loi de pays n° 2016-2 du 27 janvier 2016 (RILI 2) qui a apporté les aménagement suivants :

- acquisition d'un logement éligible au maximum par an (contre deux dans la 1^{ère} version),
- plafond des prix d'acquisition au mètre carré au-delà duquel le logement n'est plus éligible,
- réduction d'impôt maintenue à 30 % sur 6 ans pour tout logement de type F3 à F6 d'une surface habitable hors terrasse couverte* au moins égale à 70 m² et ramenée à 22 % pour les autres logements, notamment les F2,
- abaissement des plafonds de loyers d'environ 15 %.

SCI de défiscalisation locale dite « pierre-papier »

La Loi de pays n°2017-1 du 17 janvier 2017 a étendu la défiscalisation immobilière locale aux acquisitions de logements locatifs réalisées par des contribuables regroupés dans des sociétés civiles immobilières (SCI), avec la possibilité pour chaque SCI d'acquérir jusqu'à 40 logements.

Le cabinet I2F a lancé un nouveau produit qui permet aux investisseurs de mutualiser leurs risques en souscrivant des parts de SCI à partir de 5 millions de F CFP.

**La surface habitable est égale à la surface de plancher du logement - les surfaces occupées par les murs, cloisons, cage d'escalier, embrasements de fenêtres et portes + surfaces des terrasses couvertes et vérandas dans la limite de 30 m². Il n'est pas tenu compte des surfaces annexes au logement (caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs extérieurs, celliers, combles, balcons, etc.) ni des surfaces de locaux disposant d'une hauteur inférieure à 1,80 m.*

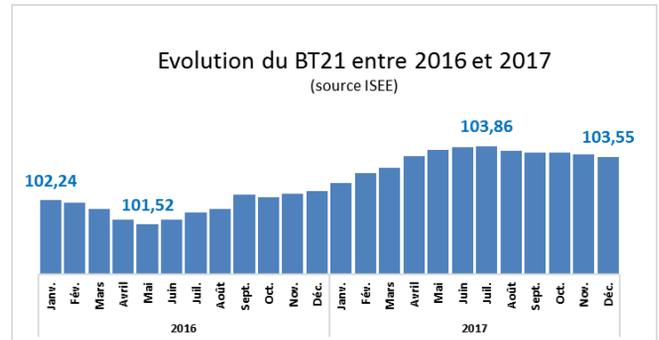
Éléments de contexte

Coût et dynamique de la construction

L'index BT21

L'index BT21, « Tous travaux confondus » est l'équivalent de l'indice du coût de la construction métropolitain.

Sur les 12 derniers mois, le coût de la construction est en hausse de 0,8 %.



Évolution réglementaire

Taxe communale d'aménagement (TCA)

La TCA est une imposition forfaitaire et générale concernant les personnes physiques et morales effectuant des travaux soumis à autorisation de construire (construction neuve, agrandissement) en Nouvelle-Calédonie, hors commune de Nouméa (qui a abrogé la taxe en 2014). Cependant, certaines constructions, en fonction de leur destination (d'intérêt public, culturelle, etc.) ou du statut du demandeur (primo-accédant, par exemple), peuvent être exemptées de TCA.

Règlementation énergétique (RENC)

Le rapport préalable à la réglementation énergétique du bâtiment en Nouvelle-Calédonie est en cours de rédaction.

La RENC concernera les bâtiments neufs ou qui nécessitent une modification de bâti devant faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable (notamment les rénovations). Elle implique, entre autres, les secteurs du résidentiel (individuel et collectif), des bureaux administratifs, de l'hôtellerie et de la restauration, etc.

Règlementation sur les normes de construction

Ces normes concernent l'ensemble des règles qui encadrent la conception, le contrôle, les produits ou les procédés de mise en œuvre dans le secteur du bâtiment et des travaux publics.

L'arrêté qui rendra applicable ces normes sera publié en septembre 2018, en même temps que l'arrêté qui fixera les conditions d'obtention des agréments. Leur date d'entrée en application est prévue en juin 2019. Cette définition d'un cadre normatif a pour objectif de fixer les caractéristiques techniques des matériaux et leurs procédés de mise en œuvre, de mettre en place des procédures de certification pour les professionnels qui produisent ou importent en dehors du périmètre normatif, et de mettre en place des procédures d'agrément pour les organismes de contrôle.

Assurance construction

Une réforme de la responsabilité et de l'assurance de la construction en Nouvelle-Calédonie est en cours d'examen afin d'offrir des garanties tout au long du processus de construction, et 10 ans après la livraison, selon le principe de la garantie décennale.

Ce texte devrait entrer en vigueur en juillet 2019 et impliquera, pour le client ou maître d'ouvrage, de souscrire une assurance dommage-ouvrage et, pour le constructeur (entrepreneurs, architectes, artisans, etc.), de contracter une assurance décennale. (Source : gouvernement de la Nouvelle-Calédonie)

Les professionnels du secteur évoquent l'éventuel effet inflationniste de cette mesure dû à la révision des polices d'assurances des entreprises du secteur BTP dans le cadre des exigences de la garantie décennale.

Éléments de contexte

Bilan et perspectives

Défiscalisation locale

Depuis début 2016, les professionnels rencontrés constatent une diminution du nombre de projets. L'effet dynamisant du dispositif de défiscalisation locale dans sa 2nde version (RILI 2) serait moindre qu'en 2014-2015 (RILI 1). Plusieurs explications sont avancées :

- « la RILI 2 a recentré le dispositif sur les logements intermédiaires en plafonnant le prix d'acquisition au mètre carré à un niveau qui restreint le nombre de programmes éligibles »
- « le vivier d'investisseurs a diminué car un certain nombre d'entre eux bénéficie déjà de la réduction d'impôts pour 6 ans au travers du 1^{er} dispositif »
- « en raison du nouveau plafond au mètre carré, la RILI 2 a modifié la localisation des biens incitant à sortir de Nouméa quand cette commune est le 1^{er} choix des investisseurs »
- « la baisse des loyers a rendu les investissements moins profitables pour les propriétaires de logements locatifs »

Le dispositif de défiscalisation locale prend fin cette année : quid de l'après RILI ?

La position des professionnels rencontrés concernant un prolongement du dispositif est partagée :

- pour certains, la RILI a contribué à produire du « logement vide » - « Il faut arrêter de produire du locatif pour favoriser l'acquisition de résidences principales », « il manque des projets dans le neuf pour des acheteurs occupants » ;
- pour d'autres :
 - « ce dispositif a amélioré les conditions de logement des Calédoniens : plus grand choix de logements de meilleur standing à des prix plus accessibles » ;
 - le dispositif a contribué à dynamiser le secteur, y compris depuis début 2016 (RILI 2), « Il faut reconduire un dispositif d'incitation fiscale à partir de l'an prochain pour stimuler l'épargne immobilière locale et inciter les contribuables à continuer à investir en Nouvelle-Calédonie ».

Impact sur le locatif

L'engagement de location du logement neuf ou en l'état futur d'achèvement prévoit le plafonnement des loyers et des ressources du locataire.

L'encadrement des loyers dans les logements acquis et loués sous le dispositif RILI 1, et encore plus depuis la RILI 2, s'est fait au bénéfice des locataires dans le neuf et par rebond dans l'ancien avec comme autre conséquence une exigence renforcée des locataires pour le choix du logement.

Selon les professionnels rencontrés, l'encadrement des ressources des locataires pour louer un logement acquis via le dispositif rendrait la location du bien plus difficile pour le bailleur.

Échéances 2018

Les avis sont partagés quant à l'impact du référendum.

Si, pour une partie des professionnels rencontrés, le début de l'année 2018 reste dynamique, d'autres craignent que le contexte politique et économique du territoire puisse être un frein et que certains investisseurs ne se mettent en position d'attente.

Éléments de contexte

Bilan et perspectives

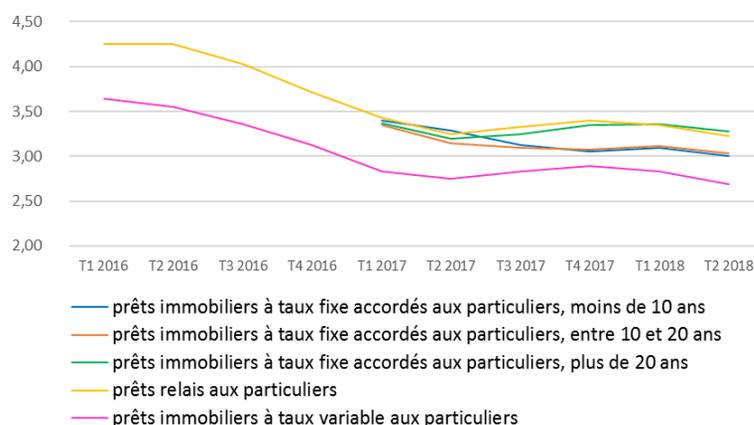
Financement

L'évolution des critères d'octroi de crédit à l'habitat de la part des établissements bancaires (financement de biens sans apport personnel, financement des frais de mutation, allongement des durées d'emprunt), conjuguée à des taux historiquement bas, ont contribué à la dynamique du marché de l'immobilier calédonien.

Mais devant les réalités de trésorerie (dépôts collectés localement ne couvrant pas les octrois de crédits, solde emplois-ressources clientèle se dégradant), les risques de défaut (impayés de prêts) et les risques de marché (contexte politico-économique), les exigences de garanties et conditions d'octroi pourraient évoluer.

NB : début 2018, les taux d'usure affichent une tendance baissière.

Evolution des seuils de l'usure



Taxe générale à la consommation (TGC) sur les opérations immobilières

À l'heure de la rédaction du présent document, nous sommes toujours en marche à blanc concernant la TGC et les taux définitifs ne sont pas encore fixés.

Quels taux de TGC dans l'immobilier pendant la marche à blanc ?

- **Un taux à 0 %** : pour la promotion immobilière (logement social, terrains sociaux à bâtir des ZAC et ZODEP - permis de construire avant 01/04/17) et pour les constructeurs de maisons individuelles (contrats enregistrés avant le 01/04/17).
- **Un taux réduit à 0,25 %** : pour les livraisons d'immeubles bâtis, de terrains à bâtir et les travaux de construction de maisons individuelles lorsque ces opérations sont réalisées au profit de primo-accédants (permis de construire obtenu pendant la marche à blanc).
- **Un taux spécifique à 0,35 %** : pour tous les autres travaux immobiliers, sauf cas particulier des travaux réalisés dans les logements (taux réduit).
- **Un taux normal à 0,5 %** de façon très marginale.

La TGC entrera en vigueur le 1^{er} octobre 2018.

Les ventes de terrains à bâtir et d'immeubles neufs ou à construire seront soumises de plein droit à la TGC.

Plus d'informations

- Site Internet de la Direction des services fiscaux [ici](#)
- Loi du pays n° 2016-14 du 30 septembre 2016 : [ici](#)

» Chiffres-clés

- 
- ▶ **Un fléchissement du nombre de transactions**
 - ▶ **Plusieurs dispositifs d'incitation fiscale conjugués depuis 4 ans ont soutenu le secteur**
 - ▶ **Des volumes de transactions consistants, mais déséquilibrés**
 - ▶ **Économie du secteur : presque 70 milliards de F CFP en 2017**
 - ▶ **Primo-accession – par localisation et nature de bien**

Chiffres-clés

Évolution du nombre de transactions

De façon générale, on note un fléchissement du nombre de transactions enregistrées depuis 2015.

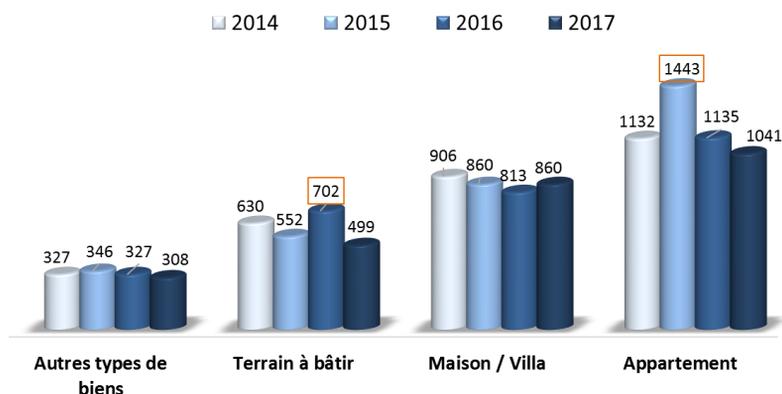
L'appartement demeure la principale appétence de l'offre immobilière, notamment en zone urbaine.

Année record en 2015 avec 1443 appartements achetés : un pic qui s'explique, selon les professionnels rencontrés, par le dispositif dit RILI 1 qui permettait, entre autres, de réaliser 2 investissements par an et par ménage.

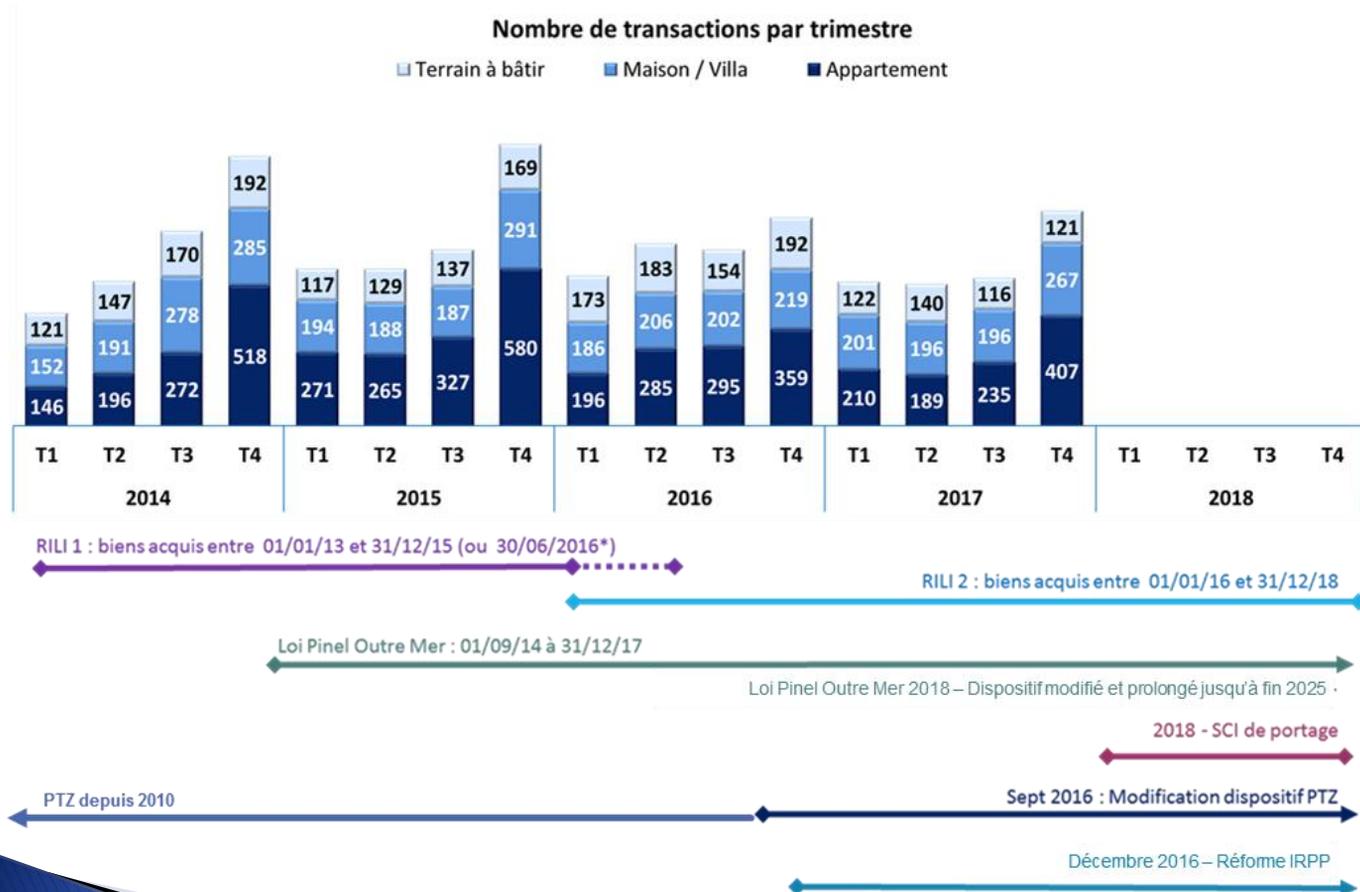
Le marché du terrain à bâtir présente, lui aussi, une année dynamique en 2016, en lien notamment avec des promotions de terrains sur la commune de Païta.

Nombre de transactions (tous types de biens confondus)			
2014	2015	2016	2017
2995	3201	2977	2708

Nombre de transactions selon la nature du bien



Plusieurs dispositifs d'incitation fiscale conjugués depuis 4 ans ont soutenu le secteur

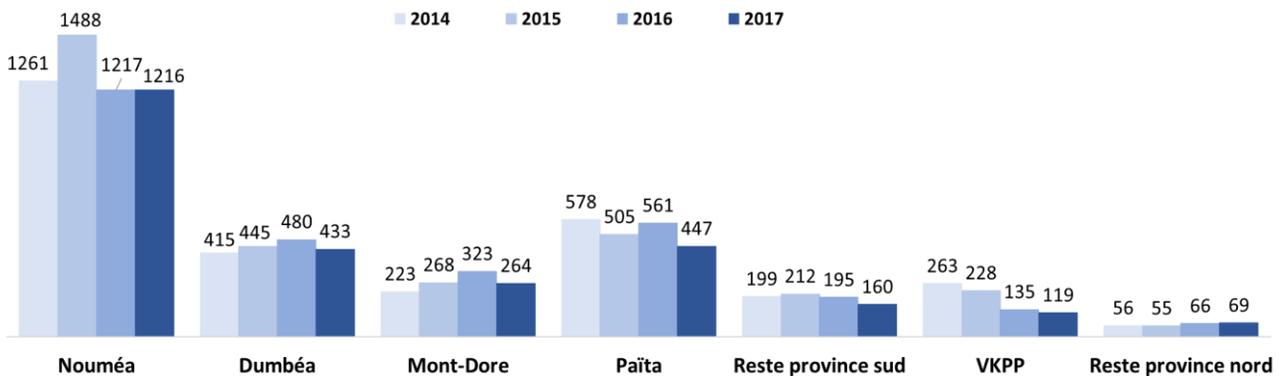


* Bien acquis neuf ou en état futur d'achèvement entre le 13 décembre 2013 et le 31 décembre 2015 (ou au plus tard le 30/06/2016 si un engagement de réaliser l'investissement a été formalisé au plus tard le 31/12/2015)

Chiffres-clés

Des volumes de transactions constants, mais déséquilibrés

Nombre de transactions selon la localisation du bien
(tous types de biens confondus)



Avec plus de 87 % des transactions en 2017, l'agglomération du Grand Nouméa concentre la majorité de l'activité du secteur - une attractivité pour l'agglomération qui progresse depuis 2014. Nouméa représente 45 % des transactions enregistrées en Nouvelle-Calédonie en 2017. Le replis du volume de transactions enregistrées sur la zone VKPP (Voh, Koné, Pouembout, Poya) depuis 2015 se poursuit : 10,7 % des transactions en 2014, contre 6,9 % en 2017.

Économie du secteur : presque 70 milliards de F CFP en 2017

Montant total des transactions (millions de F CFP)	2014	2015	2016	2017
Appartement*	29 184	38 847	30 129	28 737
Maison-villa*	27 646	28 083	28 530	30 693
Terrain à bâtir*	9 473	10 065	10 991	10 191
Autres types de biens	15 316	11 093	10 983	9 617

Tous types de biens confondus				
Nombre de transactions	2995	3201	2977	2708
Montant (milliards de F CFP)	81,6	88	80,6	79,2

*Biens destinés à l'habitat :				
Nombre de transactions	2668	2855	2650	2400
Montant (milliards de F CFP)	66,3	76,9	69,7	69,6

Près de 70 milliards, c'est le montant cumulé que représentent les biens destinés à l'habitat (appartement, villa, terrain à bâtir), soit 88 % du montant total des transactions enregistrées en 2017 (tous biens confondus).

À partir de 2016, le nombre de transactions de biens destinés à l'habitat baisse. Cependant, le montant global de ces transactions reste stable - ce qui pourrait s'expliquer par l'évolution du prix du marché, de meilleur standing, ou la localisation (des zones plus chères).

Chiffres-clés

Primo-accession – par localisation

	2014	2015	2016	2017
Nouméa	30 %	35 %	29 %	31 %
Dumbéa	9 %	12 %	11 %	10 %
Mont-Dore	11 %	9 %	13 %	14 %
Païta	40 %	35 %	38 %	32 %
Part Grand Nouméa	90 %	92 %	91 %	87 %
Sud-Ouest	4 %	5 %	4 %	4 %
Sud-Est	0 %	0 %	0 %	0 %
Province sud hors Grand Nouméa	4 %	5 %	4 %	4 %
Ouest-VKPP	6 %	3 %	4 %	5 %
Grand Est	0 %	0 %	0 %	1 %
Nord	1 %	0 %	1 %	2 %
Province nord	6 %	4 %	5 %	9 %
Province des Îles Loyauté	0 %	0 %	0 %	0 %
Nombre de primo-accédants	649	666	766	619

En lien avec les volumes de transactions par zone géographique, la part d'acquéreurs en primo-accession est plus importante sur l'agglomération du Grand Nouméa.

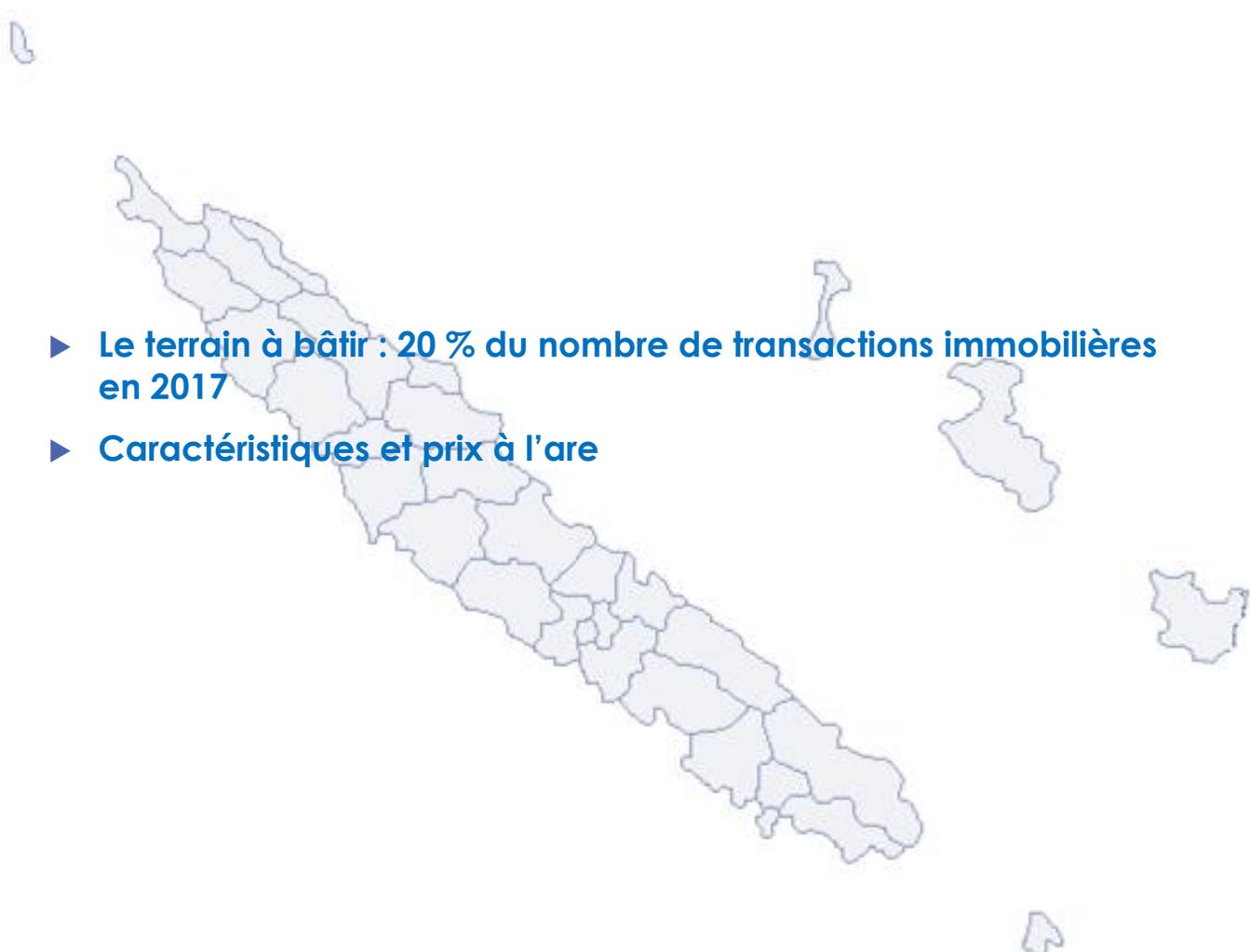
En 2017, près d'un primo-accédant sur trois (32 %) investit sur Païta ou Nouméa (31 %).

La part de primo-accédants diminue, après un pic en 2016, mais reste stable par type de bien et par zone à l'exception de Païta : -10 points entre 2014 et 2017.

Primo-accession – par nature de bien

		2014	2015	2016	2017
Terrain à bâtir	Nombre de transactions	619	545	687	480
	Part de primo-accédants	35 %	35 %	38 %	29 %
Maison-villa	Nombre de transactions	901	856	811	855
	Part de primo-accédants	29 %	33 %	37 %	35 %
Appartement	Nombre de transactions	1130	1438	1134	1039
	Part de primo-accédants	14 %	13 %	18 %	17 %

» Terrain à bâtir

- 
- ▶ **Le terrain à bâtir : 20 % du nombre de transactions immobilières en 2017**
 - ▶ **Caractéristiques et prix à l'are**

Terrain à bâtir

Le terrain à bâtir : 20% du nombre de transactions immobilières en 2017

	2014	2015	2016	2017
Nouméa	27	23	25	23
Dumbéa	137	122	132	126
Mont-Dore	35	33	45	28
Païta	263	251	354	203
Part Grand Nouméa	75 %	79 %	81 %	79 %
Sud-Ouest	57	52	62	34
Sud-Est	1	0	1	0
Part province Sud hors Grand Nouméa	9 %	10 %	9 %	7 %
Ouest VKPP	89	48	44	48
Grand Est	3	7	6	6
Nord	7	9	18	12
Part province Nord	16 %	12 %	10 %	14 %
Province des Îles Loyauté	0	0	0	0
Nombre de transactions total	619	545	687	480

Localisation des terrains à bâtir
2017

L'agglomération du Grand Nouméa concentre près de 80 % des transactions relatives aux terrains à bâtir, notamment sur Dumbéa (ZAC de Dumbéa-sur-Mer) et Païta. Plus de 40 % des terrains vendus en Nouvelle-Calédonie en 2017 se situent sur Païta.

À noter

L'Observatoire de l'immobilier enregistre les transactions. Le suivi de l'évolution d'un bien n'est pas possible du point de vue de sa transformation, par exemple : terrain à bâtir sur lequel se construit ensuite une villa ou encore un terrain avec villa vendu par une personne physique à un promoteur pour un projet d'habitat collectif. (ISEE)

Récapitulatif des programmes commercialisés sur la commune de Païta

PROGRAMME	NOMBRE DE LOTS RÉSIDENTIELS	SURFACE DES LOTS	PÉRIODE DE COMMERCIALISATION
3 VALLEES	430 dont 140 possibilités de copropriétés, soit 570 logements	15 ares à 2 ha	Entre 2009 et 2014
ARBOREA	Nombre de lots non déterminé	10 à 24 ares	Depuis 2012
NETEA	350 dont 150 possibilités de copropriétés, soit 500 logements	5 ares minimum	Entre 2012 et 2016
CANYZIA	190 - Pas de copropriété	6 à 14 ares	Entre 2015 et 2017
NIAOULIS	400 - Pas de copropriété	10 à 40 ares	Depuis juin 2017

Source : Données Notaires, Calculs ISEE

Terrain à bâtir

Caractéristiques des terrains à bâtir et prix à l'are

Prix de la transaction hors frais de notaires

	2014					2015				
	Transactions	Prix moyen à l'are	Prix médian à l'are	Superficie moyenne	Superficie médiane	Transactions	Prix moyen à l'are	Prix médian à l'are	Superficie moyenne	Superficie médiane
Nouméa	27	4454	3305	8	7	23	3818	2876	10	6
Dumbéa	137	1499	1672	22	10	122	1624	1586	18	8
Mont-Dore	35	785	764	20	10	33	845	767	26	12
Païta	263	874	910	25	14	251	931	1011	23	15
Sud-Ouest	57	311	200	65	35	52	286	250	84	46
Sud-Est	1	NS	NS	NS	NS	0	-	-	-	-
Ouest VKPP	89	702	658	43	16	48	613	577	37	16
Grand Est	3	NS	NS	NS	NS	7	NS	NS	NS	NS
Nord	7	NS	NS	NS	NS	9	NS	NS	NS	NS
Province des Îles Loyauté	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-
	619					545				

	2016					2017				
	Transactions	Prix moyen à l'are	Prix médian à l'are	Superficie moyenne	Superficie médiane	Transactions	Prix moyen à l'are	Prix médian à l'are	Superficie moyenne	Superficie médiane
Nouméa	25	3753	3013	21	7	23	4949	4355	12	10
Dumbéa	132	1832	1729	14	8	126	1954	2024	13	7
Mont-Dore	45	866	730	24	12	28	900	807	18	11
Païta	354	967	1054	20	10	203	980	978	26	11
Sud-Ouest	62	367	356	71	31	34	470	276	110	29
Sud-Est	1	NS	NS	NS	NS	0	-	-	-	-
Ouest VKPP	44	541	378	74	20	48	458	381	68	12
Grand Est	6	NS	NS	NS	NS	6	NS	NS	NS	NS
Nord	18	NS	NS	NS	NS	12	NS	NS	60	13
Province des Îles Loyauté	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-
	687					480				

Unités : nombre, millier de F CFP, are . NS : non significatif

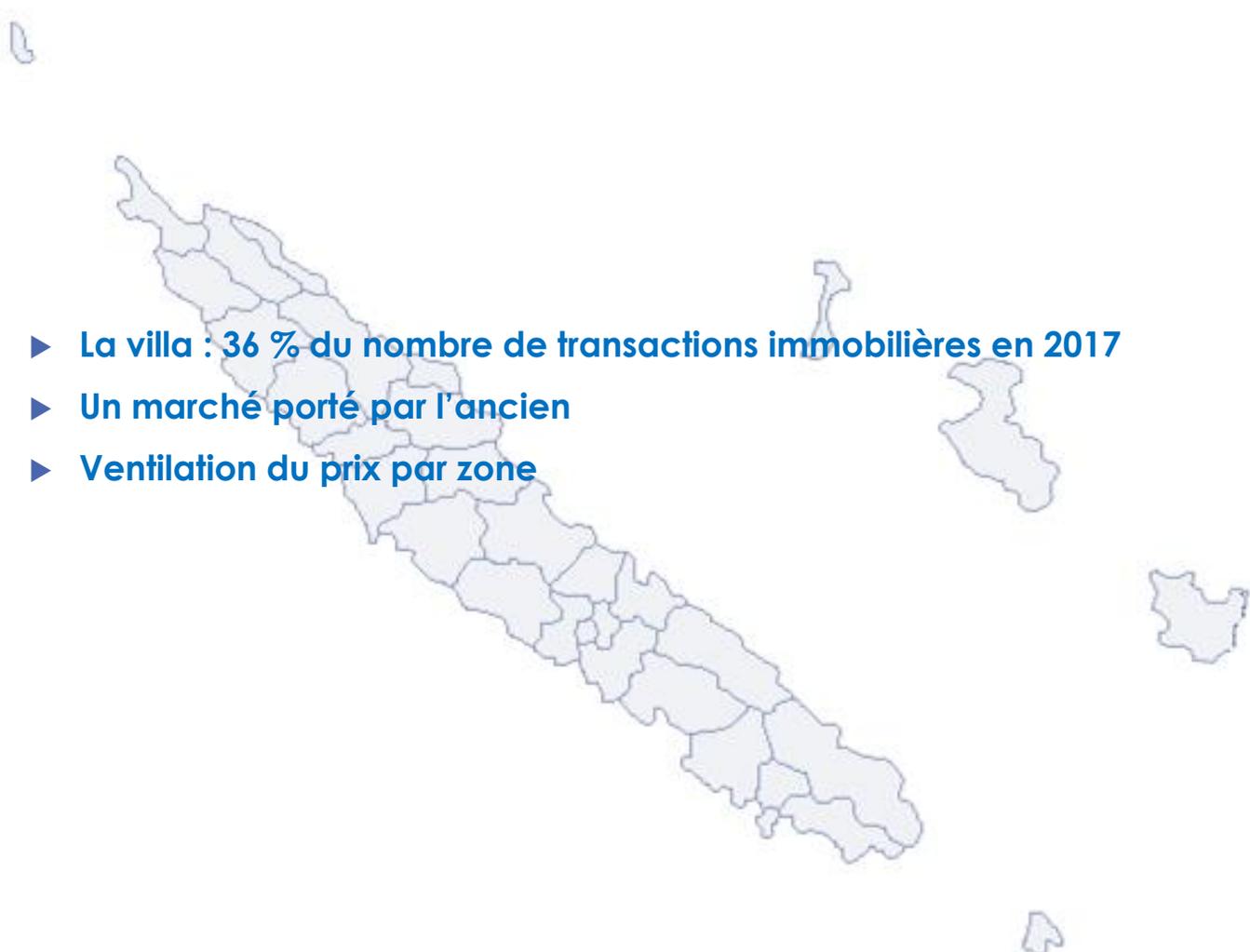
Grille de lecture : 203 terrains à bâtir vendus sur la commune de Païta en 2017 pour un prix de vente moyen de 980 KF CFP l'are.

Éclairage : Après un fléchissement entre 2014 et 2015, on observe en 2017 une augmentation des prix de vente moyen à l'are en lien avec la raréfaction du foncier sur le Grand Nouméa. Une tendance inverse en province Nord où l'on observe une baisse du prix des terrains depuis 4 ans.

L'importance des surfaces moyennes sur l'agglomération surprend les professionnels rencontrés. Elle s'expliquerait par la commercialisation de grandes parcelles (impactant la valeur moyenne) comme par exemple l'achat par la commune de Nouméa du terrain dit des Cinq îles en 2016. Un terrain de près de 3 hectares situé Baie de Sainte-Marie et qui devrait accueillir plusieurs espaces sport et loisirs.

- Le prix médian est tel que 50 % des transactions ont été conclues à un prix inférieur, et autant à un prix supérieur.

» Maison-villa

- 
- ▶ La villa : 36 % du nombre de transactions immobilières en 2017
 - ▶ Un marché porté par l'ancien
 - ▶ Ventilation du prix par zone

Maison-villa

La villa : 36 % du nombre de transactions immobilières en 2017

	2014	2015	2016	2017
Nouméa	227	232	225	230
Dumbéa	155	164	148	190
Mont-Dore	109	118	137	124
Païta	234	202	166	172
Part du Grand Nouméa	80 %	84 %	83 %	84 %
Sud-Ouest	65	68	60	60
Sud-Est	2	3	1	2
Part province Sud hors Grand Nouméa	7 %	8 %	8 %	7 %
Ouest VKPP	82	47	50	44
Grand Est	11	6	7	11
Nord	16	16	17	22
Part province Nord	12 %	8 %	9 %	9 %
	901	856	811	855

L'agglomération du Grand Nouméa concentre plus de 80 % des ventes de villas sur le territoire.

Le volume de biens vendus sur la zone VKPP a été divisé par deux en 4 ans.

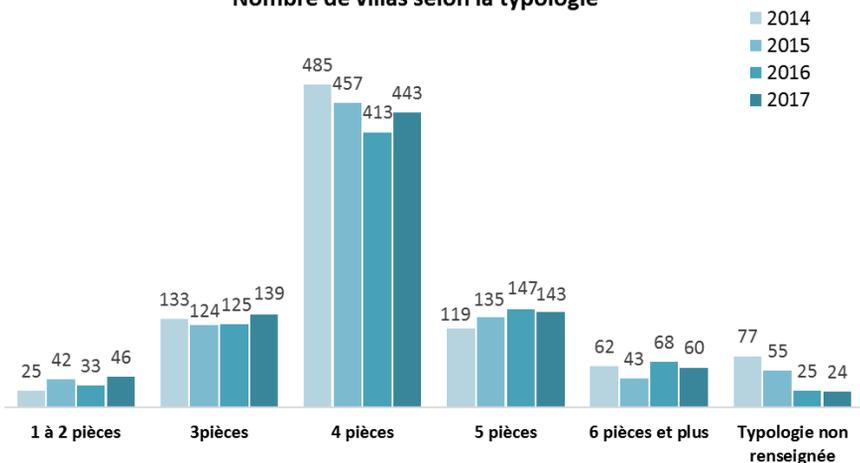
Une tendance qui se confirme depuis 4 ans : plus d'une maison vendue sur deux en Nouvelle-Calédonie est une maison F4.

À noter : le marché de la villa F3 reste stable.

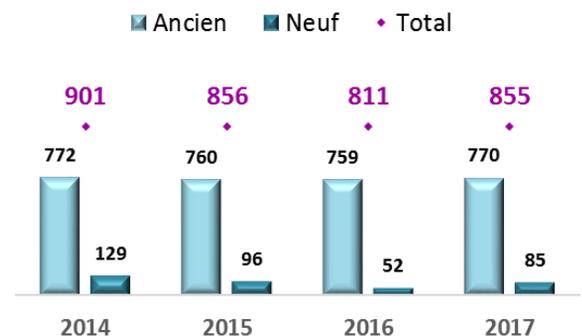
Ce marché est **porté par l'ancien** : 90 % des ventes de villas en 2017 et 93 % en 2016.

Selon les professionnels rencontrés, ce phénomène s'explique en partie par le fait qu'acheter dans l'ancien signifie « *pouvoir visualiser le bien dans son entier, le visiter et s'y projeter* » (contrairement au logement acheté sur plan), acheter dans l'ancien « *c'est rassurant : le bien existe déjà* » - enfin, le marché de l'ancien offre un choix plus large.

Nombre de villas selon la typologie



Ventes de villas



Maison-Villa

Ventilation du prix par zone

Prix de la transaction hors frais de notaires.

Les prix affichés s'entendent toutes typologies de villas confondues.

NB : les caractéristiques des biens vendus sont potentiellement différentes d'une année à l'autre.

Il n'est donc pas possible de lire ci-après des évolutions de prix du marché.

		2014			2015			2016			2017		
		N	PV moyen	PV médian									
Nouméa	Ancien	224	46,5	43,4	231	47,5	42	223	52,3	48	224	53,2	48,5
	Neuf	3	NS	NS	1	NS	NS	2	NS	NS	6	NS	NS
	Total	227	46,3	43	232	47,4	42	225	52,2	48	230	52,9	48,0
Dumbéa	Ancien	93	32,1	30	117	31,7	28,5	116	34,8	33	121	36,4	34,0
	Neuf	62	26	28,5	47	28,7	30	32	30,5	31	69	29,6	29,3
	Total	155	29,7	28,5	164	30,8	29,5	148	33,9	32	190	34,0	31,1
Mont-Dore	Ancien	105	24,9	25	110	30,4	29,4	135	28,7	27	123	32,0	28,5
	Neuf	4	NS	NS	8	NS	NS	2	NS	NS	1	NS	NS
	Total	109	25	25	118	30,4	29,4	137	28,7	27	124	32,0	28,5
Païta	Ancien	214	24,1	22,9	181	25,6	24,1	152	27,5	25,9	165	28,6	26,0
	Neuf	20	26,4	22,6	21	26,8	27,4	14	NS	NS	7	NS	NS
	Total	234	24,3	22,9	202	25,7	24,4	166	27,4	25,7	172	28,4	26,0
Sud-Ouest	Ancien	64	21,8	20	68	22,9	22	60	24,5	22,9	58	24,8	23,0
	Neuf	1	NS	NS	0	-	-	0	-	-	2	NS	NS
	Total	65	21,8	20	68	22,9	22	60	24,5	22,9	60	24,8	23,0
Ouest VKPP	Ancien	44	22,5	19,9	28	25,3	23	48	26	24,5	44	24,1	24,9
	Neuf	38	30,8	29,9	19	NS	NS	2	NS	NS	0	-	-
	Total	82	26,3	28,2	47	27,2	25	50	26	24,5	44	24,1	24,9
Grand Est	Total	11	NS	NS	6	NS	NS	7	NS	NS	11	NS	NS
Nord	Total	16	NS	NS	16	NS	NS	17	NS	NS	22	21,5	23,2
Sud-Est	Total	2	NS	NS	3	NS	NS	1	NS	NS	2	NS	NS
Î. Loyauté	Total	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
	Ancien	772	31,2	27	760	33,3	28,6	759	35,5	30	770	36,6	31,0
	Neuf	129	27,8	28,5	96	28,7	29,8	52	29,8	29,9	85	29,8	29,2
	Total	901	30,7	27,7	856	32,8	29	811	35,2	30	855	35,9	30,4

Unités : nombre, million de F CFP.

N : nombre de transactions, PV : prix de Vente, NS : Non Significatif

Grille de lecture : en 2017, 123 maisons anciennes ont été vendues sur la commune du Mont-Dore pour un prix de vente moyen de 32 millions de F CFP.

Éclairage : Les volumes dans l'ancien enregistrés sur les communes du Mont-Dore et de Païta seraient portés par les sorties de la défiscalisation de biens acquis sous la LODEOM.

Les coûts de construction ont une tendance haussière en lien avec le coût du foncier.

Source : Données Notaires, Calculs ISEE

» Appartement

- 
- ▶ **L'appartement : 43 % du nombre de transactions immobilières en 2017**
 - ▶ **Un marché de la revente dynamique**
 - ▶ **Typologie des biens : des F2 et des F3**
 - ▶ **Ventilation du prix par zone**

Appartement

L'appartement : 43 % du nombre de transactions immobilières en 2017

Appartements	Neuf				Ancien			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Nouméa	252	366	161	213	627	736	677	615
Dumbéa	63	118	115	41	23	13	38	33
Mont-Dore	32	68	86	69	27	17	31	25
Païta	40	21	7	15	10	7	10	16
Part Grand Nouméa	89 %	87 %	99 %	100 %	99 %	99 %	99 %	98 %
SudOuest	0	0	-	-	1	3	3	2
Sud-Est	0	0	-	-	0	0	-	1
Part province Sud hors Grand Nouméa	-	-	-	-	0,1 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %
Ouest-VKPP	46	83	2	-	4	3	4	3
Grand Est	0	0	-	-	0	1	-	-
Nord	0	1	-	-	5	1	-	6
Part province Nord	10,6 %	12,8 %	0,5 %	-	1,3 %	0,46 %	0,5 %	1,3 %
Îles Loyauté	0	0	-	-	0	0	-	-
Total	433	657	371	338	697	781	763	701

Marché de la revente

Tout comme pour les villas, le marché de la revente est dynamique pour les appartements : 67 % des transactions en 2017 dont 88 % sur la seule commune de Nouméa.

Un volume de biens qui correspondrait à l'arrivée sur le marché des produits acquis en LODEOM et arrivant au terme de l'engagement de mise en location durant 6 ans.

Marché du neuf

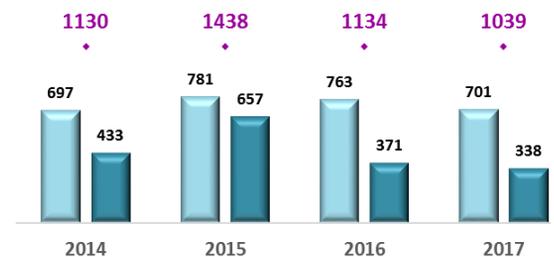
On observe, entre 2015 et 2016, une chute du nombre d'appartements neufs vendus (- 286 biens). Un décroché qui s'expliquerait par les nouvelles dispositions du dispositif de défiscalisation locale (cf. page 8 du présent document) générant moins de dynamisme et d'opportunités notamment sur les produits F2.

Nouméa reste la 1^{ère} localité pour les appartements neufs : en 2017, plus de 6 appartements neufs sur 10 vendus sur le territoire sont situés sur la commune.

Une partie des professionnels rencontrés s'interroge sur la production de logements neufs après l'arrêt de la RILI : « il reste encore quelques projets pour les bailleurs sociaux, mais depuis début 2018, on note une baisse des commandes en défiscalisation ».

Ventes d'appartements

■ Ancien ■ Neuf ◆ Total



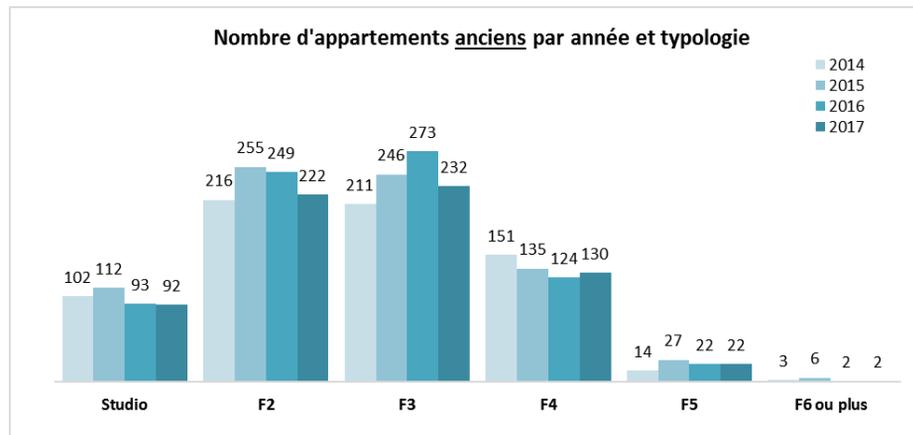
Source : Données Notaires, Calculs ISEE

Appartement

Typologie

Marché de la revente

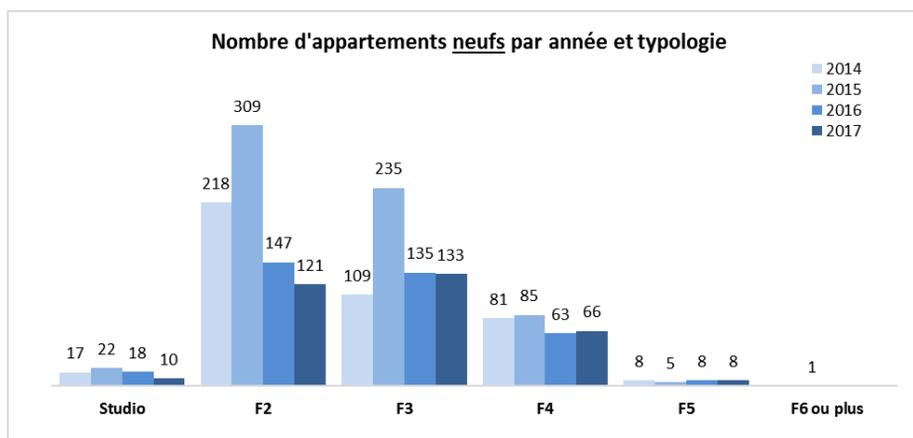
Le marché de l'ancien présente, par typologie, une relative stabilité depuis 4 ans. Avec une appétence marquée pour les appartements de types F2 et F3.



Marché du neuf

Depuis 2016, on observe une baisse du nombre de transactions relatives aux appartements F2.

Un phénomène que les professionnels expliquent par les nouvelles dispositions du dispositif RILI, qui diminuent le taux de réduction d'impôt possible pour l'investissement dans ce type de produit.



L'essentiel de la production de logements collectifs concerne les types F2 et F3.

Cependant, la volumétrie des typologies F2 et F3 enregistrée à partir de 2016 interroge.

Selon les professionnels rencontrés, le nombre de F3, eu regard du dispositif RILI 2, devrait être supérieure à celles des F2 après 2015.

Une explication possible serait peut être liée à la période du 1^{er} semestre 2016 :

- la **RILI 2** concernant les bien acquis (l'acquisition s'entend de la date à laquelle l'acte authentique d'achat est signé) entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2018 ;
- en février 2016, un arrêté est venu modifier le dispositif **RILI 1** comme suit : « Les futurs acquéreurs d'un logement dont le contrat de réservation a été signé et enregistré avant le 31 décembre 2015, pourront bénéficier du dispositif de défiscalisation locale initial dès lors que l'acte authentique d'achat est signé avant le 30 juin 2016 ».

Ainsi, sur le 1^{er} semestre 2016, l'acquisition d'appartements F2 sous le 1^{er} dispositif était encore possible et pourrait expliquer une volumétrie de F2 encore importante (par rapport aux F3) cette année-là.

Appartement

Ventilation du prix par zone

Prix de la transaction hors frais de notaires.

NB : Les caractéristiques des biens vendus sont potentiellement différentes d'une année à l'autre. Il n'est donc pas possible de lire ci-après des évolutions de prix du marché

		2014			2015			2016			2017		
		N	PV moyen	PV médian									
Nouméa	Ancien	627	27,2	25,0	736	27,8	25,1	677	26,7	24,7	615	27,0	23,7
	Neuf	252	26,5	23,4	366	29,4	25,6	161	30,0	28,0	213	33,1	32,3
	Total	879	27,0	24,2	1102	28,4	25,4	838	27,4	25,2	828	28,6	25,0
Dumbéa	Ancien	23	20,1	18,5	13	NS	NS	38	25,4	27,6	33	24,5	27,9
	Neuf	63	23,2	21,9	118	23,2	22,8	115	24,2	24,0	41	24,1	21,2
	Total	86	22,4	20,4	131	23,1	22,5	153	24,5	24,6	74	24,3	23,9
Mont-Dore	Ancien	27	21,9	21,8	17	NS	NS	31	19,4	18,9	25	20,1	19,5
	Neuf	32	21,8	18,9	68	23,0	21,4	86	26,3	25,0	69	27,1	27,0
	Total	59	21,9	19,0	85	22,4	21,2	117	24,5	24,5	94	25,3	23,8
Païta	Ancien	10	NS	NS	7	NS	NS	10	NS	NS	16	NS	NS
	Neuf	40	27,0	27,1	21	25,9	24,6	7	NS	NS	15	NS	NS
	Total	50	24,2	25,9	28	24,3	24,6	17	NS	NS	31	25,1	24,5
Sud-Ouest	Ancien	1	NS	NS	3	NS	NS	3	NS	NS	2	NS	NS
	Neuf	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
	Total	1	NS	NS	3	NS	NS	3	NS	NS	2	NS	NS
Ouest VKPP	Ancien	4	NS	NS	3	NS	NS	4	NS	NS	3	NS	NS
	Neuf	46	19,6	20,5	83	21,9	20,2	2	NS	NS	0	-	-
	Total	50	19,5	20,5	86	21,7	20,2	6	NS	NS	3	NS	NS
Grand Est	Total	0	-	-	1	NS	NS	0	-	-	0	-	-
Nord	Total	5	NS	NS	2	NS	NS	0	-	-	6	NS	NS
Sud-Est	Total	0	-	-	0	-	-	0	-	-	1	NS	NS
Î. Loyauté	Total	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
	Ancien	697	26,4	24,5	781	27,4	24,5	763	26,2	24,5	701	26,3	23,1
	Neuf	433	25,0	22,5	657,0	26,6	24,0	371,0	27,3	25,7	338,0	30,5	30,0
	Total	1130	25,8	23,5	1438	27,0	24,0	1134	26,6	25	1039	27,7	24,9

Unités : nombre, million de F CFP

N : nombre de transactions, PV : prix de Vente, NS : Non Significatif

Grille de Lecture : 213 appartements anciens vendus sur la commune de Nouméa en 2017 pour un prix de vente moyen de 26,6 millions de F CFP

Éclairage : les volumes dans l'ancien enregistrés sur Nouméa correspondraient en partie à des sorties de la défiscalisation d'appartements acquis sous la LODEOM - des biens se caractérisant essentiellement par des typologies F2/F3 ce qui expliquerait les prix dans l'ancien sur la commune en 2017.

Selon les professionnels rencontrés, on observe une baisse du nombre de programmes pour la défiscalisation sous RILI 2. Le secteur du neuf serait porté depuis 2 ans par du neuf acquis hors défiscalisation et haut de gamme.

Source : Données Notaires, Calculs ISEE

» Immo dico



Immo dico

Investissement immobilier : action d'acquérir un bien immobilier, pour sa résidence principale, sa résidence secondaire ou pour faire un investissement locatif dans l'habitation, les bureaux ou les commerces.

LODEOM : Loi de développement économique pour l'Outre-mer.

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.

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.

RILI : réduction d'impôt en faveur de l'investissement dans le logement intermédiaire, dite défiscalisation locale en Nouvelle-Calédonie.

Travaux immobiliers : tout travail réalisé par un prestataire sur un bien immeuble est un travail immobilier considéré comme une prestation de service, soit :

- pour la construction d'un immeuble : terrassement, gros-œuvre, maçonnerie, plomberie, électricité, menuiserie, etc.
- pour les travaux publics (construction d'infrastructures routières).

Ils concernent tant les constructions nouvelles que les opérations de rénovation.

Travaux d'équipements mobiliers : quelle que soit la nature de l'immeuble où elles sont effectuées, les installations d'objets ou d'appareils meubles, qui, une fois posés, conservent un caractère mobilier, s'analysent comme des ventes de matériels, assorties de prestations de services (appareils ménagers, meubles de rangement).

Vacance : période durant laquelle un bien immobilier est inoccupé.

VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement.

ZAC : Zones d'aménagement concerté.

ZODEP : Zones de développement prioritaire. Ce dispositif a pour objectif de favoriser le développement social, économique et écologique de la Nouvelle-Calédonie, et particulièrement de ses terres coutumières qui représentent 26 % du Territoire.

Découpage 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

Îles Loyauté : Lifou, Maré, Ouvéa

Grand Nouméa : Nouméa, Dumbéa, Mont-Dore, Païta

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

Direction du développement
Observatoire de l'immobilier

Tél. : (+687) 24 23 70

Fax : (+687) 24 31 31

Email : info@cci.nc

www.cci.nc