

PANORAMA DE L'IMMOBILIER

PANORAMA 2019

Retrouvez les chiffres du marché
de l'immobilier calédonien

www.cci.nc



MAISON



APPARTEMENT



TERRAIN

Origine du projet

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. Or, 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-NC.

En **2013**, une convention entre l'ISEE, la Chambre territoriale des notaires et la CCI-NC a permis d'initier cet observatoire du marché de l'immobilier.

Le recensement des transactions a démarré en janvier 2014.

Le présent document dresse le panorama des transactions immobilières enregistrées sur le territoire en 2019.

Méthodologie

Les résultats présentés et commentés ici sont issus du dispositif de suivi statistique des transactions immobilières mis en œuvre par l'ISEE et valorisés au travers d'entretiens avec des professionnels par la CCI-NC. Ils s'appuient sur des données transmises par les notaires, consolidées depuis 2020 à partir de sources fiscales. Cet enrichissement des données permet de garantir l'exhaustivité des transactions et d'améliorer la qualité des indicateurs produits. Les résultats 2018 ont ainsi été révisés sur cette nouvelle base pour permettre une comparaison 2018-2019 à périmètre constant.



Les résultats concernent l'ensemble des ventes, hors donation et succession, quelle que soit la localisation du bien sur le territoire de la Nouvelle-Calédonie, dès lors qu'un acte de vente a été signé devant un notaire. Plusieurs collectivités locales rédigeant leurs propres actes de vente sous forme administrative, ces transactions échappent aux statistiques.

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, parking ou autre

Est considéré comme **neuf** un bien qui n'a jamais encore été habité, vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou terminé, mais qui n'a pas encore été occupé.

Le **prix** des transactions mentionné correspond au prix dû au vendeur (hors frais de notaire). Sont considérés comme **primo-accédants** les acquéreurs qui ont bénéficié des mesures fiscales destinées aux personnes qui n'ont jamais été propriétaires de leur résidence principale ou de parts dans une société qui détient des biens immobiliers.

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 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) ;
- pour la ville de Nouméa, les données sont diffusées à un niveau infra-communal de quatre groupements de quartiers. Ces secteurs ont été redéfinis en 2020 et les résultats sont présentés sur la base des secteurs révisés pour l'ensemble de la période 2018-2019.

Pour plus d'informations, consulter la note méthodologique sur le site de l'[Isee](#).

Méthodologie

La parole aux professionnels

Des professionnels du secteur immobilier, de la finance, de la construction ou de la promotion ont été invités à commenter les données produites par l'Isee :

- ▶ **Le Haut-Commissariat de la République** : M. LOS, Chargé de la mission économique et défiscalisation nationale
- ▶ **L'IEOM** : Mme ARDOINO, Responsable du service étude, Mme ROBINETTE et M. DAGORN, Chargés de mission
- ▶ **La Société d'équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL)** : M. ARCHAMBAULT, Directeur général, et M. JEAN, Responsable commercial et communication
- ▶ **La BCI** : M. PETRON, Adjoint de direction Département réseau et particuliers et Mme LEGRAS, Responsable du Carré Immo
- ▶ **La BNC** : Mme CHENAIS, Responsable du service financement à la BNC
- ▶ **BNP PARIBAS Nouvelle-Calédonie** : Mme ARÉ, Responsable du marché immobilier
- ▶ **La Société Générale Calédonienne de Banque (SGCB)** : Mme BURCK, Adjointe au Directeur commercial des particuliers et professionnels, M. ROBILLARD, Directeur des risques de crédit, Mme DEPOORTERE, Promoteur de crédits particuliers et professionnels - responsable CASDEN, et Mme GUISGANT, Analyste risques de crédit
- ▶ **Les fédérations calédoniennes des agents immobiliers** : M. FRANÇOIS, Président de la Fédération territoriale des agents immobilier (FTAI) et de la Confédération de l'immobilier en Nouvelle-Calédonie (CINC) ainsi que M. BERODE, Président de la Confédération des professionnels de l'immobilier (CPI) et Vice-président de la CINC
- ▶ **La Fédération Calédonienne du BTP (FCBTP)** : M. PONTONI, Président, M. MEUNIER, Trésorier, et Mme AMSTUTZ-ARRIEGUY, Secrétaire générale, ainsi que M. APARISI, Directeur CalecoBTP
- ▶ **Solution Finance** : Mme De GRESLAN, Consultante financière
- ▶ **MVB Conseils** : Mme BRAULT, Conseillère financière
- ▶ **La SIC** : Julie DOITEAU, Directrice générale adjointe
- ▶ Ainsi que **le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, la Ville de Nouméa et la Direction du logement de la Province Sud** qui ont partagé des informations permettant d'alimenter cette étude.

Merci à tous d'avoir partagé vos visions du secteur et vos lectures des données brutes, et pour vos conseils sur l'évolution du Panorama.

Merci au Comité des banques de Nouvelle-Calédonie de la Fédération Bancaire Française et à la BCI pour leur contribution à la production du Panorama de l'immobilier calédonien.

2019 : contexte

- ▶ Production de crédits immobiliers
- ▶ Présentation des mesures de soutien à l'accession à la propriété
- ▶ Aides fiscales et non fiscales
- ▶ Coût et dynamique de la construction
- ▶ Évolution réglementaire
- ▶ Focus sur le début 2020

Éléments de contexte

De nombreux facteurs favorables pour l'habitat

En 2019, le taux moyen des crédits à l'habitat poursuit sa baisse (1,94 % au 4^{ème} trimestre et 1,99 % au 3^{ème} trimestre) et atteint un nouveau point bas historique.

En 2019, l'économie calédonienne montre quelques signes d'amélioration au travers des chiffres de l'emploi ou d'un regain de confiance des entrepreneurs, mais reste dans un environnement de croissance ralentie. L'essoufflement de certains moteurs traditionnels, arrivés à maturité, se fait de plus en plus sentir, notamment pour le secteur de l'immobilier.

Dans ce contexte, l'activité bancaire, à travers des banques calédoniennes plutôt solides et saines, reste globalement résiliente, même si les signes d'essoufflement progressif se confirment.

(IEOM – Conjoncture financière N° 295)

La production de crédits à l'habitat enregistre une forte baisse en 2019 (-20,7 % par rapport à 2018).

Par un effet d'inertie, les encours des crédits à l'habitat octroyés aux ménages continuent cependant de s'accroître en 2019 (+3,5 %).

(IEOM)

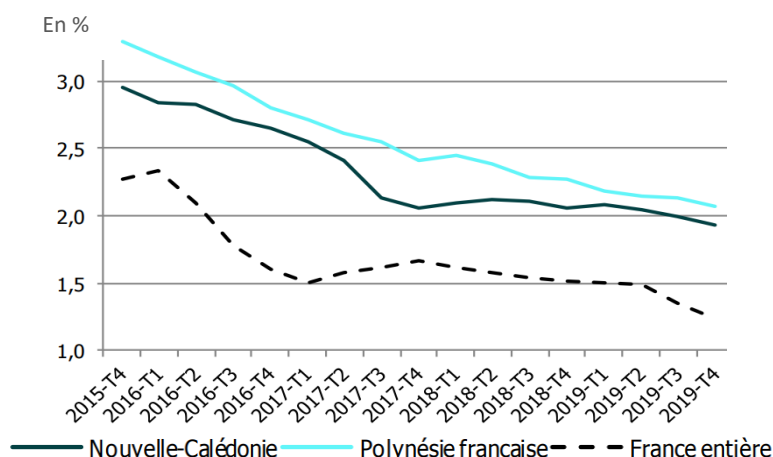
A noter :

Les données des entrepreneurs individuels (crédits à l'habitat et les comptes ordinaires débiteurs) sont comptabilisées dans les crédits aux ménages, alors que les autres types de crédit sont dans les données des entreprises (y compris logement social).

(IEOM - Notes financement bancaire de l'économie en 2019)

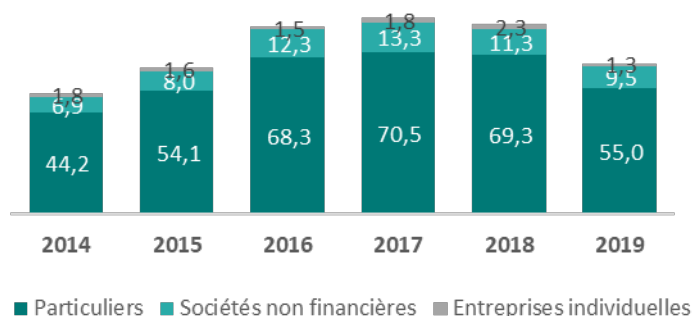
Evolution des taux moyens de crédit immobilier

Source IEOM et banque de France



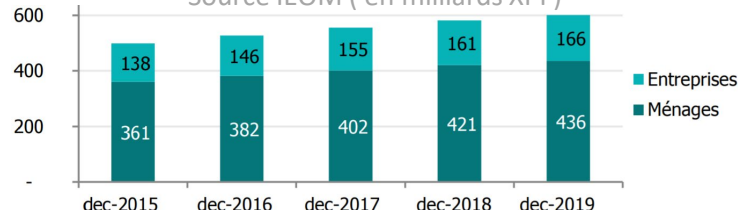
Production de crédits immobiliers (établissements de crédits installés localement)

Source IEOM (en milliards XPF)



Encours crédits immobiliers aux ménages et entreprises

Source IEOM (en milliards XPF)



Éléments de contexte

Des mesures de soutien à l'accèsion à la propriété plus restrictives

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

En 2019, la **province Sud** a accordé des aides financières pour :

- 646 logements locatifs publics (vs 362 en 2018),
- 35 logements en accèsion à la propriété (vs 76 en 2018),
- 30 logements à réhabiliter (APRAH).

En 2019, la demande des ménages calédoniens pour les aides à l'habitat individuel s'est maintenue à un niveau relativement bas avec 183 demandes (vs 195 en 2018 et 361 en 2017).

(Direction du Logement – province Sud)

En province Nord, l'association TEASOA est l'opérateur de plusieurs programmes d'accèsion aidée, notamment pour les ménages primo-accédants aux revenus inférieurs à 330 000 XPF mensuels. La SAEML Nord Aménagement opère par ailleurs un programme de la province Nord d'accèsion à la propriété dans la zone VKP à destination des catégories moyennes de revenu. (IEOM : RA 2019)

La **Province des Îles Loyauté**, via Loyauté Habitat, pilote la construction de logements individuels en accèsion à la propriété et en rénovation. 39 dossiers avaient été retenus en 2018, et la construction s'est poursuivie à Ouvéa et Maré en 2019. (IEOM : RA 2019)



Le code des aides à l'habitat en province Sud a été amendé par la délibération 58-2019/APS du 21 novembre 2019 modifiant le code des aides à l'habitat.

Les critères d'attribution ont été assouplis, les formalités simplifiées, les plafonds de ressource relevés. Une aide complémentaire jusqu'au 31 décembre 2021 a également été votée, ainsi qu'une prime aux investissements verts.

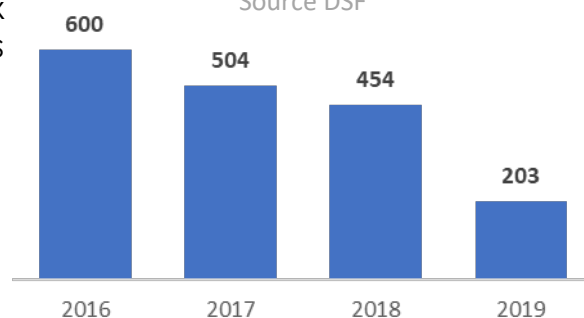
Le Prêt à taux zéro (PTZ)

Au 1^{er} janvier 2019 sont entrés en vigueur de nouveaux critères d'éligibilité visant à recentrer le dispositif sur les foyers les plus modestes :

- Durcissement de la notion de primo-accédant : personne physique n'ayant jamais été propriétaire ;
- Mise en place d'un plafonnement des prix selon la typologie du logement ;
- Restriction aux logements neufs dans le Grand Nouméa afin de soutenir le secteur du BTP.

Nombre de PTZ accordés

Source DSF



L'avis des professionnels

Les professionnels s'accordent sur le fait que le durcissement des critères d'éligibilité au PTZ a largement restreint le nombre de ménages pouvant y prétendre.

Les aides provinciales sont également ressenties comme restrictives. L'assouplissement des critères, voté fin 2019, devrait avoir un impact favorable sur les transactions de la prochaine période.



1^{er} janvier 2019 : **Révision des critères d'éligibilité au dispositif du PTZ**

Décembre 2018 loi du pays n° 2018-26 et arrêté n° 2018-3177/GNC

Plus d'informations : <https://dsf.gouv.nc/aides-fiscales-agrement-et-pre-taux-zero/pre-taux-zero/presentation>

Éléments de contexte

Aides fiscales : La fin du dispositif RILI 2

Défiscalisation locale

Le principal changement depuis 2018 concerne la fin du dispositif de défiscalisation locale en faveur du logement intermédiaire (RILI 2) au 31/12/2018. Ce dispositif permettait de bénéficier pour toute acquisition d'un logement neuf, achevé ou en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) de réductions d'impôts étalées sur une durée de 6 ans (investissement locatif) à 10 ans (primo-accédant).

Défiscalisation métropolitaine

Les opérations en défiscalisation immobilière métropolitaine ont été recentrées sur le logement social (FSH, SIC, SEM Agglo). Le dispositif reste accessible pour le logement intermédiaire privé pour les investisseurs soumis à l'imposition sur les sociétés. Depuis deux ans, on observe malgré tout une diminution du nombre d'opérations présentées au titre du secteur de l'habitat.

La **loi Pinel Outre Mer (Pinel OM)** a été reconduite par la loi de finances pour 2018 jusqu'à fin 2021. 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.

L'avis des professionnels

- Selon les professionnels, en 2018 la RILI 2 a continué de booster l'activité du secteur : 90 % des appartements neufs vendus étaient les derniers produits acquis en défiscalisation locale avec le retour des F3 (en lien avec les modifications apportées au texte en janvier 2016).*
- Sa disparition impacte fortement le marché de l'immobilier. Les investisseurs intéressés ont pu acheter avant fin 2018. Ce type de transaction devient donc anecdotique en 2019 alors qu'il a longtemps contribué au dynamisme du marché.*

Mesures fiscales adoptées localement

Quatre mesures fiscales destinées à inciter à la construction de logements privés ont été adoptées par le Congrès de la Nouvelle-Calédonie en décembre 2018 :

- Baisse des droits d'enregistrement sur les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) destinées à l'habitation principale du propriétaire ;
- Hausse du plafond de déductibilité des intérêts d'emprunt pour la construction de la résidence principale ;
- Modification des critères d'éligibilité au PTZ (cf. paragraphe spécifique page précédente) ;
- Prorogation de l'exonération décennale totale ou partielle de revenus locatifs pour les constructions nouvelles.

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

Depuis 1^{er} octobre 2018, toutes les opérations des établissements financiers sont soumises à la taxe sur les opérations financières (TOF) de 6 % **exception faite, dans le cadre des acquisitions immobilières** ([code des impôts](#) articles 518 à 521.2), de :

- L'acquisition de logement (ancien ou neuf) ou terrain à bâtir
- La construction, si le permis de construire est délivré au moment de l'acquisition
- Les frais de notaire, quelle que soit la nature de l'acquisition

L'avis des professionnels

Les avis divergent concernant l'impact de la TOF.

Certains estiment qu'elle a simplifié les dossiers de prêt en permettant de n'avoir qu'un dossier incluant les frais de notaire dont les intérêts d'emprunt sont déductibles.

D'autres ajoutent que, selon le type de demande, il sera désormais nécessaire de multiplier les prêts (selon qu'il s'agit d'acquisition ou de rénovation, et selon le type de rénovation).

Éléments de contexte

Aides fiscales : les aides fiscales apportées par l'Etat se poursuivent

Effort financier de l'Etat au titre de la défiscalisation en Nouvelle-Calédonie

Aide fiscale à l'investissement outre-mer Bilan de l'aide au logement social – 2018-2019

Typologie	Année (nbre de logements agréés)		
	2017	2018	2019
F1	11	1	1
F2	141	47	105
F3	232	209	218
F4	151	161	81
F5	36	52	6
F6	-	2	2
TOTAL	571	472	413

Commune	2017	2018	2019
Dumbéa	70	236	150
Mont-Dore	119	42	
Nouméa	148	116	234
Païta	168	56	19
Koné	66		
Koumac	-	22	
Poindimié			10
TOTAL	571	472	413

Opérateur	2017	2018	2019
FCH	137	191	40
SIC	310	90	274
SEM Agglo	124	191	
Autre *			99
TOTAL	571	472	413

Montant des investissements agréés	2017	2018	2019
TOTAL (en euros)	108 923 858	97 474 554	100 789 177

Source : Haut-Commissariat de la République en Nouvelle-Calédonie

* A noter : le projet "Carré Roland" a été agréé en 2019, en deux tranches. L'une des tranches était portée par la SIC, l'autre par un opérateur privé. Cette seconde tranche, qui s'adresse à des personnes répondant à certains critères de revenus, a pu bénéficier de l'aide fiscale.

Logement social : un parc de plus de 15 000 logements

Les opérateurs du logement social du territoire représentent un parc de 16 021 logements en 2019.

	2017	2018	2019	Variation 2019/2018
SIC	10 624	10 886	11 386	4,6%
FSH	2 532	2 687	2 822	5,0%
SEM Agglo	1 745	1 769	1 813	2,5%
Total	14 901	15 342	16 021	4,4%

FSH (Fond Social de l'Habitat)
SIC (Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie)
SEM Agglo (SEM de l'Agglomération)

Source : IEOM – RA 2018

Éléments de contexte

Aides non fiscales : un diagnostic des besoins en matière de logement en cours

Contrat de développement 2017-2021

<http://www.nouvelle-caledonie.gouv.fr/content/download/5254/40558/file/Fiche%20contrats.pdf>

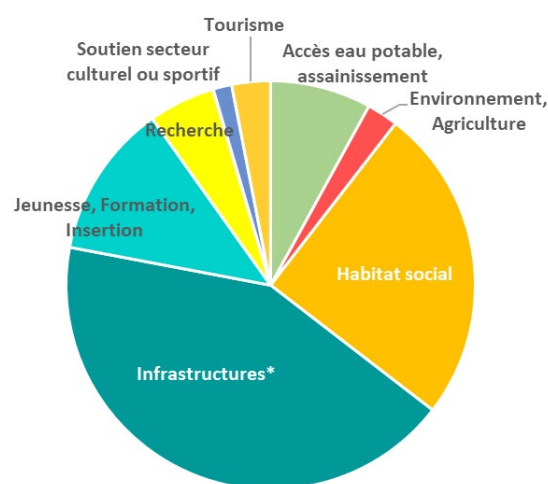
Les contrats de développement sont l'un des outils du rééquilibrage créés par la loi référendaire de 1988 et confirmés par la loi organique de 1999. A travers eux, l'Etat finance les projets réalisés par toutes les collectivités de Nouvelle-Calédonie dans des domaines aussi variés que le logement social, les infrastructures de base, les équipements publics, la santé, la culture, la jeunesse, la formation professionnelle, le développement économique, le développement durable ou encore la recherche.

Contrat de développement 2017-2021 : bilan 2019

En 2019, les engagements de l'État se sont élevés à 7,9 milliards XPF, correspondant à des crédits du ministère des Outre-mer (95 %), mais également du ministère de l'Enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation (4 %).

L'Agence Française de la Biodiversité (AFB) et l'ADEME ont également participé au financement des contrats de développement en 2019.

Au cours des trois premières années 2017, 2018 et 2019, les opérations engagées l'ont été selon la répartition par secteur représentée ci-contre.



* Infrastructures de transport (routes, aérien, maritime), de santé, culturelles, sportives et scolaires.

Un diagnostic impulsé sur les besoins en matière de logement

La province Sud a commandité deux études en 2019. Celles-ci sont financées par l'Etat au titre des contrats de développement Etat-Province Sud 2017-2021. Leur rendu définitif est attendu pour 2021 :

- la première porte sur une évaluation précise et détaillée de la demande. Il s'agit d'évaluer plus finement la demande de logements, y compris la prospective sur les 10 prochaines années, afin d'adapter la production de logements en province Sud ». L'étude comportera 4 volets : diagnostic habitat, rapport d'expression des besoins, document d'orientation provincial, programme d'action provincial.
- la seconde porte sur le mode de financement de l'habitat social.

L'avis des professionnels

Les professionnels rencontrés sont très demandeurs des résultats de cet audit du besoin de logements. Ils sont également conscients de l'importance de cette étude non seulement pour les bailleurs sociaux, mais aussi plus largement pour l'ensemble des acteurs.

Certains grands projets pourraient n'être impulsés qu'au regard du bilan de cette étude, entraînant un attentisme qui n'est pas favorable au dynamisme du secteur.

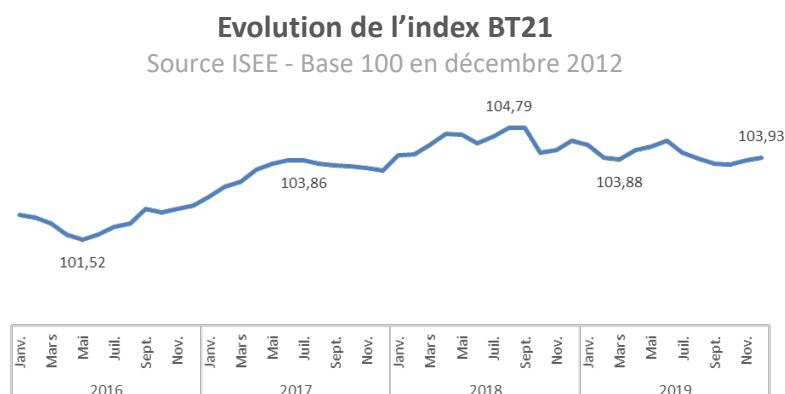
Source : Haut-Commissariat de la République en Nouvelle-Calédonie

Éléments de contexte

Le BTP dans la tourmente

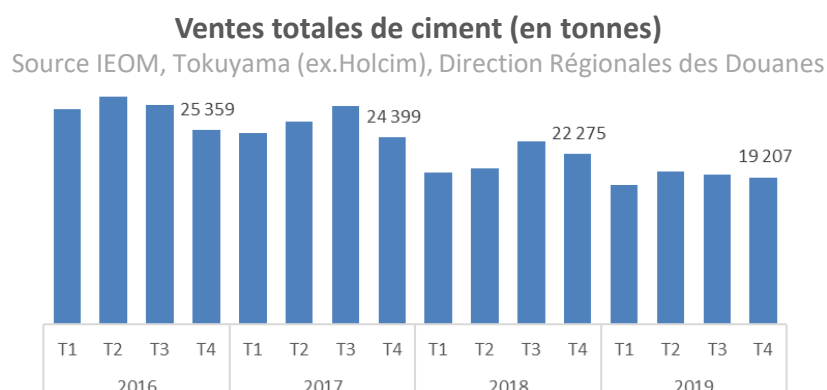
BT21

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 baisse de 0,4 %. Ce coût n'avait pas connu de baisse depuis 2011.



Ventes de ciment

Les ventes totales de ciment poursuivent leur baisse depuis 2016 et restent à un niveau historiquement faible (environ 19 200 tonnes par trimestre contre 25 200 tonnes en moyenne sur la période 2016-2018).



Le Référentiel de la construction de Nouvelle-Calédonie (RCNC)

La Nouvelle-Calédonie s'est engagée depuis 2016 dans la définition d'un cadre normatif pour le secteur de la construction.

Le RCNC est comparable à un signe de qualité : il atteste de la conformité d'un produit ou d'un procédé de construction.

Une réforme a été actée à partir du 1^{er} juillet 2020 : chacune des entreprises de construction doit désormais souscrire un contrat d'assurance décennale ; le maître d'ouvrage contracte de son côté une assurance dommage-ouvrage permettant la réalisation rapide des éventuels travaux de reprise en avançant les fonds, puis en formant des recours contre les entreprises responsables pour obtenir le remboursement des sommes engagées.

L'avis des professionnels

Les professionnels du secteur du BTP ont connu un ralentissement net de la construction ces dernières années.

Ce recul de l'activité est, selon eux, notamment lié à une baisse des grands projets publics et à la fin de la loi de défiscalisation locale, couplée à une baisse des loyers et donc des rendements locatifs.

Les premiers constats concernant la réforme de l'assurance décennale montrent que ce nouveau régime d'assurance est fortement inflationniste.

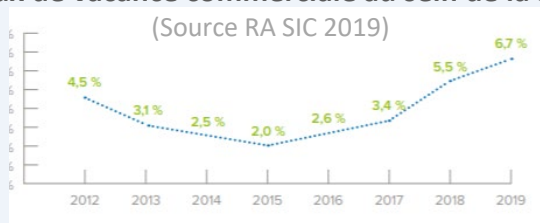
Éléments de contexte

Bilan et perspectives : un contexte morose

Logement social

Les livraisons de logements sociaux en province Sud reculent fortement en 2019 (-35,0 % par rapport à 2018) avec 335 logements neufs livrés sur l'année, soit 180 logements de moins qu'en 2018, une baisse touchant les logements destinés à l'accession (95 livraisons de moins) et les logements locatifs (85 livraisons de moins qu'en 2018). Les bailleurs sociaux subissent actuellement des impayés de plus en plus nombreux et une vacance des logements croissante. (Source IEOM - RA 2019)

Taux de vacance commerciale au sein de la SIC



Vers un durcissement des règles d'octroi des crédits ?

Les conditions d'octroi de crédit se sont durcies en métropole.

En effet, le Haut Conseil de Stabilité Financière recommande depuis décembre 2019 aux banques métropolitaines de limiter le taux d'effort à 33 % du revenu net de l'emprunteur sur une durée de crédit qui n'excède pas 25 ans. Le HCSF admet cependant que jusqu'à 15 % de la production de crédits peut s'écarter du strict respect de ces critères, dont les trois-quarts réservés exclusivement aux primo-accédants et aux acquéreurs de leur résidence principale.

La conséquence de cette recommandation est une hausse du taux de crédits refusés en métropole.

Les banques calédoniennes ne sont aujourd'hui pas directement concernées par cette évolution. Cependant, dépendant de maisons-mères métropolitaines, ces établissements bancaires pourraient se voir contraints d'adapter leurs règles d'octroi de crédit à ces recommandations. Il est toutefois trop tôt pour prévoir une date de mise en place potentielle ou pour savoir comment elles seraient adaptées au territoire.

Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) est l'autorité chargée de prévenir le risque systémique, c'est-à-dire un dysfonctionnement du système financier dans son ensemble.

Secteur locatif

Les professionnels s'accordent sur le fait que la défiscalisation locale et le volume de biens acquis sous les dispositifs RILI 1 et RILI 2 ont contribué à une baisse des niveaux de loyer, dans le neuf bien sûr, mais également dans l'ancien. Ces baisses de loyers seraient de plus de 20 % sur certains produits, impactant directement les rendements locatifs de certains propriétaires.

Aujourd'hui, l'offre est supérieure à la demande. Les professionnels ont constaté que les locataires avaient augmenté leur niveau d'attente et sont à la recherche de biens en bon état et rénovés au goût du jour.

Éléments de contexte

Focus sur un début 2020 atypique

L'avis des professionnels

Dans l'attente de données chiffrées sur le volume des transactions en 2020, les professionnels ont été interrogés sur leur ressenti concernant le premier semestre 2020. Sont mis en avant ci-après les éléments ayant fait consensus lors des entretiens réalisés en juillet 2020.

Un début d'année au ralenti

Janvier et février sont des mois traditionnellement plus calmes dans le secteur de l'immobilier, comme dans de nombreux secteurs de l'économie calédonienne. L'activité reprend son rythme en mars, mois au cours duquel le confinement a débuté en Nouvelle-Calédonie, interdisant toute visite de bien.

Indicateur du climat des affaires en Nouvelle-Calédonie

Source IEOM, Banque de France

Base 100 = moyenne longue période



Un dynamisme post-confinement attendu des professionnels

A fin mai et en juin, les professionnels s'accordent pour dire que les visites et transactions ont pu reprendre avec un dynamisme plus fort que celui constaté sur les mêmes mois l'an dernier. La plupart d'entre eux restent cependant prudents et parlent plutôt d'amorce de rattrapage que de regain d'activité à proprement parler.

Ils constatent également que cette période de confinement semble avoir offert un temps de réflexion aux vendeurs et aux acheteurs. Ils ont pu observer des changements d'aspirations, des remises en question des priorités par les Calédoniens : certains foyers décident de quitter Nouméa pour pouvoir s'offrir un terrain dans le Grand Nouméa ou en brousse ; certains, au contraire, décident de venir s'installer sur Nouméa pour perdre moins de temps dans les transports ; d'autres, enfin, prennent la décision de partir vivre sur un bateau ou de quitter le territoire. Il est encore trop tôt pour tirer des conclusions sur cette période atypique, mais tous confirment que le confinement a entraîné des changements de comportements durant les mois qui l'ont suivi, changements pouvant s'apparenter à de nouveaux choix de vie.

Une seconde moitié d'année qui sera marquée par le nouveau référendum

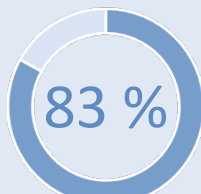
Après ce temps d'ébullition, les professionnels observent avec attention les phénomènes d'attentisme que pourrait entraîner le référendum du 4 octobre 2020. En 2018, plus que l'approche du référendum, c'est l'après-référendum qui avait impacté le niveau d'activité avec, notamment, des annulations de compromis de vente. Aujourd'hui, les plus craintifs ont accru la liquidité de leur épargne et cette nouvelle échéance pourrait, selon les résultats, avoir moins d'impact que la précédente.

Synthèse du panorama 2019

UN NOMBRE DE TRANSACTIONS EN BAISSSE DU FAIT DU RECUL DU NEUF



nombre de **transactions**
(soit 2 340 en 2019)



des biens sont vendus
dans le **Grand Nouméa**
(soit 1 951 en 2019)



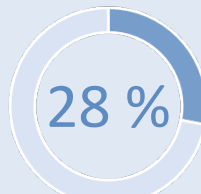
milliards XPF
Valeur des **transactions** en 2019



nombre de **logements neufs** vendus
(soit 140 en 2019)



nombre de **logements anciens** vendus
(soit 1 460 en 2019)



des biens* sont achetés
par des **primo-accédants**
(soit 560 en 2019)

*Vision des villas,
appartements
et terrains à bâtir

Sources ISEE, notaires, DSF

UNE BAISSSE DES PRIX VARIABLE SELON LES TYPES DE BIEN



Prix des villas
(prix moyen* des transactions)



Prix des appartements
(prix moyen* au m²)



Prix des terrains à bâtir
(prix moyen à l'are)

* Prix calculés après exclusion des valeurs extrêmes
Le prix des appartements est calculé hors superficie des terrasses
Sources ISEE, notaires, DSF

Les caractéristiques des biens vendus sont potentiellement différentes d'une année à l'autre, notamment concernant les zones géographiques. Il n'est donc pas possible de lire ci-contre des évolutions de prix du marché.

PRINCIPAUX FACTEURS EXPLICATIFS SOULEVÉS PAR LES ACTEURS RENCONTRÉS

Taux de crédit
historiquement bas
Source IEOM

Fin du dispositif
d'aide fiscale
RILI 2

Nombre d'aides financières accordées
par la province Sud à des logements en
accession à la propriété en baisse :
-54 % vs 2018

Source province Sud

Nombre de PTZ accordés en baisse :
-55% vs 2018

Source DSF

Incertitudes
politiques et
économiques

Solde migratoire
négatif entre
2014 et 2019 :
-9 900 personnes
Source ISEE

Chiffres-clés

- ▶ Evolution du nombre de transactions
- ▶ Evolution par zone
- ▶ Evolution par type de biens
- ▶ Focus sur la primo-accession

Chiffres-clés

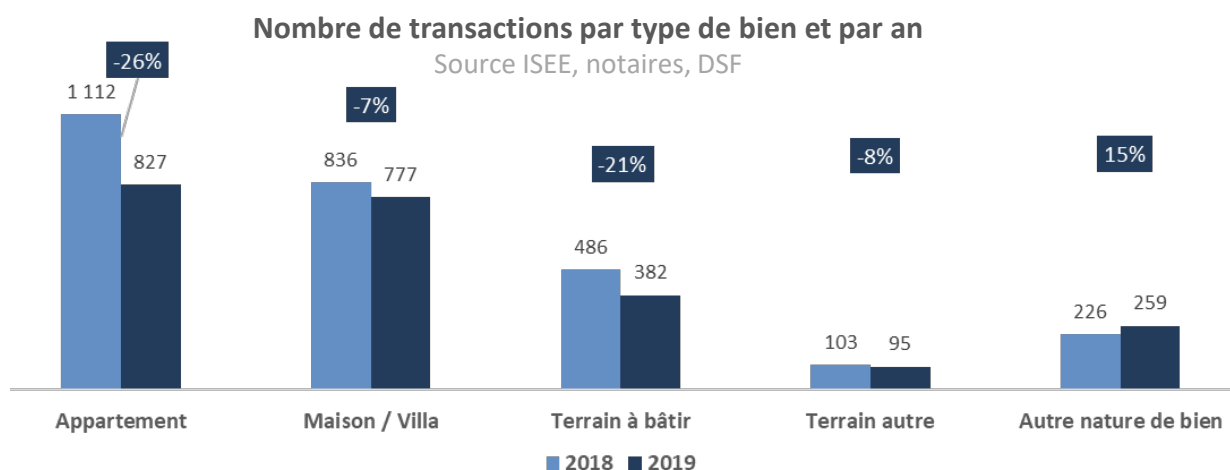
Un nombre de transactions en baisse de 15 %

De façon générale, on note un fléchissement du nombre de transactions enregistrées en 2019.

Les transactions sur les villas se maintiennent tandis que leur nombre diminue plus fortement sur les appartements et terrains à bâtir.

Transactions / année (Tous types de biens confondus)	
2018	2 763
2019	2 340
Evolution 2018 - 2019	-15%

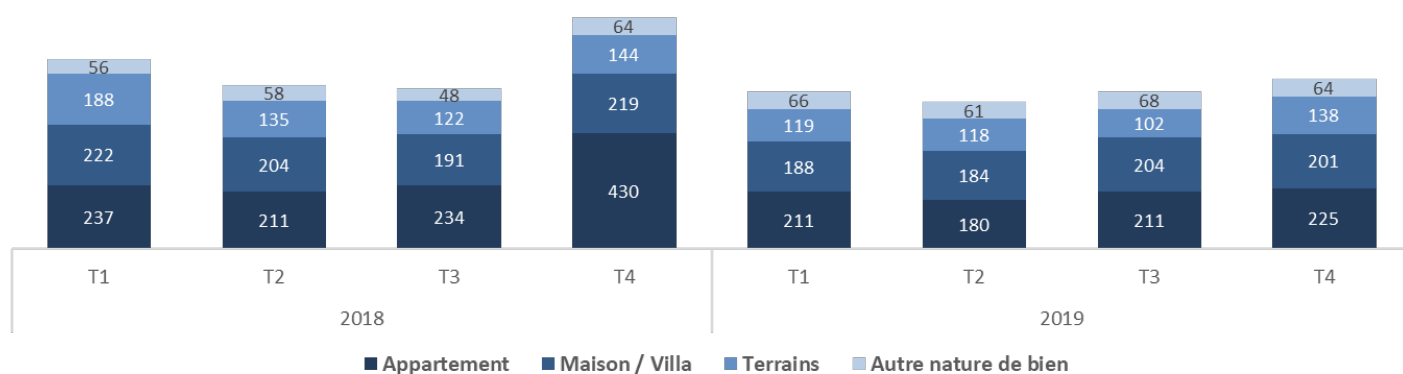
Source ISEE, notaires, DSF



Plusieurs dispositifs d'incitation fiscale conjugués depuis 6 ans ont soutenu le secteur

Nombre de transactions par type de bien et par trimestre

Source ISEE, notaires, DSF



RILI 2 : Biens acquis entre le 01/01/2016 et le 31/12/2018

Loi Pinel Outre Mer : 01/09/14

Loi Pinel Outre Mer 2018 : Dispositif modifié et prolongé jusque fin 2021

2018 : SCI de portage

PTZ depuis 2010

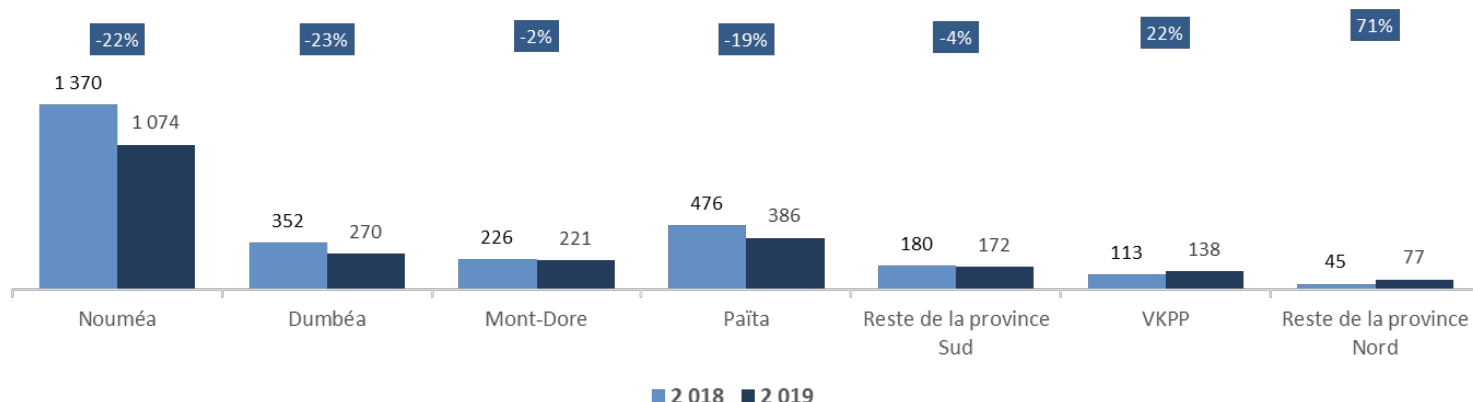
Nouveaux critères d'éligibilité au PTZ à partir du 01/01/2019

Chiffres-clés

**Le Grand Nouméa représente 83 % des transactions immobilières en 2019
(vs 88 % en 2018)**

Nombre de transactions par localisation et par an

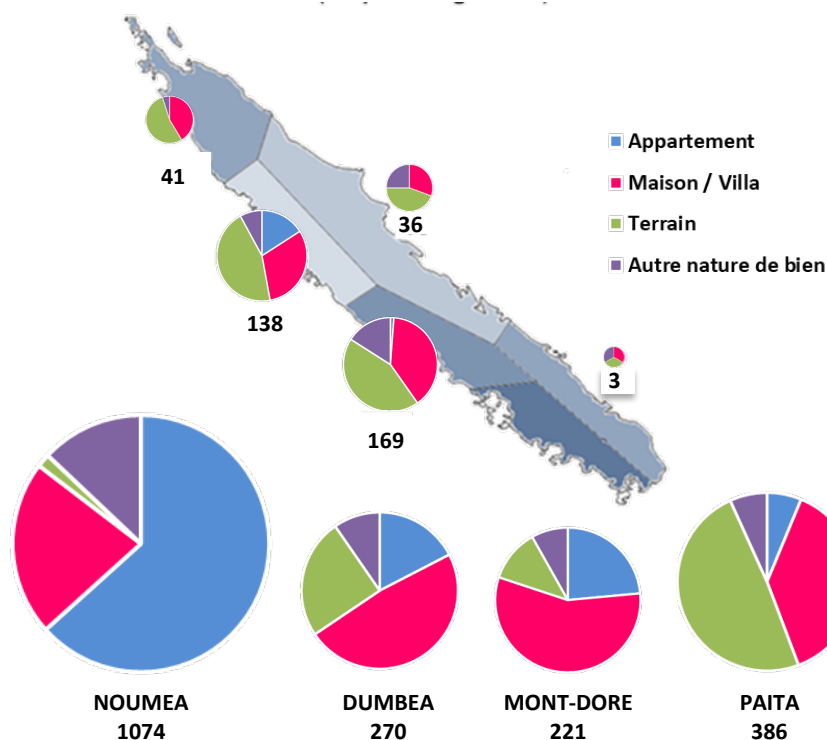
Source ISEE, notaires, DSF



Les transactions sont essentiellement concentrées sur le Grand Nouméa dont les quatre communes regroupent à elles seules 83 % de l'ensemble des transactions. La zone de VKPP (Voh, Koné, Pouembout, Poya) bénéficie d'un regain de dynamisme (+22 % en 2019 vs 2018) après une période de repli.

Répartition des transactions 2019 par typologie et entité territoriale homogène

Source ISEE, notaires, DSF



Chiffres-clés

Économie du secteur (tous biens confondus) : près de 70 milliards XPF en 2019 (vs 87 milliards en 2018)

Montant total des transactions (millions de F CFP)	2018	2019	% évolution 2018 - 2019
Appartement**	32 351	21 698	-33%
Maison / Villa**	30 556	27 057	-11%
Terrain à bâtir**	9 815	6 338	-35%
Terrain autre	1 796	1 655	-8%
Autre nature de bien	12 882	12 455	-3%

Tous types de biens confondus			
Nombre de transactions	2 763	2 340	-15%
Montant (milliards de F CFP)	87,4	69,2	-21%

** Biens destinés à l'habitat			
Nombre de transactions	2 434	1 986	-18%
Montant (milliards de F CFP)	72,7	55,1	-24%

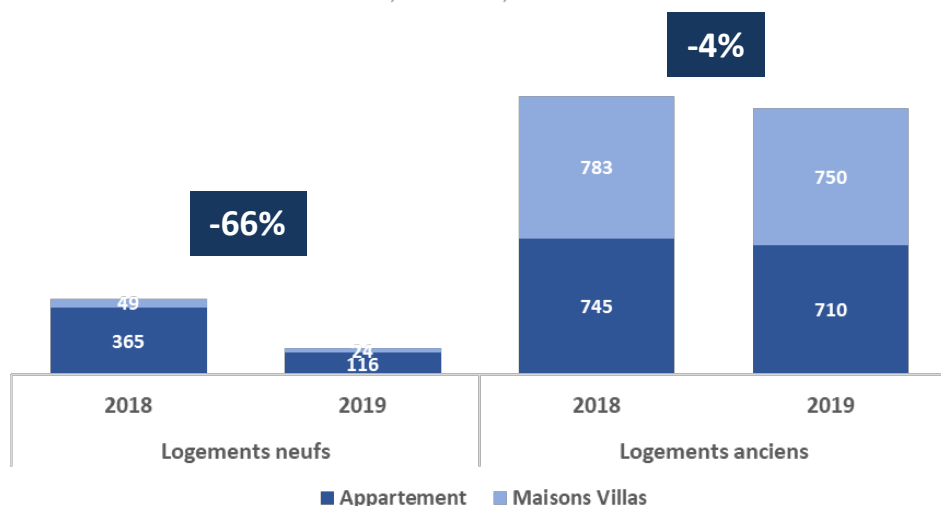
Source ISEE, notaires, DSF

Environ 55 milliards XPF, c'est le montant cumulé que représentent les biens destinés à l'habitat (appartement, villa, terrain à bâtir), soit 80 % du montant total des transactions enregistrées en 2019 (tous biens confondus).

L'ancien se maintient tandis que le neuf est en fort recul

Nombre de transactions par type de bien et par an

Source ISEE, notaires, DSF



L'avis des professionnels

La fin du dispositif RILI 2 et le manque de terrains disponibles expliqueraient cette chute massive sur les transactions de logements neufs.

Chiffres-clés

Le Mont-Dore séduit de plus en plus les primo-accédants

	2018	2019
Nouméa	33%	31%
Dumbéa	11%	10%
Mont-Dore	11%	16%
Païta	34%	33%
Part Grand Nouméa	88%	90%
Sud-Ouest	3%	3%
Sud-Est	0%	0%
province Sud hors Grand Nouméa	3%	4%
VKPP	6%	5%
Grand Est	1%	0%
Nord	1%	1%
province Nord	8%	7%
Iles Loyauté	0%	0%
Nombre de primo-accédants	691	560

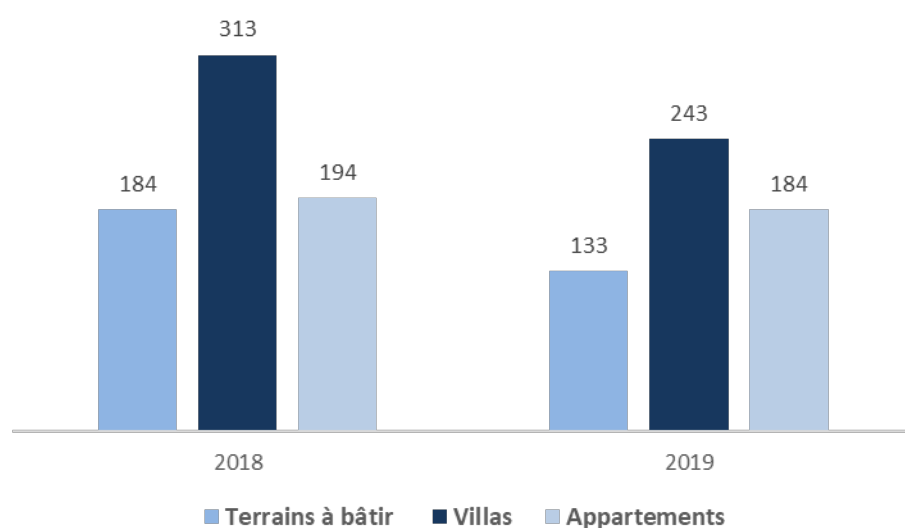
Source ISEE, notaires, DSF

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 2019, Nouméa et Païta concentrent 64 % des transactions en primo-accession (vs 67 % en 2018).

Primo-accession – La villa : le produit privilégié

Achats en primo-accession par année

Source ISEE, notaires, DSF



L'avis des professionnels

Conjoncture morose, incertitudes, critères d'attribution des PTZ et des aides provinciales pour les primo-accédants moins favorables qu'auparavant, sont autant d'explications avancées sur cette baisse de 19 % des achats en primo-accession.

Dans cette analyse, ne sont considérés comme primo-accédants que les acquéreurs particuliers ayant bénéficié des avantages fiscaux accordés aux primo-accédants

TERRAIN À BÂTIR



- ▶ Evolution par zone
- ▶ Caractéristiques et prix à l'are

TERRAIN À BÂTIR



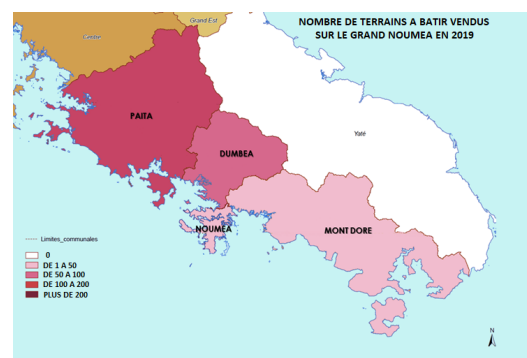
Le terrain à bâtir : près de la moitié des transactions réalisées sur Païta en 2019

L'agglomération du Grand Nouméa concentre 73 % des transactions relatives aux terrains à bâtir, soit une baisse de 8 points par rapport à 2018.

Après deux années de croissance, Païta est en recul mais reste prédominant : près d'un terrain à bâtir sur deux en 2019 se vend sur Païta.

Données annuelles	2018	2019	% évolution 2018 - 2019
Nouméa	24	10	-58%
Dumbéa	92	54	-41%
Mont-Dore	30	22	-27%
Païta	238	180	-24%
Part Grand Nouméa	81%	73%	
Sud-Ouest	39	35	-10%
Sud-Est	1	0	-100%
Part province Sud hors Grand Nouméa	8%	10%	
VKPP	41	40	-2%
Grand Est	2	10	400%
Nord	8	14	75%
Part province Nord	11%	17%	
Iles Loyauté	1	1	0%
Nombre de transactions	476	366	-23%

Source ISEE, notaires, DSF - les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes



Selon les professionnels, sur Dumbéa, la baisse observée serait essentiellement liée à une baisse de l'offre disponible. Sur Païta, la baisse serait d'avantage liée à un profil d'acheteurs aux revenus modestes n'ayant pu bénéficier d'aides et dont les dossiers de crédits n'ont pu être acceptés.

À noter

Le suivi statistique mis en œuvre par l'Issee porte sur 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)

Superficie en ares

NS : Non significatif - Le nombre de transactions est insuffisant pour délivrer une information assez robuste

	2018		2019		% évolution 2018 - 2019	
	Superficie moyenne	Superficie médiane	Superficie moyenne	Superficie médiane	Superficie moyenne	Superficie médiane
Nouméa	20	7	NS	NS	NS	NS
Dumbéa	24	7	57	11	138%	57%
Mont-Dore	30	15	33	17	10%	13%
Païta	32	15	27	12	-16%	-20%
Sud-Ouest	136	50	126	34	-7%	-32%
VKPP	99	15	75	15	-24%	0%

Source ISEE, notaires, DSF - les superficies ont été calculées après exclusion des valeurs extrêmes

*La surface médiane est telle que 50 % des terrains vendus ont une superficie inférieure, et autant ont une superficie supérieure.

TERRAIN À BÂTIR



Des évolutions de prix différentes selon les zones géographiques

Prix de la transaction hors frais de notaire

Prix de vente

	Nombre de transactions		Prix de vente moyen en millions F.CFP			Prix de vente médian en millions F.CFP		
	2018	2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019
Nouméa	24	10	65,9	NS	NS	27,4	NS	NS
Dumbéa	92	54	22,2	25,4	14%	14,9	16,2	9%
Mont-Dore	30	22	15,5	13,2	-15%	12,2	11,2	-8%
Païta	238	180	15,0	13,8	-8%	12,9	12,4	-4%
Sud-Ouest	39	35	12,1	8,9	-26%	10,0	6,0	-40%
VKPP	41	40	11,5	10,4	-10%	9,9	9,4	-5%

Source ISEE, notaires, DSF - les prix et les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

NS : Non significatif - Le nombre de transactions est insuffisant pour délivrer une information assez robuste

Prix à l'are

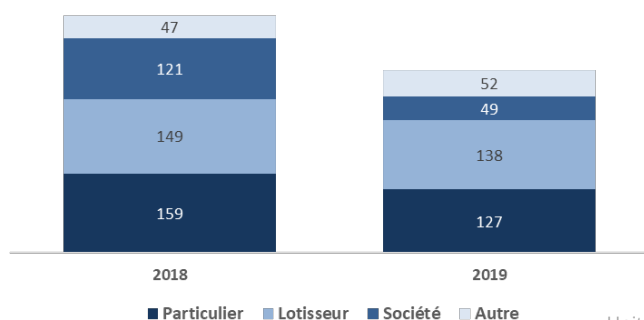
	Nombre de transactions		Prix moyen à l'are en milliers F.CFP			Prix médian à l'are en milliers F.CFP		
	2018	2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019
Nouméa	24	10	4 346	NS	NS	4 173	NS	NS
Dumbéa	92	54	1 894	1 448	-24%	2 099	1 628	-22%
Mont-Dore	30	22	864	689	-20%	668	634	-5%
Païta	238	180	946	1 004	6%	919	1 066	16%
Sud-Ouest	39	35	277	259	-6%	193	120	-38%
VKPP	41	40	593	512	-14%	389	530	36%

Source ISEE, notaires, DSF - les prix et les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

Un recul plus important sur les sociétés que sur les particuliers

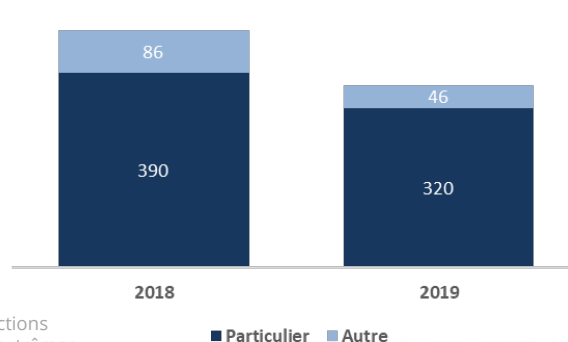
Profil des vendeurs

Source ISEE, notaires, DSF



Profil des acheteurs

Source ISEE, notaires, DSF



Unité : nombre de transactions
Après exclusion des valeurs extrêmes

MAISON-VILLA



- ▶ Evolution par zone
- ▶ Caractéristiques et prix des transactions
- ▶ Focus sur Nouméa

MAISON-VILLA



97% des villas acquises en 2019 l'ont été dans l'ancien

L'agglomération du Grand Nouméa concentre 82 % des ventes de villas sur le territoire.

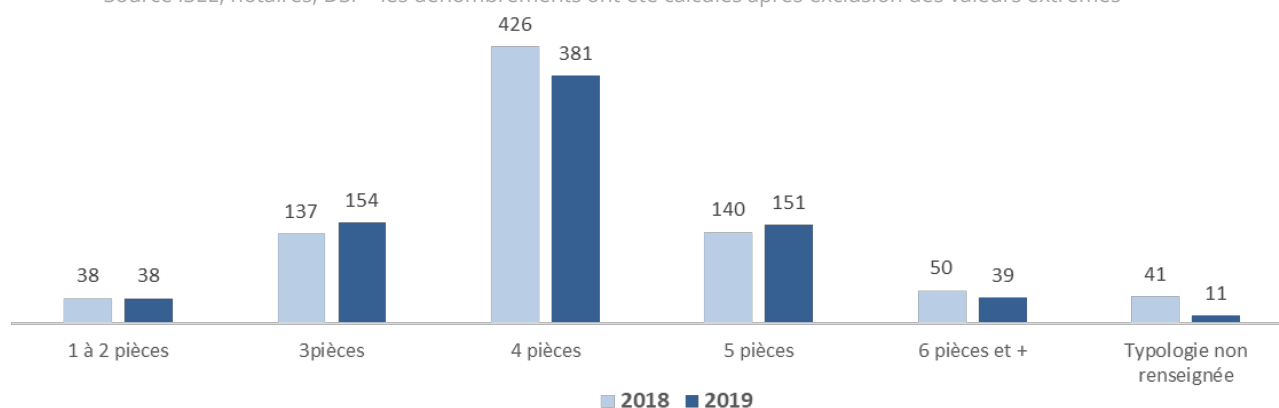
	2018	2019	%
Nouméa	236	237	0%
Dumbéa	153	130	-15%
Mont-Dore	121	125	3%
Païta	189	146	-23%
Part Grand Nouméa	84%	82%	
Sud-Ouest	66	64	-3%
Sud-Est	2	1	-50%
Part province Sud hors Grand Nouméa	8%	8%	
VKPP	42	43	2%
Grand Est	7	11	57%
Nord	16	17	6%
Part province Nord	8%	9%	
Nombre de transactions	832	774	-7%

Source ISEE, notaires, DSF - les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

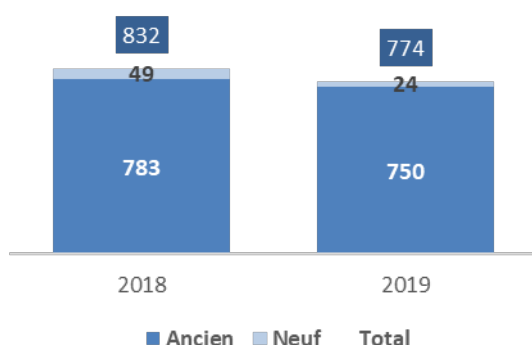
Typologie : une maison vendue sur deux en Nouvelle-Calédonie est une maison F4

Nombre de villas vendues selon le nombre de pièces

Source ISEE, notaires, DSF - les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes



Nombre de villas vendues selon l'ancienneté du bien



Le **marché de l'ancien reste central** avec 97 % des opérations d'accession en 2019.

Source ISEE, notaires, DSF - les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes



Des évolutions de prix différentes selon les zones

Prix de la transaction hors frais de notaires. Les prix affichés s'entendent toutes typologies 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.

Dans l'ancien

	Nombre de transactions		Prix de vente moyen (en millions F CFP)			Prix de vente médian (en millions F CFP)		
	2018	2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019
Nouméa	236	229	50,4	49,4	-2,0%	46,2	48,0	3,9%
Dumbéa	129	118	35,0	33,1	-5,4%	32,0	32,0	0,0%
Mont-Dore	120	125	33,5	28,2	-15,8%	29,0	26,9	-7,2%
Païta	166	142	31,2	28,9	-7,4%	28,1	27,6	-1,8%
Sud-Ouest	65	64	26,5	24,8	-6,4%	23,0	23,0	0,0%
VKPP	42	43	25,3	23,9	-5,5%	25,0	23,9	-4,4%
Total	783	750	36,8	34,8	-5,4%	32,0	31,0	-3,1%

Source ISEE, notaires, DSF - les prix et les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

Dans le neuf

	Nombre de transactions		Prix de vente moyen (en millions F CFP)			Prix de vente médian (en millions F CFP)		
	2018	2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019
Nouméa	0	8	-	NS	NS	-	NS	NS
Dumbéa	24	12	33,1	NS	NS	30,6	NS	NS
Mont-Dore	1	0	NS	-	NS	NS	-	NS
Païta	23	4	26,3	NS	NS	25,8	NS	NS
Sud-Ouest	1	0	NS	-	NS	NS	-	NS
VKPP	0	0	-	-	NS	-	-	NS
Total	49	24	35,1	41,1	17,1%	27,1	31,1	14,8%

NS : Non significatif - Le nombre de transactions est insuffisant pour délivrer une information assez robuste

Source ISEE, notaires, DSF - les prix et les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

MAISON-VILLA



Focus Nouméa

Prix de la transaction hors frais de notaires. Les prix affichés s'entendent toutes typologies 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.

	Nombre de transactions		Prix de vente moyen (en millions F CFP)			Prix de vente médian (en millions F CFP)		
	2018	2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019
Sud	44	57	74,4	65,2	-12,4%	73,0	66,0	-9,6%
Centre	15	17	NS	NS	NS	NS	NS	NS
VdC-Magenta	82	71	52,3	51,7	-1,1%	50,2	51,5	2,6%
Nord	85	91	35,6	39,0	9,6%	32,0	34,5	7,8%
Non renseigné	10	0	NS	-	-	NS	-	-

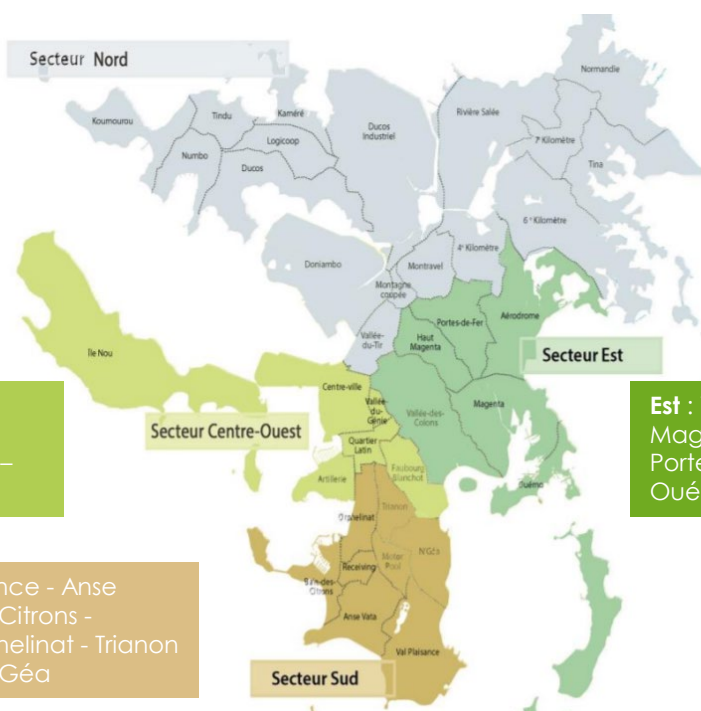
NS : Non significatif

Source ISEE, notaires, DSF - les prix et les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

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

Centre Ouest : Artillerie – Quartier Latin – Faubourg Blanchot – Vallée du Génie – Centre Ville – Nouville

Sud : Val Plaisance – Anse Vata – Baie des Citrons – Receiving – Orphelinat – Trianon – Motor Pool – N'Géa



Est : Vallée des Colons – Magenta – Haut Magenta – Portes-de-fer – Aéroport – Ouémo

APPARTEMENT

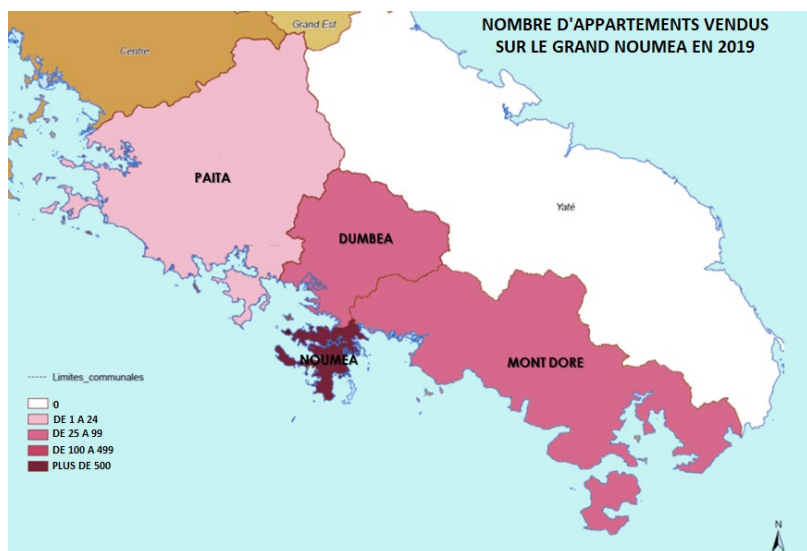


- ▶ Evolution par zone
- ▶ Caractéristiques et prix des transactions
- ▶ Focus sur Nouméa

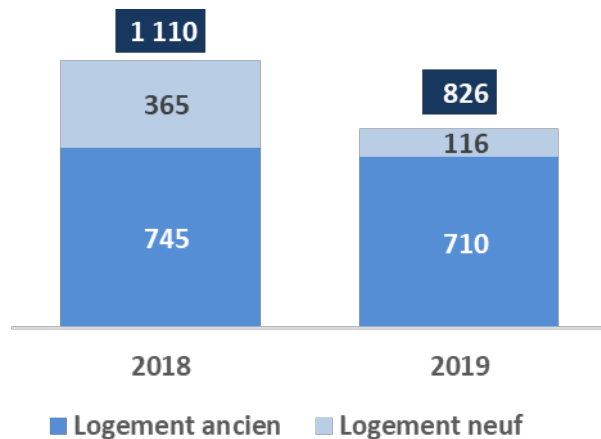
APPARTEMENT



Le Grand Nouméa concentre 99 % des appartements vendus en 2019



Nombre d'appartements vendus selon l'ancienneté du bien en Nouvelle-Calédonie



Source ISEE, notaires, DSF - les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

Marché de la revente

Tout comme pour les villas, le marché de la revente se maintient pour les appartements : 86 % des appartements acquis en 2019 l'ont été dans l'ancien.

Marché du neuf

Dans toutes les communes, le neuf est en perte de vitesse avec la fin du dispositif RILI 2 : une baisse de 68 % du nombre de transactions d'appartements neufs sur le territoire entre 2018 et 2019.

Nombre de transactions dans le neuf

	2018	2019	% évolution 2018 - 2019
Nouméa	278	72	-74%
Dumbéa	44	16	-64%
Mont-Dore	31	3	-90%
Païta	11	9	-18%

Nombre de transactions dans l'ancien

	2018	2019	% évolution 2018 - 2019
Nouméa	675	607	-10%
Dumbéa	28	31	11%
Mont-Dore	26	49	88%
Païta	9	15	67%

Source ISEE, notaires, DSF - les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

APPARTEMENT



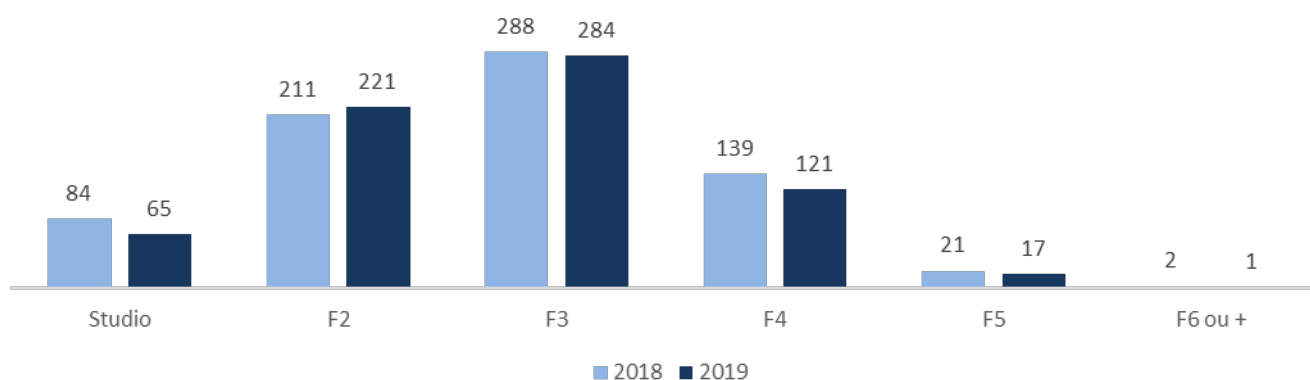
Peu d'évolution des typologies de logements

Marché de la revente

Le marché de l'ancien présente, au global et par typologie, une relative stabilité, avec une appétence marquée pour les appartements de types F2 et F3.

Nombre d'appartements anciens vendus par année et par typologie

Source ISEE, notaires, DSF - les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

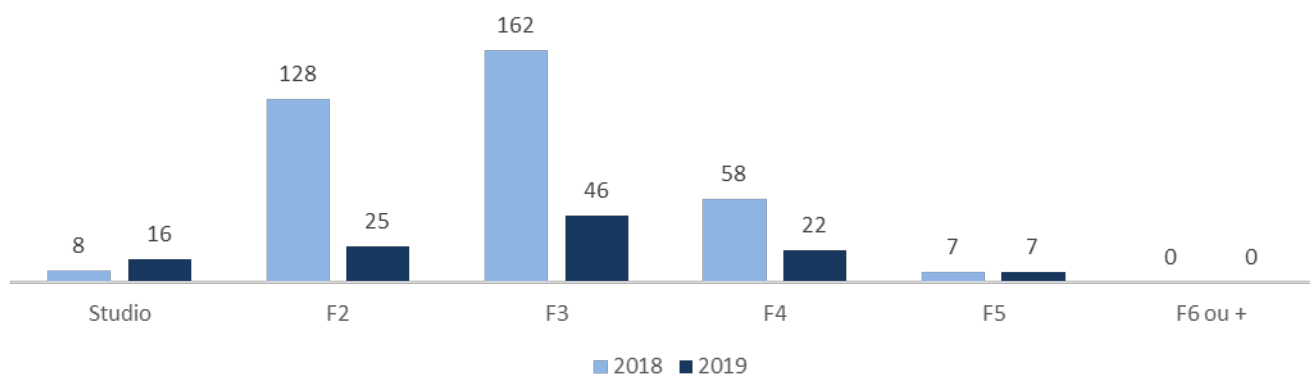


Marché du neuf

La fin du dispositif RILI 2 s'accompagne d'une baisse massive des transactions sur les appartements neufs. Cette baisse est particulièrement visible sur les F2 et F3 qui ont plus largement bénéficié de cette aide fiscale.

Nombre d'appartements neufs par année et par typologie

Source ISEE, notaires, DSF - les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes



APPARTEMENT



Des prix relativement stables sur Nouméa. Une baisse sur les autres communes

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.

Prix des transactions

Unités : nombre, millions de F CFP

Source ISEE, notaires, DSF - les prix et les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

Dans l'ancien

	Transactions		Prix de vente moyen			Prix de vente médian		
	2018	2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019
Nouméa	675	607	27,9	26,2	-6,1%	25,4	24,0	-5,5%
Dumbéa	28	31	25,3	23,0	-9,1%	23,4	22,5	-3,8%
Mont-Dore	26	49	21,9	19,7	-10,0%	19,8	20,5	3,5%
Païta	9	15	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Sud-Ouest	3	2	NS	NS	NS	NS	NS	NS
VKPP	2	6	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Grand Est	1	0	NS	-	NS	NS	-	NS
Total	745	710	27,4	25,4	-7,3%	24,9	23,5	-5,6%

NS : Non significatif - Le nombre de transactions est insuffisant pour délivrer une information assez robuste

Dans le neuf

	Transactions		Prix de vente moyen			Prix de vente médian		
	2018	2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019
Nouméa	278	72	31,9	36,3	13,8%	31,3	34,5	10,2%
Dumbéa	44	16	25,5	NS	NS	25,1	NS	NS
Mont-Dore	31	3	29,1	NS	NS	30,0	NS	NS
Païta	11	9	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Sud-Ouest	0	0	-	-	NS	-	-	NS
VKPP	1	16	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Total	365	116	30,6	31,5	2,9%	29,1	31,0	6,5%

Prix du m²

Unités : nombre, milliers de F CFP

Source ISEE, notaires, DSF - les prix et les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

NS : Non significatif - Le nombre de transactions est insuffisant pour délivrer une information assez robuste

Dans l'ancien

	Transactions		Prix de vente moyen			Prix de vente médian		
	2018	2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019
Nouméa	675	607	422	414	-1,9%	406	404	-0,5%
Dumbéa	28	31	352	308	-12,5%	344	289	-16,0%
Mont-Dore	26	49	317	276	-12,9%	314	262	-16,6%
Païta	9	15	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Sud-Ouest	3	2	NS	NS	NS	NS	NS	NS
VKPP	2	6	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Total	745	710	412	394	-4,4%	395	382	-3,3%

Dans le neuf

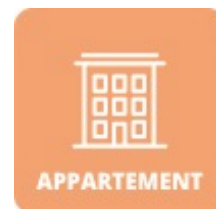
	Transactions		Prix de vente moyen			Prix de vente médian		
	2018	2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019
Nouméa	260	65	417	443	6,2%	413	428	3,5%
Dumbéa	41	16	322	NS	NS	315	NS	NS
Mont-Dore	30	3	364	NS	NS	339	NS	NS
Païta	11	9	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ouest	1	9	NS	NS	NS	NS	NS	NS

Dans le neuf, le nombre de transactions indiqué correspond aux transactions effectivement prises en compte pour établir les calculs statistiques sur le prix au m² incluant les superficies de terrasses. Ce nombre peut donc être inférieur au nombre de transactions total. Cela s'explique par le fait que la superficie de la terrasse n'a pas été renseignée pour tous les biens.

Dans l'ancien, le mode de calcul retenu par l'Issee ne prend en compte que la surface habitable hors terrasses, ou deck.

Dans le neuf, le mode de calcul des superficies a été modifié cette année pour prendre en compte les surfaces extérieures de type terrasse, balcon, deck, varangue. Un coefficient de 0,5 a été appliqué sur ces superficies pour les ajouter aux surfaces habitables intérieures.

APPARTEMENT



Focus Nouméa

Prix de la transaction hors frais de notaires. Les prix affichés s'entendent toutes typologies 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.

Prix des transactions

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

Source ISEE, notaires, DSF - les prix et les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

Dans l'ancien	Transactions		Prix de vente moyen			Prix de vente médian		
	2018	2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019
Sud	211	218	34,4	31,5	-8,4%	31,0	28,9	-6,8%
Centre	129	90	22,8	22,0	-3,5%	18,9	20,0	5,8%
VdC-Magenta	224	203	27,1	25,7	-5,2%	26,0	25,3	-2,7%
Nord	94	96	22,6	19,2	-15,0%	22,1	18,8	-14,9%
Non renseigné	17	0	NS	-	NS	NS	-	NS

NS : Non significatif - Le nombre de transactions est insuffisant pour délivrer une information assez robuste

Dans le neuf	Transactions		Prix de vente moyen			Prix de vente médian		
	2018	2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019
Sud	53	27	37,6	39,9	6,1%	38,2	35,2	-7,9%
Centre	146	25	29,4	31,5	7,1%	28,0	31,6	12,9%
VdC-Magenta	65	17	33,8	NS	NS	34,5	NS	NS
Nord	8	3	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Non renseigné	6	0	NS	-	NS	NS	-	NS

Prix du m²

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

Source ISEE, notaires, DSF - les prix et les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

Dans l'ancien	Transactions		Prix de vente moyen			Prix de vente médian		
	2018	2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019
Sud	211	218	484	474	-2,1%	478	468	-2,1%
Centre	129	90	424	409	-3,5%	414	392	-5,3%
VdC-Magenta	224	203	396	392	-1,0%	387	375	-3,1%
Nord	94	96	347	329	-5,2%	344	331	-3,8%
Non renseigné	17	0	NS	-	NS	NS	-	NS
Total	675	607	422	414	-1,9%	406	404	-0,5%

Dans le neuf	Transactions		Prix de vente moyen			Prix de vente médian		
	2018	2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019	2018	2019	Evolution 2018 - 2019
Sud	44	25	450	497	10,6%	428	518	21,0%
Centre	143	21	412	419	1,9%	406	419	3,3%
VdC-Magenta	61	17	410	NS	NS	415	NS	NS
Nord	7	2	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Nouméa	260	65	417	443	6,2%	413	428	3,5%

Dans le neuf, le nombre de transactions indiqué correspond aux transactions effectivement prises en compte pour établir les calculs statistiques sur le prix au m² incluant les superficies de terrasses. Ce nombre peut donc être inférieur au nombre de transactions total. Cela s'explique par le fait que la superficie de la terrasse n'a pas été renseignée pour tous les biens.

Dans l'ancien, le mode de calcul retenu par l'Issee ne prend en compte que la surface habitable hors terrasses, ou deck.

Dans le neuf, le mode de calcul des superficies a été modifié cette année pour prendre en compte les surfaces extérieures de type terrasse, balcon, deck, varangue. Un coefficient de 0,5 a été appliqué sur ces superficies pour être ajoutées aux surfaces habitables intérieures.

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.

PTZ : le Prêt à taux zéro est régi par la loi du pays n° 2018-26 et par l'arrêté n° 2018-3177/GNC qui instituent un crédit d'impôt au titre d'une avance remboursable, ne portant pas intérêt.

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

RILI 2 : seconde phase plus encadrée de la RILI, applicable en 2017 et 2018. Article Lp. 136-II-2°bis et 2°ter du Code des impôts de 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 : Zone 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 du territoire

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

VKPP : Voh, Koné, Pouembout, Poya

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

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

Sud-Est : Thio, Yaté, Île des Pins

Îles Loyauté : Lifou, Maré, Ouvéa

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

PANORAMA DE L'IMMOBILIER

PANORAMA 2019

www.cci.nc 



Contact

Chambre de commerce et d'industrie
Mail : observatoires@cci.nc
Tél. : (+687) 24 23 70