

# PANORAMA DE L'IMMOBILIER

PANORAMA 2020

Retrouvez les chiffres du marché  
de l'immobilier calédonien

[www.cci.nc](http://www.cci.nc)



# 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 2020.

# 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 rétroactivement depuis 2018 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 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.

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 :

- ▶ **L'IEOM** : M. CHATELAIN, responsable adjoint du service des **Études - suivi des Établissements de crédit**, et M. DAGORN, chargé d'Etudes.
- ▶ **La Société d'équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL)** : M. ARCHAMBAULT, directeur général, et M. ROUEDE, chef de Projet
- ▶ **La BCI** : M. PETRON, directeur du réseau d'agences, et Mme LEGRAS, responsable du Carré Immo
- ▶ **La BNC** : Mme CHENAIS, responsable du service financement, responsable espace habitat en 2020, M. CASTEL, responsable marketing, Mme TUCK, responsable espace habitat à la BNC en 2021.
- ▶ **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 DELAVEUVE, promoteur de crédits particuliers et professionnels - responsable CASDEN, et Mme GUISGANT, analyste risques de crédit
- ▶ **Les fédérations des agents immobiliers** : M. BARTRA et M. MOAL, respectivement président et vice-président de la Fédération territoriale des agents immobiliers (FTAI), M RODRIGUEZ, vice-président de la Confédération des professionnels de l'immobilier (CPI) ainsi que M. BERODE, Vice-président de la CINC;
- ▶ **La Fédération Calédonienne du BTP (FCBTP)** : Mme AMSTUTZ-ARRIEGUY, Secrétaire générale.
- ▶ **Solution Finance** : Mme De GRESLAN, consultante financière
- ▶ Ainsi que **le Haut-Commissariat de la République, le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, la Direction du Logement de la Province Sud, la SIC, TEASOA et Promobat** 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.*

# 2020 : contexte

- ▶ Une année marquée par la crise sanitaire et le 2<sup>ème</sup> référendum
- ▶ Les taux d'intérêt continuent de baisser, mais la production de crédit à l'habitat se réduit
- ▶ Un stock de logements comprenant 10 % de logements vacants fin 2019
- ▶ Une baisse des PTZ (prêts à taux zéro) accordés
- ▶ Les mesures provinciales de soutien à l'accession à la propriété assouplies en province Sud : une augmentation des aides accordées
- ▶ Aides fiscales : les aides fiscales apportées par l'Etat se poursuivent mais sont moins sollicitées
- ▶ Aides non fiscales : un ralentissement des chantiers pour le logement social en 2020
- ▶ Logement social : un parc de plus de 16 200 logements et un ralentissement de la production
- ▶ Mesures fiscales adoptées localement pour inciter à la construction de logements privés
- ▶ Le BTP dans la tourmente
- ▶ A propos du locatif et des nouvelles règles d'octroi du crédit
- ▶ Focus sur un début 2021 dans la lignée de 2020

# Éléments de contexte

## Une année marquée par la crise sanitaire et le 2<sup>ème</sup> référendum

L'économie a été confrontée en 2020 à de multiples crises : la crise sanitaire de la Covid-19 qui a conduit à un mois de confinement strict mettant un coup d'arrêt à la plupart des activités et à un confinement externe durant toute l'année qui freine l'économie et la tenue du 2<sup>nd</sup> référendum d'autodétermination en octobre, source d'incertitude et d'agitations. Un arsenal de mesures de soutien a été mis en place, ce qui a limité les impacts négatifs sur l'économie. La réduction de l'emploi salarié est limitée à 1,4 %, soit -950 emplois, et se concentre sur certains secteurs (construction et hébergement/restauration).

(IEOM, synthèse annuelle 2020).

### L'avis des professionnels

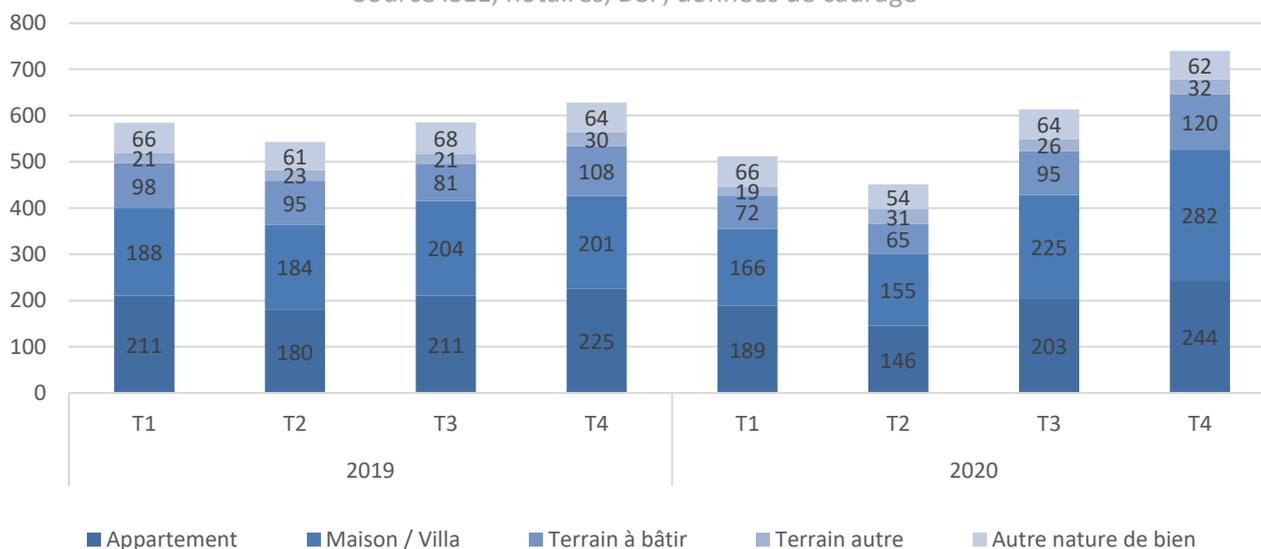
Selon les professionnels, ces événements ont pu avoir plusieurs conséquences sur les comportements des ménages : **l'effet « confinement »** qui a pu pousser les personnes à acheter des appartements plus grands, à rechercher des maisons avec jardins ou à vendre suite à des séparations ; l'effet **« bulle sanitaire »**, couplé à l'effet « référendum », a pu pousser certains ménages aisés habitués à se rendre fréquemment en métropole à mettre en vente dans l'optique d'un retour en métropole ; **l'effet « référendum »** et l'incertitude institutionnelle et politique ont pu aussi stimuler les ventes et créer un attentisme chez les investisseurs ; contrairement à ce qui s'est passé après le premier référendum en 2018, les professionnels n'ont pas indiqué des annulations de compromis de vente ; les résultats du référendum sont par ailleurs arrivés trop tard pour affecter les transactions en 2020.

Pendant le confinement, les visites se sont arrêtées, mais elle ont été décalées sur les mois suivants. Il n'y a **pas d'effet référendum massif** reporté, les plus craintifs ayant déjà pour une part vendu pour rendre leur patrimoine plus liquide ; les ventes sont aussi explicables par des **facteurs plus classiques** liés aux événements de la vie (séparations, départ des enfants) ; la demande s'est maintenue : de jeunes couples continuent à s'installer, des personnes peuvent profiter des nouvelles opportunités de biens mis sur le marché. Par ailleurs, si certains secteurs sont très en difficulté à cause du confinement externe, d'autres secteurs ont connu une bonne année et il reste encore des acheteurs ayant le désir et la capacité d'investir, comme le prouve le maintien des transactions.

## Les deux derniers trimestres sont dynamiques, après un creux au deuxième trimestre

### Nombre de transactions par type de bien et par trimestre

Source ISEE, notaires, DSF, données de cadrage



# Éléments de contexte

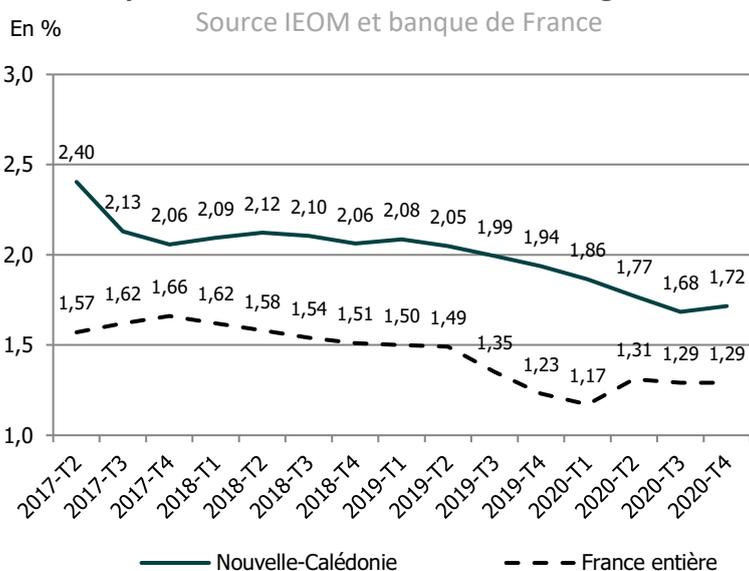
## Les taux d'intérêt continuent de baisser, mais la production de crédit à l'habitat se réduit

En 2020, le taux moyen des crédits à l'habitat des ménages poursuit sa baisse amorcée début 2019, pour atteindre 1,72 % au T4.

La production de crédits immobiliers auprès des particuliers, après une forte baisse en 2019 (-20,7 % par rapport à 2018), se contracte de 1,3 milliards XPF sur l'année. Pour rappel, ces crédits ont progressé de 4,6 % en moyenne par an depuis 2015 sous la triple impulsion d'une concurrence importante entre les établissements de la place, d'avantages fiscaux (la RILI jusqu'en 2018), et de taux attractifs. (IEOM)

Par un effet d'inertie, les encours des crédits à l'habitat octroyés aux ménages continuent cependant de s'accroître en 2020 (+3,4 % soit environ 15 milliards de XPF). (IEOM)

### Taux moyens de crédit immobilier des ménages à l'habitat



### Production de crédits immobiliers (établissements de crédits installés localement)

Source IEOM ( en milliards XPF)

En Mds XPF	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Variation 2020/2019 en montant
Particuliers	44,2	54,1	68,3	70,5	69,3	55,0	53,7	-1,3
Sociétés non financières	6,9	8,0	12,3	13,3	11,3	9,5	6,9	-2,6
Entreprises individuelles	1,8	1,6	1,5	1,8	2,3	1,3	0,7	-0,6
<b>Total</b>	<b>53,0</b>	<b>63,7</b>	<b>82,1</b>	<b>85,6</b>	<b>83,0</b>	<b>65,8</b>	<b>61,3</b>	<b>-4,5</b>

A noter :

Les données des entrepreneurs individuels (crédits à l'habitat et 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 2020)

### Encours crédits immobiliers aux ménages et entreprises

Source IEOM ( en milliards XPF)



# Éléments de contexte

## Un stock de logements comprenant 10 % de logements vacants fin 2019

Le recensement de population de l'ISEE permet de faire un point sur le parc immobilier de la Nouvelle-Calédonie, et de le comparer avec l'évolution de la population.

« Directement impacté par le ralentissement de la croissance démographique, le parc des résidences principales a augmenté deux fois moins rapidement entre 2014 et 2019 qu'entre 2009 et 2014. Le nombre de logements vacants a presque doublé en cinq ans et près d'une habitation sur 10 est inoccupée (soit 9 900 logements). (...) Il s'agit de logements inoccupés pouvant être proposés à la location ou à la vente ou en attente de succession. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette situation inédite : le brusque fléchissement de la croissance démographique, qui provoque une baisse de la demande de logements, les appréhensions suscitées par l'incertitude institutionnelle qui entraînent des reports d'investissements, la rénovation, voire la complète réhabilitation de logements sociaux datant des années 1970-1980, et la construction, dopée par la double défiscalisation, de logements privés pas toujours adaptés aux attentes du marché local, peinant à trouver leur clientèle. »

(INSEE, ISEE, recensement de population, « les conditions de logement en Nouvelle-Calédonie en 2019 »)

## Une baisse des PTZ (prêts à taux zéro) accordés

Au 1<sup>er</sup> 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.

### 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. Par ailleurs, certains critères comme la durée de résidence obligatoire sont dissuasifs, surtout quand on considère le faible niveau du taux d'intérêt. Enfin, le PTZ ne concerne que les transactions sur le neuf dans le Grand Nouméa, et ces transactions se sont raréfiées.

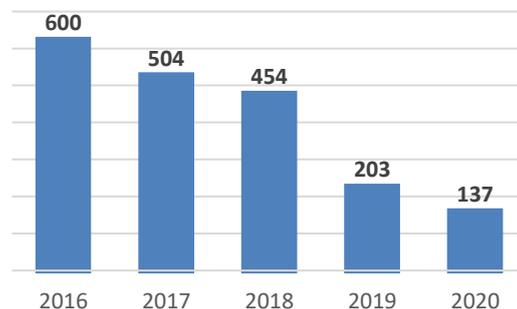
### L'avis des professionnels

Plusieurs professionnels ont souligné l'importance du facteur démographique pour expliquer les dynamiques du marché immobilier. En effet, dans le cadre d'un fléchissement de la croissance démographique, il est peu probable que les loyers augmentent.

Le marché de l'immobilier dépend en grande partie du rythme du solde migratoire comparé au rythme de la construction.

### Nombre de PTZ accordés

Source DSF



1<sup>er</sup> 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-pret-taux-zero/pret-taux-zero/presentation>

# Éléments de contexte

## Les mesures provinciales de soutien à l'accèsion à la propriété assouplies en province Sud : une augmentation des aides accordées

En 2020, la **province Sud** a accordé des aides financières pour :

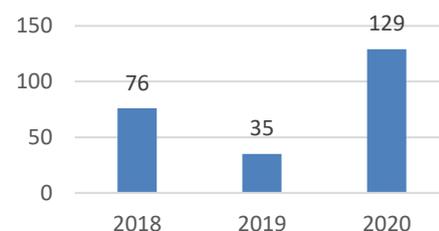
- 64 logements locatifs publics (vs 646 en 2019 et 362 en 2018); Cette donnée varie en fonction des nouvelles opérations proposées; sa baisse est liée au ralentissement actuel de la construction par les bailleurs sociaux.
- 11 logements réhabilités (APRAH), contre 30 en 2019
- **129 logements en accessio**n à la propriété pour le neuf, ([AFAPS](#) \_ Aide Financière de l'Accession en province Sud et [LAPS](#) Logement Aidé en province Sud), vs 35 en 2019 et 76 en 2018. Les aides se sont établies à 352 millions de XPF sur l'année, en nette hausse par rapport à 2019 qui avait affiché un point bas en raison de la réforme des aides à l'habitat de la province adoptée en 2018. L'objectif actuel de la Province est de financer environ 200 logements en accession à la propriété par an.
- En 2020, la demande des ménages calédoniens pour les aides à l'habitat individuel a progressé avec 234 dossiers (vs 183 en 2019, 195 en 2018 et 361 en 2017).



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 ressources relevés. Une aide complémentaire jusqu'au 31 décembre 2021 a également été votée, ainsi qu'une prime aux investissements verts.

Nombre de logements en accession à la propriété aidés en province Sud



(Source : Direction du Logement – province Sud et RA IEOM 2020)

En **province Nord**, l'association TEASOA est l'opérateur de plusieurs programmes d'accession aidée au logement, notamment pour les ménages primo-accédants aux revenus inférieurs à 330 000 XPF mensuels. Elle a livré 41 projets en 2020 de constructions neuves, pour un montant total de subventions de 319 millions de XPF (contre 280 millions pour 39 livraisons en 2019, et 349 millions pour 49 livraisons en 2018). La SAEML Nord Aménagement opère par ailleurs un programme de la province Nord d'accession à la propriété dans la zone VKP à destination des catégories moyennes de revenu. (IEOM : RA 2020, et association renouveau TEASOA)

La **province des Îles Loyauté**, via Loyauté Habitat, une société publique locale créée en 2017, pilote la construction de logements individuels en accession 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 et 2020)

# Éléments de contexte

**Aides fiscales : les aides fiscales apportées par l'Etat se poursuivent, mais sont moins sollicitées.**

**Une forte réduction du nombre de logements sociaux agréés en défiscalisation, due à une baisse du nombre de dossiers déposés.**

Les opérations en défiscalisation immobilière métropolitaine ont été recentrées sur le logement social (FSH, SIC, SEM Agglo), via la **loi Girardin**, qui a été prolongée jusqu'en 2025. Depuis deux ans, on observe une forte diminution du nombre d'opérations présentées au titre du secteur de l'habitat.

(Sources : IEOM et Haut-Commissariat de la République)

Aide fiscale à l'investissement outre-mer (Girardin) Bilan de l'aide au logement social				
TYPOLOGIE	Année (Nombre de logements agréés)			
	2017	2018	2019	2020
F1	11	1	1	
F2	141	47	105	7
F3	232	209	218	44
F4	151	161	81	31
F5	36	52	6	22
F6			2	
<b>TOTAL</b>	<b>571</b>	<b>470</b>	<b>413</b>	<b>104</b>
COMMUNE				
	2017	2018	2019	2020
Bourail				12
Dumbéa	70	236	150	66
Mont-Dore	119	42		
Nouméa	148	116	254	
Païta	168	56	19	26
Koné	66			
Koumac		22		
Poindimié			10	
<b>TOTAL</b>	<b>571</b>	<b>472</b>	<b>433</b>	<b>104</b>
OPERATEUR				
	2017	2018	2019	2020
FCH	137	191	40	78
SIC	310	90	274	
SEM AGGLO	124	191		26
Autre			99	
<b>TOTAL</b>	<b>571</b>	<b>472</b>	<b>413</b>	<b>104</b>
Montant des investissements agréés				
	2017	2018	2019	2020
TOTAL (en euros)	108 923 858	97 474 554	100 789 177	22 956 535
TOTAL (en milliards XPF)	13,03	11,66	12,06	2,75

Source : Haut-Commissariat

Le tableau ci-contre ne prend en compte que les logements neufs agréés et non les réhabilitations qui ont pu aussi être agréées en défiscalisation.

A noter : le projet "Carré Roland", agréé en deux tranches en 2019, soit 99 logements pour autres et 136 pour la SIC, a finalement été abandonné, ce qui signifie que 235 logements agréés en 2019 ne seront finalement pas construits. Il en reste donc 178.

La **loi Pinel Outre Mer (Pinel OM)** 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.

Source : IEOM – RA 2020

# Éléments de contexte

## Aides non fiscales : un ralentissement des chantiers pour le logement social en 2020.

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.

En 2020, les engagements de l'État se sont élevés à 6,8 milliards XPF. Au cours de l'année 2020, les dépenses ont été engagées selon la répartition par secteur représentée ci-contre.

La répartition sur l'année 2020 ne s'inscrit pas totalement dans la dynamique des années précédentes puisque la part de l'habitat social a significativement diminué, en particulier sur le contrat État/province Sud.

Alors que 6,3 milliards au total ont été engagés entre 2017 et 2020 pour le logement social, seuls 611 millions ont été engagés en 2020.

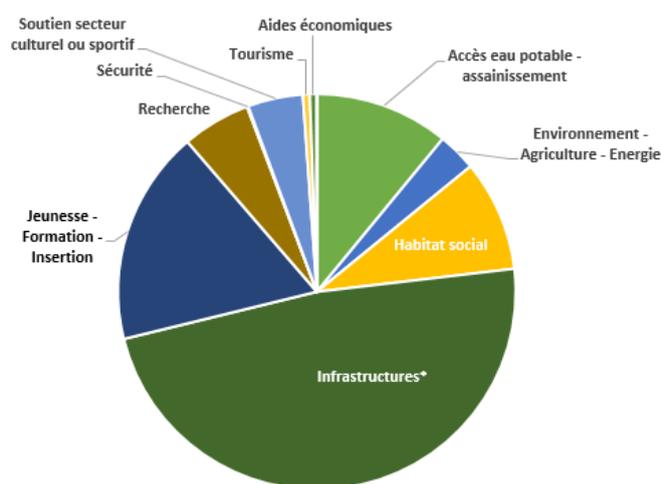
L'année 2020 a été marquée par la baisse dans le lancement de nouveaux chantiers de logements neufs en province Sud. Cette baisse est imputable à plusieurs facteurs qui ont conduit la province Sud à réaliser deux études.

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

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

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



Montants engagés en 2020

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

### L'avis des professionnels

*Des professionnels rencontrés sont demandeurs des résultats de cet audit du besoin de logements et, surtout, des préconisations qui y figureront.*

*Actuellement, il y a conjointement de la vacance locative et de nombreuses demandes non satisfaites dans le domaine du logement social essentiellement car les ménages ont des revenus trop faibles pour les logements proposés.*

# Éléments de contexte

## Logement social : un parc de plus de 16 200 logements et un ralentissement de la production

Les opérateurs du logement social du territoire représentent un parc de 16 260 logements en 2020.

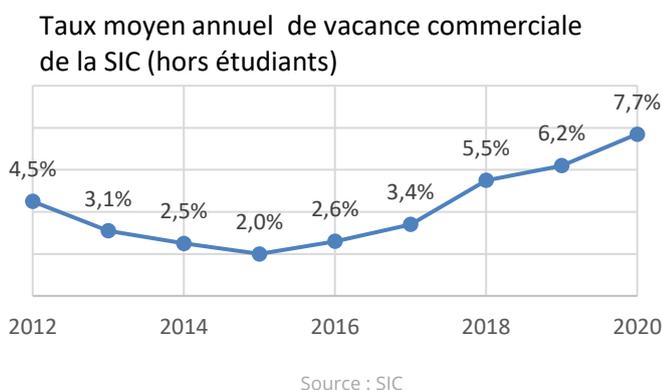
FSH (Fond Social de l'Habitat)  
SIC (Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie)  
SEM Agglo (SEM de l'Agglomération)

	2019	2020	Var 2019/2020
SIC	11 168	11 226	0,5%
FSH	2 822	2 992	6,0%
SEM Agglo	1 813	2 042	12,6%
<b>Total</b>	<b>15 803</b>	<b>16 260</b>	<b>2,9%</b>

Source : IEOM – RA 2020, SIC

« Avec 366 logements neufs livrés sur l'année en 2020, les livraisons de logements sociaux en province Sud progressent de 9,3 % (+31 logements en un an) par rapport à 2019. Elles restent toutefois bien inférieures aux livraisons des années précédentes : 515 en 2018, 508 en 2017, et la moyenne des livraisons annuelles qui s'établit à 556 livraisons entre 2010 et 2020. Cette augmentation sur l'année 2020 porte sur les logements destinés à l'accession (172 livraisons supplémentaires) alors qu'elle diminue sur les logements locatifs (141 livraisons de moins qu'en 2019) (...) La demande de logements sociaux demeure importante en province Sud, avec 7467 demandes actives en 2020. »

(IEOM, RA 2020)



On observe une vacance croissante au sein du parc immobilier de la SIC, liée à la concurrence, au vieillissement du parc, et au manque de tranquillité résidentielle de certains quartiers. Actuellement, la SIC s'oriente plus vers des rénovations et des promotions immobilières de plus petite taille.

## Mesures fiscales adoptées localement pour inciter à la construction de logements privés

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 :

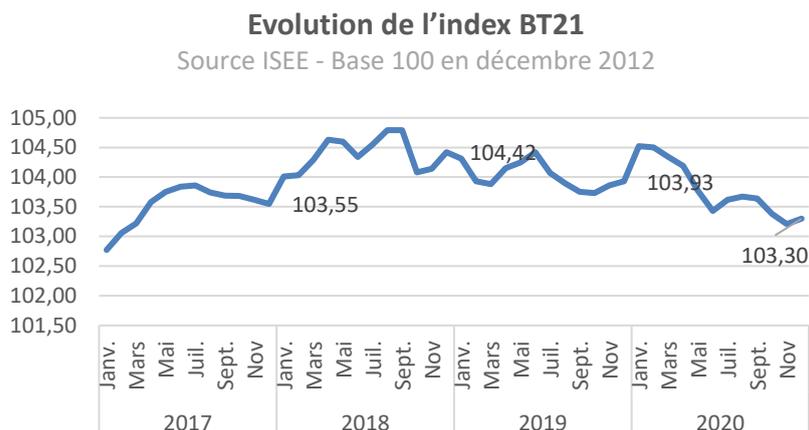
- Baisse des droits d'enregistrement sur les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) destinées à l'habitation principale du propriétaire dont la signature de l'acte est comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2021.
- Hausse du plafond de déductibilité des intérêts d'emprunt pour la construction de la résidence principale ; à noter que le rehaussement à 1 million FCFP déductibles adopté fin 2019 est toujours d'actualité, mais ne concerne que les emprunts contractés en 2019, 2020 et jusqu'au 31/12/2021 pour la construction ou l'acquisition en VEFA à Nouméa, Dumbéa, Mont-Dore, Païta.
- Modification des critères d'éligibilité au PTZ (cf. p.8) ;
- Prorogation de l'exonération décennale totale ou partielle de revenus locatifs pour les constructions nouvelles achevées avant le 31/12/2021.

# Éléments de contexte

## Le BTP dans la tourmente

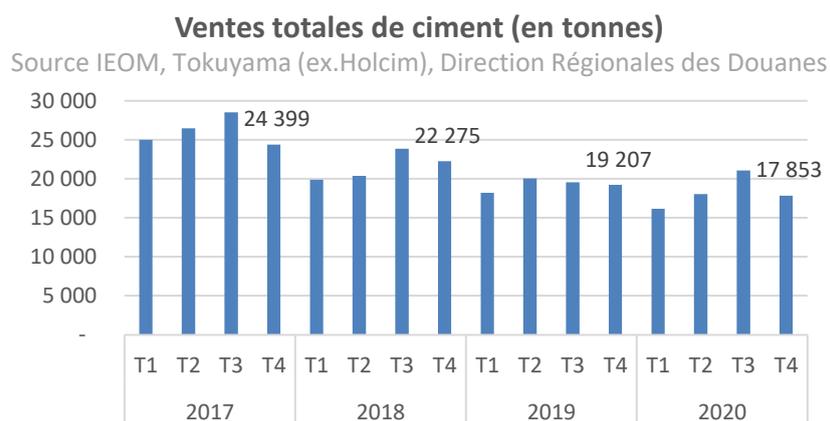
### BT21

L'index BT21 « Tous travaux confondus » est l'équivalent de l'indice du coût de la construction métropolitain. Entre décembre 2019 et décembre 2020, le coût de la construction est en baisse de 0,6 %. Cette tendance à la baisse s'inverse en 2021 (cf. p.15)



### Ventes de ciment

Les ventes totales de ciment poursuivent leur baisse et restent à un niveau historiquement faible. Au total, entre 2011 et 2020, la consommation annuelle de ciment est passée de 147 782 tonnes à 73 066 tonnes. Sur la même période, les emplois salariés dans le secteur de la construction sont passés de 9 259 à 6041 emplois. . (Source : ISEE-CAFAT-RIDET)



## 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<sup>er</sup> 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 très fort ralentissement 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. A cela s'ajoute le manque de visibilité pour les investisseurs.*

*Les premiers constats concernant la réforme de l'assurance décennale montrent que ce nouveau régime d'assurance contribue à renchérir les coûts de la construction.*

# Éléments de contexte

## A propos du locatif et du resserrement des règles d'octroi du crédit

### **L'avis des professionnels : un locatif d'habitat dynamique, des loyers en baisse**

Les professionnels soulignent que le marché du locatif d'habitat est très dynamique, à la différence de celui des bureaux, docks, commerces, qui est presque atone. Ce dynamisme est attribuable aux comportements des ménages qui déménagent pour trouver moins cher.

La défiscalisation locale et le volume de biens acquis sous les dispositifs de la RILI ont contribué à faire baisser les loyers – de manière plus marquée sur les F2 et F3 - dans le neuf, mais aussi, par ricochet, dans l'ancien. Cette baisse de loyer serait, selon des agents immobiliers, de l'ordre de 20 %, et ils impactent les rendements locatifs de certains propriétaires. De plus, l'obligation de louer les biens acquis en RILI pour pouvoir bénéficier des mesures de défiscalisation renforce la baisse des loyers.

Certains ont aussi mentionné un effet sur une baisse des loyers dans les maisons-villas, ce qui a pu inciter certains propriétaires à la vente, en plus des incertitudes économiques et politiques.

### **Vers un resserrement des règles d'octroi du crédit**

Le Haut Conseil de Stabilité Financière recommande depuis le [27 janvier 2021](#) aux banques métropolitaines de limiter le taux d'effort à 35 % du revenu net de l'emprunteur sur une durée de crédit qui n'excède pas 25 ans. Le HCSF admet cependant que jusqu'à 20 % de la production de crédits peut s'écarter du strict respect de ces critères.

Depuis le [14 septembre 2021](#), cette recommandation est devenue une obligation et entrera en vigueur pour les crédits décaissés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Un non respect de ces règles peut mener à des sanctions, y compris pour les banques calédoniennes.

Si certaines annoncent qu'elle ne modifieront que peu leur politique d'octroi de crédit, d'autres feront preuve d'une vigilance accrue.

Ces restrictions pourraient freiner l'octroi de crédit en 2022, car certains emprunteurs, en particulier ceux sans apport initial (épargne ou aide provinciale au logement) seraient plus susceptibles de se voir refuser leur demande de crédit.



**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.**

# Éléments de contexte

## Focus sur un début 2021 dans la lignée de 2020

### L'avis des professionnels

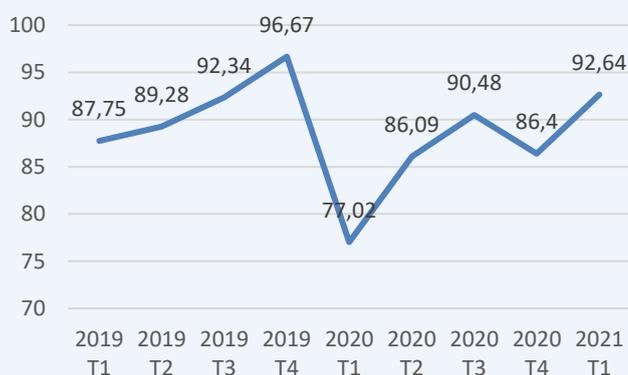
Dans l'attente de données chiffrées sur le volume des transactions en 2021, les professionnels ont été interrogés sur leur ressenti concernant l'année 2021. Ils sont partagés entre optimisme et pessimisme. Si certains craignent un ralentissement, soulignant surtout le manque de visibilité pour les différents acteurs et en particulier pour les investisseurs, la plupart signalent une activité du début 2021 très proche de celle de 2020.

Des professionnels soulignent que beaucoup de facteurs qui ont eu lieu fin 2020 ou en 2021 ont eu un effet négatif sur la confiance des investisseurs : les résultats du référendum 2020, la crise de l'usine du Sud, l'absence de gouvernement, le maintien de la bulle sanitaire, des finances publiques fragilisées, le dernier référendum à venir. A leurs yeux, la tendance est donc à un ralentissement de l'activité. Ajoutons que la fin de l'année est aussi marquée par un troisième confinement qui constituera un nouveau creux.

D'autres professionnels, les plus nombreux, sont plus confiants et reportent que le creux lié au mois de confinement de mars-avril a été rattrapé les mois suivants. Les banques en particulier ne notent pas de ralentissement de l'activité, ce que confirment les données concernant la production de crédits pour les deux premiers trimestres de 2021, plus élevée qu'à la même période en 2020. De plus, les taux d'intérêt restent très bas (taux moyen de 1,73 % pour l'habitat destiné aux ménages au deuxième trimestre 2021), et le marché de l'ancien s'est fluidifié grâce à une augmentation de l'offre.

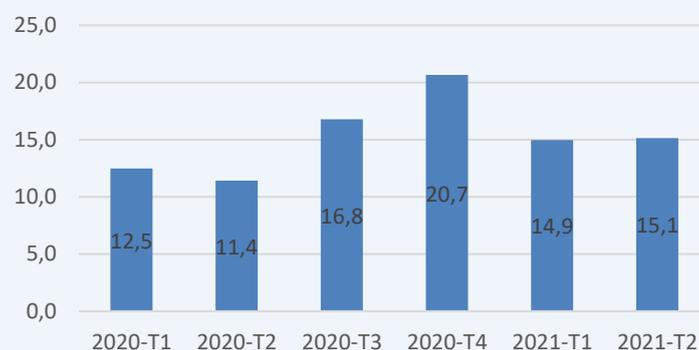
#### Indicateur du climat des affaires en Nouvelle-Calédonie

Source IEOM, Banque de France  
Base 100 = moyenne longue période



#### Production de crédits immobiliers (établissements de crédit installés localement)

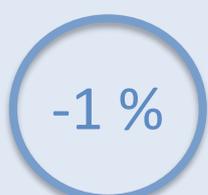
Source IEOM, unité milliards de XPF



Les transactions portant sur l'habitat collectif neuf devraient en revanche encore se réduire hors Nouméa, étant donné la raréfaction des promotions immobilières. En ce qui concerne la construction, la consommation de ciment s'élève à 5 540 tonnes en moyenne par mois pour le premier semestre 2021 contre 5 693 l'année précédente, soit une baisse de 2,7 % (sources : ISEE, Tokuyama (ex. Holcim), Direction Régionale des Douanes). L'évolution du BT21 s'est de plus inversée à compter de décembre 2020 et cet indice a augmenté de 2,8 % en 8 mois (source : ISEE), à cause de l'augmentation du coût du fret et des matières premières, renchérissant les coûts de la construction.

# Synthèse du panorama 2020

## UN NOMBRE DE TRANSACTIONS QUI SE MAINTIENT



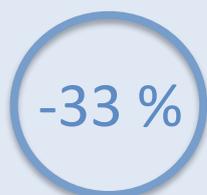
nombre de **transactions**  
(soit 2 316 en 2020)



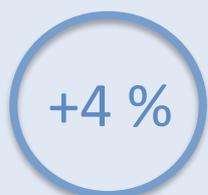
des biens sont vendus  
dans le **Grand Nouméa**  
(soit 1 984 en 2020)



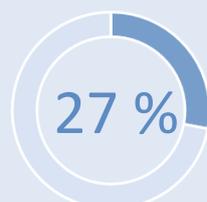
**milliards XPF**  
Valeur des **transactions** en 2020



nombre de **logements neufs** vendus  
(soit 94 en 2020)



nombre de **logements anciens** vendus  
(soit 1 516 en 2020)

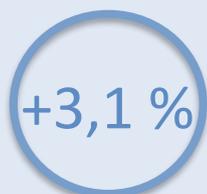


des biens\* sont achetés  
par des **primo-accédants**  
(soit 532 en 2020)

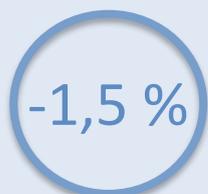
\*Vision des villas,  
appartements  
et terrains à bâtir

Sources ISEE, notaires, DSF

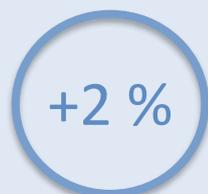
## DES VARIATIONS DE PRIX MODEREES



**Prix des villas**  
(prix moyen\* des transactions)



**Prix des appartements**  
(prix moyen\* au m<sup>2</sup>)



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

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.

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

## A RETENIR

Un « retour à la normale » après les années de la défiscalisation locale (RILI) de 2014 à 2018. Cette mesure avait en effet fortement soutenu la construction de logements neufs.

Un marché de l'ancien qui reste dynamique

Un très fort ralentissement de la construction de logements neufs

Les pourcentages d'évolution concernent l'année 2020 par rapport aux données 2019.  
Les données statistiques sont celles de l'année 2020.

# Synthèse du panorama 2020

## LES FACTEURS AFFECTANT LA DEMANDE DE BIENS IMMOBILIERS

### EFFETS POSITIFS SUR LA DEMANDE

Taux de crédit historiquement bas  
*Source IEOM*

Des prix en baisse et des possibilités de négociation accrues

De jeunes ménages souhaitant s'installer

Les aides provinciales (129 aides à l'accession à la propriété en 2020)  
*Province Sud*

Un effet confinement favorable pour les maisons ou des appartements plus grands

### EFFETS NEGATIFS SUR LA DEMANDE

Un solde migratoire négatif entre 2014 et 2019 (-9 900 personnes)  
*ISEE*

Des investisseurs plus attentistes (peu d'incitations fiscales, une incertitude politique, la baisse des rendements locatifs)

## LES FACTEURS AFFECTANT L'OFFRE DE BIENS IMMOBILIERS

### EFFETS POSITIFS SUR L'OFFRE

Une baisse des loyers, donc des rendements locatifs des appartements, voire parfois des maisons

Les incertitudes politiques et économiques

Des départs liés à la bulle sanitaire et à ses effets

Le besoin de rendre plus liquide une partie de son patrimoine dans un contexte d'incertitude

Un logement sur dix actuellement vacant en Nouvelle-Calédonie

### EFFETS NEGATIFS SUR L'OFFRE

La raréfaction des biens neufs (construction dans l'habitat collectif très ralentie, y compris chez les opérateurs de logements sociaux).

# Chiffres-clés

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

# Chiffres-clés

## Un nombre de transactions en légère baisse de 1 %

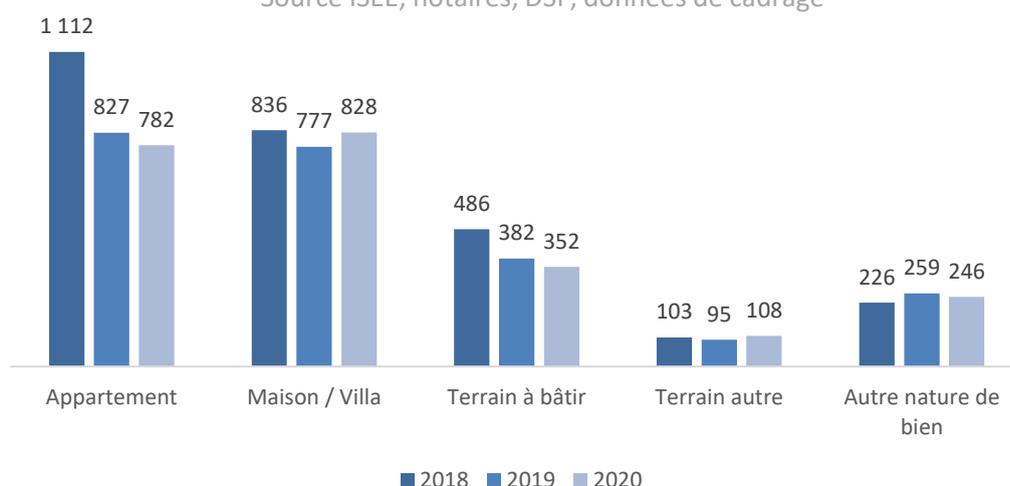
Après un fléchissement du nombre de transactions enregistrées en 2019, on observe une stabilisation (-1 %), grâce à l'augmentation des transactions des terrains autres et des villas-maisons ; elles compensent presque le recul modéré des transactions sur les appartements et les terrains à bâtir.

nombre de transactions /an	
2018	2763
2019	2340
2020	2316
Evolution 18-19	-15%
Evolution 19-20	-1%

Source ISEE, notaires,  
DSF, données de cadrage

### Nombre de transactions par type de bien et par an

Source ISEE, notaires, DSF, données de cadrage



### L'avis des professionnels

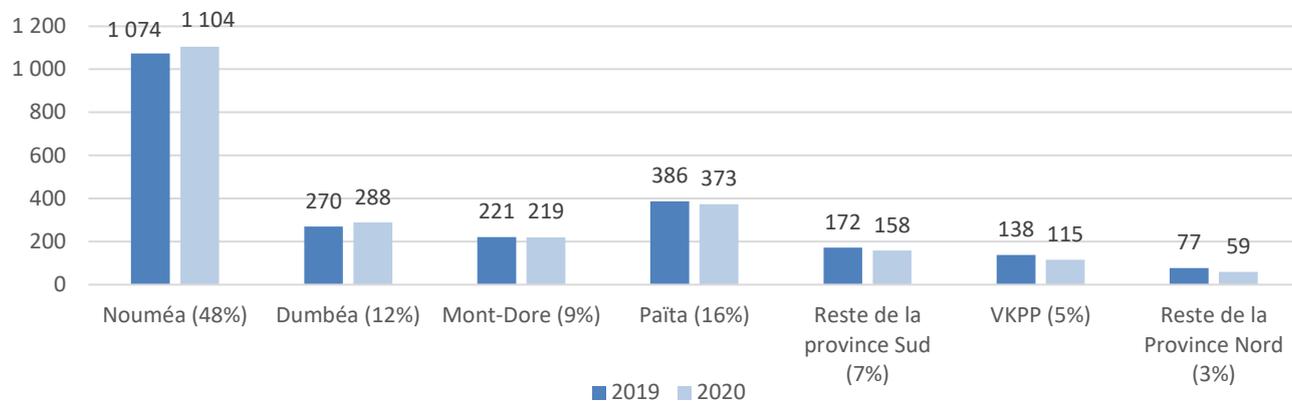
Plusieurs professionnels ont indiqué que le marché était soutenu du côté de la demande par des personnes en quête de résidence principale, en particulier par des jeunes ménages cherchant à s'installer. En revanche, les personnes visant des placements sont plus attentistes : il n'y a que très peu de visibilité (contexte politique), beaucoup moins d'incitations fiscales qu'avec la RILI, une baisse des loyers qui pèse sur la rentabilité locative, et de la vacance dans le domaine du locatif. Les investisseurs en recherche de rendement et qui effectuent des transactions n'ont néanmoins pas totalement disparu. En effet, même si le montant des loyers a baissé, c'est aussi le cas du prix de vente des appartements et les taux d'intérêt sont au plus bas.

# Chiffres-clés

**Le Grand Nouméa représente 86 % des transactions immobilières en 2020 (vs 83 % en 2019)**

Nombre de transactions par localisation et par an, et part dans le total des transactions

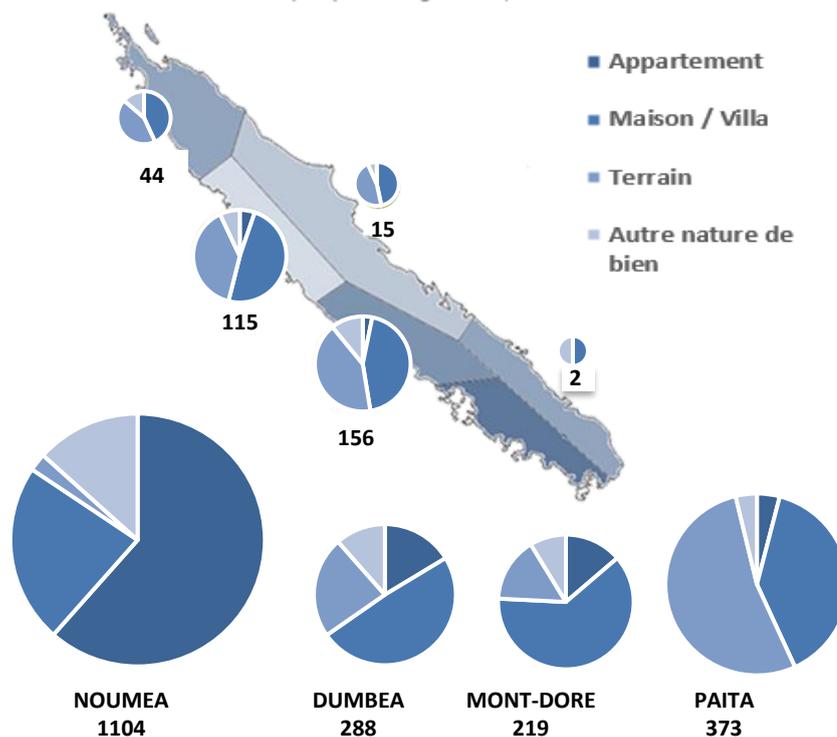
Source ISEE, notaires, DSF



Les transactions sont essentiellement concentrées sur le Grand Nouméa dont les quatre communes regroupent à elles seules 86 % de l'ensemble des transactions.

Répartition des transactions 2020 par typologie et entité territoriale homogène

Source ISEE, notaires, DSF



# Chiffres-clés

Économie du secteur (tous biens confondus) : plus de 72 milliards XPF en 2020 (vs 69 milliards en 2019)

Montant total des transactions (millions de F CFP)	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020
Appartement**	32 351	21 698	20 250	-7 %
Maison / Villa**	30 556	27 057	29 925	11 %
Terrain à bâtir**	9 815	6 338	5 207	-18 %
Terrain autre	1 796	1 655	1 716	4 %
Autre nature de bien	12 882	12 455	15 110	21 %
<b>Tous types de biens confondus</b>				
Nombre de transactions	2 763	2 340	2 316	-1 %
Montant (milliards de FCFP)	87,4	69,2	72,2	4 %
<b>** Biens destinés à l'habitat</b>				
nombre de transactions	2 434	1 986	1 962	-1 %
Montant (milliards de FCFP)	72,7	55,1	55,4	1 %

Source ISEE, notaires, DSF

Environ 55,4 milliards XPF, c'est le montant cumulé que représentent les transactions des biens destinés à l'habitat (appartement, villa, terrain à bâtir), soit 77 % du montant total des transactions enregistrées en 2020 (tous biens confondus).

**En recul, le neuf ne représente plus que 6 % du total des transactions contre 19,3 % en 2018**

Nombre de transactions par type de bien et par an

Source ISEE, notaires, DSF

	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020
Appartement ancien	745	710	711	0,1 %
Maison villa ancienne	783	750	805	7,3 %
<b>Logement ancien</b>	<b>1528</b>	<b>1460</b>	<b>1516</b>	<b>3,8 %</b>
Appartement neuf	365	116	71	-38,8 %
Maison villa neuve	49	24	23	-4,2 %
<b>Logement neuf</b>	<b>414</b>	<b>140</b>	<b>94</b>	<b>-32,9 %</b>

## L'avis des professionnels

Aujourd'hui, hors Nouméa Sud, les promoteurs ne produisent plus de neuf ; cela peut être lié au manque de foncier, mais aussi de débouchés : ils peineraient à trouver des investisseurs, ceux-ci ayant pleinement profité des dispositifs RILI entre 2014 et 2018.

# Chiffres-clés

Le nombre de primo-accédants poursuit sa baisse à un rythme plus ralenti

Répartition des primo-accédants par zone géographique

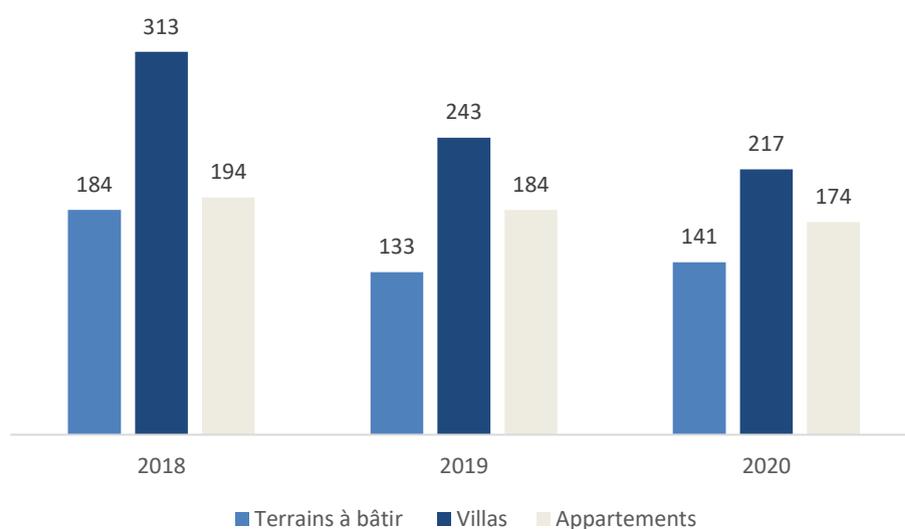
	2018	2019	2020
Nouméa	33 %	31 %	31 %
Dumbéa	11 %	10 %	11 %
Mont-Dore	11 %	16 %	15 %
Païta	34 %	33 %	32 %
<b>Grand Nouméa</b>	<b>88 %</b>	<b>90 %</b>	<b>90 %</b>
Sud-Ouest	3 %	3 %	3 %
Sud-Est	0 %	0 %	0 %
<b>Province Sud hors grand Nouméa</b>	<b>3 %</b>	<b>4 %</b>	<b>3 %</b>
Ouest (VKPP)	6 %	5 %	5 %
Grand Est	1 %	0 %	0 %
Nord	1 %	1 %	2 %
<b>Province Nord</b>	<b>8 %</b>	<b>7 %</b>	<b>7 %</b>
Iles Loyauté	0 %	0 %	0 %
<b>Nombre de primo-accédants</b>	<b>691</b>	<b>560</b>	<b>532</b>

Source ISEE, notaires, DSF

En lien avec les volumes de transactions par zone géographique, la part d'acquéreurs en primo-accession est concentrée sur l'agglomération du Grand Nouméa (90 %).

En 2020, Nouméa et Païta concentrent 63 % des transactions en primo-accession.

## Primo-accession – La villa reste le produit privilégié mais les terrains à bâtir progressent



Source ISEE, notaires, DSF

A noter : 40 % des terrains achetés en 2020 le sont par des primo-accédants, comme 26 % des villas et 22 % des appartements.

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 : plus de la moitié des transactions réalisées sur Païta en 2020

L'agglomération du Grand Nouméa concentre 78 % des transactions relatives aux terrains à bâtir, soit une hausse de 5 points par rapport à 2019, Païta en comptant 52 %. 20 % des primo-accédants en 2020 ont acheté un terrain à Païta. La légère baisse des transactions est essentiellement attribuable à la province Nord, et en particulier à la zone VKPP.

Données annuelles	2018	2019	2020	Evolution 2019-2020
Nouméa	24	10	17	7
Dumbéa	92	54	55	1
Mont-Dore	30	22	20	-2
Païta	238	180	180	0
<b>Part Grand Nouméa</b>	<b>81 %</b>	<b>73 %</b>	<b>78 %</b>	
Sud-Ouest	39	35	33	-2
Sud-Est	1	0	0	0
<b>Part province Sud hors Grand Noumea</b>	<b>8 %</b>	<b>10 %</b>	<b>9 %</b>	
Ouest (VKPP)	41	40	24	-16
Grand Est	2	10	7	-3
Nord	8	14	12	-2
<b>Part Province Nord</b>	<b>11 %</b>	<b>17 %</b>	<b>12 %</b>	
Iles Loyauté	1	1	0	-1
<b>Nombre de transactions</b>	<b>476</b>	<b>366</b>	<b>348</b>	<b>-18</b>



### L'avis des professionnels

*Derrière ces ventes se cachent des biens très hétérogènes.*

*Les ventes de terrains à bâtir devraient baisser en 2021 à Dumbéa et à Mont-Dore, non faute de demande, mais faute d'offre disponible.*

### 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		2020		% d'évolution 2019-2020	
	Superficie moyenne	Superficie médiane	Superficie moyenne	Superficie médiane	Superficie moyenne	Superficie médiane	Superficie moyenne	Superficie médiane
Nouméa	20	7	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Dumbéa	24	7	57	11	23	11	-60 %	0 %
Mont-Dore	30	15	33	17	48	12	45 %	-29 %
Païta	32	15	27	12	25	11	-7 %	-8 %
Sud-Ouest	136	50	126	34	83	50	-34 %	47 %
Ouest (VKPP)	99	15	75	15	88	28	17 %	87 %

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

	Prix de vente moyen, en millions F.CFP				Prix de vente médian, en millions F.CFP			
	2018	2019	2020	Evolution 2019-2020	2018	2019	2020	Evolution 2019-2020
Nouméa	65,9	NS	NS	NS	27,4	NS	NS	NS
Dumbéa	22,2	25,4	22,5	-11 %	14,9	16,2	15,5	-4 %
Mont-Dore	15,5	13,2	9,6	-27 %	12,2	11,2	8,8	-21 %
Païta	15	13,8	13,3	-4 %	12,9	12,4	12	-3 %
Sud-Ouest	12,1	8,9	10,4	17 %	10	6	8,5	42 %
Ouest (VKPP)	11,5	10,4	9,7	-7 %	9,9	9,4	9,8	4 %
Ensemble des transactions	19,1	14,9	14,5	-3 %	13	12,3	12	-2 %

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

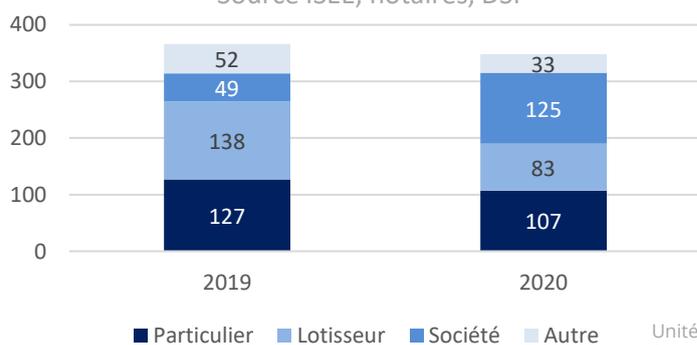
	Prix de vente moyen à l'are, en milliers de F.CFP				Prix de vente médian à l'are, en milliers de F.CFP			
	2018	2019	2020	Evolution 2019-2020	2018	2019	2020	Evolution 2019-2020
Nouméa	4346	NS	NS	NS	4173	NS	NS	NS
Dumbéa	1894	1448	1519	5 %	2099	1628	1686	4 %
Mont-Dore	864	689	894	30 %	668	634	670	6 %
Païta	946	1004	972	-3 %	919	1066	1155	8 %
Sud-Ouest	277	259	299	15 %	193	120	184	53 %
Ouest (VKPP)	593	512	402	-21 %	389	530	366	-31 %
Ensemble des transactions	1196	992	1010	2 %	892	850	1054	24 %

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

## Les vendeurs : un recul des lotisseurs et une progression des sociétés ; les acheteurs : 80 % sont des particuliers en 2020 contre 87 % en 2019

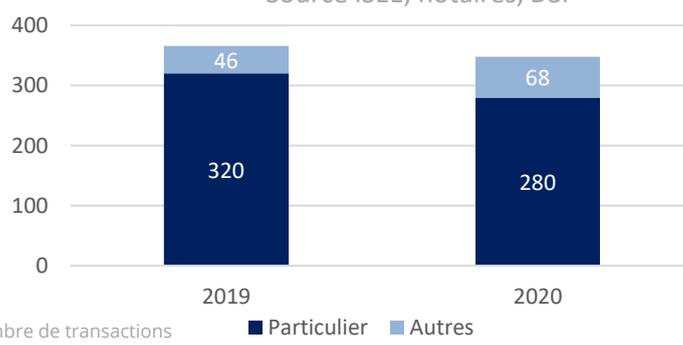
### Profil des vendeurs

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



## Les transactions de maisons ont retrouvé leur niveau de 2018

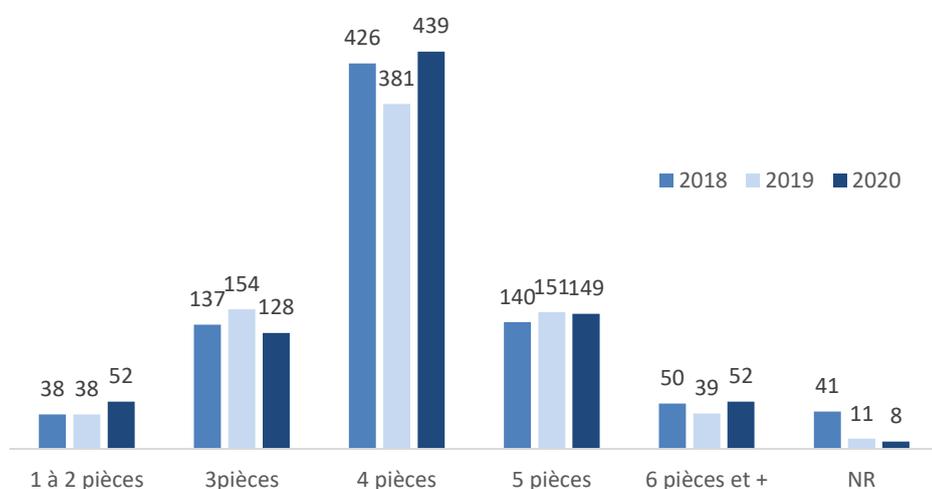
L'agglomération du Grand Nouméa concentre 82 % des ventes de villas sur le territoire.

données annuelles	2018	2019	2020	évolution 2019/2020
Nouméa	236	237	253	16
Dumbéa	153	130	141	11
Mont-Dore	121	125	136	11
Païta	189	146	146	0
<b>Part Grand Nouméa</b>	<b>84 %</b>	<b>82 %</b>	<b>82 %</b>	
Sud-Ouest	66	64	69	5
Sud-Est	2	1	1	0
<b>Part province Sud hors Grand Noumea</b>	<b>8 %</b>	<b>8 %</b>	<b>8 %</b>	
Ouest (VKPP)	42	43	56	13
Grand Est	7	11	7	-4
Nord	16	17	19	2
<b>Part Province Nord</b>	<b>8 %</b>	<b>9 %</b>	<b>10 %</b>	
Iles Loyauté	0	0	0	0
<b>Nombre de transactions</b>	<b>832</b>	<b>774</b>	<b>828</b>	<b>54</b>

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

### Nombre de villas vendues selon le nombre de pièces

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



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

Le **marché de l'ancien reste central** avec 97 % des opérations d'accession en 2020 (805 maisons anciennes vendues pour 23 maisons neuves).

### L'avis des professionnels :

Il y a plus d'offres de maisons qu'auparavant, ce qui a conduit à une fluidification du marché.

Il est ainsi devenu possible de négocier les prix à la baisse là où aucune négociation n'était possible il y a quelques années.

# MAISON-VILLA



## Des évolutions de prix différentes selon les zones

Prix de la transaction hors frais de notaire. 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 de F.CFP)				Prix de vente médian (en millions de F.CFP)			
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020
Nouméa	236	229	241	50,4	49,4	49,7	1 %	46,2	48,0	45,0	-6 %
Dumbéa	129	118	135	35,0	33,1	34,9	5 %	32,0	32,0	31,5	-2 %
Mont-Dore	120	125	136	33,5	28,2	29,2	4 %	29,0	26,9	29,9	11 %
Païta	166	142	141	31,2	28,9	32,5	12 %	28,1	27,6	29,5	7 %
Sud-Ouest	65	64	69	26,5	24,8	27,9	13 %	23,0	23,0	24,5	7 %
Ouest (VKPP)	42	43	56	25,3	23,9	22,5	-6 %	25,0	23,9	22,8	-5 %
<b>Total</b>	<b>783</b>	<b>750</b>	<b>805</b>	<b>36,8</b>	<b>34,8</b>	<b>36,0</b>	<b>3 %</b>	<b>32,0</b>	<b>31,0</b>	<b>31,5</b>	<b>1,6 %</b>

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 le neuf	Nombre de transactions			Prix de vente moyen (en millions de F.CFP)				Prix de vente médian (en millions de F.CFP)			
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020
Nouméa	0	8	12	-	NS	NS	NS	-	NS	NS	NS
Dumbéa	24	12	6	33,1	NS	NS	NS	30,6	NS	NS	NS
Mont-Dore	1	0	0	NS	-	-	-	NS	-	-	-
Païta	23	4	5	26,3	NS	NS	NS	25,8	NS	NS	NS
Sud-Ouest	1	0	0	NS	-	-	-	NS	-	-	-
Ouest (VKPP)	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>24</b>	<b>23</b>	<b>35,1</b>	<b>41,1</b>	<b>40,1</b>	<b>-2 %</b>	<b>27,1</b>	<b>31,1</b>	<b>39,5</b>	<b>27,0 %</b>

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.

NS : Non significatif

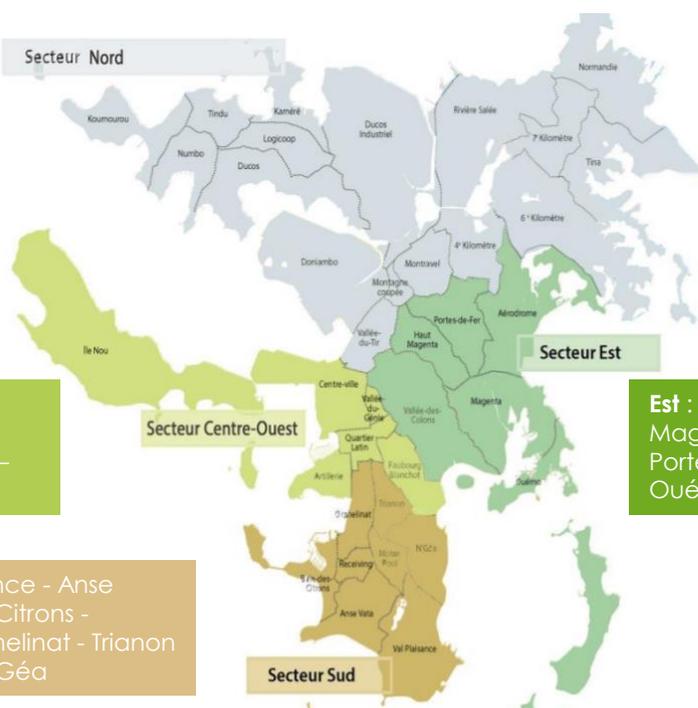
	Nombre de transactions			Prix de vente moyen (en millions de F.CFP)				Prix de vente médian (en millions de F.CFP)			
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020
Sud	44	57	54	74,4	65,2	69,3	6 %	73,0	66,0	69,2	5 %
Centre	15	17	12	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
VdC-Magenta	82	71	84	52,3	51,7	49,2	-5 %	50,2	51,5	48,0	-7 %
Nord	85	91	103	35,6	39,0	39,0	0 %	32,0	34,5	36,0	4 %
Non renseigné	10	0	0	NS	-	-	-	NS	-	-	-
<b>Total</b>	<b>236</b>	<b>237</b>	<b>253</b>	<b>50,4</b>	<b>50,0</b>	<b>49,8</b>	<b>0 %</b>	<b>46,2</b>	<b>48,0</b>	<b>46,0</b>	<b>-4 %</b>

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 – Koumourou

**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

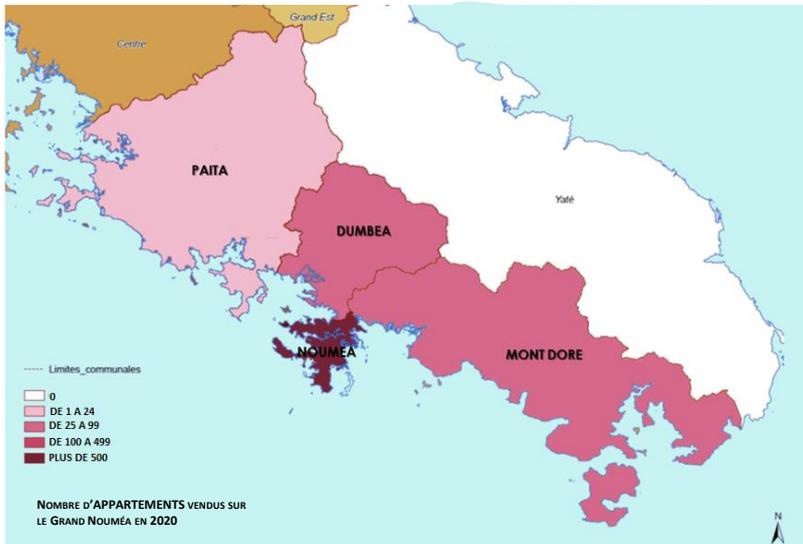


- ▶ Evolution par zone
- ▶ Caractéristiques et prix des transactions
- ▶ Focus sur Nouméa

# APPARTEMENT



## Le Grand Nouméa concentre 99 % des appartements vendus en 2020



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

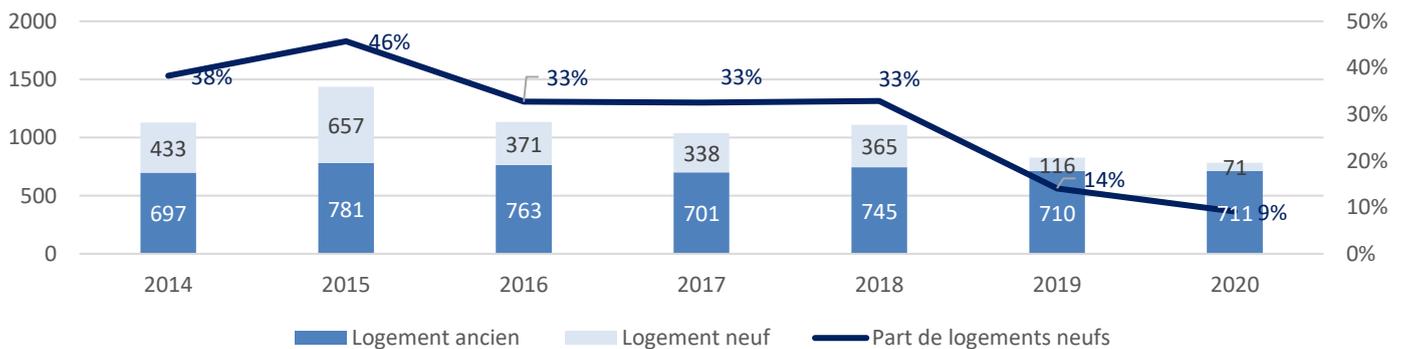
### Marché de la revente

Tout comme pour les villas, le marché de la revente se maintient pour les appartements.

### Marché du neuf

Le neuf ne représente plus que 9 % des appartements vendus en 2020 contre 33 % en 2018.

### Evolution de la part des appartements neufs dans les appartements vendus



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

### Nombre de transactions dans le neuf

	2018	2019	2020	évolution 2019-2020
Nouméa	278	72	47	-25
Dumbéa	44	16	18	2
Mont-Dore	31	3	1	-2
Païta	11	9	2	-7

### Nombre de transactions dans l'ancien

	2018	2019	2020	évolution 2019-2020
Nouméa	675	607	632	25
Dumbéa	28	31	29	-2
Mont-Dore	26	49	29	-20
Païta	9	15	13	-2

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 a vu les ventes de F2 augmenter, au détriment des ventes de 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

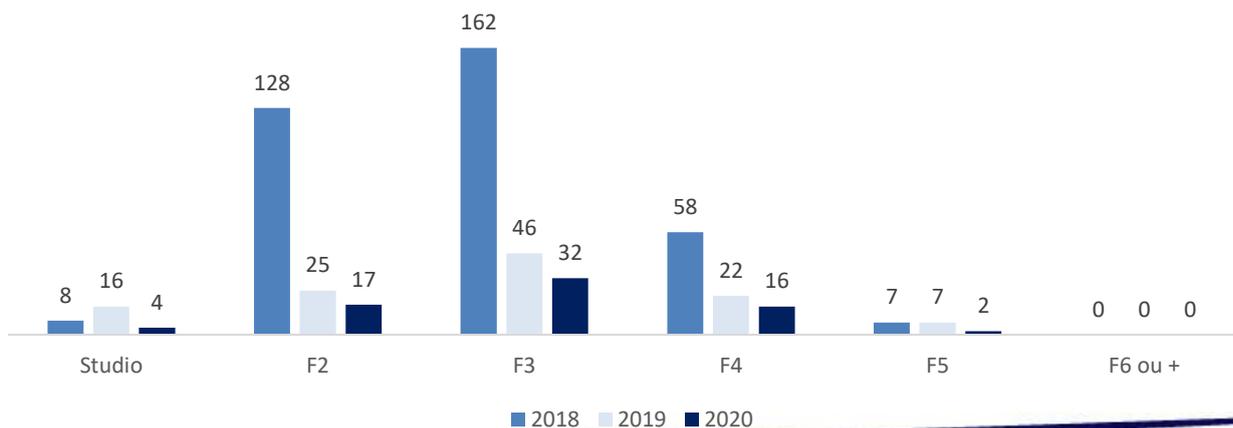


### Marché du neuf

La fin du dispositif RILI 2 s'accompagne d'une baisse massive des transactions sur les appartements neufs en 2019. Ce mouvement se poursuit de manière moins marquée en 2020.

#### Nombre d'appartements neufs vendus par année et par typologie

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



# APPARTEMENT



## Des prix au m<sup>2</sup> en légère baisse pour toutes les 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

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

Dans l'ancien	Nombre de transactions			Prix de vente moyen (en millions de F.CFP)				Prix de vente médian (en millions de F.CFP)			
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020
Nouméa	675	607	632	27,9	26,2	25,8	-2 %	25,4	24,0	22,0	-8 %
Dumbéa	28	31	29	25,3	23,0	19,5	-18 %	23,4	22,5	19,5	-13 %
Mont-Dore	26	49	29	21,9	19,7	19,5	-1 %	19,8	20,5	19,0	-7 %
Païta	9	15	13	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
<b>Total</b>	<b>745</b>	<b>710</b>	<b>711</b>	<b>27,4</b>	<b>25,4</b>	<b>25,0</b>	<b>-2 %</b>	<b>24,9</b>	<b>23,5</b>	<b>21,5</b>	<b>-9 %</b>

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

Dans le neuf	Nombre de transactions			Prix de vente moyen (en millions de F.CFP)				Prix de vente médian (en millions de F.CFP)			
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020
Nouméa	278	72	47	31,9	36,3	41,1	13 %	31,3	34,5	38,4	11 %
Dumbéa	44	16	18	25,5	NS	NS	NS	25,1	NS	NS	NS
Mont-Dore	31	3	1	29,1	NS	NS	NS	30,0	NS	NS	NS
Païta	11	9	2	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ouest(VKPP)	1	16	3	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
<b>Total</b>	<b>365</b>	<b>116</b>	<b>71</b>	<b>30,6</b>	<b>31,5</b>	<b>34,6</b>	<b>10 %</b>	<b>29,1</b>	<b>31,0</b>	<b>29,9</b>	

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

### Prix du m<sup>2</sup>

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

Le mode de calcul retenu par l'ISEE ne prend en compte que la surface habitable hors terrasse ou deck

Dans l'ancien	Nombre de transactions			Prix de vente moyen (en milliers de F.CFP)				Prix de vente médian (en milliers de F.CFP)			
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020
Nouméa	675	607	632	422	414	398	-4 %	406	404	390	-3 %
Dumbéa	28	31	29	352	308	298	-3 %	344	289	287	-1 %
Mont-Dore	26	49	29	317	276	270	-2 %	314	262	261	0 %
Païta	9	15	13	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
<b>Total</b>	<b>745</b>	<b>710</b>	<b>711</b>	<b>412</b>	<b>394</b>	<b>384</b>	<b>-3 %</b>	<b>395</b>	<b>382</b>	<b>377</b>	<b>-1,3 %</b>

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

Dans le neuf	Nombre de transactions			Prix de vente moyen (en milliers de F.CFP)				Prix de vente médian (en milliers de F.CFP)			
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020
Nouméa	278	72	47	489	516	513	-1 %	474	504	490	-3 %
Dumbéa	44	16	18	367	NS	NS	NS	354	NS	NS	NS
Mont-Dore	31	3	1	427	NS	NS	NS	401	NS	NS	NS
Païta	11	9	2	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ouest (VKPP)	1	16	3	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
<b>Total</b>	<b>365</b>	<b>116</b>	<b>71</b>	<b>464</b>	<b>466</b>	<b>463</b>	<b>-1 %</b>	<b>459</b>	<b>458</b>	<b>460</b>	<b>0 %</b>

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

# APPARTEMENT



## Focus Nouméa

Prix de la transaction hors frais de notaire. 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

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

Dans l'ancien	Nombre de transactions			Prix de vente moyen (en millions de F.CFP)				Prix de vente médian (en millions de F.CFP)			
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020
Sud	211	218	210	34,4	31,5	32,1	2 %	31,0	28,9	28,0	-3 %
Centre	129	90	112	22,8	22,0	22,8	4 %	18,9	20,0	21,4	7 %
VdC-Magenta	224	203	186	27,1	25,7	24,8	-4 %	26,0	25,3	23,0	-9 %
Nord	94	96	124	22,6	19,2	19,2	0 %	22,1	18,8	17,5	-7 %
<b>Total</b>	<b>675</b>	<b>607</b>	<b>632</b>	<b>27,9</b>	<b>26,2</b>	<b>25,8</b>	<b>-2 %</b>	<b>25,4</b>	<b>24,0</b>	<b>22,0</b>	<b>-8,3 %</b>

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

Dans le neuf	Nombre de transactions			Prix de vente moyen (en millions de F.CFP)				Prix de vente médian (en millions de F.CFP)			
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020
Sud	53	27	27	37,6	39,9	47,1	18 %	38,2	35,2	47,7	36 %
Centre	146	25	9	29,4	31,5	NS	NS	28,0	31,6	NS	NS
VdC-Magenta	65	17	9	33,8	NS	NS	NS	34,5	NS	NS	NS
Nord	8	3	2	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
<b>Total</b>	<b>278</b>	<b>72</b>	<b>47</b>	<b>31,9</b>	<b>36,3</b>	<b>41,1</b>	<b>13 %</b>	<b>31,3</b>	<b>34,5</b>	<b>38,4</b>	<b>11,3 %</b>

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

## Prix du m<sup>2</sup>

Source ISEE, notaires, DSF - les prix et les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes. Le mode de calcul retenu par l'ISEE ne prend en compte que la surface habitable hors terrasse ou deck

Dans l'ancien	Nombre de transactions			Prix de vente moyen (en milliers de F.CFP)				Prix de vente médian (en milliers de F.CFP)			
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020
Sud	211	218	210	484	474	458	-3 %	478	468	448	-4 %
Centre	129	90	112	424	409	394	-4 %	414	392	394	1 %
VdC-Magenta	224	203	186	396	392	380	-3 %	387	375	372	-1 %
Nord	94	96	124	347	329	326	-1 %	344	331	326	-2 %
<b>Total</b>	<b>675</b>	<b>607</b>	<b>632</b>	<b>422</b>	<b>414</b>	<b>398</b>	<b>-4 %</b>	<b>406</b>	<b>404</b>	<b>390</b>	<b>-3,5 %</b>

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

Dans le neuf	Nombre de transactions			Prix de vente moyen (en milliers de F.CFP)				Prix de vente médian (en milliers de F.CFP)			
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020	2018	2019	2020	% évolution 2019-2020
Sud	53	27	27	534	580	550	-5 %	508	605	545	-10 %
Centre	146	25	9	478	506	NS	NS	464	496	NS	NS
VdC-Magenta	65	17	9	490	NS	NS	NS	486	NS	NS	NS
Nord	8	3	2	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
<b>Total</b>	<b>278</b>	<b>72</b>	<b>47</b>	<b>489</b>	<b>516</b>	<b>513</b>	<b>-1 %</b>	<b>474</b>	<b>504</b>	<b>490</b>	<b>-2,8 %</b>

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

34 A noter: la loi RILI de défiscalisation imposait des plafonds de prix au m<sup>2</sup>, mais en prenant en compte les terrasses couvertes. Certains prix au m<sup>2</sup> devraient théoriquement être proches de ces plafonds, mais ils apparaissent comme supérieurs du fait de ce mode de calcul.

# 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 2020

[www.cci.nc](http://www.cci.nc) 



## Contact

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