

PANORAMA DE L'IMMOBILIER

PANORAMA 2021

Retrouvez les tendances du marché
de l'immobilier calédonien

www.cci.nc

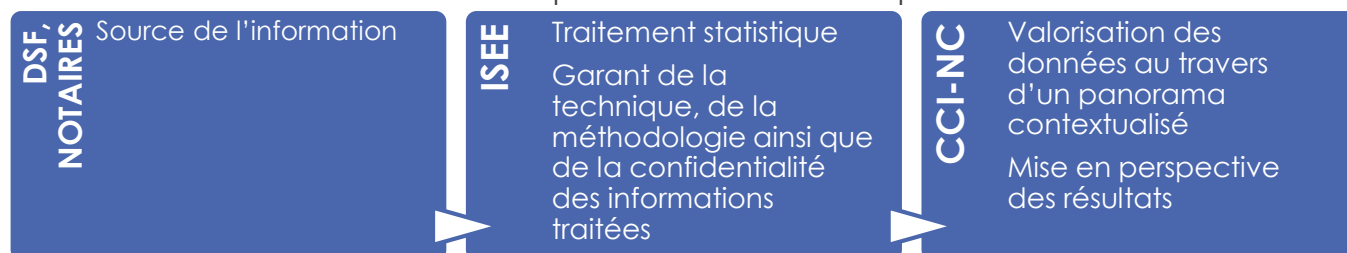


Le panorama

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.

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'échanges avec les parties prenantes du secteur 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.

[La note méthodologique](#) est disponible sur le site de l'ISEE

La CCI-NC a choisi de mettre en perspective les résultats de l'étude des transactions immobilières conclues en 2021 lors d'une table ronde où les professionnels ont pu croiser leurs analyses et points de vue. Cette publication en est la synthèse.

[L'analyse détaillée des données](#) est disponible sur le site de l'ISEE

Les résultats ont également été partagé avec le public lors d'un Rendez-vous de l'économie spécial immobilier, retrouvez la [présentation](#) et la [vidéo](#)

La parole aux professionnels

La table ronde

Des professionnels du secteur de l'immobilier, de la finance, de la construction et de la promotion, ainsi que des représentants de collectivités publiques et d'administrations ont été invités à croiser leurs regards à propos des données produites par l'ISEE lors **d'une table ronde organisée le 06/10/2022 par la CCI** :

- ▶ **Les notaires** : Maître Mougel, Maître Baudet, Maître Calvet, Maître Bernigaud, Maître Lecamus
- ▶ **Les banques et intermédiaires financiers** : Mme Tuck, responsable espace habitat, BNC ; M. Wiard, directeur général délégué adjoint de la BCI ; Mme Pol, responsable du pôle marché des particuliers, BCI ; Mme Burck, responsable commerciale, SGNC ; Mme Sassi, directrice des risques, SGNC ; Mme Dudon, Solution Finances
- ▶ **Les agents immobiliers** : M. Ponroy, Tropic immobilier ; M. Bérode, B&O immobilier
- ▶ **Les administrations et collectivités publiques** : Mme Neto, cheffe du service fiscalité immobilière, DSF ; M Reb, vérificateur fiscalité immobilière, DSF ; Mme Hadjifran, chargée d'études statistiques, DSF ; M. Mériadec, responsable de la Cellule de l'Habitat et de l'Urbanisme du gouvernement ; M. Mestre, chef de service adjoint, chargé d'études, direction de l'emploi et du logement de la Province Sud ; M Lefevre, chargé d'opération, direction de l'emploi et du logement de la Province Sud ; Mme Chung, chargée d'études et observatoires, Cellule Prospective et Développement de la Province Nord ; M Loo, Ingénieur géomètre topographe, cadastre, DITT.
- ▶ **L'ISEE** : M. Fagnot, directeur ; Mme Ujicas, chef du service études et diffusion ; M. Bodin, chargé d'études ; Mme de Scorraïlle, chargée d'études.

Merci à tous pour leur contribution

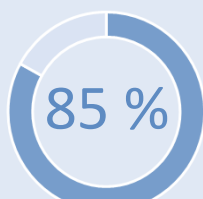
*Avec le soutien
du Comité des banques de Nouvelle-Calédonie de la Fédération Bancaire Française,
du FSH et de la Province Sud*

Les données principales

UN NOMBRE DE TRANSACTIONS QUI SE CONTRACTE



nombre de **transactions**
(soit 2 182 en 2021)



des biens sont vendus dans le **Grand Nouméa**
(soit 1 862 en 2021)



montant des **transactions**



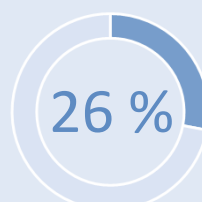
milliards XPF
Valeur des **transactions** en 2021



nombre de **logements neufs** vendus
(soit 86 en 2021)



nombre de **logements anciens** vendus
(soit en 2021)



des biens* sont achetés par des **primo-accédants**
(soit 486 en 2021)

*Vision des villas, appartements et terrains à bâtir

Sources ISEE, notaires, DSF

DES VARIATIONS DE PRIX A LA BAISSE ENTRE 2018 et 2021



Prix des villas
(prix moyen* des transactions)



Prix des appartements
(prix moyen* au m²)



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

A RETENIR

Une contraction du marché de l'immobilier dans le contexte d'un solde migratoire négatif

Un marché de l'ancien qui maintient le niveau du marché global

Des prix en baisse, mais qui se maintiennent à un niveau soutenu

Les pourcentages d'évolution du nombre de transactions concernent l'année 2021 par rapport à l'année 2020. Les données statistiques sont celles de l'année 2021.

A propos de 2021

Il est très **difficile d'établir des liens nets entre les éléments contextuels** (crise sanitaire avec trois périodes de confinement, crise lors de la reprise de l'usine du Sud fin 2020, incertitudes politiques liées aux référendums et à la vacance gouvernementale en 2021) **et les mouvements sur le marché des transactions immobilières**. Ainsi, les référendums ne correspondent pas à des moments de repli des transactions ; le pic lors du deuxième référendum de 2020 pourrait être attribuable au regain de demande à l'issue du premier confinement, dont l'effet se fait sentir quelques mois après. Des effets d'opportunité avec des prix abordables au moment des référendums ont aussi pu stimuler la demande.

En 2021, le niveau des transactions immobilières est **au plus bas depuis le début du traitement des données en 2014**, et il a baissé de plus d'un tiers. Néanmoins, il convient de noter que 2014 correspond à la première année de la défiscalisation locale qui a fortement stimulé les transactions immobilières entre 2014 et 2018.

A noter : le renouvellement du PTZ

Sur le plan de la réglementation, le dispositif du PTZ (prêt à taux zéro) a été reconduit, par la loi du pays n° 2021-6 du 4 juin 2021, pour une nouvelle période de 10 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2030. Ce dispositif reste néanmoins encore réservé aux logements neufs, qui se sont encore raréfiés en 2021.

En 2021, pour la deuxième année, **le nombre de maisons vendues est supérieur au nombre d'appartements vendus**. Outre l'effet de la fin de la défiscalisation locale (RILI), qui avait particulièrement stimulé la construction et la vente d'appartements, il est peut-être possible d'y voir un effet confinement, moins marqué qu'en métropole, mais qui aurait renforcé l'appétence pour les maisons individuelles.

On observe tous les ans, y compris en 2021, **un pic de ventes en décembre**. Si celui-ci est attribuable aux effets de la défiscalisation locale entre 2014 et 2018, il perdure par la suite. On peut sans doute l'attribuer à un effet de saisonnalité, les acquéreurs souhaitant avoir bouclé la vente avant les vacances d'été.

A propos de 2021

Le **solde migratoire négatif** a un effet certain sur les transactions immobilières. Selon le recensement de population 2019, il s'élève à - 10 300 personnes entre 2014 et 2019. Entre 2019 et 2021, le solde migratoire apparent cumulé de 2019 à 2021 est estimé dans le bilan démographique de l'ISEE à -8362, en suivant la même tendance, dont -2999 en 2021. Il est néanmoins difficile d'isoler et de quantifier cet effet. En effet, les effectifs annuels et les profils des partants définitifs sont mal connus. Si certains vont liquider leur patrimoine avant leur départ, rendant ainsi l'offre plus abondante, d'autres n'étaient pas propriétaires. Par ailleurs, le marché résiste car des ménages cherchent encore à s'installer et à se loger, et la baisse des prix reste modérée.

Il serait intéressant de connaître **l'offre totale de logements, ainsi que la durée de mise en vente**, à un niveau global, mais il n'existe actuellement pas de source fiable pour établir ces données.

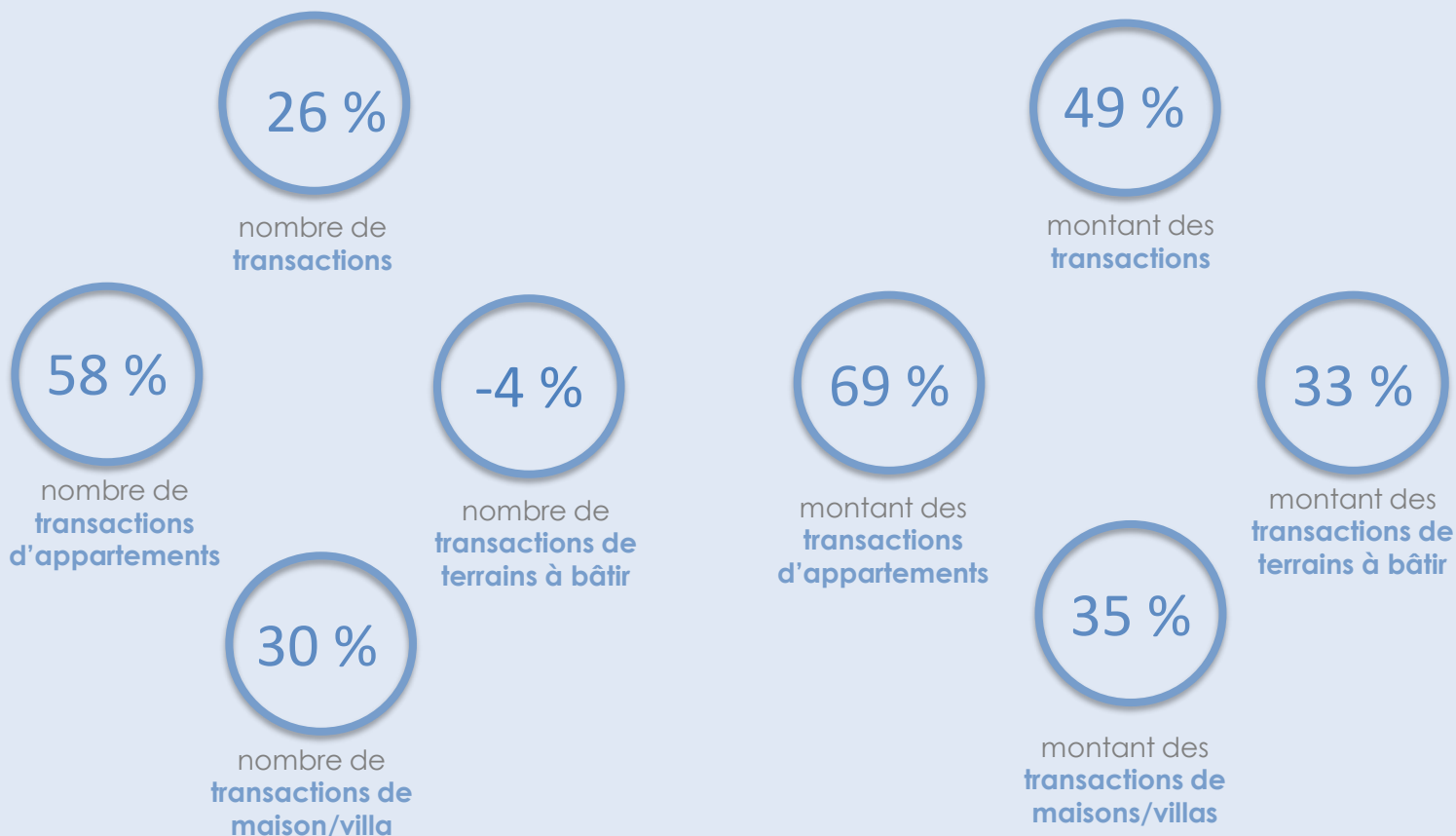
Il y a évidemment une **grande disparité selon les biens**. Les agents immobiliers soulignent le dynamisme de certains biens, comme les terrains à bâtir à Païta. Pour d'autres, comme par exemple pour des appartements à PK6, PK7 ou à Yahoué, les durées avant de concrétiser une vente peuvent s'avérer plus longues.

A noter : les besoins en logement en Province Sud

Une étude commandée en 2019 par la Province Sud et cofinancée par l'Etat dans le cadre d'un contrat de développement - achevée courant 2021 - fait état d'un besoin estimé en Province Sud entre 800 et 1200 logements neufs par an (dont 50 % devraient être du logement aidé), le reste des besoins étant assurés par la récupération de la vacance (230 par an). Ce besoin est notamment lié à la réduction de la taille des ménages.

Tendances 1^{er} semestre 2022

UNE FORTE HAUSSE DES TRANSACTIONS IMMOBILIERES



Sources ISEE, notaires, estimations de variations entre le 1^{er} semestre 2021 et le 1^{er} semestre 2022

EXPLICATIONS POSSIBLES

Effet de confiance lié aux résultats du 3^{ème} référendum. Des ménages qui avaient vendu avant le 1^{er} référendum qui achètent à nouveau

Des taux d'intérêt historiquement bas et une anticipation de leur hausse

Une recrudescence des logements neufs dans quelques quartiers ciblés de Nouméa

Les pourcentages d'évolution concernent le S1 2022 par rapport au S1 2021.

Tendances 2022

Les **agents immobiliers** ont effectivement noté une nette reprise de l'activité au premier semestre 2022, comportant en particulier des personnes qui avaient vendu avant le premier référendum et disposaient d'un apport initial conséquent, comme si les résultats du 3ème référendum avaient eu un effet rassurant. A la différence de 2021, certains biens comme une maison avec piscine et jardin à Nouméa peuvent partir en quelques jours. A un possible effet de confiance lié aux résultats du 3ème référendum, s'ajoutent l'anticipation d'une hausse des taux d'intérêt dans un contexte de taux historiquement bas (taux moyen de crédit immobilier des ménages à l'habitat à 1,61 % au T1-2022, selon l'IEOM), et des prix qui restent attractifs ; en revanche, les agents immobiliers sont circonspects pour les mois à venir. A noter, certains signalent une baisse de la vacance locative depuis quelques mois.

Les données des transactions immobilières sont issues des **offices notariaux** qui enregistrent les ventes avec un décalage temporel estimé de 3 à 4 mois après la décision d'achat. Ils notent que l'activité est soutenue depuis le début de l'année 2022, et reste actuellement dynamique. A ce jour, les notaires ne perçoivent pas encore le ralentissement craint par certains agents immobiliers, mais cela pourrait s'expliquer par ce décalage temporel.

A noter : le projet de taxe sur la plus-value immobilière (PVI)

Un projet de loi du pays instaurant une taxe sur les plus-values réalisées sur les biens immobiliers hors résidence principale est actuellement en cours d'élaboration.

Néanmoins, selon les professionnels, l'anticipation de cette taxe n'a pas entraîné à ce jour d'afflux conséquent d'offres de bien. De plus, ce projet étant évoqué depuis longtemps, les propriétaires ont peut-être déjà pris leurs dispositions. Enfin, l'évolution des prix plutôt à la baisse depuis 2018 a pu limiter les opportunités de plus-values immobilières.

Tendances 2022

Depuis le 1er janvier 2022, **les banques** sont soumises à des règles prudentielles du HCSF (Haut Conseil de la Sécurité Financière), en particulier un taux d'endettement qui ne doit pas dépasser les 35 % des revenus des emprunteurs. La mise en œuvre de ces règles n'a cependant pas changé de manière significative la politique de crédit immobilier des différentes banques de la place. En revanche, les politiques de **remontées des taux d'intérêt** par les Banques Centrales et l'IEOM vont conduire les banques à réévaluer les taux d'intérêt pour maintenir la rentabilité de leur activité bancaire. Il est toutefois difficile de déterminer à quelle vitesse et jusqu'à quel niveau cette hausse aura lieu. A ce jour, malgré une première remontée de taux historiquement bas, l'activité de production de crédit reste dynamique.

Plus encore que les hausses à venir des taux d'intérêt pour les emprunts immobiliers, qui auront un effet négatif sur le pouvoir d'achat de potentiels acheteurs, **l'inflation et un contexte économique morose** pourraient avoir un effet négatif sur les futures transactions immobilières. Les professionnels sont néanmoins partagés entre optimisme et pessimisme.

Actuellement, **certaines zones géographiques du marché immobilier sont fortement en tension**. C'est par exemple le cas à Pouembout avec l'arrivée des travailleurs du nouveau centre pénitentiaire et de leurs familles, qui doivent composer avec une offre de logement faible.

A noter : le projet de réforme de la TGC

Une réforme de la TGC (taxe générale sur la consommation) est actuellement en projet et pourrait conduire à une hausse du taux appliqué aux services, y compris sur les transactions immobilières.

Dans un contexte où le neuf ne constitue plus en 2021 qu'une part résiduelle des transactions (5 % des biens destinés à l'habitat, soit 86 logements), on observe en 2022 une **recrudescence de ventes de biens neufs et de VEFA**, néanmoins localisées dans certains quartiers de Nouméa.

PANORAMA DE L'IMMOBILIER

PANORAMA 2021

www.cci.nc 



Directeur de la publication : David GUYENNE ; rédactrice : Céline CRAVATTE ; édition : octobre 2022
Reproduction autorisée à la condition expresse de mentionner la source.

Contact

Chambre de commerce et d'industrie
Mail : observatoires@cci.nc
Tél. : +(687) 24 42 89