

PANORAMA DE L'IMMOBILIER

PANORAMA 2022

Retrouvez les chiffres du marché
de l'immobilier calédonien

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 a été 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 2022.

Le panorama

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 CCI-NC a choisi de mettre en perspective les résultats de l'étude des transactions immobilières conclues en 2022 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 partagés avec le public lors d'un Rendez-vous de l'économie spécial immobilier, retrouvez la présentation et la vidéo de l'événement [ici](#).

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 12 octobre 2023 par la CCI :

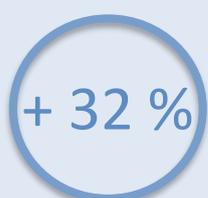
- ▶ **Les notaires** : Maître MOUGEL, Maître CALVET, Maître CHENOT, Maître LECAMUS ;
- ▶ **Les banques et intermédiaires financiers** : Mme POL, responsable du marché des particuliers BCI ; M. PETRON, directeur du réseau particuliers et professionnels BCI ; Mme BUTSCHER, responsable du carré Immo BCI ; Mme TUCK, responsable espace habitat BNC ; Mme GRUMEAU, directrice groupe BNC ; M. MASSENET, chargé d'affaires pour les professionnels de l'immobilier BNC ; Mme ARE, responsable du marché immobilier BNP ; M. TOURLAND, adjoint au responsable commercial SGCBNC ; Mme DELAVEUVE, promotrice des crédits SGCBNC ;
- ▶ **Les agents immobiliers** : M. PONROY, président de la FTAI et membre consulaire CCI ; M. RODRIGUEZ, président CPI, M. BÉRODE, B&O immobilier ;
- ▶ **Les administrations et collectivités publiques** : M. DUMAS-PILHOU, chef du service topographique - DITT ; M. MEYER, chef du bureau du cadastre - DITT ; Mme TRANAP, chargée d'études statistiques - DSF ; M. REB, vérificateur fiscalité immobilière DSF ; M. BELLINOT, chef du service de la fiscalité immobilière - DSF ; Mme JOSSERAND, adjointe au chef du service de la fiscalité immobilière - DSF ; Mme ROUTIER, juriste de la cellule de l'habitat et de l'urbanisme du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ; M. KASANWARDI, chef du service investissements et entreprises de la province Nord ; M. MESTRE, chef de service adjoint du service de la stratégie et de la production à la direction de l'emploi et du logement de la Province Sud ; M. LEFEVRE, chargé d'opération à la direction de l'emploi et du logement de la Province Sud ;
- ▶ **Les acteurs du BTP** : M. MEUNIER, président de la FCBTP et Mme ARRIEGUY, secrétaire générale de la FCBTP ;
- ▶ **L'ISEE** : M. FAGNOT, directeur ; M. BODIN, chargé 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 en 2022

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER SE RELANCE EN 2022



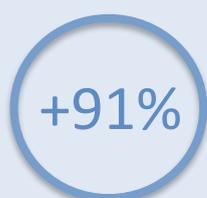
nombre de **transactions**
(soit 2 891 en 2022)



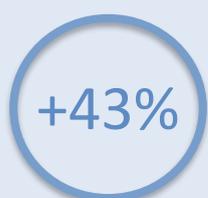
des biens sont vendus dans le **Grand Nouméa**
(soit 2 456 en 2022)



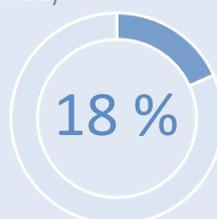
milliards XPF
Valeur des **transactions** en 2022



nombre de **logements neufs** vendus
(soit 164 en 2022)



Montant total des transactions

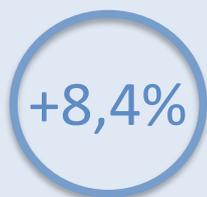


des biens* sont achetés par des **primo-accédants**
(soit 528 en 2022)

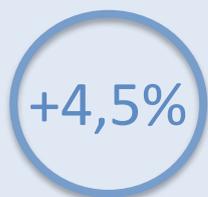
*Vision intégrant villas, appartements et terrains à bâtir

Sources ISEE, notaires, DSF

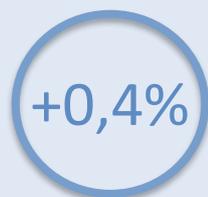
UNE HAUSSE DES PRIX VARIABLE SELON LES TYPES DE BIEN



Prix des villas
(prix moyen* des transactions)



Prix des appartements
(prix moyen* au m²)



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

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

PRINCIPAUX FACTEURS EXPLICATIFS SOULEVÉS PAR LES ACTEURS RENCONTRÉS

Un risque de hausse des taux de crédit en 2023
Source IEOM

Hausse de l'indicateur du climat des affaires établi à 107,6 en 2022, soit 12,7 points de plus qu'en 2021.
Source IEOM

Troisième referendum en décembre 2021

Solde migratoire négatif entre 2021 et 2022 : -3 200 personnes
Source ISEE

Fin du dispositif d'aide fiscale RILI 2 en 2018

Le nombre de PTZ accordés retrouve le niveau de 2020 après une année de fort repli.
Source DSF

2022 : 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 2023

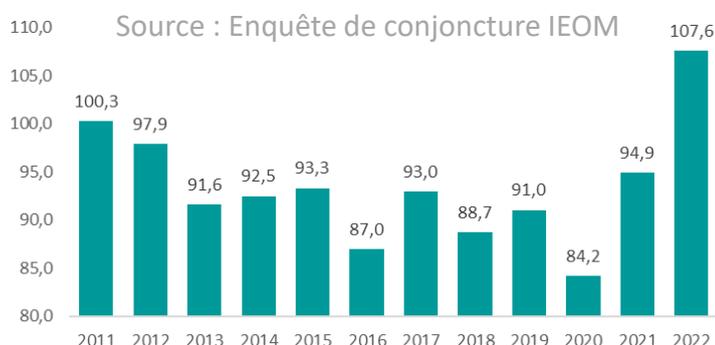
Éléments de contexte 2022

Un contexte de sortie de crise COVID favorable à l'ensemble de l'économie calédonienne

Les années 2020 et 2021, associées à la crise sanitaire et aux échéances référendaires, ont été marquées par un climat des affaires en deçà de sa moyenne de longue période. L'année 2022 est celle du regain de confiance avec un indicateur du climat des affaires établi à 107,6, soit 12,7 points de plus qu'en 2021.

(IEOM – Synthèse annuelle 2022)

Indicateur du climat des affaires



La production de crédits immobiliers progresse de 25% en 2022 par rapport à l'année 2021.

(IEOM)

Production de crédits immobiliers (établissements de crédits installés localement)

Source IEOM (en milliards XPF)



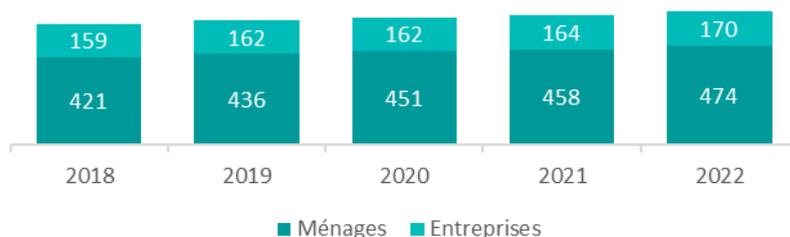
A noter :

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 crédits sont dans les données des entreprises (y compris logement social).

(IEOM - Notes financement bancaire de l'économie)

Encours crédits immobiliers aux ménages et entreprises

Données au 31 décembre - Source IEOM (en milliards XPF)



Éléments de contexte 2022

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 2022, la **province Sud** a accordé des aides financières pour :

- 115 logements en accèsion à la propriété (vs 114 en 2021),
- 39 logements à réhabiliter (vs 24 en 2021).

Après une longue période où la province Sud accompagnait essentiellement le logement social dans la construction de nouveaux logements, celle-ci diversifie ses aides vers des projets de réhabilitation-rénovation du parc immobilier (510 logements réhabilités-rénovés entre 2020 et 2022), plus adaptés aux besoins actuels du marché dans un contexte de vacance commerciale croissante dans le parc social. (PS – Direction de l'emploi et du logement)

En **province Nord**, l'instruction de nouveaux dossiers d'aide à l'acquisition est suspendue depuis 2018.

Les instructions des demandes reprendront en 2024 sur la base du nouveau code des aides à l'habitat voté le 18 août 2023.

Ce travail de réforme été engagé en 2020 (voir orientations de la refonte ci-contre). (Service de l'habitat en province Nord)



Exemples d'éléments de la fonte des conditions de l'aide au logement en province Nord :

- Révision des critères de revenus, avec des plafonds basés sur la composition familiale et sur un référentiel indicé évolutif (le SMG)
- Suppression de la notion de revenus intermédiaires
- Modification des conditions d'attribution des logements locatifs en fonction de la composition familiale
- Prescriptions relatives aux recommandations de performance énergétique et d'éco construction
- Apport personnel selon 4 tranches de revenus et selon la typologie de logement.
- Constitution d'un apport personnel en amont de la validation de la CAH
- Possibilité de sanctions administratives

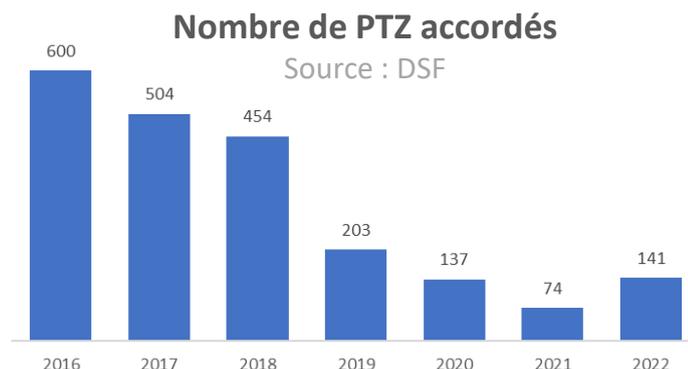
Aides fiscales : La fin du dispositif RLI 2 à partir de 2019

Défiscalisation locale

Le principal changement depuis 2018 concerne la fin du dispositif de défiscalisation locale en faveur du logement intermédiaire (RLI 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).

Le Prêt à taux zéro (PTZ)

Le nombre de PTZ accordés retrouve le niveau de 2020 après une année de fort repli. Le durcissement des critères d'éligibilité au 1^{er} janvier 2019 avait significativement fait chuter le nombre de PTZ accordés. Cette évolution visait à recentrer le dispositif sur les foyers les plus modestes.



Éléments de contexte 2022

Aides fiscales : les aides fiscales apportées par l'Etat diminuent mais 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

Nbre de logements agréés	2020	2021	2022
F1	10	2	0
F2	43	34	32
F3	135	116	64
F4	100	64	47
F5	46	2	5
F6	0	0	0
TOTAL	334	218	148

Commune

Bourail	12		
Dumbéa	199	105	140
Nouméa	97	101	8
Paita	26	12	
TOTAL	334	218	148

Opérateurs

FSH	248	101	96
SEM Agglo	26	117	52
SIC	60		
TOTAL	334	218	148

Montant des investissements agréés (en euros)	50 517 881	41 078 071	24 625 700
--	-------------------	-------------------	-------------------

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

Logement social : un parc stable de plus de 15 000 logements

Les opérateurs du logement social du territoire représentent un parc de 16 587 logements en 2022.

	2020	2021	2022	Evolution 2021 - 2022
SIC	11 226	11 325	11 331	0,1%
FSH	2 992	3 099	3 116	0,5%
SEM Agglo	2 042	2 072	2 140	3,3%
Total	16 260	16 496	16 587	0,6%

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

Source : IEOM

Éléments de contexte

Le BTP se maintient dans un contexte fortement inflationniste

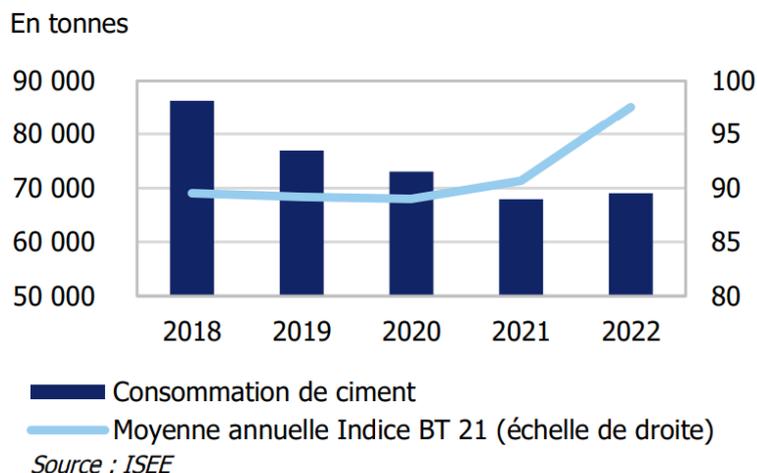
BT21

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 s'accroît fortement (+7,6%).

Ventes de ciment

Après de nombreuses années de baisse de l'activité dans le secteur du BTP, la consommation de ciment est en très légère hausse (+1,5% par rapport à 2021, mais -5,5% par rapport à 2020).

Consommation de ciment et index BT 21



Le contrat de développement en soutien de la politique publique de la France en Nouvelle-Calédonie

Contrat de développement 2017-2023

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.

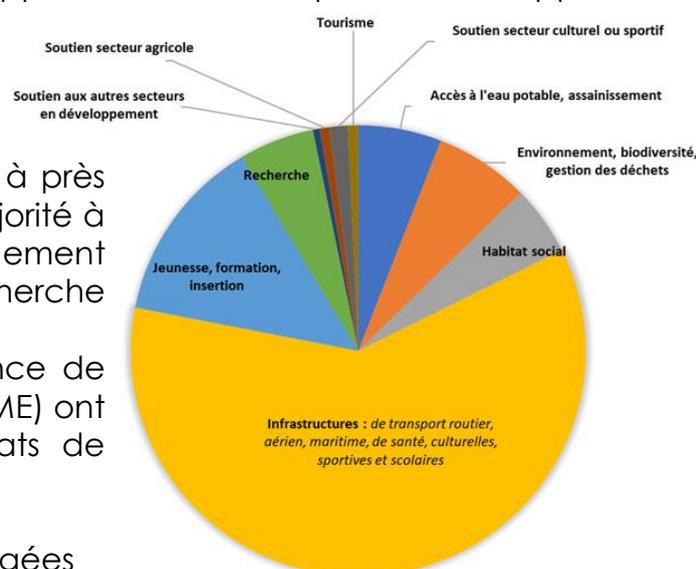
A travers eux, l'État finance les projets réalisés par toutes les collectivités de Nouvelle-Calédonie (les 33 communes, les trois provinces et la Nouvelle-Calédonie) dans des domaines aussi variés que le logement social, les infrastructures de base, les équipements publics, la santé, la culture, la jeunesse, la formation professionnelle, le développement économique, le développement durable ou encore la recherche.

Contrat de développement 2017-2023 : bilan 2022

En 2022, les engagements de l'État se sont élevés à près de 9,3 milliards FCFP, correspondant en grande majorité à des crédits du ministère des Outre-mer, mais également du ministère de l'Enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation.

L'office français de la Biodiversité (OFB) et l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) ont également participé au financement des contrats de développement en 2022.

Pour l'année 2022 uniquement, les opérations engagées l'ont été selon la répartition par secteur représentée ci-contre.



RÉPARTITION PAR SECTEURS DES ENGAGEMENTS DE L'ÉTAT EN 2022 (CONTRATS DE DÉVELOPPEMENT)

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 hausse de 32%

De façon générale, on note une hausse significative du nombre de transactions enregistrées en 2022. Le marché de l'immobilier atteint un montant record pour les ventes de biens immobiliers.

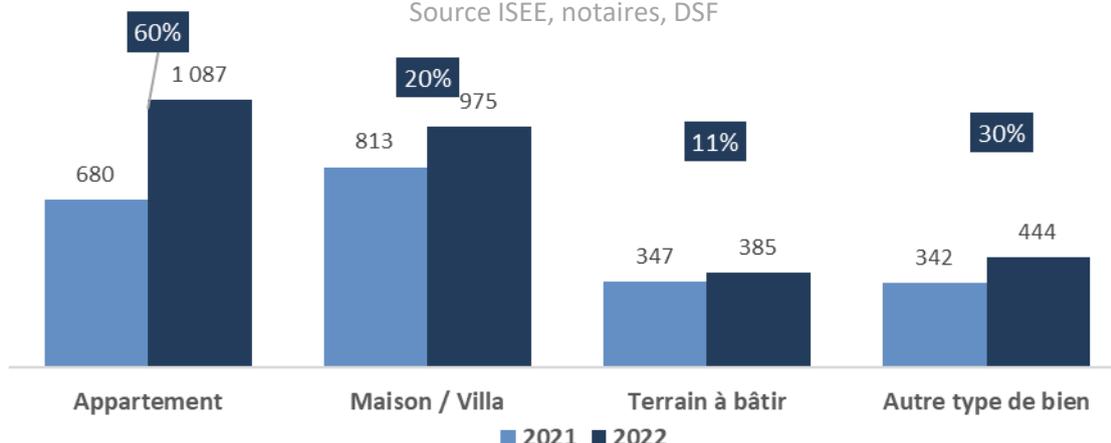
Les appartements tirent les ventes à la hausse et représentent 57% de la croissance.

Transactions / année (Tous types de biens confondus)	
2021	2 182
2022	2 891
Evolution 2021 - 2022	32%

Source ISEE, notaires, DSF

Nombre de transactions par type de bien et par an

Source ISEE, notaires, DSF



Une hausse visible sur l'ensemble des trimestres et l'ensemble des types de biens

Nombre de transactions par type de bien et par trimestre

Source ISEE, notaires, DSF

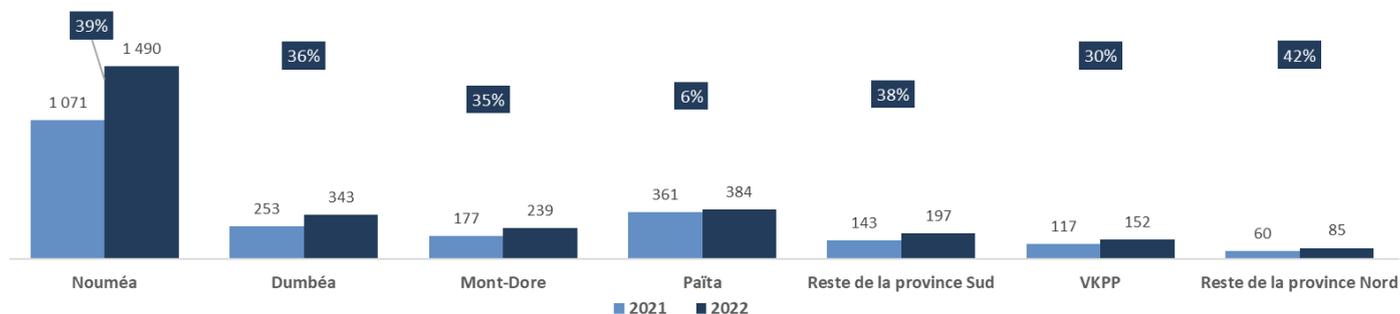


Chiffres-clés

Le Grand Nouméa représente 85 % des transactions immobilières en 2022 (même poids qu'en 2021)

Nombre de transactions par localisation et par an

Source ISEE, notaires, DSF

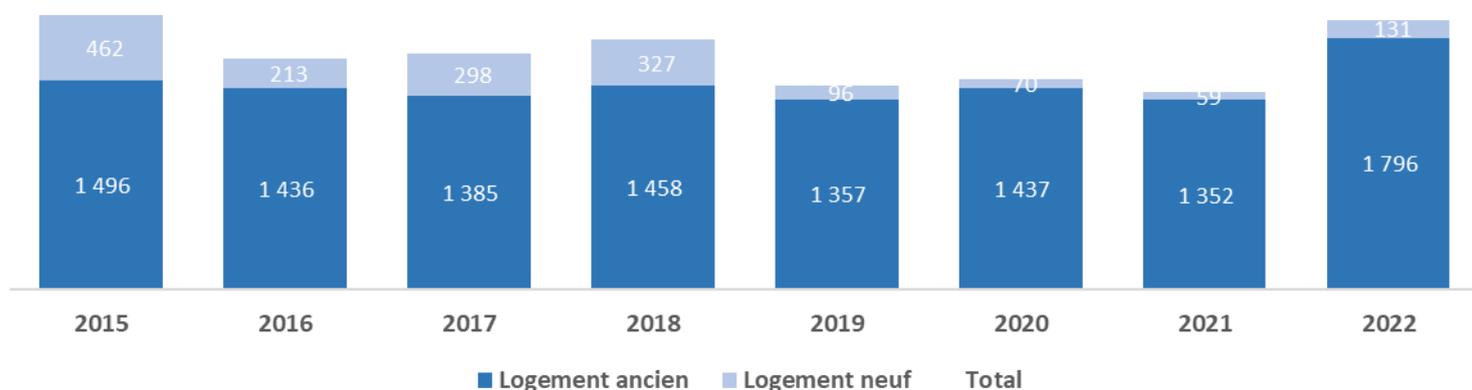


Les transactions sont essentiellement concentrées sur le Grand Nouméa dont les quatre communes regroupent à elles seules 85 % de l'ensemble des transactions. La zone de VKPP (Voh, Koné, Pouembout, Poya) est également dynamique avec une hausse du nombre de transactions de 30%.

Le marché du neuf se relance en 2022

Nombre de transactions logements anciens / neufs

Source ISEE, notaires, DSF



Les transactions dans le neuf représentaient 24% des transactions en 2015. Sur un marché contraint par le foncier, cette part du neuf est passée à 7% en 2022. On note toutefois un fort dynamisme du neuf et de l'ancien en 2022 par rapport à l'année précédente.

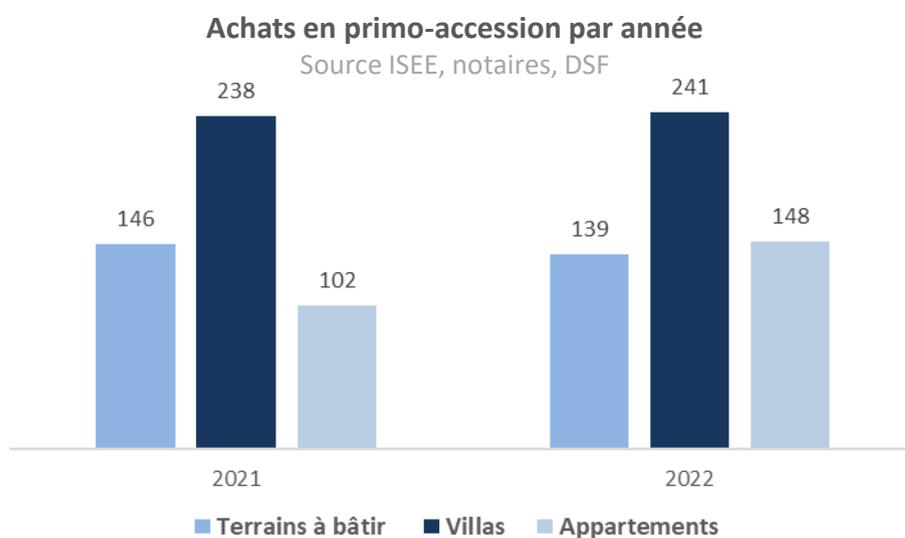
Chiffres-clés

**Économie du secteur (tous biens confondus) : 91 milliards FCFP en 2022
(vs 64 milliards FCFP en 2021)**

Montant total des transactions (millions de F CFP)	2021	2022	% évolution 2021 - 2022
Appartement**	16 893	28 751	70%
Maison / Villa**	28 131	36 601	30%
Terrain à bâtir**	5 973	8 678	45%
Terrain autre	1 606	2 016	26%
Autre nature de bien	11 487	15 434	34%
Tous types de biens confondus			
Nombre de transactions	2 182	2 891	32%
Montant (milliards de F CPF)	64,1	91,5	43%
** Biens destinés à l'habitat			
Nombre de transactions	1 840	2 447	33%
Montant (milliards de F CPF)	51,0	74,0	45%
Biens hors habitat			
Nombre de transactions	342	444	30%
Montant (milliards de F CPF)	13,1	17,5	33%

Source ISEE, notaires, DSF

Primo-accession – La villa : le produit privilégié



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

Chiffres-clés

Les ventes en primo-accession progressent moins vite que l'ensemble du marché de l'immobilier

Transactions en primo-accession	Part des zone secteurs dans les transactions		Evolution
	2021	2022	2021 - 2022
Nouméa	24%	27%	21%
Dumbéa	11%	16%	59%
Mont-Dore	11%	14%	38%
Païta	37%	27%	-20%
Part Grand Nouméa	84%	85%	10%
Sud-Ouest	4%	4%	-5%
Sud-Est	0%	0%	0%
province Sud hors Grand Nouméa	5%	4%	-5%
VKPP	9%	7%	-17%
Grand Est	1%	1%	67%
Nord	2%	4%	58%
province Nord	12%	11%	4%
Iles Loyauté	0%	0%	
Nombre de primo-accédants	486	528	9%

Source ISEE, notaires, DSF

Le poids de l'agglomération du Grand Nouméa dans la primo-accession est de 85% (même poids que celui de l'agglomération dans l'ensemble des transactions). Païta est en perte de vitesse (-20% vs 2021) tandis que Dumbéa progresse significativement (+59% vs 2021).

TERRAIN À BÂTIR



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

TERRAIN À BÂTIR



Le terrain à bâtir : Païta en perte de vitesse au profit de Dumbéa en 2022

L'agglomération du Grand Nouméa concentre 66% des transactions relatives aux terrains à bâtir, soit une baisse de 9 points par rapport à 2021.

Dans l'agglomération du Grand Nouméa, Dumbéa est la seule commune en progression (+47% vs 2021).

Données annuelles Terrains à bâtir	2021	2022	% évolution 2021 - 2022
Nouméa	22	18	-18%
Dumbéa	45	66	47%
Mont-Dore	26	24	-8%
Païta	164	136	-17%
Part Grand Nouméa	75%	66%	
Sud-Ouest	23	58	152%
Sud-Est	0	0	-
Part province Sud hors Grand Nouméa	7%	16%	
VKPP	38	35	-8%
Grand Est	6	3	-50%
Nord	18	29	61%
Part province Nord	18%	18%	
Iles Loyauté	0	0	-
Nombre de transactions	342	369	8%



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

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

	2021		2022		% évolution 2021 - 2022	
	Superficie moyenne	Superficie médiane	Superficie moyenne	Superficie médiane	Superficie moyenne	Superficie médiane
Nouméa	14	8	NS	NS	NS	NS
Dumbéa	27	13	23	11	-15%	-15%
Mont-Dore	27	15	39	16	44%	7%
Païta	39	11	33	13	-15%	18%
Sud-Ouest	23	58	113	32	391%	-45%
VKPP	66	19	67	16	2%	-16%

Source ISEE, notaires, DSF

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 hors frais de notaire

Prix à l'are

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

	Nombre de transactions		Prix moyen à l'are en milliers F.CFP		
	2021	2022	2021	2022	Evolution 2021 - 2022
Nouméa	22	18	3329	NS	NS
Dumbéa	45	66	1357	1344	-1%
Mont-Dore	26	24	791	784	-1%
Païta	164	136	924	1020	10%
Sud-Ouest	23	58	220	343	56%
VKPP	38	35	474	452	-5%

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

MAISON-VILLA



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

MAISON-VILLA



Une progression des ventes visible dans l'ensemble de l'agglomération

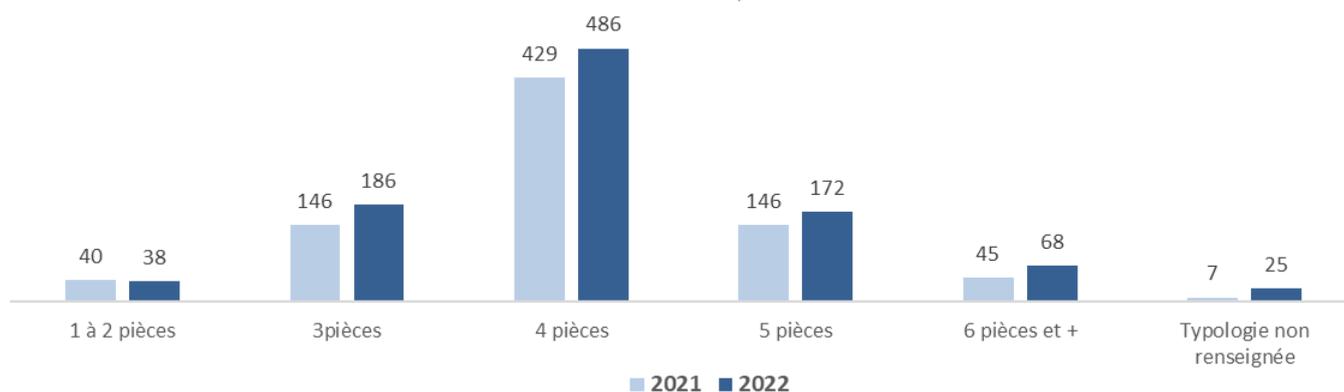
L'agglomération du Grand Nouméa concentre 82 % des ventes de villas sur le territoire.

	2021	2022	%
Nouméa	285	297	4%
Dumbéa	127	182	43%
Mont-Dore	114	148	30%
Païta	150	172	15%
Part Grand Nouméa	83%	82%	
Sud-Ouest	65	78	20%
Sud-Est	1	4	300%
Part province Sud hors Grand Nouméa	8%	8%	
VKPP	46	56	22%
Grand Est	9	8	-11%
Nord	16	30	88%
Part province Nord	9%	10%	
Nombre de transactions	813	975	20%

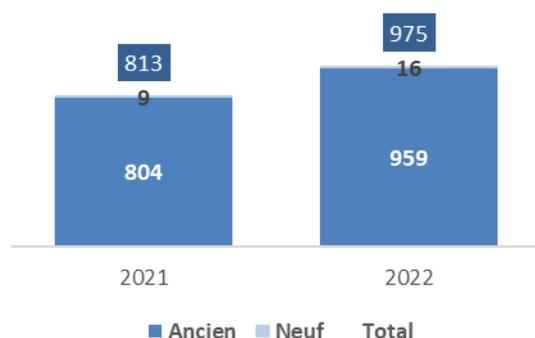
Typologie : une maison vendue sur deux en Nouvelle-Calédonie est une maison F4

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 98 % des opérations d'accession en 2022.

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

MAISON-VILLA



Des prix en hausse dans toutes les zones du territoire

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)		
	2021	2022	2021	2022	Evolution 2021 - 2022	2021	2022	Evolution 2021 - 2022
Nouméa	285	297	46,0	53,2	15,7%	45,0	49,5	10,0%
Dumbéa	127	182	31,1	36,2	16,4%	28,0	34,0	21,4%
Mont-Dore	114	148	28,4	28,6	0,7%	27,0	28,0	3,7%
Païta	150	172	31,0	31,7	2,3%	29,0	28,9	-0,3%
Sud-Ouest	65	78	25,0	27,6	10,4%	25,0	25,0	0,0%
VKPP	46	56	24,6	26,4	7,3%	22,5	25,0	11,1%
Total NC	787	750	34,6	37,5	8,4%	30,0	32,0	6,7%

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

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)		
	2021	2022	2021	2022	Evolution 2021 - 2022
Sud	50	64	60,6	76,4	26,1%
Centre	23	16	46,7	NS	NS
VdC-Magenta	96	107	49,2	54,3	10,4%
Nord	116	109	36,9	38,1	3,3%
Non renseigné	0	1	NS	NS	NS
NOUMEA	285	297	46,0	53,2	10,4%

NS : Non significatif

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)		
	2021	2022	2021	2022	Evolution 2021 - 2022
Sud	50	64	60,6	76,4	26,1%
Centre	23	16	46,7	NS	NS
VdC-Magenta	96	107	49,2	54,3	10,4%
Nord	116	109	36,9	38,1	3,3%
Non renseigné	0	1	NS	NS	NS
NOUMEA	285	297	46,0	53,2	10,4%

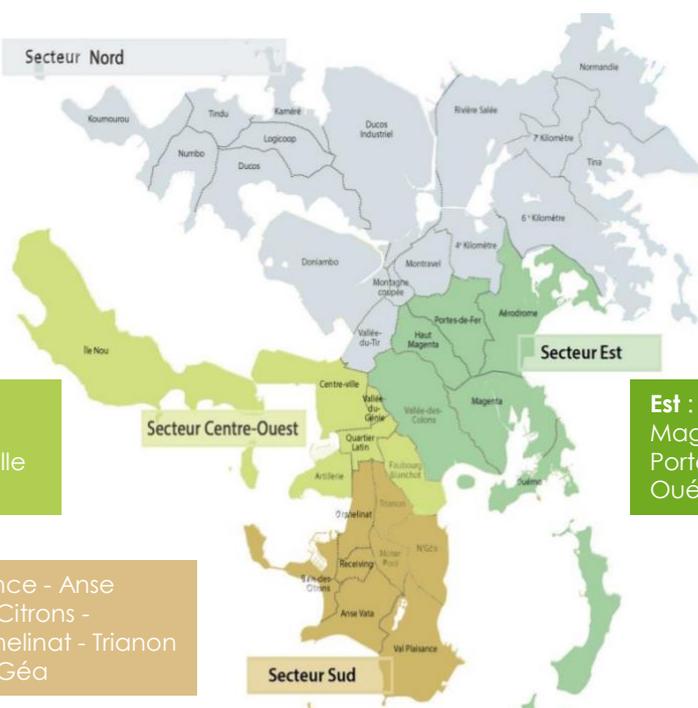
NS : Non significatif

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 : 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



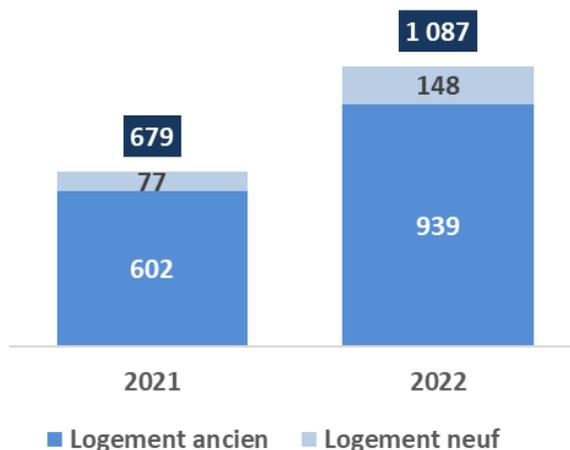
- ▶ Evolution par zone
- ▶ Caractéristiques et prix des transactions
- ▶ Focus sur Nouméa

APPARTEMENT



Le Grand Nouméa concentre 98 % des appartements vendus en 2022

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

Le marché du neuf dynamise le secteur des appartements

Le marché des appartements neufs a été beaucoup plus dynamique en 2022 (+92% vs 2021) que celui de l'ancien (+56% vs 2021)

Marché du neuf

83% de la croissance des ventes d'appartements se fait dans l'ancien qui progresse significativement dans l'ensemble des communes de l'agglomération du Grand Nouméa.

Nombre de transactions dans le neuf

	2021	2022	% évolution 2021 - 2022
Nouméa	50	115	130%
Dumbéa	24	20	-17%
Mont-Dore	1	1	0%
Païta	0	0	-

Nombre de transactions dans l'ancien

	2021	2022	% évolution 2021 - 2022
Nouméa	548	837	53%
Dumbéa	19	38	100%
Mont-Dore	21	40	90%
Païta	10	19	90%

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

APPARTEMENT



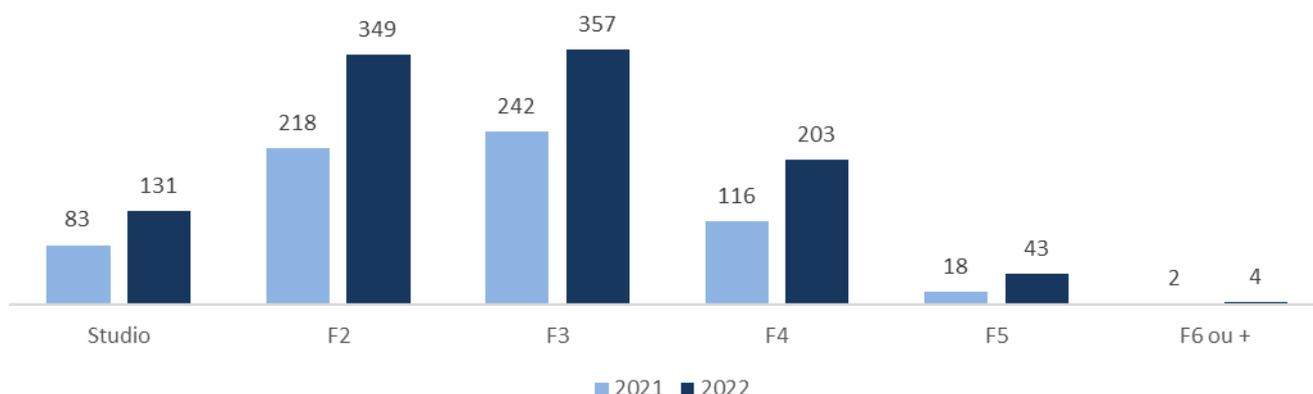
Des progressions visibles dans toutes les typologies de logements

Marché de la revente

Ce sont les appartements ayant le plus de pièces qui progressent le plus vite en 2022 (+84% pour les F4 et plus).

Nombre d'appartements vendus par année et par typologie

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



Des prix en hausse sur Nouméa.

Prix de la transaction hors frais de notaires.

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		
	2021	2022	2021	2022	Evolution 2021 - 2022	2021	2022	Evolution 2021 - 2022
Nouméa	548	837	380	399	5,0%	367	388	5,7%
Dumbéa	19	38	NS	266	NS	NS	253	NS
Mont-Dore	21	40	272	260	-4,4%	269	241	-10,4%
Païta	10	19	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Sud-Ouest	1	0	NS	-	NS	NS	-	NS
VKPP	2	3	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Total	602	939	371	384	3,5%	357	373	4,5%

Le mode de calcul retenu par l'isee ne prend en compte que la surface habitable hors terrasses, ou decks.

Dans le neuf

	Transactions		Prix de vente moyen au m ²			Prix de vente médian au m ²		
	2021	2022	2021	2022	Evolution 2021 - 2022	2021	2022	Evolution 2021 - 2022
Nouméa	50	115	499	507	1,6%	510	513	0,6%
Dumbéa	24	20	356	365	2,5%	352	368	4,5%
Mont-Dore	1	1	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Païta	0	0	-	-	-	-	-	-
Sud-Ouest	0	0	-	-	-	-	-	-
VKPP	2	12	NS	NS	-	NS	NS	-
Total NC	77	148	450	482	7,1%	439	493	12,3%

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 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

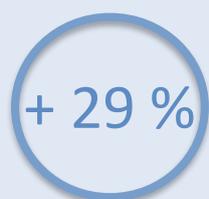
Dans l'ancien	Transactions		Prix de vente moyen			Prix de vente médian		
	2021	2022	2021	2022	Evolution 2021-2022	2021	2022	Evolution 2021-2022
Sud	189	307	442	459	3,8%	434	443	2,1%
Centre	80	140	379	379	0,0%	379	360	-5,0%
VdC-Magenta	191	293	356	371	4,2%	342	359	5,0%
Nord	88	92	296	314	6,1%	296	310	4,7%
Total	548	837	380	399	5,0%	367	388	5,7%

Le mode de calcul retenu par l'Isée ne prend en compte que la surface habitable hors terrasses, ou decks.

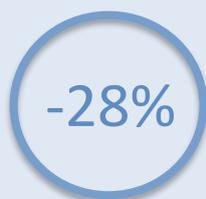
Dans le neuf	Transactions		Prix de vente moyen			Prix de vente médian		
	2021	2022	2021	2022	Evolution 2021-2022	2021	2022	Evolution 2021-2022
Sud	33	78	547	573	4,8%	537	564	5,0%
Centre	11	14	NS	NS		NS	NS	
VdC-Magenta	5	13	NS	NS		NS	NS	
Nord	1	10	NS	NS		NS	NS	
Total	50	115	499	507	1,6%	510	513	0,6%

Les données principales en 2023

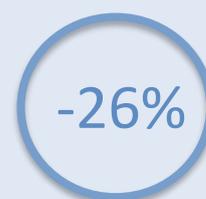
UN REPLI A PARTIR DU DEUXIEME TRIMESTRE 2023



nombre de
**transactions au
premier trimestre**
(vs T1 2022)



nombre de
**transactions au
deuxième trimestre**
(vs T2 2022)



nombre de
**transactions au
troisième trimestre**
(vs T3 2022)

Vision des transactions intégrant les
villas, appartements
et terrains à bâtir

Éléments de contexte 2023

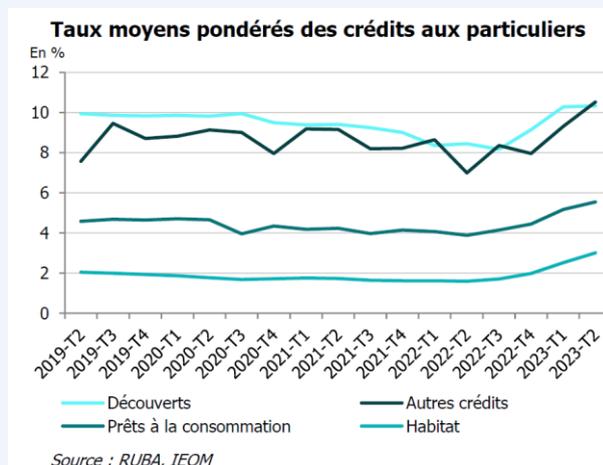
Fléchissement du marché à partir du deuxième trimestre 2023

Des taux d'intérêt en hausse

La principale cause évoquée par les acteurs de l'immobilier est la hausse des taux d'intérêt (le taux directeur est passé de 0% en avril 2022 à 4,5% en octobre 2023).

Cette différence de taux permet de réaliser la simulation suivante (réalisée en octobre 2023):

- ❑ un ménage qui empruntait 30 millions XPF en avril 2018 payait des traites mensuelles de 130 000 XPF par mois, ses traites passeraient actuellement à 180 000 XPF ;
- ❑ S'il conserve des traites de 130 000 XPF par mois, il ne peut emprunter que 22 millions XPF.



Un durcissement des règles d'octroi de crédit

Par ailleurs, les banques ont observé une hausse des créances douteuses. Face à cette aggravation des risques, elles font preuve d'une plus grande prudence qu'auparavant face aux dossiers de crédits immobiliers. L'un des facteurs expliquant cette évolution est notamment l'évolution de la réglementation du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) qui impose aux banques de respecter un reste à vivre plus encadré, ainsi qu'un taux d'endettement de 35%.

Un marché des bureaux et locaux commerciaux en berne

Le marché des locaux commerciaux et bureaux est sinistré. Il est très difficile pour un vendeur de trouver acquéreur si l'emplacement n'est pas stratégique, ou s'il n'y a pas de places de parking pour les salariés et les clients.

Des perspectives moroses pour la fin d'année

Les professionnels estiment qu'une baisse des prix des transactions est à prévoir pour permettre la relance du marché immobilier.

A la date de la table ronde, une taxe sur la plus-value immobilière est sur le point d'être votée au congrès.

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 2022

www.cci.nc 



Contact

Chambre de commerce et d'industrie
Mail : observatoires@cci.nc
Tél. : (+687) 24 48 36