

# Comprendre les statistiques relatives aux transactions immobilières

---

## Contexte général

---

En l'absence de statistiques officielles publiques disponibles concernant le marché de l'immobilier, et compte tenu des attentes fortes qui s'exprimaient de la part des acteurs institutionnels comme privés, l'ISEE, la Chambre de commerce de de l'industrie et la Chambre territoriale des notaires ont décidé d'unir leurs efforts pour faire naître une information fiable et durable concernant les transactions immobilières.

Une convention signée en décembre 2013 fixe le cadre du dispositif de suivi statistique des transactions immobilières qui se met en place à compter de janvier 2014, les modalités concrètes du partenariat établi entre les trois partenaires et leurs rôles respectifs :

- Les notaires sont les pourvoyeurs de l'information brute sur la base d'éléments contenus dans les extraits d'actes.
- L'ISEE est en charge du traitement statistique et de la diffusion des principaux résultats.
- La CCI coordonne le partenariat et contribue à valoriser les données produites, notamment par une analyse régulière de la conjoncture de l'immobilier.

---

## Périmètre

---

Le dispositif de suivi statistique des transactions immobilières a pour but la connaissance statistique du marché des transactions immobilières. Il vise notamment à :

- Calibrer et caractériser le marché des transactions immobilières, suivre son évolution et ses tendances.
- Produire un prix moyen par type de bien.

Il n'a pas vocation à suivre les modalités de financement des transactions.

Les données transmises par les notaires concernent l'ensemble des ventes, hors donation et succession, quelle que soit la localisation du bien sur le territoire de la nouvelle Calédonie.

Seules les ventes effectives sont prises en compte : les données sont transmises dès lors que l'acte de vente a été signé.

Les données transmises par les notaires figurent sur l'extrait d'acte de vente : elles portent sur la date et le prix de la vente, la nature, les caractéristiques et la localisation du bien, les caractéristiques du vendeur et de l'acheteur.

- ⇒ Concernant les villas, l'extrait d'acte contient la superficie du terrain et la description du bien construit mais pas nécessairement la surface habitable. Les calculs de prix moyens sont donc donnés par type de bien et non rapportés au m<sup>2</sup>.
- ⇒ Les modalités de financement de l'achat ne figurent pas dans les données transmises. Les résultats produits ne peuvent donc pas isoler les biens qui ont bénéficié des mesures de défiscalisation des autres.

La localisation des biens se limite au niveau commune, et quartier ou lotissement le cas échéant. En effet, à la demande des notaires et pour respecter les règles déontologiques auxquelles ils doivent se conformer, aucune information de nature à permettre l'identification précise d'un bien (adresse, numéro cadastral ...) n'est transmise.

⇒ Le suivi de l'évolution d'un bien n'est donc pas possible, ni du point de vue de sa transformation éventuelle (par exemple terrain à bâtir => villa), ni du point de vue de l'évolution de sa valeur.

---

### Choix méthodologiques opérés et terminologie

---

Les transactions pour lesquelles les informations suivantes seraient manquantes sont exclues des traitements statistiques : lieu de la transaction, nature de la transaction, prix de vente, date de vente, indication de taille pour les maisons et les appartements.

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

Pour se prémunir d'effets ponctuels et localisés anormaux et garantir la robustesse des résultats affichés, le nombre de transactions d'un même type doit être supérieur à 20 pour que des données statistiques, soient diffusées.

- ⇒ Les calculs statistiques concernant les prix et les caractéristiques détaillées des transactions par type de biens, sont diffusés à un rythme annuel. Les données concernant le seul volume des transactions par type de bien, elles, sont diffusées à un rythme trimestriel.
  
- ⇒ La diffusion des données statistiques est faite à un niveau de regroupement qui garantisse la robustesse statistique :
  - Pour la ville de Nouméa, compte tenu du nombre de transactions, les données sont diffusées à un niveau infra-communal de 4 groupements de quartiers qui présentent une certaine homogénéité en terme de transactions (type de biens / prix)<sup>1</sup>.
  - Pour les communes de l'intérieur, les données sont diffusées à un échelon supra communal de 6 groupements de communes correspondant aux entités territoriales homogènes (ETH) utilisées dans nombre de productions statistiques<sup>2</sup>.
  - Par zone géographique, type et/ou ancienneté de biens, quand le nombre de transactions est insuffisant pour garantir la robustesse de la donnée, l'information ne sera pas accessible.

---

<sup>1</sup> **Sud** : Val Plaisance – Anse-Vata – Baie des Citrons – Receiving – Orphelinat – Artillerie – Ouémo

**VDC – Magenta** : Vallée des Colons – Magenta – Aérodrome – Portes de fer

**Centre** : N'Géa – Motor-Pool – Trianon – Faubourg Blanchot – Vallée du Génie – Quartier Latin – Centre-Ville – Nouville

**Nord** : Haut-Magenta – Vallée du Tir – Doniambo – Montagne Coupée – Montravail – PK4 – PK6 – Tina – Normandie – PK7 – Rivière Salée – ZI Ducos – Ducos – Logicoop – Kaméré – Tindu – Numbo

<sup>2</sup> **Sud-Ouest** : Boulouparis, La Foa, Farino, Sarraméa, Moindou, Bourail

**Ouest** : Voh, Koné, Pouembout, Poya

**Nord** : Kaala-Gomen, Koumac, Belep, Poum, Ouégoa, Pouébo

**Grand Est** : Canala, Kouaoua, Houailou, Ponérihouen, Poindimié, Touho, Hienghène

**Sud-Est** : Thio, Yaté, Ile-des-Pins

**Iles Loyauté** : Lifou, Maré, Ouvéa

Toutes les variables contenues dans la fiche de recueil<sup>3</sup> ne peuvent pas être appréhendées avec le même degré de qualité. Certaines sont prises en compte comme des variables utiles au contrôle de qualité des informations transmises, et ne sont donc pas exploitées statistiquement.

Les transactions immobilières sont décrites selon différentes caractéristiques précisées ci-après :

**Nature du bien :**

Les transactions sont ventilées selon les natures de bien décrites ci-après :

- Appartement, y compris hauts et bas de villa.
- Maison ou villa.
- Terrain à bâtir : terrain nu, viabilisé ou non, destiné à la construction.
- Autre terrain : terrain non destiné à une construction immobilière, parcelle agricole ou autre.
- Autre nature de bien : dock, entrepôt, commerce, bureau, immeuble, local accessoire, parking ou autre.

**Surface :**

Pour les appartements et les villas, les indications de surface données s'entendent hors terrasse ou balcon.

**Prix :**

Il s'agit du prix de vente du bien immobilier, hors frais de notaires et autres droits ou taxes.

**Ancienneté du bien :**

On distingue le neuf de l'ancien. Le neuf correspond à un bien qui n'a encore jamais été habité, vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou terminé mais pas encore occupé.

*NB : Pour les appartements, distinguer les transactions de biens neufs / biens anciens permet d'avoir une mesure plus fidèle du prix rapporté à la surface. En effet, le prix d'un bien dépend de nombreux facteurs, dont la surface, les prestations, la localisation, la qualité du bâti... A la livraison d'un immeuble neuf, plusieurs appartements ayant des caractéristiques identiques sont vendus. On peut alors parler d'un « effet de grappe » propre à l'immeuble. Les modalités de cet effet de grappe diffèrent d'un programme immobilier à l'autre, évoluent dans le temps, et rendent donc toute interprétation de l'évolution des prix extrêmement fragile.*

---

### Les limites

---

Quatre offices notariaux, sur les cinq existants en Nouvelle Calédonie, sont signataires de la convention et collaborent au dispositif de suivi. Il s'agit des études suivantes :

- SCP Lillaz Burtet Coste Mougel
- SCP Bernigaud et Bergeot
- SCP Calvet-Leques Baudet Desoutter
- Etude Rouvray Païta Dumbéa.

Les quatre études notariales concernées garantissent l'exhaustivité des données transmises à l'ISEE, dans le périmètre rappelé ci-dessus. Le taux de couverture du présent dispositif de suivi est estimé à 90% du volume global des transactions.

---

<sup>3</sup> Voir la fiche de transmission des données ci-après

Plusieurs collectivités locales (Nouvelle Calédonie, province Sud, ville de Nouméa notamment) rédigent leurs propres actes de vente sous forme administrative, sans passer par les services d'un office notarial. Les transactions qui engagent ces collectivités échappent donc à notre suivi.

Le dispositif de suivi statistique des transactions immobilières débute en 2014. Faute de recul suffisant pour caractériser cette année et notamment, pour vérifier si des aspects conjoncturels importants influencent ou non le niveau ou la structure des transactions, les données de cette seule année, doivent être utilisées avec précaution.

**Observatoire de l'immobilier**  
**Transactions immobilières**

N° d'identification (code GENAPI)

Date de la vente : \_\_\_\_\_ Nature du bien : (À cocher)

Prix de la vente : \_\_\_\_\_

Terrain à bâtir  
 Terrain autre, précisez : \_\_\_\_\_  
 Maison  
 Appartement  
 Autre

**\*\* SUPERFICIE DU TERRAIN (terrains et maisons)**

Superficie : \_\_\_\_\_ À cocher le cas échéant : **Maison en co-propriété**

**SURFACE DU LOGEMENT (maisons, appartements, biens autres)**

Superficie : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Type de chiffrage :  Loi Carrez  
 Surface estimée  
 Autre

À défaut, indiquez la tranche de surface :

Moins de 40 m<sup>2</sup>       De 120 à moins de 160 m<sup>2</sup>  
 De 40 à moins de 80 m<sup>2</sup>       De 160 à moins de 200 m<sup>2</sup>  
 De 80 à moins de 120 m<sup>2</sup>       200 m<sup>2</sup> ou plus

**\*\* TYPE DE CONSTRUCTION (maisons, appartements, biens autres)**

**Maison** → Nombre de pièces (hors cuisine, sanitaires,...) :

**Appartement** →  Studio / F1       F4  
 F2       F5  
 F3       F6 ou plus

**Autre** → Nombre de logements (le cas échéant) :

**CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES (maisons, appartements, autres)**

Garage. Nombre de places : \_\_\_\_\_       Balcon       Piscine  
 Parking. Nombre de places : \_\_\_\_\_       Combles       Cave - Cellier  
 Terrasse. Surface : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>       Jardin - Rez de jardin

Autre, précisez : \_\_\_\_\_

**STATUT DU BIEN AU MOMENT DE LA VENTE (biens autres)**

Immeuble d'habitation       Commerces       Parking. Nombre de places : \_\_\_\_\_  
 Bureaux       Dock - Entrepôts       Local accessoire  
 Autre, précisez : \_\_\_\_\_

**Partenariat Notaires - ISEE - CCI**

**\*\* LOCALISATION**

Commune : **GRAND NOUMÉA**  
 Dumbéa       Mont-Dore (Le)       Nouméa       Païta

**HORS GRAND NOUMÉA**  
 Belep       Houaïlou       La Foa       Poindimié       Sarraméa  
 Boulouparis       Île des pins       Lifou       Ponérihouen       Thio  
 Bourail       Kaala-Gomen       Maré       Pouébo       Touho  
 Canala       Koné       Moindou       Pouembout       Voh  
 Farino       Kouaoua       Ouégoa       Pouv       Yaté  
 Hienghène       Koumac       Ouvéa       Poya

Quartier : \_\_\_\_\_  
(À renseigner absolument sur le Grand Nouméa)

À défaut, lotissement : \_\_\_\_\_

**ANNÉE DE LA CONSTRUCTION (maisons, appartements)**

Année de la construction :

À défaut, indiquez la période :  Avant 1980       Entre 2001 et 2005  
 Entre 1981 et 1990       Entre 2006 et 2010  
 Entre 1991 et 2000       Depuis 2011

Appartement neuf →  Vendu sur plan ou jamais occupé       Autre

**\*\* CARACTÉRISTIQUES DU VENDEUR ET DE L'ACHETEUR**

Vendeur		Acheteur
<input type="checkbox"/>	Particulier	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Succession	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Société	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Lotisseur privé / promoteur / marchand de biens	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Lotisseur ou bailleur social	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Collectivité publique	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Autre, précisez : _____	<input type="checkbox"/>

Si Particulier, primo-accédant :

**OBSERVATION**

**Signature / Tampon de l'office notarié**