

COMPRENDRE LES STATISTIQUES RELATIVES AUX TRANSACTIONS IMMOBILIERES

► Contexte général

Les statistiques concernant les transactions immobilières sont destinées à calibrer et caractériser le marché des transactions immobilières, suivre son évolution et ses tendances, ainsi qu'à produire un prix moyen par type de bien.

Elles n'ont pas vocation à suivre les modalités de financement des transactions, ni l'évolution dans le temps du prix d'un même bien (appréciation ou dépréciation).

Les indicateurs sont produits et diffusés à un rythme annuel.

Les statistiques sont établies depuis 2014, à partir d'informations contenues dans les extraits d'actes de vente, et transmises anonymisées à l'Isee, par les notaires. À compter de 2020 (analyse des transactions effectuées en 2019), l'Isee rapproche les fichiers notariaux avec les données fiscales¹ de manière à assurer la couverture exhaustive du champ des transactions, à redresser certaines valeurs (dissociation de biens d'habitation inclus dans une seule transaction par exemple) et à consolider les indicateurs. Les données 2018 ont été révisées sur la base du périmètre élargi.

L'Isee est en charge du traitement statistique de ces données, de la production des indicateurs, de l'analyse et de la diffusion des résultats.

► Périmètre

Les données prises en compte 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 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 ou rapportés à l'are et non rapportés au m².**

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, de prêt à taux zéro ou d'autres aides au financement, des autres.

La localisation des biens se limite au niveau commune, et quartier le cas échéant. En effet, pour respecter les règles déontologiques qui s'appliquent aux notaires ainsi qu'au traitement des données fiscales, aucune information de nature à permettre l'identification précise d'un bien (adresse, numéro cadastral...) n'est transmise à l'Isee. **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 (> 10 ha) 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.

¹ Données collectées pour l'établissement des droits d'enregistrements et de la contribution foncière

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 ou égal à 20 par période étudiée, pour que des données statistiques, soient diffusées. En dessous de ce seuil, les résultats sont réputés non significatifs et ne sont pas diffusés.

Les calculs statistiques concernant les prix et les caractéristiques détaillées des transactions par type de biens, sont diffusés à un **rythme annuel**.

La diffusion des données statistiques est faite à un **niveau de regroupement qui garantit 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) :
 - **Secteur Sud** : Val Plaisance - Anse-Vata - Baie des Citrons - Receiving - Orphelinat - Trianon - Motor-Pool - N'Géa
 - **Secteur Est** : Vallée des Colons - Magenta - Ouémo - Haut-Magenta - Portes de fer - Aéroport
 - **Secteur Centre-Ouest** : Faubourg Blanchot - Quartier Latin - Artillerie - Vallée du Génie - Centre-Ville - Nouvelle
 - **Secteur Nord** : Vallée du Tir - Doniambo - Montagne Coupée - Montravel - PK4 - PK6 - PK7 - Tina - Normandie - Rivière Salée - ZI Ducos - Ducos - Logicoop - Kaméré - Tindu - Numbo - Koumourou
- **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 :
 - **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

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.

Toutes les variables contenues dans la fiche de recueil 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 :

Lieu de transaction :

Le lieu de transaction correspond à la commune de la transaction.

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, cession de droits ou autre...

Surface :

Pour les appartements et les villas, les indications de surface données s'entendent hors terrasse ou balcon. L'information concernant la surface des terrasses n'est disponible que pour les appartements neufs.

Prix :

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

Prix moyen :

Pour les terrains, les prix moyens sont rapportés à la surface en are du terrain.

Pour les villas, les prix moyens sont établis par bien. Ils peuvent être également rapportés à la typologie du logement (nombre de pièces). Par contre, ils ne peuvent pas être rapportés à la surface du bien, ni à la superficie du terrain, faute d'une information systématiquement disponible pour la totalité des biens.

Pour les appartements, les prix moyens sont systématiquement rapportés à la surface du logement hors terrasse ou balcon. Pour les appartements neufs uniquement, un indicateur complémentaire est produit qui concerne le prix moyen au m² y compris terrasse.

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... À 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.

Primo-accédant :

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 (ni en Nouvelle-Calédonie, ni ailleurs) ou de parts dans une société qui détient des biens immobiliers.

➤ Les limites

Depuis 2020 (analyse des transactions effectuées en 2019 et 2018), le rapprochement des données avec des données de sources fiscales permet d'assurer la couverture exhaustive du champ des transactions. Pour les années antérieures, le taux de couverture du dispositif de suivi est estimé entre 92 et 95 % du volume global des transactions enregistrées par les notaires.

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 aux statistiques de cette étude.

➤ Confidentialité des informations collectées

Les statistiques sont établies à partir d'informations contenues dans les extraits d'actes de vente, et transmises **anonymisées** à l'Isee, par les notaires. Dans le respect des règles déontologiques s'appliquant aux notaires ainsi qu'au traitement des données fiscales, **aucune information de nature à permettre l'identification précise d'un bien (adresse, numéro cadastral...)** n'est transmise à l'Isee. Toutes les informations collectées par l'Isee sont protégées. Traitées en toute confidentialité, elles ne servent qu'à la production de statistiques et ne sont en aucun cas transmises à des tiers.

L'Isee est soumis à la Loi n° 51-711 du 7 juin 1951 sur l'obligation, la coordination et le secret en matière de statistique. Le règlement général 2016/679 du 27 avril 2016 sur la protection des données (RGPD) ainsi que la loi n°2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles et portant modification de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'appliquent à cette étude.