



Moins de transferts de propriété en 2019, l'urbanisation est arrivée à maturité, les transactions liées à l'habitat se stabilisent

M. De Scorraille, Isee

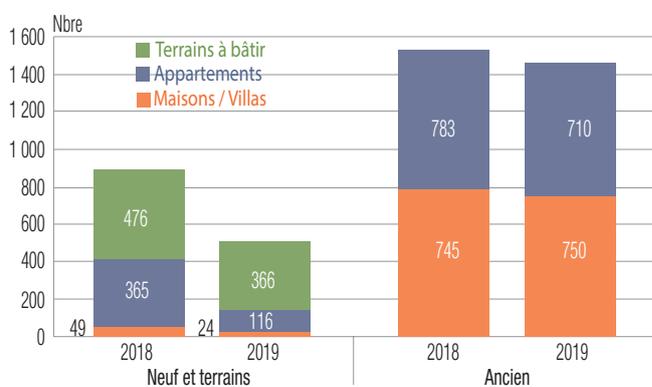
L'année 2019 marque une accalmie sur le front des ventes immobilières liées à l'habitat (terrain à bâtir, appartements, villas) après une décennie d'urbanisation galopante dans le Grand Nouméa. Sur la dernière période 2014-2018, encore 40 % en moyenne des ventes concernaient des terrains à bâtir ou des logements neufs. Sur les communes de Dumbéa et de Païta cette proportion dépassait 60 %. En 2019, les grandes opérations immobilières sont terminées et les biens sont pour la plupart vendus. La demande de logements intermédiaires qui avait été soutenue par les dispositifs de défiscalisation semble désormais comblée et ces mesures ont pris fin. Sans surprise le nombre de transactions se réduit cette année, notamment pour les ventes opérées par des professionnels (promoteurs, entreprises...). À l'inverse les biens proposés à la vente par des particuliers progressent. La baisse des ventes d'appartements et de terrains est particulièrement forte. Elle est plus contenue pour les maisons ou villas. Malgré des critères plus restrictifs pour accéder aux dispositions fiscales correspondantes, trois biens sur dix restent acquis par des primo-accédants.

2 340 transactions immobilières ont été conclues en 2019, dont 1 986 liées à l'habitat (ventes d'appartements, de villas et de terrains à bâtir), soit 85 % de l'ensemble. Le solde est constitué d'autres types de transactions immobilières (ventes de terrains agricoles, d'immeubles, d'entreprises, dock, garages ou parking, ou encore cessions de droits). La tendance observée en 2018 est inversée : ainsi les ventes de biens liées à l'habitat diminuent de 18 % alors que les autres types de transactions immobilières sont en augmentation (+8 %).

Seules les transactions liées à l'habitat sont analysées dans cette publication. Le montant total de ces transactions décline d'un quart passant de 72 milliards de F.CFP en 2018 à 55 milliards en 2019. Ce ralentissement se remarque aussi au regard des montants octroyés pour des crédits à l'habitat. Malgré des taux du crédit historiquement bas, le montant total des crédits à l'habitat octroyés à des entreprises ou à des ménages croît en 2019 de 3,3 % alors qu'il affichait une croissance continue ces dernières années avoisinant 5 % par an.

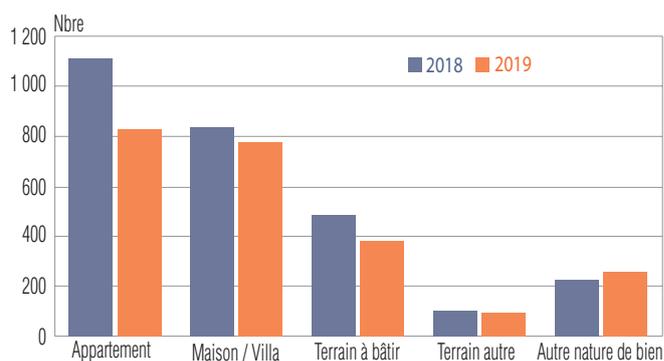
En 2019, le marché immobilier à usage d'habitation reste dominé par les ventes d'appartements (42 % des transactions), suivies des ventes de villas (39 %) et de terrains à bâtir (19 %). Le repli affecte toutes les natures de biens, mais les appartements et les terrains sont les plus touchés, avec une baisse supérieure à 20 % sur un an. Pour les villas, la baisse est plus contenue à 7 %.

L'urbanisation est arrivée à maturité
Nombre de transactions sur les marchés du neuf et de l'ancien



Sources : Notaires-DSF - Isee

Une baisse des transactions liées à l'habitat
Nombre de transactions en 2019



Sources : Notaires-DSF - Isee

En 2019, neuf biens sur dix sont acquis par des particuliers. Proportionnellement, ils sont moins nombreux à investir dans des appartements (43 % en 2019 contre 47 % en 2018) et sont davantage portés sur les villas (39 % en 2019 contre 35 % en 2018).

Parmi les particuliers, on distingue ceux qui bénéficient des avantages fiscaux accordés aux **primo-accédants**, sous les conditions suivantes : ne pas avoir été propriétaire d'un bien dans les deux années qui précèdent l'acquisition ; acquérir un bien destiné à être leur résidence principale ; disposer de revenus inférieurs à un plafond fixé par arrêté du gouvernement. Les conditions d'éligibilité à ce dispositif ont été modifiées pour 2019 : l'acquéreur doit n'avoir jamais été propriétaire de quelque bien que ce soit, mais surtout, la valeur du bien acheté est plafonnée à des seuils fixés en fonction de la typologie du bien. En 2018, les primo-accédants avaient soutenu le marché immobilier quand les autres opérateurs réduisaient leurs achats. En 2019, les primo-accédants sont moins nombreux qu'en 2018 (-19 %). Toutefois cela est sans compter les particuliers qui auraient pu être primo-accédants selon les critères applicables en 2018 mais qui ne l'ont pas été en 2019 suite à la révision des critères d'éligibilité. Ainsi, la diminution du nombre de

primo-accédants ne peut pas être interprétée comme un retrait du marché de ce type d'acquéreurs. Bien qu'ils soient moins nombreux en valeur absolue qu'en 2018, ils restent impliqués dans trois transactions sur dix, comme un an plus tôt. De plus, leur nombre varie dans des proportions équivalentes à la baisse générale.

Les primo-accédants se répartissent respectivement à hauteur d'un tiers sur les communes de Nouméa et de Païta. Le tiers restant se concentre en majorité sur les deux autres communes du Grand Nouméa, Dumbéa et Mont-Dore. Leur achat se caractérise par des appartements sur Nouméa (25 %), des terrains à bâtir sur Païta (20 %) et des villas dans les autres communes.

En dehors des primo-accédants, les données disponibles ne permettent pas de distinguer les particuliers accédant à la propriété pour la première fois mais dont l'achat n'entraîne pas dans les critères d'éligibilité aux dispositions fiscales ; ceux déjà propriétaires qui changent de résidence principale (revente d'un premier bien pour en acheter un nouveau) ; ceux qui acquièrent une résidence secondaire ; et enfin ceux qui investissent dans un bien qu'ils proposeront à la location.

Le nombre de primo-accédants diminue dans les mêmes proportions que le volume total des ventes

Répartition des ventes par types d'acheteurs*

	Appartements			Villas			Terrains			Total		
	2018	2019	Variation	2018	2019	Variation	2018	2019	Variation	2018	2019	Variation
Primo accédants	194	184	-5	313	243	-22	184	133	-28	691	560	-19
Particuliers non primo-accédants	803	578	-28	450	466	4	211	199	-6	1 464	1 243	-15
Professionnels	115	65	-43	73	68	-7	91	50	-45	279	183	-34
Total des acheteurs	1 112	827	-26	836	777	-7	486	382	-21	2 434	1 986	-18
Prix moyen	429	404	-6	832	774	-7	1 196	992	-17	//	//	//

Sources : Notaires-DSF - Isee

Unités : nbre, %, millier ou million de F.CFP *

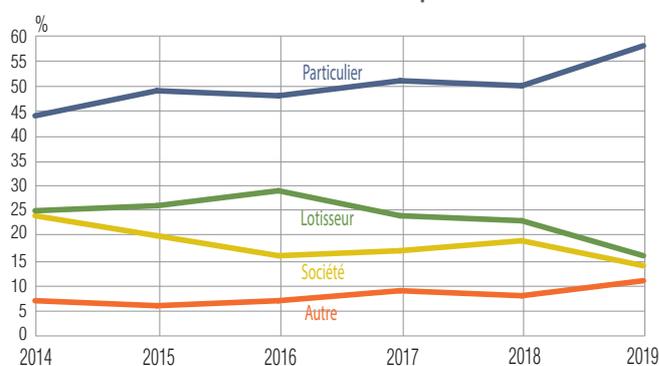
* Le prix moyen est rapporté au m² du logement hors terrasse pour les appartements et exprimé en milliers de F.CFP ; il est calculé par bien pour les villas et exprimé en millions de F.CFP ; il est rapporté à l'are pour les terrains à bâtir et exprimé en milliers de F.CFP.

La part des ventes réalisées par des professionnels en diminution

En 2019, la part des transactions effectuées par des lotisseurs passe de 23 % en 2018 à 16 %. Il s'agit de la troisième année consécutive de baisse. Ce repli touche les ventes d'appartements, particulièrement les biens neufs, et dans une moindre mesure les villas. Ceci est à mettre en lien avec la commercialisation achevée en 2018 de programmes immobiliers de grande ampleur qui s'inscrivent, pour la majorité d'entre eux, dans le cadre des dispositifs métropolitains (loi Pinel) et locaux (Rili-2) d'incitation fiscale en faveur du logement intermédiaire. Précisément, si la défiscalisation métropolitaine émanant de la Loi Pinel est toujours en vigueur en 2019, le dispositif local, Rili-2 (réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement

La part des lotisseurs dans la vente de biens diminue au profit des particuliers

Part des transactions en fonction du profil des vendeurs



Sources : Notaires-DSF - Isee

dans le secteur du logement intermédiaire), mis en place en 2016 a pris fin au 31 décembre 2018.

Il en est de même pour les sociétés dont la part des ventes dans le total des transactions perd 5 points en 2019 passant de 19 % à 14 %. Instauré en 2017, le dispositif dit « pierre-papier » a permis à des sociétés civiles immobilières (SCI) de portage, d'acquérir jusqu'à 40 logements destinés à la location en bénéficiant de la Rili-2. Ce dispositif n'a pas été reconduit en 2019.

L'arrêt de ces deux dispositifs s'inscrit dans un contexte où le secteur du bâtiment est marqué par l'aboutissement des grandes opérations de constructions immobilières, qui alimentaient ces dernières années le parc privé, en logements intermédiaires notamment. Après de nombreuses livraisons au cours de la dernière décennie, la demande semble comblée, voire saturée, dans un contexte démographique de faible croissance, voire de solde migratoire négatif dans certaines zones du territoire.

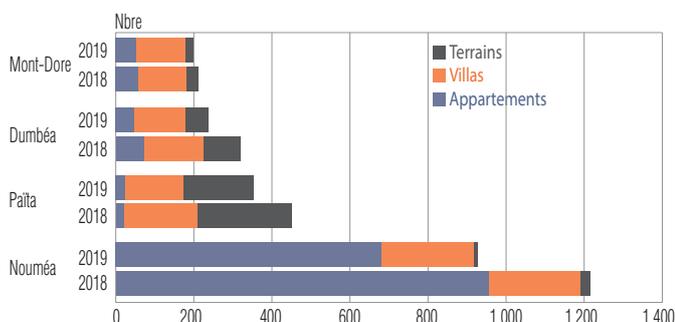
Le marché reste principalement concentré sur le Grand Nouméa, mais les écarts se creusent entre Nouméa et les autres communes de l'agglomération

En 2019, 1 717 biens ont été vendus dans le **Grand Nouméa**, soit 86 % de l'ensemble des transactions liées à l'habitat. Les communes de l'agglomération concentrent la presque totalité des ventes d'appartements (97 %) et plus des trois quarts des ventes de villas (82 %) et de terrains (72 %). En 2019, les ventes diminuent fortement sur le Grand Nouméa (-22 % sur un an, soit 478 transactions de moins qu'en 2018), alors qu'elles progressent de 13 % sur le reste du territoire (soit 30 transactions de plus).

La répartition des transactions entre les communes de l'agglomération reste globalement la même qu'en 2018. En effet, la chute du volume des transactions affecte dans des proportions similaires Nouméa (-24 %), Païta (-22 %) et Dumbéa (-25 %). Elle est toutefois beaucoup plus contenue au Mont-Dore (-6 %).

Une baisse des transactions liées à l'habitat dans toutes les communes de l'agglomération

Volume de transactions liées à l'habitat



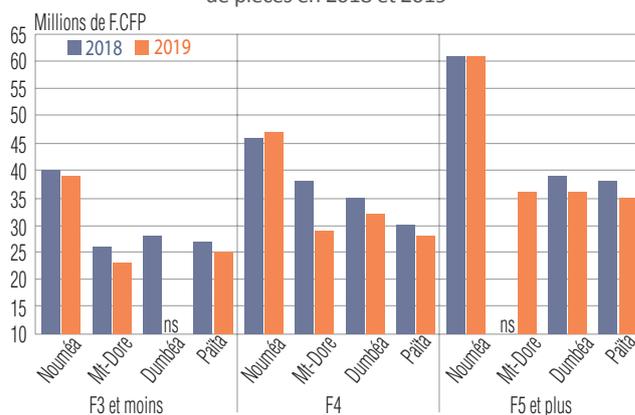
Sources : Notaires-DSF - Isee

Sur l'agglomération, les ventes d'appartements chutent de plus d'un quart, tout particulièrement à Nouméa qui capte encore huit ventes sur dix. Les transactions de maisons diminuent de 9 %, soit de 62 ventes de moins qu'il y a un an. La baisse est majorée sur les communes de Dumbéa et de Païta (respectivement -15 % et -22 %). Globalement les écarts de **prix moyens constatés** sur les ventes de maisons se creusent entre Nouméa et les autres communes de l'agglomération. Rapporté au nombre de pièces, les maisons de Dumbéa, Païta et Mont-Dore, se sont vendues en moyenne de 38 % moins chères qu'à Nouméa. En 2018, cet écart était moindre, à hauteur de 30 % en moyenne. La différence sur les prix moyens constatés est encore plus forte concernant les biens de type F4 et plus (de 37 % à 42 % moins cher en moyenne dans les trois communes de l'agglomération qu'à Nouméa).

Les prix diminuent entre 2018 et 2019 en fonction du nombre de pièces des maisons. La baisse est en moyenne de 5 % sur l'agglomération pour des biens de moins de 4 pièces et de 9 % pour des biens de taille supérieure. Elle atteint -20 % pour des biens de 4 pièces et plus, situés sur la commune du Mont-Dore.

Les écarts de prix se creusent entre Nouméa et les autres communes de l'agglomération

Prix moyen des ventes de villas en fonction du nombre de pièces en 2018 et 2019



Sources : Notaires-DSF - Isee

Sur l'agglomération, 275 **terrains à bâtir** ont été vendus en 2019, presque exclusivement sur les communes de Dumbéa et de Païta. La diminution du nombre de biens vendus est en moyenne de 30 % sur un an. Païta est la commune où le nombre de ventes diminue le plus (60 terrains vendus de moins qu'un an plus tôt). Globalement sur l'agglomération, le prix moyen constaté à l'are et la superficie des terrains vendus ont diminué de respectivement 10 % et 40 %.

Cependant, l'hétérogénéité des biens vendus produit des résultats contrastés selon les communes. Ainsi sur Dumbéa et le Mont-Dore, les prix à l'are constatés en 2019, sont inférieurs d'un quart à leur niveau d'un an plus tôt, en lien notamment avec des superficies moyennes qui tendent à augmenter. A l'inverse, la pression foncière est plus importante sur Païta, avec des prix moyens à l'are constatés qui progressent (+6 %), tandis que les superficies moyennes baissent.

Sur Nouméa, les ventes d'appartement diminuent mais celles des maisons se maintiennent

Avec un marché de 928 transactions en 2019, la commune de **Nouméa** capte la moitié des transactions réalisées sur l'agglomération. Elle concentre 85 % des ventes d'appartement et plus du tiers des ventes de maisons. Les dynamiques sont différentes selon les secteurs de la ville :

- La partie **Sud** renforce sa position en captant 33 % des ventes de biens, contre 26 % l'an dernier. C'est dans cette partie de la ville que le nombre de transactions a été le plus important en 2019. Il est stable sur un an (307 transactions). Les ventes de maisons sont en hausse (+30 %, soit 13 biens de plus qu'en 2018) et compensent celles d'appartements qui baissent (-7,2 %, soit 19 biens de moins). Le recul des ventes d'appartements dans la partie Sud est toutefois plus modéré que dans les autres secteurs de la commune.
- Le secteur **Est** concentre comme l'an dernier un tiers des ventes (293 transactions). Cependant, l'hémorragie est importante avec un quart des transactions en moins sur un an. Les ventes d'appartements diminuent de 24 %, plus fortement que celles des maisons (-13 %). C'est le seul secteur de la commune dans lequel les ventes de maisons reculent.
- De même, dans la zone **Centre-Ouest**, les transactions chutent de moitié en 2019 : ce secteur ne représente plus que 14 % des biens vendus sur Nouméa, contre 24 % l'an dernier. Le recul porte presque essentiellement sur les ventes d'appartements.
- A l'inverse, dans le secteur **Nord**, les ventes de biens se maintiennent (193 transactions). Ce secteur totalise ainsi

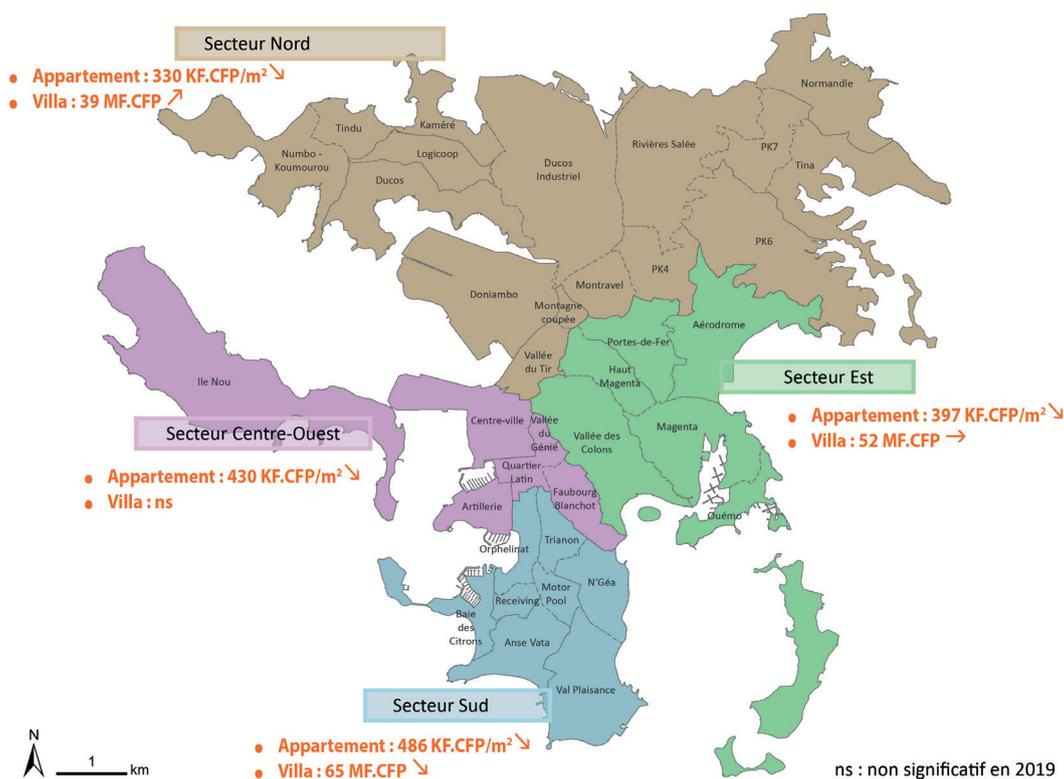
21 % des transactions en 2019, contre 16 % l'an dernier. Cette progression est liée aux ventes de maisons, c'est en effet dans ce secteur qu'elles ont été les plus nombreuses : quatre maisons vendues en 2019 sur dix étaient situées dans la partie Nord de la ville.

Globalement sur Nouméa, les ventes d'appartements, en recul de 29 %, contrastent avec l'année passée où elles avaient augmenté de 14 % en lien avec la commercialisation de nouvelles opérations sur Nouville. En 2019, le marché de l'ancien représente neuf transactions sur dix contre sept sur dix un an plus tôt. Les appartements les plus vendus sont des logements de tout âge de type F2/F3.

Avec un **prix moyen constaté** se situant à 425 KF.CFP/m² et une superficie moyenne de 65 m², la baisse est de l'ordre de 3 à 4 % sur un an. Cependant des disparités existent suivant le caractère neuf ou ancien du logement (respectivement 516 KF.CFP/m² et 414 KF.CFP/m²) et sa localisation géographique. En effet, dans le neuf, le prix moyen constaté au mètre carré augmente de 6 % avec des écarts qui se creusent. Plus localement dans le secteur Sud qui a enregistré le plus de transactions d'appartements neufs, le prix moyen constaté atteint +9 % mais avec des écarts de prix similaires à l'an dernier, voire inférieurs pour les biens les plus chers. Concernant le marché de l'ancien, le prix moyen constaté est inférieur de 2 % à celui de 2018. Dans les secteurs Nord et Centre-Ouest, cette baisse est plus prononcée, avec des écarts de prix plus importants liés à une plus grande hétérogénéité des biens vendus.

En 2019, les dynamiques sont différentes selon les secteurs de la ville de Nouméa

Prix moyens constatés par secteur et par type de bien*



Sources : Notaires-DSF - Isee

Concernant les **villas**, le volume comme le montant des transactions se maintiennent sur Nouméa (+0,4 %) en 2019. Les ventes sont presque essentiellement des logements anciens et plus particulièrement de type F4/F5. Le prix moyen constaté se situe à 50 millions de F.CFP, soit légèrement en retrait par rapport à 2018 (-0,8 %) mais encore très proche de la moyenne sur 5 ans. Les secteurs Nord

et Est concentrent plus des deux tiers des ventes. Les prix moyens constatés sont contenus dans le secteur Est alors qu'ils progressent de 10 % dans le Nord. Le Sud, qui capte un quart des transactions, voit les ventes stimulées par des prix en baisse de 12 %. Il s'agit de la plus forte baisse enregistrée sur la commune en 2019.

Panorama de la commune de Nouméa

	2018	2019	Variation	Grand Nouméa en 2019
Transactions liées à l'habitat	1 216	928	-24	1 717
Primo-accédants	226	175	-23	503
Appartements				
Transactions	955	680	-29	803
Primo-accédants	162	140	-14	177
Prix moyen au m ²	442	425	-4	405
Surface moyenne en m ²	67	65	-3	67
Logements anciens	675	607	-10	702
Prix moyen de l'ancien au m ²	422	414	-2	396
Logements neufs	278	72	-74	101
Prix moyen du neuf au m ²	489	516	6	471
Maisons - Villas				
Transactions	236	237	0	639
Primo-accédants	62	34	-45	203
Prix moyen de la vente (en million)	50,4	50,0	-1	37,3
Logements anciens	236	229	-3	615
Logements neufs	0	8	-	24
Terrains				
Transactions	25	11	-58	275
Primo-accédants	2	1	-50	123
Prix moyen à l'are	4 346	NS	-	1 227
Surface moyenne (en are)	20	NS	-	36

Sources : Notaires-DSF - Isee

Unités : nbre, millier de F.CFP sauf mention contraire, %

Sur Païta, la pression foncière se fait plus forte

Avec 353 transactions, Païta représente 21 % du marché de l'habitat dans l'agglomération.

En 2019, les deux tiers des **terrains** vendus dans l'agglomération se situent sur la commune de Païta. Avec 1 million de F.CFP/are, le prix moyen constaté des terrains y atteint son plus haut niveau depuis 5 ans. Après une très forte urbanisation au cours de la dernière décennie, les terrains

constructibles sur la commune deviennent plus rares et plus complexes à viabiliser. Ainsi le prix à l'are renchérit, malgré une superficie moyenne qui réduit de 16 % pour s'établir à 27 ares, contre 32 l'an dernier.

Païta capte 23 % des ventes de **maisons** de l'agglomération. En 2019, les transactions y sont presque exclusivement des reventes. Ce sont majoritairement de maisons de type F3/F4. Le prix moyen constaté se situe à 29 millions, soit 7 % en dessous du niveau de l'an dernier.

Panorama de la commune de Païta

	2018	2019	Variation	Grand Nouméa en 2019
Transactions liées à l'habitat	450	353	-22	1 717
Primo-accédants	234	182	-22	503
Appartements				
Transactions	20	24	20	803
Primo-accédants	7	8	14	177
Prix moyen au m ²	296	247	-17	405
Surface moyenne en m ²	89	88	-1	67
Logements anciens	9	15	67	702
Prix moyen de l'ancien au m ²	NS	NS	-	396
Logements neufs	11	9	-18	101
Prix moyen du neuf au m ²	NS	NS	-	471
Maisons - Villas				
Transactions	189	147	-22	639
Primo-accédants	94	64	-32	203
Prix moyen de la vente (en million)	30,6	28,8	-6	37,3
Logements anciens	166	142	-14	615
Logements neufs	23	4	-83	24
Terrains				
Transactions	241	182	-24	275
Primo-accédants	133	110	-17	123
Prix moyen à l'are	946	1 004	6	1 227
Surface moyenne (en are)	32	27	-16	36

Sources : Notaires-DSF - Isee

Unités : nbre, millier de F.CFP sauf mention contraire, %

Après des années d'essor, le marché de l'immobilier se tasse sur Dumbéa

Avec 237 ventes, Dumbéa capte 14 % des transactions du Grand Nouméa. Le nombre de biens vendus sur cette commune recule de 25 % sur un an, soit 81 logements de moins.

Les ventes d'appartements représentent 20 % des transactions effectuées sur la commune. Leur nombre régresse de plus d'un tiers passant de 72 logements en 2018 à 47 en 2019. En général, les biens sont de plus grande taille influençant ainsi le prix du m² à la baisse : la superficie moyenne croît de 13 % passant de 72 à 81 m² et les prix constatés au m² reculent de 4 % pour s'établir à 348 KF.CFP/m². L'hétérogénéité des biens vendus est aussi plus importante qu'en 2018, et explique la dispersion plus grande des prix constatés. Ainsi, le quart des biens les moins chers se sont vendus à moins de 270 KF.CFP/m², contre 333 KF.CFP/m² l'an dernier.

A l'opposé, le quart des biens les plus chers se sont vendus à plus de 397 KF.CFP/m² contre 392 KF.CFP/m² en 2018.

2 ventes sur 3 sont des reventes. Leur nombre se contracte doucement d'une année sur l'autre. A l'inverse, le marché des appartements neufs se tasse fortement (moins de 20 biens en 2019), après des niveaux élevés jusqu'en 2016 (de l'ordre de 120 appartements neufs vendus par an sur la commune de Dumbéa). En 2019, les reventes d'appartements sont désormais deux fois plus nombreuses que les ventes d'appartements neufs.

Les ventes de maisons reculent de 15 %, plus fortement dans le neuf (-50 %) que dans l'ancien (-9 %). Sur Dumbéa, le marché de la villa individuelle est dominé par les biens anciens : dix reventes de villa pour une vente de villa neuve. Le prix moyen constaté est inférieur de 5 % à son niveau de 2018. Il s'établit à 32,8 MF.CFP.

Panorama de la commune de Dumbéa

	2018	2019	Variation	Grand Nouméa en 2019
Transactions liées à l'habitat	318	237	-25	1 717
Primo-accédants	77	54	-30	503
Appartements				
Transactions	72	47	-35	803
Primo-accédants	9	7	-22	177
Prix moyen au m ²	361	348	-4	405
Surface moyenne en m ²	72	81	13	67
Logements anciens	28	31	11	702
Prix moyen de l'ancien au m ²	352	308	-13	396
Logements neufs	44	16	-64	101
Prix moyen du neuf au m ²	367	NS	-	471
Maisons - Villas				
Transactions	153	130	-15	639
Primo-accédants	51	41	-20	203
Prix moyen de la vente (en million)	34,7	32,8	-5	37,3
Logements anciens	129	118	-9	615
Logements neufs	24	12	-50	24
Terrains				
Transactions	93	60	-35	275
Primo-accédants	17	6	-65	123
Prix moyen à l'are	1 894	1 448	-24	1 227
Surface moyenne (en are)	24	57	138	36

Sources : Notaires-DSF - Isee

Unités : nbre, millier de F.CFP sauf mention contraire, %

Les prix plus attractifs au Mont-Dore attirent les primo accédants

Avec 199 transactions sur la commune du Mont-Dore, le marché de l'habitat y représente 12 % de l'agglomération du Grand Nouméa en 2019. Dans l'agglomération, la commune du Mont-Dore est celle dont le nombre de transactions a le moins diminué.

Les ventes d'appartements représentent un quart des transactions effectuées sur la commune. Leur nombre est en diminution de 9 % en 2019. Neuf ventes sur dix ont lieu dans le parc ancien. Le prix moyen constaté y est inférieur

de 13 % à son niveau de 2018, indépendamment de la superficie moyenne. Il s'établit ainsi à 276 KF.CFP/m² contre 317 KF.CFP/m² en 2018. Les prix au m² sont tirés vers le bas en 2019 et plus homogènes qu'un an plus tôt.

A l'inverse, les ventes de maisons progressent légèrement de 2 %. Comme l'an dernier, la totalité des ventes a lieu dans le parc ancien. Les transactions concernent avant tout des biens de type F4 et secondairement des F3. Au global, les biens se sont vendus à 28,2 millions de F.CFP en moyenne en 2019, soit 21 % en dessous du niveau de l'an dernier. Dans le parc ancien, la baisse est légèrement moins importante (-16 %).

Concernant les **terrains**, les ventes déclinent de 29 % en 2019. La superficie moyenne qui augmente de 3 ares (+10 %) n'explique que partiellement la baisse de 20 % du prix moyen à l'are. En 2019, celui-ci s'établit à 689 KF.CFP contre 864 KF.CFP un an plus tôt.

Les prix moindres, pour tous types de biens, sont favorables aux primo-accédants : Les prix moyens constatés sur la commune du Mont-Dore en 2019 sont en effet cohérents

avec les plafonds fixés pour l'éligibilité au dispositif fiscal en faveur des primo-accédants. Ainsi, leur nombre progresse d'un quart. Le Mont-Dore est la seule commune du Grand Nouméa à afficher un nombre de primo-accédants en augmentation. La commune a attiré 16 % de l'ensemble des primo-accédants contre 10 % l'an dernier. Au Mont-Dore, une maison sur deux, quatre appartements sur dix et un tiers des terrains ont été vendus à des primo-accédants en 2019.

Panorama de la commune du Mont – Dore

	2018	2019	Variation	Grand Nouméa en 2019
Transactions liées à l'habitat	211	199	-6	1 717
Primo-accédants	74	92	24	503
Appartements				
Transactions	57	52	-9	803
Primo-accédants	13	22	69	177
Prix moyen au m ²	377	280	-26	405
Surface moyenne en m ²	71	74	4	67
Logements anciens	26	49	88	702
Prix moyen de l'ancien au m ²	317	276	-13	396
Logements neufs	31	3	-90	101
Prix moyen du neuf au m ²	427	NS	-	471
Maisons - Villas				
Transactions	123	125	2	639
Primo-accédants	54	64	19	203
Prix moyen de la vente (en million)	35,6	28,2	-21	37,3
Logements anciens	120	125	4	615
Logements neufs	1	0	-100	24
Terrains				
Transactions	31	22	-29	275
Primo-accédants	7	6	-14	123
Prix moyen à l'are	864	689	-20	1 227
Surface moyenne (en are)	30	33	10	36

Sources : Notaires-DSF - Isee

Unités : nbre, millier de F.CFP sauf mention contraire, %

Des transactions plus nombreuses qu'un an plus tôt en province Nord

Entre 2018 et 2019, le poids du Grand Nouméa tend à diminuer au profit des autres territoires de la Grande-Terre, bien que les ordres de grandeur en volume de transactions ne soient pas comparables. Ainsi, en province Nord, le nombre de ventes progressent d'un tiers, soit 41 biens supplémentaires, sur un an.

Sur la zone **VKPP**, le nombre de transactions augmente de 23 %, grâce à la vente d'une vingtaine d'appartements supplémentaires, essentiellement des appartements neufs, de type studio et F3 acquis par des particuliers.

Toujours sur VKPP, les achats de **villas** restent stables mais le prix moyen constaté est moindre de 6 % par rapport à 2018. Il s'agit avant tout de villas de type F3/F4, ayant été occupées au moins une fois. Les achats de **terrains**, eux aussi, se sont maintenus. Toutefois la superficie moyenne et le prix moyen constaté à l'are diminuent respectivement de 24 % et de 14 %. Le prix moyen à l'are atteint en effet 512 KF.CFP contre 593 KF.CFP l'an dernier. Cependant, cet écart de prix témoigne surtout d'une homogénéité un peu plus prononcée en 2019 des biens et des montants, plutôt que d'une véritable baisse des prix. En effet, en 2018, la moitié des

terrains avaient été vendus à un prix inférieur à 389 KF.CFP/are mais les prix élevés de certains terrains avaient tiré à la hausse le prix moyen à l'are. En 2019, la dispersion des prix des terrains sur VKPP est moindre.

Une soixantaine de biens (villas et terrains à bâtir) se sont également vendus sur le reste de la province Nord, soit 20 de plus qu'un an plus tôt.

Des perspectives 2020 pour le moins incertaines

En 2020, les premiers logements acquis dans le cadre du premier dispositif de défiscalisation locale (RILI 1) qui avait cours entre 2013 et 2015, arriveront au terme de la période minimale de 6 ans de location exigée par le dispositif. Une partie de ces biens pourrait donc être proposée à la vente et stimuler le marché. Parallèlement, les incertitudes quant à l'avenir du territoire, après le référendum d'autodétermination prévu le 4 octobre prochain, pourraient tout à la fois constituer une incitation à la vente comme un frein à l'achat. De même, la crise sanitaire liée à la Covid-19 a plongé une partie des entreprises et des ménages dans des difficultés économiques graves qui pourraient tout autant expliquer la mise en vente de certains biens que les agents ne peuvent plus assumer, que le renoncement à conclure des projets immobiliers.

Dispositif de suivi statistique des transactions immobilières

Les résultats présentés et commentés ici sont issus du dispositif de suivi statistique des transactions immobilières mis en œuvre par l'Isee depuis 2014. Il s'appuie sur des données transmises par les notaires, consolidées depuis 2020 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 2018 ont ainsi été révisés sur cette nouvelle base, pour permettre une comparaison 2018 – 2019 à périmètre constant. Les données des années antérieures restent produites selon la méthodologie initiale.

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 notaire. Plusieurs collectivités locales rédigeant leurs propres actes de vente sous forme administrative, ces transactions échappent aux statistiques.

Les transactions sont ventilées par **nature de bien** : appartement, y compris hauts et bas de villa ; maison ou villa ; terrain à bâtir : terrain nu, viabilisé ou non, destiné à la construction.

Est considéré comme **neuf**, un bien qui n'a encore jamais été habité, vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou terminé mais qui n'a pas encore été occupé.

Les **prix** s'entendent hors frais de notaires et autres droits ou taxes. Dans cette publication, les prix moyens exprimés en KF.CFP sont des prix en milliers de F.CFP.

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.

Pour 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. C'est pourquoi au niveau géographique, les résultats diffusés regroupent les transactions :

- Pour les communes de l'intérieur, à un échelon supra-communal : six groupements de communes correspondant aux entités territoriales homogènes (ETH).

- Pour la ville de Nouméa, à un niveau infra-communal, selon quatre secteurs qui présentent une continuité géographique et une certaine homogénéité en termes de type de biens et de prix. Ces secteurs ont été redéfinis en 2020, et les résultats sont présentés sur la base des secteurs révisés pour l'ensemble de la période 2014-2019.

Pour plus d'informations, consulter la note : Comprendre les statistiques relatives aux transactions immobilières disponible sous :

<https://www.isee.nc/societe/consommation-conditions-de-vie/logement-deplacements#comprendrecomment-l-information-est-elle-produite-2>

La CCI et ses partenaires contribuent au financement de ce dispositif de suivi statistique.

Synthèse n° 44

Edition Septembre 2020

Directeur de la publication : O. Fagnot

Chef de service Conjoncture et Diffusion : V. Ujicas

Conception graphique et réalisation : C. Aluze, M. Guiseppi