

20-INDUSTRIE-CONSTRUCTION

La construction est un des principaux secteurs d'activité de l'économie calédonienne, représentant 11,2 % du PIB en 2011. Après avoir atteint un pic à 8 400 salariés en 2011, le secteur emploie 6 900 personnes fin 2015, soit 10 % de l'emploi salarié privé. Au début des années 2000, il employait 5 000 salariés.

Durant la décennie 2000, l'activité du secteur a été soutenue par les grands chantiers collectifs, et surtout par l'habitat. Un tiers du parc de logements existant à la fin des années 2000 a ainsi été construit au cours de cette décennie. La demande des particuliers en logements était alors stimulée par l'accroissement de la population dans le Grand Nouméa, le développement des squats, les migrations internes et externes, ainsi que par les phénomènes de décohabitation. Ces besoins ont conduit les opérateurs sociaux et privés à mettre en œuvre des programmes de logements sociaux et de lotissements privés.

A partir de 2005, le secteur a connu un surcroît d'activité avec la construction des usines métallurgiques de Vale NC et KNS, des infrastructures destinées aux Jeux du Pacifique et le développement de la zone VKP. Depuis 2012, l'activité du secteur du BTP enregistre un ralentissement significatif avec l'achèvement de ces grands projets et le ralentissement de la production de logements. Le chantier du Médipôle, commencé mi-2012 et achevé en 2016, a toutefois contribué à soutenir l'activité des entreprises du secteur. D'autres projets démarrent en 2016, tels que l'aménagement de la voie de circulation réservée à la future ligne de transport Néobus dans le Grand Nouméa.

La construction de logements privés est relancée à partir de 2014 par le dispositif calédonien de défiscalisation en faveur de l'investissement dans le logement intermédiaire, qui devrait courir jusqu'en 2018. Ainsi à partir de 2014, la progression du volume des encours de crédits à l'habitat et à la construction est soutenue, après un très net ralentissement en 2012-2013. Le nombre d'attestations de conformité électrique délivrées par le COTSUEL pour les habitations neuves augmente lui de 33 % entre 2014 et 2015.

En 2016, la Nouvelle-Calédonie s'est dotée d'un cadre réglementaire, le RCNC, qui devrait être mis en application en 2017 et offrira une dimension structurante au secteur de la construction.

- ▶ Secteurs d'activité. Voir 15.2.
- ▶ PIB. Voir 11.1.
- ▶ Emploi salarié. Voir 9.3.
- ▶ Parc de logements. Voir 6.1.
- ▶ Opérateurs sociaux. Voir 6.4.

▶ VKP. Correspond à la zone regroupant les communes de Voh, Koné et Pouembout en Province Nord, dont le développement s'est accéléré avec la construction de l'usine de Vavouto de KNS. La commune voisine de Poya est parfois incluse pour désigner cette zone (VKPP).

- ▶ Médipôle. Voir 5.5.
- ▶ Néobus. Voir 22.2.
- ▶ Défiscalisation. Voir 6.5.

▶ COTSUEL. Le Comité Territorial pour la Sécurité des Usagers de l'Électricité est l'unique organisme agréé pour délivrer le visa de l'attestation de conformité d'une installation électrique à la fin d'une construction. Tout distributeur d'électricité, avant de procéder à la mise sous tension d'une installation nouvelle ou rénovée, est tenu d'exiger une attestation de conformité de cette installation aux règles de sécurité en vigueur.

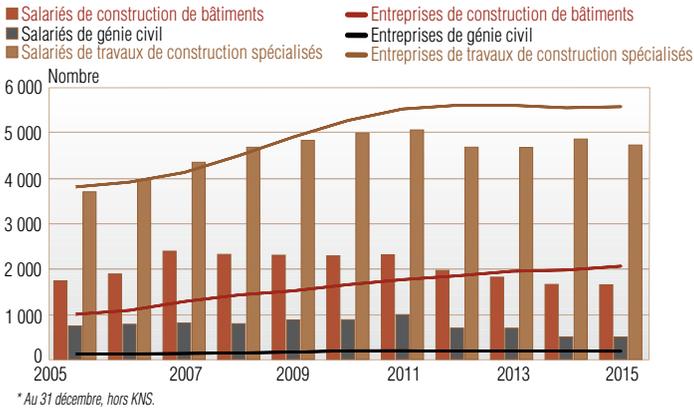
▶ Référentiel de la Construction en Nouvelle-Calédonie (RCNC). Adopté en 2015, le RCNC est constitué des normes de construction rendues applicables en Nouvelle-Calédonie, et des agréments de matériaux de construction et de produits naturels du territoire. Il devrait ainsi permettre de garantir la qualité de la conception et de la réalisation des ouvrages, mais aussi de protéger le consommateur.

SOURCES [1] CAFAT-ISEE. [2] IEOM. [3] TOKUYAMA Nouvelle-Calédonie. [4] DRDNC. [5] ISEE. [6] COTSUEL. [7] DSF, CAFAT/ISEE.

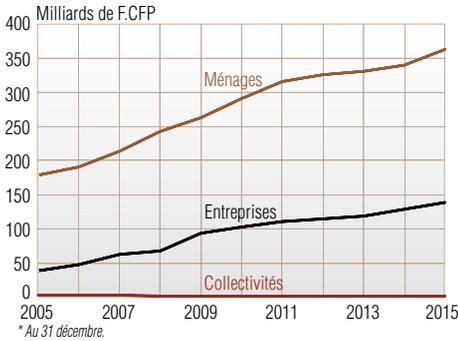
VOIR AUSSI

ISEE : www.isee.nc

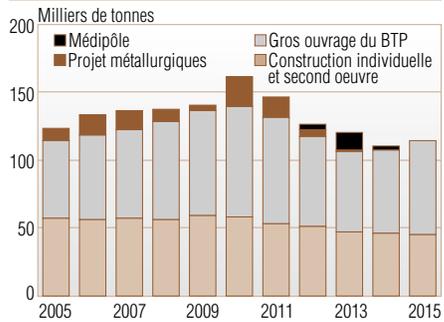
Évolution du nombre d'entreprises et de salariés dans la construction par activité* [1]



Évolution du montant de l'encours des crédits à l'habitat* [2]



Évolution de la consommation de ciment [3 et 4]



Production et valeur ajoutée dégagée par la branche construction [5]

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Production (P)	127 811	152 892	171 143	216 903	265 481	317 226	336 095
Consommation intermédiaire (CI)	79 032	90 755	105 343	137 560	188 652	232 605	236 366
Valeur ajoutée (VA= P-CI)	48 779	62 137	65 799	79 343	76 829	84 621	99 729
Part dans le PIB	8,2	9,4	8,6	10,8	10,3	10,0	11,2

Unités : million de F.CFP, %

Évolution du nombre de constructions ayant fait l'objet d'attestations de conformité du COTSUEL* [6]

	2014		2015		Variation 2015/2014	
	Neuf	Rénové	Neuf	Rénové	Neuf	Rénové
Habitation	1 622	355	2 161	328	33	-8
Province Nord	215	39	418	29	94	-26
Province Sud	1 406	316	1 743	299	24	-5
Autres		483		414		-14

* Il s'agit du nombre d'attestations de conformité électrique visées par le COTSUEL, hors zones non soumises à permis de construire (réserves foncières).

Unités : nombre, %

Résultats financiers des principales entreprises de la construction en 2012 [7]

Division	Nombre d'entreprises	Chiffre d'affaires global	Taux de valeur ajoutée	Part des frais de personnel dans la VACF*	Ratio de profitabilité financière
Construction de bâtiments	495	61 006	30	65	6
Génie civil	81	18 305	38	74	17
Travaux de construction spécialisés	930	84 592	37	79	3

* Valeur ajoutée au coût des facteurs (VACF).

Unités : nombre, million de F.CFP, %

6-LOGEMENT

D'après le dispositif de suivi statistique des **transactions immobilières** mis en œuvre depuis janvier 2014, 3 200 **biens immobiliers** ont été vendus en 2015, pour une valeur totale de 88,1 milliards de FCFP. Les transactions concernent principalement des appartements (45 % en volume) et des maisons ou villas (27 %). Elles sont majoritairement réalisées dans le Grand Nouméa : 47 % des biens sont vendus dans la capitale, 16 % à Païta, 14 % à Dumbéa et 8 % au Mont-Dore. En dehors de l'agglomération, les transactions sont principalement localisées à l'Ouest (VKPP) et au Sud-Ouest. Les particuliers sont les principaux acheteurs des appartements et maisons vendus (88%), et ils en sont également les vendeurs, lors de la moitié des transactions.

Près de la moitié des appartements achetés en 2015 sont **neufs**, cette proportion pouvant aller jusqu'à 80 % au Mont-Dore et 90 % à Dumbéa. Le **prix moyen** des transactions varie en fonction de la localisation et des caractéristiques du bien. Le **prix de vente** des appartements vendus en 2015 est de 27 millions de FCFP en moyenne pour 65 m², avec toutefois des disparités à l'échelle du territoire.

Les appartements sont principalement achetés à Nouméa. Il s'agit de studios ou de F2 pour la moitié des ventes et un appartement sur trois seulement est neuf dans la capitale. Dans les quartiers Sud de Nouméa, ils s'échangent en moyenne à 35 millions de FCFP pour une surface de 71 m², tandis que dans le nord de Nouméa, la dépense d'achat moyenne est de 23 millions de FCFP pour 62 m². A Nouméa, seuls 16 % des appartements sont achetés par des ménages **primo-accédants**. Les maisons ou villas achetées sur le territoire sont moins souvent neuves (11 % des achats de maisons). Toutefois près d'un tiers des maisons vendues à Dumbéa sont des constructions neuves, contre moins de 1 % à Nouméa. Le prix de vente moyen des maisons, qui sont en général composées d'au moins 4 pièces, peut varier de 23 millions de FCFP au Sud-Ouest à 47 millions de FCFP à Nouméa. Un tiers des achats concerne des foyers primo-accédants.

Les terrains à bâtir s'échangent en 2015 pour un prix moyen par transaction de 17 millions de FCFP et une superficie de 30 ares. Ils sont principalement achetés à Païta et Dumbéa, et il s'agit d'une première acquisition immobilière pour 36 % des acheteurs.

▶ **Transactions immobilières.** Dans cette rubrique, les transactions immobilières prises en compte concernent l'ensemble des ventes, hors donation et succession, enregistrées par l'un des offices notariaux suivants : SCP Bernigaud et Bergeot ; SCP Calvet-Lèques-Baudet-Desoutter ; SCP Lillaz, Burtet, Coste, Mougel ; Etude Rouvray.

▶ **Biens immobiliers.** Les transactions sont ventilées selon les natures de bien décrites suivantes :

- 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.

▶ **VKPP.** Voir 20.2.

▶ **Neuf.** Dans cette rubrique, un bien neuf correspond à un bien qui n'a encore jamais été habité, vendu en l'Etat futur d'achèvement (VEFA), ou terminé mais pas encore occupé.

▶ **Prix moyen.** Pour les calculs de prix moyen, les transactions aux valeurs extrêmes (inférieures à 100 000 FCFP ou supérieures à 500 millions de FCFP) sont exclues des traitements statistiques, de même que celles concernant des terrains à bâtir de très grandes superficies (supérieures à 10 ha).

▶ **Prix de vente.** Il s'agit ici du prix de vente du bien immobilier hors frais de notaire et autres droits ou taxes.

▶ **Primo-accédants.** Ce terme désigne les personnes ou ménages qui font l'acquisition d'un bien immobilier pour la première fois.

SOURCE [1] Notaires - ISEE.

VOIR AUSSI

Transactions immobilières : www.isee.nc

6.6 TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

Evolution du nombre et du montant des transactions selon la nature du bien [1]

	2014		2015	
	Nombre de transactions	Montant total	Nombre de transactions	Montant total
Appartement	1 132	29 184	1 443	38 847
Maison / Villa	906	27 646	860	28 083
Terrain à bâtir	630	9 473	552	10 065
Terrain autre	136	8 238	146	2 360
Autre nature de bien	191	7 078	200	8 733
Total	2 995	81 619	3 201	88 089

Unités : nombre, million de FCFP

Appartements et maisons vendus à un particulier en 2015 selon le profil du vendeur [1]

Particulier	Appartement	Maison/Villa
	Lotisseur	518
Société	545	58
Autre	169	174
Total	1 243	773

Unité : nombre

Transaction et prix de vente moyen selon la nature et la localisation* du bien en 2015** [1]

	Ensemble		dont Appartement			dont Maison/Villa		dont Terrain à bâtir		
	Nombre de transactions	Prix de vente moyen	Nombre de transactions	Prix de vente moyen	Surface moyenne en m ²	Nombre de transactions	Prix de vente moyen	Nombre de transactions	Prix de vente moyen	Superficie moyenne en are
Nouméa	1 477	32,0	1 102	28,4	65	232	47,4	23	40,6	11
Dumbéa	443	25,2	131	23,1	62	164	30,8	122	18,4	18
Mont-Dore	263	25,9	85	22,4	58	118	30,4	33	17,1	26
Païta	503	21,3	28	24,3	97	202	25,7	251	15,6	23
Sud-Ouest	206	17,4	3	ns	NS	68	22,9	52	12,5	85
Ouest	225	22,5	86	21,7	60	47	27,2	48	14,2	37
Grand Est	17	ns	1	ns	ns	6	ns	7	ns	ns
Nord	35	16,8	2	ns	ns	16	ns	9	ns	ns
Sud-Est	4	ns	-	-	-	3	ns	-	-	-
Îles Loyauté	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nouvelle-Calédonie	3 173	26,9	1 438	27,0	65	856	32,8	545	16,8	30

Unités : nombre, million de FCFP, m², are

* 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

** Calcul effectué après exclusion des valeurs extrêmes

ns : le nombre de transactions est insuffisant pour délivrer une information assez robuste.

Caractéristiques des appartements vendus en 2015 à Nouméa par zone* [1]

	Nombre de transactions	Prix de vente moyen	Surface moyenne en m ²	Prix moyen au m ²	Logements neufs	Primo-accédants
Sud	400	35	71	512	177	37
VdC-Magenta	285	26	65	422	97	61
Centre	231	24	57	432	32	35
Nord	172	23	62	405	58	37
Non renseigné	14	ns	ns	ns	2	2
Total	1102	28	65	454	366	172

* 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 - Centre Ville - Nouvelle

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

Unités : nombre, million de FCFP, m², millier de F.CFP

Part des biens vendus neufs selon la nature du logement en 2015 [1]

	Appartement	Maison/Villa
Nouméa	33,2	0,4
Dumbéa	90,1	28,7
Mont-Dore	80,0	6,8
Païta	75,0	10,4
Ouest	96,5	40,4
Nouvelle-Calédonie	45,7	11,2

Unité : %

Appartements vendus à Nouméa en 2015 selon le type et l'ancienneté du bien [1]

	Studio	F2	F3	F4	F5 ou +	Total
Logement ancien	109	240	228	128	31	736
Logement neuf	18	187	122	37	2	366
Total	127	427	350	165	33	1102

Unité : nombre