



Transactions immobilières 2016 - 2017

Moins de transactions en 2017, mais les prix constatés ne baissent pas Seules les ventes de villas progressent

A. Dokunengo, V. Ujicas, ISEE

En 2017, 2 710 transactions immobilières, tous types de biens confondus, ont été conclues auprès des quatre notaires participant à l'enquête. Les ventes annuelles de biens immobiliers reculent de 9 % cette année, après -7 % en 2016. Pour autant, le marché se maintient, puisque le prix médian constaté (voir encadré n°1) des transactions reste en hausse, y compris par principale nature de biens. Sur l'ensemble des biens, le montant cumulé des ventes conclues en 2017 s'élève à 79,2 milliards de F.CFP, en recul de 1,7 % par rapport à 2016.

En 2017, les ventes de villas progressent néanmoins de 6 % et retrouvent leur niveau de 2015. Pour tous les autres types de biens, le nombre de transactions est en repli : -29 % pour les terrains à bâtir ; -8 % sur un an pour les appartements, après une première baisse de -21 % en 2016. Les appartements restent toutefois le principal type de bien vendu.

Les ventes de biens neufs, appartements ou villas, stagnent entre 2016 et 2017, et représentent 425 transactions, niveau nettement inférieur à celui de 2015, à la livraison de plusieurs programmes de construction (750 biens vendus). En 2017, les ventes de terrains à bâtir sont à leur plus bas niveau depuis quatre ans. Ce creux fait suite à une forte augmentation de 27 % en 2016, qui se traduit en 2017 par une progression de 9 % des attestations de conformité électrique délivrées par le COTSUEL pour des habitations neuves.

Nouméa reste le principal théâtre des échanges de biens immobiliers devant Païta, Dumbéa et le Mont Dore. Les ventes dans le secteur de Voh - Koné - Pouembout - Poya (VKPP), plus dynamique que la commune du Mont Dore juste après le démarrage de l'usine du Nord, sont en perte de vitesse depuis 2015. La chute des cours mondiaux du nickel a fait planer un doute sur la montée en charge de la nouvelle zone d'urbanisation. En 2017, le ralentissement de -12 % sur un an est moins brutal qu'en 2016 (-41 %). Le nombre de transactions annuelles a été réduit de moitié en deux ans. (Voir annexes – détail par commune).

La livraison de neuf sur Dumbéa dynamise les ventes de villas en 2017

En 2017, les ventes de **villas** augmentent à nouveau de 6 % sur un an, après un recul annuel de l'ordre de -5 % en 2016 et 2015. Le marché du neuf est le principal impacté.

Seules les ventes de villas progressent en 2017

Nombre de transactions conclues selon la nature du bien

	2014	2015	2016	2017	Evolution 2016 - 2017
Appartement	1 132	1 443	1 135	1 041	-8,3
Maison / Villa	906	860	813	860	5,8
Terrain à bâtir	630	552	702	499	-28,9
Terrain autre	136	146	122	117	-4,1
Autre nature de bien	191	200	205	191	-6,8
Total	2 995	3 201	2 977	2 708	-9,0

Sources : Notaires - ISEE

Unités : nbre, %

A Dumbéa, les transactions font un bond en avant de 29 % en 2017. Les ventes de biens neufs en particulier y ont doublé sur un an, avec la mise sur le marché d'une quarantaine de villas nouvellement livrées, même si le marché de l'ancien reste prépondérant de façon générale.

À Nouméa en revanche, les ventes de villas restent à un niveau stable, et continuent de peser pour un quart dans le marché calédonien de la maison individuelle. À l'inverse, sur la commune de Païta, les ventes de maisons ont chuté après avoir atteint un niveau légèrement supérieur à celui de Nouméa en 2014. Elles se sont stabilisées en 2017 pour représenter 20 % des ventes de villas.

Au quatrième rang des ventes de maisons individuelles, la commune du Mont Dore, enregistre en 2017 une baisse de 12 % des ventes sur un an, après une embellie au cours des deux années précédentes.

Les ventes sont stables dans le nord de la province Sud. Sur le secteur VKPP, les ventes de villas sont à leur plus bas niveau, en retrait de 13 % par rapport à 2016.

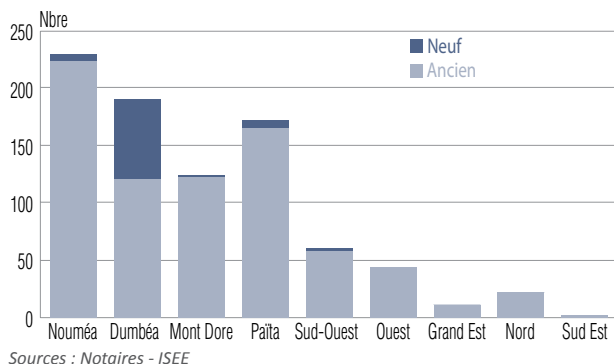
En 2017, la moitié des biens vendus sont de type F4. Un quart sont plus grands et comportent 5 pièces ou plus.

Pour neuf villas vendues sur dix, il s'agit d'un changement de propriétaires dans l'ancien. Parmi celles-ci, 20 % sont toutefois de construction récente (depuis 2011), et 40 % ont plus de quinze ans. Sans surprise, les biens les plus anciens (plus de 25 ans) sont localisés dans la commune de Nouméa, et ceux qui ont moins de dix ans, sont prioritairement situés sur les communes de Dumbéa et Païta. Ces ventes de biens récents correspondent pour une part importante à des sorties de programmes d'accession à la propriété, ou à la revente de logements ayant bénéficié de mesures de défiscalisation au moment de leur acquisition, à l'issue de la période de location obligatoire.

Une maison sur dix est vendue neuve, avant sa toute première occupation. Les biens neufs sont essentiellement concentrés sur la commune de Dumbéa qui totalise 80 % des ventes dans le neuf en 2017. Trois ans plus tôt, le secteur VKPP était encore en lice sur ce marché avec 30 % des ventes des villas neuves. En 2017, les seules ventes enregistrées dans cette zone concernent des biens construits avant 2010 pour les trois quarts ; une vente sur quatre concerne toutefois une maison récente puisque construite depuis 2011.

En 2017, les ventes de villas neuves se concentrent sur Dumbéa

Vente de villas en 2017



Les acquéreurs de maisons individuelles sont des particuliers pour neuf ventes sur dix. Les transactions se font de plus en plus souvent sans intermédiaire et 69 % des vendeurs sont des particuliers en 2017, contre 58 % en 2014. Ce transfert se fait au détriment des lotisseurs et marchands de biens dont la part est de 6 % en 2017 contre 13 % en 2014, ou des sociétés qui représentent 13 % des vendeurs en 2017 contre 21 % en 2014. Cette évolution traduit la revente de logements acquis par des particuliers en défiscalisation, après la période de location obligatoire.

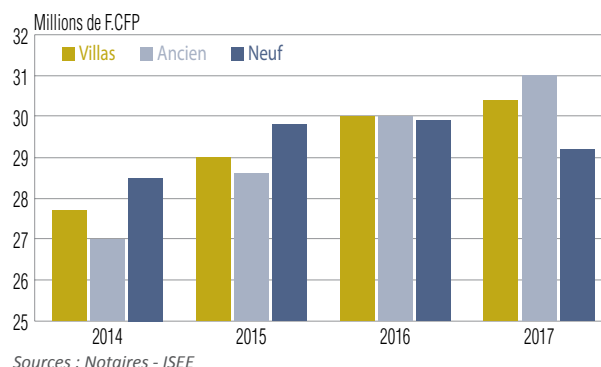
Les prix de vente des villas se maintiennent en 2017

En moyenne, l'évolution des **prix des villas** neuves est globalement contenue : le prix médian constaté recule de 2,4 % en 2017 après deux années de stabilité et les valeurs des biens vendus sont moins dispersées. Pour les biens plus anciens au contraire, les prix constatés en 2017 sont plus élevés de 3,2 % qu'en 2016, après +5,1 % en 2016 et +5,7 % en 2015. En 2017, le prix médian constaté des villas est plus élevé dans l'ancien

que dans le neuf. En effet, plusieurs ventes de maisons de plus grand standing se sont concrétisées, après un marché plutôt traditionnel en 2015 et 2016.

Les prix de vente des villas se maintiennent en 2017

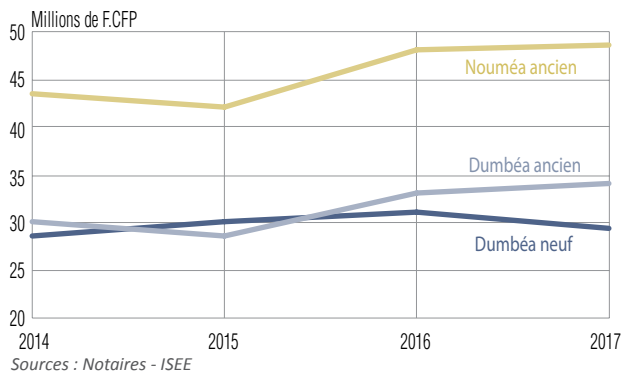
Prix de vente médian constaté des villas



A Nouméa, l'essentiel des ventes de villas, concerne des biens anciens, dont le prix médian progresse en 2017 de 1 % sur un an, après une progression de 14 % entre 2015 et 2016. A Dumbéa, deuxième principal marché des maisons individuelles en 2017, le prix médian des biens neufs baisse de 6 %, quand les biens anciens continuent de prendre de la valeur : +3 % sur un an en 2017. L'évolution de ces prix est le reflet de celle des types de biens, influençant le marché de Dumbéa vers des biens neufs plus accessibles et des maisons anciennes qui continuent à prendre de la valeur, alors que les villas nouméennes, essentiellement anciennes, semblent avoir atteint un plafond, dû à la fois au foncier et aux aménagements routiers ou fonctionnels. (Voir encadré n°1).

Les biens neufs sont plus accessibles

Prix médian constaté des villas à Nouméa et Dumbéa



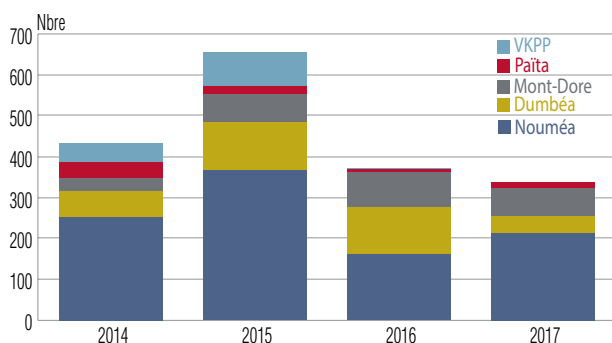
Les ventes d'appartements neufs reculent

En 2017, les ventes d'**appartements** représentent 38 % des transactions, comme en 2016. Après un pic en 2015, où elles représentaient 45 % des transactions immobilières, elles subissent une baisse de -8 % en 2017, après -21 % en 2016. Le dispositif de défiscalisation locale en faveur du logement intermédiaire neuf est restreint à partir de 2016 (voir encadré n°2). Un seul logement par an et par foyer fiscal peut désormais être éligible à la défiscalisation contre deux depuis 2014.

Le repli concerne donc sans surprise les ventes d'appartements neufs¹, qui avaient été boostées en 2015 sur les communes de Nouméa, Dumbéa, Mont-Dore et VKPP. Le recul a été très marqué dès l'année 2016 sur Nouméa et le secteur de VKPP avec des baisses respectives de -56 % et -98 % sur un an. En 2017, il s'étend aux communes de Dumbéa et Mont-Dore. Sur VKPP, les ventes de biens neufs se sont éteintes, alors qu'à Nouméa plusieurs programmes dans des quartiers différents déclenchent la vente de 50 logements. Toutes communes confondues, les ventes d'appartements neufs ont été réduites de moitié entre 2015 et 2017.

Moins de ventes d'appartements neufs

Ventes d'appartements neufs par commune

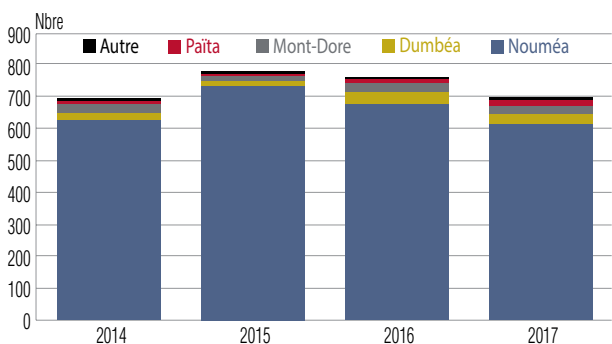


Sources : Notaires - ISEE

Le marché des appartements anciens est plus stable, mais subit toutefois, une baisse de 8 % en 2017, après une année 2016 déjà en repli de 2 %. Cette baisse affecte exclusivement Nouméa. En 2017, le nombre de transactions est semblable à ce qu'il était en 2014.

Les reventes d'appartements baissent dans Nouméa

Ventes d'appartements anciens par commune



Sources : Notaires - ISEE

Les prix des appartements neufs augmentent et les ventes se concentrent sur Nouméa

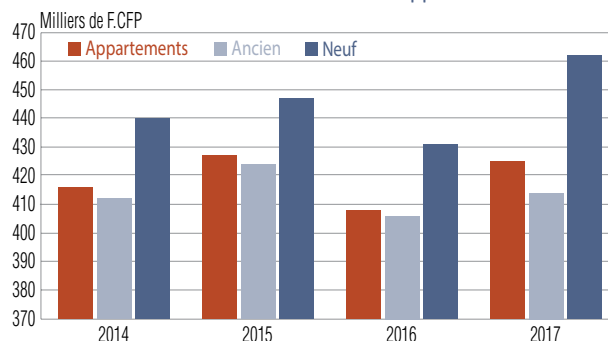
Le **prix** médian constaté sur l'ensemble des ventes d'**appartements**² neufs en 2017 s'établit à 462 000 F.CFP/m². Il est plus élevé de +7,2 % par rapport à 2016, où il s'était légèrement infléchi (-3,6 % sur un an). Les transactions les moins chères ont progressé plus fortement que celles des biens les plus onéreux, car le marché du neuf est plus concentré sur Nouméa

cette année. Ainsi, la dispersion des prix s'atténue légèrement en 2017.

Toutefois, les effets de grappes sont importants dans le marché du neuf et réduisent mécaniquement les écarts de prix (voir encadré n°1).

Les prix au m² des appartements sont plus élevés en 2017

Prix médian au m² constaté des appartements



Sources : Notaires - ISEE

L'essentiel des appartements anciens revendus sont situés dans Nouméa (voir annexe – détail par commune). En 2017, le prix médian au m² constaté sur cette commune s'établit à 414 000 F.CFP, légèrement supérieur de 2 % par rapport à 2016. Dans l'ancien, les prix sont moins contraints par des ventes d'appartements de même type à une même période. Cependant la taille du marché garantit la robustesse du prix estimé et la dispersion reste contenue.

Moins de terrains à bâtir

Entre 2014 et 2017, l'essentiel des ventes de **terrains à bâtir** s'est concentré sur les communes au nord de la capitale, poursuivant l'étalement urbain déjà marqué sur la période 2009 – 2014. La commune de Païta est en tête de cette urbanisation nouvelle avec plus de la moitié des ventes de terrains à bâtir en 2016, au plus fort des quatre années. En 2017 par contre, les ventes de terrains reculent de -43 % sur cette commune. À Dumbéa les transactions sont relativement stables sur quatre ans et la commune concentre plus d'un quart des terrains vendus en 2017. Dans les communes du Nord-Ouest de la province Sud³, troisième aire d'urbanisation en 2016, avec 9 % des cessions de terrains à bâtir, les ventes diminuent de moitié en 2017.

Le secteur de VKPP a connu une urbanisation importante en début de décennie et arrivait en troisième position en 2014 avec 14 % des cessions de terrains. Depuis, les ventes de terrains à bâtir se sont réduites de moitié et restent globalement stables entre 2015 et 2017.

De plus, les surfaces des terrains à bâtir se réduisent aussi. Entre 2015 et 2017, la superficie médiane des terrains vendus baisse de 28 % tous secteurs confondus. Le recul est le plus marqué sur les trois principales zones d'urbanisation rapide. Les diminutions de superficies médianes atteignent ainsi -39 % dans le nord de la province Sud, -28 % à Païta et -17 % à Dumbéa.

¹ 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.

² Il s'agit du prix de vente du bien immobilier, hors frais de notaires et autres droits ou taxes. Les indications de surface données s'entendent hors terrasse ou balcon. Les transactions aux prix extrêmes (< 100 000 F.CFP ou > 500 millions de F.CFP) sont exclues des traitements statistiques.

Moins de terrains à bâtir, des surfaces plus petites, et le **prix du foncier** se renchérit mécaniquement en 2017 avec une hausse de +17 % sur un an, après +3 % en 2016, et + 1% en 2015. Seul le secteur de VKKP échappe à cette tendance avec un prix moyen à l'are qui ne cesse de chuter depuis 2014. Désormais, le prix moyen de l'are à construire y est moins élevé que dans les communes du nord de la province Sud. La commune de Nouméa enregistre moins de ventes en 2017 que les années précédentes. Cependant la superficie médiane des quelques 23 terrains vendus en 2017 y augmente de 59 % et le prix moyen à l'are de 32 %, éloignant encore le coût du foncier dans la capitale de celui des autres communes.

Sans surprise, les terrains sont vendus par des lotisseurs - marchands de biens ou des sociétés dans près de six cas sur dix. Les acquéreurs sont des particuliers pour trois transactions sur quatre. Les primo-accédants sont presque moitié moins nombreux en 2017 qu'en 2016.

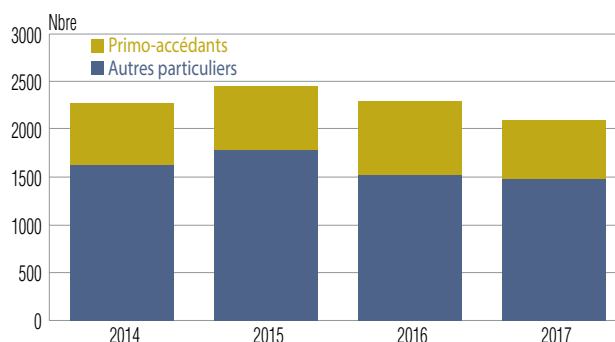
En 2017, le repli des achats de particuliers touche aussi les primo-accédants

Les achats de biens immobiliers par des **particuliers** ont culminé en 2015, pour se réduire depuis, de -8 % en 2017 après -6 % en 2016. Commencé en 2016 par de moins nombreux achats de particuliers déjà propriétaires, le repli en 2017 atteint désormais aussi les primo-accédants. La démarche d'accession pour tous à la propriété s'atténue cette année pour la première fois, après avoir été dynamisée en primo-accession par des mesures de soutien (dispositions fiscales pour les primo-accédants, prêts à taux zéro, aides provinciales), des taux de crédit à l'habitat favorables et des produits dont une grande partie des ménages a pu déjà bénéficier.

Près de la moitié des acquisitions des particuliers sont des appartements. Les achats de villas augmentent en 2017, quand ceux de terrains à bâtir se replient.

Les achats des particuliers reculent depuis 2016

Achats de biens immobiliers par type de particuliers



Sources : Notaires - ISEE

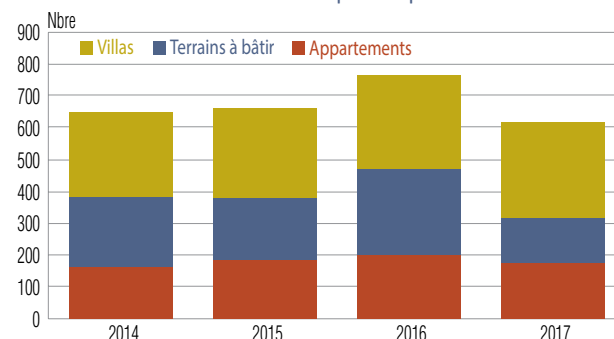
En 2017, les particuliers sont des **primo-accédants** pour trois transactions sur dix les concernant.

Les primo-accédants se positionnent volontiers sur des achats de terrains à bâtir où ils couvrent 41 % des achats de particuliers ; sur des acquisitions de maisons individuelles, qui sont pour 38 % des primo-accessions. En revanche, seulement 18 % des appartements vendus à des particuliers font l'objet d'une primo-accession.

En 2017, 620 ménages accèdent à la propriété pour la première fois. Ils sont moins nombreux qu'auparavant, après un boom en 2016 où ils étaient 765.

Moins de primo-accédants en 2017 : un sur deux acquiert une villa

Achats de biens immobiliers par des primo-accédants



Sources : Notaires - ISEE

Moins de terrains à bâtir et des surfaces plus petites, le prix du foncier se renchérit en 2017

Vente de terrains à bâtir

	Nombre de transactions				Superficie médiane				Prix moyen à l'are			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Nouméa	27	23	25	23	7	6	7	10	4 454	3 818	3 753	4 949
Dumbéa	137	122	132	126	10	8	8	7	1 499	1 624	1 832	1 954
Mont-Dore	35	33	45	28	10	12	12	11	785	845	866	900
Païta	263	251	354	203	14	15	10	11	875	931	967	980
Sud-Ouest	57	52	62	34	35	47	31	29	311	287	367	470
Ouest	89	48	44	48	16	16	20	12	702	613	541	458
Grand Est	3	7	6	6	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Nord	7	9	18	12	NS	NS	NS	13	NS	NS	NS	497
Sud-Est	1	0	1	0	NS	-	NS	-	NS	-	NS	-
Loyauté	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	619	545	687	480	14	14	10	10	1 079	1 092	1 119	1 312

Sources : Notaires - ISEE

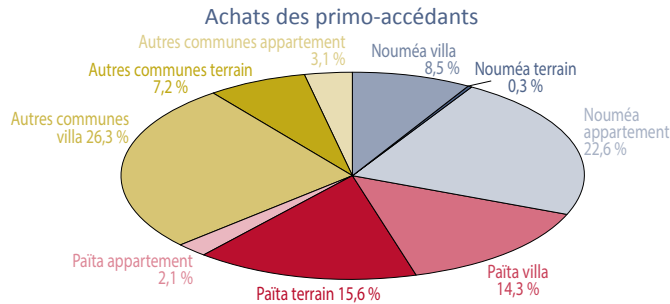
Unités : nombre, are, milliers de F.CFP

³ Boulouparis, La Foa, Farino, Sarraméa, Moindou, Bourail.

Ils acquièrent une villa dans un cas sur deux, et se tournent moins souvent que les années précédentes vers les terrains à bâtir, malgré une tendance à souhaiter construire plus marquée que pour les autres particuliers acquéreurs.

En 2017, un primo-accédant sur trois a choisi de s'installer sur la commune de Païta, en achetant un terrain à bâtir ou une villa qui avait déjà été habitée. Presqu'autant ont opté pour un bien situé dans Nouméa, appartement en priorité ou villa. Dans les autres communes, les primo-accédants acquièrent principalement des villas qui avaient déjà été habitées.

Les primo-accédants s'installent en priorité à Païta et Nouméa, en 2017



Sources : Notaires - ISEE

Encadré n°1

Variations des prix constatés et évolutions de prix du marché : prudence dans l'analyse

Le prix d'un bien dépend de nombreux facteurs, comme sa localisation, la surface, la superficie du terrain, les prestations, la qualité du bâti... Les statistiques établies annuellement portent sur les prix constatés pour les biens effectivement vendus au cours de l'année considérée. 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 pour ne pas entacher la qualité des résultats produits, ou pénaliser leur visibilité, avec des transactions réelles mais atypiques. En outre, 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. Ainsi, les données présentées sont les seules exploitables, mais de fait ne couvrent que les secteurs où se concentrent les transactions.

S'agissant d'appartements neufs, l'évolution des prix est très impactée par la taille des programmes de construction. En effet, 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 et évoluent dans le temps. Les écarts des prix des appartements neufs d'une année sur l'autre reflètent donc plutôt les différences de prestations des programmes immobiliers livrés aux cours des différentes années.

Encadré n°2

Réductions d'impôts en faveur de l'investissement dans le logement intermédiaire (RILI)

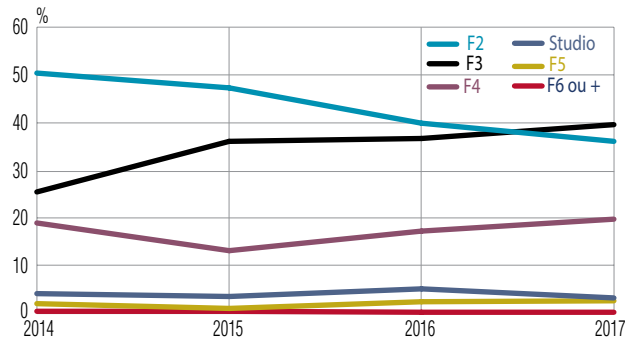
Le dispositif de défiscalisation locale en faveur du logement intermédiaire accorde des réductions d'impôts en contrepartie d'investissements réalisés pour la production de logements intermédiaires, à but locatif ou, pour les primo-accédants à la propriété, en vue d'y habiter à titre de résidence principale. Il a été mis en place fin 2013 pour soutenir le secteur de la construction et devait prendre fin en décembre 2015.

Il a été reconduit début 2016 jusqu'au 31 décembre 2018, tout en intégrant de profondes modifications : un double plafonnement (prix global + prix au mètre carré du bien) et une incitation à investir dans des logements de plus grande surface, via deux taux de réduction d'impôts distincts : 22 % uniquement pour les studios, F1 et F2 ; 30 % pour les F3 ou plus ; avec la condition supplémentaire que leur surface intérieure soit d'au moins 70m². Une baisse des niveaux de loyers autorisés est associée à ces dispositions.

La typologie des appartements neufs vendus a évolué en conséquence, avec une diminution sensible du poids relatifs des petits logements (studio et F2), au profit de logements plus grands : ainsi les typologies F3 à F5 représentent en 2017, 61 % des transactions, contre 46 % en 2014.

Plus d'appartements de 2 à 4 chambres dans le neuf

Poids relatif de chaque typologie d'appartements dans les ventes de neuf



Sources : Notaires - ISEE

Synthèse n° 39

Edition Janvier 2019

Directrice de la publication : V. Daudin

Conception graphique : M. Guiseppi