



Immobilier calédonien : ralentissement en 2023 et début 2024 en net repli

A. Bodin, Isee

En 2023, les transactions immobilières chutent de 17 %. En effet, après une année 2022 particulièrement dynamique, notamment grâce à la baisse des taux d'intérêt, le marché de l'immobilier s'est rapidement détérioré en 2023. L'année 2023 a même enregistré la plus forte contraction du marché en dix ans. Cette décélération est particulièrement marquée au quatrième trimestre. Dans le même temps, les prix ont résisté, en particulier pour les biens à usage d'habitation : une légère baisse de 0,1 % pour le prix moyen et de 1,6 % pour le prix médian. Le prix médian baisse surtout pour les maisons (- 2,8 %) et, dans une moindre mesure, pour les appartements (-0,8 %), tandis qu'il augmente pour les terrains à bâtir (+12,5 %). Le repli du marché immobilier à la fin de l'année 2023 s'inscrit dans un contexte peu favorable à l'investissement : aggravation des déficits publics, difficultés croissantes dans le secteur du nickel, et incertitudes institutionnelles. Ainsi, avant même les exactions de mai 2024, le marché de l'immobilier était déjà en difficulté.

Recul du nombre de transactions immobilières en 2023

En 2023, 2 390 transactions ont été enregistrées en Nouvelle-Calédonie. Le nombre de transactions immobilières a baissé de 17 % par rapport à l'année précédente, la plus forte contraction du marché en dix ans (*voir figure 1*). Le volume des transactions retrouve un niveau quasi-comparable à celui observé en 2019, juste avant la pandémie.

Le rebond post-Covid de l'immobilier calédonien n'aura donc été que de courte durée. En effet, en 2022, à la faveur de taux d'intérêt exceptionnellement bas, le volume des transactions a atteint des niveaux remarquables, et un montant total des transactions dépassant 90 milliards de F.CFP, un record en dix ans.

Cette période de forte activité prend fin en 2023, comme en témoigne la baisse de 19 % du montant total des transactions immobilières, qui atteint 74 milliards de F.CFP.

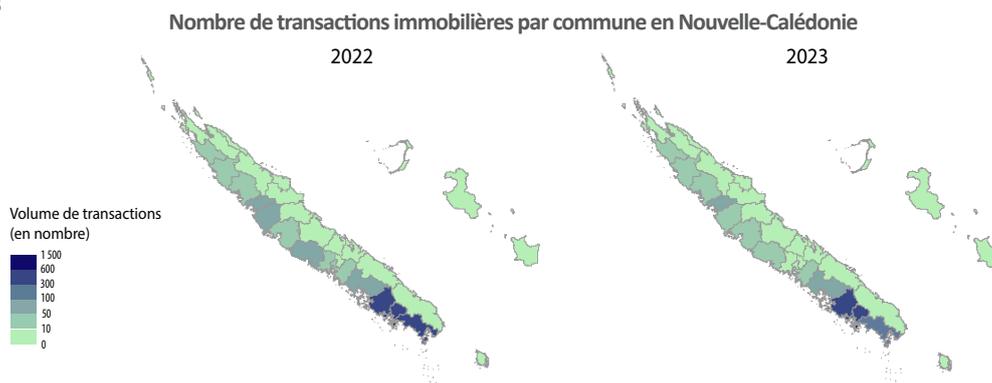
Figure 1. Cinq cents transactions en moins entre 2022 et 2023

Évolution du nombre et du montant total des transactions immobilières



Sources : Notaires - DSF - Isee

Carte 1. Un ralentissement du marché immobilier plus prononcé dans les zones rurales, tandis que le Grand Nouméa concentre 86 % des transactions



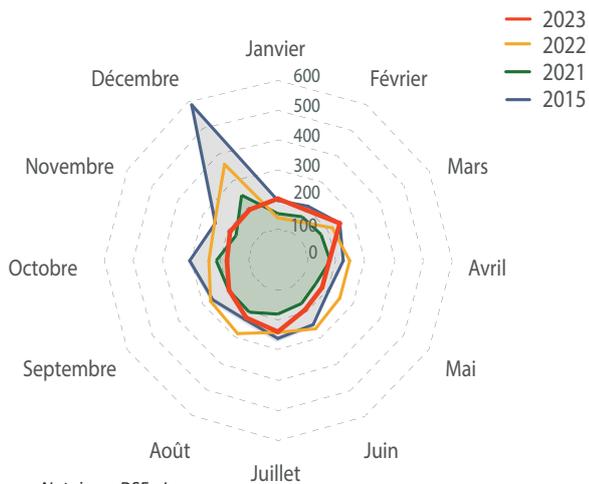
Un premier trimestre dynamique, mais une absence de pic d'activité en décembre

En 2023, après un premier trimestre quasi record et un deuxième trimestre en perte de vitesse, le marché a ensuite légèrement rebondi au troisième trimestre, mais cette amélioration n'a pas perduré. Au contraire, la situation s'est détériorée au quatrième trimestre.

En effet, l'année 2023 a débuté avec le record du plus gros volume de transactions de ces dix dernières années en janvier. Cependant, elle s'est conclue en décembre par un autre record, moins favorable cette fois-ci : le plus faible volume de transactions de la décennie (*voir figure 2*).

Figure 2. Absence de pic d'activité en décembre 2023

Évolution du nombre et du montant total des transactions immobilières



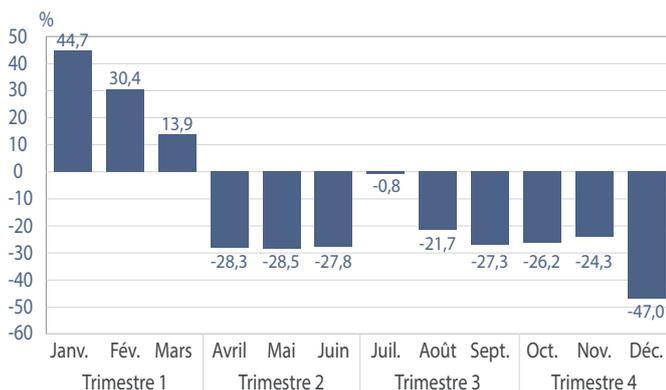
Sources : Notaires - DSF - Isee

Le graphique ci-contre superpose les résultats 2022 et 2023, avec ceux des deux années les plus extrêmes : 2015 affichant un volume de transactions record avec 3 200 ventes, et 2021 enregistrant le plus faible volume de transactions (2 180 transactions).

Ainsi, l'année 2023 marque une rupture avec le cycle traditionnel du marché immobilier. En décembre, traditionnellement un mois d'activité intense pour le marché de l'immobilier, le nombre de transactions a atteint son plus bas niveau avec 190 transactions ; soit une baisse de 47 % comparé à la même période en 2022 (*voir figure 3*). Le nombre de transactions est en effet tombé au niveau du creux de 2019.

Figure 3. Un premier trimestre dynamique dans la lignée de 2022, suivi d'un net ralentissement au second semestre

Évolution du nombre de transactions en 2023 par rapport aux mêmes mois de l'année 2022



Sources : Notaires - DSF - Isee

Des perspectives 2024 alarmantes

Les observations de fin 2023 ne laissent guère présager une reprise des transactions immobilières en 2024. En effet, dès le début de l'année, les taux d'intérêt poursuivent leur hausse, les incertitudes autour de la filière nickel s'aggravent, la crise des finances publiques et des régimes sociaux s'intensifie, et le projet de loi de réforme constitutionnelle fait l'objet d'une vive contestation au sein de la population. Ainsi, entre le quatrième trimestre 2023, déjà en repli, et le premier trimestre 2024, les ventes immobilières chutent de 33 %. Les exactions débutées en mai 2024 ont accéléré le déclin du marché de l'immobilier, qui s'en est trouvé momentanément paralysé. En conséquence, les ventes se sont effondrées de 53 % entre le premier et le deuxième trimestre 2024 (*il s'agit de données provisoires*).

Le prix médian constaté des biens à usage d'habitation recule moins rapidement : -12 % entre le quatrième trimestre 2023 et le premier trimestre 2024. Il reste relativement stable le trimestre suivant (-0,5%).

Les ventes de biens à usage d'habitation chutent de 20 % en 2023

Sur l'ensemble des transactions immobilières, les ventes de biens à usage d'habitation sont particulièrement impactées par cette baisse. Elles chutent de 20 % entre 2022 et 2023. Les ventes d'appartements ont diminué de près de 9 % en un an, celles des maisons d'environ 25 %, et les terrains à bâtir ont chuté de 36 % (*voir tableau 1*).

Tous les types d'appartements sont touchés, à l'exception des F3 dont le nombre de transactions a augmenté de 1,4 %. En revanche, le marché des F5 ou plus se contracte, représentant seulement 2 % du marché en 2023, contre 4 % l'année précédente. Le nombre de transactions diminue plus fortement pour ce type de logement (-44 %). Avec une diminution de 34 % des transactions, les petits appartements tels que les studios ou les F1 perdent également des parts de marché. De manière plus modérée, les marchés des F4 et F2 sont également en repli de respectivement 15 % et 6 %.

Pour ce qui est des maisons, les demeures spacieuses, notamment celles de 6 pièces et plus (-32 %), et celles de 5 pièces (-25 %), enregistrent les plus fortes baisses de transactions. En revanche, les maisons de moins de 5 pièces présentent une diminution plus modérée, variant entre -19 % et -24 %.

Dans un contexte de hausse des taux d'intérêt et de conditions de crédit plus restrictives, les primo-accédants sont particulièrement touchés. En conséquence, leur présence sur le marché de l'accession recule. En 2023, ils représentent 21 % des acquéreurs de biens à usage d'habitation, contre 26 % en 2021 et 29 % en 2016. En 2023, 4 % des primo-accédants investissent dans du neuf, et 60 % choisissent de s'installer à Nouméa ou à Païta.

Tableau 1. Répartition géographique des biens à usage d'habitation vendus en 2023 selon leur type

	APPARTEMENT				MAISON/VILLA				TERRAIN À BATIR			
	Transactions		Variation 2022/2023		Transactions		Variation 2022/2023		Transactions		Variation 2022/2023	
	Nb	Poids (%)	%	Tendance	Nb	Poids (%)	%	Tendance	Nb	Poids (%)	%	Tendance
Grand Nouméa	957	97%	-10,6	↘	619	84%	-22,5	↘	163	66%	-34,8	↘
Nouméa	852	86%	-10,5	↘	219	30%	-26,3	↘	31	13%	63,2	↗
Secteur Sud	387	39%	0,3	↗	43	6%	-33,8	↘	7	3%	ns	ns
Secteur Centre-Ouest	147	15%	-4,5	↘	20	3%	25,0	↗	1	0%	ns	ns
Secteur Est	243	25%	-21,6	↘	86	12%	-19,6	↘	17	7%	ns	ns
Secteur Nord	75	8%	-26,5	↘	70	10%	-35,8	↘	6	2%	ns	ns
Dumbéa	50	5%	-13,8	↘	143	19%	-21,4	↘	42	17%	-36,4	↘
Mont-Dore	37	4%	-9,8	↘	108	15%	-27,0	↘	29	12%	20,8	↗
Païta	18	2%	ns	ns	149	20%	-13,4	↘	61	25%	-56,7	↘
Reste du Territoire	30	3%	76,5	↗	117	16%	-33,5	↘	83	34%	-38,5	↘
Sud-Ouest	-	-	-	-	51	7%	-34,6	↘	35	14%	-45,3	↘
Ouest	27	3%	80,0	↗	46	6%	-17,9	↘	22	9%	-42,1	↘
Nord	3	0%	ns	ns	16	2%	ns	ns	21	9%	-27,6	↘
Est + Îles Loyauté	-	-	-	-	4	1%	ns	ns	5	2%	ns	ns
Nouvelle-Calédonie	987	100%	-9,2	↘	736	100%	-24,5	↘	246	100%	-36,1	↘

Sources : Notaires - DSF - Isee

Unités : nombre ; %
ns : non significatif

Le neuf en légère hausse, tandis que l'ancien revient à la normale

En 2023, la mise sur le marché de divers projets résidentiels en cours permet au secteur du neuf de reprendre timidement en Nouvelle-Calédonie. En effet, avec 200 transactions en 2023 (dont 88 % sont des appartements), le marché du neuf retrouve une légère dynamique tout en restant à un niveau particulièrement bas (*voir tableau 2*).

En revanche, les ventes dans l'immobilier ancien chutent brutalement en 2023 après une année 2022 exceptionnelle stimulée par la baisse des taux d'intérêt. En 2023, les ventes sont revenues à des niveaux comparables à ceux des années précédentes (*voir figure 4*). Par ailleurs, avec une croissance de 24 %, l'Ouest du territoire est la seule zone où le marché de l'ancien reste dynamique.

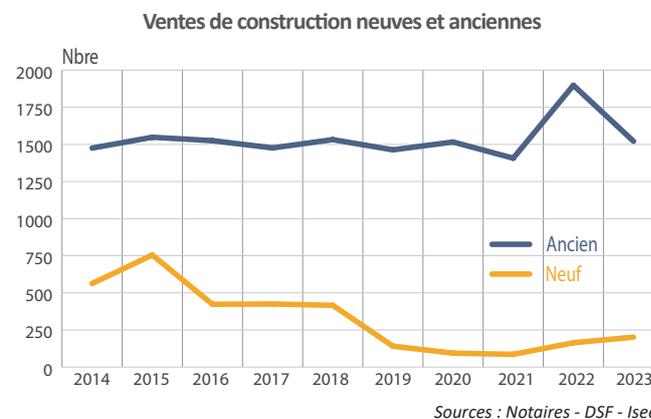
Tableau 2. Localisation des biens vendus en 2023 selon leur ancienneté

	Ancien			Neuf		
	Nombre	Evolution	Tendance	Nombre	Evolution	Tendance
Grand Nouméa	1376	-19,9	↘	200	32,5	↗
Nouméa	890	-21,4	↘	181	56,0	↗
Secteur Sud	291	-22,0	↘	139	78,2	↗
Secteur Centre-Ouest	142	-9,0	↘	25	78,6	↗
Secteur Est	313	-22,5	↘	16	ns	ns
Secteur Nord	144	-28,0	↘	1	ns	ns
Dumbéa	179	-16,0	↘	14	ns	ns
Mont-Dore	142	-22,4	↘	3	ns	ns
Païta	165	-12,7	↘	2	ns	ns
Reste du Territoire	145	-19,4	↘	2	ns	ns
Sud-Ouest	49	-36,4	↘	2	ns	ns
Ouest	73	23,7	↗	0	ns	ns
Nord	19	ns	ns	-	-	-
Est + Îles Loyauté	4	ns	ns	-	-	-
Nouvelle-Calédonie	1 521	-19,9	↘	202	23,2	↗

Sources : Notaires - DSF - Isee

Unités : nombre ; %
ns : non significatif

Figure 4. Le marché du neuf reste faible mais résiste, tandis que les ventes diminuent dans l'immobilier ancien



La chute des transactions immobilières touche l'ensemble du territoire

En 2023, la baisse des transactions immobilières, tous types de biens confondus, touche l'ensemble du territoire. Toutefois, la diminution des transactions immobilières est plus marquée dans les zones rurales (-20 %) que dans le Grand Nouméa (-17 %). Les grandes villes du Nord et du Sud-ouest de la Nouvelle-Calédonie, telles que Koumac et Bourail, enregistrent respectivement des baisses significatives de 41 % et 38 %.

De toutes les communes du territoire, seule Koné se distingue avec une augmentation de 31 % des transactions. A l'inverse, les ventes chutent de 42 % dans l'ensemble des autres communes de la zone Ouest (Voh, Pouembout et Poya).

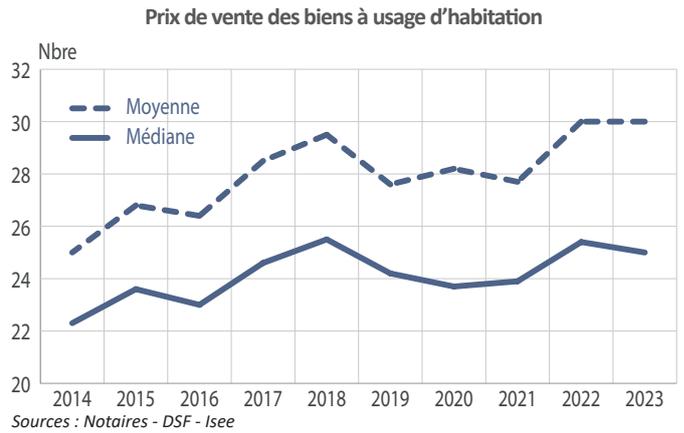
Dans le Grand Nouméa, les communes de Païta (-30 %) et du Mont-Dore (-19 %) sont les plus touchées par cette situation. À Nouméa, la diminution des transactions immobilières se fait particulièrement sentir dans les secteurs Nord (-33 %) et Est (-15 %). En revanche, les quartiers Sud et Centre-Ouest restent relativement épargnés, avec une baisse des transactions de moins de 5 %.

Une faible baisse des prix en 2023

En 2023, la diminution du volume des transactions ne se traduit pas par une baisse des prix. Les prix des biens à usage d'habitation sont restés stables. En effet, le prix moyen n'est en repli que de 0,1 %, le prix médian 1,6 % (voir figure 5). Dans la suite du commentaire, l'analyse se base sur les prix médians, dont la mesure n'est pas influencée par les valeurs extrêmes. De plus, l'analyse des prix de l'immobilier est complexe en raison de l'hétérogénéité des biens. L'interprétation des évolutions doit donc être faite avec prudence, faute d'avoir davantage de précision sur les caractéristiques des biens qui varient d'une année sur l'autre et influencent directement les prix.

Ainsi, le prix de vente médian des biens à usage d'habitation diminue en 2023, en particulier sur le segment des maisons. Dumbéa est la commune la plus touchée par la baisse des prix, tant pour les appartements que pour les maisons. De son côté, la ville de Nouméa, et en particulier ses quartiers Sud et Est, qui avaient connu d'importantes hausses de prix, est maintenant parmi les premières à subir des ajustements.

Figure 5. Les prix diminuent légèrement, tout en se maintenant à un niveau relativement élevé en 2023



Cependant, à la suite de la crise institutionnelle de mai 2024, le marché immobilier devrait être fortement déséquilibré, marqué par une baisse significative de la demande et des prix.

Carte 2. En 2023, le prix de vente médian s'élève à 25 millions de F.CFP, tous types de biens à usage d'habitation confondus

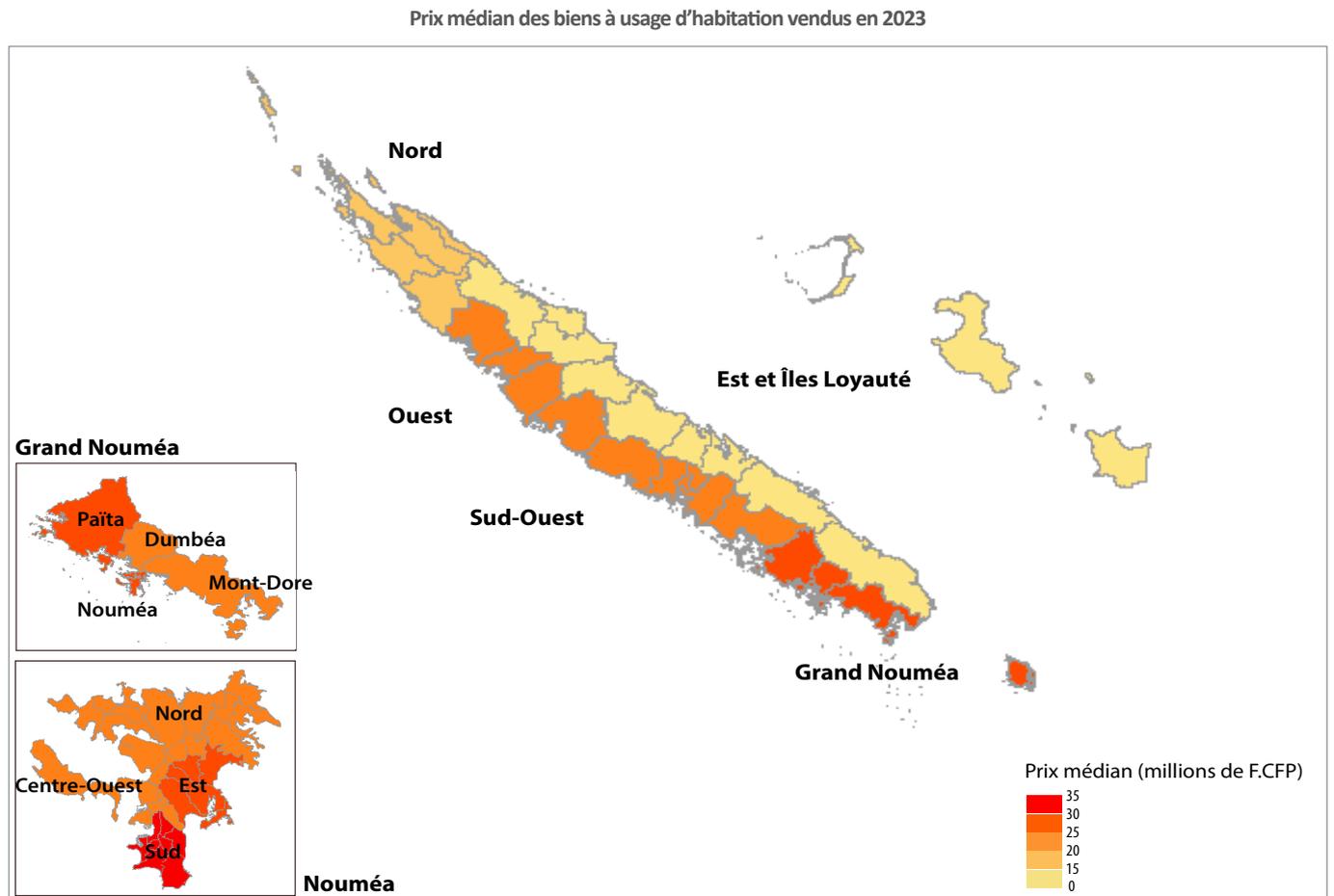
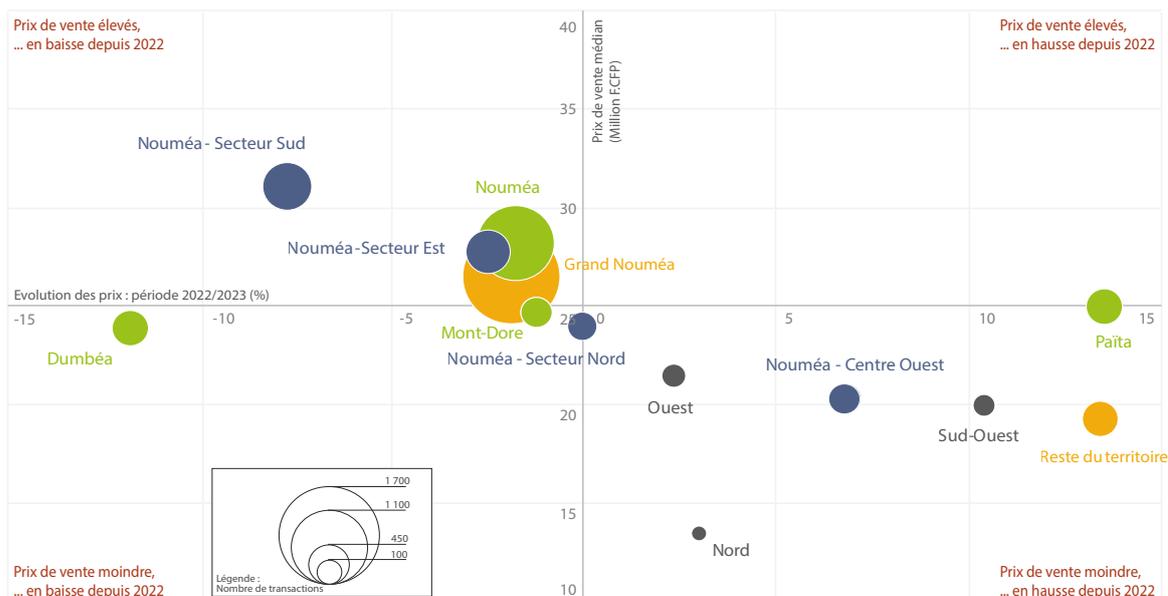


Figure 6. Dumbéa, commune la plus touchée par la baisse des prix entre 2022 et 2023, tous biens à usage d'habitation confondus, tout comme les quartiers Sud et Est de Nouméa, où les prix sont traditionnellement élevés

Niveau et évolution des prix de vente médian des biens à usage d'habitation vendus en 2023



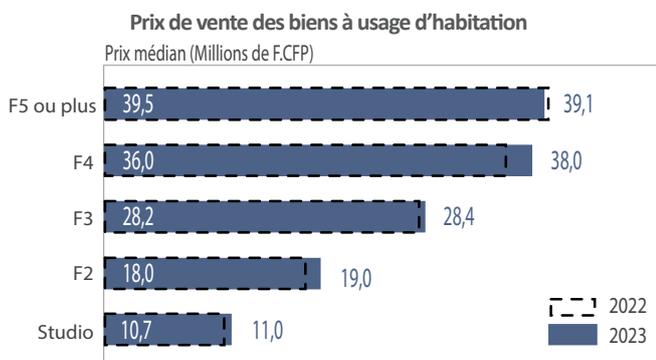
Sources : Notaires - DSF - Isee

Unités : Millions de F.CFP ; %

Le prix des appartements reste stable

En 2023, le prix de vente médian d'un appartement en Nouvelle-Calédonie s'élève à 23,8 millions de F.CFP. Le prix des appartements est resté relativement stable, n'enregistrant qu'une légère diminution de 0,8 % sur un an, principalement en raison de la baisse des prix des appartements de type F5 ou plus (voir figure 6).

Figure 6. Les prix médians des appartements de type F5 ou plus sont légèrement inférieurs à ceux de 2022



Sources : Notaires - DSF - Isee

La baisse est plus prononcée dans l'ancien (-4,8 % en un an), contrairement au neuf qui affiche une augmentation de 5,3 %.

En 2023, 97 % des appartements vendus sont situés dans le Grand Nouméa. Les prix constatés y restent stables, atteignant 24 millions de F.CFP, contre 17,6 millions de F.CFP dans le reste du territoire, principalement dans l'Ouest.

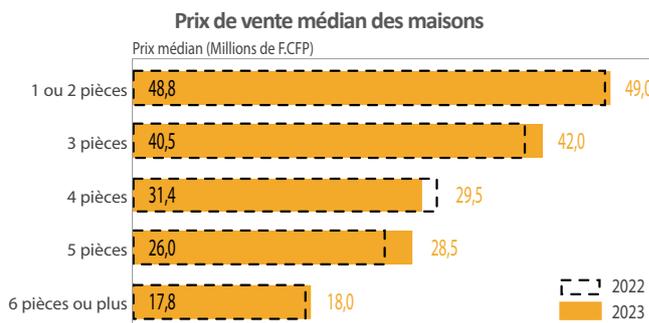
À l'exception de la commune du Mont-Dore, où les prix des appartements augmentent de manière significative (+16,1 %), les prix sont en baisse à Païta (-5,3 %) et surtout à Dumbéa (-16,1 %).

Les prix restent stables à Nouméa, où se concentrent 86 % des appartements. Dans les quartiers Sud (-5,1 %) et Est (-6,1 %), traditionnellement les plus chers, les prix ont diminué. En revanche, ils ont augmenté d'environ 2,8 % dans les autres quartiers.

Le prix des maisons baisse de 2,8 %

En Nouvelle-Calédonie, le prix médian d'une maison atteint 31,1 millions de F.CFP en 2023, soit une baisse de 2,8 % sur un an. Le prix des maisons reste stable, voire augmente légèrement pour la plupart des typologies de logements, à l'exception des demeures de quatre pièces, dont les prix diminuent de 6,1 % (voir figure 7).

Figure 7. Baisse des prix pour les maisons de quatre pièces



Sources : Notaires - DSF - Isee

Comme pour les appartements, le prix des maisons anciennes est en baisse de 3,1 % en 2023. En raison de son caractère marginal, le marché des maisons neuves ne sera pas abordé.

Le prix des maisons reste stable dans les zones rurales, mais diminue sur le Grand Nouméa, qui concentre 84 % du marché (-5,4 %).

Parmi les communes du Grand Nouméa, seule Dumbéa enregistre une chute significative des prix (-20,6 %).

A Nouméa, les prix sont en baisse dans les quartiers Est et Sud, traditionnellement les plus élevés, avec des diminutions respectives de 2,8 % et 7,1 %.

Les terrains à bâtir : seul bien immobilier dont les prix augmentent

En 2023, un acquéreur doit dépenser environ 13,5 millions de F.CFP, prix médian, pour acheter un terrain en Nouvelle-Calédonie. Devenus plus rares, les terrains à bâtir sont les seuls biens à usage d'habitation dont le prix augmente (+12,5 %).

Cependant, Nouméa se distingue du reste du territoire par des prix de terrains particulièrement élevés, atteignant 25 millions de F.CFP en 2023, soit le double de ceux observés en brousse.

En 2023, 66 % des terrains vendus sont situés sur le Grand Nouméa. Le prix des terrains augmente sur le Grand Nouméa (+9,4 %) ainsi que sur le reste du territoire (+29,0 %). La raréfaction des terrains à Nouméa maintient les prix à un niveau élevé, bien qu'ils aient tout de même diminué dans cette commune (-10,7 %). Le Mont-Dore, lui, affiche les prix les plus bas, et continue de voir ses terrains perdre de la valeur (-12,8 %).

Définitions

Bien neuf / Bien ancien : le neuf est distingué 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. Par opposition, tous les autres biens sont considérés comme anciens, quelle que soit leur date de construction.

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 ou de parts dans une société qui détient des biens immobiliers. Les personnes accédant pour la première fois à la propriété sont, en réalité, plus nombreuses que les seuls bénéficiaires des mesures fiscales. Malheureusement, les données disponibles ne permettent pas d'identifier les particuliers qui n'entrent pas dans les critères d'éligibilité aux dispositions fiscales.

Prix de vente médian : la valeur dite « médiane » segmente la population en deux groupes : la moitié des transactions a un prix supérieur et l'autre moitié un prix inférieur. Moins sensible aux valeurs extrêmes que la moyenne, la médiane offre un autre aperçu de la répartition des prix de l'immobilier en Nouvelle-Calédonie.

Bibliographie

A.Bodin, « Dos au mur, l'immobilier retrouve des couleurs en 2022 », Synthèse, n°71, Isee, nov. 2023

Rapport, « L'économie de la Nouvelle-Calédonie en 2023 – Un net essoufflement et des perspectives très incertaines », Synthèse annuelle, n°407, Ieom, 2024

Notaire de France, « Notes de conjoncture immobilière », n°63, mai 2024

Annexe 1 - Volume et prix des transactions selon le type de logement et la localisation géographique des biens en 2023

	Transactions			Prix de vente moyen			Prix de vente médian			Prix moyen par unité de surface*			Prix médian par unité de surface*			Surface médiane*
	Nb	Évolution		Prix moyen	Évolution		Prix médian	Évolution		Prix moyen	Évolution		Prix médian	Évolution		
Biens à usage d'habitation	1 969	-19,5	↘	30,0	-0,1	↘	25,0	-1,6	↘							
Grand Nouméa	1 739	-17,9	↘	31,2	-1,1	↘	26,5	-1,9	↘							
Nouméa	1 102	-13,1	↘	33,0	-3,4	↘	28,2	-1,7	↘							
Secteur Sud	437	-4,2	↘	38,2	-6,7	↘	31,1	-7,7	↘							
Secteur Centre-Ouest	168	-1,8	↘	25,3	1,4	↗	20,3	6,8	↘							
Secteur Est	346	-18,2	↘	32,1	-1,6	↘	27,8	-2,5	↘							
Secteur Nord	151	-30,7	↘	28,7	-5,5	↘	24,0	0,0	→							
Dumbéa	235	-23,2	↘	27,9	-7,6	↘	23,9	-11,8	↘							
Mont-Dore	174	-18,3	↘	25,7	0,8	↗	24,7	-1,2	↘							
Païta	228	-31,3	↘	29,9	13,7	↗	25,0	13,6	↗							
Reste du territoire	230	-29,9	↘	20,2	1,2	↗	19,3	13,5	↗							
Sud-Ouest	86	-39,4	↘	23,8	8,7	↗	20,0	10,5	↗							
Ouest	95	-12,8	↘	21,2	4,2	↗	21,5	2,4	↗							
Nord	40	-33,3	↘	12,4	-23,5	↘	13,5	3,1	↗							
Est + Iles Loyauté	9	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns							
Appartement	987	-9,2	↘	27,1	2,6	↗	23,8	-0,8	↘	408	2,7	↗	397	3,1	↗	63,0
Grand Nouméa	957	-10,6	↘	27,4	2,8	↗	24,0	0,0	→	410	3,4	↗	403	5,0	↗	63,2
Nouméa	852	-10,5	↘	28,5	3,6	↗	25,1	0,4	↗	428	3,8	↗	418	4,7	↗	62,8
Secteur Sud	387	0,3	↗	35,0	4,9	↗	30,0	-5,1	↘	508	5,2	↗	523	9,7	↗	63,0
Secteur Centre-Ouest	147	-4,5	↘	21,5	-5,2	↘	18,5	2,8	↗	369	-3,0	↘	354	-2,4	↘	49,1
Secteur Est	243	-21,6	↘	25,1	-0,8	↘	23,0	-6,1	↘	372	-0,4	↘	368	2,0	↘	65,6
Secteur Nord	75	-26,5	↘	20,1	2,8	↗	18,0	2,9	↗	311	-0,1	↘	309	-0,5	↘	67,0
Dumbéa	50	-13,8	↘	18,2	-12,3	↘	16,1	-16,1	↘	284	-5,4	↘	267	-10,8	↘	67,0
Mont-Dore	37	-9,8	↘	19,5	9,6	↗	18,0	16,1	↗	285	9,6	↗	271	11,4	↗	63,2
Païta	18	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	
Reste du territoire	30	ns	ns	17,9	ns	ns	17,6	ns	ns	318	ns	ns	346	ns	ns	61,3
Sud-Ouest	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ouest	27	ns	ns	18,5	ns	ns	21,4	ns	ns	332	ns	ns	350	ns	ns	61,3
Nord	3	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	
Est + Iles Loyauté	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Maison/Villa	736	-24,5	↘	37,1	-1,1	↘	31,1	-2,8	↘	4	0,5	↗	3,0	3,4	↗	10,1
Grand Nouméa	619	-22,5	↘	39,2	-2,5	↘	33,0	-5,4	↘	4,6	-1,8	↘	3,5	0,0	→	10,0
Nouméa	219	-26,3	↘	51,1	-4,0	↘	50,2	1,4	↗	7,5	-1,0	↘	7,1	1,4	↗	6,2
Secteur Sud	43	-33,8	↘	67,8	-13,4	↘	65,0	-7,1	↘	9,9	-6,1	↘	10,6	1,9	↗	6,0
Secteur Centre-Ouest	20	ns	ns	49,4	ns	ns	52,2	ns	ns	9,3	ns	ns	8,1	ns	ns	5,3
Secteur Est	86	-19,6	↘	53,5	-1,3	↘	52,0	-2,8	↘	7,9	-3,8	↘	8,4	5,0	↗	6,0
Secteur Nord	70	-35,8	↘	38,3	0,6	↗	33,5	3,1	↗	5,1	-0,2	↘	4,8	6,7	↗	7,0
Dumbéa	143	-21,4	↘	33,1	-8,7	↘	27,0	-20,6	↘	4,1	-0,7	↘	3,7	-5,1	↘	8,0
Mont-Dore	108	-27,0	↘	31,9	11,6	↗	30,2	7,9	↗	2,6	10,3	↗	2,5	19,0	↗	11,9
Païta	149	-13,4	↘	32,7	3,2	↗	30,0	3,8	↗	2,0	-2,9	↘	1,8	-5,3	↘	15,5
Reste du territoire	117	-33,5	↘	26,4	3,2	↗	24,0	0,0	→	1,7	5,5	↗	1,4	-12,5	↘	14,3
Sud-Ouest	51	-34,6	↘	28,6	3,5	↗	26,0	4,0	↗	1,2	-1,4	↘	0,9	-10,0	↘	30,9
Ouest	46	-17,9	↘	26,8	1,8	↗	24,8	-0,8	↘	2,3	7,1	↗	2,3	15,0	↗	10,9
Nord	16	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	
Est + Iles Loyauté	4	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	
Terrain à bâtir	246	-36,1	↘	19,3	-6,5	↘	13,5	12,5	↗	1,3	34,4	↗	0,8	14,3	↗	15,0
Grand Nouméa	163	-34,8	↘	23,0	-6,0	↘	14,0	9,4	↗	1,8	34,8	↗	1,1	0,0	→	11,1
Nouméa	31	ns	ns	29,0	ns	ns	25,0	ns	ns	4,3	ns	ns	4,1	ns	ns	6,6
Secteur Sud	7	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Secteur Centre-Ouest	1	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Secteur Est	17	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Secteur Nord	6	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Dumbéa	42	-36,4	↘	21,9	-0,6	↘	14,3	10,9	↗	1,5	11,2	↗	1,4	-6,7	↘	10,3
Mont-Dore	29	20,8	↗	10,1	-49,1	↘	9,5	-12,8	↘	0,9	20,7	↗	0,8	33,3	↗	10,2
Païta	61	-56,7	↘	26,7	33,1	↗	13,9	11,2	↗	1,0	1,6	↗	1,0	0,0	→	15,7
Reste du territoire	83	-38,5	↘	10,8	-19,0	↘	12,0	29,0	↗	0,3	-15,7	↘	0,2	-33,3	↘	35,8
Sud-Ouest	35	-45,3	↘	15,4	8,3	↗	15,0	42,9	↗	0,2	-32,2	↘	0,2	0,0	→	75,0
Ouest	22	-42,1	↘	11,4	-23,4	↘	12,0	33,3	↗	0,4	-3,4	↘	0,4	0,0	→	25,0
Nord	21	-27,6	↘	3,9	-60,8	↘	0,6	-85,7	↘	0,2	0,8	↗	0,0	-100,0	↘	14,6
Est + Iles Loyauté	5	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	

Annexe 1 - Volume et prix des transactions selon le type de logement et la localisation géographique des biens en 2023 (suite)

	Transactions		Prix de vente moyen		Prix de vente médian		Prix moyen par unité de surface*		Prix médian par unité de surface*		Surface médiane*
	Nb	Évolution	Prix moyen	Évolution	Prix médian	Évolution	Prix moyen	Évolution	Prix médian	Évolution	
Autres transactions	418	-5,9 ↘	34,0	-5,7 ↘	22,0	7,3 ↗					
Grand Nouméa	302	-10,4 ↘	36,0	-10,1 ↘	23,0	9,5 ↗					
Nouméa	188	-15,3	34,5	-12,0	23,8	4,8					
Secteur Sud	41	-2,4	35,7	12,0	23,8	29,3					
Secteur Centre-Ouest	36	-16,3	22,5	-25,5	17,0	-16,7					
Secteur Est	57	16,3	38,4	2,0	28,5	23,9					
Secteur Nord	54	-38,6	37,7	-21,4	25,0	-5,7					
Dumbéa	53	43,2	43,0	14,9	20,9	2,0					
Mont-Dore	20	-23,1	21,4	53,1	21,7	73,6					
Païta	41	-21,2	41,1	-29,9	23,4	1,7					
Reste du territoire	116	8,4 ↗	28,4	19,9 ↗	20,0	0,0 →					
Sud-Ouest	61	19,6	25,9	5,3	20,0	0,0					
Ouest	33	-23,3	28,9	19,7	24,0	14,3					
Nord	11	ns	ns	ns	ns	ns					
Est + Iles Loyauté	11	ns	ns	ns	ns	ns					
Nouvelle-Calédonie	2 387	-17,4 ↘	30,7	-0,9 ↘	25,0	0,0 →					

* calculé après exclusion des valeurs extrêmes

ns : non significatif

Unités de prix : - Pour les appartements, en million de F.CFP pour le prix de vente (moyen ou médian) et en millier de F.CFP pour le prix au m² (moyen ou médian)
- Pour les maisons/villas et les terrains à bâtir, en million de F.CFP pour le prix de vente et le prix à l'are

Unités de surfaces : - en m² pour les appartements
- en are pour les maisons/villas et terrains à bâtir

Sources : Notaires, DSF, Isee

Annexe 2 - Nombre et montant total des transactions immobilières en 2023

	Transactions 2023		Variation 2022/2023			Montant des transactions		Variation 2022/2023	
	Nombre	Poids (%)	Nombre	Évolution (%)	Tendance	Valeur (Million de F.CFP)	Poids (%)	Évolution (%)	Tendance
Grand Nouméa	2 041	86%	-415	-16,9	↘	65,3	88%	-20,8	↘
Nouméa	1 290	54%	-200	-13,4	↘	43,3	59%	-20,1	↘
Secteur Sud	478	20%	-20	-4,0	↘	18,1	25%	-9,4	↘
Secteur Centre-Ouest	204	9%	-10	-4,7	↘	5,1	7%	-27,1	↘
Secteur Est	403	17%	-69	-14,6	↘	13,2	18%	-17,1	↘
Secteur Nord	205	9%	-101	-33,0	↘	6,9	9%	-39,1	↘
Dumbéa	288	12%	-55	-16,0	↘	8,8	12%	-17,4	↘
Mont-Dore	194	8%	-45	-18,8	↘	4,9	6%	-15,9	↘
Païta	269	11%	-115	-29,9	↘	8,4	11%	-29,0	↘
Reste du territoire	346	14%	-89	-20,5	↘	8,5	12%	-5,7	↘
Sud-Ouest	147	6%	-46	-23,8	↘	3,7	5%	-15,9	↘
Ouest	128	5%	-24	-15,8	↘	3,7	5%	13,0	↘
Nord	51	2%	-19	-27,1	↘	1,0	1%	-11,6	↘
Est + Iles Loyauté	20	1%	0	0,0	→	0,1	1%	-35,4	↘
Nouvelle-Calédonie	2 387	100%	-504	-17,4	↘	73,9	100%	-19,3	↘

Sources : Notaires, DSF, Isee

Unités : Nombre ; % ; Million de F.CFP

Annexe 3 - Le marché du neuf et de l'ancien selon la localisation géographique des biens à usage d'habitation en 2023

	Appartement						Maison / Villa					
	Ancien			Neuf			Ancien			Neuf		
	Nombre	Évolution		Nombre	Évolution		Nombre	Évolution		Nombre	Évolution	
Grand Nouméa	779	-16,6	↘	178	30,9	↗	597	-23,9	↘	22	ns	ns
Nouméa	682	-18,5	↘	170	47,8	↗	208	-29,7	↘	11	ns	ns
Secteur Sud	251	-18,5	↘	136	74,4	↗	40	-38,5	↘	3	ns	ns
Secteur Centre-Ouest	125	-10,7	↘	22	ns	ns	17	ns	ns	3	ns	ns
Secteur Est	231	-22,2	↘	12	ns	ns	82	-23,4	↘	4	ns	ns
Secteur Nord	75	-18,5	↘	-	-	-	69	-36,1	↘	1	ns	ns
Dumbéa	43	13,2	↘	7	ns	ns	136	-22,3	↘	7	ns	ns
Mont-Dore	36	-10,0	↘	1	ns	ns	106	-25,9	↘	2	ns	ns
Païta	18	ns	ns	-	-	-	147	-13,5	↘	2	ns	ns
Reste du territoire	30	ns	ns	-	-	-	115	-34,3	↘	2	ns	ns
Sud-Ouest	-	-	-	-	-	-	49	-36,4	↘	2	ns	ns
Ouest	27	ns	ns	-	-	-	46	-17,9	↘	-	-	-
Nord	3	ns	ns	-	-	-	16	ns	ns	-	-	-
Est + Iles Loyauté	-	-	-	-	-	-	4	ns	ns	-	-	-
Nouvelle-Calédonie	809	-13,8	↘	178	20,3	↗	712	-25,8	↘	24	ns	ns

ns : non significatif

Unités : Nombre ; %

Sources : Notaires, DSF, Isee

Synthèse n° 72

Édition Septembre 2024

Directrice de la publication : E. Desmazures

Rédactrice en chef : V. Ujicas

Conception graphique et réalisation : T. Chung