



En 2021, le marché de l'immobilier plie, mais ne rompt pas

A. Bodin, Isee

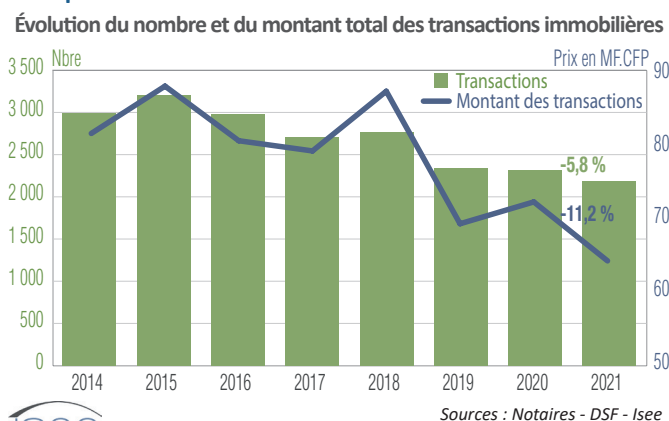
Après une certaine stabilité retrouvée en 2020, le marché de l'immobilier se dégrade de nouveau en 2021. Le nombre et le montant total des transactions ont même atteint leur plus bas niveau depuis huit ans. Avec 2 180 transactions conclues en 2021, le marché de l'immobilier diminue de 5,8 % par rapport à l'année précédente, mais ne s'effondre pas. Pourtant, l'année 2021 aurait pu s'annoncer plus préjudiciable au marché de l'immobilier sous les effets conjugués des incertitudes économiques et institutionnelles, de la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid 19, de la baisse du solde migratoire, et de la fin des dispositifs d'incitation fiscale qui ont conduit à l'effondrement du marché du neuf depuis 2018. Cette conjoncture aura finalement eu un impact encore plus limité sur les prix de l'immobilier (-1,6 %). Même s'il n'est pas épargné par la baisse du nombre de transactions, le marché de l'ancien a permis de soutenir l'activité immobilière calédonienne.

La baisse du volume des transactions se poursuit en 2021

En 2021, les ventes de biens immobiliers ont reculé de 5,8 % par rapport à 2020. Une lente décroissance s'est amorcée depuis 2015, et ce, malgré l'apparition de plateaux successifs en 2017-2018 et 2019-2020 laissant présager un enrayment du phénomène. Ainsi, les 2 180 transactions enregistrées en 2021 correspondent à une baisse de 32 % des transactions par rapport au pic de 2015.

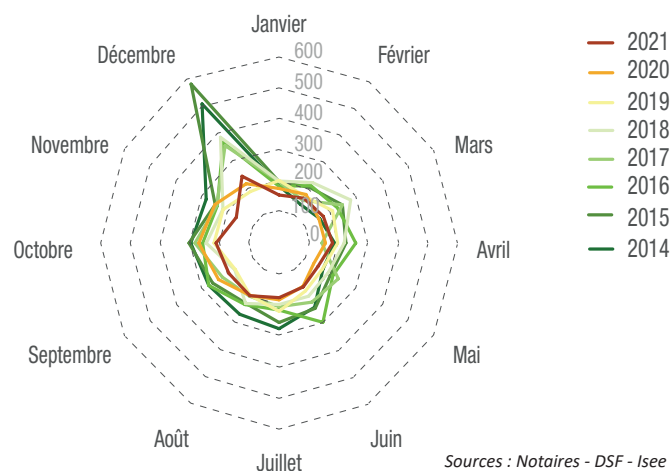
Au cours de l'année 2021, la diminution du nombre de ventes de biens immobiliers s'accompagne d'une baisse de 11,2 % du montant total des transactions. Avec 64 milliards de F.CFP, le montant des transactions affiche son plus bas niveau depuis huit ans.

Figure 1. Le nombre et le montant des transactions ont atteint leurs plus bas niveaux en 2021



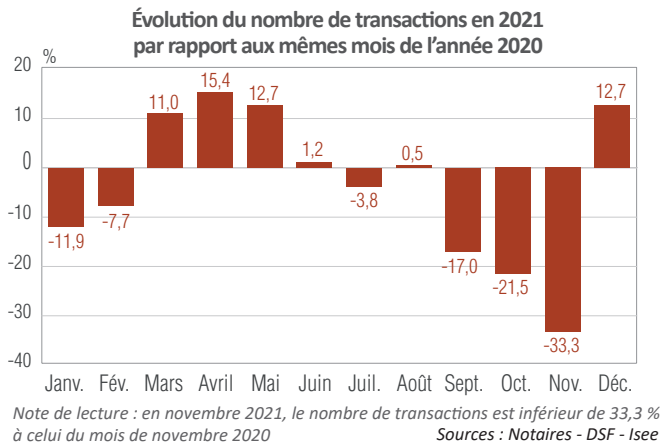
Depuis 2014, le nombre de ventes conclues mensuellement se contracte progressivement chaque année, et ce, jusqu'à atteindre les faibles niveaux de 2020 et 2021.

Figure 2. Le marché de l'immobilier se contracte depuis 2014
Évolution mensuelle du nombre de transactions immobilières



Au 1^{er} semestre 2021, la situation du marché immobilier est relativement identique à celle de 2020 (+2,6 %). En revanche, sur la deuxième partie de l'année, le nombre de transactions diminue nettement à compter du mois de septembre, coïncidant avec la troisième période de confinement mise en place sur le territoire pour faire face à la pandémie de Covid 19 (-11,8 % par rapport au 2^e semestre 2020).

Figure 3. Le nombre de transactions recule nettement au 2^e semestre 2021



La contraction du marché de l'immobilier s'inscrit dans un contexte de déficit migratoire sans précédent. En effet, sur la période intercensitaire 2014-2019, la Nouvelle-Calédonie affiche un **solde migratoire apparent** déficitaire pour la première fois depuis près de quarante ans (départs nets de 10 300 personnes, soit 2 000 par an). Depuis, les indicateurs annuels du trafic aéroportuaire, de même que les estimations concernant la révision du solde migratoire confirment pour 2020 et 2021, la tendance observée sur la période 2014-2019.

Dans le même temps, le nombre de **logements vacants** n'a jamais été aussi élevé qu'en 2019. En effet, 9 900 logements vacants ont été recensés sur les 109 000 logements que comptait la Nouvelle-Calédonie, soit 9 % du parc immobilier.

Dans ce contexte, les effets de la situation socioéconomique et politique incertaine, accentués par la crise sanitaire, auraient pu être plus préjudiciables au marché de l'immobilier en 2021. Or, les mesures publiques de soutien pour limiter l'impact économique de la pandémie, les taux d'emprunt immobilier historiquement bas, de même que les effets possibles d'opportunités suscités par le départ d'une partie de la population, conjugués à une épargne des ménages davantage tournée vers la consommation « locale », ont amorti le choc attendu.

Un marché toujours très concentré sur le Grand Nouméa

Tous types de biens confondus, le nombre de ventes de biens immobiliers reste élevé sur le Grand Nouméa : 1 860 transactions en 2021, représentant 85 % du volume total des transactions. Le Grand Nouméa regroupe 90 % du montant total des transactions immobilières du territoire (environ 58 milliards de F.CFP) alors que sa superficie ne représente que 9 % du territoire et que 67 % des habitants de Nouvelle-Calédonie y vivent. Sur les 91 % du territoire restant, 320 transactions sont comptabilisées, soit 15 % des ventes, correspondant à 10 % du montant des transactions immobilières de l'ensemble du territoire (environ 6 milliards de F.CFP), quand 33 % de la population y vit. Les particularités foncières calédoniennes expliquent en partie ces disparités (voir encadré n°1).

Encadré n°1

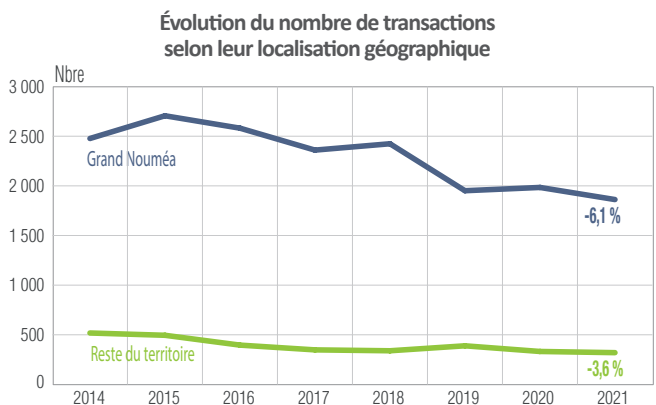
Des particularités foncières au cœur des problématiques immobilières

27 % du territoire calédonien est doté de terres coutumières répondant à la règle des « 4i » : inaliénables, insaisissables, incommutables et incessibles. Par conséquent, ces terres ne peuvent changer de propriétaire.

À ce titre, il existe de fortes disparités entre les provinces. Les terres coutumières couvrent respectivement 9 % et 27 % de la superficie des provinces Sud et Nord, quand la province Iles Loyauté est constituée en quasi-totalité de terres coutumières. Malgré l'existence de certaines expériences d'aménagement sur terres coutumières, cette particularité foncière calédonienne explique pourquoi le nombre de transactions immobilières conclues devant notaire est d'autant plus faible dans les zones où le foncier coutumier est plus important.

Dans un contexte de baisse généralisée du nombre de transactions immobilières, le ralentissement constaté au cours de l'année 2021 est plus marqué dans le Grand Nouméa (-6,1 %) que sur le reste du territoire (-3,6 %).

Figure 4. La baisse du volume de transactions est plus marquée sur le Grand Nouméa



Sources : Notaires - DSF - Isee

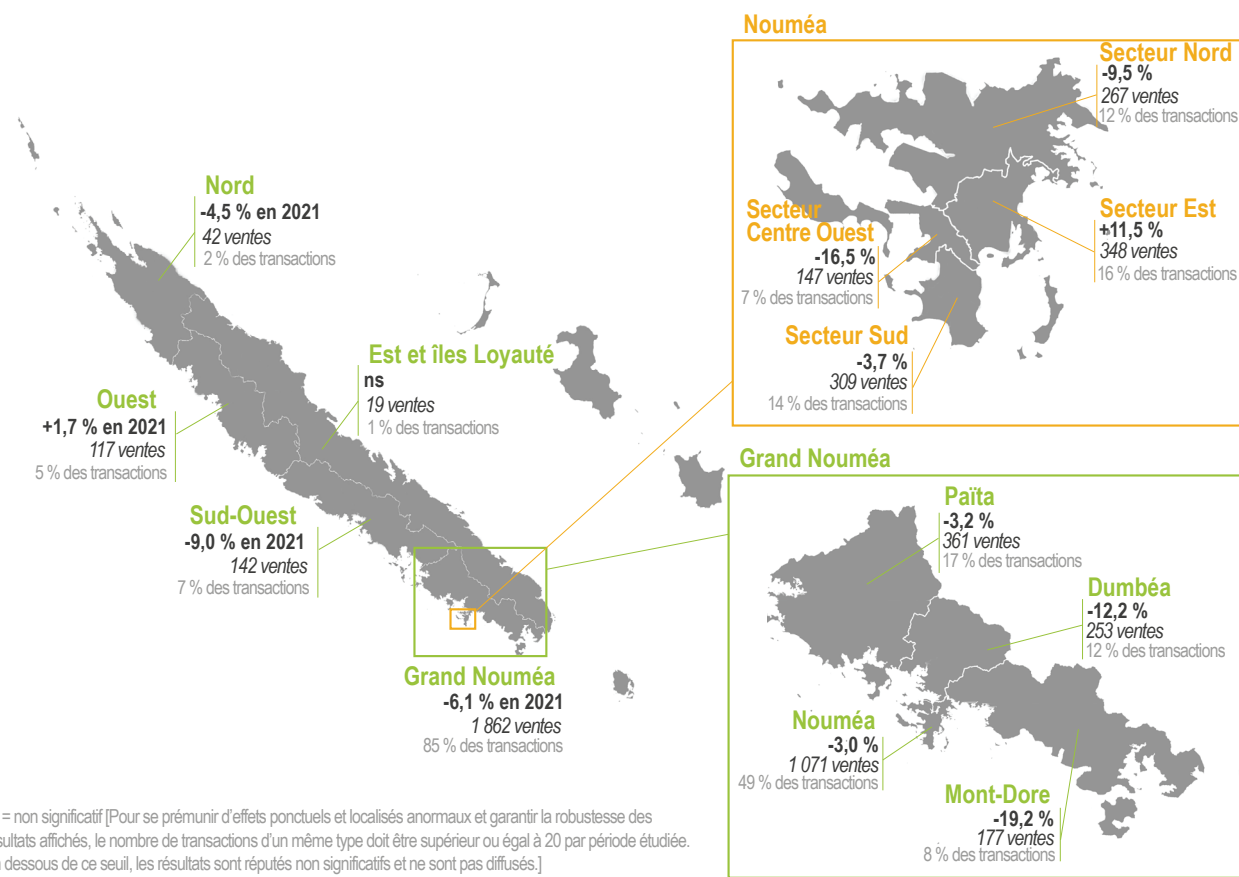
Nouméa reste la commune la plus dynamique en matière de ventes immobilières

La diminution du nombre de transactions se répercute sur l'ensemble de la Nouvelle-Calédonie, excepté la zone Ouest du territoire - regroupant les communes Voh, Koné, Pouembout et Poya (+1,7 %) et le secteur Est de Nouméa (+11,5 %).

En 2021, Nouméa reste la commune la plus prisée avec 1 070 transactions immobilières. Néanmoins, les ventes de biens immobiliers y reculent de 3 % par rapport à 2020. Viennent ensuite les communes de Païta (-3,2 %) et Dumbéa (-12,2 %). Avec 180 ventes en 2021, la commune du Mont-Dore affiche le volume de transactions le moins élevé du Grand Nouméa et enregistre la plus forte baisse de transactions (-19,2 %).

Carte 1. En 2021, tous les territoires sont concernés par la diminution du nombre de transactions, hormis la zone Ouest du territoire et le secteur Est de Nouméa

Variation annuelle du nombre de transactions immobilières entre 2020 et 2021



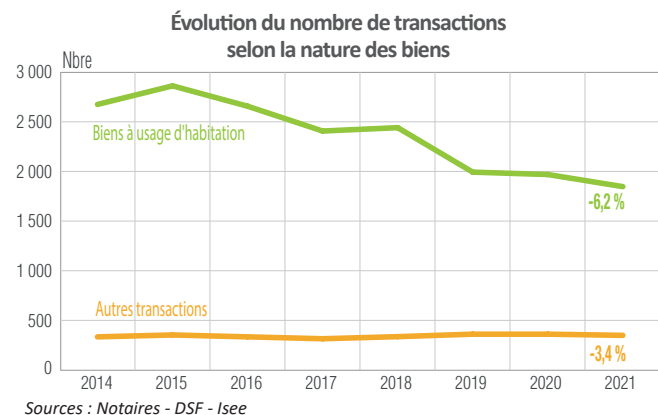
Le marché de l'immobilier destiné à l'habitat s'essouffle en 2021

Deux catégories de transactions sont discernées dans cette étude : d'un côté se trouvent les biens traditionnels à usage d'habitation, de l'autre, les transactions faisant référence à la vente de biens immobiliers à destination d'entreprises (locaux professionnels, commerciaux ou industriels, résidences hôtelières), de biens à usage d'habitation « atypiques » (lots de terrains, ensemble immobilier) ou relevant de techniques de ventes moins répandues (viager, cession de droit).

En 2021, 1 840 transactions destinées à l'habitat ont été conclues, soit 84 % de l'ensemble des transactions, pour un montant total de 51 milliards de F.CFP. Ces ventes ont reculé de 6,2 % par rapport à l'année précédente. Après être parvenu à se stabiliser entre 2017 et 2018, le marché de l'immobilier lié à l'habitat continue sa forte décélération (-35,6 % depuis le pic observé en 2015).

Le marché destiné à l'habitat s'essouffle et le poids des autres transactions s'en trouve renforcé. Leur nombre a augmenté de 4,6 % en cinq ans. En 2021, leur poids représente 16 % du marché de l'immobilier, quand leur proportion s'élevait à 11 % de 2014 à 2016.

Figure 5. En 2021, 84 % des transactions sont à usage d'habitation



Un ralentissement des ventes est constaté sur la quasi-totalité du territoire

En 2021, 87 % des transactions liées à l'habitat sont conclues sur le Grand Nouméa : 99 % des ventes d'appartements, 83 % des maisons et 74 % des terrains à bâtir. Une vente sur deux est réalisée dans Nouméa même. Sur la période 2020-2021, le marché de l'habitat est plus dynamique dans les parties Nord et Ouest du territoire, ainsi que dans le secteur Est de Nouméa. Les ventes ont respectivement augmenté de 16 %, 2 % et 7 % entre 2020 et 2021.

Située dans la zone Ouest du territoire, Pouembout fait figure de « bulle immobilière ». Rapporté au nombre de logements existants sur sa commune, Pouembout fait partie des quatre communes - après Païta, Nouméa et Farino - où les biens vendus représentent plus de 2 % de l'ensemble du parc immobilier de la commune. Cette proportion s'élève à 1,7 % sur l'ensemble du territoire.

Ailleurs, tous les territoires sont concernés par la diminution du volume de transactions. La baisse est particulièrement marquée dans le Sud-Ouest de la Nouvelle-Calédonie (-15 %) et dans les communes du Mont-Dore (-13 %) et de Dumbéa (-12 %).

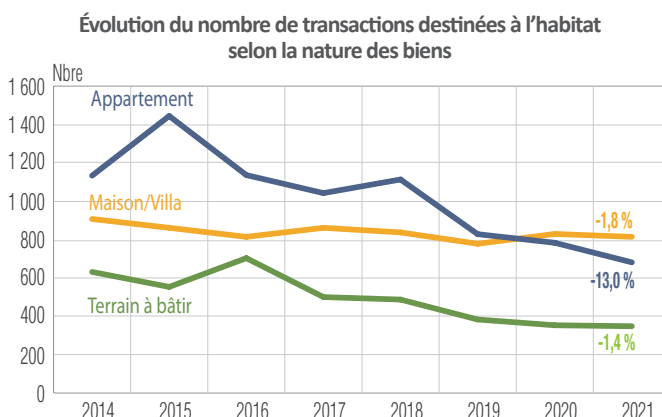
La vente de maisons surpasse celle des appartements

En 2021, sur l'ensemble du territoire, 44 % des transactions concernent des maisons, contre 31 % cinq ans auparavant. Les ventes de maisons surpassent désormais les ventes d'appartements (37 %). Les 19 % restant représentent l'achat de terrains à bâtir.

La tendance amorcée depuis deux ans se confirme. Le marché des appartements poursuit son mouvement à la baisse depuis 2018. Ses ventes sont de 13 % inférieures à ce qu'elles étaient en 2020. Malgré un nombre de transactions en constante diminution, et ce, quel que soit le type de biens vendus, la baisse reste plus mesurée pour les maisons

et pour les terrains constructibles entre 2020 et 2021. Les ventes de maisons et de terrains à bâtir ne reculent respectivement que de 1,8 % et 1,4 %.

Figure 6. Les ventes de maisons sont les plus stables

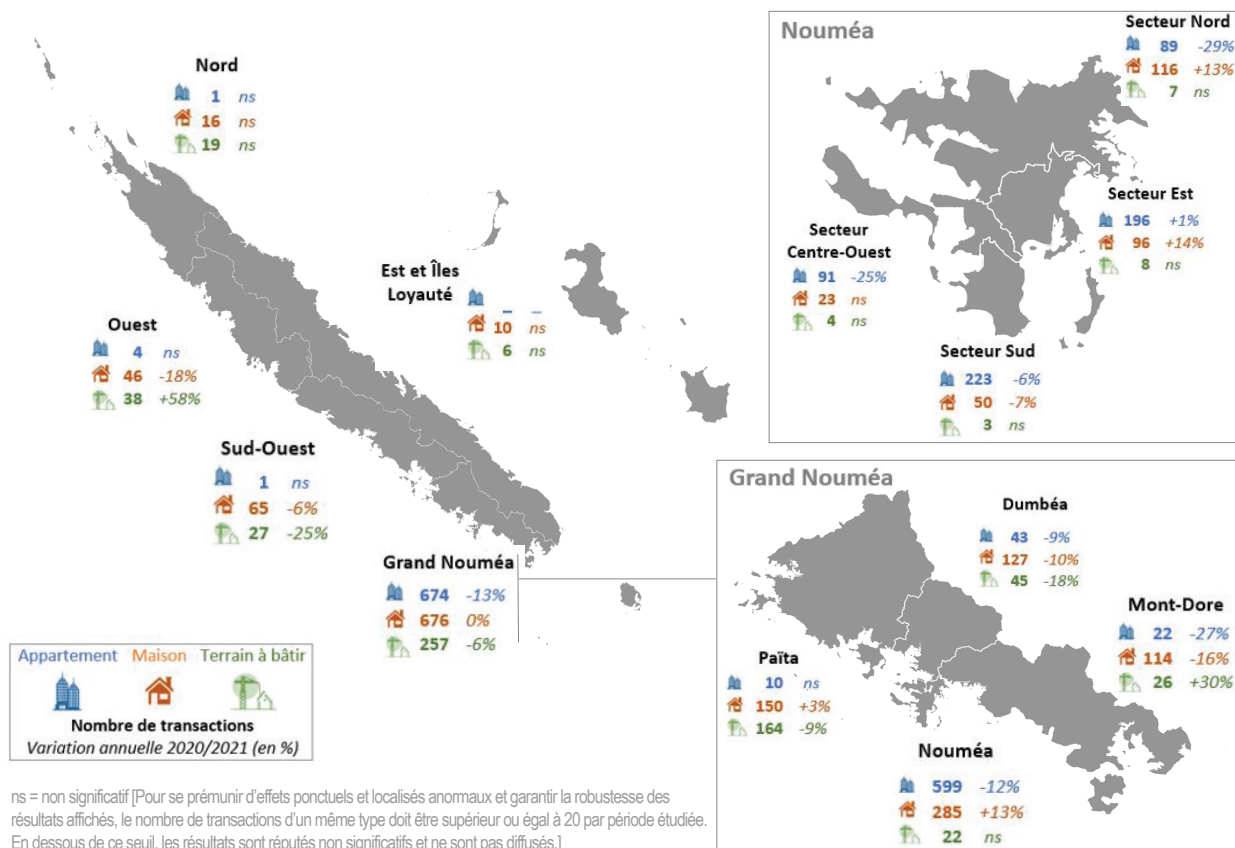


Sources : Notaires - DSF - Isee

Sur les cinq dernières années, la vente de maisons (neuves ou anciennes) fait preuve d'une stabilité remarquable. En effet, l'achat de maisons revient à son niveau de 2016. À l'inverse, les appartements et les terrains à bâtir sont en perte de vitesse et accusent respectivement une baisse de -40 % et -51 % du nombre de biens vendus.

Carte 2. En 2021, le marché est soutenu par les ventes de maisons dans les secteurs Nord et Est de Nouméa, et de terrains à bâtir sur la zone Ouest et au Mont-Dore

Analyse spatiale du marché de l'immobilier destiné à l'habitat, selon la nature du bien



Unités : Nombre ; %
Sources : Notaires - DSF - Isee

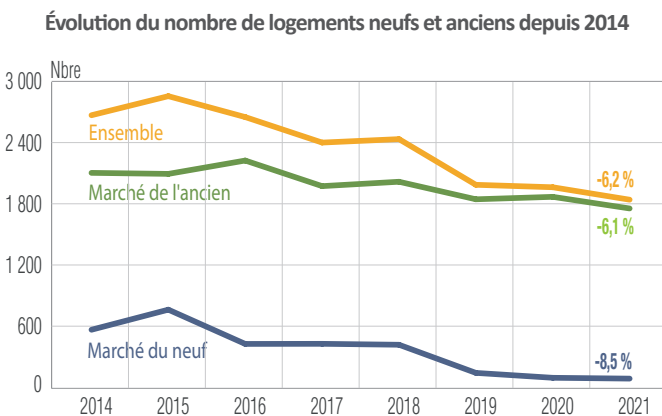
En 2021, le marché du neuf destiné à l'habitat continue de s'effondrer, l'ancien résiste

La baisse du volume de transactions est étroitement corrélée à l'effondrement des ventes de constructions neuves. 86 logements neufs se sont vendus en 2021, contre 94 en 2020 (-8,5 %).

Le **marché du neuf** destiné à l'habitat ne représente plus que 5 % de l'activité immobilière en 2021, contre 16 % cinq ans auparavant. Cet étiolement des ventes de constructions neuves ne fait que confirmer une tendance impulsée depuis 2015 (-89 % depuis le pic observé en 2015).

Face à l'effondrement des ventes de logements neufs, et même si les constructions anciennes ne sont pas épargnées par la baisse du volume des transactions (-6,1 %), le **marché de l'ancien** ralentit à un rythme plus modéré et continue de soutenir l'activité immobilière calédonienne.

Figure 7. Le marché de l'ancien soutient l'activité immobilière



Les appartements représentent 90 % des transactions liées aux constructions neuves à usage d'habitation en 2021. Le marché des maisons neuves est, quant à lui, devenu anecdotique (voir encadré n°2).

Un dynamisme lié aux logements neufs encore maintenu dans trois « localités »

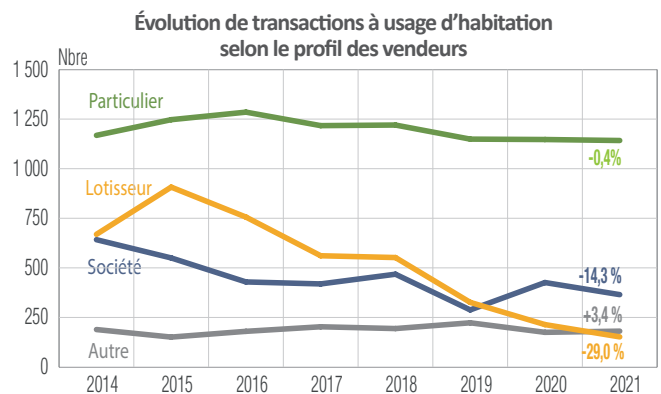
En 2021, les ventes de biens immobiliers neufs ont lieu en zone urbaine : 98 % des transactions se situent, en effet, sur le Grand Nouméa, et en particulier à Nouméa (59 %).

Trois territoires se distinguent par une proportion élevée de logements neufs par rapport à l'ensemble des ventes : Dumbéa (15 % des 215 transactions), de même que les secteurs Centre-Ouest et Sud de Nouméa (respectivement 9 % et 12 % des 118 et 276 transactions).

Seuls ces trois territoires voient, par ailleurs, leurs ventes de biens neufs augmenter en 2021 : 10 % pour le secteur Sud de Nouméa, 22 % pour le secteur Centre-Ouest de Nouméa et 33 % pour la commune de Dumbéa.

Conséquence de l'effondrement du marché du neuf, les lotisseurs sont de moins en moins nombreux à être à l'origine des ventes. Réciproquement, la part des particuliers ne cesse d'augmenter passant de 44 % en 2014 à 62 % en 2021.

Figure 8. De moins en moins de lotisseurs sont impliqués dans la vente de biens immobiliers



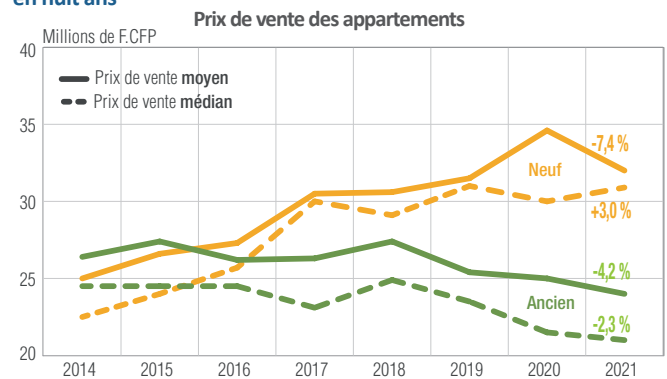
Encadré n°2

L'année 2021 porte un coup d'arrêt à l'augmentation des prix du neuf

Parmi les transactions liées aux constructions neuves à usage d'habitation en 2021, 9 sur 10 concernent des appartements. Les logements de type F3 sont les plus vendus (53 %), viennent ensuite les F2 (22 %) et les F4 ou plus (20 %). Les studios ne représentent que 5 % des ventes. Le marché des maisons neuves est, quant à lui, devenu anecdotique passant respectivement de 86 en 2017, à 23 en 2020, à quelques unités seulement en 2021.

Pour la première fois en l'espace de huit ans, l'année 2021 vient porter un coup d'arrêt à l'augmentation du prix des appartements neufs (-7,4 %). En parallèle, le prix moyen des appartements anciens poursuit sa baisse depuis 2018 (-12,7 %). Toutefois, sur un an, la baisse est moins forte dans l'ancien (-4,2 %) que dans le neuf (-7,4 %).

Figure 9. Le prix des appartements neufs baisse pour la première fois en huit ans



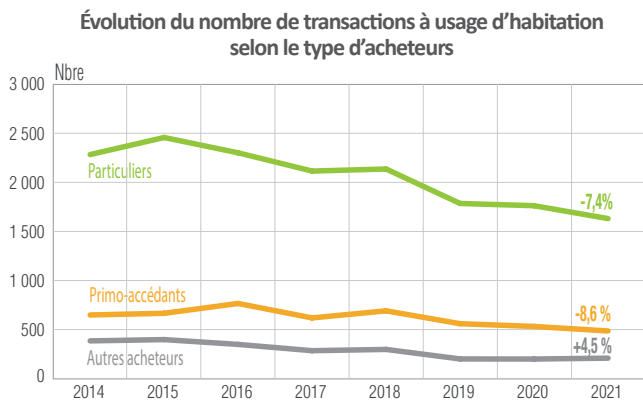
Des primo-accédants impliqués dans une transaction sur quatre en 2021

En 2021, 89 % des 1 840 acquéreurs de biens immobiliers à usage d'habitation sont des particuliers. 26 % d'entre-eux accèdent pour la première fois à la propriété en bénéficiant de mesures fiscales destinées aux **primo-accédants**. Ils étaient 29 % en 2016.

En six ans, le nombre de ventes conclues par des bénéficiaires de ces avantages fiscaux a baissé de 37 %, plus vite que le nombre total des ventes (-27 %). En effet, les critères d'attribution de ces mesures sont plus restrictifs depuis 2019. Des seuils établis par typologie de biens fixent la valeur maximale d'un logement à l'achat.

Entre 2020 et 2021, le nombre de primo-accédants recule de 8,6 %.

Figure 10. Le nombre de primo-accédants bénéficiant des mesures fiscales diminue en 2021



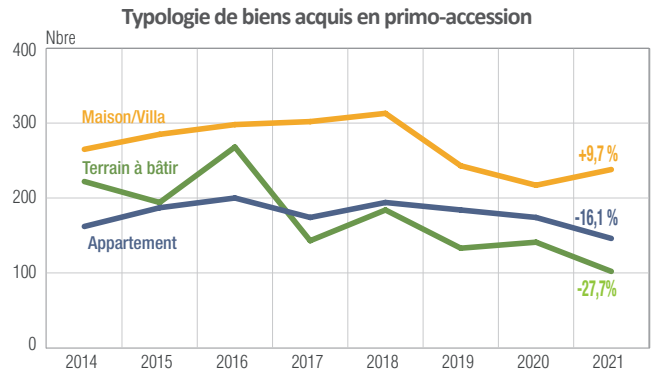
Sources : Notaires - DSF - Isee

Les primo-accédants se tournent vers les maisons individuelles

Pour l'acquisition de leur premier bien, 49 % des 486 primo-accédants se tournent vers l'achat d'une maison individuelle en 2021. Ce type d'achat a toujours eu leur préférence. Même si le nombre de primo-accédants engagés dans l'achat d'une maison diminuait depuis 2018, ils sont de nouveau plus nombreux à se lancer dans un tel projet entre 2020 et 2021 (+9,7 %). À l'inverse, l'acquisition d'un appartement (-16,1 %) ou d'un terrain à bâtir (-28,7 %) recule.

Tributaire d'une offre de biens neufs de plus en plus rare, seuls 2 % des primo-accédants investissent dans ce type de logement en 2021.

Figure 11. En 2021, près d'un achat sur deux concerne une maison

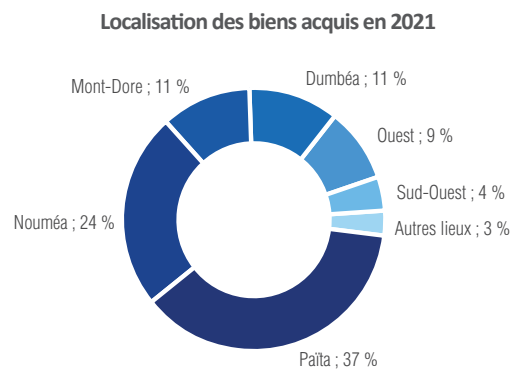


Sources : Notaires - DSF - Isee

De plus en plus de primo-accédants en brousse

84 % des primo-accédants résident sur le Grand Nouméa en 2021. Les communes de Païta et de Nouméa sont les destinations les plus prisées par ce type d'acquéreurs. Néanmoins, la primo accession à la propriété se développe dans les zones rurales. Ils sont, en effet, de plus en plus nombreux à s'implanter en brousse pour concrétiser leur projet immobilier (+49 % entre 2020 et 2021, contre -15 % sur le Grand Nouméa). Une situation qui peut en partie s'expliquer par le prix des maisons qui reste plus abordable.

Figure 12. En 2021, 37 % des primo-accédants s'installent sur Païta



Sources : Notaires - DSF - Isee

Des prix de l'immobilier très disparates selon l'emplacement des biens

En 2021, une moyenne de 28 millions de F.CFP est nécessaire pour l'acquisition d'un bien à usage d'habitation en Nouvelle-Calédonie. Il faut compter 25 millions de F.CFP pour l'acquisition d'un appartement, 35 millions de F.CFP pour l'achat d'une maison et 17 millions de F.CFP pour celui d'un terrain constructible.

Derrière cette moyenne se cachent des écarts importants entre les prix relevés en brousse et sur le Grand Nouméa. Le prix des biens avoisine les 19 millions de F.CFP en zone rurale en 2021, quand il faut dépenser près de 29 millions de F.CFP pour s'installer sur le Grand Nouméa.

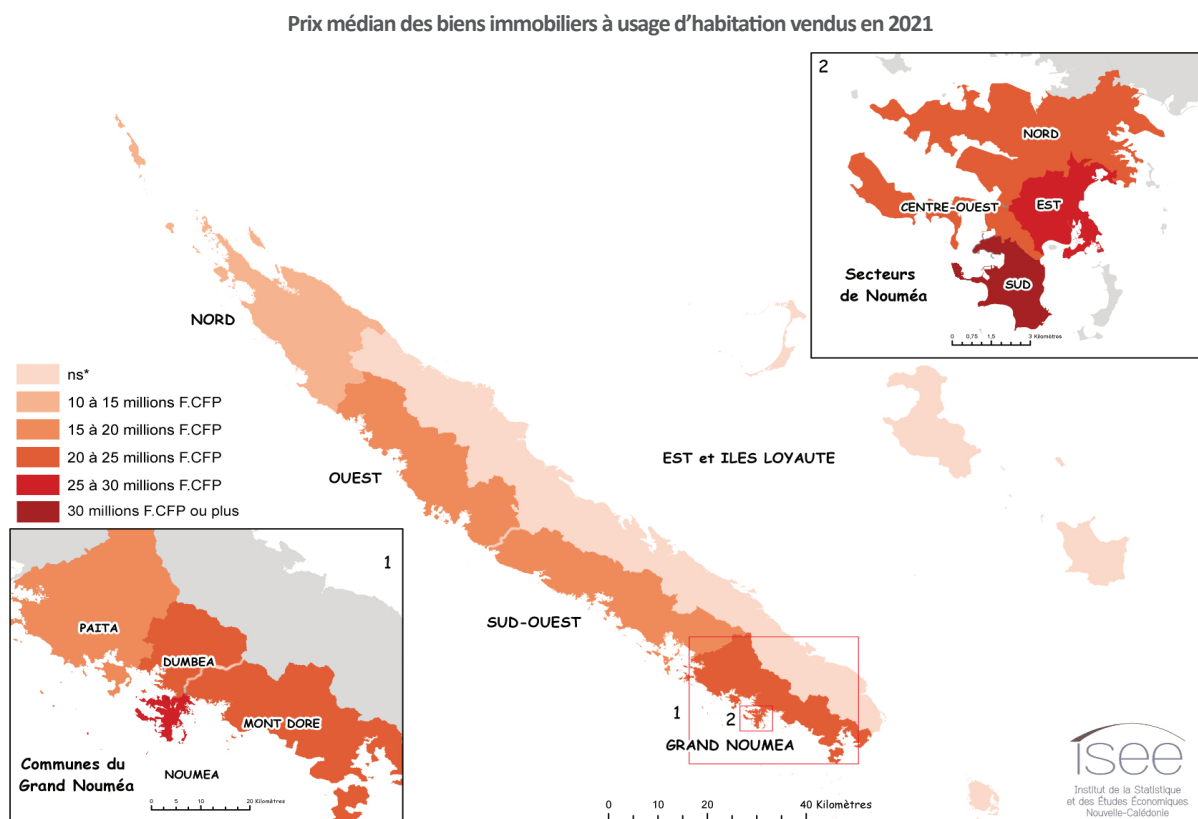
Sur l'ensemble du territoire, le **prix de vente médian** s'élève, lui, à 24 millions de F.CFP pour un bien à usage d'habitation en 2021. La fourchette de prix s'étire de 16 millions de F.CFP pour l'acquisition d'un bien en brousse, à 25 millions de F.CFP sur le Grand Nouméa.

Sur le Grand Nouméa, l'emplacement des biens immobiliers est un élément déterminant de la disparité des prix : avec un prix médian de 32 millions de F.CFP, la zone Sud reste la plus chère de Nouvelle-Calédonie. Le secteur Est de Nouméa se hisse à la deuxième position du classement avec 28 millions de F.CFP. À l'inverse, avec 19 millions de F.CFP, Païta reste la commune la moins chère du Grand Nouméa depuis 2014.

En 2021, le prix médian d'un appartement s'élève à environ 365 000 F.CFP au mètre carré en Nouvelle-Calédonie, pour une surface moyenne de 67 m². Avec un prix médian au mètre carré de moins de 300 000 F.CFP, le Mont-Dore et le secteur Nord de Nouméa disposent des appartements les moins chers. En deuxième position, les secteurs Centre-Ouest et Est de Nouméa, ainsi que la commune de Dumbéa affichent des prix fluctuant entre 300 000 F.CFP et 400 000 F.CFP le mètre carré. Cette situation contraste avec le secteur Sud de Nouméa où les prix atteignent plus de 440 000 F.CFP le mètre carré.

En Nouvelle-Calédonie, le prix médian d'une maison est d'environ 2,6 millions de F.CFP l'are en 2021, pour une superficie moyenne de 42 ares de terrain. Le prix médian d'une maison sur le Grand Nouméa s'élève à plus de 3 millions de F.CFP l'are en 2021, contre seulement 1,2 millions de F.CFP sur le reste du territoire. Pourtant, la superficie moyenne d'un terrain d'emprise d'une maison sur le Grand Nouméa est bien moins importante qu'en brousse : 24 ares, contre 129 ares sur le reste du territoire.

Carte 3. Le prix médian des logements est 1,6 fois plus élevé sur le Grand Nouméa qu'en brousse



ns = non significatif [Pour se prémunir d'effets ponctuels et localisés anormaux et garantir la robustesse des résultats affichés, le nombre de transactions d'un même type doit être supérieur ou égal à 20 par période étudiée. En dessous de ce seuil, les résultats sont réputés non significatifs et ne sont pas diffusés.]

Sources : Notaires - DSF - Isee

Nouméa affiche un prix médian à l'are de 5,8 millions de F.CFP pour une maison, pour une surface moyenne de terrain inférieure à 10 ares.

Les communes de Païta (1,7 millions de F.CFP), du Mont-Dore (2 millions de F.CFP), de Dumbéa (3,5 millions de F.CFP), ainsi que le secteur Nord de Nouméa (4,2 millions de F.CFP) figurent parmi les territoires où les prix des maisons à l'are sont les moins élevés.

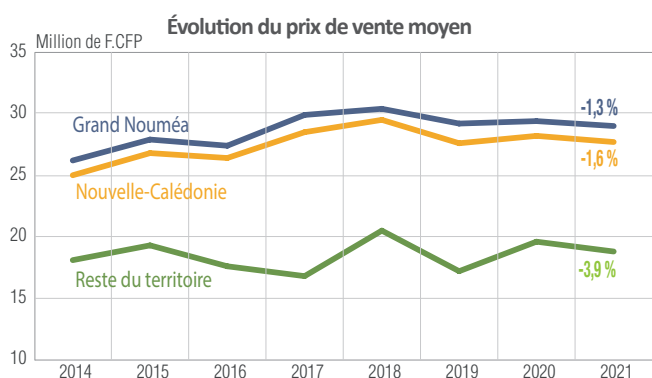
Dans les secteurs Centre-Ouest et Est de Nouméa, les prix médians à l'are dépassent les 7 millions de F.CFP. Enfin, avec 9,9 millions de F.CFP l'are, le secteur Sud de Nouméa reste le secteur le plus cher du territoire.

Les prix de l'immobilier baissent, mais se maintiennent à un niveau soutenu en 2021

Sur l'ensemble du territoire, les prix des biens immobiliers ont plutôt bien résisté en 2021 en dépit de la crise sanitaire, d'un contexte socioéconomique morose et de l'incertitude politique qui planait sur le territoire. En effet, si le nombre de ventes de biens à usage d'habitation a diminué de 6,2 % en 2021, les prix moyens constatés n'ont baissé que de 1,6 % entre 2020 et 2021.

Sur le Grand Nouméa, le marché immobilier a mieux résisté qu'en brousse : respectivement -1,3 % et -3,9 % sur un an.

Figure 13. Les prix de l'immobilier diminuent, mais ont plutôt bien résisté



Sources : Notaires - DSF - Isee

Après avoir connu une augmentation quasi constante entre 2014 et 2018, le prix moyen des biens destinés à l'habitat a chuté de 5,8 % depuis le pic observé en 2018. Cette décélération concerne tous les types de biens : les prix chutent de 12,7 % pour les appartements et de 10,1 % pour les terrains à bâtir. Le prix des maisons diminue dans des proportions plus mesurées (-5,8 %).

Sur le Grand Nouméa, tous types de biens à usage d'habitation confondus, le prix moyen a diminué de 4,6 % depuis 2018, contre 8,3 % sur le reste du territoire.

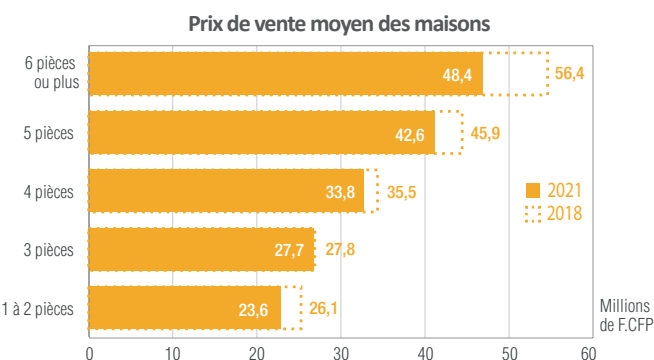
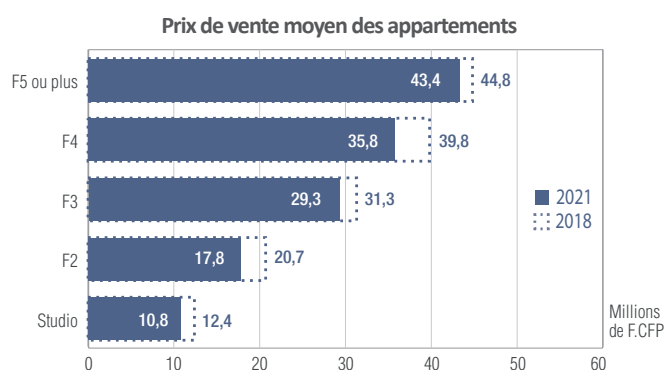
Pour les terrains constructibles, l'implantation en zones urbanisées majore les prix. Il faut, en effet, compter plus de 1 million de F.CFP à l'are pour l'achat d'un terrain constructible sur le Grand Nouméa en 2021, contre seulement 300 000 F.CFP sur le reste de la Nouvelle-Calédonie, où la superficie moyenne des terrains est bien plus importante : 89 ares en brousse, contre seulement 33 ares sur le Grand Nouméa.

Compte tenu de leur plus grande rareté, le prix médian à l'are pour l'acquisition d'un terrain à Nouméa s'élève à 3,8 millions de F.CFP. Nouméa reste la ville la plus chère du territoire, loin devant Dumbéa (1,6 millions de F.CFP), Païta (1 million de F.CFP) et le Mont-Dore (0,7 million de F.CFP).

Les prix varient, naturellement, selon la typologie du logement. Ainsi, en 2021, le prix moyen d'un appartement fluctue entre 12 millions de F.CFP pour un studio et 45 millions de F.CFP pour un F5 ou plus. Le prix moyen d'une maison peut grimper, lui, jusqu'à 56 millions de F.CFP.

Depuis 2018, le prix des maisons et des appartements baisse quelle que soit la typologie, hormis pour les maisons de trois pièces.

Figure 14. La baisse des prix impacte tous les types de logement, excepté les trois pièces



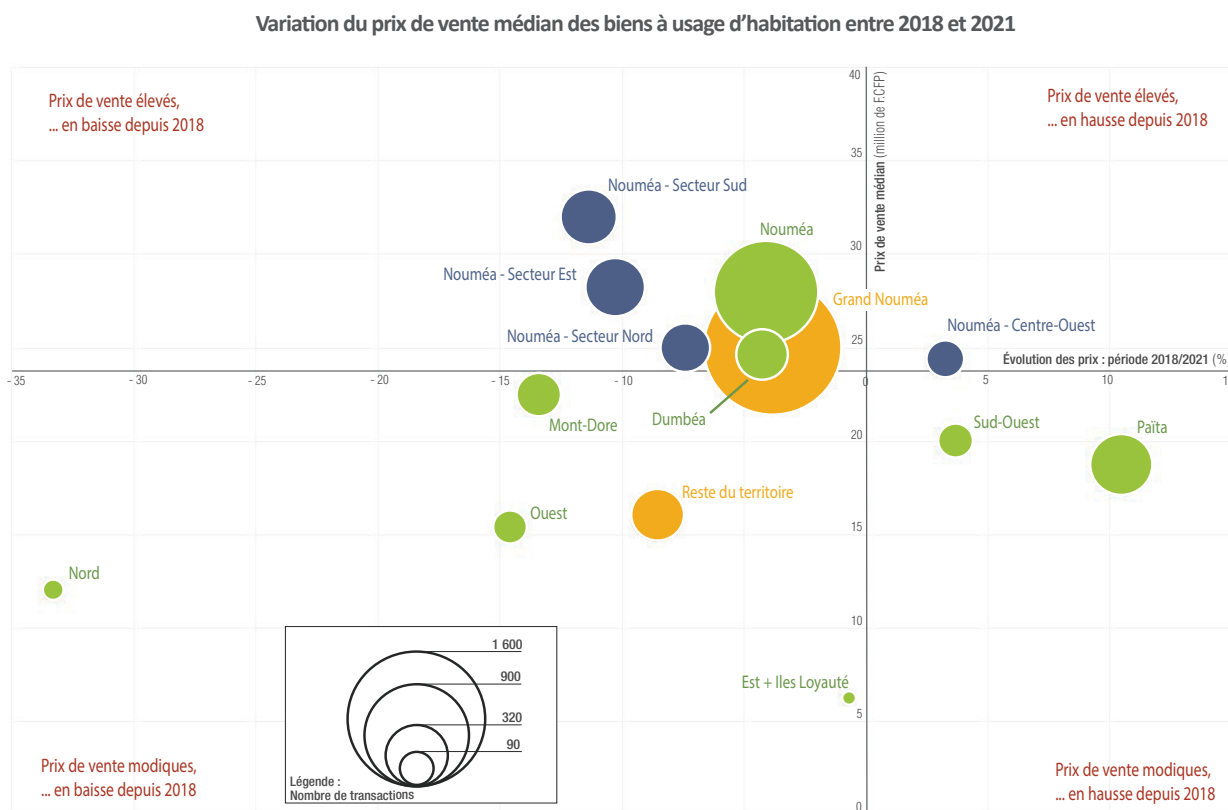
Sources : Notaires - DSF - Isee

Les territoires où les prix de vente médians des biens destinés à l'habitat ont le plus reculé depuis 2018 se trouvent en brousse, en particulier dans les zones Nord et Ouest du territoire. Malgré un prix de vente élevé, les quartiers situés au Sud, à l'Est et au Nord de Nouméa ne sont pas épargnés par la baisse des prix de l'immobilier. Trois localités se distinguent par des prix médians à la

hausse : la zone Sud-Ouest du territoire (+3,6 %), le secteur Centre-Ouest de Nouméa (+3,2 %), ainsi que la commune de Païta (+10,4 %).

Dans les communes de Païta et du Sud-Ouest du territoire, les prix médians des biens destinés à l'habitat ont même atteint un niveau record depuis 2014 (respectivement 19 et 20 millions de F.CFP).

Figure 15. Entre 2018 et 2021, les prix médians sont en hausse dans la commune de Païta, le Centre-Ouest de Nouméa, ainsi qu'au Sud-Ouest du territoire



Sources : Notaires - DSF - Isee

Annexe 1 - Volume et prix des transactions selon le type de logement et la localisation géographique des biens en 2021

	Transactions		Prix de vente moyen		Prix de vente médian		Prix moyen par unité de surface*		Prix médian par unité de surface*		Superficie moyenne*
	Nb	Évolution	Prix moyen	Évolution	Prix médian	Évolution	Prix moyen	Évolution	Prix médian	Évolution	
Biens liés à l'habitat	1 840	-6,2 ↘	27,7	-1,6 ↘	23,9	0,6 ↗					
Grand Nouméa	1 607	-6,6 ↘	29,0	-1,3 ↘	25,0	0 →					
Nouméa	906	-4,5 ↘	32,2	-2,3 ↘	28,0	3,7 ↗					
Secteur Sud	276	-5,8 ↘	36,7	-9,2 ↘	32,0	-5,9 ↘					
Secteur Centre-Ouest	118	-14,5 ↘	27,7	1,4 ↗	24,4	5,4 ↗					
Secteur Est	300	6,8 ↗	31,6	-2,0 ↘	28,3	0,9 ↗					
Secteur Nord	212	-10,5 ↘	29,6	6,7 ↗	25,0	19,0 ↗					
Dumbéa	215	-11,5 ↘	28,9	-1,5 ↘	24,7	-4,8 ↘					
Mont-Dore	162	-12,9 ↘	24,3	-5,2 ↘	22,5	-10,9 ↘					
Païta	324	-5,3 ↘	22,6	4,2 ↗	18,8	11,1 ↗					
Reste du territoire	233	-3,7 ↘	18,8	-3,9 ↘	16,0	-5,9 ↘					
Sud-Ouest	93	-15,5 ↘	21,9	-0,2 ↘	20,0	7,0 ↗					
Ouest	88	2,3 ↗	19,7	8,5 ↗	15,4	-5,7 ↘					
Nord	36	16,1 ↗	13,1	-32,4 ↘	12,0	-27,3 ↘					
Est + Iles Loyauté	16	6,7 ↗	ns	ns	ns	ns					
Appartement	680	-13 ↘	24,9	-3,9 ↘	22,2	0,5 ↗	380	-3,0 ↘	365	-5,2 ↘	66,5
Grand Nouméa	674	-12,6 ↘	25,0	-4,2 ↘	22,4	0,4 ↗	380	-2,9 ↘	366	-4,9 ↘	66,8
Nouméa	599	-11,8 ↘	25,5	-5,1 ↘	23,0	0 →	390	-4,0 ↘	377	-5,0 ↘	66,3
Secteur Sud	223	-5,9 ↘	31,6	-6,7 ↘	28,0	-4,8 ↘	458	-2,2 ↘	447	-2,8 ↘	71,4
Secteur Centre-Ouest	91	-24,8 ↘	22,2	-7,0 ↘	18,2	-17,3 ↘	382	-4,9 ↘	378	-5,5 ↘	57,4
Secteur Est	196	0,5 ↗	23,2	-7,3 ↘	21,0	-8,7 ↘	358	-6,7 ↘	343	-8,8 ↘	65,2
Secteur Nord	89	-29,4 ↘	18,7	-3,3 ↘	18,0	2,9 ↗	297	-9,2 ↘	297	-9,2 ↘	65,0
Dumbéa	43	-8,5 ↘	22,7	8,3 ↗	22,9	14,5 ↗	335	4,3 ↗	346	5,5 ↗	69,5
Mont-Dore	22	-26,7 ↘	16,9	-14,8 ↘	15,2	-21,6 ↘	281	3,5 ↗	273	3,4 ↗	62,9
Païta	10	-33,3 ↘	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Reste du territoire	6	-45,5 ↘	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Sud-Ouest	1	-80,0 ↘	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Ouest	4	-33,3 ↘	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Nord	1	-	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Est + Iles Loyauté	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maison/Villa	813	-1,8 ↘	34,6	-4,3 ↘	30,0	-4,8 ↘	3,7	-1,8 ↘	2,6	-10,7 ↘	42,1
Grand Nouméa	676	0 →	36,9	-4,6 ↘	33,4	-1,9 ↘	4,2	-2,4 ↘	3	-10,7 ↘	23,8
Nouméa	285	12,6 ↗	46,0	-7,5 ↘	45,0	-2,2 ↘	6,5	-4,8 ↘	5,8	-4,6 ↘	9,9
Secteur Sud	50	-7,4 ↘	60,6	-12,6 ↘	56,0	-19,1 ↘	9,1	-4,9 ↘	9,9	1,3 ↗	10,1
Secteur Centre-Ouest	23	91,7 ↗	46,7	ns	46,5	ns	8,6	-9,9 ↘	7,4	-18,0 ↘	6,4
Secteur Est	96	14,3 ↗	49,2	-0,1 ↘	47,7	-0,6 ↘	7,2	-3,3 ↘	7,6	8,4 ↗	10,1
Secteur Nord	116	12,6 ↗	36,9	-5,4 ↘	32,2	-10,6 ↘	4,5	-5,1 ↘	4,2	-6,8 ↘	10,3
Dumbéa	127	-9,9 ↘	31,1	-10,6 ↘	28,0	-10,5 ↘	3,6	-4,2 ↘	3,5	-1,6 ↘	26,1
Mont-Dore	114	-16,2 ↘	28,4	-2,8 ↘	27,0	-9,8 ↘	2,2	-14,2 ↘	2,0	-10,0 ↘	43,8
Païta	150	2,7 ↗	31,0	-3,6 ↘	29,0	-1,7 ↘	1,8	-12,2 ↘	1,7	-6,2 ↘	33,1
Reste du territoire	137	-9,9 ↘	23,3	-6,1 ↘	21,0	-8,7 ↘	1,3	-11,4 ↘	1,2	-9,6 ↘	128,9
Sud-Ouest	65	-5,8 ↘	25,0	-10,3 ↘	25,0	2,0 ↗	1,1	-14,3 ↘	0,9	-13,1 ↘	242,6
Ouest	46	-17,9 ↘	24,6	9,3 ↗	22,5	-1,1 ↘	1,7	-4,8 ↘	1,6	2,5 ↗	21,7
Nord	16	-15,8 ↘	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Est + Iles Loyauté	10	25,0 ↗	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Terrain à bâtir	347	-1,4 ↘	17,1	18,0 ↗	12,0	0 →	1,0	-3,2 ↘	0,8	-28,2 ↘	46,2
Grand Nouméa	257	-5,9 ↘	18,8	19,5 ↗	12,5	0 →	1,2	-0,5 ↘	1,1	-8,3 ↘	33,4
Nouméa	22	29,4 ↗	35,7	ns	23,8	ns	3,3	14,5 ↗	3,8	51,7 ↗	13,9
Secteur Sud	3	50,0 ↗	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	3,9
Secteur Centre-Ouest	4	-20,0 ↘	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	19,6
Secteur Est	8	300,0 ↗	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	7,6
Secteur Nord	7	-12,5 ↘	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	22,1
Dumbéa	45	-18,2 ↘	28,5	26,9 ↗	15,0	-3,2 ↘	1,4	-10,7 ↘	1,6	-7,1 ↘	26,6
Mont-Dore	26	30,0 ↗	12,4	29,1 ↗	11,7	33,1 ↗	0,8	-11,5 ↘	0,7	3,1 ↗	27,0
Païta	164	-9,4 ↘	14,9	11,9 ↗	12,0	0 →	0,9	-5,0 ↘	1,0	-11,5 ↘	38,9
Reste du territoire	90	13,9 ↗	12,1	18,9 ↗	8,5	-6,6 ↘	0,3	-1,8 ↘	0,3	-6,8 ↘	84,8
Sud-Ouest	27	-25,0 ↘	13,3	28,1 ↗	11,7	37,6 ↗	0,2	-26,5 ↘	0,1	-18,9 ↘	160,6
Ouest	38	58,3 ↗	14,3	48,0 ↗	9,0	-7,7 ↘	0,5	17,8 ↗	0,4	21,0 ↗	66,3
Nord	19	58,3 ↗	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	51,6
Est + Iles Loyauté	6	-14,3 ↘	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	10,3

Annexe 1 - Volume et prix des transactions selon le type de logement et la localisation géographique des biens en 2021 (suite)

	Transactions		Prix de vente moyen		Prix de vente médian		Prix moyen par unité de surface		Prix médian par unité de surface		Superficie moyenne
	Nb	Évolution	Prix moyen	Évolution	Prix médian	Évolution	Prix moyen	Évolution	Prix médian	Évolution	
Autres transactions	342	-3,4 ↘	30,2	-11,7 ↘	18,0	0 →					
Grand Nouméa	255	-3,4 ↘	33,8	-11,5 ↘	19,0	5,6 ↗					
Nouméa	165	6,5 ↗	35,8	-14,3 ↘	18,5	2,6 ↗					
Secteur Sud	33	17,9 ↗	35,4	70,7 ↗	11,9	61,8 ↗					
Secteur Centre-Ouest	29	-23,7 ↘	32,3	-25,1 ↘	13,0	3,8 ↗					
Secteur Est	48	54,8 ↗	27,7	-19,8 ↘	17,3	-13,8 ↘					
Secteur Nord	55	-5,2 ↘	44,8	-17,6 ↘	29,0	-19,7 ↘					
Dumbéa	38	-15,6 ↘	30,9	-26,7 ↘	22,5	-0,3 ↘					
Mont-Dore	15	-54,5 ↘	ns	ns ns	ns	ns ns					
Païta	37	19,4 ↗	33,9	-11,3 ↘	17,5	9,4 ↗					
Reste du territoire	87	-3,3 ↘	20,2	-12,9 ↘	13,6	-24,0 ↘					
Sud-Ouest	49	6,5 ↗	18,9	-21,7 ↘	13,0	-23,5 ↘					
Ouest	29	0 →	17,9	-21,1 ↘	15,0	-28,6 ↘					
Nord	6	-53,8 ↘	ns	ns ns	ns	ns ns					
Est + Iles Loyauté	3	50,0 ↗	ns	ns ns	ns	ns ns					
Total	2 182	-5,8 ↘	28,1	-3,3 ↘	23,0	0 →					

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 au m²

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

Sources : Notaires, DSF, Isee

Annexe 2 - Chiffres clés des transactions immobilières selon la localisation géographique des biens en 2021

	Nouvelle-Calédonie			Grand Nouméa			Reste du territoire					
	2021	Variation 2020/2021		2021	Variation 2020/2021		2021	Variation 2020/2021				
Transactions à usage d'habitation	1840	-6,2	↘	1607	-6,6	↘	233	-3,7	↘			
Primo-accédants	486	-8,6	↘	407	-15,0	↘	79	49,1	↗			
Appartement												
Transactions (nb)	680	-13,0	↘	674	-12,6	↘	6	-45,5	↘			
Logement ancien	603	-15,2	↘	599	-14,8	↘	4	-50,0	↘			
Logement neuf	77	8,5	↗	75	10,3	↗	2	-33,3	↘			
Primo-accédants (nb)	102	-41,4	↘	100	-42,5	↘	2	-	-			
Prix de vente moyen (million F.CFP)*	24,9	-3,9	↘	25,0	-4,2	↘	ns	ns	ns			
Prix de vente médian (million F.CFP)*	22,2	0,5	↗	22,4	0,4	↗	ns	ns	ns			
Prix moyen au m ² (millier F.CFP)*	380	-3,0	↘	380	-2,9	↘	ns	ns	ns			
Prix médian au m ² (millier F.CFP)*	365	-5,2	↘	366	-4,9	↘	ns	ns	ns			
Surface moyenne (m ²)	66,5	-0,6	↘	66,8	-0,8	↘	42,2	3,4	↗			
Maison/Villa												
Transactions (nb)	813	-1,8	↘	676	0	→	137	-9,9	↘			
Logement ancien	804	-0,1	↘	667	2,1	↗	137	-9,9	↘			
Logement neuf	9	-60,9	↘	9	-60,9	↘	-	-	-			
Primo-accédants (nb)	238	9,7	↗	186	4,5	↗	52	33,3	↗			
Prix de vente moyen (million F.CFP)*	34,6	-4,3	↘	36,9	-4,6	↘	23,3	-6,1	↘			
Prix de vente médian (million F.CFP)*	30,0	-4,8	↘	33,4	-1,9	↘	21,0	-8,7	↘			
Prix moyen à l'are (million F.CFP)*	3,7	-1,8	↘	4,2	-2,4	↘	1,3	-11,4	↘			
Prix médian à l'are (million F.CFP)*	2,6	-10,7	↘	3,0	-10,7	↘	1,2	-9,6	↘			
Surface moyenne (are)	42,1	42,0	↗	23,8	19,6	↗	128,9	82,0	↗			
Terrain à bâtir												
Transactions (nb)	347	-1,4	↘	257	-5,9	↘	90	13,9	↗			
Primo-accédants (nb)	146	3,5	↗	121	-4,7	↘	25	78,6	↗			
Prix de vente moyen (million F.CFP)*	17,1	18,0	↗	18,8	19,5	↗	12,1	18,9	↗			
Prix de vente médian (million F.CFP)*	12,0	0	→	12,5	0	→	8,5	-6,6	↘			
Prix moyen à l'are (million F.CFP)*	1,0	-3,2	↘	1,2	-0,5	↘	0,3	-1,8	↘			
Prix médian à l'are (million F.CFP)*	0,8	-28,2	↘	1,1	-8,3	↘	0,3	-6,8	↘			
Surface moyenne (are)	46,2	19,9	↗	33,4	30,9	↗	84,8	-0,2	↘			
	Nouméa			Dumbéa			Mont-Dore			Païta		
	2021	Variation 2020/2021		2021	Variation 2020/2021		2021	Variation 2020/2021		2021	Variation 2020/2021	
Transactions à usage d'habitation	906	-4,5	↘	215	-11,5	↘	162	-12,9	↘	324	-5,3	↘
Primo-accédants	117	-29,9	↘	54	-10,0	↘	55	-32,1	↘	181	5,8	↗
Appartement												
Transactions (nb)	599	-11,8	↘	43	-8,5	↘	22	-26,7	↘	10	-33,3	↘
Logement ancien	549	-13,1	↘	19	-34,5	↘	21	-27,6	↘	10	-23,1	↘
Logement neuf	50	6,4	↗	24	33,3	↗	1	0	→	-	-	-
Primo-accédants (nb)	83	-40,7	↘	5	-58,3	↘	7	-50	↘	5	-37,5	↘
Prix de vente moyen (million F.CFP)*	25,5	-5,1	↘	22,7	8,3	↗	16,9	-14,8	↘	ns	ns	ns
Prix de vente médian (million F.CFP)*	23,0	0	→	22,9	14,5	↗	15,3	-21,6	↘	ns	ns	ns
Prix moyen au m ² (millier F.CFP)*	390	-4,0	↘	335	4,3	↗	281	3,5	↗	ns	ns	ns
Prix médian au m ² (millier F.CFP)*	377	-5,0	↘	346	5,5	↗	273	3,4	↗	ns	ns	ns
Surface moyenne (m ²)	66,3	0	→	69,5	0,2	↗	62,9	-15,7	↘	ns	ns	ns
Maison/Villa												
Transactions (nb)	285	12,6	↗	127	-9,9	↘	114	-16,2	↘	150	2,7	↗
Logement ancien	284	17,8	↗	119	-11,9	↘	114	-16,2	↘	150	6,4	↗
Logement neuf	1	-91,7	↘	8	33,3	↗	-	-	-	-	-	-
Primo-accédants (nb)	33	50,0	↗	41	2,5	↗	42	-31,1	↘	70	27,3	↗
Prix de vente moyen (million F.CFP)*	46,0	-7,5	↘	31,1	-10,6	↘	28,4	-2,8	↘	31,0	-3,6	↘
Prix de vente médian (million F.CFP)*	45,0	-2,2	↘	28,0	-10,5	↘	27,0	-9,8	↘	29,0	-1,7	↘
Prix moyen à l'are (million F.CFP)*	6,5	-4,8	↘	3,6	-4,2	↘	2,2	-14,2	↘	1,8	-12,2	↘
Prix médian à l'are (million F.CFP)*	5,8	-4,6	↘	3,5	-1,6	↘	2,0	-10,0	↘	1,7	-6,2	↘
Surface moyenne (are)	9,9	14,9	↗	26,1	7,8	↗	43,8	100,1	↗	33,1	-1,2	↘
Terrain à bâtir												
Transactions (nb)	22	ns	ns	45	-18,2	↘	26	30,0	↗	164	-9,4	↘
Primo-accédants (nb)	1	-80,0	↘	8	0	→	6	0	→	106	-1,9	↘
Prix de vente moyen (million F.CFP)*	35,7	ns	-	28,5	26,9	↗	12,4	29,1	↗	14,9	11,9	↗
Prix de vente médian (million F.CFP)*	23,8	ns	ns	15,0	-3,2	↘	11,7	33,1	↗	12,0	0	→
Prix moyen à l'are (million F.CFP)*	3,3	14,5	↗	1,4	-10,7	↘	0,8	-11,5	↘	0,9	-5,0	↘
Prix médian à l'are (million F.CFP)*	3,8	51,7	↗	1,6	-7,1	↘	0,7	3,1	↗	1,0	-11,5	↘
Surface moyenne (are)	13,9	45,3	↗	26,6	14,5	↗	27,0	-43,1	↘	38,9	53,8	↗

ns : non significatif

Sources : Notaires, DSF, Isee

* Les prix moyen et médian se calculent tous types de biens neufs et anciens confondus.

Définitions

Logement vacant : le nombre de logements vacants est calculé à l'occasion des recensements de la population. Est alors qualifié de vacant un logement habitable mais inoccupé (proposé à la vente, à la location ou en passe de l'être ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ou suite au départ de l'occupant dans une communauté (maison de retraite ...) ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire ou conservé pour un usage futur au profit d'un employé, de parents ou d'amis). Avec respectivement 2 900, 4 600, 5 200 et 9 900 logements vacants recensés en 2004, 2009, 2014 et 2019, la vacance de logements ne cesse d'augmenter sur le territoire. Ainsi, le nombre de logements vacants a augmenté de 86 % entre 2014 et 2019, tandis que le nombre total de logements en Nouvelle-Calédonie n'a augmenté que de 13 % sur cette même période. En 2019, 71 % des logements vacants sont situés sur le Grand Nouméa.

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.

Solde migratoire apparent : il est déterminé par différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties entre deux recensements. Il est obtenu par différence entre la variation totale de la population au cours de la période considérée et le solde naturel. Entre 2014 et 2019, 27 600 personnes ont quitté la Nouvelle-Calédonie. Seules 17 300 personnes sont arrivées sur le territoire sur cette même période. Le solde migratoire apparent est donc déficitaire de 10 300 personnes. Les estimations pour la période 2020-2021 sont construites en prolongeant, par hypothèse, la tendance du déficit migratoire observée sur la dernière période intercensitaire (2014-2019).

Bibliographie

L. Gooding, « 2020-2021 : une dynamique démographique en berne dans un contexte atypique », *Synthèse*, n°60, Isee, septembre 2022

Notaires de France, « Note de conjoncture immobilière », n°54 et 55, janvier et avril 2022

M. De Scorraile, « Le marché de l'immobilier se maintient en 2020. La chute des transactions immobilières constatée un an plus tôt est enrayée », *Synthèse*, n°55, Isee, novembre 2021

Rapport « Panorama de l'immobilier 2020 », Chambre de commerce et d'Industrie de Nouvelle-Calédonie (CCI), novembre 2021

P. Rivoilan, « La croissance démographique fléchit nettement en Nouvelle-Calédonie entre 2014 et 2019 », *Synthèse*, n°45, Isee, octobre 2020

J-C. Gidrol et B. Canonéro, « Croissance démographique et marché immobilier. 100 000 transactions en trois ans sur les territoires du Languedoc-Roussillon », *Insee Analyses*, n°32, Insee, novembre 2016

Synthèse n° 61

Édition Octobre 2022

Directeur de la publication : O. Fagnot

Rédactrice en chef : V. Ujicas

Conception graphique et réalisation : C. Aluze