

TRANSACTIONS
IMMOBILIÈRES

2020

**Le marché de l'immobilier se maintient en 2020****La chute des transactions immobilières constatée un an plus tôt est enrayerée**

M. De Scorraille, Isee

En 2020, le marché de l'immobilier se stabilise après une année 2019 marquée par un fort ralentissement. L'arrivée de la crise sanitaire de la Covid 19, les échéances politiques avec la tenue du deuxième référendum d'autodétermination, et les difficultés du projet de cession de l'usine du Sud en fin d'année auraient pourtant pu faire craindre un nouveau recul des transactions. Le marché poursuit une mutation amorcée un an plus tôt. Les ventes de biens neufs sont en berne : les grands programmes de construction de ces dernières années sont pour la plupart achevés et le marché est arrivé à maturité, voire à saturation. Les acheteurs sont presque exclusivement des particuliers qui, pour la première fois, investissent davantage dans des maisons que dans des appartements. L'acquisition d'un bien secondaire en vue d'un investissement locatif, le plus souvent un appartement neuf, cède le pas à l'achat d'une résidence principale sur le marché de l'ancien. Comme en 2019, 3 biens sur 10 sont acquis par des primo-accédants, mais contrairement aux autres acheteurs, ils investissent davantage qu'en 2019 dans des terrains à bâtir. Le marché reste principalement concentré dans le Grand Nouméa.

Un nombre de transactions stable en 2020

En 2020, 2 310 transactions immobilières ont été conclues, pour un montant total de 72,2 milliards de F.CFP. Le nombre total de transactions est en très légère baisse sur un an, mais le montant global de ces ventes est en hausse de 4 % par rapport à 2019.

Avec 1 960 transactions, les biens destinés à l'habitat (appartements, villas et terrains à bâtir) représentent 85 % de l'ensemble de ces ventes. Ce type de transactions enregistre un léger recul à -1,2 % par rapport à 2019 : la baisse constatée l'an dernier, qui atteignait 18 %, est jugulée en 2020 mais pas compensée. L'ensemble de ces biens s'est échangé pour une valeur totale de 55,4 milliards de F.CFP, un montant globalement stable sur un an (+0,5 %).

Les autres transactions immobilières concernent un ensemble de biens hétérogènes, tels que des terrains agricoles, immeubles, entreprises, docks, garages ou parkings, ou encore des cessions de droits. Leur nombre se stabilise à 350 en 2020, après une croissance de 8 % en 2019. Dans le détail, les ventes de commerces ou de parkings augmentent, de respectivement 27 % et 49 %, pour la deuxième année consécutive. À l'inverse, la vente

d'immeubles recule pour la première fois depuis cinq ans (-43 %). Globalement, malgré la stabilité des ventes, la valeur totale de ces biens progresse de 19 % et explique la hausse globale de la valeur des transactions. Cependant, cette croissance est portée par les montants singuliers de quelques biens, plutôt que par une augmentation des prix du marché.

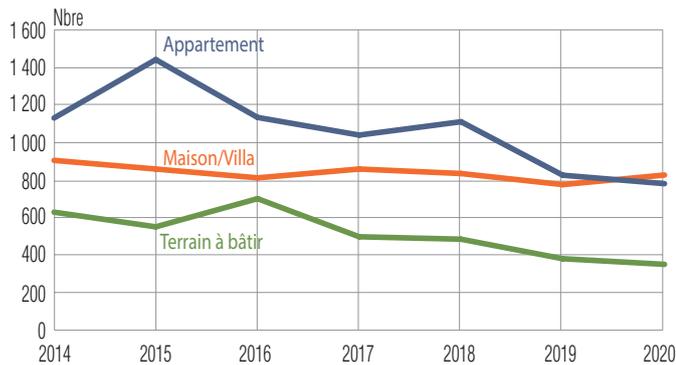
Un marché de l'habitat en mutation où les ventes de maisons prévalent sur les autres biens

En 2020, le marché des biens destinés à l'habitat est soutenu par les ventes de maisons qui, pour la première fois, supplantent les ventes d'appartements et de terrains à bâtir. Les villas représentent ainsi 42 % des transactions, les appartements 40 %, et les terrains à bâtir 18 %. Avec une hausse de 7 % sur un an, les ventes de maisons repartent à la hausse en 2020, pour retrouver leur niveau de 2018.

À l'inverse, la chute des ventes d'appartements et de terrains se poursuit en 2020 (respectivement -5 % et -8 %), mais à un rythme plus modéré que l'an dernier.

Les ventes de maisons soutiennent le marché de l'habitat

Évolution de la répartition des transactions par type de bien



Sources : Notaires - DSF - Isee

Aux évolutions contraires en fonction du type de biens, s'ajoutent des différences selon l'ancienneté des biens vendus. Ainsi, les ventes dans le parc **ancien** résistent plutôt bien : celles d'appartements sont stables sur un an, et en retrait contenu à 3,6 % par rapport au niveau moyen de la période 2014-2018. Pour les villas par contre, les ventes progressent de 7,3 % sur un an et de 4,7 % par rapport au niveau moyen de la période 2014-2018. Elles connaissent en 2020 leur plus haut niveau depuis 2014.

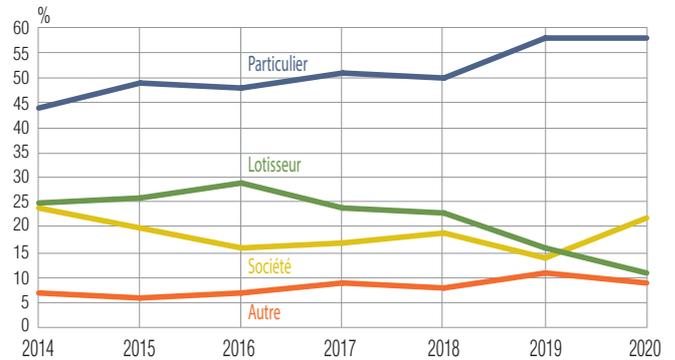
À l'inverse, le marché du **neuf** est en berne. Les biens neufs représentent tout juste 6 % du total des ventes d'appartements et de villas, quand ils concernaient en moyenne un quart des transactions entre 2014 et 2018. Dans le détail, à peine 3 % des villas et 9 % des appartements vendus en 2020 n'avaient jamais encore été habités : soit une vingtaine de villas neuves, un niveau stable sur un an, mais en retrait de 72 % par rapport à la moyenne des ventes sur la période 2014-2018 ; et 70 appartements, en baisse de 39 % sur un an et 84 % par rapport à la période 2014-2018.

Ces résultats reflètent le malaise que connaît le secteur de la construction de logements depuis quelques années. Mais ils traduisent plusieurs réalités. Après une période de forte incitation fiscale en faveur de l'investissement locatif dans le logement intermédiaire, le dispositif local Rili, renouvelé en 2016, a pris fin au 31 décembre 2018, laissant un marché saturé. L'abondance des biens proposés à la location ces dernières années, conjuguée à un fort déficit migratoire entre 2014 et 2019, se traduit finalement par un doublement du nombre de logements vacants entre 2014 et 2019. Ainsi au recensement de 2019, une habitation sur dix était libre, tous types de logements confondus. L'abondance de biens mis en location aura finalement tiré les loyers à la baisse, rendant moins attractive la rentabilité de l'investissement locatif. Cette situation explique en grande partie que les programmes immobiliers soient considérablement réduits et que les lotisseurs privés soient de moins en moins présents parmi les vendeurs (-5 points en 2020). Contrairement à l'année précédente, leur repli

concerne tous les types de biens, y compris les terrains à bâtir. En 2020, ils ont été à l'origine de 24 % des ventes de terrain, contre 38 % en 2019.

Les lotisseurs sont de moins en moins à l'origine des ventes de biens

Part des transactions en fonction du profil des vendeurs



Sources : Notaires - DSF - Isee

Si les particuliers restent ultra-majoritaires parmi les acheteurs (9 biens sur 10 sont acquis par des particuliers en 2020), ils réorientent leurs achats vers les villas (43 % des biens acquis en 2020, contre 39 % un an plus tôt), au détriment des appartements ou des terrains à bâtir.

Au final, le marché de l'immobilier destiné à l'habitat semble donc prioritairement orienté en 2020 vers l'achat de biens pour se loger, plutôt que de biens en vue d'un investissement locatif. En période d'incertitude économique et politique, les ménages investisseurs semblent avoir temporairement cédé la place aux ménages mobilisés sur un projet de vie et l'achat de leur résidence principale. Cette tendance aura probablement été favorisée par des taux de crédits toujours historiquement bas, passant sous la barre des 2 % pour les ménages ; et par de nouvelles aspirations, appuyées par la crise sanitaire et ses conséquences. L'encours des crédits à l'habitat octroyés aux ménages continue de progresser (+3,4 % sur un an), bien qu'à un rythme ralenti par rapport à la période 2014-2018, où la production de logements neufs était soutenue.

Les primo-accédants sont moins nombreux

Cependant, les achats effectués par des particuliers bénéficiaires des mesures fiscales destinées aux **primo-accédants**, reculent de 5 % sur un an, un rythme toutefois ralenti par rapport à l'année précédente (-19 %). Ce résultat était prévisible, dans la mesure où les conditions d'éligibilité au dispositif fiscal en faveur de la primo-accession ont été durcies en 2019. L'année antérieure, les achats des primo-accédants avaient soutenu le marché de l'immobilier.

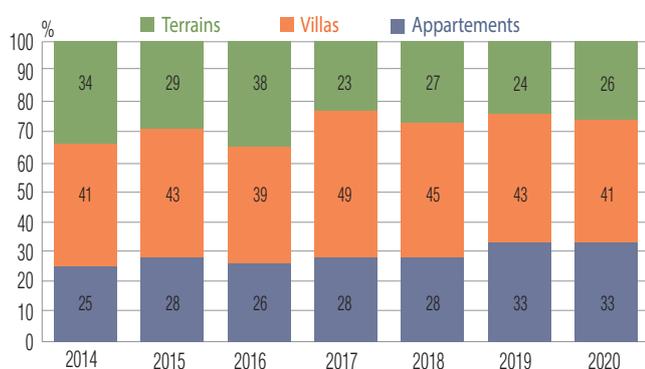
En 2020, 3 biens sur 10 restent acquis par des primo-accédants. Comme en 2019, ces derniers optent à 60 % pour les communes de Nouméa et de Païta (30 % chacune).

Toutefois, Dumbéa tient une place singulière cette année : c'est la seule commune de l'agglomération à être plus attractive pour les primo-accédants que l'année précédente, avec une progression de 11 % sur un an.

La nature de leurs achats évolue peu en un an, cependant contrairement à la tendance globale, les primo-accédants sont moins nombreux à investir dans des maisons, au profit de terrains à bâtir. Pour ce type de biens, en effet, le dispositif fiscal tel que revu en 2019 ne fixe pas de plafond de prix d'achat, contrairement aux villas et aux appartements. Certains primo-accédants ont ainsi pu renoncer à recourir aux avantages fiscaux offerts, quand le prix des biens qu'ils souhaitaient acheter dépassait les plafonds imposés par la législation.

En 2020, les primo-accédants achètent moins de villas et un peu plus de terrains

Typologie des biens acquis par les primo-accédants



Sources : Notaires - DSF - Isee

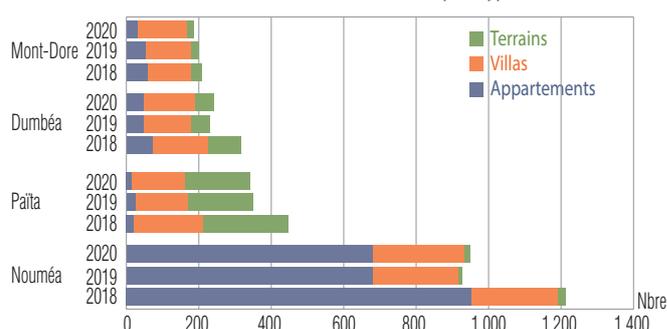
Le marché de l'habitat reste principalement concentré sur le Grand Nouméa

En concentrant 88 % du marché de l'habitat, soit 1 720 biens liés à l'habitat vendus, le poids du Grand Nouméa se renforce de 2 points en un an. Symétriquement, le reste du territoire recule à 12 % du marché en 2020, avec 240 transactions. Pourtant, un tiers du parc de logements était situé en dehors de l'agglomération au recensement de 2019. Dans le secteur Sud-Ouest, les transactions progressent de 7 %. Sur tous les autres secteurs, elles baissent. En particulier, sur VKPP, les ventes en recul de 20 % contrastent avec l'année passée où elles avaient augmenté d'un tiers, en lien avec la commercialisation d'une opération de 20 appartements.

Au global, la situation dans l'agglomération est à l'accalmie après la forte chute des transactions en 2019 (-22 %). Cependant, l'évolution est nuancée suivant les communes. Le marché de l'habitat s'essouffle toujours dans les communes de Païta (-3,1 %) et du Mont-Dore (-6,5 %), alors que Nouméa (+2,3 %) et Dumbéa (+2,5 %) connaissent un léger regain.

Dans le Grand Nouméa, la chute de 2019 est enrayerée : Nouméa et Dumbéa bénéficient même d'un léger regain

Volume de transactions liées à l'habitat par type de biens



Sources : Notaires - DSF - Isee

En 2020, les quatre communes concentrent la totalité des ventes d'appartements (99 %) et 82 % de celles de maisons. Elles captent, de même, une plus grande partie des terrains à bâtir, 78 %, contre 72 % en 2019.

680 **maisons** ont été vendues en 2020, soit une progression de 6 %, qui comble en partie le recul de l'année précédente (-9 %).

Le prix moyen constaté sur l'agglomération est de 40 MF.CFP l'unité. Nous ne pouvons toutefois pas nuancer selon la superficie des terrains et la surface habitable du bien, ces données étant indisponibles.

Les écarts de prix constatés sur les ventes de maisons se réduisent entre Nouméa et les autres communes de l'agglomération, se rapprochant du niveau de 2018. Rapporté au nombre de pièces, les maisons de Dumbéa, Païta et Mont-Dore, se sont vendues en moyenne 31 % moins cher qu'à Nouméa. En 2019, cet écart s'élevait à 38 %. Cette réduction est la plus marquée pour les maisons de 4 pièces.

Après une forte chute des ventes d'**appartements** en 2019 (-27 %), le rythme est contenu à -4 % en 2020. Le prix moyen des appartements dans l'agglomération s'établit à 392 KF.CFP/m². En deux ans, il s'est affaibli de 9 %. Cependant des disparités existent en fonction du nombre de pièces. Les petits appartements, F3 et moins, accusent un repli de 10 % sur deux ans, lequel se limite respectivement à 4 % pour les F4 et 5 % pour les F5 et plus.

Contrairement aux villas, les écarts de prix constatés sur les appartements entre Nouméa et les autres communes de l'agglomération se sont creusés entre 2019 et 2020, tout particulièrement pour les biens de grande taille, F4 et plus.

L'effondrement des ventes de terrains observé en 2019 est stoppé en 2020, avec 270 transactions. Au global, les prix sont à la baisse. Le prix moyen constaté à l'are et la superficie diminuent respectivement de 3 % et 6 %. Ils s'établissent à 1 194 KF.CFP/are et 34 ares en moyenne.

L'écart de prix constaté entre les communes de Dumbéa, Païta et Mont-Dore se réduit en 2020. Le prix moyen à l'are d'un terrain à Païta et au Mont-Dore se situe en moyenne 39 % en dessous du prix d'un terrain à Dumbéa. En 2019, cet écart atteignait 41 %.

Nouméa : un marché de l'immobilier résilient dans son ensemble

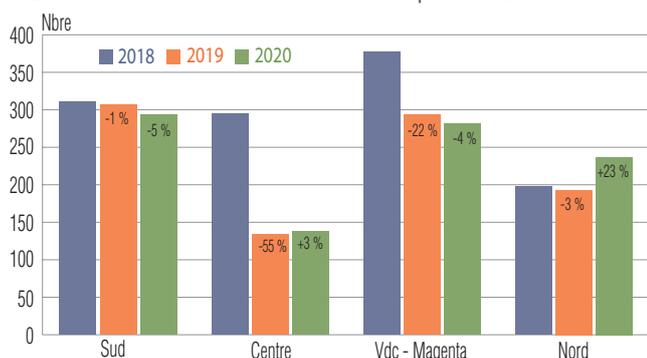
À Nouméa, les transactions immobilières augmentent de 2,8 % en 2020. Les biens liés à l'habitat progressent de 2,3 %, tirés par les ventes de maisons, tandis que les biens « autres », augmentent de 6,2 %. Il s'agit en priorité de parkings, puis de bureaux. La majorité d'entre eux se répartit à peu près à part égale entre les quartiers de la Baie des Citrons, de la Vallée des Colons, du Centre-Ville et de Ducos.

Concernant les biens liés à l'habitat, Nouméa s'impose toujours dans l'agglomération avec 950 ventes, et recueille la moitié des transactions réalisées en 2020. La capitale accentue sa prédominance sur le marché des appartements, avec 88 % des ventes en 2020 (85 % l'année précédente). Sur le marché des maisons, sa place reste stable avec plus d'un tiers des ventes.

Au niveau infra-communal, le secteur Sud domine le marché : il capte 31 % des ventes en 2020, alors qu'il ne représente, au recensement de la population de 2019, que 18 % du parc total de logements, et 21 % des résidences principales occupées par les propriétaires. À l'inverse, le secteur Nord comprend 31 % du parc et 35 % des logements occupés par leurs propriétaires en 2019, et ne totalise que 25 % des transactions en 2020. Cette part est toutefois en hausse de 4 points sur un an. En effet, les transactions y ont fortement augmenté en 2020 (+23 %), tout particulièrement dans les quartiers de P.K6, P.K7 et Normandie. À l'inverse, le secteur Vallée des Colons/Magenta accuse la baisse la plus marquée avec une chute des transactions de 25 % en deux ans. Il représente toutefois encore 30 % du marché. La zone Centre progresse de 3 % en lien avec la vente d'appartements et de terrains à bâtir. En revanche, sa part de marché reste stable.

En 2020, le secteur Nord se distingue par un nombre de transactions à la hausse

Évolution des transactions liées à l'habitat par secteur de Nouméa



Sources : Notaires - DSF - Isee

La part des achats réalisés par les primo-accédants, de l'ordre de 18 %, diminue légèrement d'1 point. Ceux-ci continuent d'investir en majorité sur les secteurs Nord et Vallée des Colons/Magenta mais un regain d'intérêt se manifeste pour les quartiers Sud et Centre.

À Nouméa, comme pour l'ensemble du territoire, les ventes de maisons tirent l'immobilier à la hausse : elles enregistrent ici leur plus forte progression depuis 2014 (+7 %).

Quelques biens d'une valeur élevée soutiennent le prix moyen de vente constaté au niveau de l'an dernier, 50 millions de F.CFP. Cependant, la moitié des biens se sont vendus à moins de 46 millions de F.CFP, comme en 2018. Les maisons les plus vendues comprennent 4 pièces, mais les ventes de logements de 5 à 6 pièces augmentent.

Les ventes de maisons progressent particulièrement dans les secteurs Vallée des Colons/Magenta (+18 %) et Nord (+13 %), grâce à des prix en baisse ou plus abordables que sur le reste de la commune (inférieurs à 40 millions de F.CFP). Cette dynamique s'oppose au secteur Sud, où les prix augmentent, bien que le nombre de transactions ait peu évolué.

La part des ventes de maisons réalisées par les primo-accédants est en net recul depuis 2019, les critères d'éligibilité aux aides fiscales étant devenus plus restrictifs. 80 % d'entre eux investissent dans le secteur Nord.

Record des ventes de maisons en 2020, à Nouméa

Évolution des transactions et des prix des maisons vendues à Nouméa

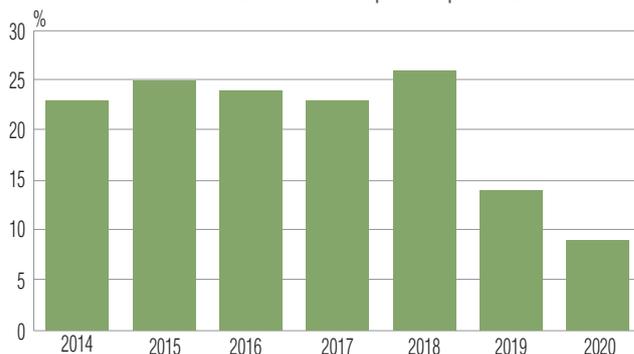


Sources : Notaires - DSF - Isee

Note : Les calculs sont effectués hors transactions aux valeurs extrêmes.

La part des maisons achetées en primo-accession à Nouméa continue de décroître en 2020

Part des achats de maisons réalisés par des primo-accédants



Sources : Notaires - DSF - Isee

Avec 680 transactions, le nombre de ventes d'appartements se maintient en 2020. Néanmoins, cette stabilité est permise par des prix qui se déprécient par rapport à 2019. En effet, après une période 2017-2018 de relative stabilité, les prix des appartements chutent de 9 % sur les deux dernières années. Sur la seule année 2020, la baisse s'est aggravée passant de 3,8 % à 4,5 % en moyenne pour une superficie équivalente.

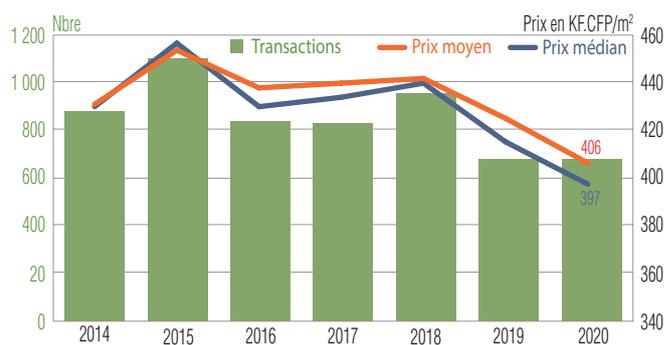
Globalement, la baisse des prix concerne à tous les types d'appartements, cependant ceux de petite taille sont plus fortement touchés par la baisse des prix moyens constatés. Différents critères peuvent moduler les prix : l'abondance des biens sur le marché ; leur attractivité par rapport aux attentes des acheteurs du moment ; la qualité intrinsèque des biens, etc. Ainsi, les F4 résistent mieux à la baisse des prix (-1 %), leurs offres étant moins nombreuses que pour les F2 et F3. Ce type de biens est par ailleurs probablement davantage recherché par des acheteurs en quête d'une résidence principale. Ainsi, en 2020, la part des achats de F4 gagne 2 points, pour atteindre 16 % des appartements vendus. À l'inverse, les prix des F2 perdent en moyenne 6 % sur un an. L'intérêt moindre pour l'investissement locatif évoqué précédemment et la profusion de biens de petite taille, avec notamment la mise sur le marché de biens en sortie de défiscalisation, ont favorisé cette dépréciation.

Stimulées par des prix plus attractifs, la part des ventes de F2 progresse de 4 points. Il en est de même pour les studios, dont le prix moyen diminue de 10 % pour une part de marché relativement stable. Contrepartie de la préférence pour des produits de type F2 et F4, les ventes des F3 reculent de 41 % en 2019 à 35 % de part de marché en 2020.

La baisse des prix facilite l'accès à la propriété dans certains quartiers, tendant à réduire les disparités spatiales. La part des primo-accédants de Nouméa ayant investi dans le Sud passe de 13 % à 17 % tous biens confondus. Il en est de même pour le secteur Centre où la part des primo-accédants progresse de 11 % à 18 %.

La chute des prix s'accélère en 2020 à Nouméa

Évolution des transactions et des prix au m² des appartements vendus

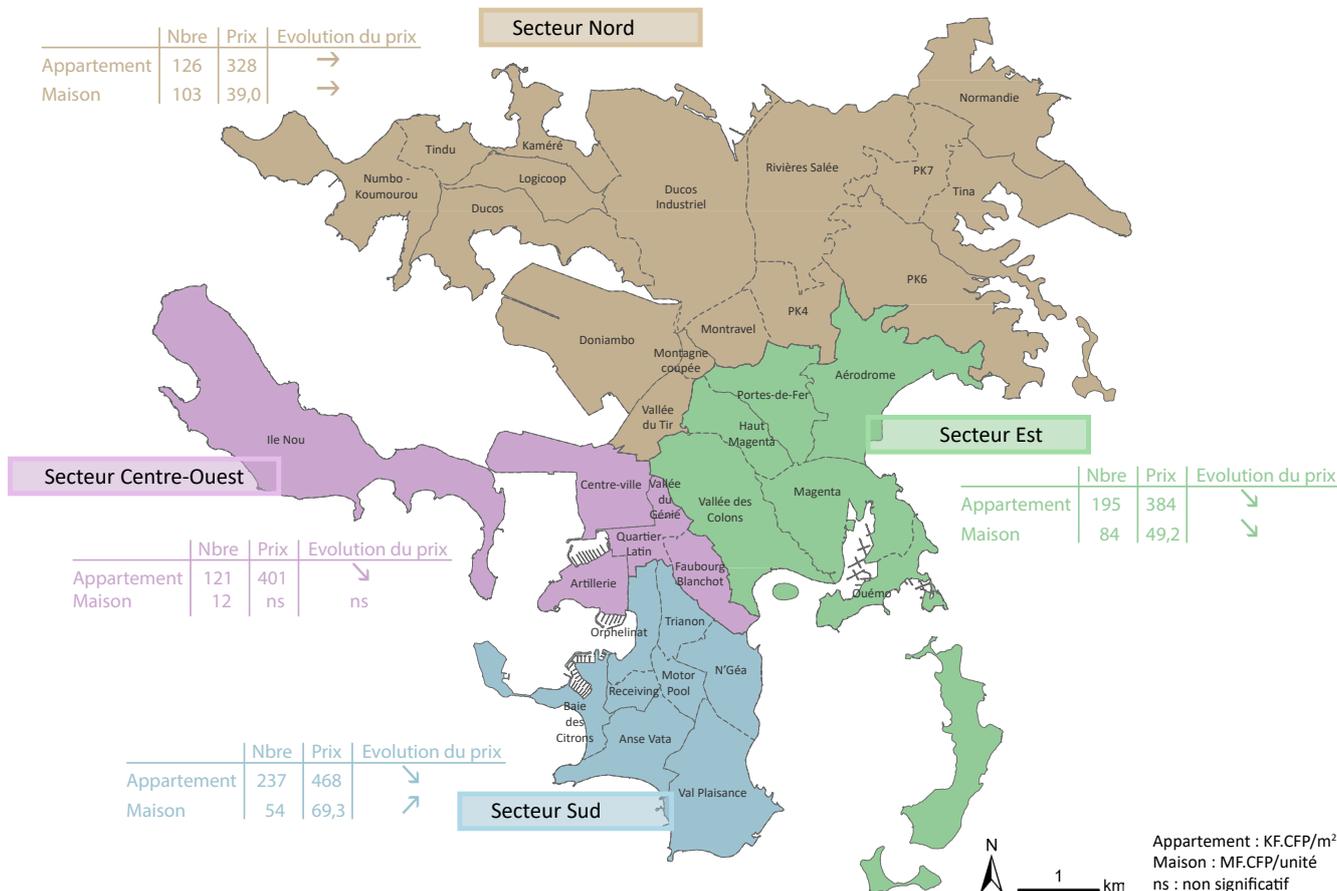


Sources : Notaires - DSF - Isee

Note : Les calculs sont effectués hors transactions aux valeurs extrêmes.

Des prix à la baisse dans Nouméa

Prix moyens constatés par secteur et par type de bien



Sources : Notaires - DSF - Isee

Dumbéa : les ventes de villas soutiennent le marché

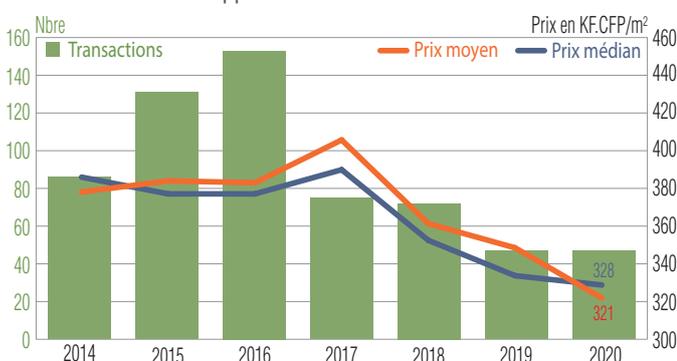
Avec 240 ventes dans l'habitat, Dumbéa capte 14 % des transactions du Grand Nouméa. L'hémorragie de l'année précédente est stoppée et les ventes repartent, avec une hausse de 2,5 % en 2020.

Les appartements représentent 19 % des ventes conclues en 2020. Comme en 2019, une cinquantaine d'appartements ont changé de propriétaire sur la commune. Cependant, la typologie des biens vendus a évolué en 2020, avec une plus forte proportion de petits logements. Ainsi, les studios, F2 et F3 représentent 91 % des ventes, contre 66 % en 2019. Ces logements sont aussi de plus petites tailles, avec une superficie moyenne inférieure à celle de l'année précédente. A contrario, pour les quelques biens de grande taille vendus, la superficie est nettement supérieure à l'an dernier.

Depuis 2018, le prix moyen au mètre carré des appartements vendus à Dumbéa a perdu 11 % et le prix médian 7 %. La chute s'est accélérée en 2020 (-8 %). Il s'établit à 321 KF.CFP, soit légèrement en dessous du prix médian qui est de 328 KF.CFP. Cela s'explique par quelques logements dont la grande superficie tire les prix du mètre carré vers le bas, mais surtout par l'importance du nombre de biens de petite typologie proposés à la vente et achetés.

Peu de transactions et des prix qui continuent de baisser

Évolution des transactions et des prix au m² des appartements vendus à Dumbéa



Sources : Notaires - DSF - Isee

Note : Les calculs sont effectués hors transactions aux valeurs extrêmes.

Les appartements vendus en 2020 sont de plus petite taille en moyenne

Évolution de la surface moyenne des appartements à Dumbéa



Sources : Notaires - DSF - Isee

Les primo-accédants sont proportionnellement plus nombreux à investir à Dumbéa, attirés par des prix compatibles avec les seuils imposés par le dispositif fiscal. La part des achats d'appartements réalisés par les primo-accédants passe ainsi de 15 % en 2019 à 26 % en 2020. Dumbéa est la seule commune de l'agglomération à attirer davantage de primo-accédants.

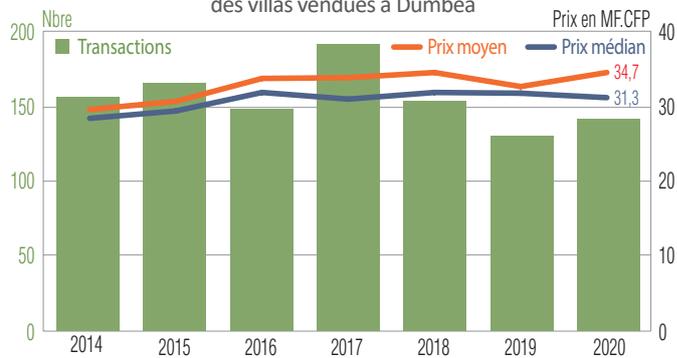
Les ventes de maisons à Dumbéa suivent la tendance générale, avec une hausse de 8 % en 2020, après un fort recul au cours des deux dernières années (-32 %). 8 biens sur 10 sont de grande taille, c'est-à-dire de type F4 et plus.

Après un point bas en 2019, le prix moyen constaté repart à la hausse de 6 %, s'établissant à 34,7 millions de F.CFP. Pour autant, la moitié des biens se sont vendus à un prix légèrement inférieur (-2 %) à l'année précédente. Cela s'explique par une hétérogénéité des biens et des variations de prix opposées en fonction de la typologie. Concrètement, les prix moyens des biens de grande taille progressent, de 12 % pour les F4 et de 7 % pour les F5 et plus. À l'inverse, les prix des biens plus petits, F3 et moins, diminuent en moyenne de 9 %. Au final, la dispersion des prix des biens s'accroît. Ceux des 10 % des biens les plus chers augmentent de 4 % et ceux des 10 % les moins chers baissent.

Avec 55 transactions en 2020, le nombre de terrains vendus à Dumbéa diminue modérément de 8 %, soit 5 biens en moins.

À Dumbéa, les ventes de villas repartent en 2020

Évolution des transactions et des prix des villas vendues à Dumbéa



Sources : Notaires - DSF - Isee

Note : Les calculs sont effectués hors transactions aux valeurs extrêmes.

Une légère remontée des prix en 2020 à Dumbéa

Évolution des transactions et des prix à l'are des terrains vendus à Dumbéa



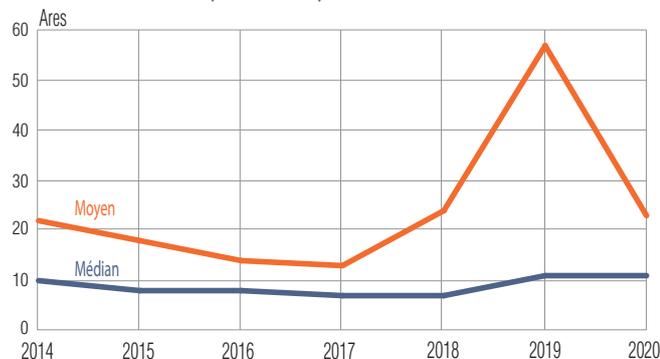
Sources : Notaires - DSF - Isee

Note : Les calculs sont effectués hors transactions aux valeurs extrêmes.

L'année 2019 avait été marquée par la vente de quelques biens d'une grande superficie qui avaient tiré à la baisse le prix moyen à l'are (-24 %). En 2020, la superficie moyenne retrouve son niveau de 2018. Toutefois, même s'il se redresse sur un an (+5 %), le prix moyen à l'are reste inférieur de 20 % à son niveau de 2018.

La superficie des terrains vendus à Dumbéa retrouve un niveau de 2018

Superficie moyenne des terrains



Sources : Notaires - DSF - Isee

Le Mont-Dore : moins de transactions, sauf pour les maisons

Avec 190 transactions, la commune du Mont-Dore représente 11 % du marché de l'habitat dans le Grand Nouméa. C'est la commune de l'agglomération qui enregistre la plus forte diminution de ventes en 2020 (-6,5 %). Ce repli concerne uniquement les ventes d'appartements, qui chutent de 42 %. Tous types de biens confondus, le nombre de primo-accédants régresse de 12 %, après avoir connu une hausse de 30 % en 2019.

Sur la commune, 7 biens vendus sur 10 sont des maisons, une part en augmentation en 2020. Les ventes progressent en effet de 9 % sur un an, retrouvant ainsi leur niveau de 2016. Toutes caractéristiques confondues, les maisons se sont vendues en moyenne à 29,2 millions de F.CFP, soit 3,5 % au-dessus du niveau constaté l'année précédente. Les transactions portent avant tout sur des biens de type F4, mais globalement, les biens vendus sont plus hétérogènes qu'en 2019.

Le nombre de terrains vendus est sensiblement équivalent à l'an dernier. Quelques biens atypiques tirent les valeurs et superficies moyennes vers le haut : +30 % pour le prix moyen à l'are qui atteint ainsi 894 KF.CFP et +45 % pour la superficie. Ces montants sont donc à nuancer au regard de la majorité des terrains vendus. En effet, la superficie médiane en baisse de 30 %, renchérit le prix médian à l'are de 6 % seulement. Ainsi, les valeurs médianes s'établissent à 670 KF.CFP/are pour une superficie de 12 ares. Celle-ci retrouve un niveau antérieur à 2018, mais avec un prix à l'are bien inférieur à ce qu'il était entre 2014 et 2017.

Peu de transactions mais des prix qui se relèvent légèrement au Mont-Dore

Évolution des transactions et des prix des terrains vendus au Mont-Dore

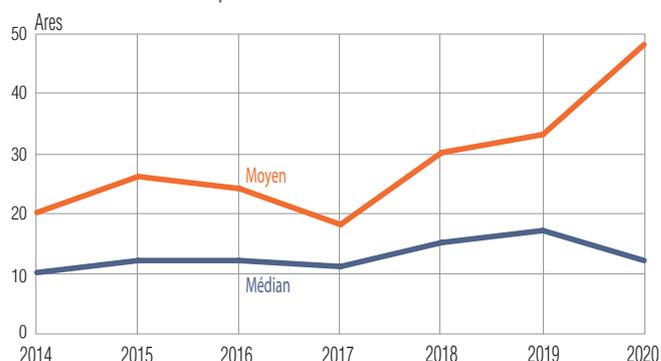


Sources : Notaires - DSF - Isee

Note : Les calculs sont effectués hors transaction aux valeurs extrêmes.

Quelques biens tirent la superficie moyenne vers le haut en 2020 au Mont-Dore

Évolution de la superficie des terrains vendus au Mont-Dore



Sources : Notaires - DSF - Isee

La pression foncière continue sur Païta

Avec 340 transactions en 2020, Païta représente 20 % du marché de l'habitat dans l'agglomération. Le volume global des transactions se replie de 3,1 % sur un an. Comme pour les autres communes, ce résultat est essentiellement lié à une baisse des ventes d'appartements.

Païta concentre toujours les deux tiers des terrains vendus dans l'agglomération. La superficie moyenne recule de 27 à 25 ares, sans pour autant renchéris le prix moyen de l'are qui recule lui de 3 % sur un an. Les biens vendus sont toutefois d'une plus grande hétérogénéité qu'en 2019, accentuant les écarts de prix. Les biens les moins chers ont ainsi influencé à la baisse le prix moyen à l'are : il s'établit à 972 KF.CFP/are. Néanmoins, la moitié des terrains ont été négociés à un prix supérieur à 1 155 KF.CFP/are.

Des perspectives incertaines pour l'année 2021

L'horizon concernant les biens neufs ne devrait pas s'éclaircir en 2021 : le marché locatif reste saturé et les promotions immobilières à livrer sont peu nombreuses. En outre, l'application, depuis le 1^{er} juillet 2020, du référentiel

de la construction de la Nouvelle-Calédonie (RCNC) vise à sécuriser la construction et à garantir la conformité des produits ou des procédés. Il renforce ainsi les contraintes imposées aux professionnels (prendre une assurance couvrant la garantie décennale des ouvrages et attester d'une qualification professionnelle notamment). Il pourrait renchérir les coûts de construction.

En revanche dans l'ancien, le nombre de biens proposés à la vente pourrait être soutenu par les départs effectifs ou préparés de certains ménages inquiets de la situation

institutionnelle et sanitaire. Mais les acheteurs seront-ils au rendez-vous ? Les incertitudes institutionnelles et l'annonce de la tenue du 3^e référendum d'autodétermination le 12 décembre prochain, peuvent en effet être moins propices aux opérations d'investissement. En outre, la situation sanitaire et ses conséquences économiques ont affaibli les capacités financières des entreprises et de certains ménages. Pour d'autres au contraire, cette même situation sanitaire pourrait motiver l'achat de résidences principales plus adaptées à des périodes de confinements répétés.

Annexes

Chiffres clés de l'agglomération du Grand Nouméa

	2018	2019	2020	Variation en % 2018-2019	Variation en % 2019-2020
Transactions liées à l'habitat	2 195	1 717	1 720	-22	0
Primo-accédants	611	503	479	-18	-5
Appartements					
Transactions	1 104	803	771	-27	-4
Primo-accédants	191	177	174	-7	-2
Prix moyen au m ²	430	405	392	-6	-3
Prix médian au m ²	427	396	385	-10	-3
Logements anciens	738	702	703	-5	0
Logements neufs	364	100	68	-73	-32
Maisons - Villas					
Transactions	701	639	676	-9	6
Primo-accédants	261	203	178	-22	-12
Prix moyen de la vente (en million)	38,9	37,3	38,7	-4	4
Prix médian (en million)	32,5	33,5	34,0	3	1
Logements anciens	651	614	521	-6	-15
Logements neufs	48	24	23	-50	-4
Terrains					
Transactions	390	275	273	-29	-1
Primo-accédants	159	123	127	-22	3
Prix moyen à l'are	1 358	1 227	1 194	-10	-3
Prix médian à l'are	1 135	1 106	1 200	-3	9
Surface moyenne (en are)	60	36	34	-40	-6

Sources : Notaires - DSF - Isee

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

Note : L'agglomération du Grand Nouméa comprend les communes de Nouméa, Mont-Dore, Dumbéa et Païta.

Chiffres clés de la Nouvelle-Calédonie hors Grand Nouméa

	2018	2019	2020	Variation en % 2018-2019	Variation en % 2019-2020
Transactions liées à l'habitat	239	269	242	13	-10
Primo-accédants	80	57	53	-29	-7
Appartements					
Transactions	8	24	11	200	-54
Primo-accédants	3	7	-	133	NS
Prix moyen au m ²	210	351	372	67	6
Prix médian au m ²	230	392	372	71	-5
Logements anciens	7	8	8	14	0
Logements neufs	1	16	3	1 500	-81
Maisons - Villas					
Transactions	135	138	152	2	10
Primo-accédants	52	40	39	-23	-3
Prix moyen de la vente (en million)	24,2	23,3	24,8	-3	6
Prix médian (en million)	23,0	23,0	23,0	0	0
Logements anciens	134	138	152	3	10
Logements neufs	1	-	-	ns	ns
Terrains					
Transactions	96	107	79	11	-26
Primo-accédants	25	10	14	-60	40
Prix moyen à l'are	415	347	325	-16	-6
Prix médian à l'are	372	260	252	-30	-3
Surface moyenne (en are)	304	212	348	-30	64

Sources : Notaires - DSF - Isee

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

ns : non significatif

Chiffres clés de la commune de Nouméa

	2018	2019	2020	Variation en % 2018-2019	Variation en % 2019-2020	Grand Nouméa en 2019
Transactions liées à l'habitat	1 216	928	949	-24	2	1 720
Primo-accédants	226	175	167	-23	-5	479
Appartements						
Transactions	955	680	679	-29	0	771
Primo-accédants	162	140	140	-14	0	174
Prix moyen au m ²	442	425	406	-4	-4	392
Prix médian au m ²	440	415	397	-6	-4	385
Logements anciens	675	607	632	-10	4	703
Logements neufs	278	72	47	-74	-35	68
Maisons - Villas						
Transactions	236	237	253	0	7	676
Primo-accédants	62	34	22	-45	-35	178
Prix moyen de la vente (en million)	50,4	50	49,8	-1	0	38,7
Prix médian (en million)	46,2	48	46,0	4	-4	34,0
Logements anciens	236	229	241	-3	5	521
Logements neufs	0	8	12	-	50	23
Terrains						
Transactions	25	11	17	-58	55	273
Primo-accédants	2	1	5	-50	400	127
Prix moyen à l'are	4 346	ns	ns	-	-	1 194
Prix médian à l'are	4 173	ns	ns	-	-	1 200
Surface moyenne (en are)	20	ns	ns	-	-	34

Sources : Notaires - DSF - Isee
ns : non significatif

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

Chiffres clés de la commune de Dumbéa

	2018	2019	2020	Variation en % 2018-2019	Variation en % 2019-2020	Grand Nouméa en 2019
Transactions liées à l'habitat	318	237	243	-25	3	1 720
Primo-accédants	77	54	60	-30	11	479
Appartements						
Transactions	72	47	47	-35	0	771
Primo-accédants	9	7	12	-22	71	174
Prix moyen au m ²	361	348	321	-4	-8	392
Prix médian au m ²	352	333	328	-5	-2	385
Logements anciens	28	31	29	11	-6	703
Logements neufs	44	16	18	-64	13	68
Maisons - Villas						
Transactions	153	130	141	-15	8	676
Primo-accédants	51	41	40	-20	-2	178
Prix moyen de la vente (en million)	34,7	32,8	34,7	-5	6	38,7
Prix médian (en million)	32	31,9	31,3	0	-2	34,0
Logements anciens	129	118	135	-9	14	521
Logements neufs	24	12	6	-50	-50	23
Terrains						
Transactions	93	60	55	-41	-8	273
Primo-accédants	17	6	8	-65	33	127
Prix moyen à l'are	1 894	1 448	1 519	-24	5	1 194
Prix médian à l'are	2 099	1 628	1 686	-22	4	1 200
Surface moyenne (en are)	24	56	23	138	-59	34

Sources : Notaires - DSF - Isee

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

Chiffres clés de la commune du Mont-Dore

	2018	2019	2020	Variation en % 2018-2019	Variation en % 2019-2020	Grand Nouméa en 2019
Transactions liées à l'habitat	211	199	186	-6	-7	1 720
Primo-accédants	74	92	81	24	-12	479
Appartements						
Transactions	57	52	30	-9	-42	771
Primo-accédants	13	22	14	69	-36	174
Prix moyen au m ²	377	280	271	-26	-3	392
Prix médian au m ²	368	267	264	-27	-1	385
Logements anciens	26	49	29	88	-41	703
Logements neufs	31	3	1	-90	-67	68
Maisons - Villas						
Transactions	123	125	136	3	9	676
Primo-accédants	54	64	61	19	-5	178
Prix moyen de la vente (en million)	35,6	28,2	29,2	-21	4	38,7
Prix médian (en million)	29	26,9	29,9	-7	11	34,0
Logements anciens	120	125	136	4	9	521
Logements neufs	1	0	0	-100	-	23
Terrains						
Transactions	31	22	20	-27	-9	273
Primo-accédants	7	6	6	-14	0	127
Prix moyen à l'are	864	689	894	-20	30	1 194
Prix médian à l'are	668	634	670	-5	6	1 200
Surface moyenne (en are)	30	33	48	10	45	34

Sources : Notaires - DSF - Isee

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

Chiffres clés de la commune de Païta

	2018	2019	2020	Variation en % 2018-2019	Variation en % 2019-2020	Grand Nouméa en 2019
Transactions liées à l'habitat	450	353	342	-22	-3	1 720
Primo-accédants	234	182	171	-22	-6	479
Appartements						
Transactions	20	24	15	20	-38	771
Primo-accédants	7	8	8	14	0	174
Prix moyen au m ²	296	247	ns	-17	-	392
Prix médian au m ²	307	252	ns	-18	-	385
Logements anciens	9	15	13	67	-13	703
Logements neufs	11	9	2	-18	-78	68
Maisons - Villas						
Transactions	189	147	146	-23	-1	676
Primo-accédants	94	64	55	-32	-14	178
Prix moyen de la vente (<i>en million</i>)	30,6	28,8	32,2	-6	-	38,7
Prix médian (<i>en million</i>)	27	27,6	29,5	2	7	34,0
Logements anciens	166	142	9	-14	-94	521
Logements neufs	23	4	5	-83	-	23
Terrains						
Transactions	241	182	181	-24	-1	273
Primo-accédants	133	110	108	-17	-2	127
Prix moyen à l'are	946	1 004	972	6	-3	1 194
Prix médian à l'are	919	1 066	1 155	16	8	1 200
Surface moyenne (<i>en are</i>)	32	27	25	-16	-7	34

Sources : Notaires - DSF - Isee
ns : non significatif

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

Définitions

Ancienneté du bien : On distingue le neuf 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 (ni en Nouvelle-Calédonie, ni ailleurs) ou de parts dans une société qui détient des biens immobiliers.

Synthèse n° 55

Edition Novembre 2021

Directeur de la publication : O. Fagnot

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