



## Transactions immobilières 2018

*Malgré un contexte fragilisé, le marché de l'immobilier reste stable en 2018, soutenu par les primo-accédants.*

C. Saglibène, V. Ujicas, Isee

**E**n 2018, malgré une conjoncture économique moins favorable et l'attentisme que les échéances électorales auraient pu provoquer, le marché de l'immobilier ne s'est pas effondré : le nombre de transactions est resté globalement stable sur un an (-0,4 %, soit à peine une dizaine de transactions de moins qu'en 2017) et la valeur totale des transactions a progressé de 8 %.

Le nombre de transactions se stabilise à un niveau certes en retrait de 12 % par rapport au niveau moyen des années 2014 à 2016 (2 700 transactions annuelles en 2017 et 2018 contre 3 060 en moyenne entre 2014 et 2016). Toutefois, la valeur totale des transactions en 2018 est supérieure de 3 % par rapport au niveau annuel moyen des trois années où les transactions étaient plus nombreuses.

Entre 2017 et 2018, le nombre de transactions augmente très légèrement sur la portion du marché qui correspond principalement à l'habitat (ventes d'appartements, de villas et de terrains à bâtir), alors qu'il recule de 6 % pour les autres types de transactions (ventes de terrains agricoles ou autres, entreprises, immeubles, dock, garages, parking, cessions de droits ...). Ces biens sont trop hétérogènes pour qu'une analyse statistique de ces transactions puisse être faite. La suite de l'analyse porte donc uniquement sur les ventes des trois types de biens principaux : appartements, villas et terrains à bâtir.

Pour ces trois types de biens, 2 410 transactions ont été enregistrées en 2018, soit à peine plus qu'en 2017 (+0,3 %), pour une valeur qui progresse de 3,4 % sur un an. Les concours bancaires accordés pour des crédits à l'habitat progressent dans les mêmes proportions (+5 % sur un an). Sur la même période, les craintes qui planaient sur l'économie calédonienne conduisaient les entreprises à réduire leur recours aux crédits d'investissements de 2,5 %.

### Seules les ventes d'appartements progressent en 2018

Nombre de transactions selon la nature du bien

	2014	2015	2016	2017	2018	Évolution 2017-2018	
						(%)	(Nb)
Appartement	1 132	1 443	1 135	1 041	1 098	5,5	57
Maison / Villa	906	860	813	860	833	-3,1	-27
Terrain à bâtir	630	552	702	499	476	-4,6	-23
Terrain autre	136	146	122	117	103	-12,0	-14
Autre nature de bien	191	200	205	191	187	-2,1	-4
<b>Total</b>	<b>2 995</b>	<b>3 201</b>	<b>2 977</b>	<b>2 708</b>	<b>2 697</b>	<b>-0,4</b>	<b>-11</b>

Sources : Notaires - Isee

Unités : nbre, %

### Les primo-accédants soutiennent le marché en 2018

Ventes d'appartements, villas ou terrains à bâtir, selon le type d'acquéreur

	2017	2018	Évolution 2017-2018	
			(%)	(Nb)
Primo accédants	619	675	9,0	56
Autres particuliers	1 500	1 469	-2,1	-31
Professionnels	281	263	-6,4	-18
<b>Total</b>	<b>2 400</b>	<b>2 407</b>	<b>0,3</b>	<b>7</b>

Sources : Notaires - Isee

Unités : nbre, %

Trois catégories d'acteurs interviennent sur ce marché : les particuliers qui accèdent à la propriété pour la première fois ; les particuliers déjà propriétaires d'un bien immobilier ; et les professionnels (promoteurs, marchands de biens, lotisseurs, bailleurs sociaux, SCI, sociétés, ...). En 2018, le marché est soutenu par les primo-accédants dont les achats progressent de 9 % en volume et de 13 % en valeur. Ceux-ci ne couvrent toutefois que trois ventes sur dix. A l'inverse, le nombre de biens achetés par des particuliers déjà propriétaires d'un bien immobilier ou par des professionnels, recule de respectivement 2,1 % et 6 % sur un an. Par rapport à la moyenne 2014 - 2016, le repli est encore plus marqué (respectivement -11 % et -30 %). Le dispositif de réduction d'impôt en faveur du logement intermédiaire (RILI 2) était pourtant en vigueur jusqu'en décembre 2018.

Tous types d'acheteurs confondus, le marché est dominé par les ventes d'appartements, seul type de biens dont les ventes ont progressé en 2018. La commercialisation de nouveaux programmes sur Nouville a permis de stabiliser le marché en 2018.

## Le marché reste stable grâce aux ventes d'appartements

En 2018, les ventes d'**appartements** progressent de 5 % sur un an et restent le type de transaction le plus courant (46 % des ventes).

La position dominante de Nouméa sur les ventes d'appartements est largement accentuée cette année. En effet, le nombre de transactions y a progressé de 14 % sur un an, tandis qu'il recule dans les autres communes de l'agglomération. Sur le reste du territoire, le marché de l'appartement n'est pas développé. Ainsi, en 2018, la capitale concentre 86 % des ventes d'appartements. 7 transactions sur 10, concernent la revente d'appartements ayant déjà été occupés au moins une fois. A Nouméa, elles progressent de 8 % sur un an. Toutefois, c'est sur les ventes d'appartements neufs que la progression est la plus marquée (+31 %). Elles sont principalement concentrées dans la zone Centre (56 % des transactions), qui voit ses ventes doubler en un an, en lien avec la commercialisation de nouvelles opérations sur Nouville.

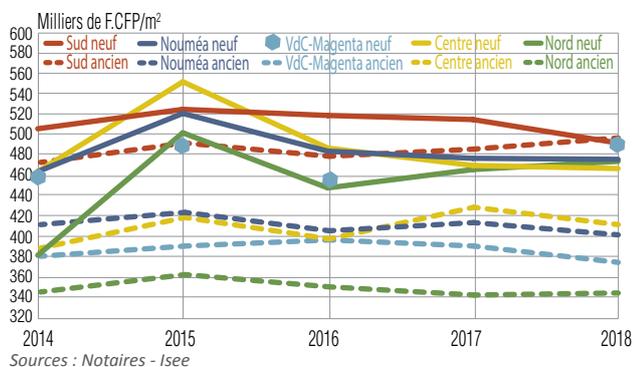
L'évolution des prix des appartements est globalement contenue sur un an : le prix médian constaté en 2018 augmente de 0,2 % et reste proche, bien que légèrement supérieur, à la moyenne sur 5 ans.

A Nouméa, toutes zones confondues, le prix médian des appartements neufs s'établit à 475 milliers de F.CFP/m<sup>2</sup>, montant légèrement en retrait par rapport à 2017 (-0,4 %). Néanmoins, la dispersion des prix selon le secteur géographique se réduit. Attention toutefois aux conclusions qui pourraient être tirées de ces constats. En effet, compte tenu des programmes immobiliers commercialisés au cours de l'année, l'évolution des prix constatés en 2018 est particulièrement sensible à l'effet de grappe (voir encadré).

Le prix des appartements anciens quant à lui, diminue de 2,4 % sur un an et atteint 404 milliers de F.CFP/m<sup>2</sup>. Il continue toutefois à progresser dans la zone Sud.

### A Nouméa, la dispersion des prix des appartements neufs selon le secteur se réduit en 2018

Évolution des prix médians au m<sup>2</sup> des appartements selon le secteur à Nouméa



## Les ventes de villas neuves baissent fortement

Deuxième type de biens échangés sur le marché des transactions immobilières, les ventes de **villas** reculent de 3 % en 2018. Le marché de l'ancien reste prépondérant et représente 94 % des transactions en 2018. Il progresse de

1,2 % sur un an, grâce à des ventes plus nombreuses à Nouméa (+5 %), Dumbéa (+8 %) et dans le secteur Sud-Ouest (+12 %). A Nouméa, le prix de vente médian constaté des villas anciennes s'établit à 46 millions de F.CFP, soit un repli de 5 % sur un an. Le secteur Centre reste le plus cher en 2018 avec un prix médian de 70 millions de F.CFP, mais le prix médian constaté sur la zone Vallée des Colons - Magenta augmente de 3 % sur un an pour atteindre 48,5 millions de F.CFP.

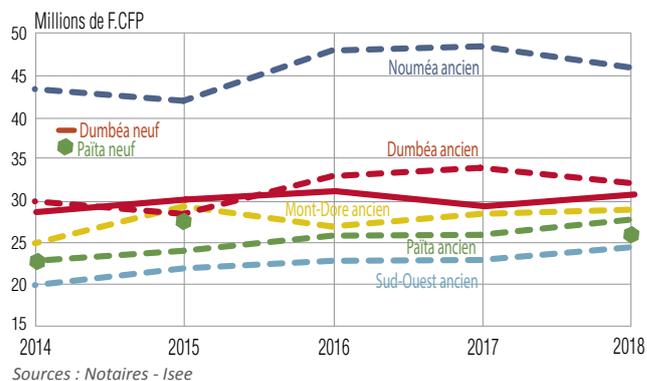
A Dumbéa, le prix de vente médian des villas anciennes est de 32,2 millions de F.CFP, en baisse de 5 % sur un an, mais reste supérieur au prix moyen sur 5 ans.

Dans le secteur Sud-Ouest, le prix des villas anciennes constaté est de 24,5 millions de F.CFP, en hausse de 7 % sur un an et en progression régulière depuis 5 ans.

A Païta et au Mont-Dore, les prix médians des villas anciennes progressent sur un an de respectivement 7 % et 2 % et se rapprochent pour atteindre respectivement 27,8 et 29,0 millions de F.CFP en 2018.

### Les prix progressent essentiellement sur Païta et le Sud-Ouest, dans l'ancien

Évolution du prix médian des villas selon la localisation et l'ancienneté du bien



En 2018, une cinquantaine de villas neuves ont été vendues, principalement sur les communes de Dumbéa (50 % des ventes) et Païta (46 % des ventes). Le nombre de transactions accuse un fort repli de 44 %, sur un an, en lien direct avec la livraison d'une quarantaine de villas à Dumbéa en 2017 qui ne s'est pas renouvelée cette année. Dans cette commune, le prix médian constaté progresse de 5 % sur un an. Une vingtaine de maisons neuves ont été vendues à Païta en 2018, soit 3 fois plus que l'année précédente. Le prix médian constaté en 2018 est de 30,6 millions de F.CFP à Dumbéa et de 27,8 millions de F.CFP à Païta.

## Moins de terrains à bâtir vendus, mais des surfaces plus importantes

Les ventes de **terrains à bâtir** reculent de 5 % sur un an. Après une période de forte urbanisation du grand Nouméa, la densification urbaine s'atténue depuis deux ans. En effet le nombre de transactions y recule de 1,6 % en 2018, après -31 % en 2017. Néanmoins, les terrains vendus sont globalement plus grands cette année, avec une hausse de la surface médiane constatée de 35 % sur un an. Cette hausse des surfaces s'accompagne d'une réduction des prix de vente de 11 %. En dehors de Nouméa et Dumbéa, les prix médians à l'are passent sous leur moyenne sur 5 ans. Dumbéa est la seule commune où le prix

des terrains à bâtir augmente encore (+4 % sur un an). C'est aussi la commune la plus chère après Nouméa. Le prix médian constaté y atteint 2,1 millions de F.CFP/are en 2018.

Si le nombre de ventes de terrains à bâtir stagne ou se réduit pour la majorité des zones, la commune de Païta est la seule

où le nombre de transactions augmente en 2018 (+15 %). Elle totalise 50 % des terrains vendus en 2018. Le prix des terrains y est bien inférieur à ceux de Nouméa et de Dumbéa. En 2018, il diminue de 6 % pour atteindre 920 milliers de F.CFP/are, soit son niveau le plus bas depuis 2014.

### Moins de terrains vendus en 2018, à des prix moins élevés pour des surfaces plus importantes

Vente de terrains à bâtir

	Nombre de transactions					Superficie médiane					Prix médian à l'are				
	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
Nouméa	27	25	25	23	24	6,7	6,0	7,1	9,9	7,2	3 305	2 875	3 013	4 355	4 173
Dumbéa	138	122	133	129	91	9,8	8,0	7,5	6,8	7,3	1 672	1 586	1 729	2 024	2 099
Mont-Dore	35	34	46	28	28	10,0	11,6	11,7	10,6	16,1	764	767	730	807	633
Païta	266	251	355	207	238	14,1	15,0	10,0	10,8	15,0	910	1 011	1 054	978	921
Sud-Ouest	59	52	67	39	40	35,2	46,3	31,0	28,9	50,0	200	250	356	276	193
Ouest	94	50	46	49	43	16,0	15,6	19,8	12,3	14,3	658	577	378	381	392
Grand Est	3	7	8	7	2	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Nord	7	11	21	16	8	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	112	ns	ns
Sud-Est	1	0	1	1	1	ns	-	ns	ns	ns	ns	-	ns	ns	ns
Loyauté	0	0	0	0	1	-	-	-	-	ns	-	-	-	-	ns
<b>Total</b>	<b>630</b>	<b>552</b>	<b>702</b>	<b>499</b>	<b>476</b>	<b>13,7</b>	<b>13,8</b>	<b>10,2</b>	<b>10,1</b>	<b>13,6</b>	<b>876</b>	<b>963</b>	<b>1021</b>	<b>1009</b>	<b>894</b>

Sources : Notaires - Isee  
ns : non significatif

Unités : nombre, are, milliers de F.CFP

### Les primo-accédants soutiennent le marché en 2018

En 2018, les **primo-accessions** sont plus nombreuses qu'un an plus tôt (+9 %), avec 675 transactions, soit le nombre moyen sur 5 ans. Cette situation est notamment favorisée par une nouvelle baisse de 7 % sur un an du taux des crédits immobiliers aux particuliers, qui s'ajoute aux baisses déjà intervenues les années antérieures. Ainsi, le taux moyen de 2,1 % pour l'année 2018 est inférieur de 33 % par rapport au taux moyen sur la période 2014 – 2016. De même, les dispositifs d'incitation fiscale en faveur des primo-accédants soutiennent cette catégorie d'acquéreur (exonération fiscale à hauteur de 30 % de l'investissement réalisé, étalé sur une durée de dix ans dans le cadre du dispositif RIL12 ; réduction des frais de notaires et des droits d'enregistrement ...).

Outre une dynamique différente en 2018, les stratégies d'achat des primo-accédant diffèrent de celles des autres types d'acquéreurs, tant sur la nature des biens, sur leur localisation que

sur leurs prix. Ainsi, le principal bien acheté lors d'un premier accès à la propriété reste la villa (45 % des biens), quand les autres particuliers et les professionnels privilégient les appartements (respectivement 54 % et 42 % des biens). Les primo-accédant se répartissent à part égale entre les communes de Nouméa, de Païta et l'ensemble des autres communes. Les autres particuliers et les professionnels privilégient clairement la capitale (respectivement 58 % et 47 % des biens). Dans le détail, les orientations sont mêmes plus tranchées. Pour leur premier achat, les particuliers ont opté pour un appartement à Nouméa (23 % des transactions), une villa dans une autre commune (22 %) ou un terrain à bâtir à Païta (19 %). Les ménages déjà propriétaires d'un bien immobilier quant à eux, ont opté pour un appartement à Nouméa dans un cas sur deux. Les professionnels enfin, ont choisi un appartement à Nouméa (35 % des transactions) ou un terrain à bâtir dans une autre commune (30 %). Pour ces deux types de biens, ils investissent dans des biens globalement plus chers que les autres acquéreurs.

### Les stratégies d'achat diffèrent selon le type d'acquéreur

Répartition des ventes d'appartements, de villas ou terrains à bâtir, selon la commune et le type d'acquéreur en 2018

	Primo accédants	Autres particuliers	Professionnels
<b>Nouméa</b>	<b>33</b>	<b>58</b>	<b>47</b>
Villa	9	10	8
Appartements	23	47	35
Terrains à bâtir	0	1	4
<b>Païta</b>	<b>34</b>	<b>12</b>	<b>16</b>
Villa	14	6	4
Appartements	1	1	1
Terrains à bâtir	19	5	11
<b>Autres communes</b>	<b>33</b>	<b>30</b>	<b>37</b>
Villa	22	16	12
Appartements	4	6	6
Terrains à bâtir	7	8	19
<b>Ensemble du territoire</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Villa	45	32	24
Appartements	28	54	42
Terrains à bâtir	27	14	34
Part acquéreur / Ensemble des transactions	28	61	11

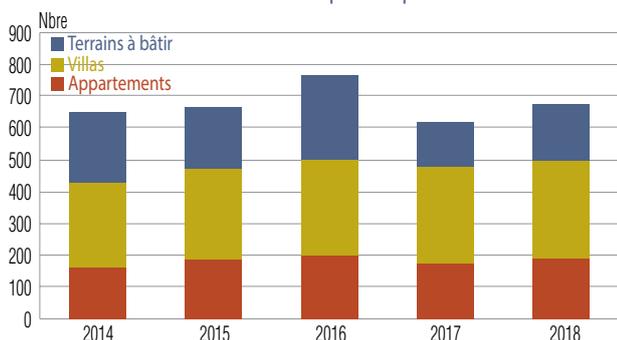
Sources : Notaires - Isee

Unités : %

En 2018, les primo-acquéreur ont opté plus fréquemment que l'année précédente pour des terrains à bâtir, de superficie plus grande, malgré un prix médian à l'are en hausse de 12 %. Ainsi, les transactions progressent de 26 % sur un an pour ce type de biens. La superficie médiane est à 11,4 ares, contre 10,3 en 2017 et le prix médian de 984 milliers de F.CFP à l'are. Leurs achats d'appartements progressent également de 9 % en volume pour une valeur médiane de 386 milliers de FCFP/m<sup>2</sup> en hausse de 2,9 % sur un an. Les primo-accédant investissent dans des appartements dont le prix est moins élevé que les particuliers déjà propriétaires ou les professionnels (respectivement -10 % et -14 %). Quant aux villas, leurs achats sont plus stables : + 1,0 % sur un an.

### Des primo-accédants plus nombreux en 2018

Achats de biens immobiliers par des primo-accédants



Sources : Notaires - Isee

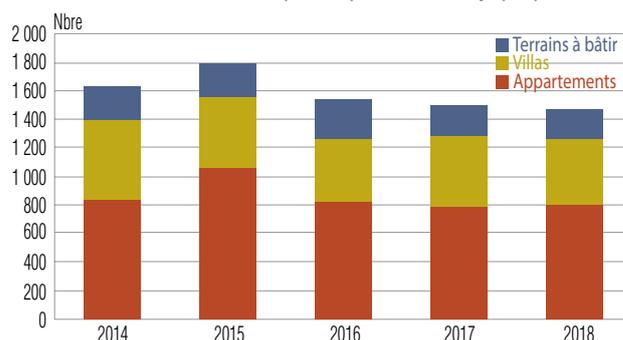
### Les autres particuliers et les professionnels sont moins présents sur le marché de l'immobilier

En 2018, les achats de biens immobiliers par les **particuliers déjà propriétaires** diminuent pour la troisième année consécutive et passent sous le niveau moyen 2014-2018. Elles restent néanmoins les transactions les plus fréquentes et pèsent pour six acquisitions sur dix. Ce sont ainsi 1 470 ventes conclues en 2018, soit une baisse de 2,1 % sur un an. Dans le cadre de la présente enquête, il n'est pas possible de distinguer les transactions conclues par des particuliers qui changent de biens (achat d'un bien simultanément à la revente du bien précédent), de ceux qui investissent dans un bien qui sera proposé au marché locatif.

Pour ce type d'acquéreur, le prix médian constaté recule légèrement de 0,7 % sur un an pour les appartements (429 milliers de F.CFP/m<sup>2</sup>). A l'inverse, il augmente de 10 % pour les terrains à bâtir. Pour ce dernier type de biens, le prix médian atteint 875 milliers de F.CFP/are. La superficie médiane augmente également de 48 % et atteint 15,2 ares.

### Les particuliers déjà propriétaires d'un bien immobilier investissent moins en 2018

Achats de biens immobiliers par les particuliers déjà propriétaires



Sources : Notaires - ISEE

De même, le nombre de transactions effectuées par les **professionnels** est en repli pour la troisième année consécutive et pèse pour 11 % des transactions en 2018. Ce repli touche les ventes de terrains à bâtir (-35 %). A l'inverse, le nombre d'appartements vendus est en hausse de 39 % mais reste sous le niveau moyen sur 5 ans. Les ventes de villas restent stables.

La disponibilité de terrains facilement constructibles dans l'agglomération se réduit. Ainsi, en 2018, les transactions ont été moins nombreuses ; les surfaces médianes plus grandes -elles passent de 7 ares à 9 ares à Dumbéa et de 8 ares à 19 ares à Païta ; par contre, le prix médian diminue de 20 % sur un an. Néanmoins, les professionnels sont les acheteurs qui investissent dans les terrains les plus chers, avec un prix médian de 1,2 millions de F.CFP/are en 2018.

### Le marché immobilier reste en perte de vitesse sur la zone VKPP

Sur le secteur de Voh – Koné – Pouembout - Poya (VKPP), le marché de l'immobilier continue à se réduire, avec une baisse du nombre de transactions de 7 % en 2018.

### Moins de ventes de terrains à bâtir mais un prix qui se renforce légèrement

Évolution du marché des terrains à bâtir dans la zone VKPP



Sources : Notaires - Isee

### Les professionnels moins présents sur le marché immobilier en 2018

Nombre de transactions effectuées par des acquéreurs autres que particuliers (lotisseurs, marchands de biens, SCI, sociétés ...)

	2014	2015	2016	2017	2018	Evolution 2017-2018	Moyenne sur 5 ans
Appartement	136	195	117	79	110	39,2	127
Maison / Villa	84	83	72	65	64	-1,5	74
Terrain à bâtir	164	120	159	137	89	-35,0	134
<b>Total</b>	<b>384</b>	<b>398</b>	<b>348</b>	<b>281</b>	<b>263</b>	<b>-6,4</b>	<b>335</b>
Part dans l'ensemble des transactions	14	14	13	12	11	//	//

Sources : Notaires - Isee

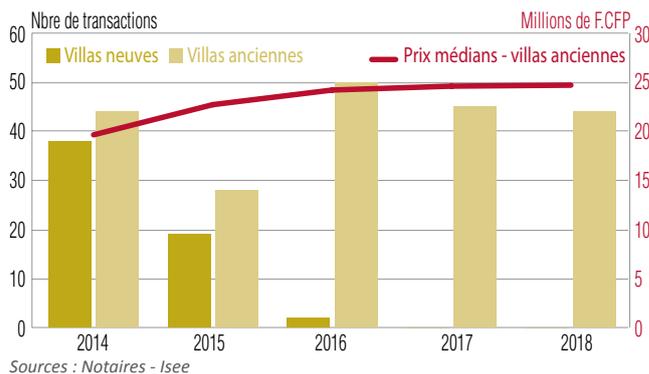
Unités : nbre, %

Le nombre de terrains à bâtir vendus se contracte de 12 % en 2018. Mais le prix de vente se renforce de 2,9 % pour atteindre 392 milliers de F.CFP/are. Les terrains vendus sont plus grands, avec une superficie médiane qui passe de 12,3 ares en 2017 à 14,3 ares en 2018.

Les ventes d'appartements restent anecdotiques et aucune vente de villa neuve n'a été signée sur VKPP depuis 2 ans. Par contre, les ventes de villas ayant déjà été occupées au moins une fois, sont quasi-stables en 2018, et leurs prix se maintiennent à un niveau élevé, avec un prix médian constaté de 25,0 millions de F.CFP.

### Aucune vente de neuf depuis 2 ans mais le marché de l'ancien se maintient

Évolution du marché des villas dans la zone VKPP



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

Le prix d'un bien dépend de nombreux facteurs, comme sa localisation, sa surface, la superficie du terrain, les prestations, la qualité du bâti...

Les statistiques établies annuellement portent sur les prix constatés pour les biens effectivement vendus au cours de l'année considérée. Les transactions aux prix extrêmes (< 100 000 F.CFP ou > 500 millions de F.CFP) ou concernant des terrains à bâtir de très grande superficie (> 10ha) sont exclues des traitements statistiques pour ne pas entacher la qualité des résultats produits, ou pénaliser leur visibilité, avec des transactions réelles mais atypiques. En outre, pour se prémunir d'effets ponctuels et localisés anormaux et garantir la robustesse des résultats affichés, le nombre de transactions d'un même type doit être supérieur à 20 pour que des données statistiques, soient diffusées.

Aussi, le prix médian constaté est d'autant plus significatif d'une réalité du marché que le nombre de transactions qu'il décrit est élevé. Quand le nombre de transactions est moins important, les différences concernant les caractéristiques des biens vendus peuvent expliquer des variations de prix importantes d'une année à l'autre, sans vraiment traduire une réelle évolution du prix du marché, c'est pourquoi l'analyse de ces évolutions doit rester prudente.

S'agissant d'appartements neufs, l'interprétation de l'évolution des prix est encore plus fragile. En effet, à la livraison d'un immeuble neuf, plusieurs appartements ayant des caractéristiques identiques sont vendus. On peut alors parler d'un « effet de grappe » propre à l'immeuble. Les modalités de cet effet de grappe diffèrent d'un programme immobilier à l'autre et évoluent dans le temps. Les écarts d'une année sur l'autre tiennent donc en grande partie à la différence de prestations des programmes immobiliers livrés aux cours des différentes années.

### Contour des zones géographiques

Dans le cadre de cette étude, le territoire a été découpé en six zones géographiques, qui comprennent les communes suivantes :

- Sud-Ouest : Boulouparis, La Foa, Farino, Sarraméa, Moindou, Bourail
- Ouest : Voh, Koné, Pouembout, Poya
- Grand Est : Canala, Kouaoua, Houailou, Ponérihouen, Poindimié, Touho, Hienghène
- Nord : Kaala-Gomen, Koumac, Belep, Poum, Ouégoa, Pouébo
- Sud-Est : Thio, Yaté, Ile-des-Pins
- Iles Loyauté : Lifou, Maré, Ouvéa

Dans la commune de Nouméa, quatre zones sont distinguées qui regroupent les quartiers suivants :

- Sud : Val Plaisance – Anse Vata – Baie des Citrons – Receiving – Orphelinat – Artillerie- Ouémo
- VdC – Magenta : Vallée des Colons – Magenta – Aéroport – Portes de fer
- Centre : N'Géa – Motor Pool – Trianon – Faubourg Blanchot – Vallée du Génie – Centre-Ville – Nouville
- Nord : Haut-Magenta – Vallée du Tir – Doniambo – Montagne Coupée – Montravel – PK4 – PK6 – Tina – Normandie – PK7 – Rivière Salée – ZI Ducos – Ducos – Logicoop – Kaméré – Tindu – Numbo.