

# PANORAMA DE L'IMMOBILIER

PANORAMA 2023

Retrouvez les chiffres du marché  
de l'immobilier calédonien

[www.cci.nc](http://www.cci.nc)



# Origine du projet

En **2012**, à l'occasion de discussions sur le PUD (plan d'urbanisme directeur) de Nouméa, les représentants des organisations professionnelles de l'immobilier ont soulevé la question du manque d'information sur les prix du marché immobilier calédonien. Or, pour les ménages, le logement est le premier poste de dépenses. En conséquence, cette demande a été intégrée dans le plan stratégique de développement de la CCI-NC.

En **2013**, une convention entre l'ISEE, la Chambre territoriale des notaires et la CCI-NC a permis d'initier cet observatoire du marché de l'immobilier.

Le recensement des transactions a démarré en janvier 2014.

Le présent document dresse le panorama des transactions immobilières enregistrées sur le territoire en 2023.

# Le panorama

## Méthodologie

Les résultats présentés et commentés ici sont issus du dispositif de suivi statistique des transactions immobilières mis en œuvre par l'ISEE et valorisés au travers d'échanges avec les parties prenantes du secteur par la CCI-NC.

Ils s'appuient sur des données transmises par les notaires, consolidées rétroactivement depuis 2018 à partir de sources fiscales. Cet enrichissement des données permet de garantir l'exhaustivité des transactions et d'améliorer la qualité des indicateurs produits.



Les résultats concernent l'ensemble des ventes, hors donation et succession, quelle que soit la localisation du bien sur le territoire de la Nouvelle-Calédonie, dès lors qu'un acte de vente a été signé devant un notaire. Plusieurs collectivités locales rédigeant leurs propres actes de vente sous forme administrative, ces transactions échappent aux statistiques.

Dans le contexte de crise post-émeutes de mai 2024, les parties prenantes se sont réunies dans le cadre d'un groupe de travail « Construction-Logement » piloté par le MEDEF-NC dans l'objectif de proposer des mesures permettant d'amortir la crise des loyers, soutenir le marché de l'immobilier et favoriser la reconstruction.

La contextualisation des données de 2023 a, pour sa part, été réalisée sur la base d'échanges avec des organismes et professionnels en lien avec le secteur (OLS, DSF, Etat, Provinces...).

Cette publication en est la synthèse. L'analyse détaillée des données est disponible sur le site de l'ISEE.

Les résultats ont également été partagés avec le public lors du Rendez-vous de l'économie spécial immobilier le 19 septembre 2024. Retrouvez la présentation et la vidéo de l'événement [ici](#).

# La parole aux professionnels

## Contributeurs :

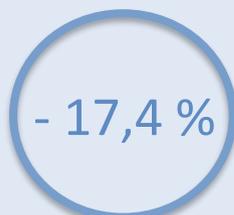
Des professionnels du secteur de l'immobilier, de la finance, de la construction et de la promotion, ainsi que des représentants de collectivités publiques et d'administrations ont été invités à apporter leur contribution à la production de ce panorama de l'immobilier et aux propositions de mesures de soutien et de relance des secteurs de l'immobilier et du BTP :

- ▶ **Les notaires** : Maître MOUGEL, Présidente de la Chambre des Notaires de Nouvelle-Calédonie ;
- ▶ **Les banques et intermédiaires financiers** : M. PETRON, directeur du réseau particuliers et professionnels BCI ;
- ▶ **Les agents immobiliers** : M. PONROY, président de la FTAI et membre consulaire CCI ; M. RODRIGUEZ, président CPI ;
- ▶ **Le MEDEF-NC** : M. FAIVRE, délégué général ; Eric DINAHET, chargé Economie-Fiscalité ;
- ▶ **Les administrations et collectivités publiques** : M. JAMET, directeur DSF ; M. MESTRE, chef de service par intérim du service de la stratégie et de la production à la direction de l'emploi et du logement de la Province Sud ; M. HUC, chargé d'études économiques et monétaires à l'IEOM-NC ;
- ▶ **Les acteurs du BTP** : M. MEUNIER, président de la FCBTP ; Mme ARRIEGUY, secrétaire générale de la FCBTP ;
- ▶ **L'ISEE** : Mme DESMAZURES, directrice ; M. BODIN, chargé d'études.

*Merci à tous pour leur contribution*

# Les données principales en 2023

## RALENTISSEMENT DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2023



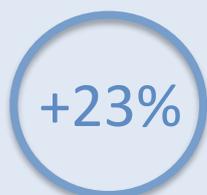
nombre de **transactions**  
(soit 2 387 en 2023)



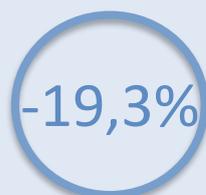
des biens sont vendus dans **Nouméa & Grand Nouméa**  
(soit 2 041 en 2023)



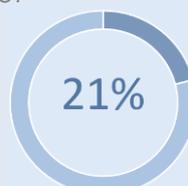
**milliards XPF**  
Valeur des **transactions** en 2023



nombre de **logements neufs** vendus  
(soit 202 en 2023)



**Montant total des transactions**

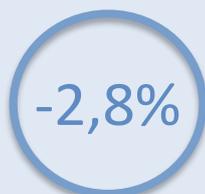


des biens\* sont achetés par des **primo-accédants**  
(soit 409 en 2023)

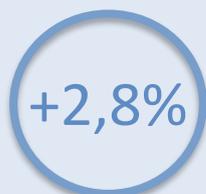
\*Vision intégrant villas, appartements et terrains à bâtir

Sources ISEE, notaires, DSF

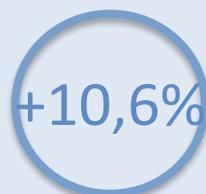
## UNE EVOLUTION DES PRIX VARIABLE SELON LES TYPES DE BIEN



**Prix des villas**  
(prix médian\* des transactions)



**Prix des appartements**  
(prix moyen\* au m<sup>2</sup>)



**Prix des terrains à bâtir**  
(prix médian à l'are)

\* Prix calculés après exclusion des valeurs extrêmes  
Le prix des appartements est calculé hors superficie des terrasses  
Sources ISEE, notaires, DSF

Les caractéristiques des biens vendus sont potentiellement différentes d'une année à l'autre, notamment concernant les zones géographiques. Il n'est donc pas possible de lire ci-contre des évolutions de prix du marché.

## PRINCIPAUX FACTEURS EXPLICATIFS DES DIFFICULTÉS DU SECTEUR en 2023

### Les conditions financières rendent plus difficile l'accès à la propriété :

- Hausse des taux d'intérêt (+4,5% entre avril et octobre 2023) ;
- Durcissement des conditions d'octroi des prêts immobiliers (modification de la réglementation du Haut Conseil de Stabilité financière) ;
- Manque de liquidités à l'échelle nationale et internationale.

Augmentation de la pression fiscale avec la mise en place d'une plus-value sur l'immobilier privé.

Manque d'attractivité de la Nouvelle-Calédonie en lien avec plusieurs facteurs :

- Cherté de la vie ;
- Coûts de production élevés ;
- Conséquences liées à la fin de l'Accord de Nouméa.

# 2023 : contexte

- ▶ Production de crédits immobiliers
- ▶ Présentation des mesures de soutien à l'accession à la propriété
- ▶ Aides fiscales et non fiscales
- ▶ Coût et dynamique de la construction
- ▶ Évolution réglementaire
- ▶ Focus sur le début 2024

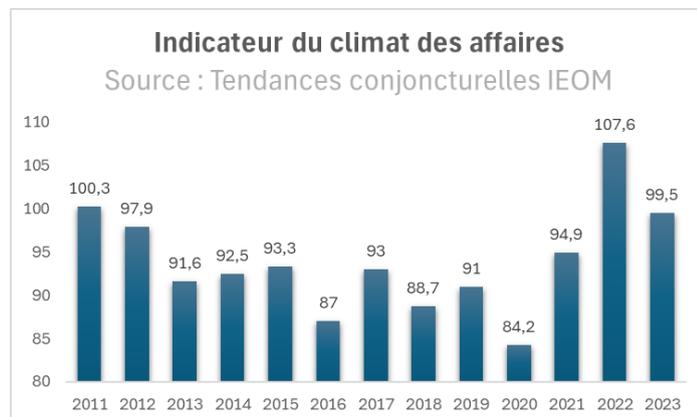
# Éléments de contexte 2023

## L'économie Calédonienne s'essouffle

Si l'année 2022 fut celle du rebond, l'économie calédonienne présente en 2023 des signes d'essoufflement dans un contexte de fragilités structurelles, d'endettement élevé des entreprises comme des collectivités, et de perspectives dégradées.

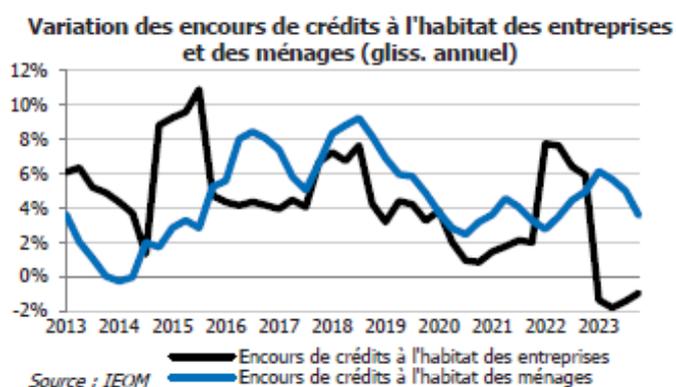
L'indicateur du climat des affaires (ICA), mesuré par l'IEOM, se replie nettement et repasse sous sa moyenne de longue période.

(IEOM – Rapport IEOM 2023)



Après plusieurs années de fort dynamisme, puis une période de ralentissement, les encours de crédit à l'habitat connaissent désormais des évolutions contrastées. La production de crédits immobiliers des ménages se réduit de 29,5 % (après une hausse de 24,4 % en 2022), alors que les encours augmentent de 3,6 % sur l'année. La production de crédits immobiliers des entreprises se contracte de façon plus faible (-14,2 % après +26,0 % en 2022) générant une baisse des encours de 1,0 % sur l'année.

(IEOM – Rapport IEOM 2023))



## Evolution du coût du crédit immobilier

Source : Rapport IEOM NC 2023

en %	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Variation annuelle (pb*)
<b>Aux particuliers</b>	2,09	2,02	1,75	1,68	1,72	3,33	161
<b>Aux sociétés non financières</b>	2,38	2,16	2,01	1,8	1,93	3,87	194
<b>Aux entreprises individuelles</b>	2,06	2,17	1,66	1,58	1,63	3,22	159

\* un point de base (pb) est égal à un centième de point

En 2023, la Nouvelle-Calédonie a connu une hausse significative des taux d'intérêt, conséquence de la normalisation de la politique monétaire menée par l'IEOM pour limiter l'inflation. Cette hausse des taux a eu des retombées importantes sur le marché immobilier, affectant à la fois la demande et l'offre. Cette augmentation du coût du crédit a réduit le pouvoir d'achat des ménages et les a incités à reporter leurs projets immobiliers ou a conduit à des baisses du prix de vente.

(IEOM – Rapport IEOM 2023)

# Éléments de contexte 2023

## Les banques durcissent les règles d'octroi des crédits

Par ailleurs, les banques constatent une augmentation des créances douteuses. Cette détérioration des risques les conduit à adopter une prudence accrue dans le traitement des dossiers de crédits immobiliers. Cette évolution s'explique en partie par les nouvelles directives du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), qui imposent un encadrement plus strict du reste à vivre et limitent le taux d'endettement à 35 %.

## Des mesures de soutien à l'accession à la propriété plus restrictives

### Les provinces attribuent un ensemble d'aides à la construction, à l'accession à la propriété et à l'amélioration de l'habitat

En 2023, la **province Sud** a accordé des aides financières pour :

- 73 logements en accession à la propriété (vs 115 en 2022),
- 45 logements à réhabiliter (vs 39 en 2022).

La construction de logements locatifs publics est à l'arrêt, une tendance qui devrait se poursuivre à court terme. Parallèlement, les aides à l'accession ont fortement diminué, impactées par la hausse des taux d'intérêt immobiliers et la réduction des montants alloués via le Code des aides à l'habitat.

En revanche, la réhabilitation individuelle progresse, favorisée par l'absence de nécessité de crédit bancaire et une communication accrue. La demande d'aides pour l'habitat individuel baisse (69 demandes au 1er janvier 2024 contre 93 en 2023), tandis que celle pour les logements locatifs augmente légèrement (5 329 demandes au 31 janvier 2024 contre 5 212 un an plus tôt).

(PS – Direction de l'emploi et du logement)

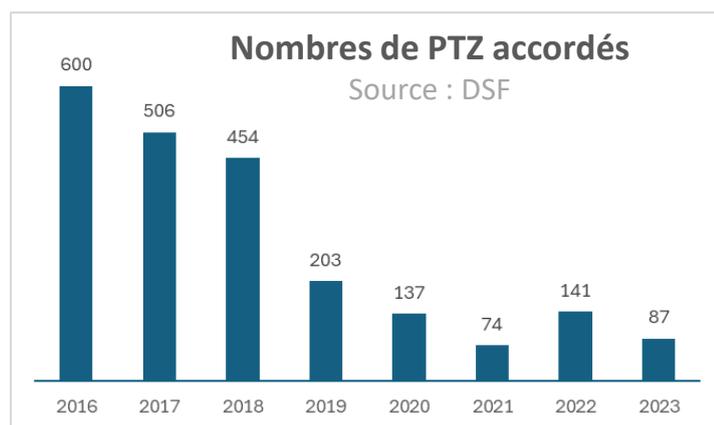
En **province Nord**, l'instruction de nouveaux dossiers d'aide à l'acquisition est suspendue depuis 2018. Un seul logement a été réceptionné en 2023.

Les instructions des demandes ont repris en 2024 sur la base du nouveau code des aides à l'habitat voté le 18 août 2023. (Service de l'habitat en province Nord)

## Le Prêt à taux zéro (PTZ)

Le nombre de PTZ accordés se contracte de nouveau en 2023, conséquence de la hausse des taux d'intérêt.

Le durcissement des critères d'éligibilité au 1<sup>er</sup> janvier 2019 avait déjà significativement fait chuter le nombre de PTZ accordés. Cette évolution visait à recentrer le dispositif sur les foyers les plus modestes.



En juin 2023, la Province Sud modifie son Code des aides à l'habitat :



Les évolutions adoptées visent à mieux cibler les classes moyennes grâce à un encadrement renforcé des critères d'attribution, une baisse des plafonds de ressources pour l'accession, et une révision des subventions, favorisant notamment le dispositif LAPS. Ces ajustements reflètent une volonté d'optimisation des ressources publiques dans un contexte de tensions économiques et sociales.

# Éléments de contexte 2023

## Logement social : un parc en légère progression tirée par la Province Sud

Les opérateurs du logement social du territoire représentent un parc de 16 948 logements en 2023, soit + 360 logements en Province Sud (+53,2% p/r à 2022). Pour autant, les livraisons de logements neufs ont chuté de près de moitié en dix ans. La priorité de la Province est désormais la rénovation du parc existant, soutenue par l'aide à la requalification urbaine introduite en 2021 dans le code des aides à l'habitat de la Province.

### Parc locatif des principaux opérateurs immobiliers

Nombre	2013	2018	2022	2023	Variation 2023/2022
SIC	9 962	10 886	11 331	11 296	-0,3%
FSH	1 863	2 687	3 116	3 350	7,5%
SEM Sud Habitat	1 477	1 769	2 140	2 302	7,6%
<b>Total</b>	<b>13 302</b>	<b>15 342</b>	<b>16 587</b>	<b>16 948</b>	<b>2,2%</b>

Sources : SIC, FSH, SEM Sud Habitat

Source : rapport IEOM 2023

FSH (Fond Social de l'Habitat)

SIC (Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie)

SEM Sud Habitat (ex SEM Agglo)

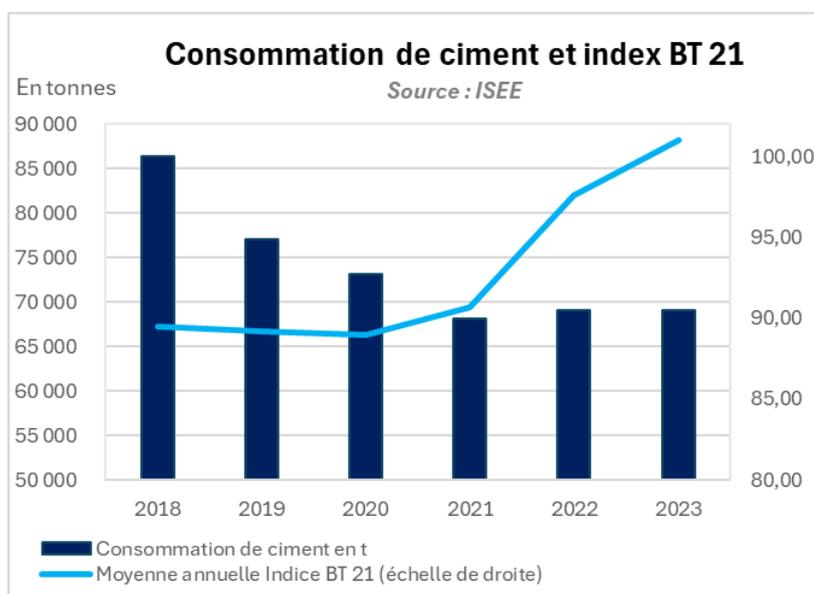
## Le BTP se maintient porté par la construction de grands ensembles

### BT21

L'indice BT21 « Tous travaux confondus », équivalent à l'indice métropolitain du coût de la construction, reflète l'évolution des prix des matériaux et des coûts salariaux dans le BTP. En 2023, la hausse des coûts de construction s'est modérée à +0,8 %, après une forte augmentation de +7,6 % en 2022.

### Ventes de ciment

La consommation de ciment stagne en 2023 (+0,5% vs 2022), avec une baisse des ventes en sac (-2,1%) compensée par le vrac (+2,1%), reflétant une activité BTP centrée sur les grands ensembles professionnels. Les prévisions 2024 s'annoncent en recul, face à la dégradation des soldes d'opinion et des intentions d'investissement des chefs d'entreprise.



## La fiscalité sur les transactions immobilières évolue : mise en place de la plus-value immobilière

Un nouvel impôt sur les plus-values immobilières a été voté par le Congrès de la NC en novembre 2023, taxant à 24% les ventes privées de résidences secondaires, à l'exception des résidences principales et de certaines situations spécifiques (prix inférieur à 5 millions de francs, expropriation, etc.). Le calcul de la plus-value prend en compte les frais de travaux et un abattement annuel après dix ans de détention. Cet impôt vise à réguler la spéculation immobilière. Le paiement se fait lors de la vente, par l'intermédiaire du notaire.

**Cette imposition nouvelle a pu freiner les ventes du dernier trimestre 2023.**

# Chiffres-clés

- ▶ Evolution du nombre de transactions
- ▶ Evolution par zone
- ▶ Evolution par type de biens
- ▶ Focus sur la primo-accession

# Chiffres-clés

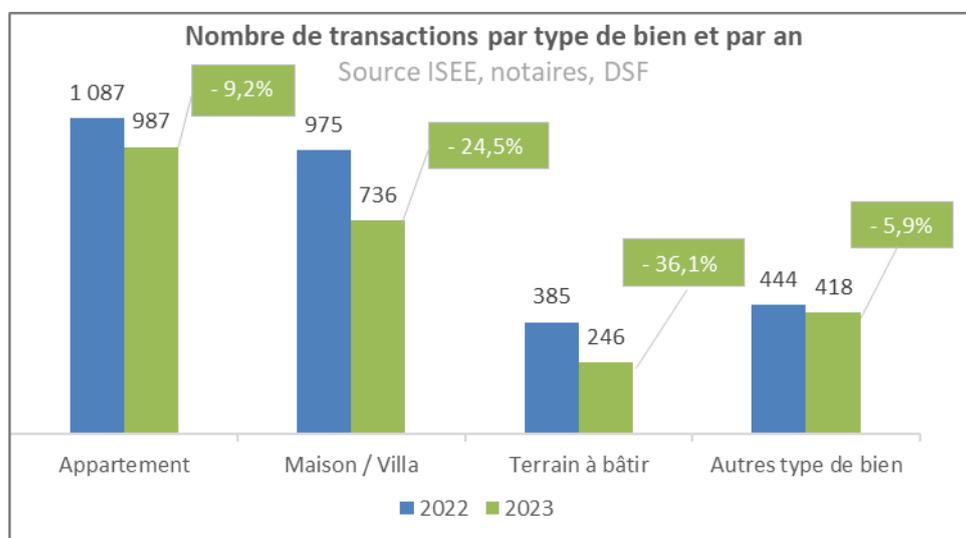
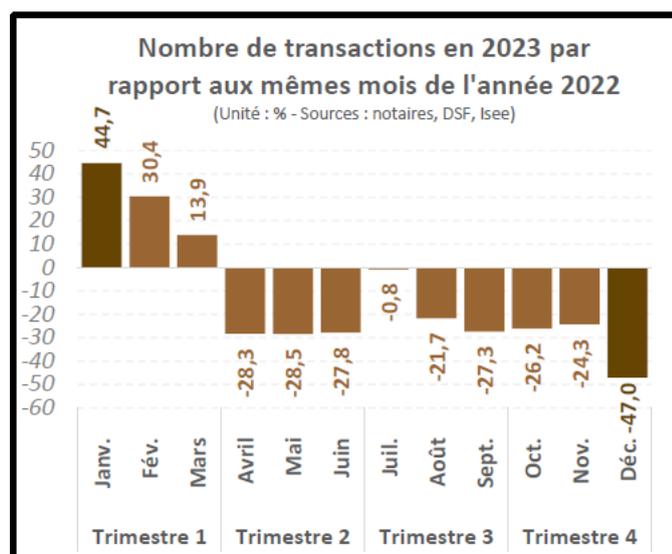
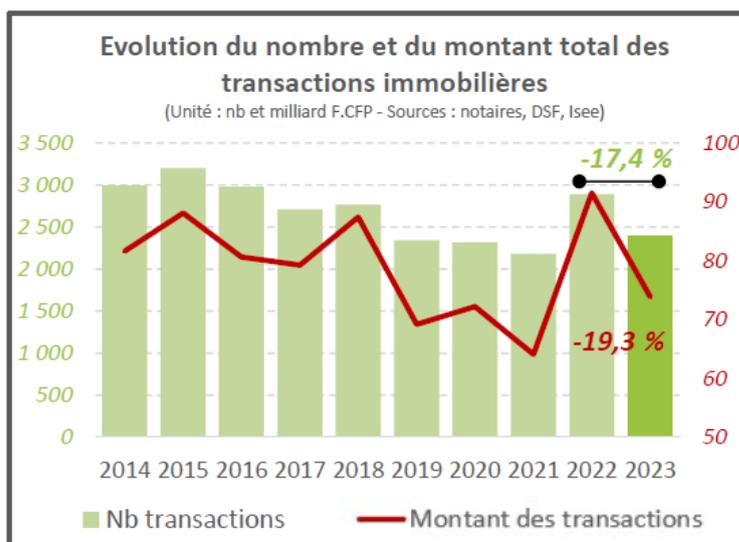
## En 2023, baisse des transactions et pression sur les prix

En 2023, le volume des transactions immobilières diminue pour tous types de biens. Les appartements dominent toujours le marché, représentant 50 % des ventes à usage d'habitation, tandis que les ventes de terrains à bâtir chutent de 36,1 %.

Transactions / année (tous types de biens confondus)	
<b>2022</b>	2 891
<b>2023</b>	2 387
<b>Evolution 2022-2023</b>	-17,4%

Sources : ISEE, notaires, DSF

La valeur totale des transactions atteint 74 milliards XPF en 2023, en baisse de 19,3 % par rapport à 2022. Hormis les terrains à bâtir dont le prix médian progresse de 12,5 %, les prix médians des autres biens reculent, impactés par la hausse des taux de crédit et un climat des affaires dégradé dans un contexte économique et politique tendu. Le pic habituel de ventes en décembre ne s'est pas concrétisé en 2023.

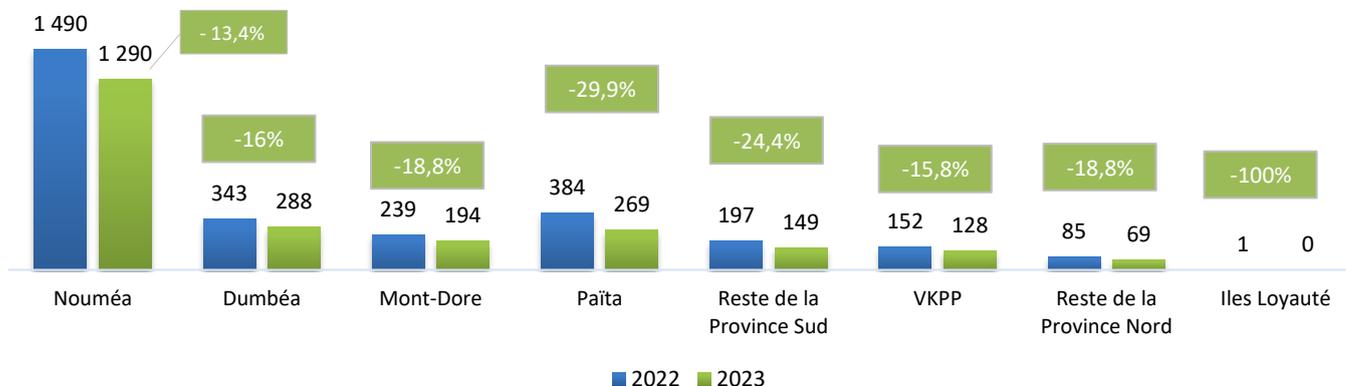


# Chiffres-clés

**Le poids du Grand Nouméa se maintient avec 85 % des transactions immobilières en 2023 (même poids qu'en 2022 et 2021)**

## Nombre de transactions par localisation et par an

Source ISEE, notaires, DSF



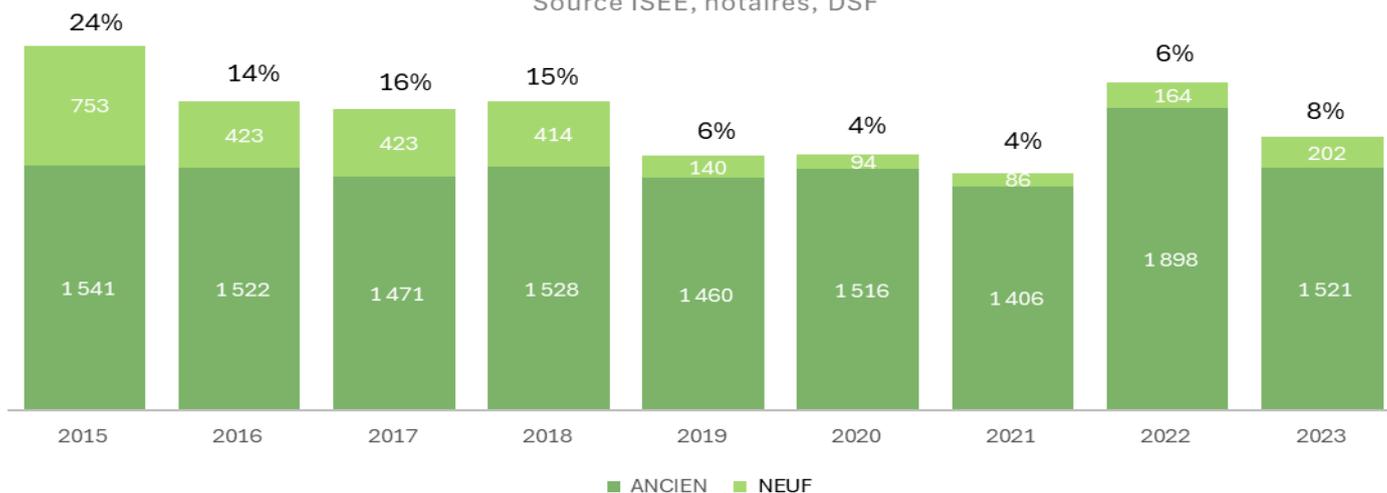
Les transactions sont essentiellement concentrées sur le Grand Nouméa dont les quatre communes regroupent à elles seules 85 % de l'ensemble des transactions.

L'ensemble des communes sont touchées par une chute des transactions de manière plus ou moins marquée, sauf à Koné où elles augmentent de 31 %.

## Le marché du neuf résiste

### Nombre de transactions logements anciens / neufs

Source ISEE, notaires, DSF



Les transactions dans le neuf représentaient 24% du total des transactions en 2015. Sur un marché contraint par le foncier, cette part du neuf s'inscrit dans des proportions plus faibles pour ne représenter plus que 8% en 2023.

Contrairement à l'ancien, le neuf est en légère hausse en 2023 par rapport à l'année précédente du fait de la mise sur le marché de projets résidentiels (88% des transactions du neuf en 2023 sont des appartements).

# Chiffres-clés

Économie du secteur (tous biens confondus) : 73,9 milliards FCFP en 2023  
(vs 91,5 milliards FCFP en 2022)

Montant total des transactions (en millions F CFP)	2022	2023	% évolution 2022-2023
Appartement**	28 751	26 785	-7%
Maison / Villa**	36 601	27 336	-25%
Terrain à bâtir**	8 678	4 924	-43%
Terrain autre	2 016	1 601	-21%
Autre nature de bien	15 434	13 210	-14%

Tous type de biens confondus			
Nombre de transactions	2 891	2 387	-17%
Montant (en milliards de F CFP)	91,5	73,9	-19%

** Biens destinés à l'habitat			
Nombre de transactions	2 447	1 969	-20%
Montant (en milliards de F CFP)	74,0	59,0	-20%

Biens hors habitat			
Nombre de transactions	444	418	-6%
Montant (en milliards de F CFP)	17,5	14,8	-15%

Source ISEE, notaires, DSF

Primo-accession – La villa reste le produit privilégié mais enregistre un retrait alors que l'acquisition d'appartement se maintient par rapport à 2022

Achats en primo-accession par année

Source ISEE, notaires, DSF



Dans cette analyse, ne sont considérés comme primo-accédants que les acquéreurs particuliers ayant bénéficié des avantages fiscaux accordés aux primo-accédants

# Chiffres-clés

Les ventes en primo-accession progressent moins vite que l'ensemble du marché de l'immobilier

Transactions en primo-accession	Part des zones dans les transactions		Evolution 2022 - 2023 (nombre de transactions)	Evolution 2022 - 2023 (poids de la zone géographique)
	2022	2023		
Nouméa	27%	34%	-3%	25%
Dumbéa	16%	19%	-12%	14%
Mont-Dore	14%	12%	-33%	-13%
Païta	27%	25%	-29%	-9%
<b>Part Grand-Nouméa</b>	<b>85%</b>	<b>90%</b>	<b>-18%</b>	<b>6%</b>
Sud-Ouest	4%	3%	-40%	-23%
Sud-Est	0%	0%	-100%	-100%
<b>Province Sud hors Grand Nouméa</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>-43%</b>	<b>-26%</b>
VKPP	7%	5%	-43%	-26%
Grand Est	1%	0%	-60%	-48%
Nord	4%	2%	-58%	-46%
<b>Province Nord</b>	<b>11%</b>	<b>7%</b>	<b>-49%</b>	<b>-34%</b>
<b>Iles Loyauté</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>		
<b>Nombre de primo-accédants</b>	<b>528</b>	<b>409</b>	<b>-23%</b>	

Source ISEE, notaires, DSF

En 2023, la primo-accession reste dominée par le Grand Nouméa dont le poids augmente de 6 % par rapport à 2022, grâce à Nouméa et Dumbéa. Cependant, les transactions reculent quelle que soit la zone géographique. Dans le Grand Nouméa, le Mont-Dore et Païta affichent les plus fortes baisses, probablement en raison des difficultés d'accès à Nouméa, réduisant leur attractivité pour les primo-accédants.

La Brousse (Province Nord et Province Sud hors Grand Nouméa) subit un déclin en raison du faible dynamisme économique de ces régions et des incertitudes liées à l'usine du Nord.

# TERRAIN À BÂTIR



- ▶ Evolution par zone
- ▶ Caractéristiques et prix à l'are

# TERRAIN À BÂTIR



## Terrain à bâtir : Païta en perte de vitesse au profit de Nouméa et Mont-Dore en 2023

L'agglomération du Grand Nouméa concentre 70 % des transactions relatives aux terrains à bâtir, soit une augmentation de 4 points par rapport à 2022.

Dans le Grand Nouméa, Nouméa et Mont-Dore sont en progression respectivement de +72% et +17%, alors que Païta enregistre une baisse significative de -56% vs 2022.

Données annuelles Terrains à bâtir	2022	2023	% évolution 2022-2023
Nouméa	18	31	72%
Dumbéa	66	42	-36%
Mont-Dore	24	28	17%
Païta	136	60	-56%
<b>Part Grand Nouméa</b>	<b>66%</b>	<b>70%</b>	
Sud-Ouest	58	29	-50%
Sud-Est	0	1	-
<b>Part Province Sud hors Grand Nouméa</b>	<b>16%</b>	<b>13%</b>	
VKPP	35	19	-46%
Grand Est	3	4	33%
Nord	29	16	-45%
<b>Part Province Nord</b>	<b>18%</b>	<b>17%</b>	
Iles Loyauté	0	0	-
<b>Nombre de transactions</b>	<b>369</b>	<b>230</b>	<b>-38%</b>

### À noter

Le suivi statistique mis en œuvre par l'isee porte sur les transactions. Le suivi de l'évolution d'un bien n'est pas possible du point de vue de sa transformation. Par exemple : terrain à bâtir sur lequel se construit ensuite une villa ou encore un terrain avec villa vendu par une personne physique à un promoteur pour un projet d'habitat collectif. (ISEE)

Source ISEE, notaires, DSF - les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

## Superficie en ares

NS : Non significatif - Le nombre de transactions est insuffisant pour délivrer une information assez robuste

	2022		2023		% évolution 2022-2023	
	Superficie moyenne	Superficie médiane	Superficie moyenne	Superficie médiane	Superficie moyenne	Superficie médiane
Nouméa	NS	NS	10	7	NS	NS
Dumbéa	23	11	53	10	130%	-9%
Mont-Dore	39	16	16	10	-59%	-38%
Païta	33	13	31	16	-6%	23%
Sud-Ouest	113	32	171	75	51%	134%
VKPP	67	16	NS	NS	NS	NS
Nord	56	25	NS	NS	NS	NS

Source ISEE, notaires, DSF - les superficies ont été calculées après exclusion des valeurs extrêmes

\*La surface médiane est telle que 50 % des terrains vendus ont une superficie inférieure, et autant ont une superficie supérieure.

# TERRAIN À BÂTIR



## Des évolutions de prix différentes selon les zones géographiques

Prix hors frais de notaire

### Prix à l'are

NS : Non significatif - Le nombre de transactions est insuffisant pour délivrer une information assez robuste

	Nombre de transactions		Prix moyen à l'are en milliers F.CFP		
	2022	2023	2022	2023	Evolution 2022 - 2023
Nouméa	18	31	NS	29	NS
Dumbéa	66	42	22,1	21,9	-1%
Mont-Dore	24	28	19,8	10,1	-49%
Païta	136	60	20	26,7	34%
Sud-Ouest	58	29	14,2	15,4	8%
VKPP	35	19	14,9	NS	NS
Nord	29	16	10	NS	NS
Sud-Est	0	1	-	NS	NS

Source ISEE, notaires, DSF - les prix et les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

# MAISON-VILLA



- ▶ Evolution par zone
- ▶ Caractéristiques et prix des transactions
- ▶ Focus sur Nouméa

# MAISON-VILLA



## Malgré la baisse généralisée du nombre de ventes de maisons, le Grand Nouméa concentre toujours la grande majorité des transactions

L'agglomération du Grand Nouméa concentre 84 % des ventes de villas sur le territoire (vs 82% en 2022).

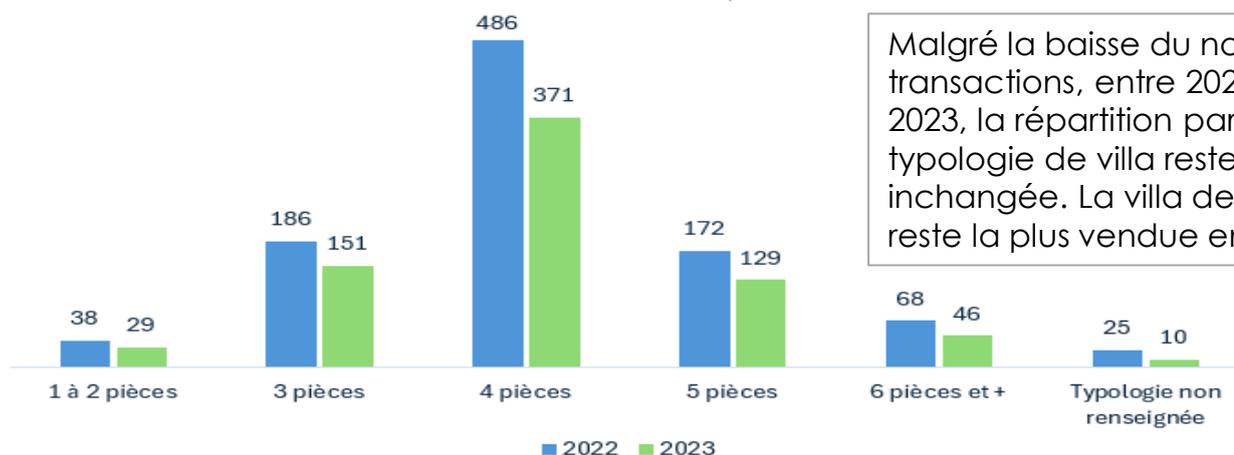
Source ISEE, notaires,

	2022	2023	% évolution 2022-2023
Nouméa	297	219	-26%
Dumbéa	182	143	-21%
Mont-Dore	148	108	-27%
Païta	172	149	-13%
<b>Part Grand Nouméa</b>	<b>82%</b>	<b>84%</b>	
Sud-Ouest	78	51	-35%
Sud-Est	4	0	-
<b>Part Province Sud hors Grand Nouméa</b>	<b>8%</b>	<b>7%</b>	
VKPP	56	46	-18%
Grand Est	8	4	-50%
Nord	30	16	-47%
<b>Part Province Nord</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>	
Iles Loyauté	0	0	-
<b>Nombre de transactions</b>	<b>975</b>	<b>736</b>	<b>-25%</b>

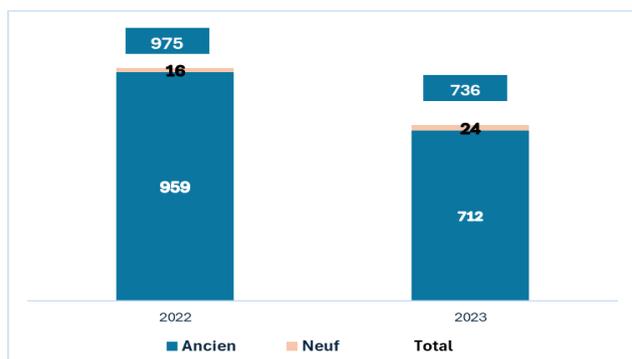
## Typologie : une maison vendue sur deux en Nouvelle-Calédonie est une maison F4

### Nombre de villas vendues selon le nombre de pièces

Source ISEE, notaires, DSF - les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes



Malgré la baisse du nombre de transactions, entre 2022 et 2023, la répartition par typologie de villa reste inchangée. La villa de type F4 reste la plus vendue en 2023.



### Nombre de villas vendues selon l'ancienneté du bien

Le **marché de l'ancien reste central** avec 97 % des opérations d'accession en 2023.

Source ISEE, notaires, DSF - les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

# MAISON-VILLA



## Des prix légèrement en baisse sur l'ensemble de la Nouvelle-Calédonie, mais des évolutions disparates selon les zones géographiques

Prix de la transaction hors frais de notaires. Les prix affichés s'entendent toutes typologies confondues.

NB : les caractéristiques des biens vendus sont potentiellement différentes d'une année à l'autre. Il n'est donc pas possible de lire ci-après des évolutions de prix du marché.

	Nombre de transactions		Prix de vente moyen (en millions F.CFP)			Prix de vente médian (en millions F.CFP)		
	2022	2023	2022	2023	Evolution 2022 - 2023	2022	2023	Evolution 2022 - 2023
Nouméa	297	219	53,2	51,1	-3,9%	49,5	50,2	1,4%
Dumbéa	182	143	36,2	33,1	-8,6%	34	27	-20,6%
Mont-Dore	148	108	28,6	31,9	11,5%	28	30,2	7,9%
Païta	172	149	31,7	32,7	3,2%	28,9	30	3,8%
Sud-Ouest	78	51	27,6	28,6	3,6%	25	26	4,0%
VKPP	56	46	26,4	26,8	1,5%	25	24,8	-0,8%
<b>TOTAL NC</b>	<b>975</b>	<b>736</b>	<b>37,5</b>	<b>37,1</b>	<b>-1,1%</b>	<b>32</b>	<b>31,1</b>	<b>-2,8%</b>

Source ISEE, notaires, DSF - les prix et les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

### Focus Nouméa

Prix de la transaction hors frais de notaires. Les prix affichés s'entendent toutes typologies confondues.

NB : les caractéristiques des biens vendus sont potentiellement différentes d'une année à l'autre. Il n'est donc pas possible de lire ci-après des évolutions de prix du marché.

	Nombre de transactions		Prix de vente moyen (en millions F.CFP)		
	2022	2023	2022	2023	Evolution 2022 - 2023
Sud-Ouest	64	43	76,4	67,8	-11,3%
Centre	16	20	NS	49,4	NS
VDC-Magenta	107	86	54,3	53,5	-1,5%
Nord	109	70	38,1	38,3	0,5%
Non renseigné	1	0	NS	-	NS
<b>TOTAL NOUMEA</b>	<b>297</b>	<b>219</b>	<b>53,2</b>	<b>51,1</b>	<b>-3,9%</b>

NS : Non significatif

Source ISEE, notaires, DSF - les prix et les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes



# APPARTEMENT



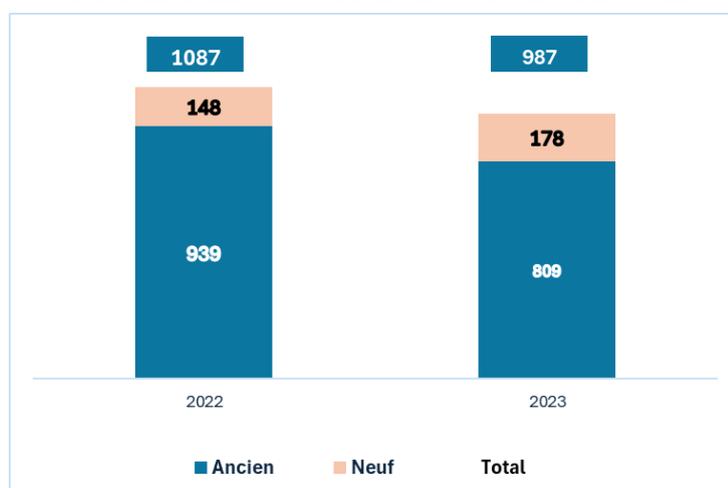
- ▶ Evolution par zone
- ▶ Caractéristiques et prix des transactions
- ▶ Focus sur Nouméa

# APPARTEMENT



**Le Grand Nouméa concentre 97 % des appartements vendus en 2023**

**Nombre d'appartements vendus selon l'ancienneté du bien en Nouvelle-Calédonie**



Source ISEE, notaires, DSF - les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

## Le marché du neuf résiste malgré le recul global du nombre d'appartements vendus

Le marché des appartements neufs a été tiré par les livraisons des constructions en VEFA et a donc connu un regain passager sur l'année 2023 (+20% vs 2022) contrairement à celui de l'ancien qui recule (-14% vs 2022).

## Focus Grand Nouméa

Le marché du neuf reste porté par Nouméa (+48% vs 2022) alors que le dynamisme connu par l'ancien en 2022 ne se retrouve pas en 2023. Seule la commune de Dumbéa enregistre une croissance positive de l'ancien (+13% vs 2022).

**Nombre de transactions dans le neuf**

	2022	2023	% évolution 2022-2023
Nouméa	115	170	48%
Dumbéa	20	7	-65%
Mont-Dore	1	1	0%
Païta	0	0	-
<b>TOTAL</b>	<b>136</b>	<b>178</b>	<b>31%</b>

**Nombre de transactions dans l'ancien**

	2022	2023	% évolution 2022-2023
Nouméa	837	682	-19%
Dumbéa	38	43	13%
Mont-Dore	40	36	-10%
Païta	19	18	-5%
<b>TOTAL</b>	<b>934</b>	<b>779</b>	<b>-17%</b>

Source ISEE, notaires, DSF - les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

# APPARTEMENT



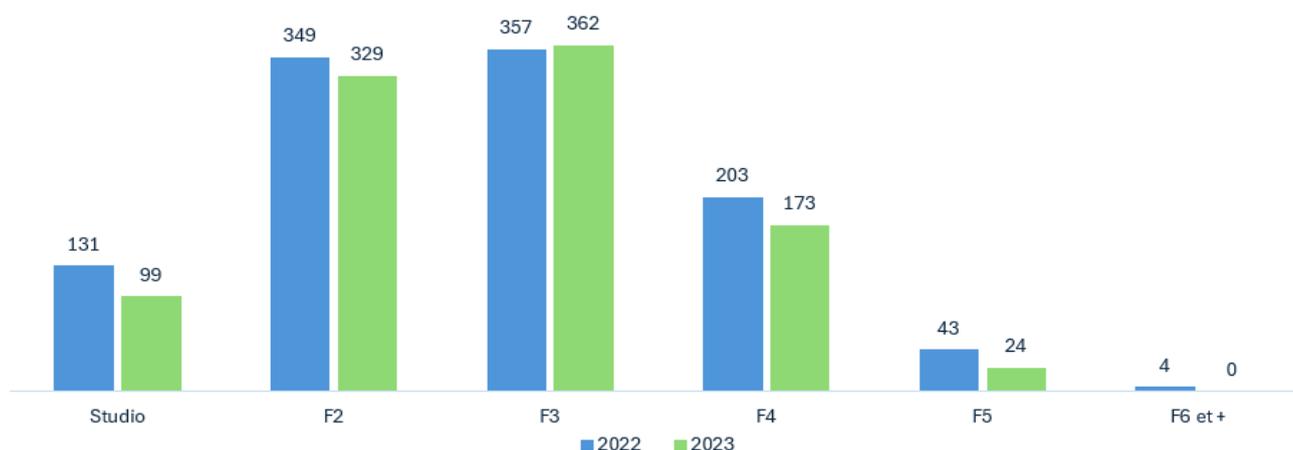
## Les appartements de type F3 résistent à la crise

### Marché de la revente

Seules les transactions de F3 se maintiennent (+1% vs 2022) alors que tous les autres types d'appartements reculent. De plus, les F3 restent la typologie la plus vendue en Nouvelle-Calédonie.

### Nombre d'appartements vendus par année et par typologie

Source ISEE, notaires, DSF - les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes



**Globalement, en Nouvelle-Calédonie, les valeurs des transactions progressent, soutenues par le marché du neuf, tandis que celles de l'ancien sont en baisse.**

Prix de la transaction hors frais de notaires.

### Prix du m<sup>2</sup>

Unités : nombre, milliers de F CFP

Source ISEE, notaires, DSF - les prix et les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

NS : Non significatif - Le nombre de transactions est insuffisant pour délivrer une information assez robuste

	Transactions		Prix de vente moyen			Prix de vente médian		
	2022	2023	2022	2023	Evolution 2022 - 2023	2022	2023	Evolution 2022 - 2023
<b>Dans l'ancien</b>								
Nouméa	837	682	399	400	0,3%	388	392	1,0%
Dumbéa	38	43	266	265	-0,4%	253	258	2,0%
Mont-Dore	40	36	260	282	8,5%	241	270	12,0%
Païta	19	18	NS	NS	NS	NS	NS	NS
VKPP	3	27	NS	332	NS	NS	350	NS
<b>TOTAL NC</b>	<b>939</b>	<b>809</b>	<b>384</b>	<b>380</b>	<b>-1,0%</b>	<b>373</b>	<b>367</b>	<b>-1,6%</b>
<b>Dans le neuf</b>								
Nouméa	115	170	507	539	6,3%	513	554	8,0%
Dumbéa	20	7	365	NS	NS	368	NS	NS
Mont-Dore	1	1	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Païta	-	-	-	-	-	-	-	-
VKPP	12	-	NS	-	NS	NS	-	NS
<b>TOTAL NC</b>	<b>148</b>	<b>178</b>	<b>482</b>	<b>533</b>	<b>10,6%</b>	<b>493</b>	<b>552</b>	<b>12,0%</b>

Le mode de calcul retenu par l'isee ne prend en compte que la surface habitable, hors terrasses ou decks.

# APPARTEMENT



## Focus Nouméa

Prix de la transaction hors frais de notaires. Les prix affichés s'entendent toutes typologies confondues.

NB : les caractéristiques des biens vendus sont potentiellement différentes d'une année à l'autre.

Il n'est donc pas possible de lire ci-après des évolutions de prix du marché.

## Prix du m<sup>2</sup>

Unités : nombre, milliers de F CFP, NS : Non significatif

Source ISEE, notaires, DSF - les prix et les dénombrements ont été calculés après exclusion des valeurs extrêmes

Dans l'ancien	Transactions		Prix de vente moyen			Prix de vente médian		
	2022	2023	2022	2023	Evolution 2022 - 2023	2022	2023	Evolution 2022 - 2023
Sud	307	251	459	473	3,1%	443	465	5,0%
Centre	140	125	379	362	-4,5%	360	336	-6,7%
VDC-Magenta	293	231	371	370	-0,3%	359	368	2,5%
Nord	92	75	314	311	-1,0%	310	309	-0,3%
Non renseigné	5	0	NS	0	NS	NS	0	NS
<b>TOTAL Nouméa</b>	<b>837</b>	<b>682</b>	<b>399</b>	<b>400</b>	<b>0,3%</b>	<b>388</b>	<b>392</b>	<b>1,0%</b>

Dans le neuf	Transactions		Prix de vente moyen			Prix de vente médian		
	2022	2023	2022	2023	Evolution 2022 - 2023	2022	2023	Evolution 2022 - 2023
Sud	78	136	573	571	-0,3%	564	572	1,4%
Centre	14	22	NS	408	NS	NS	404	NS
VDC-Magenta	13	12	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Nord	10	-	NS	NS	NS	-	-	NS
<b>TOTAL Nouméa</b>	<b>115</b>	<b>170</b>	<b>507</b>	<b>539</b>	<b>6,3%</b>	<b>513</b>	<b>554</b>	<b>8,0%</b>

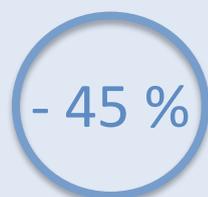
Le mode de calcul retenu par l'isee ne prend en compte que la surface habitable hors terrasses, ou decks.

## A Nouméa, le prix de l'ancien est tiré par les quartiers Sud.

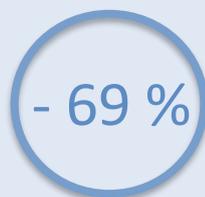


# Les données principales des tendances 2024

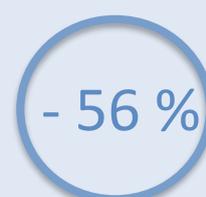
DEJA AU RALENTI EN 2023, LE MARCHÉ S'EFFONDRE EN 2024



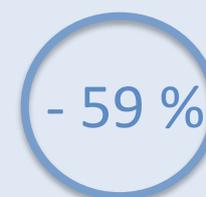
nombre de  
**transactions au  
premier trimestre**  
(vs T1 2023)



montant des  
**transactions au  
second trimestre**  
(vs T2 2023)



nombre de  
**transactions au  
premier semestre**  
(vs S1 2023)



valeur de  
**transactions au  
premier semestre**  
(vs S1 2023)

Vision des transactions intégrant les villas, appartements  
et terrains à bâtir

# Éléments de contexte 2024

## Le marché de l'immobilier à l'arrêt à la suite des émeutes de mai 2024

### Production de crédits à l'habitat

La production de crédits à l'habitat pour les ménages a fortement diminué, ne représentant que 17 % de son niveau du deuxième trimestre 2023.

### La solvabilité des ménages se dégrade

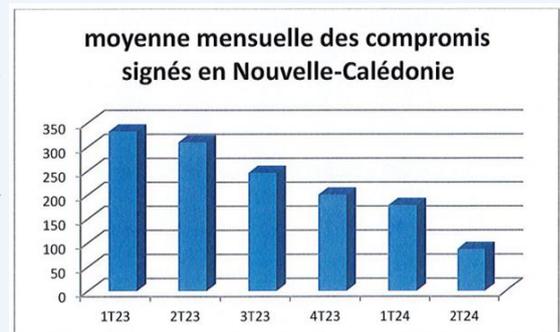
Les encours pour créances douteuses des ménages augmentent de +13% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 par rapport à la même période en 2023 et de + 30% depuis le début 2024.

### Des transactions à l'arrêt

Les professionnels estiment que le marché de l'immobilier connaîtra un seuil historiquement bas de niveau de transactions en lien direct avec les conséquences économiques et sociales des émeutes de mai 2024.

- 70 % des compromis en cours ont été annulés
  - - 60 % d'actes authentiques au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024
- ⇒ **baisse du CA estimée de 75 à 85 % en 2024**

Les promotions immobilières engagées se poursuivent, mais avec un risque sur la commercialisation de ces logements



Source : Chambre Territoriale des Notaires NC

### Un secteur du locatif représentatif de la crise sociale

- Ruptures massives de baux locatifs : + 50 %  
*dont 65 à 75 % pour des motifs de départ du territoire, perte d'emploi ou mise au chômage partiel*
- Demandes de baisse de loyer par 25 à 30 % des locataires de zones sinistrées
- Augmentation sensible du taux d'impayé des loyers ⇒ impacts sur les créances des propriétaires

### Des perspectives moroses pour 2024

- Une crise sociale qui s'accroîtra avec la fin des dispositifs de chômage spécifique exactions
- Difficultés sur les ressources des ménages et impacts sur leurs créances
- Précarisation des revenus liés à l'immobilier
- Exode des populations qui accentue le mouvement migratoire de ces 10 dernières années lié à l'incertitude institutionnelle
- Explosion de la vacance locative attendue pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2024
- Evolution des couvertures assurantielles

# Immo-dico

**Investissement immobilier** : action d'acquérir un bien immobilier, pour sa résidence principale, sa résidence secondaire ou pour faire un investissement locatif dans l'habitation, les bureaux ou les commerces.

**LODEOM** : Loi de développement économique pour l'Outre-mer.

**Primo-accédants** : sont considérés comme primo-accédants tous ceux 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.

**Prix médian** : il est tel que 50 % des transactions ont été conclues à un prix inférieur et autant à un prix supérieur. Il représente le « milieu » du marché, mieux que la moyenne, plus sensible aux valeurs extrêmes.

**PTZ** : le Prêt à taux zéro est régi par la loi du pays n° 2018-26 et par l'arrêté n° 2018-3177/GNC qui instituent un crédit d'impôt au titre d'une avance remboursable, ne portant pas intérêt.

**RILI** : Réduction d'impôt en faveur de l'investissement dans le logement intermédiaire, dite défiscalisation locale en Nouvelle-Calédonie.

**RILI 2** : seconde phase plus encadrée de la RILI, applicable en 2017 et 2018. Article Lp. 136-II-2°bis et 2°ter du Code des impôts de Nouvelle-Calédonie.

**Travaux immobiliers** : tout travail réalisé par un prestataire sur un bien immeuble est un travail immobilier considéré comme une prestation de service, soit :

- pour la construction d'un immeuble : terrassement, gros-œuvre, maçonnerie, plomberie, électricité, menuiserie, etc.
- pour les travaux publics (construction d'infrastructures routières).

Ils concernent tant les constructions nouvelles que les opérations de rénovation.

**Travaux d'équipements mobiliers**: quelle que soit la nature de l'immeuble où elles sont effectuées, les installations d'objets ou d'appareils meubles, qui, une fois posés, conservent un caractère mobilier, s'analysent comme des ventes de matériels, assorties de prestations de services (appareils ménagers, meubles de rangement).

**Vacance** : période durant laquelle un bien immobilier est inoccupé.

**VEFA** : Vente en l'état futur d'achèvement.

**ZAC** : Zone d'aménagement concerté.

**ZODEP** : Zones de développement prioritaire. Ce dispositif a pour objectif de favoriser le développement social, économique et écologique de la Nouvelle-Calédonie, et particulièrement de ses terres coutumières qui représentent 26 % du territoire.

---

## Découpage du territoire

Sud-Ouest : Boulouparis, La Foa, Farino, Sarraméa, Moindou, Bourail

VKPP : Voh, Koné, Pouembout, Poya

Nord : Kaala-Gomen, Koumac, Bélep, Poum, Ouégoa, Pouébo

Grand Est : Canala, Kouaoua, Houaïlou, Ponérihouen, Poindimié, Touho, Hienghène

Sud-Est : Thio, Yaté, Île des Pins

Îles Loyauté : Lifou, Maré, Ouvéa

Grand Nouméa : Nouméa, Dumbéa, Mont-Dore, Païta

# PANORAMA DE L'IMMOBILIER

PANORAMA 2023

[www.cci.nc](http://www.cci.nc) 



## Contact

Chambre de commerce et d'industrie  
Mail : [observatoires@cci.nc](mailto:observatoires@cci.nc)  
Tél. : +(687) 24 48 36