



Rendez-vous de l'économie

Panorama de l'immobilier 2023 et reconstruction



Sommaire

1. Présentation des transactions immobilières 2023 et tendances 2024
2. Point de situation des secteurs de l'immobilier et du BTP
3. Comment soutenir ces secteurs ?
 - ➔ Les pistes de réflexion des professionnels

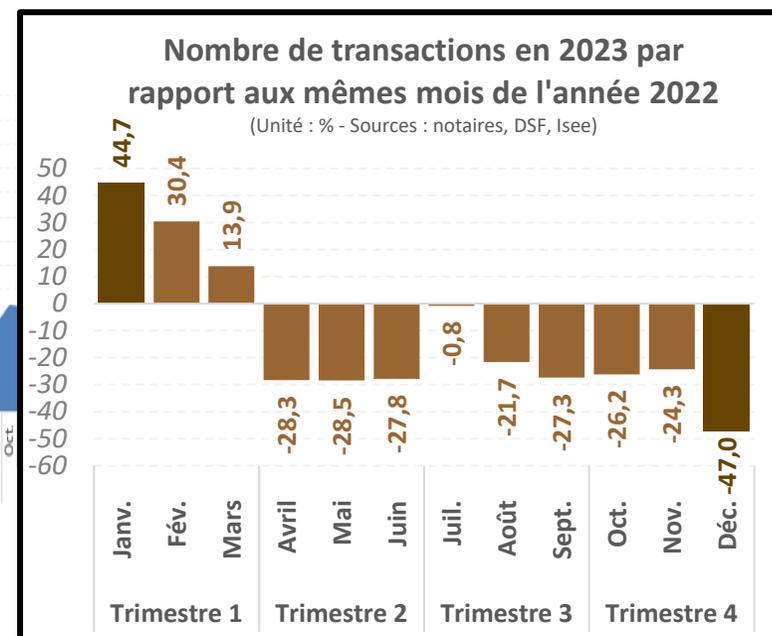
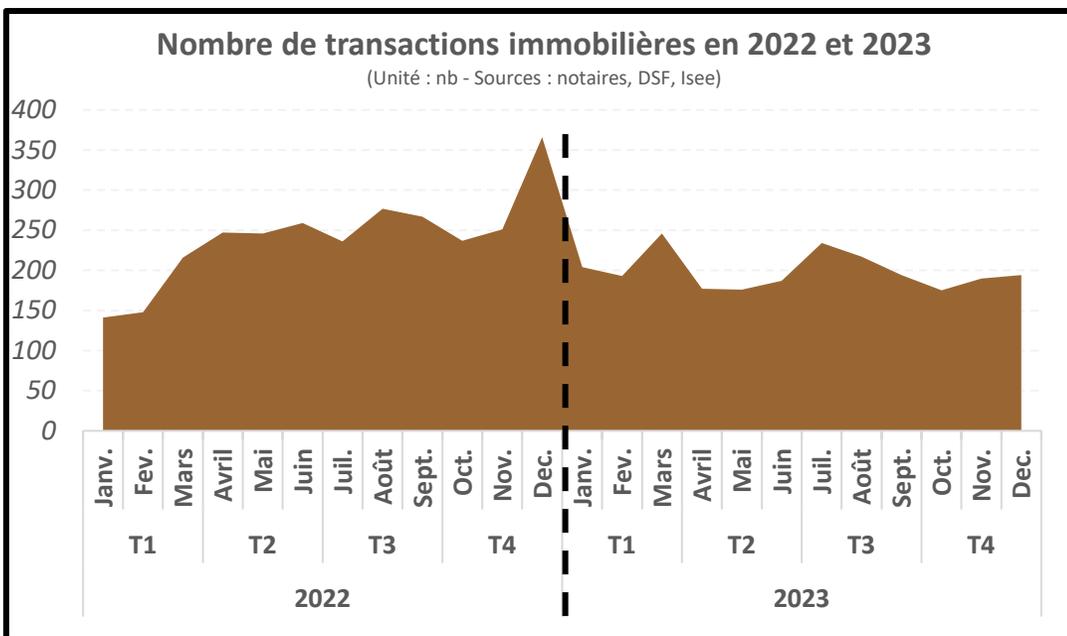
1.

Présentation des transactions
immobilières 2023 et tendances 2024



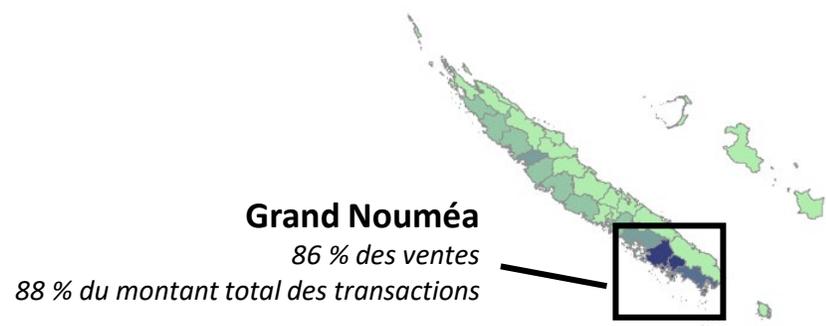
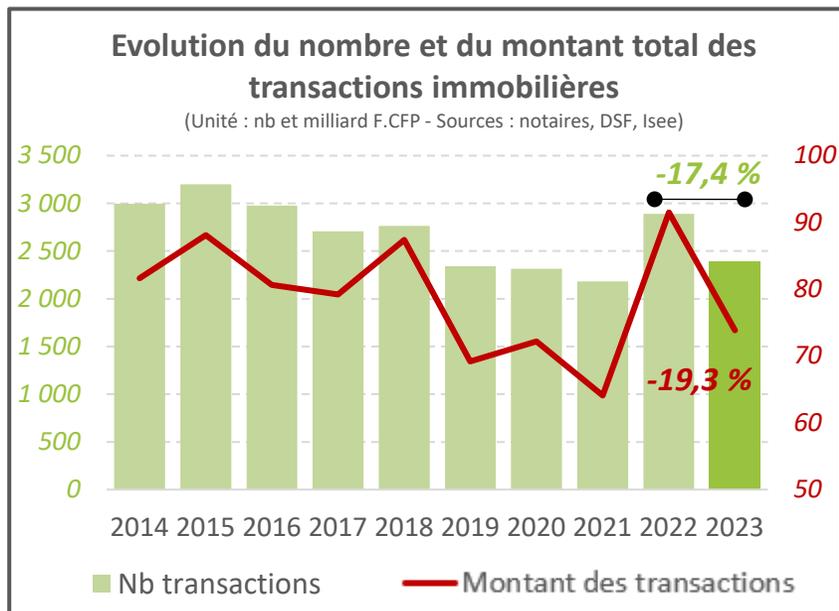
Immobilier calédonien : ralentissement en 2023 et début 2024 en net repli

Evolution du nombre de transactions immobilières depuis 2014



Volume de transactions

En 2023, 2 387 transactions enregistrées pour un montant total de 74 milliards de F.CFP



82 %

des ventes sont des **biens à usage d'habitation**



50 %

Appartements



37 %

Maisons/Villas



13 %

Terrains à bâtir

Quelques chiffres :

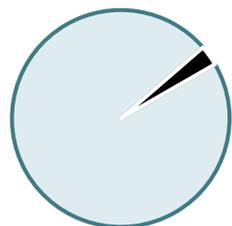
87 % des acheteurs sont des particuliers

12 % sont des logements neufs

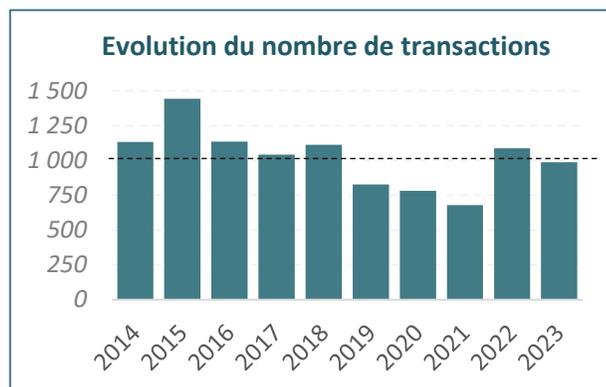
21 % des acquéreurs sont des primo-accédants

Appartements

Grand
Nouméa
97 %

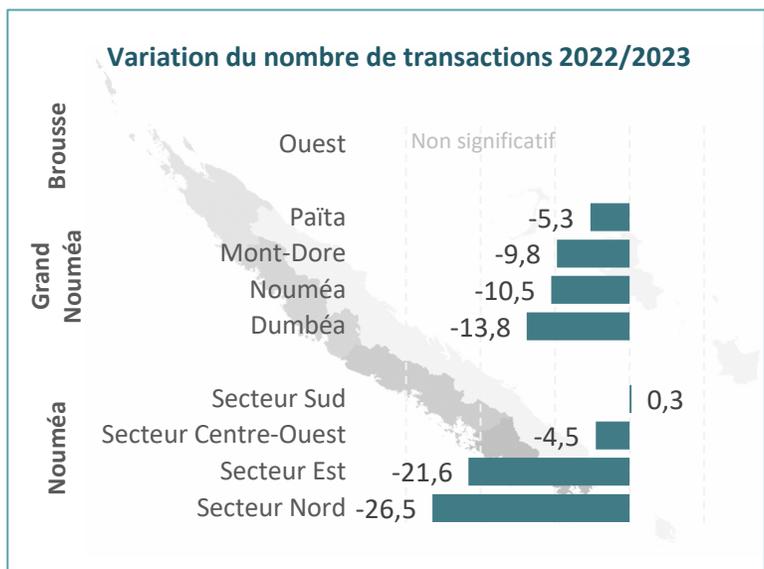


987 TRANSACTIONS IMMOBILIERES EN 2023



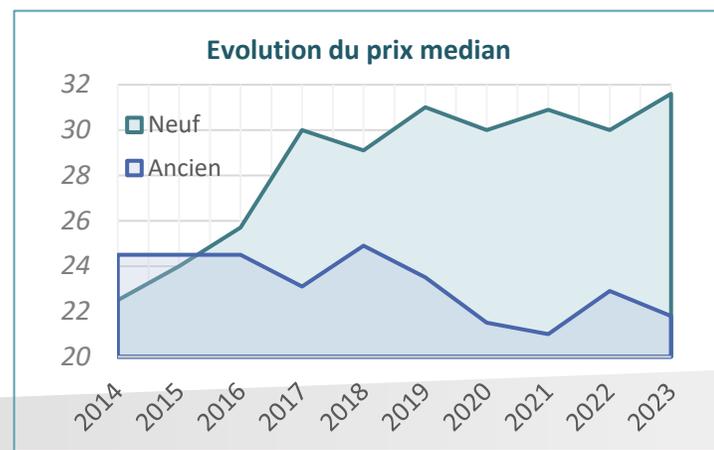
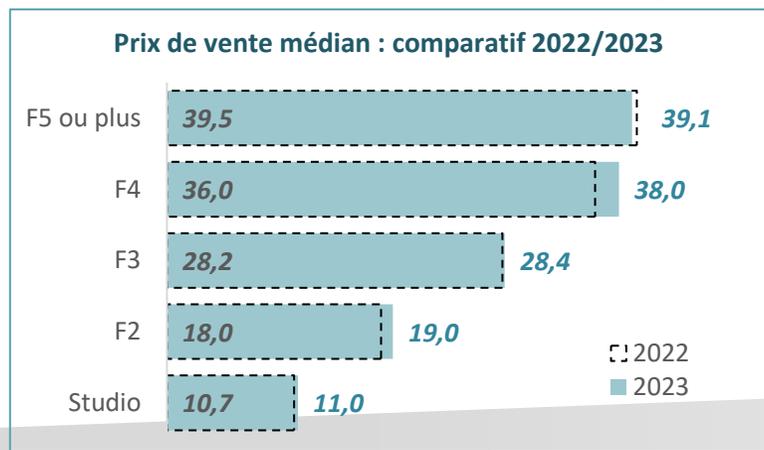
Primo-accédants
15 %

Variation 2022/2023
- 9,2 %



PRIX MEDIAN : 23,8 millions de F.CFP
[variation 2022/2023 : -0,8 %]

Prix moyen : 27,1 millions de F.CFP

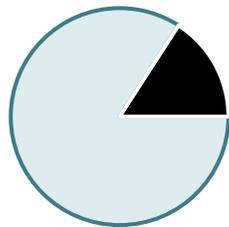


neuf
+ 5,3 %

ancien
- 4,8 %

Maisons/Villas

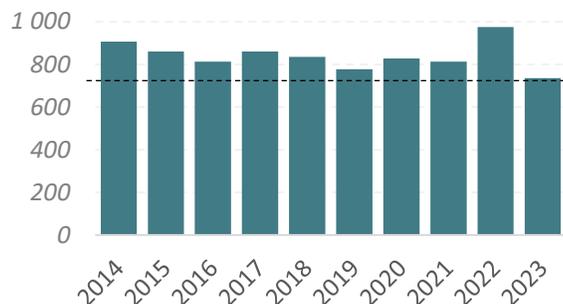
Grand
Nouméa
84 %



736 TRANSACTIONS IMMOBILIERES EN 2023



Evolution du nombre de transactions



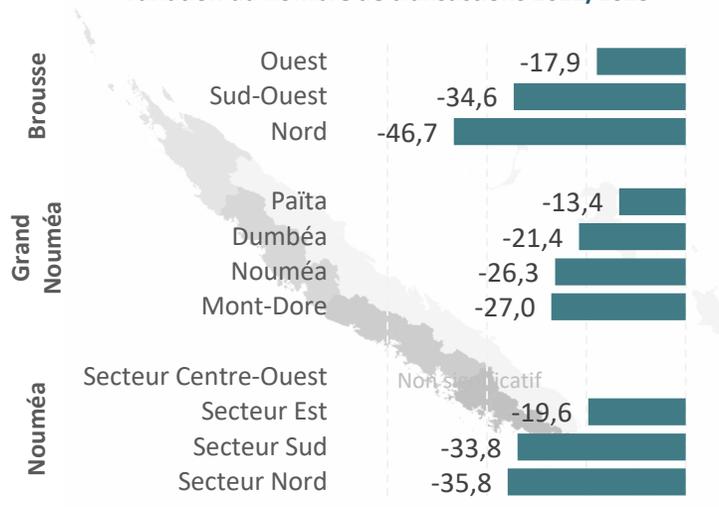
Primo-accédants

26 %

Variation 2022/2023

- 24,5 %

Variation du nombre de transactions 2022/2023



PRIX MEDIAN : 31,1 millions de F.CFP

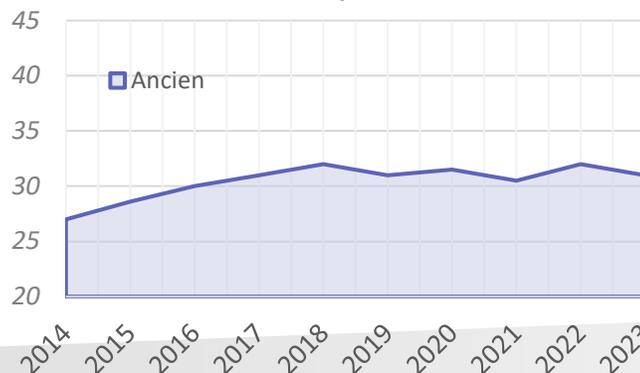
[variation 2022/2023 : -2,8 %]

Prix moyen : 37,1 millions de F.CFP

Prix de vente médian : comparatif 2022/2023



Evolution du prix median



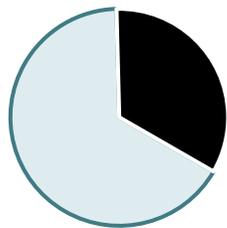
neuf

--

ancien

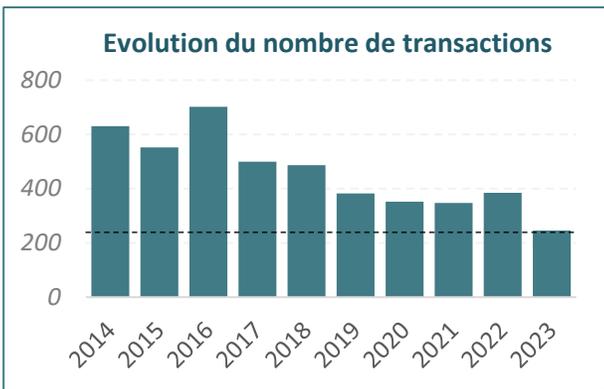
- 3,1 %

Grand
Nouméa
66 %



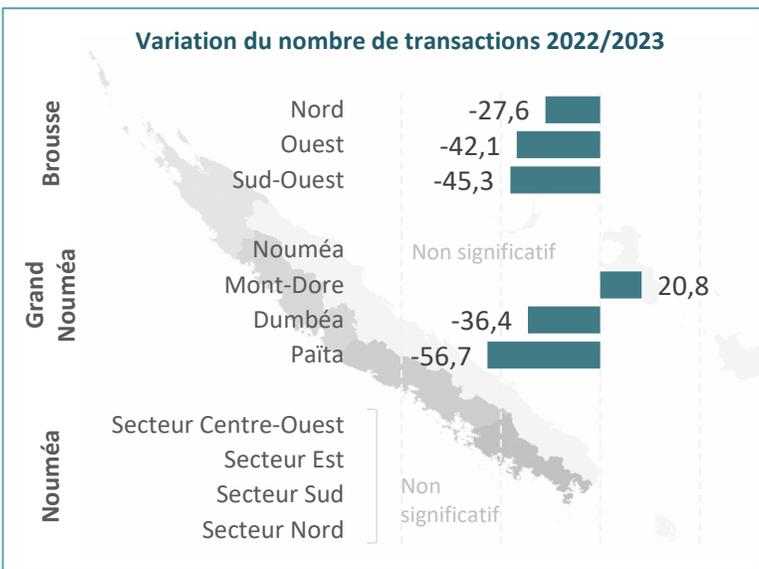
Terrains à bâtir

246 TRANSACTIONS IMMOBILIERES EN 2023



Primo-accédants
30 %

Variation 2022/2023
- 36,1 %

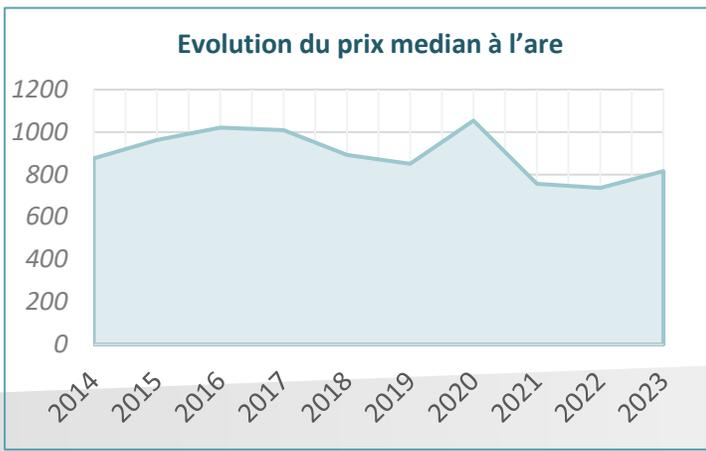
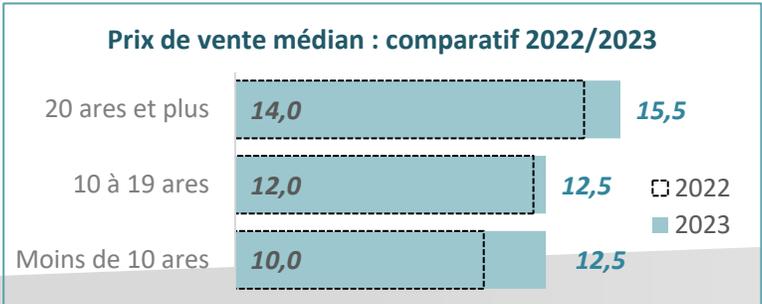


PRIX MEDIAN : 13,5 millions de F.CFP
[variation 2022/2023 : +12,5 %]

Prix moyen : 19,3 millions de F.CFP

Prix à l'are
816 000 F.CFP

Variation 2022/2023
+ 10,6 %

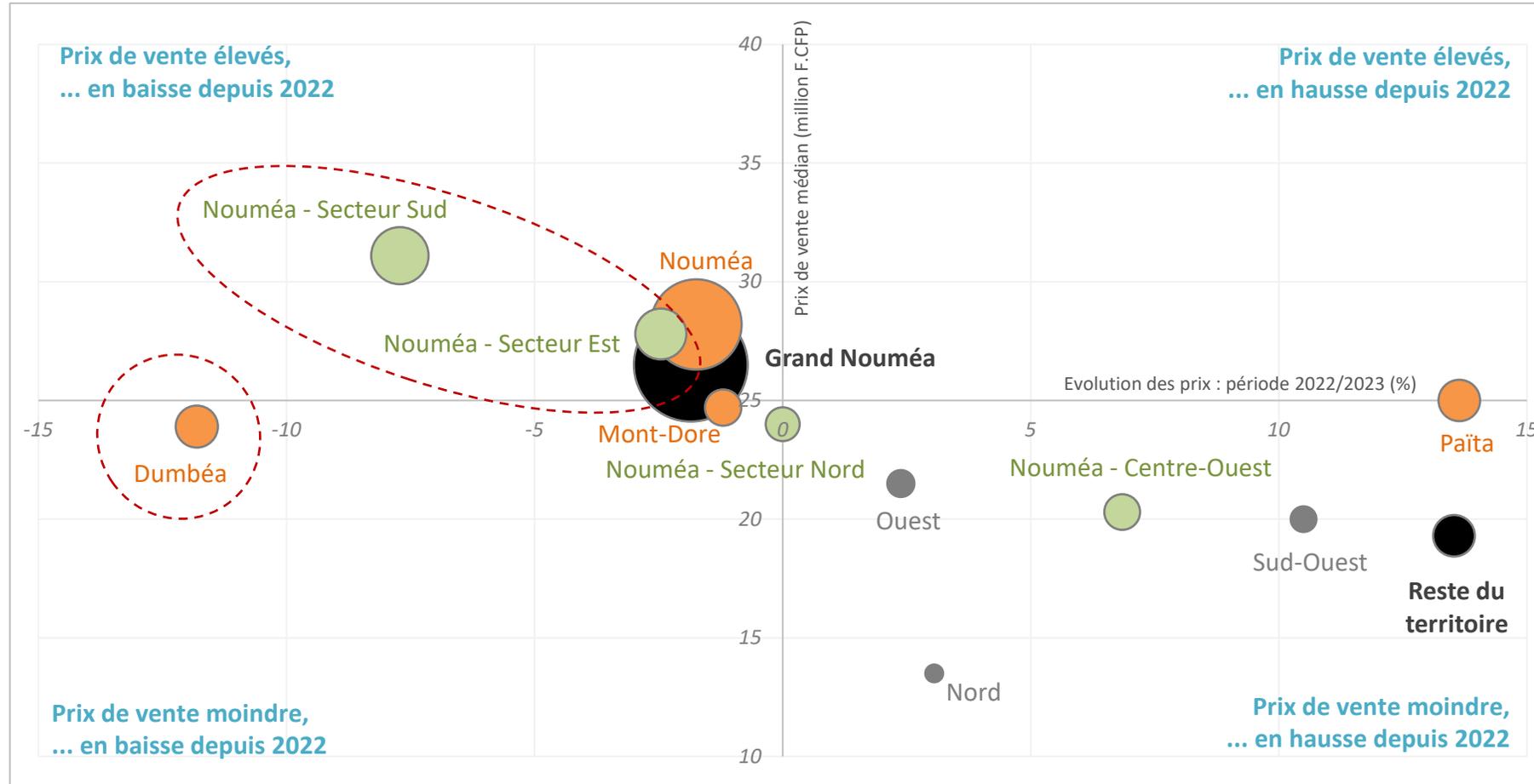


neuf
--

ancien
--

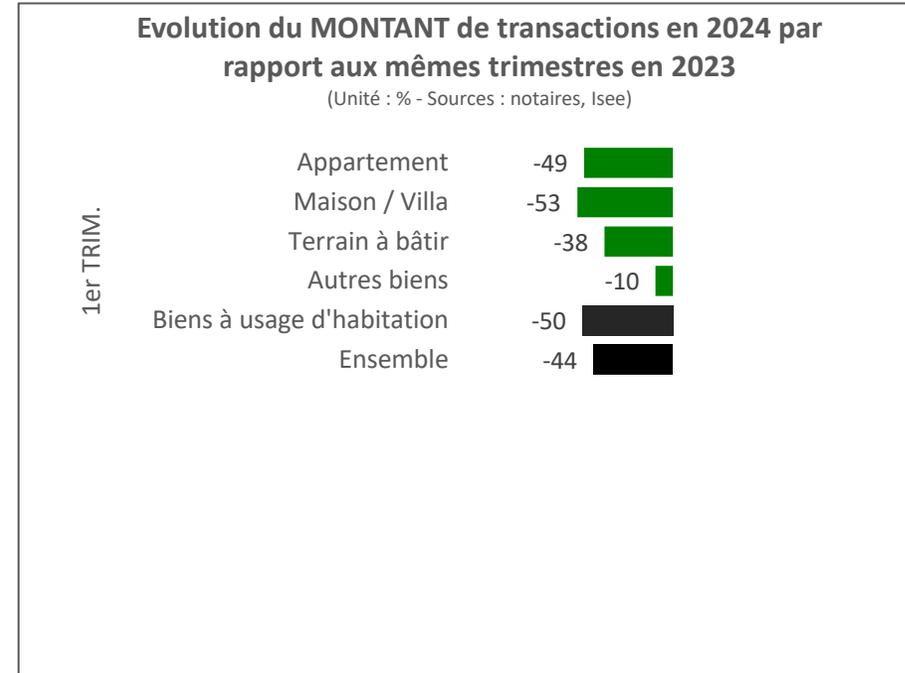
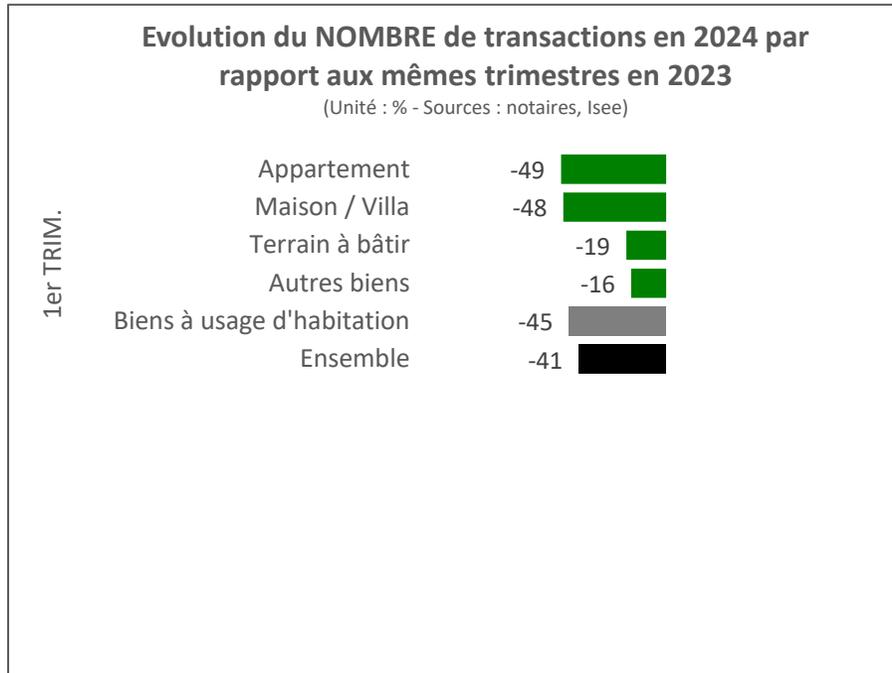
Prix des biens à usage d'habitation

Les prix ont baissé dans des territoires où ils étaient élevés



Prix de vente médian des biens à usage d'habitation en 2023 et évolution des prix depuis 2022

(Unité : millions F.CFP et % - Sources : notaires, DSF, Isee)



Evolution du nombre et du montant total des transactions en 2024, par rapport à la même période en 2023	Variation en %			
	Transactions		Montant des transactions	
Biens à usage d'habitation	-56	↘	-59	↘
Appartement	-55	↘	-54	↘
Maison / Villa	-63	↘	-66	↘
Terrain à bâtir	-40	↘	-44	↘
Autres biens	-34	↘	-44	↘
Ensemble	-53	↘	-56	↘

2.

Point de situation des secteurs de l'immobilier et du BTP

Poids du secteur de l'immobilier avant émeutes *(bailleurs privés)*

- **Emplois du secteur immobilier : 500 emplois directs et 700 emplois indirects**
- **4,7 Mds XPF de travaux annuels :**
 - 1,2 Mds XPF de travaux générés par la gestion locative
 - 3,5 Mds XPF de budgets pour la gestion de copropriété
- **10 450 logements gérés par les agences immobilières**
- **Droits d'enregistrement générés par les transactions immobilières : 7 Mds XPF / an**
- **Financement destiné à l'habitat : 58 Mds XPF / an sur les 3 dernières années, soit 14,4 Mds XPF par trimestre**

Le secteur des logements sociaux

- 17.000 logements sur les 3 provinces
- Investissements annuels : 16 Mds XPF en moyenne sur les 3 dernières années
- Avant la crise (étude « écoute clients » réalisée sur le parc de la SIC en avril 2024) : « 42% des locataires indiquent qu'ils ont souvent ou tout le temps des difficultés financières, y compris dans le parc intermédiaire »
- Des acteurs importants du maintien du lien social dans les quartiers populaires
- **Accentuation de la dégradation des indicateurs d'activité : impayés et vacance commerciale**
... déjà dégradés avant crise du fait de la situation économique calédonienne

Impacts des émeutes sur le secteur immobilier

LES TRANSACTIONS à l'arrêt

- ⇒ 70 % des compromis en cours ont été annulés
⇒ - 60 % d'actes authentiques au 2^{ème} 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

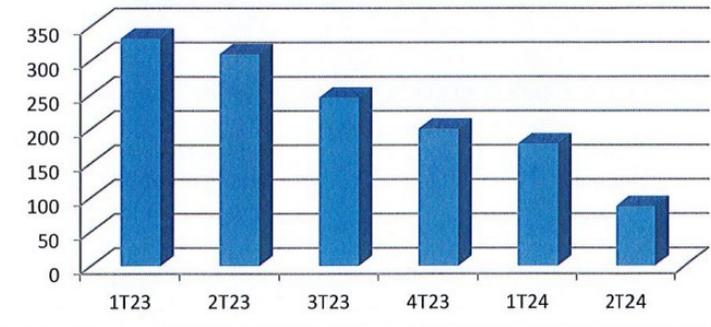
UN SECTEUR DU LOCATIF représentatif de la crise sociale

- **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

LES PERSPECTIVES

- 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^{ème} trimestre 2024
- Evolution des couvertures assurantielles

moyenne mensuelle des compromis signés en Nouvelle-Calédonie



Poids du secteur du BTP et de la construction avant émeutes

- 900 employeurs dont 85 % ont moins de 10 salariés
- Emplois du secteur : 6 000 salariés, soit 9 % de l'emploi du secteur privé
- Le secteur contribue à hauteur de 7 % aux cotisations CAFAT, soit env. 9 Mds XPF sur un total de 123 Mds XPF de cotisations en 2023
- **CA annuel du secteur : 80 Mds XPF**
 - 60 % liés à la commande publique (infrastructures routières, aménagements urbains principalement)
 - 40 % liés à la commande privée (logements, bureaux, docks, rénovation)
- **9,7 % du PIB calédonien**

Impacts des émeutes sur le secteur du BTP

- **Salariés du secteur :**
 - 44 % des salariés, soit env. 2 700, personnes, sont concernés par le chômage partiel
 - 10 % de rupture de contrats → soit + 600 chômeurs
- **80 % des chantiers publics et privés sont suspendus ou arrêtés**
→ perte de CA estimée à 5 Mds XPF / mois
- **Les dégâts :**
 - Estimation des dégâts sur les chantiers en cours à mi-juillet : 125 Mds XPF
 - Dégradations sur les infrastructures et équipements publics évaluées à 28,6 Mds XPF dont 11,25 Mds sur les établissements scolaires
- **10 % des entreprises sinistrées relèvent du BTP**
- **Des perspectives peu propices :**
 - Appels d'offres gelés du fait des difficultés financières des institutions
 - Risque d'augmentation des primes d'assurances
 - Délais d'indemnisation + millefeuille administratif → la reconstruction n'est pas attendue avant 12 mois
 - Absence de visibilité sur les dispositifs d'aides aux entreprises et au maintien des compétences

3.

Comment soutenir ces secteurs ?

→ Les pistes de réflexion des professionnels

Mesures d'urgence : les pistes de travail

Pour le BTP

- **Maintien des chantiers en cours**

- **Favoriser la réalisation de nouveaux projets de court terme ayant des impacts économiques et sociaux importants**

- **Accélérer le processus de reconstruction des infrastructures scolaires et bâtiments publics dont le montant est estimé à 28 Mds XPF**

- **Un accompagnement financier facilité :**
 - Indemnisation des coûts fixes sur un minimum de 6 mois
 - Maintien des compétences par la prolongation du dispositif de chômage partiel spécifique exactions pour une durée d'au moins 6 mois
 - Surveillance accrue du financement des collectivités
 - ➔ garantir la continuité des chantiers
 - ➔ permettre le règlement des factures

Mesures d'urgence : les pistes de travail

Pour les bailleurs privés

▪ Permettre l'accès au logement locatif et garantir les revenus des bailleurs

→ Mettre en place un système de garantie des loyers (type garantie Visale)

▪ Mettre en place de mesures d'attractivité de l'immobilier :

- PTZ spécifique exactions pour tout achat immobilier entre 2024 et 2028
- Mise en place de mesures fiscales visant à inciter à l'achat ou à l'investissement dans le secteur immobilier
 - ⇒ Bonification des droits d'enregistrement et centimes additionnels pour tout achat immobilier entre 2024 et 2026 (3 % au lieu de 0 % actuellement)
 - ⇒ Exonération des droits de mutation entre 2024 et 2028 (y/c pour primo-accédants)
 - ⇒ Exonération des revenus fonciers pendant 10 ans pour tout achat de biens immobiliers neufs entre 2024 et 2028 parmi les promotions immobilières en cours
 - ⇒ Déductibilité fiscale à l'IS ou à l'IR de 30 % du prix d'acquisition du bien
 - ⇒ Suppression des droits de succession pour tout achat immobilier réalisé entre 2024 et 2028
 - ⇒ PEL bonifié pour l'acquisition de sa résidence principale
 - ⇒ TGC réduite de 3 % pour tout achat de bien immobilier neuf entre 2024 et 2028

Mesures d'urgence : les pistes de travail

Pour les organismes de logements sociaux

- **Pérenniser le financement de l'Aide au Logement**
(35 % des ménages du parc social sont solvabilisés par ce dispositif)

- **Création d'un fonds de garantie impayés. Objectifs :**
 - Accompagner dans la durée les ménages les plus fragilisés
 - Faciliter l'accès au parc social à des publics fragiles actuellement non éligibles

- **Révision du mode de révision des loyers :**
 - Suppression du plafonnement systématique à 2 % annuel
 - Fixation annuelle par délibération du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie

- **Création d'un observatoire du logement incluant les logements sociaux et le locatif privé**
 - suivre l'état du parc,
 - flécher les financements nécessaires.

A moyen et long termes...

- **Simplification administrative et réglementaire**
- **Déploiement de dispositifs de financement spécifiques inexistantes en NC plus adaptés à chaque besoin**
 - Entretien
 - Réhabilitation
 - Construction

MERCI DE VOTRE ATTENTION

