

L'immobilier en Nouvelle Calédonie.

La Nouvelle Calédonie est un TOM situé au large de l'Australie dans l'océan Pacifique.

Tout d'abord quelques chiffres sur Nouméa

91.386 habitants	2 centres universitaires
5.000 hectares de superficie	1 parc zoologique
1.970 habitants au km2	1 aquarium
51 écoles publiques	1 école de musique
37 quartiers	1 hippodrome
5 marinas	1 golf etc ...

La Nouvelle Calédonie est de loin le DOM TOM le plus riche, possédant une économie basée sur les mines de nickel, elle en est le troisième producteur mondial et les réserves sont estimées à plus de 300 ans. Le taux de chômage dans la province sud est de 4.5% ce qui constitue le plein emploi, le taux de croissance est à plus de 6%, des projets d'équipements de grandes envergures tels que l'agrandissement de l'aéroport de la Tontouta, la création de l'autoroute le reliant à Nouméa, la création de deux usines de raffinement du Nickel (dont celle du sud qui rentrera en face de production dès cette année), constituent des vecteurs de développement importants avec des investissements massifs et des rentabilités à plusieurs dizaines d'années.

Le marché immobilier :

Nouméa et son agglomération de plus de 200 000 personnes est une ville moderne et riche avec une architecture homogène et harmonieuse, peuplée essentiellement de métropolitains.

Deux paramètres sont à connaître pour vendre de l'immobilier sur la Nouvelle Calédonie :

- La moitié de la population à moins de 25 ans et constitue donc un énorme réservoir de clients qui arrivent tout d'abord sur le marché du locatif, puis sur celui de l'acquisition.
- L'arrivée annuelle de plus de 2000 personnes sur le territoire attirés par la forte offre d'emploi liée au boom économique et à une formidable qualité de vie.

DÉMOGRAPHIE

	2005	2006	2007 p
Taux d'accroissement naturel (‰)	12,4	13,0	11,9
Taux de natalité (‰)	17,2	17,7	16,9
Taux de mortalité (‰)	4,9	4,7	5,0
Taux de mortalité infantile (‰)	6,2	5,4	6,1
Espérance de vie à la naissance (années)	75,2	76,4	75,9
Population estimée au 31 décembre (nbre)	236 528	240 390	244 410

EMPLOI

	2005	2006	2007 p
Effectif salarié (nbre)	70 255	73 493	77 299
Salariés du secteur privé	48 696	51 418	54 030
Salariés du secteur public	21 559	22 075	23 270
Marché du travail (nbre)			
Demandeurs en fin de mois	8 725	7 049	6 572
Nouvelles offres d'emploi	5 519	9 226	9 415

Les atouts du marché calédonien :

- Toutes les études publiées par l'Institut d'Emission d'Outre Mer montrent une carence en offre immobilière (l'insee sur les Tom,) et pour simplement répondre à la demande du marché, il faudrait construire un minimum de 6500 logements annuels.
- A ce jour, les différents intervenants, promoteurs et organismes sociaux arrivent tout juste à mettre sur le marché 1000 logements par an.
- La ville de Nouméa est le deuxième marché locatif français, devant la côte d'azur et derrière Paris intra muros. A titre d'exemple, un deux pièce de 45m2 avec une terrasse de 15 m2 se loue à plus de 20€ le mètre, offrant une rentabilité à plus de 6.3%. A contrario le prix du mètre carré reste abordable puisque nous trouvons certaines promotions à moins de 3000€ du mètre.
- Le marché est soutenu par une très forte poussée démographique , une migration d'une main d'œuvre métropolitaine constante depuis des années, une revalorisation de la solde des fonctionnaires basée sur le taux maximum pratiqué sur les DOM TOM.
- Une législation régissant les relations propriétaires/locataires différente de celle pratiquée en métropole, en Calédonie elle est clairement en faveur du propriétaire.
- La modification du POS est intervenue en janvier 2009 rendant la construction de grands ensembles impossibles et repoussant la construction de lotissements et des projets les plus rentables pour la promotion immobilière à la périphérie de Nouméa sur les villes de Païta, Mont Dore ou Dumbéa. Cette mesure a pour conséquence une raréfaction des projets dans Nouméa et donc une augmentation des prix. Le projet de la plus grande ZAC de France sera réalisé à partir de 2010 à Païta.

- Il est à noter que le marché de l'ancien, sur certains produits est plus cher que le marché du neuf. La disponibilité immédiate en étant la justification.
- Une raréfaction du nombre de terrains disponibles pour construire, ce qui a pour conséquence un développement urbain très important sur les villes moyennes du nord, Dumbéa, Païta et Mont Dore.

Créations d'entreprises du champs ICS								
Données provisoires, champs ICS (Industries, construction, services)	2007				2008			
	1er trim	2ème trim	3ème trim	4ème trim	1er trim	2ème trim	3ème trim	4ème trim
Ensemble des créations	1 096	941	977	919	1 187	1 115	954	
Taux de créations (%)	5,30	4,47	4,53	4,16	5,38	4,94	4,09	
Créations par type								
Créations pures	792	665	731	679	855	805	688	
Reprises	37	25	14	10	40	21	23	
Réactivations	267	251	232	230	292	289	243	
Créations par secteur d'activité								
Industries Agro-Alimentaires (IAA)	12	8	6	6	9	5	9	
Industries hors IAA	79	73	84	90	93	104	67	
Construction	303	271	279	243	342	294	305	
Commerce et réparation	122	131	114	107	119	127	103	
Transports	58	35	44	50	73	74	42	
Immobilier	24	19	19	24	25	20	18	
Services aux entreprises	212	184	199	192	244	208	199	
Services aux ménages	137	101	121	103	127	124	100	
Education, santé, social	149	119	111	104	155	157	111	
Unités : nombre, % Source : ISEE, Répertoire d'Identification des Entreprises et des Etablissements								

PRODUIT INTERIEUR BRUT			
	2005 e	2006 e	2007 e
Produit Intérieur Brut (milliard F.CFP)	597,6	659,0	768,1
Taux de croissance réel (%)	3,2	4,5	4,6
PIB/Habitant (millier F.CFP)	2 550	2 764	3 167

Une législation fiscale très favorable :

La Calédonie a une autonomie fiscale, le gouvernement décide donc des différentes taxations sur son territoire.

- **Pas de TVA à ce jour.**
- **Pas de taxe foncière pour les acquéreurs de biens neufs pendant les dix premières années à ce jour.**
- **Pas d'Impôt sur les plus values immobilières.**
- **Pas de CSG RDS.**
- **Une indépendance des revenus fonciers, le cumul de revenus fonciers métropolitains ne pouvant se cumuler avec des revenus ou des déficits Calédonien.**
- **Pour les locataires il n'existe pas de taxe d'habitation à ce jour.**

Garanties et qualités de la promotion Calédonienne :

Les opérations réalisées sont le plus souvent des petites réalisations allant de quelques logements à une quarantaine. Tous sont livrés entièrement équipés, cuisine, salle de bains avec de grande varangue et une climatisation dans les chambres.

Exemple de surface par type de logement :

- F2 : 45 m² + 15 m² de varangue
- F3 : de 60 à 85 m² + 20 m² de varangue

- F4 : de 90 à 120 m² + 25 m² de varangue.

Toutes les garanties, bon achèvement ou décennal sont obligatoire et légales comme en métropole.

Nous intervenons sur un marché sain, en forte croissance, offrant aux investisseurs, des conditions extrêmement favorables, forte rentabilité, défiscalisation Girardin , absence de taxe liée à l'immobilier, garanties locatives couvrant les risques d'impayés et de vacance pendant la totalité de l'investissement (lyonnaise des garanties).

Sources INSEE,

Maximmo,

Ci-joint quelques photos de nos partenaires sur la beauté de leur île...









