

Les prix dans l'immobilier calédonien entre 2006 et 2008

En 2008, les ménages ont consacré 31 % de leur budget au logement contre 25 % en 1991. Au sein des dépenses de logement, un des postes ayant le plus progressé concerne les remboursements de crédits immobiliers. Cette évolution est liée à la fois à un effet volume, le nombre de ménages en accession étant plus nombreux, et à un effet prix, avec une augmentation des prix de vente. En 2007 comme en 2008, le marché de l'immobilier a évolué de façon contrastée avec une forte différence entre le marché de la vente et de la location. Ainsi pour les appartements dans Nouméa, la croissance des prix a été plus forte en 2007 qu'en 2008 pour la location alors que les prix de vente ont augmenté plus vigoureusement en 2008. Dans les autres communes du Grand Nouméa, les prix dans certains quartiers rattrapent voire dépassent les prix moyens observés dans Nouméa avec notamment des hausses notables des prix dans le quartier de la Pointe à la Dorade à Dumbéa.

ELEMENTS DE CADRAGE

En 2008, selon les résultats de l'enquête budget consommation réalisée par l'Isee, 62 % des ménages sont propriétaires de leur logement, 27 % locataires et 11 % logés gratuitement. En 1991, la répartition était respectivement de 56 %, 30 % et 14 %. La part du budget consacrée au remboursement d'emprunt a progressé, passant de 5,1 % à 7,6 % de la consommation totale. En 2008, parmi les propriétaires, un peu moins du tiers a des remboursements de crédits concernant la résidence principale. Pour les ménages propriétaires remboursant un prêt immobilier, soit 19 % des ménages, la mensualité moyenne est de 112 000 F CFP, ce qui représente 20 % du budget consommation et 19 % des revenus. En 1991 la mensualité moyenne était de 69 000 F CFP et le nombre de ménages concernés représentait 12,4 % du total.

Dans le locatif privé, le loyer moyen mensuel (hors charges) en 2008 atteint 88 000 F CFP, soit 17 % des revenus des ménages concernés par ce type de logement. Dans le locatif social, le loyer moyen est de 47 000 F CFP, soit 15 % des revenus des locataires aidés. Ces taux d'effort sont globalement légèrement plus faibles qu'en Métropole.

Les ressources moyennes des ménages en accession à la propriété approchent 595 000 F CFP mensuel contre 503 000 F CFP pour les locataires de bailleurs privés et 321 000 F CFP pour les locataires de bailleurs sociaux. La dispersion des revenus est relativement forte pour les locataires car dans le privé et dans le social la moitié des locataires gagnent respectivement moins de 404 000 F CFP et de 262 000 F CFP.

SOURCE :

Cette étude est basée sur 5 979 annonces immobilières collectées entre 2006 et 2008. Les prix sont calculés en F CFP par m² et distinguent ventes/locations et villa/appartement/local commercial/bureau/docks/terrain. Les quartiers de Nouméa sont regroupés en six zones afin de faciliter la lecture.

Les zones délimitées sont les suivantes :

- la zone 1 comprend notamment Kaméré, Ducos, Vallée du tir, Rivière Salée, 4^{ème} et 5^{ème} km ;
- la zone 2 comprend notamment Port Moselle, Quartier Latin, Centre-ville ;
- la zone 3 comprend notamment Vallée du Génie, Portes de Fer, 6^{ème} et 7^{ème} km ;
- la zone 4 comprend notamment Vallée des Colons, Motor Pool, Trianon ;
- la zone 5 comprend notamment Sainte-Marie, NGéa, Vallée des Oliviers, Val Plaisance, Portes d'Argent, Ouémo ;
- la zone 6 comprend notamment Baie des Citrons, Anse-Vata, Tina sur mer, Orphelinat ;

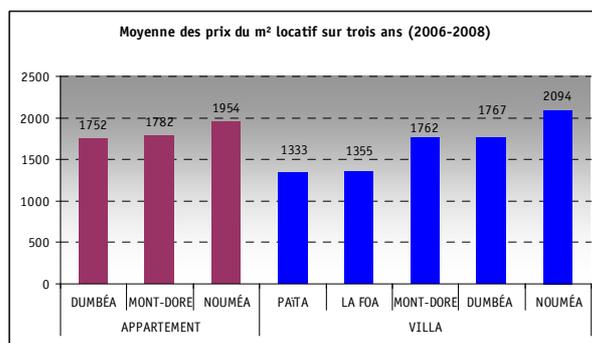
Les prix obtenus doivent être analysés avec prudence. En effet, au niveau des ventes, les prix correspondent aux prix proposés sur les annonces immobilières, ce qui conduit à un biais de surestimation du prix, les propriétaires d'un bien immobilier ayant tendance à demander un prix souvent négociable à la baisse.

NIVEAU MOYEN DES PRIX DES BIENS IMMOBILIERS ENTRE 2006 ET 2008

Dans cette partie, l'analyse porte sur des moyennes de prix sur trois ans à l'échelle des quartiers ou des communes lorsque les données disponibles ne permettent pas d'affiner le diagnostic.

Les prix des logements à la location

Les prix du locatif restent les plus élevés sur Nouméa, à environ 2000 F CFP/m² par mois en moyenne sur les trois dernières années, que ce soit pour une villa ou un appartement. Pour les appartements, les loyers dans les communes de Dumbéa et du Mont-Dore sont environ inférieurs de 10 % à ceux de Nouméa ; sur Païta, l'offre sur ce type de logement est trop faible pour la diffusion de résultats robustes, l'offre se limitant à des villas. Au niveau des villas, les loyers dans les communes de Dumbéa et du Mont-Dore se situent à des niveaux inférieurs de 16 % à ceux de Nouméa alors que pour Païta et la Foa l'écart avec Nouméa est de l'ordre de 35 %.



Sources : Annonces immobilières ; calculs : IEOM

AGENCE DE NOUMEA
NUMERO 12
Septembre 2009

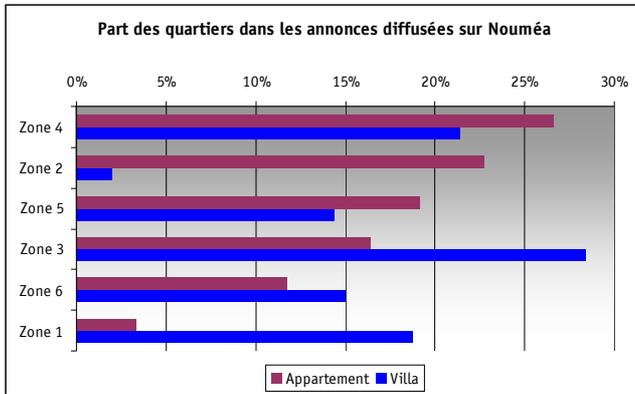
Note expresse

Établissement public - Dotation 10 000 000 € - SIRET 78 430 111 100 - APE 651 A - Siège social : 5 rue Roland Barthes 75598 Paris cedex 12 - Tél. : 33+1.53.44.41.41 - Fax : 33+1.43.47.51.34

www.ieom.fr

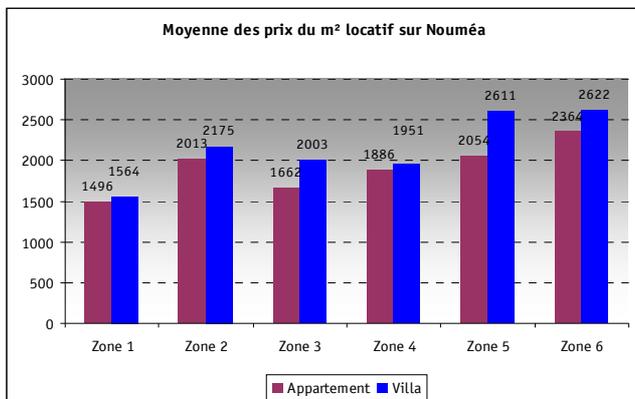


Sur Nouméa, la faible différence (7 %) observée entre le prix moyen des appartements et des villas à louer est due à une différence de répartition entre les localisations de ces biens. Ainsi les zones 2, 4 et 6 concentrent près de 70 % des offres d'appartements contre seulement 38 % des offres de villas. Ces zones sont parmi les plus chères de Nouméa, ce qui a tendance à augmenter la moyenne calculée pour les appartements. Une analyse par quartier conduit d'ailleurs à des différences plus fortes entre villa et appartement ; elles s'échelonnent entre 3 % pour la zone 4 et 27 % pour la zone 5.



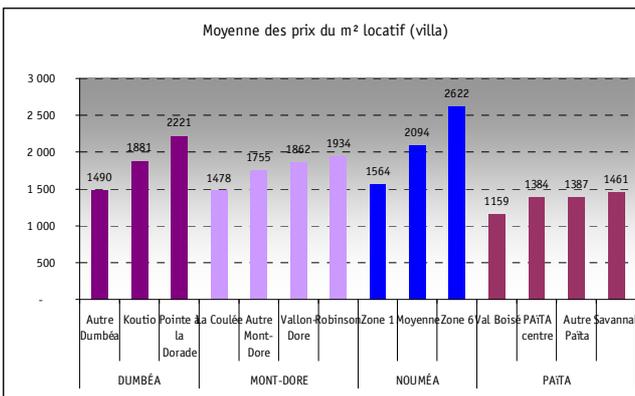
Sources : Annonces immobilières ; calculs : IEOM

On observe, par ailleurs, de fortes disparités entre quartiers sur un plan infra-communal. A Nouméa, la zone 6 composée entre autres des quartiers des baies du sud affiche un prix du m² locatif supérieur de 21 % au prix moyen pour les appartements et de 25 % pour les villas. La zone 1, quant à elle, regroupe à la fois les villas et les appartements les moins chers, respectivement -23 % et -25 % par rapport à la moyenne.



Sources : Annonces immobilières ; calculs : IEOM

Dans certains quartiers de la périphérie, les prix se rapprochent voire dépassent le prix moyen de Nouméa. Ainsi, le prix du m² locatif à la Pointe à la Dorade est légèrement supérieur à 2 200 F CFP/m², soit 6 % de plus que le prix moyen à Nouméa.



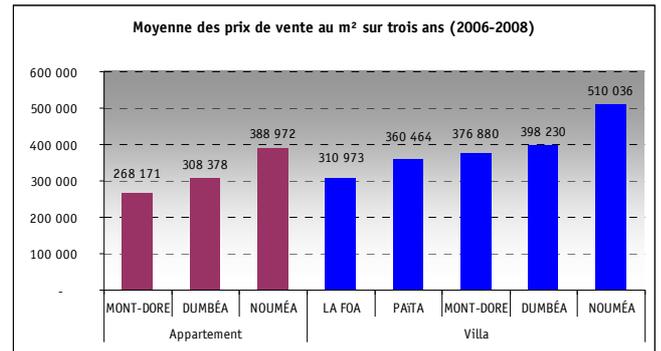
Sources : Annonces immobilières ; calculs : IEOM

Dans d'autres quartiers comme Koutio, Vallon-Dore ou encore Robinson, les loyers dépassent les prix les plus faibles de Nouméa et sont proches de la moyenne nouméenne. La commune de Païta

reste une commune attrayante en termes de prix même si les prix dans le quartier de Savannah tendent à se rapprocher des prix de la zone 1 de Nouméa.

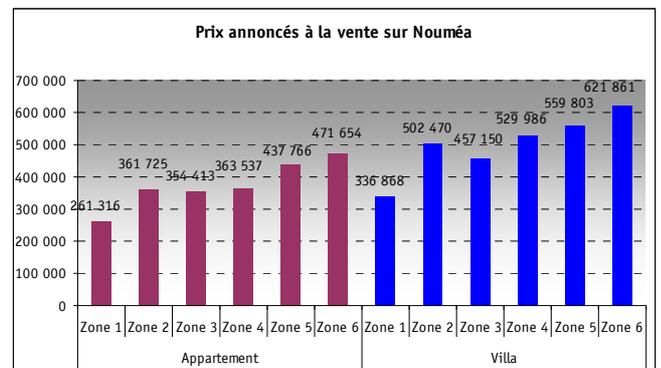
Les prix de vente des logements

Les prix annoncés à la vente mettent en relief des disparités encore plus nettes que les prix dans le locatif, que ce soit entre les différentes communes ou entre quartiers de Nouméa. Ainsi, sur les appartements comme sur les villas, l'écart oscille entre 22 % et 30 % entre Nouméa et le reste du Grand Nouméa. Sur la période 2006-2009, les annonces collectées sur la commune de la Foa permettent d'estimer le prix de marché pour des villas à environ 310 000 F CFP le m², soit 40 % en dessous du prix atteint sur Nouméa et 14 % en dessous du prix observé à Païta.



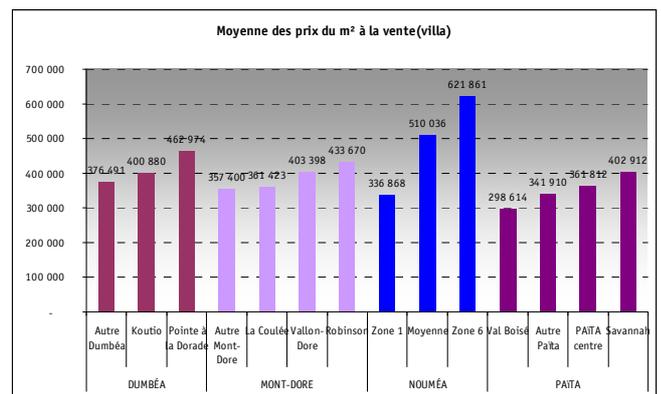
Sources : Annonces immobilières ; calculs : IEOM

Dans Nouméa, entre la zone 1 et la zone 6, l'écart de prix atteint 45 % pour les villas comme pour les appartements. Ainsi, pour posséder une villa de 90 m², le coût s'élève à environ 56 millions de F CFP en zone 6 contre 30 millions en zone 1 ; pour un appartement de 70 m², il sera de l'ordre de 18 millions en zone 1 contre 33 millions en zone 6.



Sources : Annonces immobilières ; calculs : IEOM

Au niveau infra-communal, l'écart de prix entre les quartiers des autres communes du Grand-Nouméa est moins marqué, atteignant 20 à 25 %. Les prix de vente dans certains quartiers de la périphérie se rapprochent comme dans le locatif de ceux de certaines zones de Nouméa, comme à la Pointe à la Dorade à Dumbéa ou à Robinson au Mont-Dore.

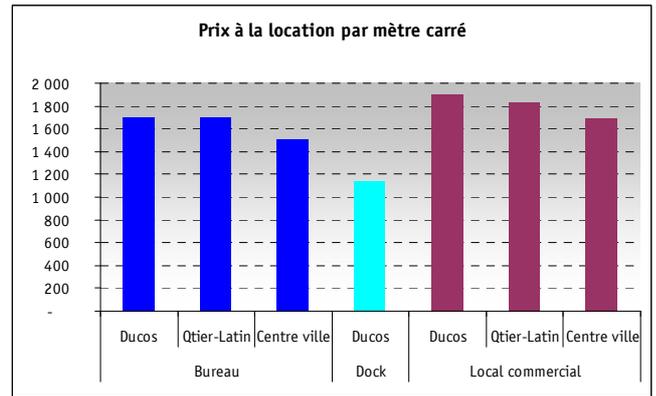


Sources : Annonces immobilières ; calculs : IEOM

Les prix à la location des biens immobiliers à vocation professionnelle

Les données disponibles, à la location comme pour la vente, ne concernent que Nouméa, les annonces étant trop peu nombreuses sur le reste du territoire pour donner une image synthétique des prix pratiqués.

Le Centre-ville de Nouméa est le quartier qui propose le plus d'offres en termes de bureaux et de locaux commerciaux. Le quartier de Ducos concentre, lui, l'offre en termes de docks. Le prix au mètre carré pour un dock dans la zone industrielle était d'environ 1140 F CFP en moyenne sur la période de 2006 à 2008. Les bureaux en Centre-ville se sont loués aux alentours de 1510 F CFP alors qu'à Ducos et au Quartier latin le prix dépasse 1700 F CFP par mètre carré. De plus, dans ces derniers, la faible disponibilité entraîne une plus forte volatilité des prix. Ainsi, sur Ducos, la moitié des loyers dépassent 2100 F CFP et dans le Quartier Latin le seuil est de 2000 F CFP par mètre carré. Au niveau des locaux commerciaux, la même échelle que pour les bureaux se retrouve en moyenne. Il fallait ainsi compter 1700 F CFP pour un mètre carré en Centre-ville contre un peu plus de 1800 F CFP dans le Quartier-Latin ou Ducos avec également une volatilité forte sur ces deux quartiers où la moitié des loyers dépassent 2000 F CFP. Les prix proposés pour les bureaux et les locaux commerciaux sont au niveau des prix à la location des logements.



Sources : Annonces immobilières ; calculs : IEOM

Les prix à la vente des biens immobiliers à vocation professionnelle

La raréfaction du foncier disponible engendre une faible disponibilité en termes de vente. La seule information pouvant être exploitée concerne les ventes de docks sur Ducos. Ainsi un mètre carré dans la zone industrielle était évalué à 144 000 F CFP en moyenne entre 2006 et 2008. Cependant, comme pour les loyers, la dispersion des prix est très élevée et le prix médian sur la période s'élevé à un peu plus de 172 000 F CFP.

2008, UNE ANNÉE CONTRASTÉE

Méthodologie

Le nombre d'annonces parues dans les Nouvelles Calédoniennes nous impose d'être relativement prudents sur les évolutions par quartier ou ville présentées dans cette partie. En effet, les caractéristiques des logements peuvent parfois conduire à des évolutions fortes non représentatives des évolutions réelles du marché. C'est cette hétérogénéité des produits proposés sur le marché qui nous a conduit à ne pas présenter les variations dans certains quartiers. Pour les quartiers où l'information est affichée, nous avons fait le choix de définir des codes couleurs pour indiquer la tendance du marché plutôt que des chiffres bruts :

Baisse supérieure à 3 %
Baisse comprise entre 0 et 3 %
Hausse comprise entre 0 et 3 %
Hausse comprise entre 3 et 8 %
Hausse supérieure à 8 %

Des évolutions contrastées sur le locatif et sur la vente

Dans Nouméa, alors que le marché locatif semble se détendre légèrement pour les appartements, les prix sur le segment des villas progressent plus fortement qu'en 2007.

Les prix locatifs des appartements semblent se détendre dans les zones 1 et 4 de Nouméa ; dans les autres quartiers le marché reste assez tendu mais la croissance des prix s'atténue par rapport à 2007. La zone 5 est la seule pour laquelle le marché évolue moins favorablement.

Evolution des prix locatifs des appartements

	2007/2006	2008/2007
zone 1	ns	ns
zone 2	ns	ns
zone 3	ns	ns
zone 4	ns	ns
zone 5	ns	ns
zone 6	ns	ns

Sources : Annonces immobilières ; calculs : IEOM

Concernant les villas, à l'inverse de ce qui est observé pour les appartements, la tension sur les prix s'est accélérée, notamment sur Nouméa qui avait connu une accalmie en 2007. Dans la zone 4 la différence entre l'évolution observée sur les appartements (en baisse) et celle sur les villas (en forte hausse) peut s'expliquer par un phénomène de rattrapage. En effet c'est dans cette zone que l'écart appartement/villa dans les prix à la location par mètre carré était le plus faible (voir graphique page 2) ; de plus, en 2007, l'évolution s'était faite dans le sens inverse.

En dehors de Nouméa, il faut noter la progression notable des prix sur la ville du Mont-Dore et dans le quartier de la Pointe à la Dorade à Dumbéa. A Païta, la croissance est plus modérée.

Evolution des prix locatifs des villas

		2007/2006	2008/2007
Dumbéa	Autre Dumbéa	ns	ns
	Koutio	ns	ns
	Pointe à la Dorade	ns	ns
Mont-Dore	Autre Mont-Dore	ns	ns
	Vallon-Dore	ns	ns
Nouméa	zone 1	ns	ns
	zone 3	ns	ns
	zone 4	ns	ns
Païta	Autre Païta	ns	ns
	Savannah	ns	ns

Sources : Annonces immobilières ; calculs : IEOM

Les prix de vente des appartements dans Nouméa ont fortement progressé en 2008, excepté en zone 6 mais cette zone avait connu une augmentation significative des prix en 2007.

Evolution des prix de vente des appartements

	2007/2006	2008/2007
zone 2	ns	ns
zone 3	ns	ns
zone 4	ns	ns
zone 5	ns	ns
zone 6	ns	ns

Sources : Annonces immobilières ; calculs : IEOM

Le marché « villa » s'est légèrement détendu dans Nouméa ; dans les autres communes du Grand Nouméa, la croissance des prix reste dynamique.

Evolution des prix de vente des villas

		2007/2006	2008/2007
Dumbéa	Autre Dumbéa	ns	ns
	Koutio	ns	ns
	Pointe à la Dorade	ns	ns
Mont-Dore	Autre Mont-Dore	ns	ns
	Robinson	ns	ns
Nouméa	zone 1	ns	ns
	zone 3	ns	ns
	zone 4	ns	ns
	zone 5	ns	ns
	zone 6	ns	ns
	zone 6	ns	ns
Païta	Autre Païta	ns	ns
	Savannah	ns	ns

Sources : Annonces immobilières ; calculs : IEOM, (ns) non significatif

Une forte progression des encours de crédit

Les concours déclarés sur le secteur immobilier ont fortement augmenté entre 2004 et 2008. Ils ont ainsi progressé de 57 %, ce qui correspond à un taux de croissance annuel moyen de près de 12 %. A la fin 2008, l'ensemble des concours sur ce secteur représente 309 milliards de F CFP, avec une croissance par rapport à 2007 de 12,5 %. Les crédits à l'habitat des ménages représentent 78 % du total, les opérateurs sociaux et les entreprises en représentent chacun 10 %. En quatre ans, l'endettement immobilier des ménages a augmenté de 50 %. En 2008, Les crédits à la construction des entreprises affichent une hausse de 12,9 %, après une année 2007 exceptionnelle avec une hausse de 40,8 %. Les crédits aux opérateurs sociaux (Société Immobilière de la Nouvelle-Calédonie, Fonds Social de l'Habitat et sa filiale Fonds Calédonien de l'Habitat) progressent de 7,6 %. Les crédits accordés pour financer les opérations de promotions immobilières connaissent un léger recul (-1,4 %) en 2008, l'activité ayant été ralentie en fin d'année par les incertitudes liées à l'évolution de la loi de défiscalisation ; ces crédits représentent environ 2 % du total des concours immobiliers.

Les encours de crédit immobilier

en millions de F CFP	2004	2005	2006	2007	2008	Structure 2008	Variation 2008/2007
Crédits à la construction des Entreprises*	16 849	17 828	19 296	27 169	30 683	9,9%	12,9%
Crédits à l'habitat des Ménages	159 096	176 623	188 682	212 123	241 030	78,0%	13,6%
Crédits aux promotions immobilières	1 713	2 234	5 007	5 774	5 692	1,8%	-1,4%
Crédits aux opérateurs sociaux	16 118	17 363	21 951	27 617	29 714	9,6%	7,6%
Autres crédits immobiliers	2 821	2 138	2 249	1 942	1 796	0,6%	-7,5%
Ensemble des crédits immobiliers	196 597	216 186	237 185	274 625	308 915	100,0%	12,5%

* Hors promotions immobilières et opérateurs sociaux

Source : IEOM

Le financement de l'immobilier est le segment sur lequel les établissements financiers hors zone d'émission possèdent la plus grande part de marché. Ainsi, en 2008, les établissements non locaux détiennent un quart des encours recensés, soit 78 milliards de F CFP à fin 2008. Les ménages représentent 64 % du total des encours détenus par ces établissements, les opérateurs sociaux 33 %.

Sur la période 2004-2008, c'est la hausse du financement des ménages par des établissements hors zone d'émission qui explique la légère progression d'ensemble de ce type de financement. Le « hors zone » représente également la principale ressource des opérateurs sociaux, dont le financement est assuré à près de 90 % par des institutions métropolitaines (Agence Française de Développement et Caisse des Dépôts et Consignation notamment). Cependant, entre 2004 et 2008, la part des établissements locaux dans le financement des opérateurs sociaux a plus que triplé, passant de 4 % à 13 % avec un pic à 20 % atteint en 2007. Cette évolution est liée à des financements de crédits court terme.

Un soutien fort au secteur du BTP

Parallèlement à la croissance soutenue des encours de crédits sur le secteur immobilier, le secteur du BTP a bénéficié ces dernières années d'un fort soutien des établissements financiers. Entre décembre 2004 et décembre 2008, la progression atteint 46 % avec un montant global des risques en fin de période de 22 milliards de F CFP. En 2008, la croissance est même de 25 %.

La baisse des taux bancaires, qui a débuté en fin d'année 2008, devrait contribuer à soutenir le marché immobilier, la demande restant forte.

Note expresse

