

Le paradoxe du secteur du logement en Nouvelle-Calédonie

É
C
L
A
I
R
A
G
E

Ces dernières années, la Nouvelle-Calédonie a connu une progression de la production de logements, portée notamment par l'aspiration des ménages à devenir propriétaire. Le contexte économique a également favorisé cette tendance, permettant une meilleure solvabilité des ménages avec la hausse des revenus alors que, parallèlement, le financement bancaire n'a pas fait défaut sur la période. Cette évolution ne concerne toutefois qu'une partie de la population : la demande de logements locatifs sociaux est toujours aussi vive et les ménages aux revenus intermédiaires peuvent rencontrer des difficultés pour investir, compte tenu de leur capacité d'endettement parfois limitée.

Un ralentissement d'activité dans la construction de logements est amorcé alors que, paradoxalement, les besoins restent conséquents. Les prévisions de livraison de logements sociaux et intermédiaires s'annoncent en baisse ; cette tendance s'observe déjà depuis deux ans pour le secteur résidentiel privé. La contrainte ne semble toutefois pas financière : le marché de l'emploi reste bien orienté (contrairement à la métropole) et les conditions d'octroi des crédits immobiliers sont encore favorables. Le développement des dispositifs d'accession est aussi de nature à fluidifier le marché. Le frein se situe plutôt dans les difficultés de programmation et leur financement.

Au vu de l'évolution des besoins, la production de logements à des prix abordables pour les tranches de revenus intermédiaires, semble toutefois indispensable, afin de préserver un marché actif et fluide, soutien à l'équilibre économique et social du territoire.

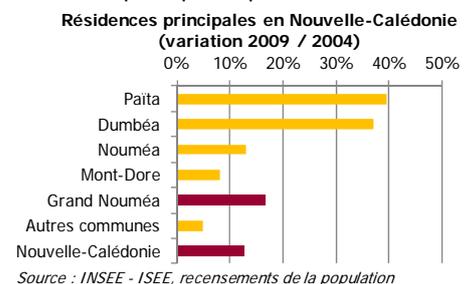
UNE DEMANDE SOUTENUE EN LOGEMENTS

Sur la dernière décennie, la Nouvelle-Calédonie a connu une période de forte croissance économique, permettant au niveau de vie par habitant de se rapprocher du niveau métropolitain. Parallèlement, le recours à l'emprunt s'est développé, favorisé par une détente du coût du crédit. Ce contexte économique a favorisé l'engouement des ménages pour l'habitat. Le parc de résidences principales s'est ainsi développé et le budget « logement » est devenu le premier poste de dépenses des ménages calédoniens. Parallèlement, la demande importante en logements sociaux est difficile à résorber. Signe de tensions dans le secteur du logement, le taux de logements vacants (5,6 %) est plus faible qu'en métropole (6,9 %) ou dans le reste de l'Outre-mer.

Un attrait pour les résidences principales

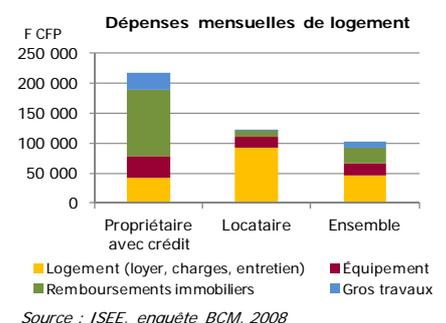
Au recensement de 2009, la Nouvelle-Calédonie comptait 72 000 résidences principales pour 245 000 habitants, dont 70 % situées dans le Grand Nouméa.

Le nombre de résidences principales s'est accru de 17 % dans l'agglomération par rapport à 2004 (contre +13 % pour l'ensemble du territoire) alors que la population a augmenté de 9 %. Ce différentiel s'explique notamment par la réduction de la taille des ménages (3,3 personnes en 2009 contre 3,5 en 2004 et 3,8 en 1996), associée à l'évolution des modes de vie (décohabitation plus précoce des jeunes générations, monoparentalité...).



Le logement, premier poste de dépenses

La structure de la consommation des ménages s'est rapprochée de celle de la métropole. L'habitat est devenu le premier poste de dépenses des ménages calédoniens, devant l'alimentation et le transport : 31 % de leur budget est consacré au logement contre 24 % six ans auparavant. Deux facteurs ont contribué à cette évolution : la pression sur les prix de l'immobilier et le nombre élevé de ménages propriétaires. Elle a été accentuée par la migration de la population vers le grand Nouméa (deux Calédoniens sur trois y résident) mais également par la « décohabitation » des ménages.

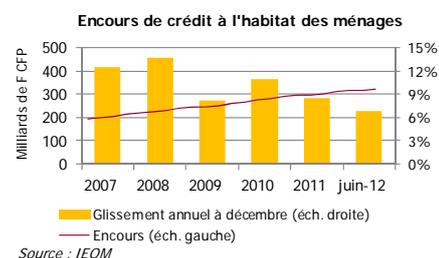


La part des propriétaires (62 % en 2009) se situe à un niveau supérieur à la métropole (58 %). Ceux-ci consacrent davantage de budget à leur résidence que les locataires : les propriétaires ayant souscrit un crédit d'acquisition dépensent ainsi près de deux fois plus pour leur habitat que les locataires.

Cette prépondérance du logement et des dépenses afférentes dans le budget des ménages est confortée par un écart de prix d'environ 39 % avec la métropole, un niveau supérieur à l'écart global entre la Nouvelle-Calédonie et la métropole (34 %, source CEROM 2012).

Le financement bancaire de l'habitat reste dynamique ...

L'encours total des crédits immobiliers accordés aux particuliers s'élève mi-2012 à 320 milliards de F CFP, toutes banques confondues. En augmentation de 10,3 % en moyenne par an, le financement de l'habitat est ainsi dynamique sur la période 2007-2011, avec une croissance supérieure à celle de métropole (+6,7 %).



Parallèlement, les crédits bancaires à l'habitat octroyés aux ménages augmentent davantage en nombre qu'en valeur, rendant compte d'un montant moyen emprunté en repli. Ainsi, en 2011, le nombre de crédits a nettement augmenté (+19,4 %) alors que les montants accordés sont en légère baisse (-1,3 %). En conséquence, le montant moyen emprunté se contracte de 17,4 %, à 12,7 millions de F CFP.

Octrois de crédits à l'habitat aux ménages

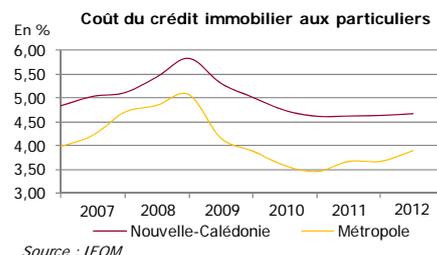
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Var. 11/10 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| Montants octroyés (milliards de F CFP) | 44,3 | 53,6 | 42,4 | 51,1 | 50,4 | -1,3% |
| Nombre de crédits | 3 187 | 3 859 | 2 982 | 3 329 | 3 976 | 19,4% |
| Montant moyen (millions de F CFP) | 13,9 | 13,9 | 14,2 | 15,3 | 12,7 | -17,4% |

Source : IEOM

... soutenu par des conditions favorables d'emprunt et les dispositifs d'accompagnement (PTZ)

La mise en place du Prêt à taux zéro (PTZ), début 2011, participe à cette évolution, les ménages ayant la possibilité de diversifier leurs sources d'emprunt en adossant leur concours bancaire à ce nouveau dispositif sur le territoire. Sa mise en place (près de 500 prêts ont été octroyés en 2011) a permis de résolvabiliser une partie des ménages qui, sans ce dispositif, n'auraient pu concrétiser leur projet immobilier.

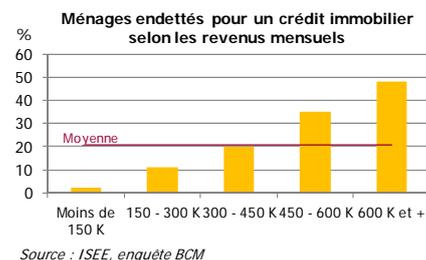
La détente observée depuis 2009 sur les taux des crédits immobiliers constitue également un facteur important d'accès à la propriété, car ils influent directement sur la capacité d'emprunt des ménages. Les taux immobiliers pratiqués par les banques de la place ont eu tendance à se réduire au cours des dernières années et font preuve d'une relative stabilité depuis 18 mois. L'écart avec les taux pratiqués en métropole se maintient autour de 100 points de base.



Des difficultés pour les ménages à revenus intermédiaires

Les ménages aux revenus intermédiaires éprouvent plus de difficultés pour mettre en place leur projet immobilier.

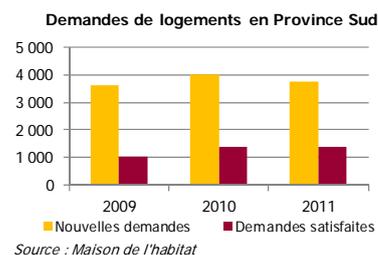
Ainsi selon l'enquête BCM (Budget Consommation des ménages) de 2008, seulement 20 % des ménages percevant un revenu mensuel compris entre 300 à 450 000 F CFP recourent au crédit immobilier, alors que cette proportion atteint 48 % pour les ménages à plus haut revenu. Cet écart peut en partie s'expliquer par une insuffisance de l'offre immobilière dans des gammes de prix correspondant à leur capacité d'endettement. La durée d'emprunt est en moyenne de 17 ans, soit un niveau proche de la métropole en 2012 (les durées d'emprunts avaient atteint un pic en métropole en 2008, à 21 ans).



Une demande de logements sociaux difficile à résorber

La demande en logements sociaux reste vive selon la Maison de l'habitat (guichet unique de dépôts des demandes de logements en Province Sud), progressant de 6 % en moyenne par an sur la période 2008-2011.

L'offre de nouveaux logements ne couvre que le tiers des nouvelles demandes, ne permettant pas de stabiliser le stock. Les logements recherchés se situent à 93 % dans le Grand Nouméa : 1 ménage sur 8 de l'agglomération y serait ainsi en attente d'un logement.



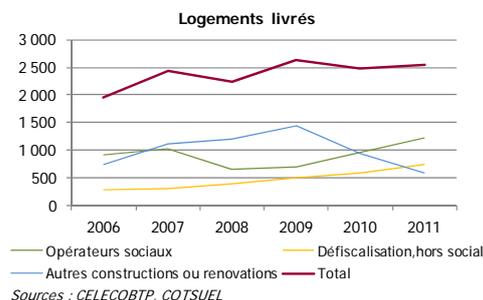
UN RALENTISSEMENT ANNONCÉ DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Les livraisons se maintiennent jusqu'en 2011 ...

Depuis 2007, le nombre de logements livrés se situe à un palier, autour de 2 500 logements par an, selon les attestations de conformité délivrées par le COTSUEL, qui constitue un indicateur des logements achevés. Toutefois, elles en rendent compte avec un effet retard, les projets concernés ayant été lancés 2 à 3 ans plus tôt.

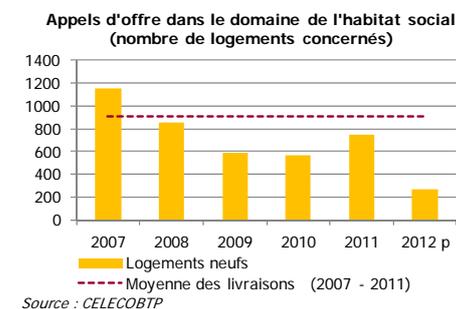
L'année 2011 a ainsi encore pleinement bénéficié de l'effet « grands chantiers », avec notamment la livraison des 470 logements de la résidence universitaire de Nouville (intégrée dans la production des opérateurs sociaux) et le développement de l'aménagement de la zone VKP (250 logements), à proximité de l'usine métallurgique du Nord.

La livraison des logements construits dans le cadre de la défiscalisation s'est également poursuivie à un rythme soutenu en 2011, avec un doublement des volumes livrés par rapport à 2007. Inversement, le secteur des maisons individuelles (« résidentiel »), non aidé, a perdu près de 1 000 constructions en 2 ans.



... mais les prévisions sont en baisse

Néanmoins, plusieurs indicateurs laissent présager une prochaine baisse de la construction de logements, toutes catégories confondues. Les appels d'offres des opérateurs institutionnels pour la construction de logements sociaux se situent depuis 2008 en dessous de la moyenne des livraisons sur la période 2007-2011 (908 livraisons par an). Compte tenu du décalage entre les appels d'offres et les livraisons (2 à 3 ans), le rythme des livraisons des années précédentes ne pourrait donc pas être maintenu. En 2012, la baisse des appels d'offres s'avèrerait encore plus importante que les années précédentes, avec 270 logements, contre 750 en 2011.



La construction de logements intermédiaires, dans le cadre de promotions immobilières privées, est particulièrement touchée. Entre 2009 et 2011, 611 logements intermédiaires soutenus par la loi « Girardin » ont été construits en moyenne par an. Les réformes successives des aides fiscales, accentuées par d'autres facteurs, tels que la mise en place de la Taxe Communale d'Aménagement (TCA) sur les permis de construire ou les perspectives du nouveau Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de la ville de Nouméa, devraient peser sur la production de logements à partir de 2013.

LA RÉFORME DE LA DÉFISCALISATION OUTRE-MER

La loi « Girardin », instaurée en 2003 a été réformée à l'occasion de la mise en place de la loi pour le développement économique des outre-mer (LODEOM) du 27 mai 2009. Cette dernière a eu pour objet d'orienter les aides vers des secteurs prioritaires, tels que le logement social. Elle a ainsi écarté de son champ d'intervention le financement du logement intermédiaire et libre.

L'aide fiscale pour ce type de biens relèvera jusqu'à fin décembre 2012 de la loi Scellier, étendue à l'Outre-mer par la loi de finance 2012. Adoptée en novembre 2012, la loi Duflot a pour objectif spécifique de soutenir l'offre de logements avec des loyers intermédiaires en métropole. Elle a été étendue à l'Outre-mer pour la période 2013-2016, avec des dispositions spécifiques pour les territoires concernés.

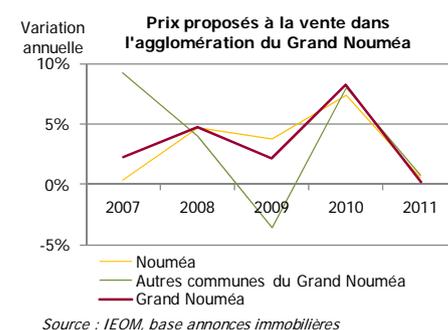
UNE PÉRIODE D'AJUSTEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER

L'évolution des prix de l'immobilier constitue un élément fondamental de fluidité ou de rigidité dans le secteur du logement. Dans le Grand Nouméa, cette évolution suit des mécanismes déjà observés dans de grandes agglomérations métropolitaines : face à une forte demande et un marché tendu dans l'hypercentre, les ménages s'orientent en périphérie de l'agglomération, où les prix sont plus abordables. Ce report contribue à alimenter la hausse des prix de l'immobilier, créant un effet de rattrapage. Le phénomène s'estompe cependant au fur et à mesure de l'intégration des communes périphériques à l'aire urbaine.

Des prix plus homogènes qui ralentissent

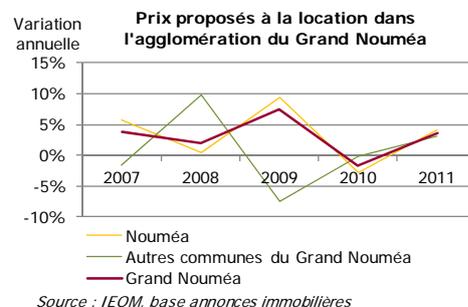
L'extension rapide de l'agglomération a créé un rapprochement des prix entre Nouméa et sa périphérie : de 2006 à 2008, les prix de l'immobilier proposés à l'extérieur de Nouméa ont été caractérisés par des variations moyennes plus élevées (+ 6,5 % par an en moyenne) qu'à Nouméa-même (+ 2,5 % par an en moyenne). Ce rattrapage s'est atténué dès 2009, après d'importantes livraisons de lotissements à Païta et Dumbéa qui se sont traduites par une détente du marché dans ces communes.

Depuis 2 ans, les variations de prix entre Nouméa et sa périphérie sont beaucoup plus homogènes : après une hausse élevée des prix de 8,3 % en moyenne en 2010, le marché s'est stabilisé en 2011 (+ 0,2 %), avec un faible écart entre Nouméa (+ 0,5 %) et ses communes périphériques (+ 0,8 %). Ce ralentissement du marché fait suite à une très forte accélération des prix entre 2006 et 2010 (+ 4,4 % par an en moyenne soit + 18,6 % sur la période), ce qui a probablement contribué à surévaluer certains biens.



Nouméa demeure un pôle d'attraction

Aujourd'hui, le parc de logements continue de se développer davantage à l'extérieur de Nouméa, poussé par l'évolution démographique et la disponibilité de terrains. Néanmoins, l'essentiel de la demande porte encore sur la ville de Nouméa. Ce « décalage » contribue à reporter une partie de la demande sur le marché locatif dans Nouméa, dont les prix proposés se sont maintenus à la hausse en 2011 (+ 3,3 %), contrairement au ralentissement observé à la vente. Le marché locatif à l'extérieur de Nouméa, moins développé par rapport à celui de l'accession à la propriété, est resté pour sa part moins tendu (+0,6 % en 2011).



Un autre phénomène concourt à recentrer la demande vers Nouméa et ses quartiers périphériques proches : la hausse des prix des carburants rend moins attractifs les logements les plus éloignés de Nouméa. Le poste « transport » a ainsi beaucoup progressé au sein du budget des ménages calédoniens, pour atteindre 19 % de leurs dépenses en 2008. Dans ces conditions, les arbitrages financiers entre prix de l'immobilier et distance sont à prendre en considération, d'autant que 7 actifs sur 10 des communes périurbaines travaillent à Nouméa-même.

SOURCE

Cette étude est effectuée à partir du relevé d'annonces immobilières collectées entre 2006 et 2011 (11 500 annonces à fin 2011). Les variations de prix constituent un indicateur de l'évolution du marché immobilier, mais doivent être interprétées avec prudence. En effet, les prix proposés dans les annonces immobilières ont tendance à être surestimés, incluant la marge de négociation du propriétaire. Par ailleurs, d'autres éléments, non disponibles, seraient à prendre en compte pour compléter cette analyse du marché : le volume réel des transactions notariées, l'allongement des délais de vente et le prix final de la transaction.

PERSPECTIVES ET DISPOSITIFS DE SOUTIEN

Les besoins en logements dans l'agglomération du Grand Nouméa demeurent importants et la prévision de baisse des livraisons de logements, sociaux ou intermédiaires, constitue un point d'attention. Au cours des 10 dernières années, les dispositifs de défiscalisation ont accru l'offre de logements à l'extérieur de Nouméa afin de faciliter l'accession à la propriété pour les ménages aux revenus intermédiaires. Le manque d'offre de logements à des prix accessibles reporte la demande sur le marché locatif, notamment à Nouméa. Face à ces besoins, de nature différente, de nombreux dispositifs se mettent en place pour soutenir le marché et relancer l'offre de logements.

Pour les ménages : les aides à l'accession à la propriété

L'accession à la propriété est une composante importante de la politique du logement en Nouvelle-Calédonie. Un ensemble de dispositifs a été mis en place en 2011. Le prêt à taux zéro (PTZ), entré en vigueur en février 2011, est destiné à faciliter l'acquisition de logements pour des familles dont le revenu mensuel est compris entre 270 000 et 540 000 F CFP. Le montant de ce prêt, accordé en complément d'un prêt bancaire, est plafonné à 15 millions de F CFP. En moins de 2 ans, 820 dossiers ont été instruits, soit près d'une demande de crédit immobilier sur 10.

En novembre 2011, la Province Sud a instauré une aide complémentaire à l'accession à la propriété, destinée aux ménages primo-accédants. L'aide, comprise entre 200 000 et 3 000 000 F CFP, est cumulable avec un prêt à taux zéro.

Adoptés mi-2012, les accords économiques et sociaux incluent un ensemble de mesures relatives au logement, dont l'augmentation des seuils pour l'octroi du prêt à taux zéro et l'exonération de TCA pour les primo-accédants. L'impact économique de tous ces dispositifs reste toutefois à évaluer.

Pour les constructeurs : les possibilités d'agrément des opérateurs privés

Suite aux évolutions des lois de défiscalisation auxquelles sont éligibles les logements Outre-mer et pour faire face au déficit de logements sociaux dans Nouméa, la Province Sud a apporté de nouvelles dispositions à la délibération 34-1998/APS portant réglementation des aides à l'habitat social. Ainsi, depuis novembre 2011, les professionnels du bâtiment relevant du secteur privé peuvent être habilités, sous certaines conditions, à répondre aux appels d'offre concernant le logement social, en plus des opérateurs institutionnels.

Depuis le 24 avril 2012, la Province Sud permet aussi la reconnaissance à caractère social de toute opération proposant des logements en location assortie d'une promesse de vente, afin que celles-ci soient éligibles aux dispositifs de défiscalisation. En contrepartie, les porteurs de projets (opérateurs sociaux ou privés) s'engagent à respecter les plafonds de revenus et les niveaux de loyers prévus par le code général des impôts. Cette nouvelle mesure est de nature, dans un premier temps, à augmenter le parc locatif. A la fin de la période de défiscalisation, les locataires auront la possibilité d'acheter le logement loué.

Toutes les publications de l'IEOM sont accessibles et téléchargeables gratuitement sur le site www.ieom.fr

Directeur de la publication : N. de SEZE – Responsable de la rédaction : T. BELTRAND – Rédaction : M.-A. LECHEVALIER – S. ATTALI
Editeur et imprimeur : IEOM

Achévé d'imprimer : 10 janvier 2013 – Dépôt légal : janvier 2013 – ISSN 1968-6277