

# Une évolution contrastée dans l'immobilier calédonien

Après avoir connu une phase de forte expansion ces dernières années, le marché de l'immobilier calédonien a, comme l'économie du territoire dans son ensemble, marqué légèrement le pas en 2009. Les grands chantiers en cours (montée en charge de l'usine du Nord, préparation des Jeux du Pacifique, construction de logements sociaux, extension/rénovation de l'aéroport) ont certes continué de soutenir l'activité du BTP, malgré la fin de la construction de l'usine du Sud, mais l'attentisme des acteurs économiques, ménages comme entreprises, a freiné le dynamisme du secteur. Cela s'est traduit notamment par des octrois de crédits immobiliers en forte baisse aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestres de l'année. Le marché le plus touché par ce ralentissement est la vente ou la location de villas. Le retournement à la baisse de l'indice BT21, indice de référence de la construction, et le maintien de taux bancaires attractifs pourraient cependant contribuer à relancer le secteur, même si plusieurs facteurs d'incertitudes persistent.

## L'IMMOBILIER, PILIER DE L'ÉCONOMIE CALÉDONIENNE

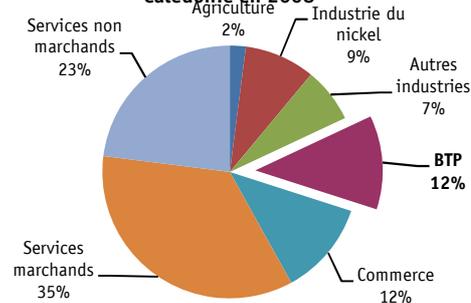
En 2008, le secteur de la construction représentait 12 % de la valeur ajoutée créée sur le territoire. Sa contribution aux 6,8 % de croissance moyenne en valeur de l'économie entre 1998 et 2008 est de 1 point (soit 15 %), du fait des grands projets notamment. Au 31 décembre 2009, le Répertoire d'identification des entreprises (RIDET) recensait plus de 7 000 entreprises dans ce secteur (+12 % sur un an), majoritairement de petites entités productives. Les entreprises de moins de 10 salariés représentent en effet 97 % du nombre total d'entreprises dans le BTP. Seize entreprises seulement (0,2 % du total) disposent d'effectifs supérieurs ou égaux à 50 salariés. Le BTP demeure néanmoins une activité très utilisatrice de main d'œuvre : en 2009, 10 % des salariés de Nouvelle-Calédonie travaillaient dans ce secteur, et même 11 % en y intégrant les salariés des activités immobilières (agences, syndicats, promoteurs immobiliers...). Le secteur est considéré sous tension, l'offre d'emploi n'étant pas satisfaite par la demande : de 2005 à 2009, les demandes d'emploi y ont baissé de 24 %, revenant de 1140 à 870 alors que les offres ont presque triplé, passant de 850 à 2 350.

En moyenne sur l'ensemble de l'année 2009, le nombre de demandeurs d'emploi inscrits dans cette activité a été de 866<sup>1</sup>, soit 12,4 % du total des demandeurs.

En termes de financement, le poids est encore plus important : le secteur de la construction représentait, fin 2009, 6 % des encours de crédits recensés au Service central des risques (SCR) de l'IEOM et les activités immobilières 40 %. À fin 2009, quasiment 1 risque sur 2 était donc lié au secteur de l'immobilier au sens large, soit 216 milliards de F CFP sur 455 milliards de risques recensés.

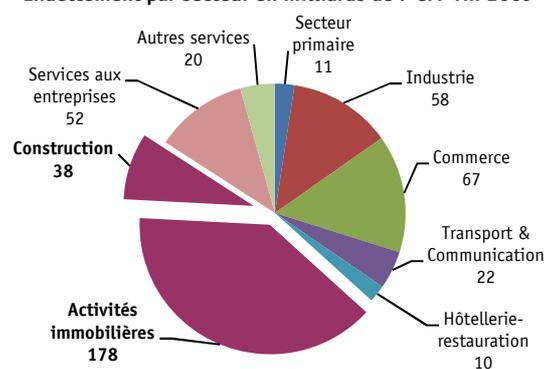
Ce secteur, s'il a profité du dynamisme des grands chantiers, a aussi bénéficié de la bonne tenue de la commande publique. La défiscalisation a soutenu le développement du secteur. Le nombre de sociétés civiles immobilières a ainsi progressé de 62 % entre les années 2004 et 2009, alors que le nombre total d'entreprises augmentait de 36 % seulement. Sur cette période, l'endettement porté par les SCI est passé de 28 à 84 milliards de F CFP.

Répartition de la valeur ajoutée de la Nouvelle-Calédonie en 2008



Source : ISEE

Endettement par secteur en milliards de F CFP fin 2009



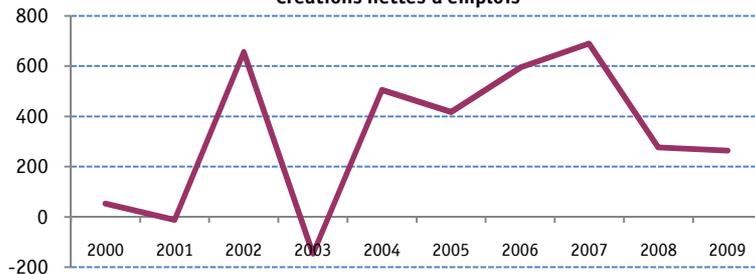
Source : IEOM

## DES INDICATEURS GLOBALEMENT EN RETRAIT

### Moins de créations d'emplois

En 2009, malgré le dynamisme de l'offre d'emploi (+13 % par rapport à 2008, sachant qu'une offre d'emploi sur 5 concerne ce secteur d'activité), la création nette d'emplois salariés dans le secteur de la construction a connu une relative décélération, avec une progression limitée à 230 salariés, alors qu'entre 2004 et 2008, elle atteignait en moyenne 500 emplois par an.

Créations nettes d'emplois



Source : ISEE, CAFAT

Établissement public - Dotation 10 000 000 € - SIRET 78 430 111 100 - APE 651 A - Siège social : 164 rue de Rivoli 75001 Paris - Tél. : 33+1 53 44 41 41 - Fax : 33+1 43 47 51 34

Toutes les publications de l'IEOM sont accessibles et téléchargeables gratuitement sur le site [www.ieom.fr](http://www.ieom.fr)

Note expresse

<sup>1</sup> Bâtiment, travaux publics et extraction.

## Une activité moins dynamique, en lien avec la fin du chantier de l'usine du Sud

La consommation de ciment est restée stable en 2009 (+0,3 % par rapport à 2008), malgré la fin de la construction de l'usine du Sud. La production locale a crû légèrement sur un an (+0,8 %) tandis que l'importation de ciment, qui reste marginale, diminue sur la période (-28,2 %). Hors projets métallurgiques, le volume de ciment consommé sur l'année 2009 apparaît en progression par rapport à 2008 (+4 %), mais à un rythme moins soutenu qu'en 2008 (+6 %). La consommation de ciment destinée au chantier de l'usine du Nord s'est intensifiée sur l'année : de moins de 1 % de la consommation totale du territoire en janvier, elle est passée à plus de 6 % à fin décembre 2009.

### Consommation de ciment

Milliers de tonnes	2005	2006	2007	2008	2009	Variations 2009/2008
Vente de ciment local	119,3	133,1	121,8	137,1	138,1	0,8%
Importations de ciment	3,8	0,6	15,1	2,4	1,7	-28,2%
<b>Consommation de ciment</b>	<b>123,1</b>	<b>133,7</b>	<b>136,9</b>	<b>139,5</b>	<b>139,9</b>	<b>0,3%</b>
dont projets nickel	8,5	15,0	13,6	8,7	3,5	-60,3%

Sources : ISEE, Holcim, Cellule économique du BTP

## Essoufflement du nombre et du volume de crédits à l'habitat et à la construction octroyés

Alors que, depuis 2006, les établissements de la place octroyaient, chaque année, plus de 3 000 crédits à l'habitat aux ménages et 200 crédits à la construction aux entreprises, en 2009, elles auront contractualisé 2 982 crédits à l'habitat et 194 crédits à la construction. Par rapport à 2008, la baisse d'activité est sensible : -23 % pour les ménages et -18 % pour les entreprises.

En valeur, l'évolution des octrois de crédit à la construction connaît une baisse moins marquée (-2 %, à 10 milliards de F CFP). En revanche, les montants octroyés pour les crédits à l'habitat connaissent un net ralentissement, se contractant de 21 % par rapport à 2008, passant de 54 à 42 milliards de F CFP. Le recul enregistré en 2009 peut s'expliquer, d'une part, par le climat d'attentisme observé de manière générale sur l'ensemble de l'économie et, d'autre part, par une anticipation des acheteurs d'une baisse des prix de vente (à l'image de la Métropole) et des taux des crédits à l'habitat (baisse qui s'est effectivement produite, cf. partie sur les perspectives 2010).

### Octroi de crédits à l'habitat/construction

	2005	2006	2007	2008	2009	Variations 2009/2008
<b>En milliards de F CFP</b>						
Entreprises	5,5	10,0	11,7	10,1	9,8	-2%
Ménages	55,1	43,7	44,3	53,6	42,4	-21%
<b>En nombre</b>						
Entreprises	189	202	229	236	194	-18%
Ménages	2 987	3 302	3 187	3 859	2 982	-23%

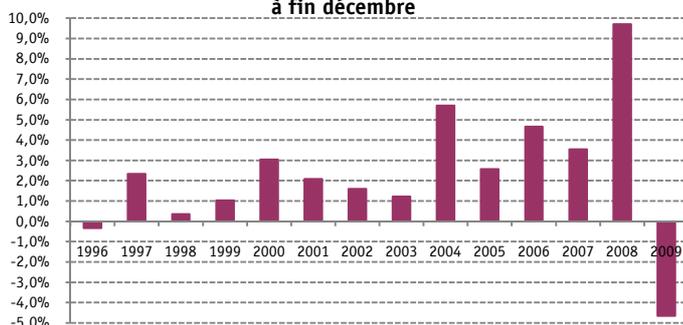
Source : IEOM

## Recul des indices BT21 et IRL

Pour la première fois depuis 1996, l'indice de référence des prix à la construction, l'indice BT21, se contracte. Cette baisse importante (-5 % de décembre 2008 à décembre 2009) vient cependant corriger une année 2008 où l'indice avait augmenté de 10 %, en lien avec la hausse des cours des matières premières. L'année 2008 faisait elle-même suite à quatre années de tensions sur les prix à la construction, avec un taux de croissance annuel moyen de 4,1 % de 2004 à 2007. Ainsi, malgré la baisse enregistrée en 2009, la progression du coût de la construction a été, depuis 2000, sensiblement supérieure à celle des prix à la consommation : en 10 ans, l'indice BT21 aura augmenté de 33 % et l'IPC de 19 %.

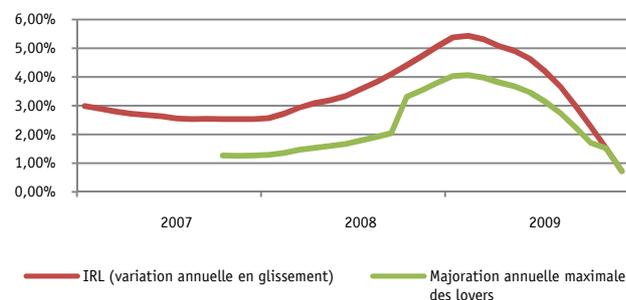
Par effet induit (baisse conjuguées de l'indice des prix à la consommation et de l'indice BT21), l'indice de révision des loyers (IRL) a également nettement ralenti sur l'année 2009, passant de +5,1 % à +0,7 % entre 2008 et 2009. Bien que la majoration maximale des loyers soit passée de 50 % de l'évolution de l'IRL à 75 % en octobre 2008 puis à 100 % en novembre 2009, celle-ci a profité de ce ralentissement pour s'établir à +0,7 % fin 2009 contre +3,8 % fin 2008.

Evolution en glissement annuel de l'indice BT21 à fin décembre



Source : ISEE

Evolution de l'indice de révision des loyers et de la majoration annuelle maximale des loyers



Source : ISEE

## 2009, UN MARCHÉ À PLUSIEURS VITESSES

### Méthodologie

Le nombre limité d'annonces parues dans le journal les Nouvelles Calédoniennes impose d'être relativement prudent 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 a conduit l'IEOM à ne pas présenter les variations dans certains quartiers. Pour les quartiers où l'information est affichée, le choix a été fait de définir des codes de 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 %

En 2009, le marché de l'immobilier a évolué de manière contrastée même si, de manière générale, la tendance s'est portée vers une légère détente des prix, que ce soit à la location ou à la vente. Le marché reste, cependant, toujours très tendu dans certains quartiers.

Le ralentissement le plus marqué concerne le marché des villas, à la location ou à la vente. Après avoir fortement augmenté, les prix à la location ont ainsi baissé dans la ville du Mont-Dore et dans les quartiers de la Pointe à la Dorade et de Koutio à Dumbéa. Dans les deux premiers, les prix à la location avaient fortement augmenté en 2008, ce qui peut expliquer la correction enregistrée en 2009. Si les loyers ont continué à se tendre en zone 4 de Nouméa, les prix ont baissé en zone 3 et ils sont restés stables en zone 1. La seule commune où les loyers ont évolué fortement à la hausse est Païta, alors même qu'en 2008 ils avaient été relativement stables.

Du côté des ventes de villas, les zones 3 et 4 de Nouméa, le quartier de Robinson au Mont-Dore et celui de Savannah à Païta ont connu un recul marqué. À Dumbéa, les prix de vente ont certes évolué, en moyenne, à la hausse mais cette évolution est principalement due au quartier de la Pointe à la Dorade. À l'inverse du marché de la location, les prix à la vente sur Païta sont globalement ressortis en baisse.

Le marché « appartements » est resté plus tendu que celui des villas. Ainsi, si des baisses sont enregistrées dans certains quartiers, elles sont tout de même moins marquées que pour les villas. Sur le marché locatif, les hausses enregistrées sont même supérieures à celles observées en 2008, à l'exception de la zone 2 où le marché a été globalement orienté à la baisse. La zone 6 est celle où les prix ont connu la plus forte augmentation, suivie de la zone 5. A la vente, après avoir connu une baisse des prix en 2008, la zone 6 enregistre une forte progression, la zone 5 évoluant dans le sens contraire. Enfin, dans les zones 2 et 4, la croissance des prix est encore soutenue, alors qu'en zone 3 les prix se sont stabilisés.

Concernant le marché professionnel, les prix à la location sur les docks et les locaux commerciaux ont été orientés à la baisse.

Évolution des prix locatifs des villas

		2008/2007	2009/2008
Dumbéa	Autre Dumbéa		
	Koutio		
	Pointe à la Dorade		
Mont-Dore	Autre Mont-Dore		
	Vallon-Dore		
Nouméa	zone 1		
	zone 3		
	zone 4		
Païta	Autre Païta		
	Savannah		

Sources : Annonces immobilières ; calculs : IEOM

Évolution des prix de vente des villas

		2008/2007	2009/2008
Dumbéa	Autre Dumbéa		
	Koutio		
	Pointe à la Dorade		
Mont-Dore	Autre Mont-Dore		
	Robinson		
Nouméa	zone 1		
	zone 3		
	zone 4		
	zone 5		
	zone 6		
Païta	Autre Païta		
	Savannah		

Sources : Annonces immobilières ; calculs : IEOM

Évolution des prix locatifs des appartements sur Nouméa

	2008/2007	2009/2008
zone 1		
zone 2		
zone 3		
zone 4		
zone 5		
zone 6		

Sources : Annonces immobilières ; calculs : IEOM

Évolution des prix de vente des appartements sur Nouméa

	2008/2007	2009/2008
zone 2		
zone 3		
zone 4		
zone 5		
zone 6		

Sources : Annonces immobilières ; calculs : IEOM

## SOURCE :

Cette étude est basée sur 6 339 annonces immobilières collectées entre 2007 et 2009. Les prix sont calculés en F CFP par m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> km ;
- la zone 2 comprend notamment Port Moselle, Quartier Latin, Centre-ville ;
- la zone 3 comprend notamment Vallée du Génie, Portes de Fer, 6<sup>ème</sup>. et 7<sup>ème</sup> 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 dans les annonces immobilières, ce qui conduit à un biais de surestimation du prix, les propriétaires d'un bien immobilier ayant tendance à proposer un prix souvent négociable à la baisse.

## LE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER

Les concours bancaires déclarés sur le secteur immobilier ont fortement augmenté sur les cinq dernières années. Ils ont ainsi progressé de 64 % depuis 2005, ce qui correspond à un taux de croissance annuel moyen de près de 13 %. A fin 2009, l'ensemble des risques sur ce secteur représentait 354 milliards de F CFP, en croissance de 15 % par rapport à 2008. Les crédits à l'habitat des ménages concentrent 74 % du total, contre 78 % en 2008. La hausse globale des encours de crédit en 2009 est principalement imputable à la forte hausse des crédits accordés aux grands opérateurs sociaux (+64 % entre 2008 et 2009), qui représentaient 14 % des encours totaux de crédits en 2009. En quatre ans, l'encours de crédit immobilier des ménages a tout de même augmenté de 48 %. En 2009, les crédits à la construction des entreprises affichent une hausse importante de 21 %, après une année 2008 moins soutenue avec une progression de 13 %. Les crédits accordés pour financer les opérations de promotion immobilière connaissent une légère hausse en 2009 (+7 %), ces crédits représentant environ 2 % du total des concours immobiliers.

Les encours de crédits immobiliers en millions de F CFP	Montants en millions de XPF						Part 2009	Variations 2009/2008
	2004	2005	2006	2007	2008	2009		
Crédits à la construction des Entreprises*	16 849	17 828	19 296	27 169	30 683	37 032	10,5%	20,7%
Crédits à l'habitat des Ménages	159 096	176 623	188 682	212 123	241 030	260 764	73,6%	8,2%
Crédits aux promotions immobilières	1 713	2 234	5 007	5 774	5 692	6 074	1,7%	6,7%
Crédits aux opérateurs sociaux	16 118	17 363	21 951	27 617	29 714	48 634	13,7%	63,7%
Autres crédits immobiliers	2 821	2 138	2 249	1 942	1 910	1 677	0,5%	-12,2%
<b>Ensemble des crédits immobiliers</b>	<b>196 597</b>	<b>216 186</b>	<b>237 185</b>	<b>274 625</b>	<b>309 029</b>	<b>354 181</b>	<b>100,0%</b>	<b>14,6%</b>

\* Hors promotions immobilières et opérateurs sociaux  
Source : IEOM

## L'IMPACT DE LA DEFISCALISATION

Le dispositif d'aide fiscale à l'investissement outre-mer, créé en 1986, permet à des contribuables métropolitains de bénéficier d'une réduction d'impôt pour un investissement réalisé dans un projet outre-mer.

La réforme du dispositif, introduite dans le cadre de la loi pour le développement économique des outre-mer (LODEOM) en 2009, a contribué à orienter les financements vers les secteurs éligibles prioritaires, dont le logement social, et à abaisser les seuils d'agrément. Cette réforme suscite des inquiétudes chez les professionnels de la construction qui s'interrogent sur les conditions de financement du logement intermédiaire.

### Les agréments immobiliers en 2009<sup>2</sup>

Sur les 18 projets agréés en 2009 (33 % des dossiers présentés), qui ont représenté près de 15 milliards de F CFP, le secteur du logement social a bénéficié, pour la cinquième année consécutive, des montants agréés les plus importants, avec 81 % de l'enveloppe globale.

Répartition des agréments instruits localement par secteur d'activité en 2009

Millions de F CFP	Dossiers présentés	Agréments accordés	Agréments refusés	En cours	Montant total présenté à l'agrément	Montant total agréé
Total 2009	55	18	16	21	78 367	14 628
Dont logement	11	10		1	18 661	11 865
Dont BTP	2	2			788	714

\* Situation au 13 avril 2010

Source : Haut-Commissariat de la République - Direction de l'action interministérielle et des relations avec les collectivités locales

## PERSPECTIVES

### Des conditions de financement qui s'améliorent et un gel des loyers au moins sur une partie de l'année

Après avoir augmenté sur l'année 2008, le coût du crédit aux particuliers s'est à nouveau orienté à la baisse, perdant près d'un point par rapport à son niveau de janvier/février 2009 pour s'établir à 4,8 % en janvier/février 2010, soit un niveau de nouveau inférieur à celui observé en janvier/ février 2008.

Évolution du coût du crédit net immobilier aux ménages

en %	janv/févr	juil/août	janv/févr	juil/août	janv/févr	Variation annuelle
	2008	2008	2009	2009	2010	
Prêts immobiliers	5,11	5,44	5,84	5,32	4,87	-0,97 pt
Prêts immobiliers relais	5,40	5,29	5,50	4,06	4,72	-0,78 pt
TMPG	<b>6,36</b>	<b>6,58</b>	<b>7,08</b>	<b>6,40</b>	<b>6,11</b>	<b>-0,97 pt</b>

Source : IEOM

Les conditions de crédit offertes en Nouvelle-Calédonie et en France métropolitaine suivent globalement la même tendance à la baisse. Le coût du crédit immobilier aux ménages en Nouvelle-Calédonie demeure supérieur à celui de la métropole (écart de près d'un point lors de l'enquête de janvier/février 2010), le différentiel s'accroissant très légèrement sur l'année 2009 (+0,22 point entre janvier 2009 et janvier 2010).

La désinflation observée en 2008, associée à la baisse des prix de la construction, ont créé une situation de gel des loyers sur le premier semestre de l'année 2010, puisque la majoration annuelle applicable aux loyers est de 0 % depuis le mois de janvier, situation qui devrait perdurer sur le troisième trimestre. Du point de vue de la construction, la baisse de l'indice BT21 en 2009 a permis de modérer les réévaluations des loyers en début d'année.

### Quelques incertitudes demeurent

Si la mise en place du prêt à taux zéro et la généralisation de l'allocation logement constituent des éléments positifs pour le marché de l'immobilier, plusieurs facteurs d'incertitude pèsent à court terme sur ce secteur. Ils concernent notamment le financement du logement intermédiaire et l'introduction d'une taxe sur les permis de construire. Le logement intermédiaire bénéficiait, depuis plusieurs années, de la défiscalisation métropolitaine et s'est développé en partie grâce à ce type de financement. La mise en œuvre de la LODEOM recentre désormais la défiscalisation sur le logement social, d'où une inquiétude marquée des opérateurs. La taxe sur les permis de construire suscite également des craintes, même s'il est difficile encore d'en évaluer la portée.

Directeur de la publication : Y.BARROUX - Responsable de la rédaction : T.BELTRAND - Editeur et imprimeur : IEOM

Achevé d'imprimer en septembre 2010 - Dépôt légal : septembre 2010 - ISSN 1968-6277

Agence de la Nouvelle-Calédonie 19, rue de la République - BP 1758 - 98845 Nouméa Cedex



<sup>2</sup> Ces chiffres ne concernent que les opérations défiscalisées soumises à la procédure d'agrément. Les investissements dont le montant est inférieur aux seuils prévus par la loi de défiscalisation, bénéficient de droit des mesures d'aide fiscale. Les montants correspondant à ces opérations ne sont pas disponibles.