

La construction et le marché de l'immobilier de Nouvelle-Calédonie en 2010

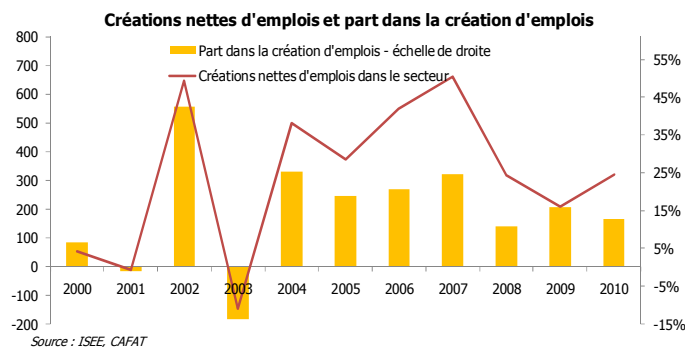
L'ACTIVITÉ DANS LE BTP

L'activité du BTP, qui représente 12 % de la valeur ajoutée créée sur le territoire en 2009 et 15 % des entreprises, est restée dynamique en 2010, soutenue par la construction de l'usine du Nord et les grands chantiers (préparation des installations sportives des Jeux du Pacifique 2011, construction de logements sociaux, extension/rénovation de l'aéroport). Cependant, l'année a été marquée par des incertitudes, portant notamment sur la réforme de la défiscalisation métropolitaine et le nouveau plan d'urbanisme de Nouméa. En février 2010, le Congrès de Nouvelle-Calédonie a, en outre, institué une taxe communale d'aménagement sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments (de 1 % à 5 % de la valeur de l'ensemble immobilier concerné selon les communes), nouvelle taxe qui a également suscité des interrogations. Ce climat d'attente s'est traduit par des prévisions d'investissement en baisse dans les enquêtes trimestrielles de conjoncture de l'IEOM, notamment celles des deuxième et troisième trimestres. Les chefs d'entreprises y faisaient également part de tensions sur la trésorerie associées à une dégradation des charges et à une augmentation des délais de règlement de la clientèle. Ces évolutions ont notamment pesé sur les décisions d'embauches pendant la seconde partie de l'année.

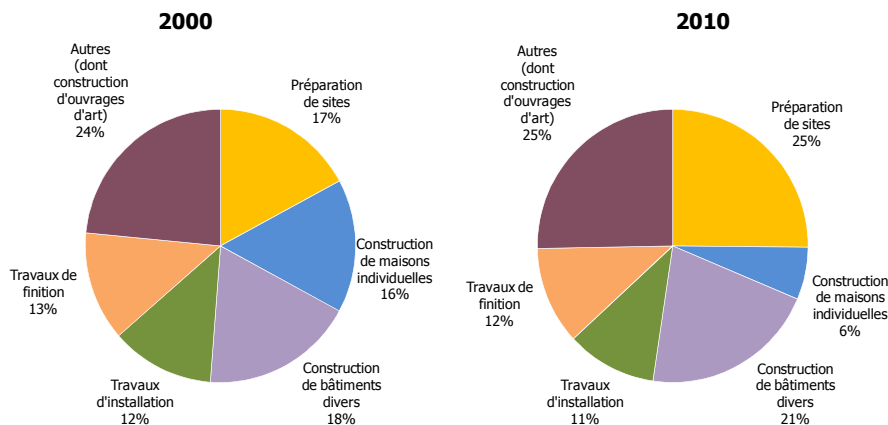
Une reprise de l'emploi moins marquée que dans le reste du privé

Le secteur de la construction a représenté 13 % de la création nette d'emploi salarié sur le territoire en 2010 avec une progression de ses effectifs de 4,0 % contre 4,3 % dans l'ensemble du secteur privé. Sur 10 ans, la croissance annuelle de l'emploi salarié dans ce secteur a atteint en moyenne 5,4 % contre 4,0 % dans le secteur privé.

Entre 2000 et 2010, le sous-secteur de la préparation de sites (terrassements notamment) a joué un rôle prépondérant en matière de création d'emploi dans le secteur de la construction : sur cette période, son poids est passé de 17 % des emplois du secteur à 25 %. Mais en 2010, dans un contexte de fin des grands chantiers, il n'a quasiment pas créé d'emplois et ce sont les activités de construction d'ouvrages d'art, d'installation et de finition qui ont pris le relais.



Répartition de l'emploi salarié dans le secteur de la construction



Source : Isee, CAFAT

Une activité encore dominée par les grands chantiers

La consommation de ciment a augmenté de 15 % entre 2009 et 2010 : elle a ainsi atteint 161 000 tonnes, après avoir stagné à 140 000 tonnes entre 2008 et 2009. La production locale a fortement progressé sur l'année (+16 %) tandis que l'importation de ciment, déjà marginale, a diminué de moitié. La construction de l'usine de Nord est la principale raison de ce bond dans la consommation de ciment puisqu'à lui seul ce chantier a absorbé 14 % de la consommation totale de l'année 2010. Hors projets métallurgiques, le ciment consommé ressort en progression de seulement 2 %, contre respectivement +6 % et +4 % en 2008 et 2009.

Consommations de ciment

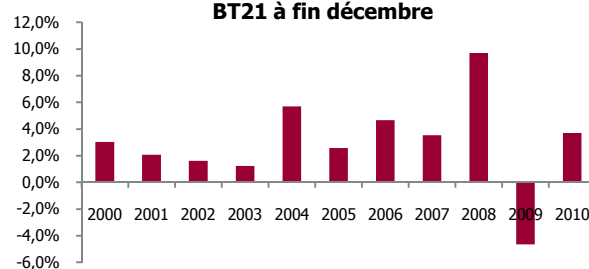
Milliers de tonnes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Variation 2010/2009
Ventes de ciment local	119,3	133,1	121,8	137,1	138,1	160,5	16,2%
Importations de ciment	3,8	0,6	15,1	2,4	1,7	0,8	-54,5%
Consommations de ciment	123,1	133,7	136,9	139,5	139,9	161,2	15,3%
dont projets nickel	8,5	15,0	13,6	8,7	3,5	22,1	538,1%

Sources : ISEE, Holcim, Cellule économique du BTP

Le coût de la construction de nouveau orienté à la hausse

En baisse en 2009 pour la première fois depuis 1996, l'indice de référence des prix à la construction, l'indice BT21, est de nouveau orienté à la hausse en 2010. Sur un an, son augmentation a même dépassé celle observée en moyenne sur les dix dernières années (+3,7 % contre +2,9 % entre 2000 et 2009). Cette évolution est liée notamment à la remontée des cours des matières premières. En raison de la conjonction en 2009 de la baisse de l'indice BT21 et du ralentissement de l'indice des prix à la consommation, l'indice de révision des loyers (IRL) s'est replié sur une bonne partie de l'année 2010 avant de connaître une nouvelle accélération en fin d'exercice. Cette évolution a entraîné un gel des loyers entre janvier et octobre.

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



Source : Isee

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2010

Le nombre limité d'annonces parues dans le journal les Nouvelles Calédoniennes impose une certaine prudence dans l'interprétation des évolutions par quartier ou ville présentées dans cette section. 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 ceux pour lesquels 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 %	↑

Le marché de la location a semblé se détendre, en lien peut-être avec le gel des loyers. Sur le segment des appartements, qui avait enregistré des augmentations très sensibles dans tous les quartiers en 2009, seule la zone 1 de Nouméa a connu une progression marquée des loyers en 2010. Cette zone, la moins chère de Nouméa, était restée au cours des dernières années à l'écart de la hausse des prix ; elle se rapproche en 2010 des niveaux de prix relevés dans les autres quartiers, notamment dans la zone 3 avec un écart de seulement 11 %. Sur le segment des villas, les prix à la location n'ont progressé fortement que dans deux quartiers (zone 3 de Nouméa et Vallon-Dore au Mont-Dore) contre 5 en 2009. Il faut d'ailleurs noter que, pour ces deux quartiers, l'augmentation de 2010 fait suite à une baisse des prix constatée l'année précédente. Païta, seule commune où les loyers avaient fortement progressé en 2009, affiche une correction en 2010 ; c'est d'ailleurs la seule commune où une baisse des loyers est enregistrée dans l'ensemble de ses quartiers. À Dumbéa, les prix proposés à la location ont continué leur repli dans les quartiers de la Pointe à la Dorade et de Koutio, alors qu'ils ont poursuivi leur progression dans le reste de la commune. En 2010, le Mont-Dore est la seule commune du Grand-Nouméa où l'on enregistre, dans la totalité des quartiers, une progression des prix sur le marché locatif « villa ». À Nouméa, la situation des quartiers est plus contrastée avec des baisses significatives en zone 4 et 6 et une hausse marquée en zone 3.

Contrairement au marché locatif, la croissance des prix de vente a été plus soutenue. Les demandes de financement des ménages ont été dynamiques après une année 2009 atone, dans un contexte de taux de crédit immobilier en repli (voir partie sur le financement). Ainsi, à Nouméa, sur le marché des villas, les prix ont progressé dans l'ensemble des quartiers, les hausses les plus sensibles sont enregistrées dans les zones 4 et 5, la zone 3 étant celle où l'augmentation a été la plus faible. Comme sur le marché locatif, la ville de Dumbéa a enregistré des baisses de prix de vente des villas dans les quartiers de la Pointe à la Dorade et de Koutio, alors que dans les autres quartiers la progression a été sensible. Il faut noter qu'il s'agit là d'évolutions inverses à celles enregistrées en 2009. Au Mont-Dore, le marché des villas s'est tendu dans l'ensemble des quartiers, comme sur le marché locatif. Sur le segment des appartements, les prix de vente à Nouméa reculent uniquement dans la zone 2, l'augmentation la plus marquée étant enregistrée en zone 5. La zone 2 devient le quartier de Nouméa le plus attractif (zone 3 en 2009) pour les appartements, alors que la zone 1 le reste sur le segment « villa ».

Contrairement au marché des particuliers, le marché professionnel enregistre, après une année de baisse, une nouvelle progression des prix à la location sur les docks et les locaux commerciaux,

Évolution des prix locatifs des villas

		08/07	09/08	10/09
Dumbéa	Autre Dumbéa	↘	↗	↘
	Koutio	↘	↘	↘
	Pointe à la Dorade	↗	↘	↘
Mont-Dore	Autre Mont-Dore	↗	↘	↗
	Vallon-Dore	↗	↘	↗
Nouméa	zone 1	↗	↘	↘
	zone 3	↗	↘	↗
	zone 4	↗	↗	↘
	zone 5	↘	↗	↗
	zone 6	↘	↗	↘
Païta	Autre Païta	↗	↗	↘
	Savannah	↗	↗	↘

Sources : Annonces immobilières ; calculs : IEOM

Évolution des prix de vente des villas

		08/07	09/08	10/09
Dumbéa	Autre Dumbéa	↗	↘	↗
	Koutio	↗	↗	↘
	Pointe à la Dorade	↗	↗	↘
Mont-Dore	Autre Mont-Dore	↗	↘	↗
	Robinson	↗	↘	↗
	zone 1	↗	↘	↗
Nouméa	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

	08/07	09/08	10/09
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

	08/07	09/08	10/09
zone 2	↗	↗	↘
zone 3	↗	↗	↗
zone 4	↗	↗	↗
zone 5	↗	↘	↗
zone 6	↘	↗	↗

Sources : Annonces immobilières ; calculs : IEOM

Source :

Cette étude est basée sur 8 872 annonces immobilières collectées entre 2007 et 2010. 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 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

Après un ralentissement de l'activité en 2009, les établissements de la place ont de nouveau franchi la barre des 3 000 crédits à l'habitat octroyés aux ménages et celle des 200 crédits à la construction pour les entreprises. Si, en nombre, la reprise est sensible sur les deux marchés, en valeur la baisse se poursuit sur le marché des entreprises (-6 %) alors que les montants des crédits accordés aux ménages progressent significativement (+20 %). Sur le segment des entreprises, il s'agit d'ailleurs de la plus mauvaise performance depuis 2005.

Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte plutôt favorable en termes de taux bancaires. Le taux moyen des prêts immobiliers observé sur la place, pour l'essentiel accordés à taux fixe, se contracte ainsi de 0,39 point sur un an, à 4,63 %. Ce niveau, supérieur d'un point environ à celui constaté en métropole, s'est maintenu sur l'ensemble de l'année. Les conditions de crédit en Nouvelle-Calédonie sont corrélées à celles de la métropole où les établissements calédoniens placent leurs excédents et/ou se refinancent.

Octroi de crédits à l'habitat/construction

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Évolution 2010/2009
Milliards de F CFP							
Entreprises	5,5	10,0	11,7	10,1	9,8	9,3	-6%
Ménages	55,1	43,7	44,3	53,6	42,4	51,1	20%
En nombre							
Entreprises	189	202	229	236	194	229	18%
Ménages	2 987	3 302	3 187	3 859	2 982	3 329	12%

Source : IEOM

Évolution du coût du crédit immobilier aux ménages

en %	janv/févr 2008	juil/août 2008	janv/févr 2009	juil/août 2009	janv/févr 2010	juil/août 2010	janv/févr 2011	Variation annuelle
Prêts immobiliers	5,1	5,4	5,8	5,3	5,0	4,7	4,6	-0,4 pt
Prêts immobiliers (taux métropole)	4,7	4,8	5,1	4,2	3,9	3,6	3,5	-0,4 pt

Source : IEOM, Banque de France

Les crédits déclarés à la centrale des risques sur le secteur immobilier sont en augmentation constante depuis plusieurs années. À fin 2010, ils s'élèvent à 392 milliards de F CFP, en hausse de 10,6 % sur un an. Les crédits aux opérateurs sociaux (Société Immobilière de la Nouvelle-Calédonie, Fonds Social de l'Habitat et sa filiale Fonds Calédonien de l'Habitat, SEM de l'Agglomération) progressent fortement sur l'année (+25,1 %, avec notamment le financement de 471 logements étudiants, d'une opération à Koné -voir page suivante- et du projet responsabilité sociale et environnementale de la SIC). Les crédits à l'habitat en faveur des ménages, qui représentent 74 % de l'encours du secteur, ressortent pour leur part en hausse de 10,9 %, tandis que les crédits à la construction se contractent de 6,5 %.

Les risques du secteur immobilier

Millions de F CFP	2006	2007	2008	2009	2010	Structure 2010	Variation 09/10
Crédits à la construction des entreprises*	24 303	32 943	36 375	43 106	40 297	10,3%	-6,5%
Crédits à l'habitat des ménages	188 682	212 123	241 030	260 764	289 191	73,8%	10,9%
Crédits aux opérateurs sociaux	21 951	27 617	29 714	48 634	60 862	15,5%	25,1%
Autres crédits immobiliers	2 249	1 942	1 910	1 677	1 476	0,4%	-12,0%
Ensemble des risques immobiliers	237 185	274 625	309 029	354 181	391 826	100,0%	10,6%

* Hors opérateurs sociaux

Source : IEOM

LE LOGEMENT SOCIAL

À fin 2010, les trois principaux bailleurs sociaux gèrent un parc de 10 776 logements. La Société immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC) compte 8 446 logements locatifs répartis sur 17 communes. Le Fonds Calédonien de l'Habitat (FCH), filiale du FSH, gère pour sa part 1 357 logements locatifs et la SEM de l'Agglomération (SEM Agglo) a livré 973 logements depuis sa création.

Les conventionnements de logements neufs en Province Sud ont diminué de 80 % en 2010, traduisant une baisse des opérations en phase d'étude (dernière tranche du contrat de développement 2006-2010 État-Province Sud). Le nombre de livraisons de logements neufs a, en revanche, augmenté de 7 % sur un an avec un total de 680 logements. La part des livraisons liées à l'accession à la propriété a diminué sur l'année (-26 %) et ne représente plus que 10 % des logements livrés, contre 14 % en 2009. Depuis 2006, le nombre de logements neufs livrés atteint 3 321. Dans la Province Nord, la SIC a livré 59 des 167 logements du lotissement « Le Bosquet » à Koné. Cette opération, qui accompagne le développement de la zone Voh-Koné-Pouembout (VKP), représente un investissement de 3,7 milliards de F CFP. En 2010, l'association Teasoa, qui regroupe la majorité des communes de la Province Nord, a réceptionné 239 chantiers, dont 204 logements neufs. Le montant total des subventions accordées par la Province Nord s'élève à 812 millions de F CFP (+77 % par rapport à 2009), soit près de 79 % du montant des travaux réalisés (1 milliard de F CFP).

L'IMPACT DE LA DÉFISCALISATION

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

Le dispositif a été créé en 1986 dans le cadre de la loi « Pons » et a été modifié à trois reprises : en 2001 au titre de la loi « Paul », en 2003 au titre de la loi « Girardin » et en 2009 à l'occasion de la mise en place de la loi pour le développement économique des outre-mer (LODEOM). Cette dernière a eu pour objet, entre autres, d'orienter les aides vers les secteurs éligibles considérés comme prioritaires (concentration des efforts sur le logement social, intégration de la recherche-développement parmi les activités éligibles) et d'accroître la visibilité de l'État sur les projets soutenus pour mieux orienter son effort (abaissement des seuils d'agrément). Cette dernière réforme suscite des inquiétudes chez les professionnels de la construction qui s'interrogent sur les conditions de financement du logement intermédiaire. Pour éviter que la fin du dispositif « Girardin » ne pénalise le secteur du bâtiment outre-mer, la loi Scellier, en vigueur sur le territoire métropolitain et qui permet à des contribuables de bénéficier d'une réduction d'impôts pour un investissement réalisé dans le secteur du logement, a donc été étendue en novembre 2010 à la Polynésie française, à la Nouvelle-Calédonie et aux îles Wallis et Futuna.

Les agréments immobiliers en 2010

En 2010, les services de l'État de Nouvelle-Calédonie ont examiné 51 demandes d'agrément tous secteurs d'activité confondus. Le montant total des investissements présentés dans ce cadre s'est élevé à 33,5 milliards de F CFP en 2010, contre 78,4 milliards en 2009 et 114,3 milliards de F CFP en 2008. Aucun projet d'envergure n'a été présenté, contrairement aux années précédentes. 22 projets ont été agréés (43 % des dossiers présentés) pour un montant de près de 9,9 milliards de F CFP (soit 30 % du montant des dossiers présentés). Le secteur du logement a bénéficié, pour la sixième année consécutive, des montants agréés les plus importants, avec 63 % de l'enveloppe globale, soit 6,3 milliards de F CFP.

Agréments instruits localement en 2010

	Dossiers présentés	Agréments accordés	Agréments refusés	En cours	Milliards de F CFP	
					Montant total présenté	Montant total agréé
Total 2010	51,0	22,0	11,0	18,0	33,5	9,9
Dont logement	10,0	8,0	0,0	2,0	9,8	6,3

* Situation au 29 mars 2011

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

PERSPECTIVES

Sur le court-moyen terme, les évolutions du marché de l'immobilier et du secteur du BTP vont être influencées par plusieurs éléments. La remontée des taux directeurs devrait se répercuter sur les taux des crédits immobiliers et pourrait peser sur l'investissement immobilier. Le dispositif du Prêt à taux zéro (PTZ), qui est entré en vigueur en février 2011, devrait à l'inverse avoir un effet positif même si son impact sera plus limité dans la mesure où il ne concerne qu'une partie des acheteurs. La hausse des prix de vente observée en 2010 pourrait donc être plus modérée en 2011. La réforme du dispositif d'aide au logement de juillet 2010 devrait en revanche avoir un impact favorable sur le marché locatif. Les loyers de référence pouvant donner accès à cette aide ont été révisés à la hausse pour correspondre aux réalités du marché et permettre d'étendre ce dispositif aux logements du parc privé. De plus, elle a été élargie aux personnes âgées et aux étudiants. Cette aide est financée par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, les Provinces et le Fonds Social de l'Habitat (FSH).

Le gouvernement a annoncé, le 21 juin 2011, une série de mesures visant à lutter contre la vie chère et portant notamment sur le secteur de l'immobilier : dispositions fiscales visant les plus-values immobilières dans le but de freiner la hausse des prix dans le logement et gel des loyers sur une période d'un an (à compter de la promulgation de la loi concernant ces mesures). L'impact de ces mesures sur les investissements immobiliers des agents économiques et les prix de marché devra être surveillé au cours des prochains mois.

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 : O. SIMON

Editeur et imprimeur : IEOM

Achévé d'imprimer : 18 juillet 2011 – Dépôt légal : juillet 2011 – ISSN 1968-6277