

OUTRE  
MER  
2012



- Pic aux Chèvres
- 
- Dumbéa - Nouméa

**S**electys

# Pic aux Chèvres

— Nouvelle Calédonie —

## Dumbéa / Nouméa



- ★ Un emplacement privilégié, au cœur du Grand Nouméa
- ★ Des villas T3 et T4
- ★ Une forte demande locative
- ★ Un cadre fiscal idéal
- ★ Une opportunité patrimoniale

➤ "Pic aux chèvres" se situe dans le quartier du même nom, sur la commune recherchée de Dumbéa-sur-Mer (Grand Nouméa).

Le lotissement est entouré par la nature (montagnes, lagon, rivière...) et profite de la proximité des commerces, d'entreprises (parc d'activités Panda), d'écoles et d'infrastructures sportives.

Le hameau est composé de 6 villas T3 et T4, fidèles aux traditions architecturales locales, sur des terrains clos et arborés. Judicieusement agencée, chaque villa profite d'un vaste séjour baigné de luminosité, prolongé par une terrasse couverte.



**Régime fiscal :**  
Scellier Pacifique



**Nombre de lots :**  
6 villas



**Gestionnaire :**  
Open immobilier



**Livraison :**  
2012



**A partir de 239 000 €**



**Passage des actes :**  
Immédiat

### L'avis de Selectys

Emplacement...★★★★★

Rentabilité.....★★★★★

Prestations.....★★★★★

- + Une fiscalité exceptionnelle dans un TOM économiquement privilégié : la loi Scellier Outre-mer Pacifique
- + Un cadre fiscal local unique : exonération de la TVA, de la taxe foncière pendant 10 ans, de la CSG-RDS, des plus-values
- + A quelques minutes de Nouméa par la voie express
- + Lotissement proche des infrastructures utiles : commerces, écoles, zone d'activités...
- + Prestations soignées

**Selectys**

Tel : 04 92 565 765 /// [www.selectys.com](http://www.selectys.com)

3 bis avenue Foch 05000 GAP /// 2 bis rue Fargès 13008 Marseille

Fax : 04 92 565 769 /// [info@selectys.com](mailto:info@selectys.com)

## ■ A. Présentation

- Fiche technique
  - Les intervenants
- 

## ■ B. Le site

- Le département
  - La ville
- 

## ■ C. La résidence

- Situation
  - Présentation
- 

## ■ D. Etude de marché

- Annexes



# ■ A. Présentation

# ■ Présentation

## ■ Pic aux Chèvres ■ Dumbéa

Fiche technique

### ■ La résidence

Adresse de la résidence : ..... Lotissement Pic aux Chèvres 98830 DUMBEA  
 Permis de construire ..... Obtenus en déc 2010 et jan 2011  
 Nombre de logements ..... 6 lots  
 Passages des actes ..... Septembre 2011  
 Date prévisionnelle de notification ..... Septembre 2011  
 Date de livraison prévisionnelle ..... 5 mois après la date de signature de l'acte

### ■ La réservation

Responsable des disponibilités : ..... 04 92 565 765  
 Réservation : ..... 5 % par chèque à l'ordre de **Maître Bernigaud**  
 Appel de fond prévisionnel : .....
 

- 5 % Réservation
- 25 % Signature de l'acte
- 20 % Achèvement terrassement
- 20 % Dalle niveau bas
- 15 % Mise hors d'eau
- 10 % Mise hors d'air
- 5 % Remise des clefs

### ■ Les sites internet

- [www.selectys.com](http://www.selectys.com)
- [www.ville-dumbea.nc/](http://www.ville-dumbea.nc/)

# ■ Présentation

- Pic aux Chèvres
- Dumbéa

## Les intervenants

- Maître d'ouvrage ..... **VILLA GRAND BLEU**
- Notaire : ..... **Maître BERNIGAUD**  
Motor Pool  
87 Bis Route de L'Anse Vat  
98800 NOUMEA
- Responsable administratif : ..... **SELECTYS**
  - 3 Bis Avenue Foch  
05000 GAP
  - 2 Bis Rue Fargès  
13008 MARSEILLE**04 92 565 765**
- Gestion locative : ..... **OPEN IMMOBILIER**  
7 Rue du Vélodrome  
BP 13010  
98803 NOUMEA



## ■ B. Le site

# ■ Le site

- Pic aux Chèvres
- Dumbéa

Le département

## ■ La Nouvelle Calédonie

- La Nouvelle Calédonie est un archipel d'Océanie de 19 000 km<sup>2</sup>, dans l'océan pacifique, à 1 500 km à l'est de l'Australie. C'est une collectivité rattachée à la France (TOM), ce qui lui confère une grande autonomie avec la métropole.
- L'île compte 232 000 personnes, et se démarque avec un taux de croissance de 1.9% par an, soit 4 fois plus qu'en métropole (0.5 %). C'est donc une population dynamique, mais également jeune: 37% ont moins de 20 ans !



- + Une situation de quasi plein emploi
- + Des ressources naturelles exceptionnelles (25 % des réserves mondiales de nickel)
- + Une croissance économique unique (moyenne 4 % par an)
- + Un revenu par habitant supérieur de 25 % aux autres DOM

- Hormis le fait d'être une destination touristique prisée, notamment pour la diversité de sa faune et sa flore exceptionnelles, et de la beauté de ses lagons, la richesse de la Nouvelle Calédonie provient surtout de son sol. L'île détient, en dehors du cobalt; du cuivre; du fer et de l'or, 25% des réserves mondiales de Nickel.
- La hausse du cours du minerai, lié à une forte demande mondiale a drainé 3 grands projets d'usines d'extractions, qui sont en cours d'achèvement. Cela a eu plusieurs effets positifs: L'économie locale s'est envolée: Le taux de croissance du PIB est passé de 4% à presque de 6% par an. Le niveau de vie calédonien a augmenté, il est aujourd'hui supérieur de 25% à celui prévalant dans les DOM. Enfin, le marché de l'emploi se porte très bien ( il est proche du quasi plein emploi dans les grandes villes), ce qui attire massivement les populations à venir s'installer sur le territoire.
- Enfin, la nouvelle Calédonie jouit d'une autonomie politique qui satisfait ses habitants, et ainsi qui permet d'assurer la stabilité idéale pour appuyer la croissance économique.

## ■ Le site

- Pic aux Chèvres
- Dumbéa

La ville

### ■ Nouméa



- Chef-lieu de la Nouvelle-Calédonie et de la province Sud, Nouméa est la capitale administrative du pays. Elle en est la ville la plus importante avec plus de 90 000 habitants en 2004. C'est la plus grande ville francophone d'Océanie et même de tout l'océan Pacifique devant Papeete. Capitale de charme, c'est une vitrine française du Pacifique sud, mais aussi une ville-jardin où l'urbanisme et la nature ont su s'harmoniser avec bonheur.
- Ville résolument tournée vers l'avenir, Nouméa a su conservé de nombreux témoins de son passé, belles demeures coloniales, ouvrages d'art, constructions militaires, édifices publics... Ces éléments se conjuguent avec les réalisations plus récentes pour donner à Nouméa son visage actuel de ville jeune dans un berceau historique.
- A Nouméa, on prend plaisir à flâner sur la Place des Cocotiers avec son kiosque à musique, dans ses rues bordées de vieilles maisons coloniales, le long de ses baies fleuries d'hibiscus et de bougainvilliers, sur ses ports dominés par une architecture contemporaine inspirée.
- Nouméa possède une végétation luxuriante, avec de nombreux espaces non bâtis. Les rues sont verdoyantes. On y trouve des pins coloniaux typiques du Territoire (l'un des emblèmes calédoniens), les cocotiers, les palmiers mais aussi les flamboyants qui se reconnaissent à la saison chaude par leurs fleurs rouges vives. Les espaces verts y sont nombreux.
- Nouméa restant une ville où le type d'habitat est essentiellement pavillonnaire, la plupart des habitants disposent ainsi de jardins. La ville profite d'une exposition au soleil importante, et le climat tropical y est l'un des plus cléments du territoire.

# ■ Le site

- Pic aux Chèvres
- Dumbéa

La ville

## ■ Nouméa



- Durant la dernière décennie, plusieurs réalisations dans le domaine des quartiers, de l'enseignement, des infrastructures publiques, de l'urbanisme, de l'aménagement urbain, de l'assainissement, de l'environnement, du commerce, du tourisme ont été réalisées dans la ville. Ainsi, aujourd'hui, Nouméa est devenue une agglomération moderne.

- + Une des communes les plus dynamiques du territoire**
- + Une ville regroupant plus de 40 % de la population de la Nouvelle-Calédonie**
- + Une arrivée massive de résidents grâce à la création d'un embarcadère pour Goro Nickel**

- La ville de Nouméa concentre 40% de la population de l'île. C'est aussi une ville jeune: 52% des habitants ont moins de 30 ans. Elle est donc très dynamique et résolument tournée vers l'avenir. Tout cela lui permet de profiter pleinement du boom économique que l'île est en train de vivre.

- La ville s'inscrit dans un ensemble urbain dénommé «Le Grand Nouméa» formé avec elle de trois autres communes, Dumbéa, Mont-Dore et Païta. En incluant cette agglomération, on dénombre 60% de la population de l'île, soit 146 000 personnes.

### Quelques exemples des dernières réalisations:

- Création de nouvelles installations portuaires de commerce et de plaisance.
- Aménagement d'un marché couvert.
- Renforcement des moyens humains et matériel et nouveaux locaux pour la police municipale.
- Ouverture d'une nouvelle gare routière.
- Réalisation d'aires de jeux pour les enfants et les jeunes.
- Création de maisons de quartier.
- Ouverture du musée de la Ville, du « café musiques » et de la médiathèque municipale...

- 51 écoles publiques
- + de 13000 élèves
- 1 école de musique
- 56 sites sportifs publics
- + de 100 espaces verts
- 1 musée
- 1 théâtre
- 1 golf...

# ■ Le site

- Pic aux Chèvres
- Dumbéa

La ville

## ■ Dumbéa



- Dumbéa est une des communes de l'agglomération du Grand Nouméa, sur le territoire de laquelle se développent les quartiers de Dumbéa sur mer
- Caractérisée notamment par la diversité de ses paysages, entre le lagon et les monts Dzumac, Dumbéa est une ville à la fois dynamique et respectueuse de ses espaces naturels remarquables. Avec le développement de Dumbéa sur mer, Dumbéa devrait voir sa population doubler au cours des deux prochaines décennies, pour devenir la deuxième commune la plus peuplée de Nouvelle-Calédonie.



- **Construite dans la modernité et le respect de l'environnement**  
A quelques minutes de Nouméa et en accès direct et rapide par la voie express, Dumbéa sur mer est conçue pour devenir le nouveau centre urbain de l'agglomération. C'est à Dumbéa sur mer que se construit le Médipôle, futur centre hospitalier du Grand Nouméa.



- **La proximité de Nouméa et de l'Aéroport**  
Proximité de la voie express et de ses échangeurs, voies réservées aux bus, pistes cyclables, larges trottoirs... À Dumbéa sur mer, tout est prévu pour vous rendre la vie plus facile et vos déplacements plus rapides. Commerces, équipements de loisirs, écoles, collèges et services publics sont à deux pas, comme le parc d'activités Panda, accueillant plus de 400 entreprises avec la même qualité de vie.

# ■ Le site

## ■ Pic aux Chèvres ■ Dumbéa

La ville

### ■ Dumbéa

#### ■ Une ville où la nature est reine

A Dumbéa sur mer, le lagon, la montagne, la rivière et la forêt ne sont jamais bien loin, toujours à portée de regard. Partout, des espaces verts, des parcs paysagers, des promenades aménagées et des kilomètres de pistes cyclables sont là pour vous rappeler qu'à Dumbéa sur mer, la nature est reine.

#### ■ Une ville à part entière

A Dumbéa sur mer, vous êtes dans une ville entièrement pensée autour d'impératifs de développement durable et de respect de l'environnement :

- La mangrove, la forêt sèche et le patrimoine naturel sont préservés et mis en valeur.
- La proximité des écoles, des commerces et un vaste réseau de pistes cyclables incitent à se déplacer autrement.
- L'ensemble du projet fait l'objet d'un Bilan Carbone.
- Des bassins d'orages seront créés pour préserver le lagon et la mangrove en tenant compte des pluies centennales.
- Côté énergie, 25% des besoins électriques seront couverts par le photovoltaïque.

### ■ ECONOMIE

#### PANDA – le quartier des entreprises

Avec plus de 400 lots d'activités de toutes surfaces, à quelques minutes de Nouméa, bénéficiant d'un accès direct par un échangeur sur la voie express, PANDA (Parc d'Activités Nord Dumbéa Agglomération) est le site incontournable pour les entreprises calédoniennes qui souhaitent se développer.

Les lots les plus compacts, sur environ 7 ares, sont destinés à des activités artisanales ou de services. Le parc d'activités répond aussi à des entreprises nécessitant des surfaces importantes, qui trouveront ainsi les moyens de leur développement.

En cohérence avec les principes fondateurs de Dumbéa sur mer, le respect de l'environnement et les équipements publics sont favorisés. Le parc d'activités accueillera ainsi une école et de vastes espaces verts. Les plantations privilégieront les espèces endémiques.

## ■ Le site

- Pic aux Chèvres
- Dumbéa

La ville

### ■ La Zac de Dumbéa

- Le projet de Dumbéa sur mer s'inscrit en continuité de l'extension urbaine de la ville de Nouméa en se développant le long de la baie de Koutio sur 500 ha. Cette zone représente une réserve foncière importante du côté non encore urbanisé de la Savexpress qui permettra à la commune de Dumbéa de disposer d'une façade maritime (qui nécessitera le remblaiement de 20ha de mangrove). Trois échangeurs disposés sur la Savexpress permettront la circulation de part et d'autre de l'axe routier.
- **La zac de Dumbéa-sur-mer devrait accueillir, à terme, plus de 10% de la population du Grand Nouméa, soit 25 000 habitants, ce qui aura notamment pour effet de doubler la population actuelle de la commune.**

Les équipements prévus concerneront :

- la construction d'une nouvelle station d'épuration en extension à l'existante ;
  - la construction de 2 collèges et 5 groupes scolaires ;
  - des installations publiques municipales ;
  - des maisons de quartiers et maisons pour associations ;
  - une promenade littorale de découverte sera aménagée.
- **De toutes les communes du Grand Nouméa, c'est Dumbéa qui va connaître, dans les dix à quinze ans à venir, le développement le plus spectaculaire en termes de population, avec des milliers de nouveaux habitants.**

# ■ Le site

## ■ Pic aux Chèvres ■ Dumbéa

La ville

### ■ La Zac de Dumbéa

- Réalisation de 40 000 m<sup>2</sup> de commerces.
- Réalisation d'équipements publics et planning prévisionnel associé d'ouverture :
  - o 2 locaux pour services communaux : 2011, 2013 ;
  - o 2 locaux pour services de proximité : 2012, 2014 ;
  - o 5 groupes scolaires (18 classes) ouverture du 1er groupe scolaire : 2011, le 2e en 2012, puis 2014, 2016 et 2019 ;
  - o 4 parcs de jeux : 2011, 2013, 2015, 2020 ;
  - o 2 terrains polymorphes : ouverture du 1er en 2010, puis du second en 2012 ;
  - o 3 plateaux sportifs : ouverture du 1er en 2012, puis 2014 et 2018 ;
  - o 1 stade : 2015 ;
  - o 1 gymnase : 2018 ;
  - o 2 maisons de quartier : 2012 puis 2015 ;
  - o 1 maison des associations : 2018.





## ■ C. La Résidence

# ■ La résidence

- Pic aux Chèvres
- Dumbéa

Situation

## ■ Vue Aérienne



# ■ La résidence

- Pic aux Chèvres
- Dumbéa

Situation

## ■ Vue Rapprochée



# ■ La résidence

- Pic aux Chèvres
  - Dumbéa

Situation

## ■ La situation

- Le lotissement « Pic aux chèvres » se situe dans le quartier du même nom, sur la commune recherchée de Dumbéa-sur-Mer (Grand Nouméa). Dumbéa est la commune la plus dynamique du grand Nouméa et constitue le nouveau centre urbain de l'agglomération, tout en étant une ville entièrement pensée autour d'impératifs de développement durable et de respect de l'environnement. De nombreuses entreprises, ainsi que le futur centre hospitalier de Nouméa, y ont élu domicile.
- Habiter à Dumbéa, c'est profiter d'un environnement résidentiel et agréable tout en étant à proximité immédiate de toutes les infrastructures utiles et de l'hyper-centre de Nouméa. A quelques minutes de cette dernière et en accès direct par la voie express, tout est prévu à Dumbéa sur Mer pour rendre la vie des habitants la plus facile et la plus agréable possibles. En effet, le lotissement est entouré par la nature (montagnes, lagon, rivière...) et profite de la proximité des commerces, d'entreprises (parc d'activités Panda), d'écoles et d'infrastructures sportives.

- + A proximité du futur centre hospitalier de Nouméa.**
- + Un cadre de vie dynamique, agréable et préservé.**
- + A quelques minutes de Nouméa par la voie express**
- + Lotissement proche des infrastructures utiles : commerces, écoles, zone d'activités...**
- + 14 km de chemin littoral aménagé, vaste réseau de pistes cyclables sur la commune**

# ■ La résidence

- Pic aux Chèvres
- Dumbéa

Présentation

## ■ Pic aux Chèvres

### ■ Description

Le hameau de « Pic aux Chèvres » est composé de 6 villas T3 et T4, fidèles aux traditions architecturales locales, sur des terrains clos et arborés.

Parfaitement intégrées à la configuration naturelle du terrain, les villas profitent d'un emplacement idéal et répondent en tous points aux exigences locales.

Judicieusement agencée, chaque villa profite d'un vaste séjour baigné de luminosité, prolongé par une terrasse couverte.

Les villas sont livrées parfaitement équipées : cuisines de qualité équipées (mobilier et électroménager), placards aménagés, climatisation dans les chambres, volets électriques, dressing (T4).



- + Villas traditionnelles parfaitement intégrées**
- + Prestations haut de gamme : cuisines équipées, aménagements intérieurs, dressing (T4)**
- + Confort de vie : climatisation, pompe à chaleur...**
- + Une réponse adaptée à une demande locative forte et insatisfaite**



■ D. Etude de marché  
immobilier / Annexes

# Le marché de l'immobilier dans le Grand Nouméa

Le marché de l'immobilier dans le Grand Nouméa est dans une phase de croissance continue. Le parc de logements croît à un rythme soutenu, notamment dans la périphérie de Nouméa, poussé par une forte pression démographique.

Selon les chiffres de l'étude, l'évolution des prix, notamment dans la location, s'est sensiblement accélérée depuis 2005. La périphérie proche de Nouméa connaît les augmentations les plus fortes : un effet de rattrapage semble s'être engagé entre Nouméa et sa périphérie proche, même si les prix restent globalement inférieurs hors de Nouméa.

Cette inflation repose sur une forte demande confrontée à une offre limitée par le manque de foncier. Ce manque d'espace résultant de la concentration de la population sur Nouméa semble se propager à tout le Grand Nouméa. La multiplication des logements collectifs ces dernières années ne répond qu'en partie à cette contrainte, l'extension de l'agglomération semblant être privilégiée.

L'expansion du marché de l'immobilier dans le grand Nouméa appelle d'importants besoins de financement tant au niveau des établissements de crédit de la place ou hors zone d'émission que des particuliers.

## I. Le parc immobilier en volume

### 1- Principales caractéristiques du logement dans le Grand Nouméa

En deux ans, le nombre de logements sur le Grand Nouméa a cru de 4,5%. Nouméa représente une proportion stable de ce parc immobilier (près de 70%). La part de logements sociaux dans le Grand Nouméa a progressé de 2 points entre 2004 et 2006 passant de 16 à 18%.

	2004			2006		
	Nouméa	Périphérie	Grand Nouméa	Nouméa	Périphérie	Grand Nouméa
Nombre de logements.....	31803	14810	46613	33524	15184	48708
dont logements sociaux.....	6345	1212	7557	7352	1492	8844
Proportion de propriétaires.....	46%	83%	57%	nd		
Proportion de locataires.....	54%	17%	43%			

Source : ISEE

Les statuts de résidence entre Nouméa et sa périphérie varient sensiblement. En effet, la proportion de locataires domine à Nouméa tandis qu'elle reste minoritaire à Dumbéa, Le Mont Dore et Païta. Il convient toutefois de noter que le nombre de locataires dans ces communes périphériques a augmenté plus rapidement que celui de propriétaires entre 1996 et 2004.

### 2- Un dynamisme dans la construction poussé par la concentration démographique

Evolution de l'activité dans l'immobilier en Province Sud

Nombre	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Variation 2000-2006	Variation annuelle moyenne
Constructions à usage d'habitation autorisées.....	743	861	635	611	820	839	848	14,1%	1,9%
Logements correspondants autorisés.....	1495	1626	947	1 733	2 392	3 082	2 645	76,9%	8,5%
Nombre de logements par construction.....	2,0	1,9	1,5	2,8	2,9	3,7	3,1	55,0%	6,5%
dont Nouméa	2,8	3,8	1,8	4,4	4,7	6,6	5,1	82,8%	9,0%
dont Dumbéa, Païta, Mont Dore	1,9	1,4	1,3	1,6	2,3	2,9	2,2	17,0%	2,3%

Source : ISEE

#### Une augmentation du nombre de logements par construction...

Le nombre annuel de logements par construction à usage d'habitation autorisée n'a cessé de croître depuis 2000 passant de deux logements par construction à plus de trois logements par construction. Cette situation révèle une densification du logement en Province Sud, en particulier à Nouméa. Le nombre de logements par construction à usage d'habitation y est plus élevé que dans le reste de l'agglomération avec un pic à 6,6 logements par construction en 2005. Cette évolution est due à la raréfaction des terrains et à la nécessité d'amortir leurs coûts d'acquisition croissants.

... en partie due à une concentration démographique croissante

Croissance démographique entre 1996 et 2004								
Province Iles Loyauté	Province Nord	Province Sud	Nouvelle-Calédonie	Nouméa	dont Nouméa sud	Dumbéa	Mont Dore	Païta
5,8%	7,4%	22,1%	17,2%	19,8%	30,1%	33,9%	16,4%	53,4%

Source : Recensement de la population – ISEE

Entre les deux recensements de 1996 et 2004, la population s'est concentrée dans la Province Sud. Celle-ci affiche un taux de croissance démographique nettement supérieur à celui des autres Provinces. Cette concentration démographique s'accroît dans les quartiers Sud de Nouméa et dans l'agglomération. Ce phénomène résulte en grande partie de la concentration des activités économiques dans cette partie du territoire.

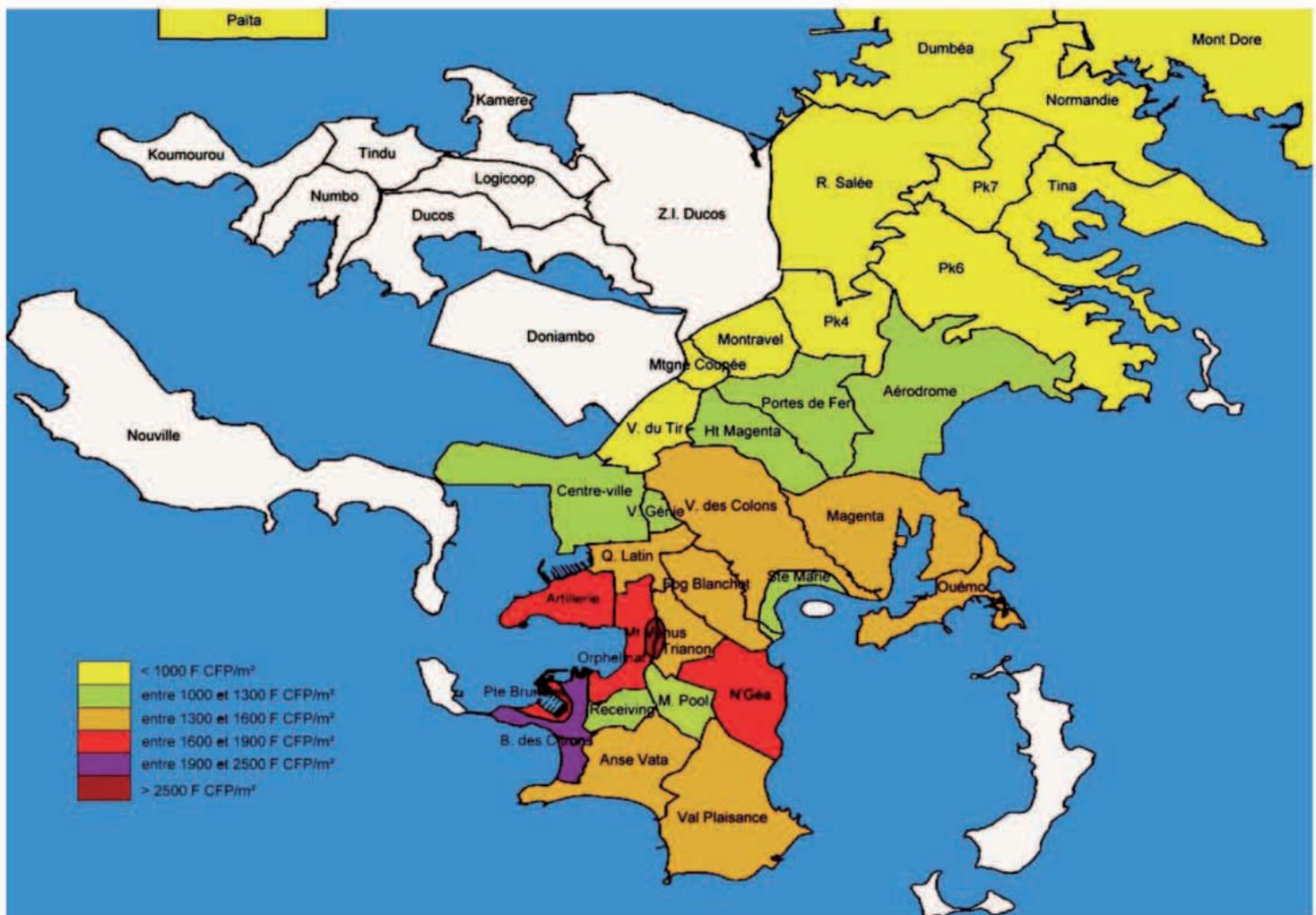
## II. L'évolution des prix par quartier

L'enquête réalisée par l'IEOM sur les prix de l'immobilier dans le Grand Nouméa est basée sur la collecte de **2 641 annonces immobilières\*** (350 à 400 par année) fournies par différentes agences immobilières entre 2001 et 2006. L'étude sur le prix du mètre carré locatif porte sur la totalité de la période. L'étude sur le prix du mètre carré à la vente n'est réalisée que sur l'année 2006 et sur la base du prix de vente figurant dans les annonces et non sur le prix réel des transactions. A chaque type de logements (de F1 à F6) est affecté un intervalle de surface permettant de calculer une estimation du prix au m<sup>2</sup>. Cette enquête exclut volontairement les loyers sociaux qui intègrent une subvention. Les zones de l'enquête correspondent généralement aux quartiers administratifs excepté dans trois cas : la zone Nord 1 comprend tous les quartiers Nord-Nord-Ouest (à l'Ouest de Normandie, Rivière Salée, 4<sup>ème</sup> km, Montravel, Montagne Coupée, Vallée du tir) ; la zone Nord 2 comprend les 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> km, et Tina ; Dumbéa, Païta, et le Mont Dore sont traités dans leur globalité (et non par quartier).

\* La nature de l'enquête et la taille réduite de l'échantillon obligent à analyser les résultats présentés avec prudence. Si ces derniers permettent d'évaluer les tendances du marché de l'immobilier dans le Grand Nouméa, la précision de leurs valeurs absolues doit être relativisée.

### 1- L'évolution du prix des loyers par quartier (également voir partie V « Tableau annexe des prix locatifs »)

#### « Le prix du mètre carré locatif par quartiers dans le Grand Nouméa en 2001 »



(Fond de carte fourni par l'ISEE)

Sources : Agences immobilières et calculs IEOM

## Une progression des prix de la location plus rapide que celle des coûts de construction

L'inflation des coûts de construction s'accélère sur la période étudiée principalement au niveau du gros œuvre avec le renchérissement du prix des matières premières. Sur l'année écoulée, ce sont les salaires qui croissent le plus, du fait notamment d'un déficit de main d'œuvre qualifiée particulièrement marqué dans le second oeuvre. Toutefois, cette inflation est sensiblement moins élevée que celle du marché de l'immobilier.

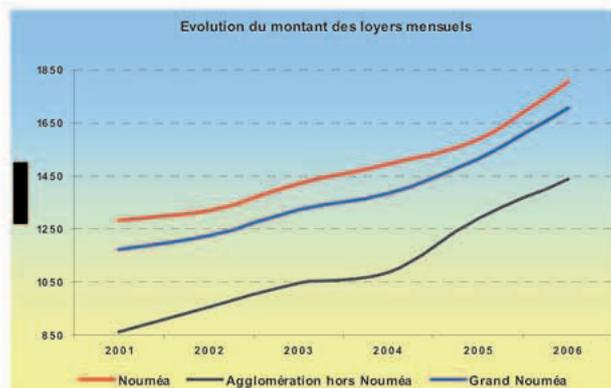
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Variation annuelle moyenne	Variation 06/05
Index BT 21	101,5	102,9	104,5	108,6	112,9	117,1	2,4%	3,7%
Index salaire BTP	101,2	102,5	103,4	104,7	105,3	108,8	1,2%	3,3%
Index Gros oeuvre	101,1	102,9	105,3	111,0	115,8	118,6	2,7%	2,4%
Index Second oeuvre*	101,3	102,7	103,6	107,1	111,7	117,5	2,5%	5,2%
Croissance des prix locatifs du Grand Nouméa (F CFP/m <sup>2</sup> )	1069,8	1129,5	1227,2	1287,8	1431,8	1612,5	7,1%	12,6%

\* Charpente, menuiserie, électricité, peinture et vitrerie

Source : ISEE

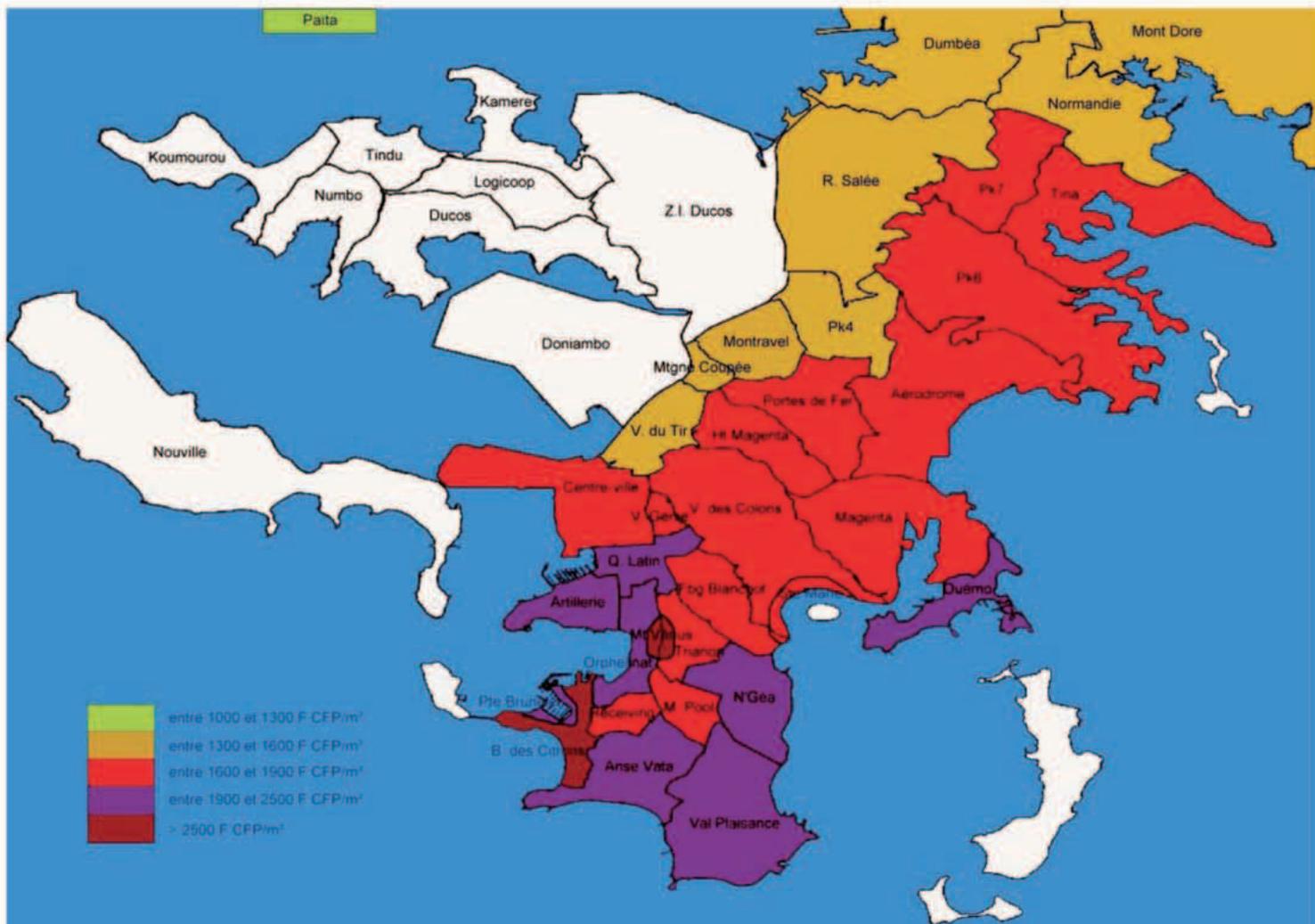
## Une augmentation très importante du prix des loyers...

Avec une augmentation totale du prix des loyers mensuels entre 2001 et 2006 de plus de 45% dans l'agglomération du Grand Nouméa, le marché locatif s'inscrit dans une tendance haussière. En outre, l'inflation des prix du mètre carré locatif s'accélère depuis 2005 (+9,4% en 2005 et +12,7% en 2006 en variation annuelle contre seulement +4,8% entre 2001 et 2002) après un léger ralentissement entre 2003 et 2004 (+4,7%).



Sources : Agences immobilières et calculs IEOM

## « Le prix du mètre carré locatif par quartiers dans le Grand Nouméa en 2006 »

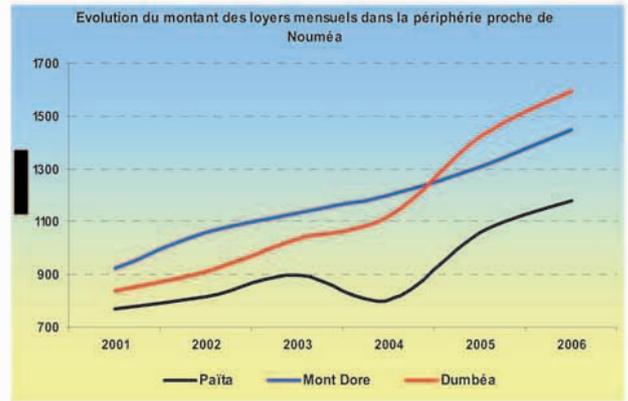


(Fond de carte fourni par l'ISEE)

Sources : Agences immobilières et calculs IEOM

## ... tirée en grande partie par la périphérie de l'agglomération...

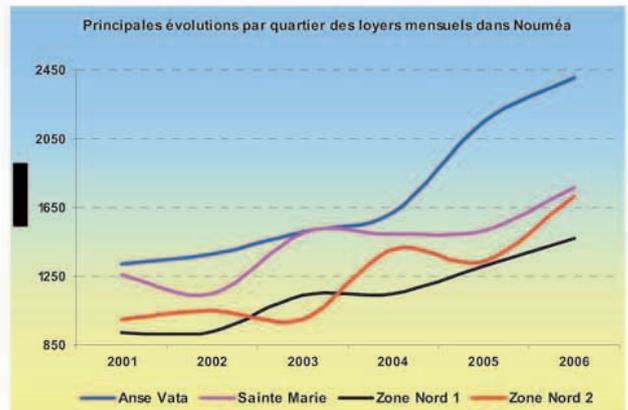
La croissance des prix locatifs entre 2001 et 2006 dans l'agglomération du Grand Nouméa (hors Nouméa) est supérieure à celle de Nouméa (67% contre 41%). Cette montée des prix, si elle est communément partagée par le Mont Dore (+56,7% sur la période), Païta (+53%) et Dumbéa (+90,6%), n'est pas homogène. Païta et Dumbéa connaissent une forte accélération de la hausse des prix à partir de 2004 tandis que les prix au Mont Dore gardent un rythme de progression régulier.



Sources : Agences immobilières et calculs IEOM

## ... et par les quartiers réaménagés de Nouméa

Depuis 2005, une inflation croissante des prix à la location touche tous les quartiers. Certains quartiers déjà très urbanisés voient leurs prix augmenter sur un rythme moindre que des quartiers qui n'avaient pas été réaménagés jusqu'à présent. Cet effet de rattrapage est mis en évidence par les prix du mètre carré locatif dans la zone Nord 1 (voir encadré page 2) qui ont augmenté de 60% sur la période contre moins de 30% à N'Géa ou à la Pointe Brunelet. D'autres quartiers qui ont fait l'objet de grands réaménagements ou de projets immobiliers, connaissent également une envolée des loyers. Ainsi, la zone Nord 2 (voir encadré page 2) avec le développement du quartier de Tina Golf voit ses prix croître de plus de 70% en 6 ans.



Sources : Agences immobilières et calculs IEOM

Sainte Marie, avec la construction de l'îlot artificiel en 2001, a également pris de la valeur tout comme la baie de l'Anse Vata avec la multiplication des services de proximité (galeries marchandes, restaurants, snacks).

## Une inflation que l'on retrouve sur les loyers professionnels...

En centre-ville, les prix locatifs des locaux commerciaux augmentent significativement en 2006 tandis que les autres types de locations professionnelles restent relativement stables. A Ducos, ce sont les locations de docks qui connaissent la plus forte augmentation en 2006. Ces évolutions de prix reflètent la spécialisation des deux zones économiques : traditionnellement la zone industrielle de Ducos est axée sur des biens d'équipement qui nécessitent des capacités de stockage tandis que le centre-ville accueille le commerce des biens non échangeables (les services). On remarque néanmoins une forte croissance des prix des locaux commerciaux à Ducos confirmant le développement commercial de cette zone.

F CFP/m²	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Variation annuelle moyenne	Variation 06/05
<b>Centre-Ville</b>								
Docks	577	490	568	568	686	686	2,9%	-
Bureaux	1075	1005	973	1024	1095	1035	-0,6%	-5,5%
Locaux commerciaux**	1770	1770	2100	2060	1800	2190	3,6%	21,7%
Parking (prix à l'unité)	11180	10667	11700	11000	11150	11150	0,0%	-
<b>Z.I. Ducos</b>								
Docks	684	844	972	843	788	950	5,6%	20,6%
Locaux commerciaux	904	1081	1183	1183	1185	1294	6,2%	9,2%

\* en italique, données non disponibles et reportées de l'année précédente

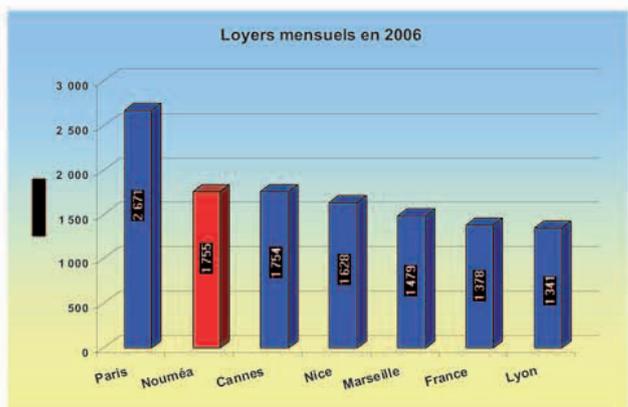
\*\* Valeurs médianes des échantillons

Sources : Agences immobilières et calculs IEOM

## ... et qui situe Nouméa parmi les villes françaises les plus chères

Même s'il reste nettement inférieur à celui de Paris, le montant de la location au mètre carré à Nouméa se situe au même niveau qu'une grande ville du littoral méditerranéen comme Cannes.

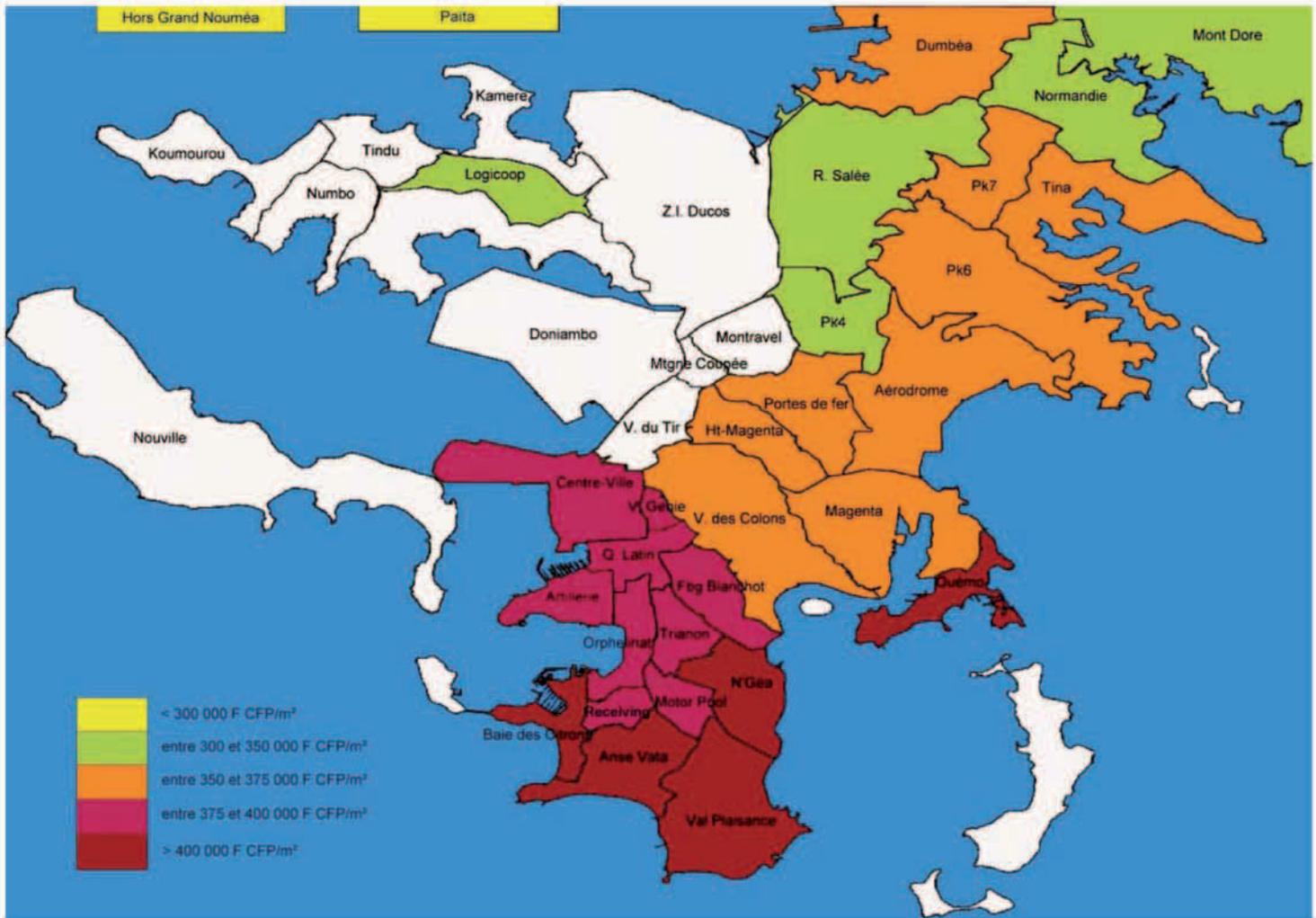
Toutefois, les prix pratiqués dans les quartiers les plus recherchés de Nouméa tels que la Baie des Citrons, l'Anse Vata ou le Mont Vénus sont comparables aux prix de l'immobilier parisien (autour de 2500 F CFP/m²). Ils peuvent atteindre pour certaines zones un niveau équivalent à celui de quartiers parisiens prisés (3000 F CFP/m²).



Sources : Agences immobilières, Fédération Nationale des Agences immobilières

## 2- Les prix proposés\* à la vente en 2006 dans le Grand Nouméa

« Prix du mètre carré proposé\* à la vente par quartier dans le Grand Nouméa en 2006 »



(Fond de carte fourni par l'ISEE)

Sources : Agences immobilières et calculs IEOM

### La périphérie de Nouméa est la plus dynamique en termes d'accession à la propriété

En 2006, le prix proposé\* à la vente s'établit en moyenne à 368 000 F CFP/m<sup>2</sup> à Nouméa. Le manque de foncier et le niveau des prix sur Nouméa bénéficient aux zones périphériques avec pour conséquence un renchérissement sensible des coûts des logements. Ce rattrapage est marqué pour le Mont dore et Dumbéa (qui sont, en moyenne, respectivement 10% et 3% moins chers), tandis que Païta demeure encore nettement meilleur marché (21% moins cher que Nouméa). Le cadre de résidence plus attractif (superficie des terrains supérieure, villas individuelles) dans la périphérie semble jouer un rôle important dans cette évolution.

Prix de vente proposé\* dans l'immobilier par quartier en 2006 sur la base d'un financement à 100% par emprunt

F CFP/m <sup>2</sup>	Anse Vata, Baie des Citrons	Val plaisance	N'Gaa	Motor Pool, Receiving	Trianon	Faubourg Bianchot	Quartier latin	Magenta, Aérodrôme	Vallée des Colons, Haut Magenta	Ouémo	Centre-Ville, V. du Génie	Orphelinat, Moselle	Portes de fer	Zone Nord 1	Zone Nord 2	Nouméa	Païta	Dumbéa	Mont-Dore	Grand Nouméa	Hors Grand Nouméa
Prix à la vente	446 895	425 345	402 933	380 643	380 643	380 643	377 072	355 972	362 746	413 738	377 427	397 314	369 216	326 873	367 133	368 217	286 988	354 014	327 658	355 199	279 891
Mensualités d'un emprunt (i= 4,8% ; d = 25 ans)	2 561	2 437	2 309	2 181	2 181	2 181	2 161	2 040	2 079	2 371	2 163	2 277	2 116	1 873	2 164	2 110	1 644	2 028	1 877	2 035	1 604
Mensualités d'un emprunt (i= 4,8% ; d = 20 ans)	2 900	2 760	2 615	2 470	2 470	2 470	2 447	2 310	2 354	2 685	2 449	2 578	2 396	2 121	2 383	2 390	1 862	2 297	2 126	2 305	1 816

Sources : Agences immobilières et calculs IEOM

### Des prix très hétérogènes à Nouméa...

A l'intérieur de Nouméa, les prix à la vente sont très variables selon les quartiers. Les quartiers du littoral Sud, tels que l'Anse Vata ou la Baie des Citrons sont près de 40% plus chers que ceux des quartiers de la zone Nord 1.

\* Ces prix incluent un « effet d'annonce » difficilement chiffrable. Les prix réels des transactions correspondantes sont donc inférieurs.

## ...qui restent d'un niveau moyen par rapport à la métropole

Le prix moyen à la vente du mètre carré à Nouméa est nettement inférieur à celui des villes les plus chères de la Métropole. Il se situe aux alentours des prix d'une ville comme Marseille ou Lyon.

Les quartiers les plus chers, à savoir les quartiers Sud de Nouméa affichent des prix qui s'approchent de ceux d'une ville comme Nice.



Sources : Agences immobilières, Fédération Nationale des Agences immobilières

### 3- Un rapport entre prix à l'accession et prix à la location en décalage par rapport à la métropole

#### Les spécificités de la place immobilière de Nouméa...

Quelques raisons peuvent être avancées pour expliquer le décalage entre prix locatifs et prix à l'achat. Tout d'abord, l'écart entre l'offre et la demande semble être plus critique sur le marché locatif que sur le marché de l'accession. Ensuite, le caractère temporaire ou incertain du séjour d'un certain nombre « d'expatriés » en Nouvelle-Calédonie conduit généralement ces derniers à ne pas investir dans un bien immobilier ou à retarder leur investissement alors que leurs revenus le leur permettraient. Ils contribuent, de ce fait, à soutenir la demande sur le marché de la location.

De plus, la fréquence de rotation ou l'installation définitive de ces personnes impacte à la hausse le taux de renouvellement des locataires. Or les réévaluations des loyers entre deux baux ne sont pas soumises à indexation sur le BT21 (et à partir de 2008, sur l'indice de révision des loyers). Cette situation facilite la hausse du prix des loyers.

Par ailleurs, la mobilité locative, et par conséquent la possibilité d'ajustement des loyers, est favorisée par une législation qui protège moins les locataires qu'en Métropole.

Enfin, l'incertitude institutionnelle pourrait expliquer une certaine irrationalité des agents économiques.

#### ...rendent l'accession attractive par rapport à la location

Par rapport à la Métropole et au marché locatif local, l'intérêt financier d'acheter un bien immobilier est significativement supérieur en Nouvelle-Calédonie.

La mensualité d'un prêt bancaire nécessaire à l'achat d'un bien immobilier dans Nouméa (sur une durée comprise entre 20 et 25 ans au taux constant de 4,8% - taux moyen relevé dans l'enquête coût du crédit de l'IEOM en 2006) varie entre 2000 et 2500 F CFP/m<sup>2</sup> par mois, ce qui n'est pas très éloigné des loyers pratiqués dans les quartiers Sud de Nouméa.

#### ... à condition d'en avoir les moyens

Si l'on retient un endettement du ménage de 30% du revenu monétaire mensuel consacré au logement, le revenu net nécessaire pour l'achat d'un F4 de 100 m<sup>2</sup> à Nouméa, estimé à 36 millions, par un emprunt sur 20 ans (avec un apport de 10%) s'établirait entre 600 et 700 000 F CFP par mois. Au regard de ce résultat, l'investissement immobilier à Nouméa reste néanmoins réservé à des ménages aisés.

## III. Le financement du logement\*

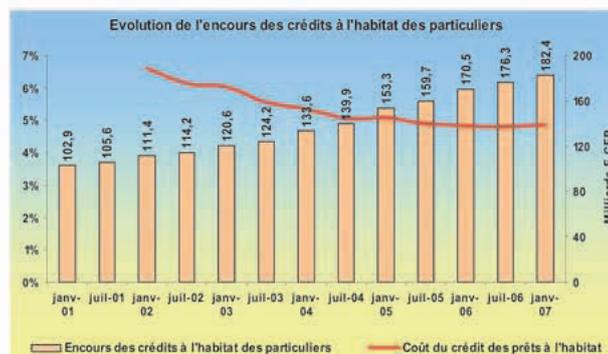
\* Hors dispositif de défiscalisation qui sera examiné dans une prochaine note.

La hausse des prix de l'immobilier a conduit à des évolutions financières notables tant au niveau de l'endettement des ménages que du financement de la demande.

### 1- Le financement des particuliers

#### Une forte augmentation des crédits à l'habitat aux particuliers favorisée par la baisse du coût du crédit

L'encours des crédits à l'habitat des particuliers croît de plus de 77% sur la période soit une moyenne de 8,5% par an. Cette augmentation s'explique, en partie, par la réduction significative du coût du crédit (-1,7 point entre 2002 et 2006) qui abaisse le coût d'opportunité de l'endettement. L'augmentation de la part des crédits à l'habitat dans l'endettement bancaire des particuliers (qui passe de 71% en 2000 à 75% en 2006) s'explique également par le coût croissant des investissements dans l'immobilier.



Source : IEOM

## 2- Le financement des établissements de crédit

### Une dépendance de la place accrue vis-à-vis des financements extérieurs...

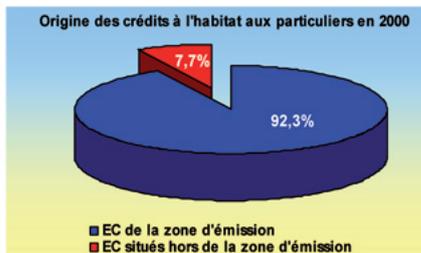
Globalement sur la place, les avoirs locaux des établissements de crédit demeurent insuffisants pour répondre au besoin de financement de l'activité de crédit.

Milliards F CFP	31/12/2000	31/12/2006	Variation totale	Variation annuelle moyenne
Dépôts de la clientèle des EC locaux.....	201	338	68,0%	7,7%
Crédits à la clientèle des EC locaux.....	276	426	54,3%	6,4%
Position extérieure nette des EC locaux.....	-43	-57	32,6%	4,1%
Crédits accordés par les EC hors zone d'émission..	63	100	58,7%	6,8%
Total des ressources hors zones d'émission.....	106	157	48,1%	5,8%

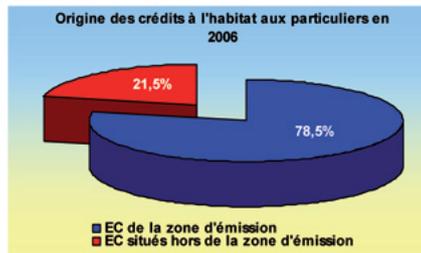
Source : IEOM

Les opérations avec la clientèle sont structurellement déficitaires en termes de solde emplois-ressources. Le système financier calédonien se refinance donc partiellement hors de la zone d'émission. De ce fait, la position extérieure nette des établissements de crédit locaux affichait, fin 2006, un déficit de 57 milliards de F CFP. De plus, une proportion assez importante de crédits (19%) est directement accordée par des établissements situés hors zone d'émission. C'est donc l'équivalent de 160 milliards de F CFP de crédits qui est financé directement ou indirectement par l'extérieur.

### ... pour partie tirée par la croissance des encours des crédits à l'habitat des particuliers



Source : IEOM



Source : IEOM

Milliards F CFP	31/12/2000	31/12/2006	Variation totale	Variation annuelle moyenne
<b>Total de la Zone d'émission.....</b>	276,1	426,3	54,4%	6,4%
dont crédits à l'habitat.....	114,6	178,0	55,3%	6,5%
dont particuliers.....	94,9	143,2	50,8%	6,0%
<b>Total Hors Zone d'émission.....</b>	63,0	99,9	58,5%	6,8%
dont crédits à l'habitat.....	17,4	43,0	146,9%	13,8%
dont particuliers.....	7,9	39,2	394,2%	25,6%
<b>Total Toutes Zones.....</b>	339,1	526,2	55,2%	6,5%
dont crédits à l'habitat.....	132,0	221,0	67,4%	7,6%
dont particuliers.....	102,9	182,4	77,3%	8,5%

Source : IEOM

La part des crédits à l'habitat consentis à des particuliers par des établissements situés hors zone d'émission a été multipliée par près de 3 en six ans ; de 7,7% du total fin 2000, elle est passée à 21,5% fin 2006.

## IV. Perspectives

Le manque de disponibilités foncières provoque un renchérissement croissant des terrains constructibles. L'orientation générale des taux d'intérêts à la hausse se traduit par l'augmentation du coût du capital emprunté. Ces deux contraintes devraient infléchir l'évolution du marché de l'accession à la propriété dans les années à venir.

L'année 2007 semble toutefois confirmer la tendance observée sur la période étudiée même si l'on constate un léger ralentissement de la croissance de l'encours global des crédits à l'habitat des ménages. La progression sur un an de ces encours s'établit en effet à +8,8% au 30 juin 2006 contre +10,4% au 30 juin 2006.

Sur le marché locatif, le déséquilibre entre l'offre et la demande entretient une tension sur les prix. Le rythme de mise en chantier et de livraison de nouveaux logements devrait constituer un élément déterminant de l'évolution du marché.

Cette vigueur du marché n'est pas sans poser quelques problèmes. L'expansion de la périphérie, le développement des squats, et la spécification socio-économique croissante des zones d'habitation sont parmi les conséquences les plus visibles déjà observées.

Les grands projets tels que ceux des ZAC de Dumbéa-sur-mer et de Panda, avec plus de 7000 logements prévus, accélèrent l'extension géographique de l'agglomération. Ces projets induisent, par ailleurs, des coûts d'aménagement et d'infrastructures de plus en plus lourds pour les collectivités.

Le développement urbain en Province Sud connaît une forte croissance et constitue un véritable défi pour les pouvoirs publics.

Une prochaine note s'attachera à recenser et à analyser les différentes actions menées par le gouvernement, les collectivités, et l'Etat pour maîtriser ce développement rapide et ses principaux effets. Une attention particulière sera apportée au logement social.

## V. Tableau annexe des prix locatifs\*

Evolution de l'offre de prix des locations de logements dans le Grand Nouméa

F CFP/m <sup>2</sup>		2001	2002	2003	2004	2005	2006	Variation 01/02	Variation 02/03	Variation 03/04	Variation 04/05	Variation 06/05	Variation annuelle moyenne	Variation totale
Anse Vata		1322	1378	1506	1616	2146	2402	4,3%	9,3%	7,3%	32,8%	12,0%	10,5%	81,7%
Baie des citrons	Pointe Brunelet	1640	1714	1766	1814	1845	2116	4,5%	3,0%	2,7%	1,7%	14,7%	4,3%	29,0%
	Baie des Pêcheurs	1596	1691	1629	1784	2006	2116	6,0%	-3,7%	9,5%	12,5%	5,4%	4,8%	32,6%
	Baie des Citrons	2064	2130	2198	2337	2331	2779	3,2%	3,2%	6,3%	-0,2%	19,2%	5,1%	34,7%
Val Plaisance		1383	1445	1744	1891	1820	2096	4,5%	20,7%	8,4%	-3,7%	15,2%	7,2%	51,6%
N'gea		1768	1761	2000	1925	2327	2193	-0,4%	13,5%	-3,8%	20,9%	-5,7%	3,7%	24,0%
Motor Pool, Receiving		1283	1404	1465	1460	1518	1667	9,4%	4,3%	-0,3%	3,9%	9,8%	4,5%	29,9%
Trianon	Trianon	1311	1341	1518	1478	1535	1791	2,3%	13,2%	-2,7%	3,9%	16,7%	5,3%	36,7%
	Mont Vénus	3071	3124	3055	3012	3006	3041	1,7%	-2,2%	-1,4%	-0,2%	1,2%	-0,2%	-1,0%
Faubourg Blanchot		1381	1408	1359	1578	1639	1823	2,0%	-3,5%	16,1%	3,8%	11,2%	4,7%	32,0%
Quartier latin		1424	1420	1438	1595	1665	1922	-0,3%	1,2%	11,0%	4,4%	15,4%	5,1%	34,9%
Magenta, Aérodrome		1394	1420	1487	1483	1529	1756	1,9%	4,7%	-0,3%	3,1%	14,9%	3,9%	26,0%
Vallée des Colons	Vallée des Colons	1326	1359	1253	1287	1438	1690	2,5%	-7,8%	2,7%	11,8%	17,5%	4,1%	27,4%
	Sainte Marie	1259	1146	1503	1497	1512	1766	-9,0%	31,1%	-0,4%	1,0%	16,8%	5,8%	40,2%
Ouémo		1549	1796	1520	1497	1705	1923	16,0%	-15,4%	-1,5%	13,9%	12,8%	3,7%	24,2%
Centre-Ville, V. du Génie		1243	1459	1335	1524	1513	1802	17,4%	-8,5%	14,2%	-0,7%	19,1%	6,4%	45,0%
Orphelinat, Moselle, Artillerie		1856	1834	1958	2070	2152	2231	-1,2%	6,8%	5,7%	4,0%	3,7%	3,1%	20,2%
Haut Magenta		1047	1228	1297	1398	1343	1644	17,3%	5,6%	7,8%	-3,9%	22,4%	7,8%	57,1%
Portes de fer		1143	1253	1333	1407	1587	1644	9,6%	6,4%	5,6%	12,8%	3,6%	6,2%	43,8%
Zone Nord 1 : quartiers Nord		920	924	1137	1146	1305	1472	0,5%	23,0%	0,8%	13,9%	12,7%	8,1%	60,0%
Zone Nord 2: 6ème KM, 7ème KM, Tina		997	1051	1000	1402	1336	1712	5,4%	-4,9%	40,3%	-4,7%	28,1%	9,4%	71,7%
Païta		770	817	897	804	1061	1179	6,1%	9,8%	-10,4%	31,9%	11,1%	7,3%	53,0%
Le Mont Dore		923	1060	1131	1202	1309	1447	14,8%	6,8%	6,2%	8,9%	10,6%	7,8%	56,7%
Dumbéa		836	911	1033	1120	1421	1594	9,0%	13,4%	8,4%	26,8%	12,2%	11,3%	90,6%
Prix Moyen global Nouméa		1281	1318	1420	1493	1589	1806	2,9%	7,8%	5,1%	6,4%	13,7%	5,9%	41,0%
Prix Moyen global hors Nouméa		861	957	1047	1087	1291	1436	11,2%	9,4%	3,8%	18,8%	11,3%	8,9%	66,8%
Prix Moyen global Grand Nouméa		1170	1227	1322	1384	1514	1706	4,8%	7,8%	4,7%	9,4%	12,7%	6,5%	45,8%

Sources : Agences immobilières et calculs IEOM

\* La nature de l'enquête et la taille réduite de l'échantillon obligent à analyser les résultats présentés avec prudence. Si ces derniers permettent d'évaluer les tendances du marché de l'immobilier dans le Grand Nouméa, la précision de leurs valeurs absolues doit être relativisée.



 Selectys

---