

# La Nouvelle Calédonie

ETUDE DE MARCHE



4eme trimestre 2008



## I. Démographie

- La population de l'île
- La migration de la population vers les centres économiques
- Une population moderne
- Une île attirante
- Nouméa : une ville riche

## II. L'emploi et l'économie

- Une île en pleine croissance
- Un avenir assuré
- Une situation de quasi plein emploi
- Les différents secteurs d'emploi
- Un schéma de développement insulaire différent

## III. Une situation politique stable

- L'organisation Politique

## IV. L'immobilier dans la Province Sud : un marché Porteur

- Un constat
- Un parc insuffisant
- Les prix
- Une augmentation importante des loyers
- Une réglementation en faveur des propriétaires
- Un paradis fiscal

La Nouvelle Calédonie est un archipel d'Océanie, dans l'océan pacifique, à 1 500 km à l'est de l'Australie. C'est une collectivité rattachée à la France (TOM).

Nouméa en est la capitale, principale ville portuaire de l'île. C'est la plus grande ville francophone d'Océanie et même de tout l'océan Pacifique devant Papeete.

Elle dispose d'une exposition au soleil importante, et le climat tropical y est l'un des plus clément du territoire.

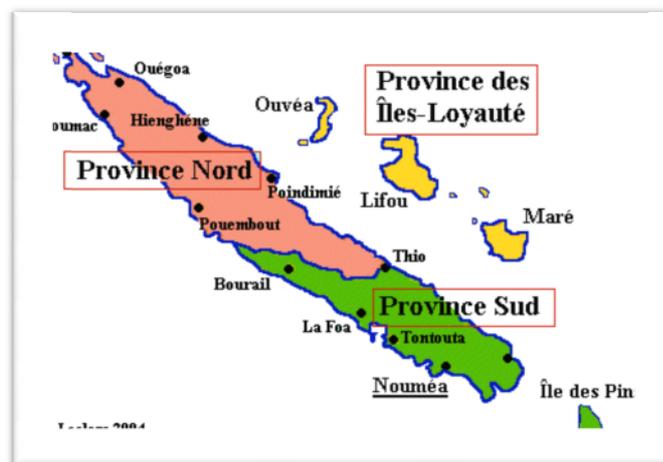
Nous allons aborder dans l'ordre sa démographie, son économie, sa situation politique et son marché immobilier.

## I. DEMOGRAPHIE :

### ● La population de l'île :

La Nouvelle Calédonie à une superficie de 19 000 km<sup>2</sup>, et une densité de population irrégulière selon les endroits :

- En province nord (52 % du territoire), on dénombre 4.6 habitant / km<sup>2</sup>
- En province des îles loyautés : 11.15 habitant / km<sup>2</sup>
- En province sud : 23.4 habitant / km<sup>2</sup>



Ainsi, la majorité de la population est concentré à Nouméa et dans ses environs, comme le montre le tableau ci-après :

Nouvelle Calédonie	232 000 habitants (100%)
Nouméa	91 300 habitants (40%)
<b>Nouméa et agglomération</b>	<b>146 000 habitants (62%)</b>



✓ Plus de 60% des habitants de l'île vivent à Nouméa et dans son agglomération.

En outre, la population de la nouvelle Calédonie, et plus particulièrement à Nouméa est dynamique :

	Nouvelle Calédonie	Nouméa	Métropole	Île de la Réunion
Moins de 20 ans	37 %	33.7 %	25 %	37 %
<b>Moins de 30 ans</b>	NC	<b>52.7 %</b>	NC	NC
Plus de 60 ans	9.4 %	NC	20 %	NC
Taux de natalité	17.3 pour mille	NC	13.1 pour mille	18.90 pour mille
Taux de mortalité	4.9 pour mille	NC	8.7 pour mille	5.49 pour mille
<b>Taux de croissance global</b>	<b>1.9 %</b>	<b>2.3 %</b>	<b>0.5 %</b>	<b>1.342 %</b>

**La population de l'île est en pleine expansion.** C'est une population jeune, en comparaison avec la métropole, et qui y compte peu de retraités. La nouvelle Calédonie recense ainsi une majorité d'habitants en âge de travailler. Le taux de natalité est supérieur à celui de la métropole, ainsi que le taux de croissance de la population, qui est 4 fois supérieur à celui de la France.



- ✓ Plus de 50 % de la population à moins de 30 ans
- ✓ Un taux de croissance 4 fois supérieur à celui la métropole

● La migration de la population vers les centres économiques :

La population de la Nouvelle Calédonie est en mouvement, les habitants se rapprochent des grands pôles économiques, qui sont, par ailleurs, concentrés autour de Nouméa. Ainsi, **en quinze ans, la population de la province Sud a augmenté de 47,0 %**, passant de 111 735 à 164 235 habitants.



La ville de Nouméa attirant beaucoup de monde, les résidents se tournent aujourd'hui vers un habitat en banlieue. Le pôle urbain du Grand Nouméa (Nouméa, le Mont-Dore, Dumbéa et Païta) attire sans cesse de nouvelles populations.



- ✓ En 15 ans, la population de la Province Sud a augmenté de 47%.

## ● Une population moderne :

On observe chez les habitants de Nouméa et de son agglomération le même schéma de développement que dans les pays européens :

- Des familles plus petites : De 1996 à 2004, tandis que la population s'est accrue de 17,2 %, le nombre de ménages a augmenté de 25,4 %. En conséquence, **la taille moyenne des ménages de Nouvelle-Calédonie diminue** : 3,5 personnes en 2004 contre 3,8 en 1996 et 4,0 en 1989. La baisse de la natalité ainsi que la décohabitation des jeunes générations accentuent ce phénomène.
- Une amélioration du niveau de vie : Plusieurs indicateurs confirment **la forte amélioration du niveau de vie moyen de la population calédonienne**. Entre 1969 et 1991, le poids de l'alimentation dans le total de la consommation des ménages a régressé, passant de 34 à 26%. Dans le même temps, la consommation de produits manufacturés et de services passait de 66 à 74% du total des dépenses (dont 40% pour les seuls services). L'évolution des achats de véhicules ou encore du taux d'équipement en téléphones (fixes et désormais mobiles) confirme cette tendance. Ainsi, le parc automobile a été multiplié par 2,6 en 20 ans (entre 1984 et 2003), alors que la population n'augmentait sur cette période que de 50% ; le taux de pénétration de la téléphonie, qui n'était encore que de 16% en 1989, atteignait les 69% en 2003.

## ● Une île attirante :

**La nouvelle Calédonie est une véritable terre d'accueil.** Elle l'est pour les fonctionnaires en activité, (7 200 personnes en 2005). Les bonifications d'annuités (trois années cotisées outre-mer donnent droit à une année supplémentaire) attirent chaque année de nouvelles personnes.

Mais également, l'île plait aux **fonctionnaires à la retraite**. On dénombre plus de 6 000 retraités de la fonction publique sur l'île de nos jours. Ceci est poussé par un régime plus que favorable les concernant. En effet, toute personne retraitée de la fonction publique française, enseignant, militaire, administration générale, qui vient s'installer en Nouvelle-Calédonie, a droit au bout de six mois de résidence à une **indexation de 75 % de sa pension** ! Y compris pour ceux qui n'ont jamais travaillé en Nouvelle-Calédonie et qui n'ont aucune attache. En outre, les pensions sont exonérées de CSG comme de CRDS, et cerise sur le gâteau : elles sont soumises à une fiscalité locale plus douce que celle en vigueur dans l'Hexagone.

**L'île attire en outre de nombreux ingénieurs.** En effet, dans ses terres, elle regorge de nickel et plusieurs usines de traitement du minerai sont présentes sur l'ensemble du territoire. Avec la hausse du cours du nickel, plusieurs grands projets de développement des sites d'extraction sont en cours de réalisation sur l'île, et appellent à grand renfort du personnel qualifié pour être menés à bien, mais aussi pour en gérer les activités dès qu'ils seront opérationnels, et ce dès 2009.

## ● Nouméa : Une ville riche :

Alors que la métropole déprime, la conjoncture économique est au beau fixe en Nouvelle-Calédonie.

La Nouvelle-Calédonie se porte comme jamais. La croissance avoisine aujourd'hui les 6 %. Fin mars 2008, l'Institut d'Emission d'Outre-mer (IEOM) a dressé un tableau idyllique de l'économie avec une situation de quasi-plein emploi, des exportations en valeur en forte augmentation et un nombre de créations d'entreprises en hausse de près de 10%.

Les richesses de l'île sont inégalement réparties. En effet, elles sont concentrées dans la Province sud, la plus peuplée, et particulièrement autour de Nouméa et son agglomération. On relève que sur l'ensemble des offres d'emplois de l'île au 1<sup>er</sup> semestre 2008, 90% viennent de cette Province, c'est donc là que la grande majorité des salaires sont versés, et en conséquence, là où l'on trouve les habitants les plus riches. Ils deviennent, chaque année, de plus en plus riches, grâce notamment à une économie qui connaît une croissance supérieure à celle de la métropole. Ainsi, selon Mathias Chauchat, professeur de droit public à l'Université de Nouvelle-Calédonie, « on vend une Porsche Cayenne par mois à Nouméa, soit cent fois le ratio Métropolitain".

**La Nouvelle Calédonie, et plus précisément le sud de l'île est une économie luxurieuse, et en pleine croissance.** Cette situation est la conséquence récente des nombreux investissements réalisés, et cette tendance est amenée à se poursuivre dans les années à venir. L'analyse de la situation économique qui suit le confirme.



- ✓ **La Province sud, principal centre économique de l'île attire les professions qualifiées de l'île, et les nouveaux arrivants.**
- ✓ **90 % des offres d'emplois viennent de la province Sud**

## II. L'ECONOMIE ET L'EMPLOI :

### ● Une île en pleine croissance :

La croissance calédonienne s'effectue à un rythme soutenu : en moyenne, **plus de 4% par an** depuis une vingtaine d'années. Sur la même période, le PIB par habitant a augmenté de près de 2 % en moyenne annuelle. Cette croissance a permis de combler partiellement l'écart de niveau de vie avec la Métropole (de 1 à 2 en 1960, l'écart n'est plus aujourd'hui que de 30 %).

	Nouvelle Calédonie	Métropole	Ile de la réunion
PIB / habitant	23 000 € (2006)	28 088 €(2006)	16 000 € (2006)
Taux de croissance du PIB	<b>4.4 % (2006)</b>	1.9 % (2007)	2.5 % (2004)

**Le niveau de vie calédonien est supérieur de 25 % à celui prévalant dans les DOM. Le PIB par habitant est proche de celui de la Nouvelle-Zélande, très loin devant celui des autres petites économies insulaires (PEI) du Pacifique Sud. Enfin, l'indicateur de développement humain place la Calédonie en 32<sup>ème</sup> position mondiale (sur 177 pays).**



- ✓ Un taux de croissance de plus de 4 % par an depuis 20 ans, soit 2 fois plus qu'en métropole.
- ✓ Un niveau de vie supérieur de 25 % à celui prévalant dans les DOM

### ● Un avenir assuré :

La Nouvelle-Calédonie est un acteur important sur le marché mondial du nickel. Cinquième producteur mondial avec 8 % du marché, le "Caillou" figure parmi les leaders mondiaux en matière d'exportation de minerais ; **il est le premier exportateur mondial de ferronickel.**

Ce secteur a de beaux jours devant lui avec les grands projets en cours de réalisation dans les différentes usines de l'île. Avec eux, la production métallurgique va plus que tripler. Ainsi, elle passerait de 55 180 tonnes de nickel en 2004 à 195 000 tonnes vers 2009/2010. **Cette croissance devrait conforter la Nouvelle-Calédonie à la place de premier producteur mondial de ferronickel.**

En phase de construction, les chantiers procurent 3 800 emplois directs, dont 20 % attribués localement, et 3 500 emplois induits. Après 2008, les projets emploieront directement 2 000 personnes et induiraient 2 500 emplois dans le reste de l'économie.

En phase de fonctionnement (à partir de 2009) le supplément annuel de valeur ajoutée est estimé à environ 107 milliards de F.CFP. (900 millions d'€).

La réalisation des grands projets dans le secteur du nickel constitue une réelle opportunité pour le développement à long terme de l'économie calédonienne. En supposant un prolongement des tendances passées, l'économie calédonienne connaîtrait d'ici 2009 un taux de croissance de 6,4% par an. L'augmentation de l'emploi sur cette période serait de 3% par an.

✓ Premier producteur mondial de ferronickel

✓ Un taux de croissance futur dépassant les 6% par an, soit 3 fois plus qu'en métropole !

● Une situation de quasi plein-emploi :

Nouméa est le principal centre économique et industriel ainsi que le premier port du Territoire. Les employeurs sont nombreux, les ¾ des entreprises de l'île y sont présentes, et de ce fait, le chômage y est faible, plus faible que dans le reste de l'île. Le taux de chômage de Nouméa est identique à celui de la métropole. Il est inférieur au taux de l'île de la réunion.

	Nouvelle Calédonie	Nouméa	Métropole	Ile de la réunion
Taux de chômage	16.3 % (2008)	5 % (2008)	7.20% (2008)	24% (2007)

✓ Un taux de chômage très faible à Nouméa  
✓ Une situation de quasi plein-emploi

● Les différents secteurs d'emplois :

● L'industrie :

Comme noté précédemment, l'économie de la capitale est centrée autour du traitement du nickel. L'île compte trois grands sites d'exploitation du minerai, deux d'entre eux sont aux abords de Nouméa, dans la province Sud.

- **L'usine Eramet-SLN** située sur la presqu'île de Doniambo, était jusqu'à présent la seule usine de traitement et de transformation du minerai de nickel sur le Territoire. Elle a actuellement une production de 60 000 tonnes par an de minerai transformé et fait l'objet d'une politique de modernisation de son équipement pour porter cette production à 75 000 tonnes. Cette usine reste l'un des principaux employeurs de la capitale puisque 1 382 salariés y travaillaient en 2004.
- **Goro Nickel** : Plus au sud de Nouméa, un grand projet est en train de voir le jour. La construction de l'usine a démarré mi-2005 et devrait entrer en début production courant 2008, pour

progressivement atteindre une capacité estimée à 60kt/an. Goro Nickel, dont le coût est évalué à près de 2.15 milliards de dollars US, **est l'un des plus grands projets miniers au monde**. Au cours de sa construction, le projet a permis la création de plusieurs centaines d'emplois directs locaux. Quand elle aura atteint son plein fonctionnement, l'usine créera 800 emplois directs.

Bien qu'elle reste prépondérante, la transformation du nickel n'est pas la seule activité industrielle de Nouméa.

On peut citer sinon le secteur de l'agro-alimentaire avec notamment des conserveries ou des usines de production de boissons, telles que la Société Le Froid qui produit à la fois des sodas locaux mais qui travaille surtout sous licence de grandes marques comme Coca-Cola, ou encore la Grande Brasserie de Nouvelle-Calédonie (GBNC). Nouméa dispose également d'une cimenterie et des activités de construction navale à Numbo.

#### ● Les services :

Le secteur tertiaire est de loin le plus développé à Nouméa, et représentait plus **de 77%** de la population active de la capitale en 1996. La fonction publique emploie un nombre considérable de nouméens, que ce soit l'État, le Territoire, la Province ou la commune.

#### ● Le port de Nouméa :

Le port de Nouméa reste de petite taille à l'échelle internationale avec un trafic total de 5 584 milliers de tonnes en 2004. Néanmoins, il reste un géant en Nouvelle-Calédonie et, dans un certain sens, dans le Pacifique insulaire. **La balance commerciale est largement excédentaire** du fait de l'exportation du nickel. Ainsi, seulement 1 511 milliers de tonnes de marchandises ont été débarqués en 2004 contre 4 073 milliers de tonnes embarqués. Ces derniers sont composés à plus de 90% de minerai de nickel. En revanche, les débarquements concernent essentiellement des produits manufacturés, essentiellement des automobiles, mais aussi des produits alimentaires d'importation.



- ✓ Une économie tertiairisée, à l'instar des économies modernes
- ✓ Des richesses du sol qui promettent une croissance économique notable

#### ● Un schéma de développement insulaire différent :

Depuis vingt ans, l'économie calédonienne a connu une croissance soutenue qui a rapproché son niveau de vie et de développement humain de celui de la Métropole et de ses grands voisins régionaux.

A l'instar des autres collectivités de l'outre-mer français, le modèle de développement calédonien s'est construit au départ sur des transferts publics de l'Etat qui ont irrigué l'économie locale en favorisant la croissance et la spécialisation dans la fourniture de service. Mais par la suite, la Nouvelle-Calédonie s'est distinguée du modèle traditionnellement suivi par les économies insulaires. Ceci car elle ne s'appuie pas sur les transferts publics pour augmenter les importations. Au contraire, **l'île vise son**

**autonomie économique avec la métropole et le reste du monde, et se concentre pour avant tout satisfaire la demande locale.**

**Son appareil productif s'est donc tourné vers la satisfaction de la demande intérieure.** L'importance du secteur tertiaire en est la preuve. Ce secteur, qui représente plus de 70 % du PIB de l'île n'est pas mis en concurrence avec l'international, c'est un secteur abrité. L'économie calédonienne s'avère être relativement peu ouverte sur l'extérieur.

Le secteur exposé à l'international (l'agriculture, les mines, l'énergie et les industries manufacturières) représente, quant à lui chaque année, une part de plus en plus faible du PIB (15% en 2000).

Egalement, le tourisme ne représente pas une part importante de l'activité de l'île, a contrario avec les autres économies insulaires. Il ne représente que 10 % de la production intérieure brute. Ce qui la protège des fluctuations de ce secteur, fortement dépendant des événements extérieurs (crises internationales, hausse du pétrole, maladies...). En ayant peu d'activités exposées, la nouvelle Calédonie protège ainsi son économie et assure son devenir.

Enfin, La singularité calédonienne réside depuis toujours dans la richesse de son patrimoine géologique, grâce à la présence massive du Nickel. Les grands projets d'usines, en phase d'achèvement, pour l'exploitation de ce minerai vont permettre de maintenir le niveau économique élevé de l'île pour les années à venir, notamment en favorisant les emplois et en drainant l'économie.

### III. Une situation politique stable :

Depuis bientôt vingt ans, les « accords de Matignon » puis les « accords de Nouméa » **ont engagé la Nouvelle-Calédonie sur la voie de la stabilité politique et du développement économique.** Actuellement, les institutions de la Nouvelle-Calédonie sont définies par la loi n° 99-209 du 19 mars 1999 organique, relative à la Nouvelle-Calédonie.

Le Territoire de Nouvelle Calédonie jouit désormais d'un grand degré d'autonomie au sein de la République Française par un équilibre institutionnel reconnu par l'ensemble des forces politiques.

**Les Calédoniens ont choisi de vivre ensemble en respectant l'identité des diverses communautés qui font la richesse humaine et culturelle du territoire et en privilégiant l'éducation et le développement économique.**

#### ● L'organisation politique :

##### ● Le Congrès :

La Nouvelle-Calédonie est découpée en trois collectivités (appelées Provinces depuis 1989):

- La Province Sud qui a pour chef-lieu Nouméa,
- La Province Nord dont l'hôtel de Province est situé à Koné
- Les Îles Loyauté dont le centre administratif à Wé sur Lifou.

Chaque Province élit ses représentants, dont certains seront aussi désignés pour siéger au Congrès de la Nouvelle-Calédonie, l'Assemblée délibérante locale.

Le Congrès nomme en son sein son président, son bureau, et une commission permanente. **Le Congrès élit les membres du gouvernement, légifère en votant des lois de pays et prend en charge les transferts de compétences de la France vers le territoire.**

Ceci dit, même avec cette grande autonomie politique avec la métropole, le gouvernement français peut décider à tout moment, en cas d'instabilité institutionnelle par décret pris en Conseil des ministres, de dissoudre le Congrès après avoir consulté son président ainsi que le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.

##### ● Le Gouvernement :

L'exécutif de la Nouvelle-Calédonie est le gouvernement. Il est élu par le congrès et responsable devant lui. (Article 108 de la loi organique)

Il est élu au scrutin de liste, chacun des groupes au Congrès en présentant une. Lors d'une séance préalable à cette élection, le Congrès se réunit une première fois pour décider du nombre de postes que comprendra ce gouvernement, pouvant aller de 5 à 11 membres. Une fois constitué, le gouvernement

élit en son sein, à bulletin secret et à la majorité absolue, un président et un vice-président chargé d'assurer l'intérim du premier.

Le gouvernement de la Nouvelle Calédonie est un gouvernement collégial et les principales forces politiques représentées aux Congrès y sont ainsi présentes. **Elles doivent donc s'entendre pour la gestion de la Nouvelle-Calédonie, ce qui garantit une stabilité sociale et politique.**

Il a un pouvoir exécutif et réglementaire. Il prépare et exécute les délibérations du Congrès et de sa commission permanente. Le gouvernement est chargé collégialement et solidairement des affaires de sa compétence (Article 128 de la loi organique). Ainsi, dans tous les domaines, les décisions ne peuvent être prises qu'à la majorité de ses membres.

En outre, renforcé par le vote massif aux présidentielles à plus de 63% en faveur du Président Nicolas SARKOZY, **la Nouvelle-Calédonie est également représentée en France par deux députés**, qui sont actuellement Gaël Yanno et Pierre Frogier. Ce dernier, député UMP fraîchement réélu en juin 07, est également le président du Congrès de Nouvelle Calédonie. Leur présence assure une stabilité politique idéale pour la croissance économique de la Nouvelle Calédonie.



- ✓ **Un territoire d'Outre-mer satisfait de son degré d'autonomie politique, ce qui lui assure une stabilité forte dans ce domaine.**

## IV. L'immobilier dans la province Sud : Un marché porteur :

### ● Un constat :



- ✓ En 15 ans, la population de la Province Sud de l'île a augmenté de 47%.
- ✓ Un taux de croissance de la population de 2.3% par an
- ✓ Plus de 60% des habitants de l'île vivent à Nouméa et dans son agglomération.
- ✓ Des richesses du sol qui promettent une croissance économique notable et rapide.

### ● Un parc insuffisant :

Avec le déplacement en nombre des habitants de l'île à destination de la province sud, Nouméa et son agglomération doivent désormais faire face à une demande immobilière forte. En conséquence, 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. L'évolution des prix, notamment dans la location, s'est sensiblement accélérée depuis 2005. 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 étant aujourd'hui privilégiée.**

**Et cette tendance n'est pas prête de s'arrêter au regard des nombreux projets de développement de l'île (à travers notamment de l'exploitation du nickel), qui attire toujours de nouvelles personnes.**

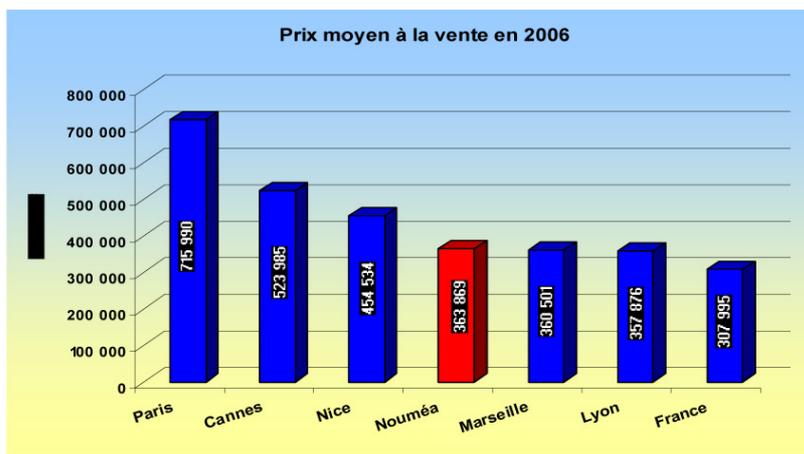


- ✓ Une offre de logements très insuffisante

## ● Les prix :

Le prix à la vente au mètre carré 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 quant à eux des prix qui s'approchent de ceux de Nice.**

(En F.CFP au m<sup>2</sup>) pour l'année 2007



Sources : Agences immobilières, Fédération Nationale des Agences immobilières



✓ Les prix d'acquisitions immobilières à Nouméa se rapprochent de ceux de Marseille !

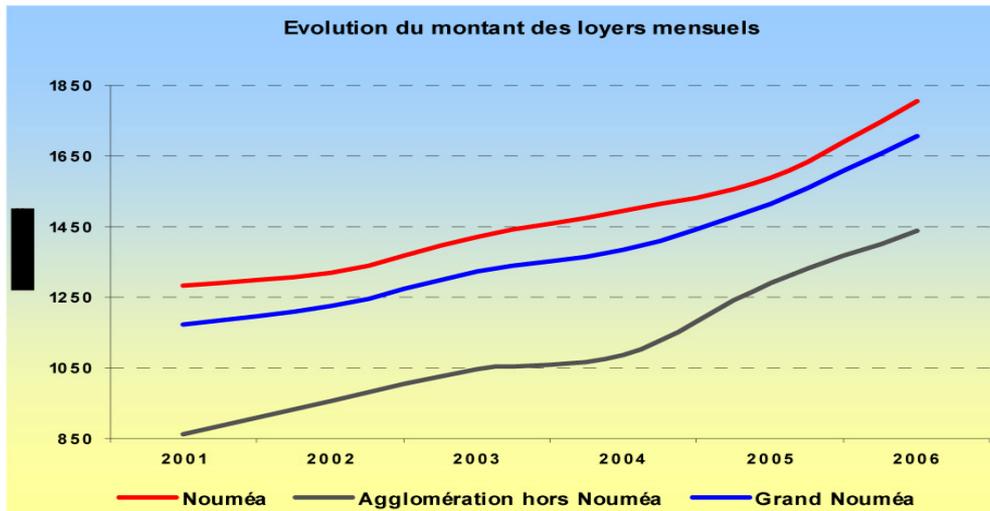
## ● Une augmentation importante des loyers :

Le manque de logements a eu des effets à la hausse sur les loyers des biens existants.

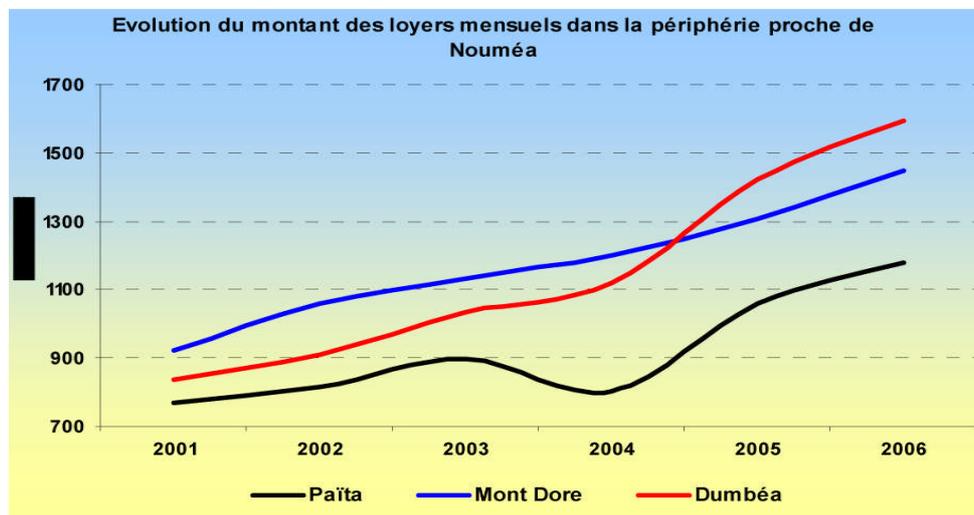
En effet, avec une **augmentation totale du prix des loyers mensuels entre 2001 et 2006 de plus de 45%** dans l'agglomération du Grand Nouméa, le marché locatif s'inscrit dans une tendance haussière.

La hausse est plus importante dans l'agglomération de Nouméa que dans la ville elle-même. Ainsi, 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%).

(En F.CFP au m<sup>2</sup>) pour l'année 2007



Sources : Agences immobilières et calculs IEOM



Sources : Agences immobilières et calculs IEOM

C'est l'attrait de la banlieue, très prisée comme on l'a noté plus haut, qui génère ce phénomène. **Ce qui amène Nouméa parmi les villes françaises les plus chères.** En effet, 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.

Enfin, 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.



✓ A la location, Nouméa se situe parmi les villes les plus chères de France.  
Les loyers se rapprochent de ceux de Cannes !

## ● Une réglementation en faveur des propriétaires :

Il faut savoir qu'il n'existe pas de texte régissant les baux en Nouvelle-Calédonie, ainsi ce sont les agences immobilières elles-mêmes qui les rédigent, en s'inspirant tout de même des documents métropolitains. La réglementation concernant les logements est propre à l'île. **Le manque crucial d'appartements favorise une législation tournée vers les propriétaires**, et protège moins les locataires qu'en métropole.

En effet, si traditionnellement les lois métropolitaines tendent à surprotéger les locataires aux dépens des propriétaires, la situation a tendance à s'inverser en Nouvelle Calédonie :

- Les baux ont généralement une durée de 1 an. Le propriétaire peut, à tout moment, enjoindre le locataire de quitter les lieux. Il existe même des baux dit "précaires" qui ont la particularité d'être inférieur à 1 an.
- La plupart des travaux du logement seront à la charge des locataires.
- Enfin, il est demandé aux locataires de repeindre entièrement les logements avant leur départ... même s'ils l'ont trouvé en mauvais état à leur entrée dans les lieux (3 mois auparavant).



✓ Une réglementation favorable aux propriétaires

## ● Un paradis Fiscal :

Pour la partie fiscale, les impôts fonciers sont moins importants qu'en métropole.

**Il n'y a pas de taxe foncière** pendant 10 ans. En effet, il est pratiqué sur l'île « une exonération temporaire » pour les habitations en maçonnerie. Egalement, **il n'y a pas de taxe d'habitation**.

Les loyers nus perçus, quant à eux profitent de nombreux abattements, ce qui vient diminuer, voire annuler l'impôt foncier. Aux loyers perçus, outre les charges classiques à déduire, (intérêts d'emprunts, frais de gérance...), il est appliqué un **abattement forfaitaire de 15 % de frais divers** pour les propriétés urbaines. Dans un second temps, une fois les charges déduites, le revenu foncier net subit à nouveau un **abattement de 50 à 100 % selon les communes :**

- 50 % pour les communes de Nouméa, Mont Dore et Dumbéa
- 100 % pour les autres communes

Cette réduction concerne les immeubles mis à la location nue et affectés à l'habitation. Elle est accordée pour une durée de 10 ans à partir de l'achèvement des travaux.

Il faut savoir qu'il existe une **taxe propre à la fiscalité calédonienne**. C'est un impôt affecté au financement du régime d'assurance chômage, de l'agence pour l'emploi et du budget de la Nouvelle-Calédonie. C'est la **Contribution Exceptionnelle de Solidarité (CES)**. Elle est due, entre autre, par toute personne physique percevant des revenus fonciers. La base du calcul de la taxe est le **montant du revenu foncier net, auquel est appliquée une taxe de 0.75%**. Cela concerne les foyers qui totalisent plus de 600 000 F. CFP par an, soit 5 028 € par an.

Enfin, en cas de revente de votre bien en Nouvelle Calédonie, **les plus values ne sont pas imposées**, contrairement à la métropole, **ni soumise à la CGS et CRDS**.



- ✓ Des impôts fonciers fortement allégés
- ✓ De nombreuses exonérations
- ✓ Pas d'imposition des plus values

---

La Nouvelle Calédonie, petite île de du pacifique jouit d'un statut d'exception. En effet, comme nous venons de le voir, elle réunit à elle seule :

- Un taux de croissance de la population de 2.3% par an (4 fois plus qu'en métropole),
- Une économie prospère avec un taux de croissance actuel aux environs des 6%,
- Un niveau de vie élevé,
- Un avenir assuré grâce aux extensions des usines d'extraction de nickel qui favorisent les emplois (on est proche du quasi plein emploi),
- Une situation politique stable,
- Un parc immobilier insuffisant pour accueillir les habitants de l'île et les nouveaux arrivants,
- Une fiscalité foncière fortement alléger en comparaison avec celle de la métropole.

## SOURCES

- IDC (Institut pour le développement des compétences en Nouvelle Calédonie)
- IEOM (Institut D'émission d'Outre Mer)
- ISEE (Institut de la Statistique et des études économiques de Nouvelle Calédonie)
- INSEE
- IFREMER
- [www.alternatives-economiques.fr](http://www.alternatives-economiques.fr) (site d'Alternatives Economiques)
- <http://www.journaldunet.com> (Site du journal du net)
- [www.info.lnc.nc](http://www.info.lnc.nc) (les nouvelles calédoniennes, journal d'informations de la Nouvelle Calédonie)
- [www.rfo.fr](http://www.rfo.fr) (Site de la RFO)
- [www.jobetic.net](http://www.jobetic.net) (Site sur l'emploi)
- [www.goronickel.nc](http://www.goronickel.nc) (Site sur le projet Goro Nickel)
- [www.senat.fr](http://www.senat.fr) (site du senat)
- [www.micimmo.com](http://www.micimmo.com) (Magasine international de la communication Immobilière)
- [www.populationdata.net](http://www.populationdata.net) (Informations, cartes et statistiques sur les populations et les pays du monde)
- <http://www.outre-mer.gouv.fr> (site du gouvernement en nouvelle Calédonie)
- [www.dsf.gouv.nc](http://www.dsf.gouv.nc) (site de l'administration fiscale en nouvelle Calédonie)