IEOM
INSTITUT D'ÉMISSION D'OUTRE-MER
AGENCE DE NOUMÉA
Août 2007

Le marché de l'immobilier dans le Grand Nouméa

Note de l'Institut d'émission

Établissement public – Dotation 10 000 000 € - SIRET 78 430 111 100 – APE 651 A – Siège social : 5 rue Roland Barthes 75598 Paris cedex 12 – Tél. : 33+1 53 44 41 41 – Fax : 33+1 43 47 51 34

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'accentue 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.

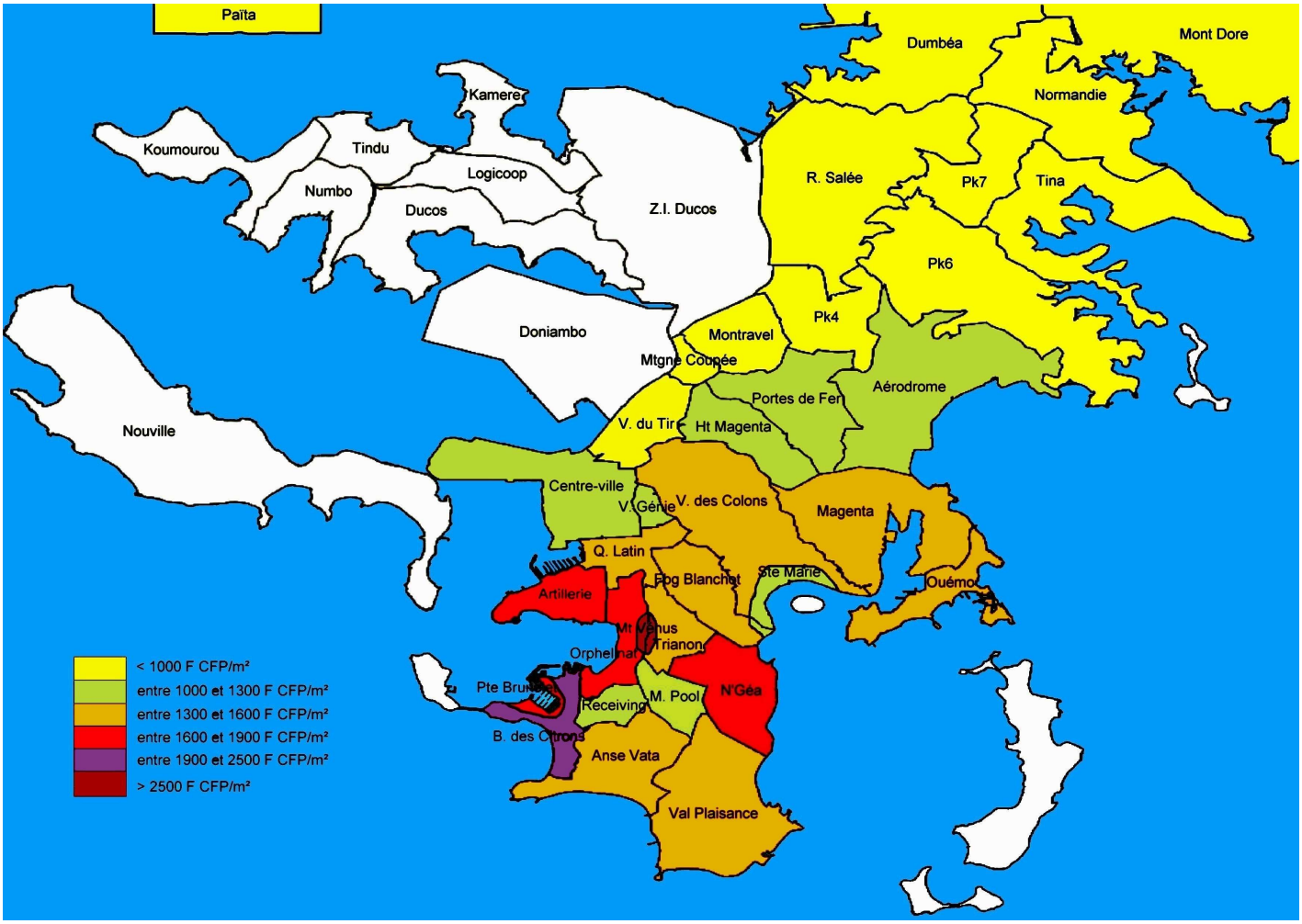
II. L'évolution des prix par quartier

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 m². 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, 4ème km, Montravel, Montagne Coupée, Vallée du tir) ; la zone Nord 2 comprend les 6ème et 7ème 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.

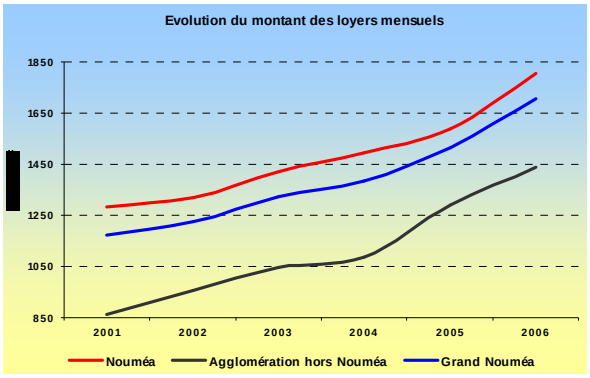
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Variation annuelle moyenne	Variation 06/05
Index BT 21	101,5	102,9	104,5	108,6	112,9	117,1	2,4%	3,7%
Index salaire BTP	101,2	102,5	103,4	104,7	105,3	108,8	1,2%	3,3%
Index Gros œuvre	101,1	102,9	105,3	111,0	115,8	118,6	2,7%	2,4%
Index Second œuvre*	101,3	102,7	103,6	107,1	111,7	117,5	2,5%	5,2%
Croissance des prix locatifs du Grand Nouméa (F CFP/m²)	1069,8	1129,5	1227,2	1287,8	1431,8	1612,5	7,1%	12,6%

* Charpente, menuiserie, électricité, peinture et vitrerie

Source : ISEE

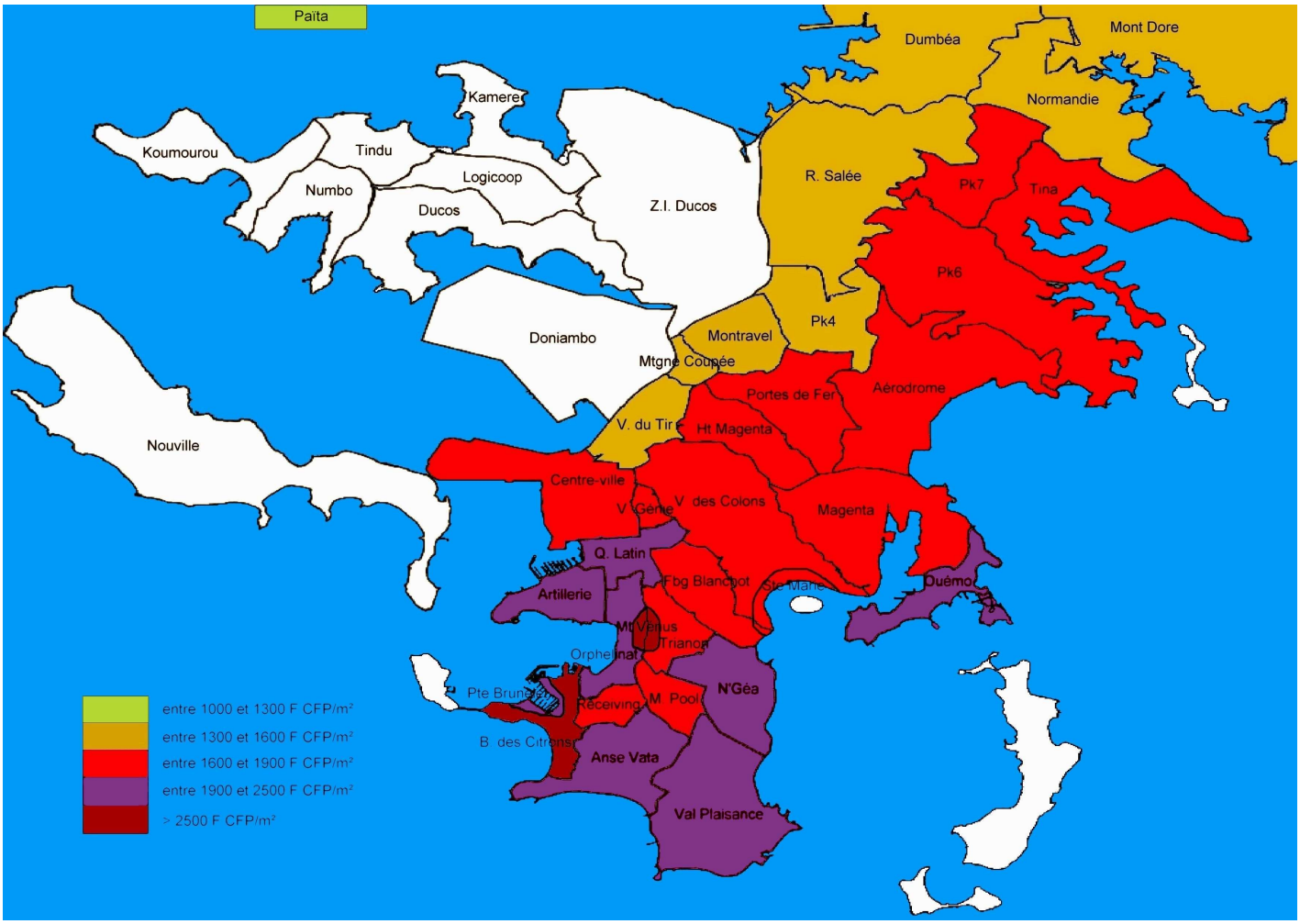
Une augmentation très importante du prix des loyers…

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 »

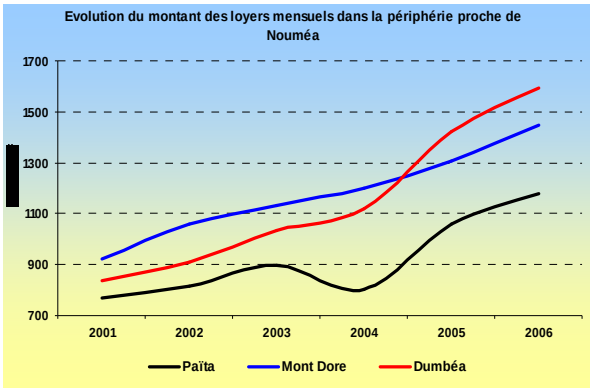


(Fond de carte fourni par l'ISEE)

Sources : Agences immobilières et calculs IEOM

… tirée en grande partie par la périphérie de l'agglomération…

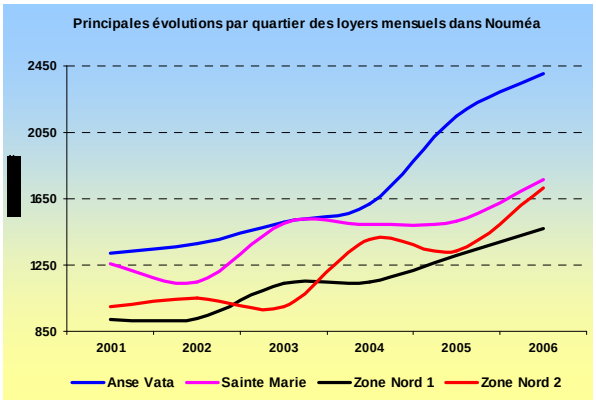
La croissance des prix locatifs entre 2001 et 2006 dans l'agglomération du Grand Nouméa (hors Nouméa) est supérieure à celle de Nouméa (67% contre 41%). Cette montée des prix, si elle est communément partagée par le Mont Dore (+56,7% sur la période), Païta (+53%) et Dumbéa (+90,6%), n'est pas homogène. 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.

Evolution des loyers pour d'autres types d'hébergement dans les principaux centres économiques

F CFP/m²	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Variation annuelle moyenne	Variation 06/05
Centre-Ville								
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%	-
Z.I. Ducos								
Docks	684	844	972	843	788	950	5,6%	20,6%
Locaux commerciaux	904	1081	1183	*1183*	1185	1294	6,2%	9,2%

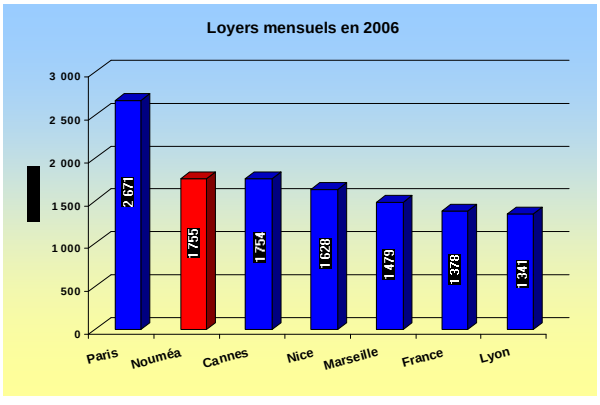
** en italique, données non disponibles et reportées de l'année précédente*
** Valeurs médianes des échantillons

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.

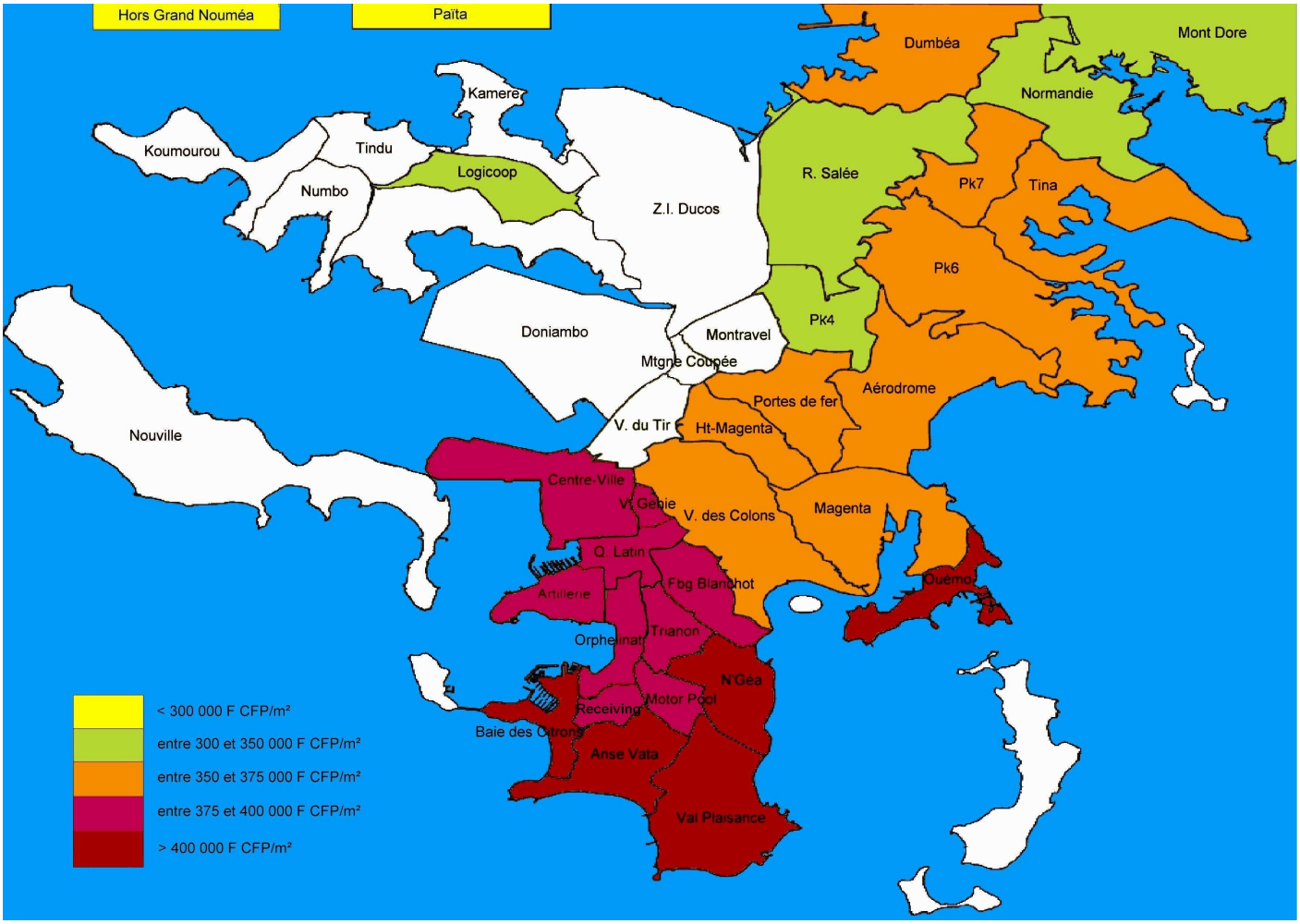
Toutefois, les prix pratiqués dans les quartiers les plus recherchés de Nouméa tels que la Baie des Citrons, l'Anse Vata ou le Mont Vénus sont comparables aux prix de l'immobilier parisien (autour de 2500 F CFP/m²). Ils peuvent atteindre pour certaines zones un niveau équivalent à celui de quartiers 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/m² 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/m²	Anse Vata, Baie des Citrons	Val plaisance	N'Gea	Motor Pool, Receiving	Trianon	Faubourg Blanchot	Quartier latin	Magenta, Aérodrome	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	369 218	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	2 104	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…

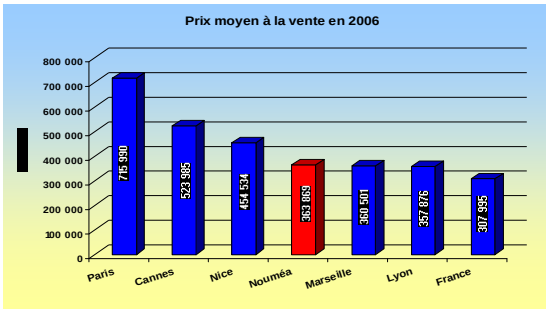
A l'intérieur de Nouméa, les prix à la vente sont très variables selon les quartiers. Les quartiers du littoral Sud, tels que l'Anse Vata ou la Baie des Citrons sont près de 40% plus chers que ceux des quartiers de la zone Nord 1.

**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/m² 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 m² 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*

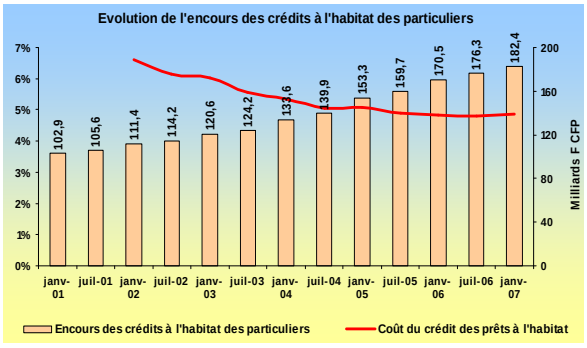
*** Hors dispositif de défiscalisation qui sera examiné dans une prochaine note.**

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…

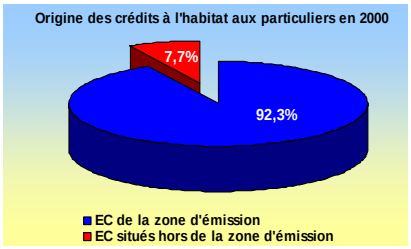
Globalement sur la place, les avoirs locaux des établissements de crédit demeurent insuffisants pour répondre au besoin de financement de l'activité de crédit.

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%

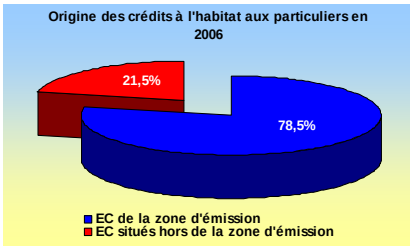
Source : IEOM

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
Total de la Zone d'émission	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%
Total Hors Zone d'émission	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%**
Total Toutes Zones	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.

Note de l'Institut d'émission

V. Tableau annexe des prix locatifs*

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

F CFP/m²		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, 7éme 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.**

Directeur de la publication : A. VIENNEY - Responsable de la rédaction : HP. de CLERCQ- Éditeur : IEOM - Achevé d'imprimer en Août 2007
Agence de la Nouvelle-Calédonie 19, rue de la République - BP 1758 – 98 845 Nouméa Cedex