

OUTRE  
MER  
2012



## ■ Résidence Coco

---

■ Nouméa

 selectys



# Résidence **Coco**

— Nouvelle Calédonie —

## Nouméa



★ **Nombre de lots : 20**

★ **Un paradis fiscal**

★ **Une opportunité patrimoniale**

► La résidence Coco se trouve au bout de la presqu'île d'Ouémo, dans un des quartiers résidentiels les plus prisés de Nouméa. Desservie par une ligne de bus, les résidents sont à 10 minutes du centre-ville et à 200 mètres des écoles et commerces de proximité. Parfaitement intégrée dans le paysage tropical, elle offre des prestations de grand standing, et la plupart des logements profitent d'une superbe vue sur le lagon et la baie de Sainte Marie.

De larges baies vitrées, donnant sur des varangues et des terrasses très aérées, garantissent aux séjours plus d'espaces et d'ensoleillement.



Régime fiscal :  
Outre-mer



Nombre de lots : 20



Gestionnaire :  
Open immobilier



Livraison :  
Livré



A partir de 199 000 €



Passage des actes :  
immédiat

### Lavis de Selectys

Emplacement...★★★★★

Rentabilité.....★★★★★

Prestations.....★★★★★

- + Une fiscalité exceptionnelle dans un TOM économiquement privilégié
- + Un cadre fiscal local unique : exonération de la TVA, de la taxe foncière pendant 10 ans, de la CSG-RDS, des plus-values
- + Un emplacement privilégié dans un quartier résidentiel de Nouméa
- + A deux minutes des plages
- + Des vues sur le lagon pour la plupart des appartements

**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
- 

## ■ E. Etude de marché

- Annexes



# ■ A. Présentation

# ■ Présentation

## ■ Résidence Coco ■ Nouméa

## Fiche technique

### ■ La résidence

Adresse de la résidence : ..... Rue Arnold Daly Ouémo 98818 NOUMEA  
 Références cadastrales : ..... 651534-0723  
 Permis de construire ..... 2008/0168  
 Obtenu le ..... 12/08/2008  
 Nombre de logements ..... 20 lots  
 Passages des actes ..... Immédiat  
 Date de livraison ..... Livré

### ■ La réservation

Responsable des disponibilités : ..... 04 92 565 765  
 Reservation : ..... Chèque de 5 % à l'ordre de **Maître Calvez**  
 Appel de fond prévisionnel : ..... • 5 % A la réservation  
 • 25 % Ouverture chantier  
 • 5 % Achèvement fondations  
 • 30 % Pose plancher haut rdc  
 • 5 % Mise hors d'eau  
 • 20 % Menuiseries extérieures posées  
 • 5 % Achèvement travaux  
 • 5 % Remise des clefs

### ■ Les sites internet

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

# ■ Présentation

## ■ Résidence Coco ■ Nouméa

### Les intervenants

■ Maître d'ouvrage ..... SCI NOKAELA

■ Notaire : ..... Maître CALVEZ  
85 Avenue du Général de Gaulle  
Quartier Latin  
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

## ■ Résidence Coco ■ Nouméa

Le département

### ■ La Nouvelle Calédonie

- La Nouvelle Calédonie est un archipel d'Océanie de 19 000 m<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

■ Résidence Coco  
■ Nouméa

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 colonaires 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

## ■ Résidence Coco ■ Nouméa

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 embarcadere 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...



## ■ C. La Résidence



# ■ La résidence

■ Résidence Coco  
■ Nouméa

Situation

■ Vue **Aérienne**





# ■ La résidence

## ■ Résidence Coco ■ Nouméa

### Situation

## ■ La situation

- La résidence Coco se trouve au bout de la presqu'île d'Ouémo, dans un des quartiers résidentiels les plus prisés de Nouméa. Profitant d'un environnement reposant, entourée de palmiers et de cocotiers, elle se situe en face du parc d'Ouémo, de ses terrains de jeux, de son circuit «découverte de la Mangrove» et à deux minutes de la plage.

Desservie par une ligne de bus, les résidents sont à 10 minutes du centre ville et à 200 mètres des écoles et commerces de proximité ; ils bénéficient ainsi d'un emplacement privilégié.  
Pour les amateurs de nautisme, des mises à l'eau sont à 100 mètres.

Les résidents apprécieront l'alliance de la sérénité du lieu et des infrastructures environnantes.

- + **Dans un quartier résidentiel prisé de Nouméa**
- + **Proche des infrastructures utiles : commerces, écoles...**
- + **A deux minutes des plages**

# ■ La résidence

## ■ Résidence Coco ■ Nouméa

### Présentation

## ■ Résidence Coco



### ■ Description

La résidence Coco est composée de 20 appartements T2 et T3 avec parkings et celliers. Son architecture est résolument contemporaine, avec des lignes épurées et élégantes renforçant le positionnement haut de gamme de la résidence.

**+ Vues sur le lagon et sur la baie de Ste Marie pour la plupart des appartements**

**+ Grandes baies vitrées avec varangues**

**+ Cuisines équipées**

**+ Confort de vie : climatisation, pompe à chaleur**

### ■ Parfaitement intégrée dans le paysage tropical

Elle offre des prestations de grand standing, et la plupart des logements profitent d'une superbe vue sur le lagon et la baie de Sainte-Marie.

De larges baies vitrées donnant sur des varangues et terrasses très aérées, garantissent aux séjours plus d'espaces et d'ensoleillement. Les cuisines sont équipées, et chaque appartement bénéficie d'une climatisation et d'une pompe à chaleur.

Afin de préserver le confort et la tranquillité des résidents, un accès sécurisé par un système d'interphone est prévu.



## ■ Résidence Coco ■ Nouméa

Présentation

### ■ Le chantier





## ■ E. 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.

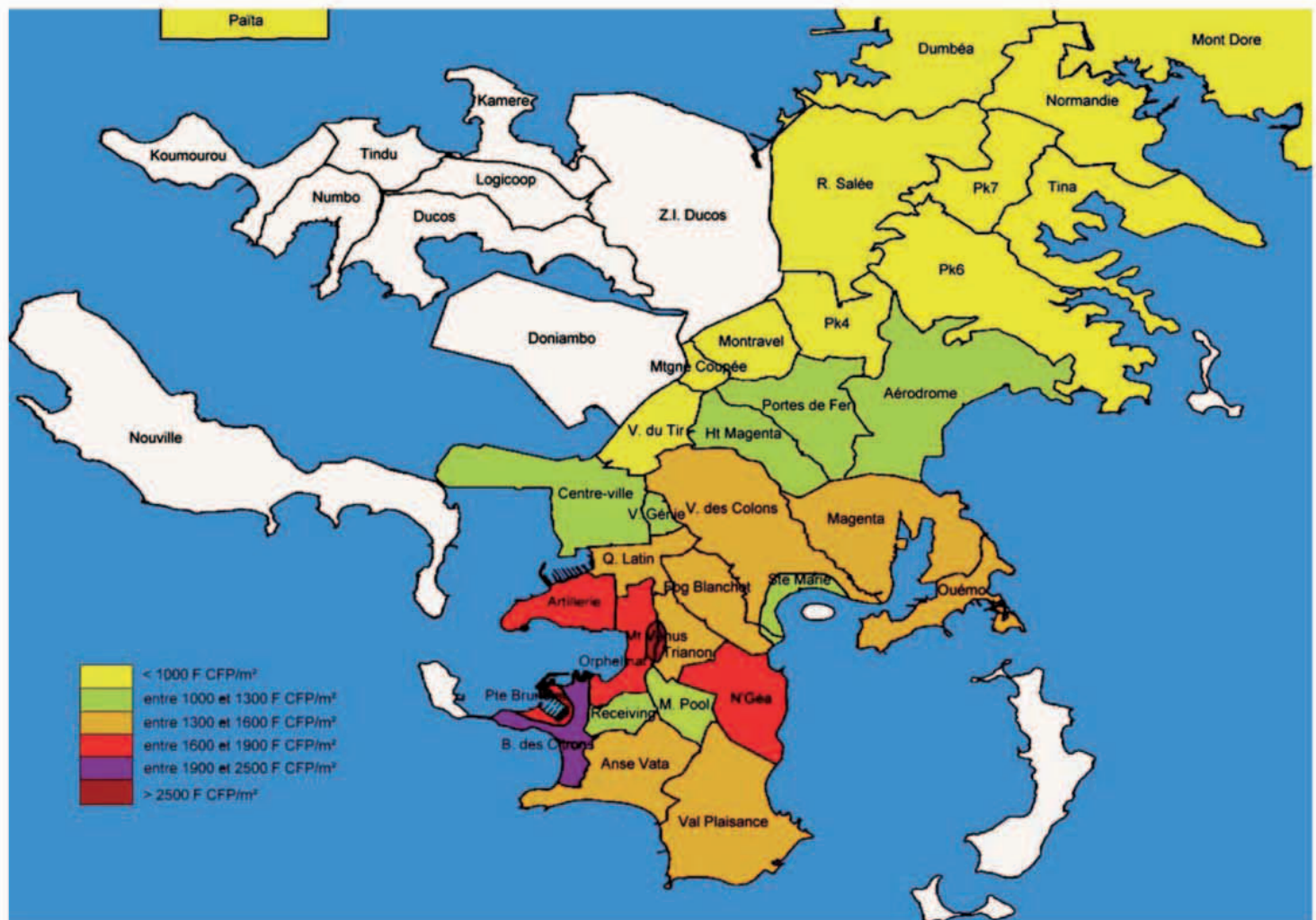
## II. L'évolution des prix par quartier

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 œuvre. Toutefois, cette inflation est sensiblement moins élevée que celle du marché de l'immobilier.

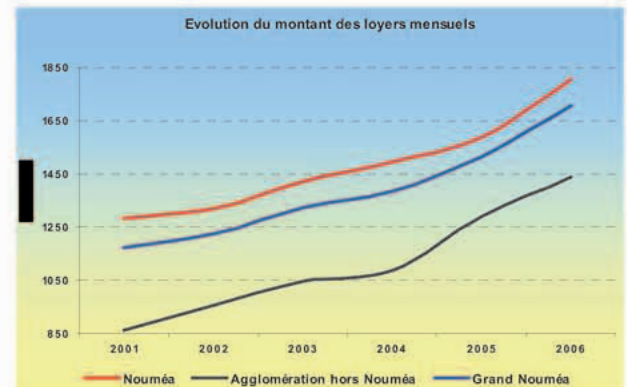
|                                                         | 2001   | 2002   | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | Variation annuelle moyenne | Variation 06/05 |
|---------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------------|-----------------|
| 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

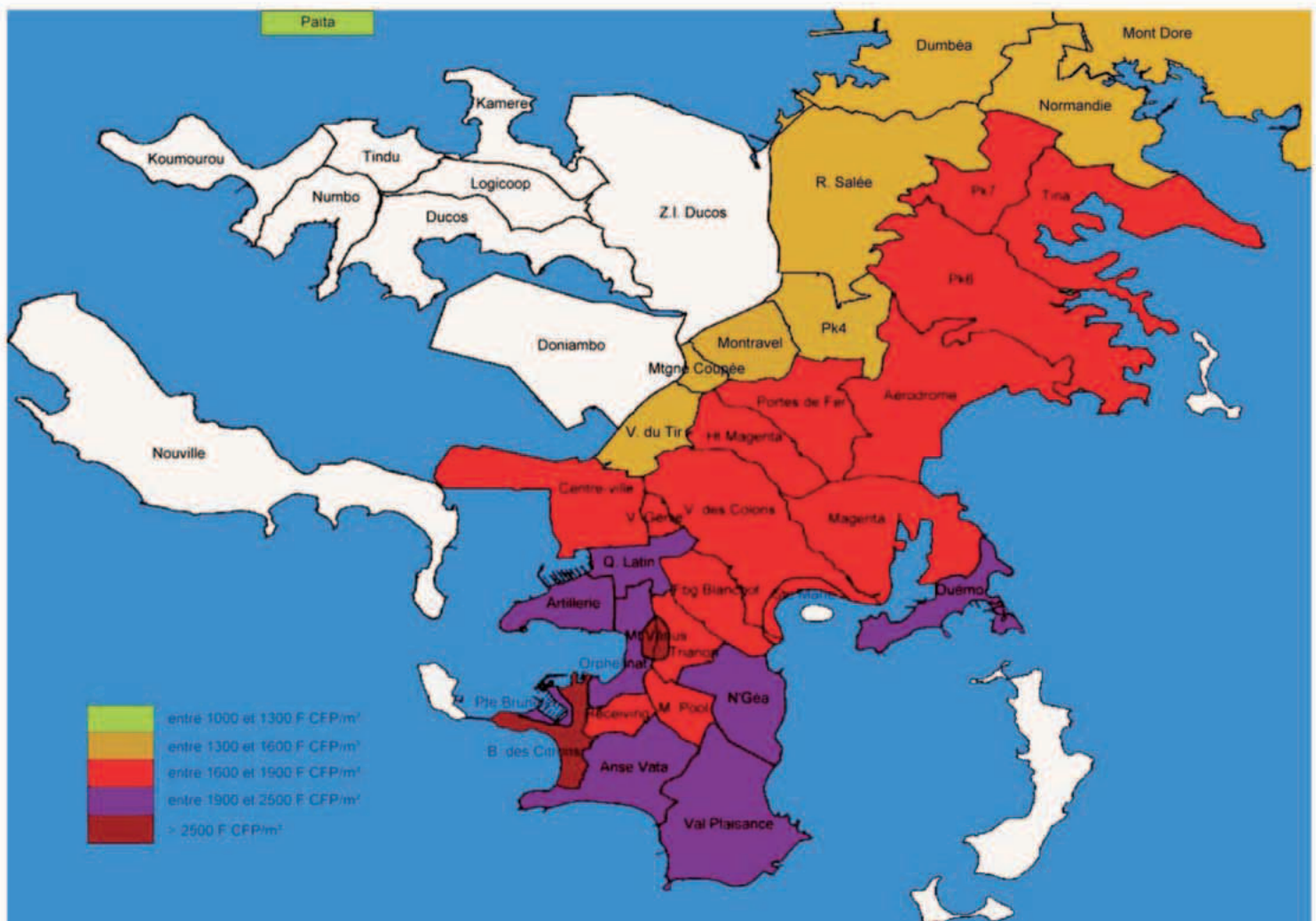
## Une augmentation très importante du prix des loyers...

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 »



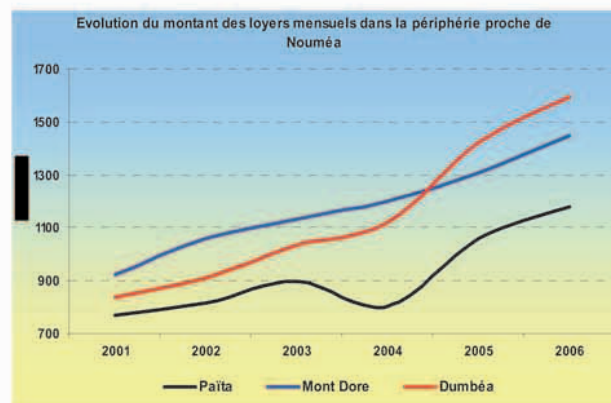
(Fond de carte fourni par l'ISEE)

Sources : Agences immobilières et calculs IEOM



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

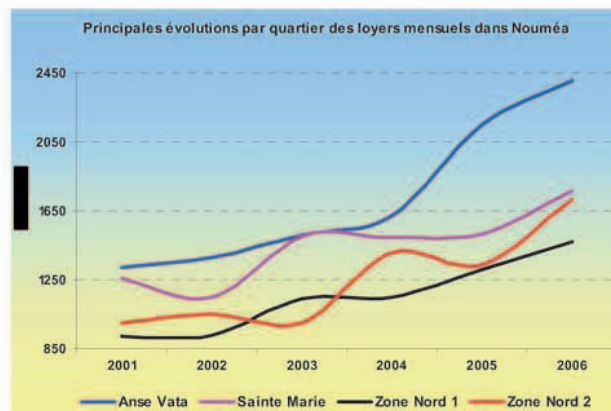
La croissance des prix locatifs entre 2001 et 2006 dans l'agglomération du Grand Nouméa (hors Nouméa) est supérieure à celle de Nouméa (67% contre 41%). Cette montée des prix, si elle est communément partagée par le Mont Dore (+56,7% sur la période), Païta (+53%) et Dumbéa (+90,6%), n'est pas homogène.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

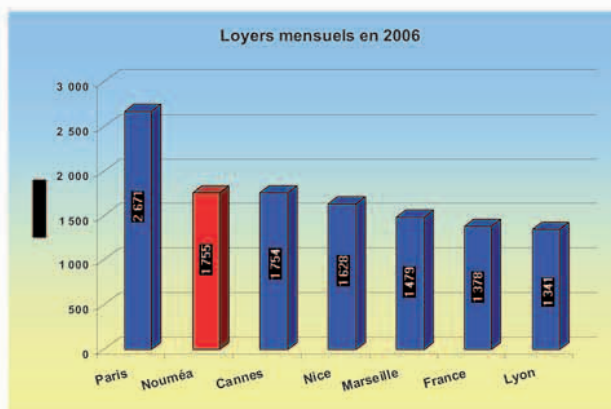
\*\* Valeurs médianes des échantillons

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).

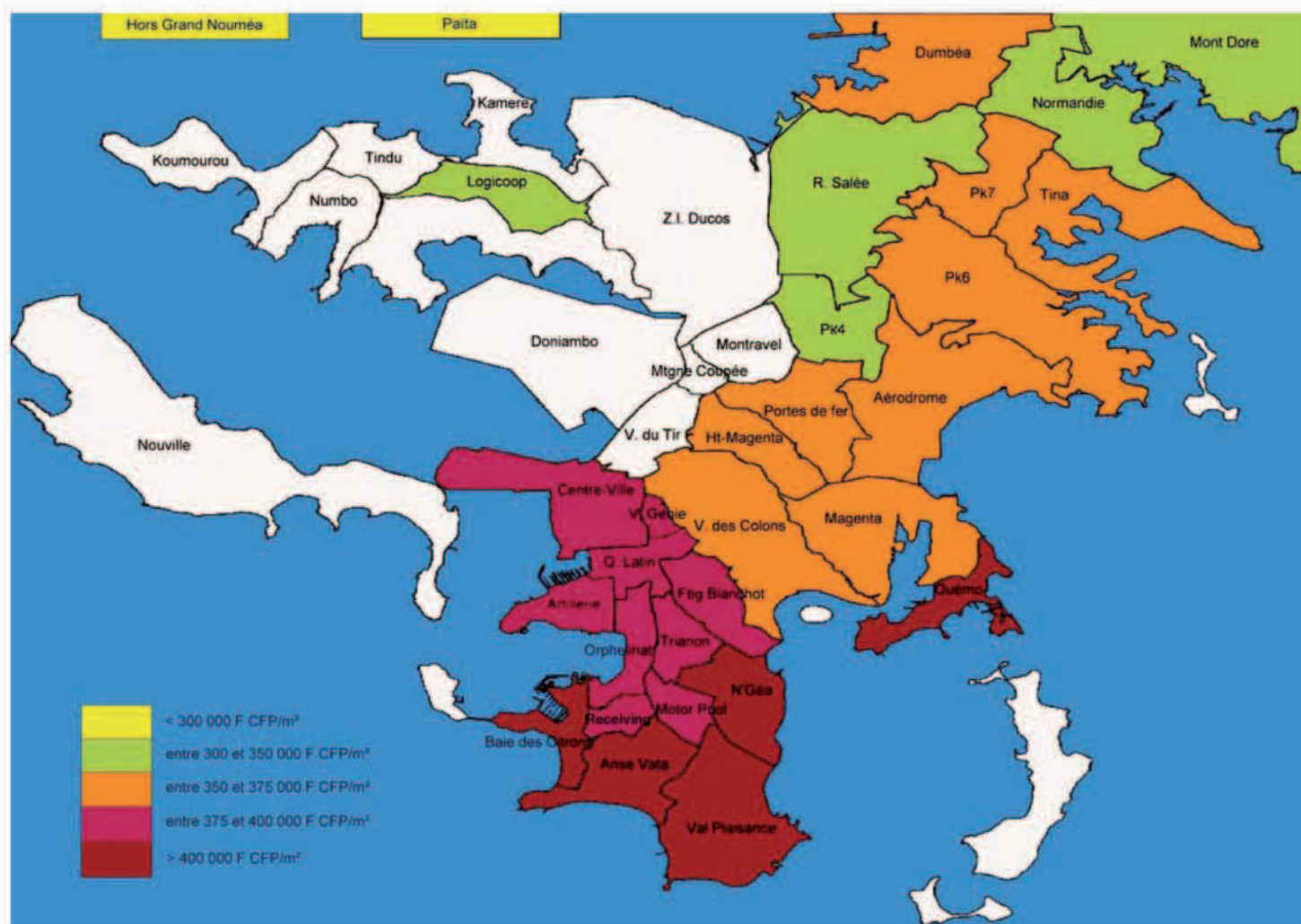


Sources : Agences immobilières, Fédération Nationale des Agences immobilières



## 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/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'Géa   | Motor Pool, Receiving | Trancon | Faubourg Bianchot | Quartier latin | Magenta, Aérodrome | Vallée des Colons, Haut Magenta | Ouvéa   | 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.

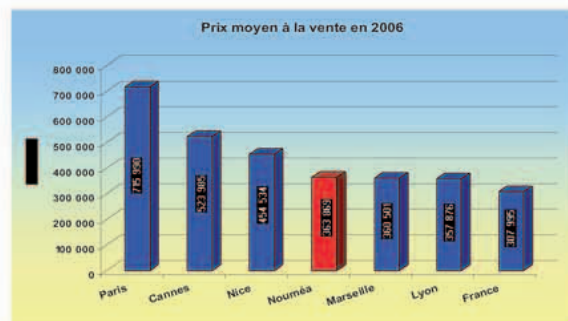
\*Ces prix incluent un « effet d'annonce » difficilement chiffrable. Les prix réels des transactions correspondantes sont donc inférieurs.



## ...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\*

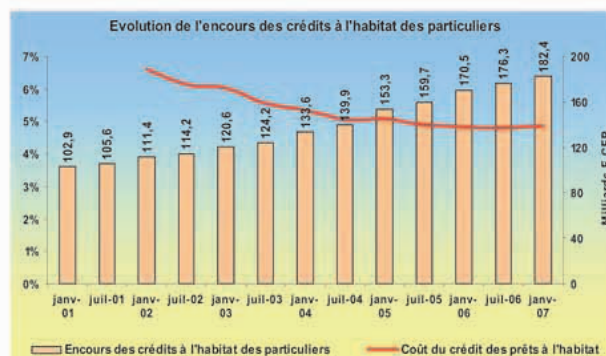
\* Hors dispositif de défiscalisation qui sera examiné dans une prochaine note.

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...

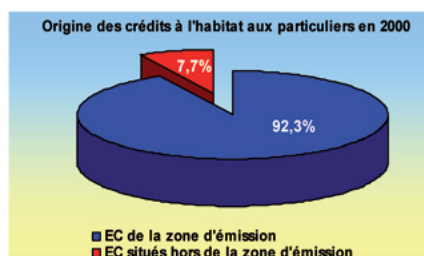
Globalement sur la place, les avoirs locaux des établissements de crédit demeurent insuffisants pour répondre au besoin de financement de l'activité de crédit.

| 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%                       |

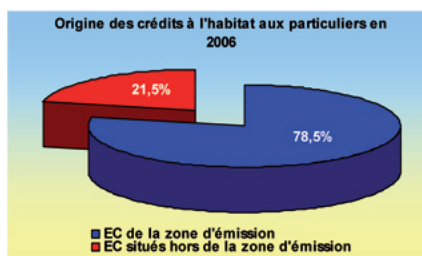
Source : IEOM

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 |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|------------------|----------------------------|
| <b>Total de la Zone d'émission.....</b> | <b>276,1</b> | <b>426,3</b> | <b>54,4%</b>     | <b>6,4%</b>                |
| 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>  | <b>63,0</b>  | <b>99,9</b>  | <b>58,5%</b>     | <b>6,8%</b>                |
| 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>          | <b>339,1</b> | <b>526,2</b> | <b>55,2%</b>     | <b>6,5%</b>                |
| 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<br>01/02 | Variation<br>02/03 | Variation<br>03/04 | Variation<br>04/05 | Variation<br>06/05 | Variation<br>annuelle<br>moyenne | Variation<br>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%               |
| Ouémou                              |                   | 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.

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



