

## LES NOUVELLES CALEDONIENNES du 26/01/2010

### Tous les articles du journal du 26/01/2010

Le prix du foncier à la hausse

**La raréfaction du foncier, la cherté des loyers et une pression démographique forte amènent de plus en plus de Nouméens à élire domicile sur les communes du Grand Nouméa. L'écart des prix est réel avec la capitale, mais a déjà tendance à se réduire selon les quartiers.**

Que ce soit à la location ou à la vente, les prix du foncier et de l'immobilier ne cessent de grimper sur les trois communes de l'agglomération. C'est ce que démontre une étude de l'Institut d'émission d'outre-mer parue en juillet 2009 portant sur les années 2006 à 2008, réalisée sur la base de 6 000 annonces immobilières.

Selon le rapport, à Dumbéa et au Mont-Dore, les loyers sont inférieurs d'environ 10 % pour les appartements et de 16 % pour les villas à ceux de la capitale. Mais ils ont connu, comme à Nouméa, une hausse ces trois dernières années.

« *Cela augmente environ de 2 à 4 % chaque année au Mont-Dore, estime Serge Tourigny, responsable de l'agence Aiat et spécialiste du marché sur la commune. Des fois, c'est l'inverse, la villa est louée trop cher et, du coup, son prix est baissé. Les gens se rendent compte qu'ils se sont trompés.* »

Difficile d'établir un prix moyen des loyers, car beaucoup de critères entrent en compte et aucune base de données ne permet d'établir de comparaison à critère égal. « *Cela dépend du bien, de la prestation, de l'environnement, de la surface, du standing et du quartier. Mais on peut estimer qu'un F3 se loue au Mont-Dore entre 80 000 et 110 000 F. Plus cher, c'est plus luxueux. Comptez 120 000 à 130 000 F pour un F4, 140 000 F au minimum pour le même type de logement mais au Vallon-Dore.* »

Ce qui dope en partie le marché de la location notamment au Mont-Dore, c'est aussi le profil des locataires, souvent de passage. « *Beaucoup de gens qui louent ne sont pas du pays, comme des enseignants qui viennent d'arriver pour travailler sur la commune et qui cherchent à se loger avant la rentrée scolaire ou encore des Canadiens employés à Vale Inco. Ils ne connaissent pas trop le marché, cherchent juste à se loger et se font avoir.* »

**« On assiste à de totales aberrations ! »**

Comme à Nouméa, les prix varient aussi selon les quartiers, même si cette tendance est moins affirmée. Selon l'IEOM, le prix de la location d'une villa a augmenté, au Vallon-Dore, de



Les prix des terrains à la vente sur les trois communes de l'agglomération restent très variables. Il existe déjà certaines niches hors de prix.

✻ [L'Australie candidat...](#)

✻ [Le camion radioactif...](#)

✻ [Nouméa : L'heure du ...](#)

✻ [Un grand pas l'usine...](#)

✻ [Ça sent déjà la rent...](#)

✻ [Eramet au cœur d'un ...](#)

✻ [La continuité territ...](#)

✻ [Les voleurs préfèrent...](#)

3 à 8 % entre 2007 et 2008. « *En dehors de Nouméa, ce qui fait la différence, c'est le prix du foncier, qui varie en fonction de sa configuration, de sa topologie, de son environnement, de son accès, etc. C'est ça qui fait la complexité du marché immobilier, affirme Jean-Marc Saturnin, président de la Fédération territoriale des agents immobiliers. Dès qu'il y a un accès à la mer, c'est tout de suite plus cher ! Nous, professionnels, on sait tenir compte des critères. Le particulier ne voit que sa maison et la comparaison par rapport à son voisin. C'est normal, mais on assiste à de totales aberrations !* »

À Dumbéa aussi, les variations de prix sont grandes : de 450 000 F l'are à Koé pour un terrain nu viabilisé, vendu de particulier à particulier, à 3 millions de francs l'are à la pointe à la Dorade (lire ci-contre). C'est dans cette partie sud de la commune que la hausse est la plus notable. Selon l'IEOM, les prix de vente des villas y ont aussi enregistré « *une hausse supérieure à 8 % entre 2006 et 2008* ». Le niveau de la spéculation rivalise avec celle exercée dans certains quartiers de Nouméa. Commune la plus lointaine de la capitale, la croissance des prix reste beaucoup plus modérée à Païta. « *La hausse du prix des villas à la vente se maintient entre 0 et 3 %, y compris à Savannah.* » Du moins pour l'instant. Sur les trois communes de l'agglomération, la part des logements construits par les bailleurs sociaux devrait être plus importants que ceux bâtis par des promoteurs privés. Reste à savoir quelle influence cela aura sur le marché.

[Catherine Léhé](#)

### **Un marché « empirique »**

C'est un peu le même phénomène qu'a connu la capitale. La spéculation immobilière et foncière commence doucement à prendre des allures un peu folles comme par exemple à la pointe à la Dorade. « *Quand on voit à combien ont été achetés les terrains, que ça se revend 3 millions l'are, c'est ahurissant !*, s'énerve Jean-Marc Saturnin, président de la FTAI. *La Secal, chargée de vendre les terrains sur la Zac de Dumbéa-sur-Mer, se sert de ces prix exorbitants pour faire son marché. Cette poche immobilière avait été conçue et proposée comme une possibilité d'acquisition pour des foyers aux personnes qui ne pouvaient plus acheter sur Nouméa. Et on est arrivés en moins de trois ans aux mêmes dérapages ! On ne fait que repousser géographiquement le problème.* » Pour cet agent immobilier, l'équilibre ne pourra se retrouver que si le marché est à nouveau inondé d'offres.