

OUTRE  
MER  
2013



- Les Villas Alexandrina

---

- Dumbéa - Nouméa

Selectys

# Les Villas Alexandrina

— Nouvelle Calédonie —

## Dumbéa / Nouméa



- ★ Une commune dynamique
- ★ Une opportunité patrimoniale
- ★ Une livraison 2013

➤ Le lotissement "Les Villas Alexandrina" se situe dans le quartier de Pic aux Chèvres, sur la commune recherchée de Dumbéa-sur-Mer (Grand Nouméa).

L'ensemble est constitué de villas modernes de type T4. Chaque villa est indépendante, avec son propre terrain et 2 places de parking.

L'architecte a su créer une alliance entre des aménagements ergonomiques et des matières ultra-modernes, permettant ainsi de répondre aux attentes des futurs résidents.

Ces villas se destinent à l'habitat résidentiel ou locatif, dans une gamme de produit de qualité.



**Régime fiscal :**  
Outre-mer



**Nombre de lots :**  
6



**Gestionnaire :**  
Open immobilier



**Livraison :**  
3e trimestre 2013



**A partir de 271 605 €**



**Assurances  
locatives : oui**



**Passage des actes :**  
Immédiat

### L'avis 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
- + A quelques minutes du futur médipôle
- + A quelques minutes de Nouméa par la voie express
- + Lotissement proche des infrastructures utiles : commerces, écoles, zone d'activités...
- + Prestations soignées : cuisines équipées, pompe à chaleur, aménagements intérieurs de qualité, menuiseries en aluminium, terrasses équipées...

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

**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



# ■ A. Présentation

# ■ Présentation

## ■ Les Villas Alexandrina ■ Dumbéa

Fiche technique

### ■ La résidence

Adresse de la résidence : ..... Lotissement Pic aux Chèvres DUMBEA SUR MER  
 Passages des actes ..... Immédiat  
 Date de notification ..... Immédiat  
 Date prévisionnelle de livraison ..... 3e trimestre 2013

### ■ La réservation

Responsable des disponibilités : ..... 04 92 565 765  
 Reservation : ..... 2 % par chèque à l'ordre de **Maître LILLAZ**  
 Appel de fond prévisionnel : .....  
 • 2 % à la réservation  
 • 3 % à la signature de l'acte notarié  
 • 30 % à l'achèvement des fondations  
 • 10 % à l'achèvement de la dalle du RDC  
 • 10 % à l'achèvement du chaînage  
 • 20 % à la mise hors d'eau  
 • 10 % à l'achèvement du revêtement de sol  
 • 10 % à l'achèvement des peintures  
 • 5 % à la remise des clefs

### ■ Les sites internet

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

# ■ Présentation

## ■ Les Villas Alexandrina ■ Dumbéa

### Les intervenants

- Maître d'ouvrage ..... **ORIGIN CONSTRUCTION**
  
- Notaires : ..... **Maître LILLAZ**  
7 rue Suffren - immeuble le Kariba  
98845 NOUMEA CEDEX
  
- Commercialisateur : ..... **SELECTYS**
  - 3 Bis Avenue Foch  
05000 GAP
  - 2 Bis Rue Fargès  
13008 MARSEILLE**04 92 565 765**
  
- Gestion locative : ..... **OPEN IMMOBILIER**  
7 route du Vélodrome - BP 13010  
98803 NOUMEA



## ■ B. Le site

# ■ Le site

- Les Villas Alexandrina
- Dumbéa

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

- Les Villas Alexandrina
- Dumbéa

La ville

### ■ Nouméa



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

# ■ Le site

## ■ Les Villas Alexandrina ■ Dumbéa

La ville

### ■ Nouméa



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

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

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

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

#### Quelques exemples des dernières réalisations:

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

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

# ■ Le site

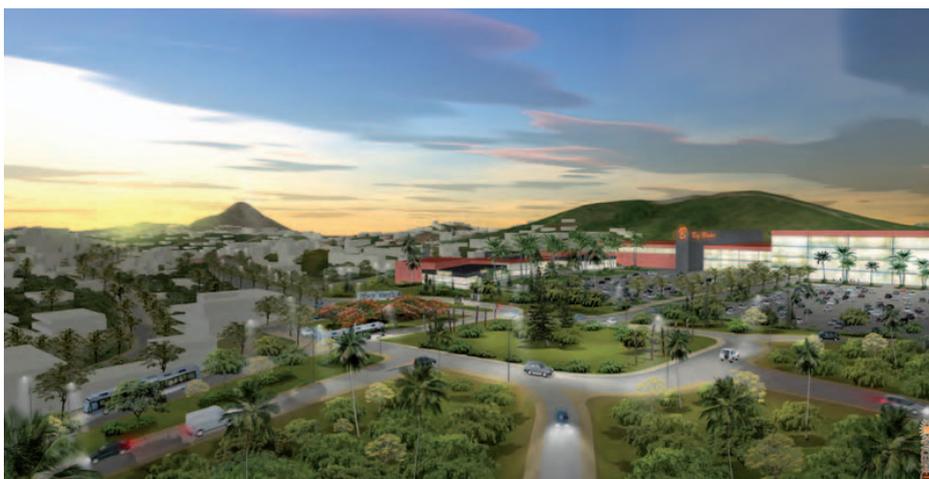
## ■ Les Villas Alexandrina ■ Dumbéa

La ville

### ■ Dumbéa

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

Accueillant actuellement plus de 24 000 habitants, soit environ 10 % de la population du Grand Nouméa, Dumbéa apparaît comme la commune la plus dynamique en terme de croissance démographique. Cette croissance atteignant actuellement 10 % par an, la population devrait doubler dans les 10 années à venir.



- **Construite dans la modernité et le respect de l'environnement**  
A quelques minutes de Nouméa et en accès direct et rapide par la voie express, Dumbéa sur mer est conçue pour devenir le nouveau centre urbain de l'agglomération. C'est à Dumbéa sur mer que se construit le Médipôle, futur centre hospitalier du Grand Nouméa.
- **La proximité de Nouméa et de l'Aéroport**  
Proximité de la voie express et de ses échangeurs, voies réservées aux bus, pistes cyclables, larges trottoirs... À Dumbéa sur mer, tout est prévu pour vous rendre la vie plus facile et vos déplacements plus rapides. Commerces, équipements de loisirs, écoles, collèges et services publics sont à deux pas, comme le parc d'activités Panda, accueillant plus de 400 entreprises avec la même qualité de vie.

# ■ Le site

## ■ Les Villas Alexandrina

### ■ Dumbéa

La ville

## ■ Dumbéa

### ■ Une ville où la nature est reine

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

### ■ Une ville à part entière

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

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

## ■ ECONOMIE

### PANDA – le quartier des entreprises

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

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

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

# ■ Le site

## ■ Les Villas Alexandrina ■ Dumbéa

La ville

### ■ Le médipôle

■ Le Médipôle de Koutio est un projet de centre hospitalier et de « pôle Santé » dans la commune de Dumbéa et la banlieue de Nouméa en Nouvelle-Calédonie.

■ Le Médipôle doit regrouper en un seul endroit les activités des quatre sites actuels du CHT dans des bâtiments d'une surface globale de 90 000 m<sup>2</sup> respectant la démarche de haute qualité environnementale sur 15 ha de terrain, soit :

- un « faré d'accueil »,
- un centre d'hospitalisation de 650 lits environ, sur 42 500 m<sup>2</sup> de surface utile et 77 000 m<sup>2</sup> de surface fonctionnelle, répartis en 3 pôles (« Médecine », « Chirurgie » et 15 ha de terrain au total, « Mère-Enfant »), avec :
  - 537 lits de courts séjours autorisés à l'ouverture dont 522 extensibles à 584 du fait de chambres doublages (capacité augmentée de 53 places autorisées et de près d'une centaine de lits effectifs),
  - 39 lits et 22 sièges à l'ouverture pour l'hospitalisation de jour avec une capacité autorisée de 71 places (33 de plus que l'existant à l'ouverture, capacité autorisée plus que doublée puisqu'elle passe de 33 à 71),
  - un « Centre de soins de suite et de rééducation fonctionnelle » (CSSR), avec 80 lits et places de moyens et longs séjours dont 40 pris en charge par le CHT et 40 par la Société anonyme Calédonie-Santé (25 de plus que dans les deux centres de la Pirogue et Raoul-Follereau),
  - un plateau technique de 12 salles d'opérations,
  - un centre de la logistique et du matériel (« Logipôle »),
  - les laboratoires du CHT,
  - l'Institut Pasteur de Nouvelle-Calédonie,
  - un nouveau pôle de radiothérapie (avec deux accélérateurs de particules, géré par une association public-privé), inexistant auparavant en Nouvelle-Calédonie,
  - un hôtel hospitalier (hospitel) pour les patients venus du Nord ou des Îles Loyauté.



Au final, l'ensemble doit être capable de traiter à l'année 60 000 passages aux urgences, 300 000 consultations et 40 000 hospitalisations, demandant 400 personnels supplémentaires, dont 300 hors médecins, et donc un effort particulier en matière de formation.

# ■ Le site

## ■ Les Villas Alexandrina ■ Dumbéa

La ville

### ■ La Zac de Dumbéa

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

#### Les équipements prévus concerneront :

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



# ■ Le site

## ■ Les Villas Alexandrina ■ Dumbéa

La ville

### ■ La Zac de Dumbéa

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





## ■ C. La Résidence

# ■ La résidence

- Les Villas Alexandrina
- Dumbéa

Vue aérienne

■ Vue aérienne



# ■ La résidence

- Les Villas Alexandrina
- Dumbéa

Plan cadastral

## ■ Plan cadastral



# ■ La résidence

- Les Villas Alexandrina
- Dumbéa

Situation

## ■ La situation

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

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

# ■ La résidence

- Les Villas Alexandrina
- Dumbéa

Photos du terrain



# ■ La résidence

- Les Villas Alexandrina
- Dumbéa

Présentation

## ■ Les Villas Alexandrina

### ■ Description

« Les Villas Alexandrina » est un ensemble de villas modernes de type T4. Chaque villa est indépendante, avec son propre terrain et 2 places de parking.

Les séjours privilégient ampleur et lumière et confèrent à leurs espaces réception tout leur prestige.

« Les Villas Alexandrina » sont des maisons d'aujourd'hui : leurs belles cuisines contemporaines équipées offrent des espaces privilégiés pour se retrouver en famille. Chaque villa profite d'un séjour lumineux prolongé par de larges baies vitrées donnant sur une terrasse agréable. A l'étage se trouve une suite parentale avec sa salle d'eau privative et son dressing, ainsi que deux chambres avec rangements et une salle de bains qui assurent à chacun le calme et l'indépendance.

L'architecte a su créer une alliance entre des aménagements ergonomiques et des matières ultra-modernes, permettant ainsi de répondre aux attentes des futurs résidents. Ces villas se destinent à l'habitat résidentiel ou locatif, dans une gamme de produit de qualité.



- + Villas modernes parfaitement intégrées
- + Architecture élégante et contemporaine
- + Prestations haut de gamme : cuisines équipées, aménagements intérieurs, menuiseries en aluminium, pompe à chaleur, parquet dans les chambres...
- + Une réponse adaptée à une demande locative forte et insatisfaite

## ■ Les Villas Alexandrina ■ Dumbéa

Présentation



Cuisine



Terrasse



Extérieur

## ■ Les Villas Alexandrina ■ Dumbéa

Présentation



Cuisine



Cuisine



Salle de bains



Salle de bains

# ■ La résidence

## ■ Les Villas Alexandrina ■ Dumbéa

Présentation



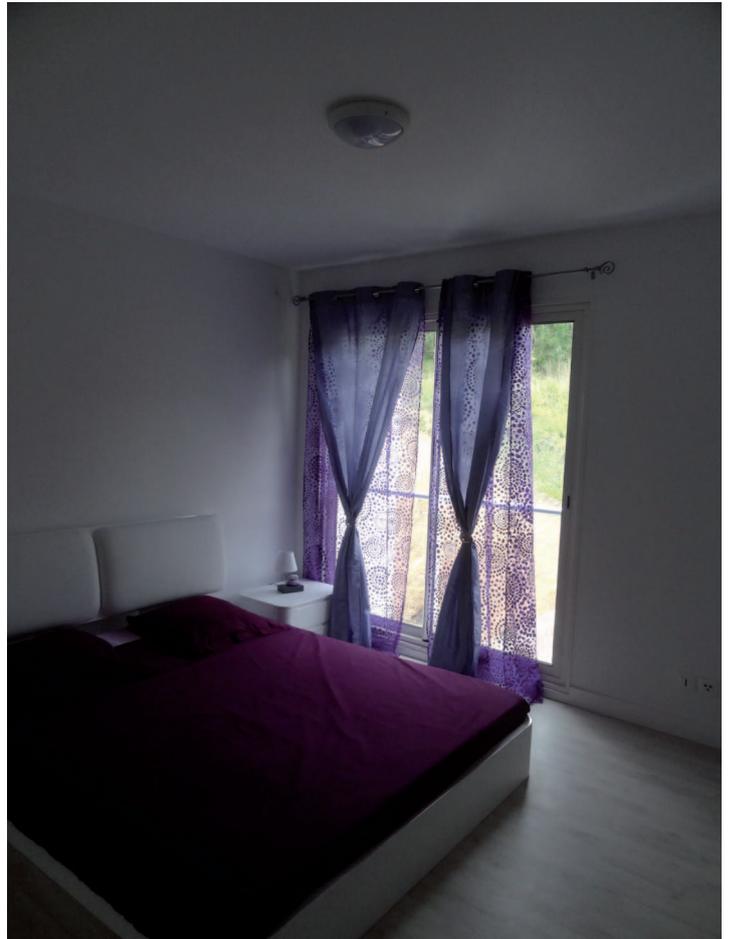
Terrasse



Chambre



Chambre



Chambre



 Selectys

---