

Mont Dore/Nouméa
GIRARDIN



Larédo



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

POURQUOI INVESTIR en NOUVELLE CALEDONIE ?

RAISONS ECONOMIQUES :



- Une **croissance économique** annuelle de plus de 6% par an
- L'Île détient une **importante réserve de nickel**
- Une situation de **quasi plein emploi** : un taux de chômage inférieur à 6%
- Un **niveau de vie supérieur de 25% par rapport aux autres DOM**
- Un **modèle économique unique** pour les DOM TOM

RAISONS DEMOGRAPHIQUES :



- Une **croissance** globale de la population 4 fois plus vite qu'en métropole
- Une **jeunesse** de la population : 52% des habitants ont moins de 30 ans
- Une **ville qui attire** toujours de nouvelles familles

RAISONS POLITIQUES :



- Un Territoire d'Outre Mer **autonome en politique**
- Des **habitants satisfaits** de ce système
- Une **représentation en métropole** par 2 députés UMP, Gaël Yanno et Pierre Frogier
- Une **stabilité politique idéale** pour la croissance économique de l'île

RAISONS FISCALES :



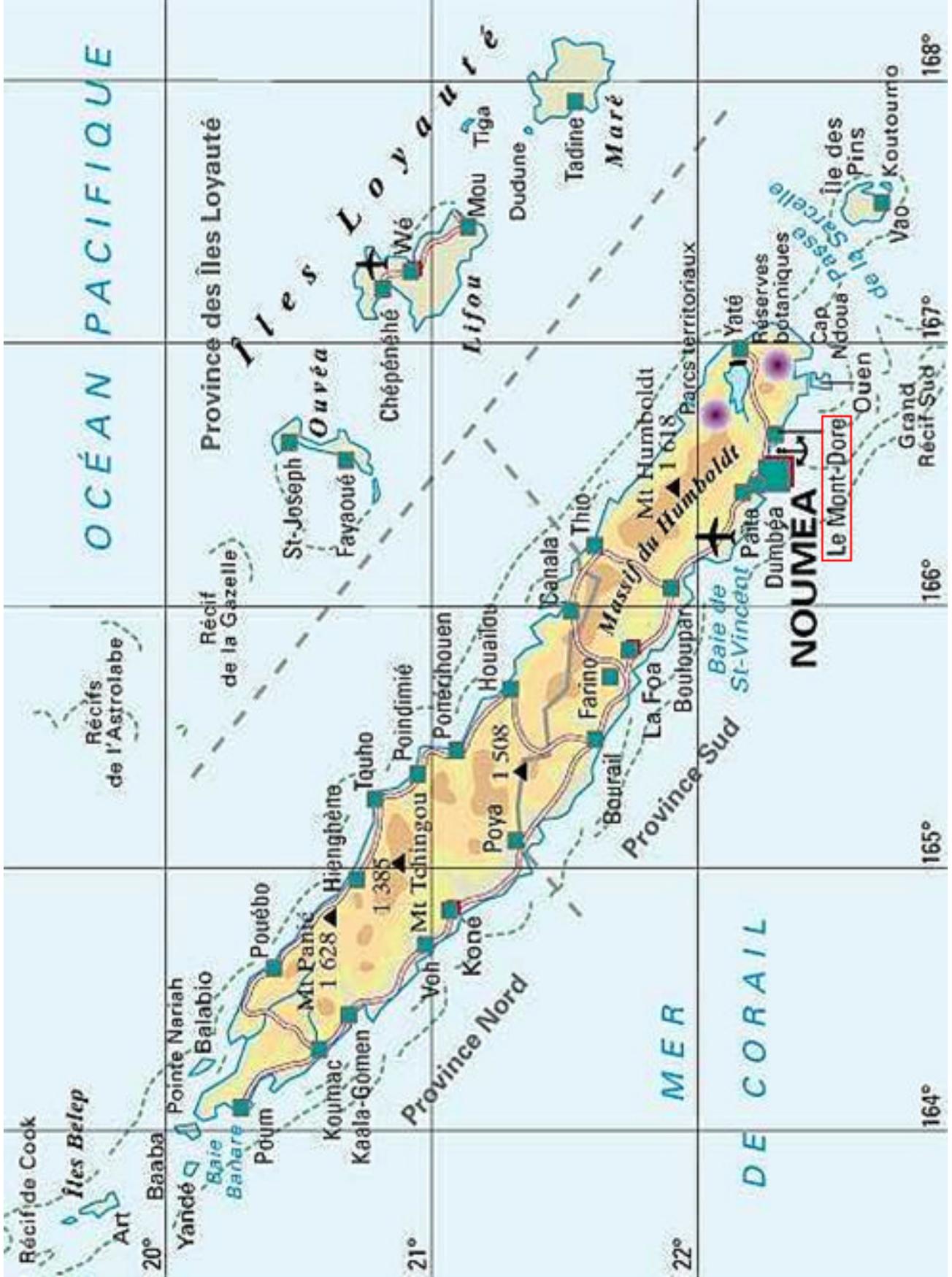
- Exonération de **TVA**
- Exonération de **taxe foncière pendant 10 ans**
- Un **abattement de 15%** sur les revenus bruts fonciers
- Un **2nd abattement** de 50% à 100% sur les revenus fonciers nets (pendant 10 ans)
- Une exonération des **Plus - Values**
- Exonération de **CGS/ CRDS**

RAISONS LOCATIVES :



- Une **rentabilité de plus de 5 %** par an
- Un **manque important** de logements à la location
- Une **législation favorable** pour les propriétaires

CARTE DE L'ILE



FICHE TECHNIQUE

La Résidence

Adresse de la résidence	6 Lotissement du Grand Manguier – 98810 MONT DORE- NOUVELLE CALEDONIE
Permis de construire	DE/SUAT N°98817-2008-0071
Obtenu le	20/08/2008
Nombre de logements	8
Passages des actes	Septembre/Octobre 2009
Date de livraison prévisionnelle	3ème Trimestre 2010

Les Intervenants

Maître d'ouvrage	ALTHYS VILLAS	
Notaire	Maître LILLAZ 7 Rue Suffren Immeuble Le Kariba 98845 NOUMEA CEDEX	Maitre THURET 27 Rue Rossini 06000 NICE
Responsable administratif	SELECTYS 3 Bis Avenue Foch 05000 GAP ☎ 04 92 565 765	

La Réservation

Responsable des disponibilités	Ludivine ANDRE ☎ 04 92 565 765
Dépôt de garantie	5 % du prix de vente TTC par chèque établi à l'ordre de Maître LILLAZ
Appels de fonds prévisionnels	<ul style="list-style-type: none">• 5 % à la réservation,• 20 % Terrassement en cours,• 10 % fondations achevées,• 12 % Dalle basse rdc,• 12 % Dalle haute du 1er étage,• 11 % Hors d'eau,• 10 % Travaux de plâtrerie en cours,• 10 % Travaux peinture en cours,• 5 % Achèvement,• 5 % A la remise des clefs.

Sites internet

www.selectys.com
www.mont-dore.nc



SOMMAIRE

A . LE CADRE FISCAL : Un Paradis

- . La loi Girardin
- . Les avantages de la fiscalité Calédonienne
- . Comparatif fiscal: Nouvelle Calédonie/ Île de la Réunion

B . LA DESTINATION : Une situation inégalée

- . La Nouvelle Calédonie
- . Nouméa
- . Le Mont Dore

C . LA RESIDENCE

- . Présentation du programme
- . Les garanties locatives
- . La gestion

LAREDO - NOUVELLE CALEDONIE

A.

LE CADRE FISCAL:

UN PARADIS

LOI GIRARDIN HABITATION (Aux Particuliers)

Généralités

La loi Girardin est une loi de défiscalisation qui permet une réduction directe du montant de l'impôt sur le revenu.

Conditions:

Pour pouvoir bénéficier de cette loi, il faut:

- Se porter acquéreur d'un bien dans les DOM TOM
- Le mettre à la location au maximum dans les 6 mois qui suivent la date d'achèvement
- Et qui soit une habitation principale pour le locataire

On dit que le bien acheté est situé dans un **secteur intermédiaire** quand des conditions de ressources de locataires et de loyers (conditions définies par la loi) sont respectées par le propriétaire. Le **secteur est appelé libre** quand le propriétaire décide de ne pas limiter les loyers et les ressources de ses locataires.

Obligations:

- Mettre le bien à la location pendant 5 ans en secteur libre ou 6 ans en secteur intermédiaire

Calcul de la défiscalisation:

- Bien en secteur intermédiaire: Réduction d'impôt égale à **50% du montant de l'investissement, étalé sur 5 ans** (soit 10 % du prix du bien par an)

- Bien en secteur libre : **40 % du montant d'investissement** en crédit d'impôt **sur 5 ans**

En outre, si le bien est équipé pour l'énergie solaire, 4% de plus sont rajoutés, et encore 10% si le bien est situé dans une zone « urbaine sensible».

Ainsi, la loi Girardin permet une défiscalisation de 40% à 64 % des l'investissements, selon les cas. La première année où la défiscalisation prend effet est l'année de livraison du bien. (si l'acte de vente a été passé).

Il existe un plafond maximal de montant défiscalisable égal à 2 058 € HT du m² (seuil 2008). Au-delà, les sommes ne rentrent pas en compte dans le calcul de la réduction. (la surface à prendre en compte s'entend de la surface habitable majorée des terrasses ou varangues dans la limite maximale de 14m².)

LOI GIRARDIN HABITATION INVESTISSEMENT DES PARTICULIERS

Spécificités en Nouvelle Calédonie

Plafond de loyers et de ressources pour le secteur intermédiaire: (seuils 2009)

Plafond de Loyers:

Il concerne les baux conclus en 2009.

189 € /m² de surface habitable (charges non comprises)

Plafonds de ressources: (2009)

Le montant à prendre en compte est le revenu net de frais professionnels, figurant sur l'avis d'imposition de l'année qui précède la signature du bail.

(La notion de couple est étendue aux concubins.)

Personne seule: **27 794 €**

Couple : **51 406 €**

Personne seule ou couple:

- avec une personne a charge: 54 379 €
- avec deux personnes à charge : 57 353 €
- avec trois personnes à charges : 61 324 €
- avec quatre personnes charge : 65 298 €

À partir de la 5eme personne à charge, il convient de rajouter 4 170 € par personne au dernier seuil pour le calcul de celui-ci.

SPECIFITES FISCALES

Conséquences fiscales d'un investissement en Girardin en Nouvelle Calédonie:

Impôts sur le Revenu	<p>Imprimé : 2042 C</p> <p>Principe : Crédit d'impôt qui diminue directement l'impôt sur le revenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bien en secteur libre = Réduction de 40% de l'investissement sur 5 ans (8 % par an) - Bien en secteur intermédiaire = Réduction de 50% sur 5 ans. - Peut s'ajouter 4% de réduction si le bien est équipé pour l'énergie solaire, et 10% si le bien est situé en zone dite «urbaine sensible». <p>Limite : Plafond d'investissement maximal fixé à 2 058 € HT / m² de surface habitable (pour 2008) à prendre en compte. On ne peut pas défiscaliser les sommes au delà de ce montant.</p>
Taxe Foncière	<p>Principe : Exonération temporaire pendant 10 ans</p> <p>Conditions à remplir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Construction doit avoir fait l'objet d'un permis de construire - Avoir obtenu le certificat de conformité, - Etre déclarée au service de la fiscalité des particuliers, dans les trois mois de l'achèvement des travaux
Loyers	<p>Imprimé : Propre à l'île. <i>NB : Pas de cumul avec les loyers nus perçus de la métropole, déclarés sur l'imprimé 2044.</i></p> <p>Mode de calcul :</p> <p>1 : Revenu foncier Brut : Au total des loyers perçus sont ôtés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les charges classiques (Intérêts d'emprunts, frais de gérance...) - Un abattement forfaitaire de 15 % de frais divers pour les propriétés urbaines. <p>Cela donne le Revenu foncier net</p> <p>2 :Revenu foncier Net : Il subit un abattement de 50 à 100% :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 % pour les communes de Nouméa, Mont Dore et Dumbéa - 100 % pour les autres communes <p>Cela donne le résultat foncier</p> <p>Ces abattements sont accordés pour 10 ans à partir de l'achèvement des travaux aux immeubles mis à la location nue et affectés à l'habitation.</p> <p><i>NB : Il faut penser à faire une déclaration de construction nouvelle dans les 3 mois qui suivent la livraison.</i></p> <p>3: Résultat Foncier : On obtient soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un déficit foncier, celui -ci est reportable sur les revenus de même nature, c'est à dire sur les futures déclarations de foncier en Nouvelle Calédonie, et ce pendant 5 années. - Un bénéfice foncier, il convient de payer l'impôt correspondant. Pour le cas des non résident l'impôt sera un prélèvement forfaitaire de 25 % <p>Les impôts se payent à la paierie de la Nouvelle-Calédonie. IL y a la possibilité de faire un chèque en euros ou un virement.</p>
Contribution Exceptionnelle de Solidarité (CES)	<p>Principe : Impôt affecté au financement du régime d'assurance chômage, de l'agence pour l'emploi et pour le budget de la Nouvelle-Calédonie.</p> <p>Redevables : Toute personne physique percevant des revenus fonciers. (entre autres)</p> <p>Base de calcul : Montant du Revenu Foncier Net, auquel est appliquée une taxe de 0.75%</p> <p>Cela concerne les foyers qui totalisent plus de 600 000 F. CFP, soit 5 028 €, par an.</p>
Revente	<p>En cas de revente d'un bien en Nouvelle Calédonie, les plus values ne sont pas imposées, contrairement à la métropole, ni soumise à la CGS et CRDS.</p>

COMPARATIF de la Fiscalité Immobilière NOUVELLE CALEDONIE / LA REUNION

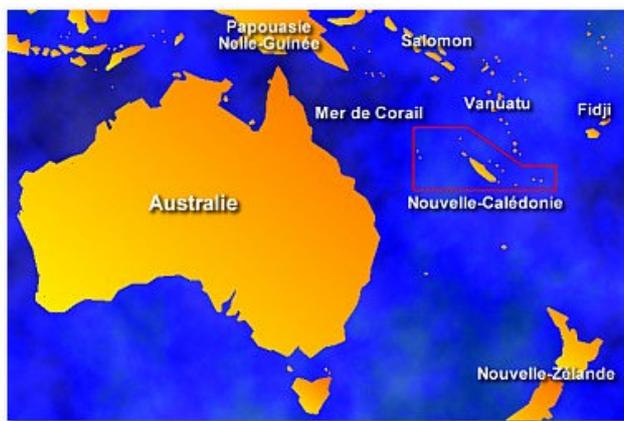
	Île de la Réunion	Nouvelle Calédonie
Abattement forfaitaire sur le revenu foncier Brut	Aucun Abattement	15 %
Abattement spécial sur le revenu foncier net	Aucun abattement	50 à 100 % pendant 10 ans 50% : Nouméa, Mont Dore et Dumbéa 100 % : Autres communes
Taxe foncière	Exonération partielle, totale (suivant communes)	Exonérée 10 ans
Taux de TVA Immobilier	8.5 %	0 % Aucune TVA en vigueur sur l'île !
Imposition des Plus Values	27% 16 % sur la plus value. (abattement sur le prix de base de 5%/an à partir de la 5 ^e me année) 11 % de CGS et CRDS	0 %
CSG / CRDS/RSA	12,1 % (Taux applicable en France)	0 %
CES	0 %	0.75% Pour les revenus fonciers nets au delà de 600 000 F CPF (soit 5 028 € /an)

Document et photos non contractuels

LAREDO - NOUVELLE CALEDONIE

PRESENTATION DE LA DESTINATION

« Au cœur de l’Océan Pacifique Sud s’étend une île superbe entourée de lagons bleu turquoise. La Nouvelle Calédonie est un pays pas comme les autres, qui offre à ses visiteurs la vision d’un paradis d’une indéniable beauté et des trésors écologiques ne demandant qu’à être découverts. »



LA NOUVELLE CALEDONIE



La Nouvelle Calédonie est un archipel d'Océanie de 19 000 m², 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!**

Hormis le fait d'être une destination touristique prisée, notamment pour la diversité de sa faune et sa flore exceptionnelles, et pour 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, liée 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. 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 permet d'assurer la stabilité idéale pour appuyer la

NOUMEA



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 calédonniens), 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 éléments du territoire.

NOUMEA



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.

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
- Plus de 13000 élèves
- 1 école de musique
- 56 sites sportifs publics
- Plus de 100 espaces verts
- 1 musée
- 1 théâtre
- 1 golf...

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.



LE MONT DORE



Le Mont Dore est l'une des principales villes du Grand Nouméa.

C'est une des communes les plus étendues de l'île. C'est aussi une jeune municipalité, puisqu'elle est une commune à part entière depuis 1970 et résulte de l'agglomération de différents quartiers allant de Pont-des-Français jusqu'à Plum. Elle est aujourd'hui la 2ème ville de la Nouvelle Calédonie par son nombre d'habitants.

Le Mont Dore est une des communes les plus dynamiques du territoire. Les secteurs moteurs en sont le bâtiment, l'agriculture et le commerce. La création de la zone industrielle de La Coulée a permis d'attirer et de stabiliser les activités tout en créant de l'emploi. Créée en 1990, la ZI connaît aujourd'hui sa 3ème extension. Son succès illustre bien le développement de la vie économique au Mont-Dore.



En plein développement, l'économie de la commune est également renforcée par la construction de la future usine de traitement du nickel, Goro Nickel. C'est le plus gros chantier du monde et l'ouverture se fera en 2009. Le Mont Dore est la plus grande ville à côté du futur site, et un embarcadère est créé spécialement à cette occasion. Cela assure au Mont Dore une arrivée massive de

futurs résidents qui iront y travailler.

- **24 426 habitants**, (hausse de 18 % depuis 1996)
- **765 entreprises** (156 Commerces, 148 Industries, 461 Services)
- **104 création d'entreprises** en 2004. (En moins de 10 ans, le nombre de création d'entreprises à l'année a doublé au Mont-Dore.)
- **425 établissements agricoles**
- **24 écoles**
- **1 Université**
- **2 bibliothèques**
- **1 marina**
- **1 centre culturel**

Créer de l'emploi, attirer et fixer les entreprises sur son territoire, accompagner les initiatives créatrices d'emplois, mais aussi maîtriser son développement économique afin de conserver la qualité du cadre de vie du Mont-Dore sont les grandes orientations de la politique de la Ville.

LE MONT DORE

Partie intégrante de l'agglomération de Nouméa, le Mont Dore profite de l'attraction des populations pour la capitale. Au regard des nombreux projets de développement (à travers notamment l'exploitation du nickel), la tendance n'est pas prête de s'arrêter. Nouméa connaît une demande immobilière forte, et, depuis 2005, l'évolution des prix s'accélère. **Les acquisitions immobilières à Nouméa se rapprochent des prix de Nice, et les loyers de ceux de Cannes ! Nouméa ayant une offre limitée par manque de foncier, l'habitat en agglomération est aujourd'hui privilégié, et la commune du Mont Dore en profite pleinement.**



En outre, en Nouvelle Calédonie, la réglementation concernant les logements est propre à l'île. Le manque crucial d'appartements favorise une législation tournée vers les propriétaires. Les baux ont généralement une durée de 1 an, le propriétaire peut, à tout moment, enjoindre le locataire de quitter les lieux. La plupart des travaux du logement seront à la charge des locataires. Et enfin, il est demandé aux locataires de repeindre entièrement les logements avant leur départ... même s'ils l'ont trouvé en mauvais état à leur entrée dans les lieux 3 mois auparavant.

Situation du marché locatif : Comparatif Ile de la Réunion / Agglomération de Nouméa

	Île de la Réunion	Nouvelle Calédonie (Nouméa et son agglomération)
Rentabilité locative	De 2 à 4 %	De 5 à 7 %
Etat du parc locatif	Début de saturation	Déficit chronique de logements
Seuil maximal de loyers Loi Girardin	145 € du mètre	184 € du mètre
Taux de Chômage	31 %	Moins de 6 %
Taux de Croissance de la population	1.3 %	2.3 %
PIB par Habitant	16 000 €	23 000 €
Taux de Croissance du PIB	2.5 % en 2004	4.4 % en 2006 Plus de 6% pour 2008 / 2009)

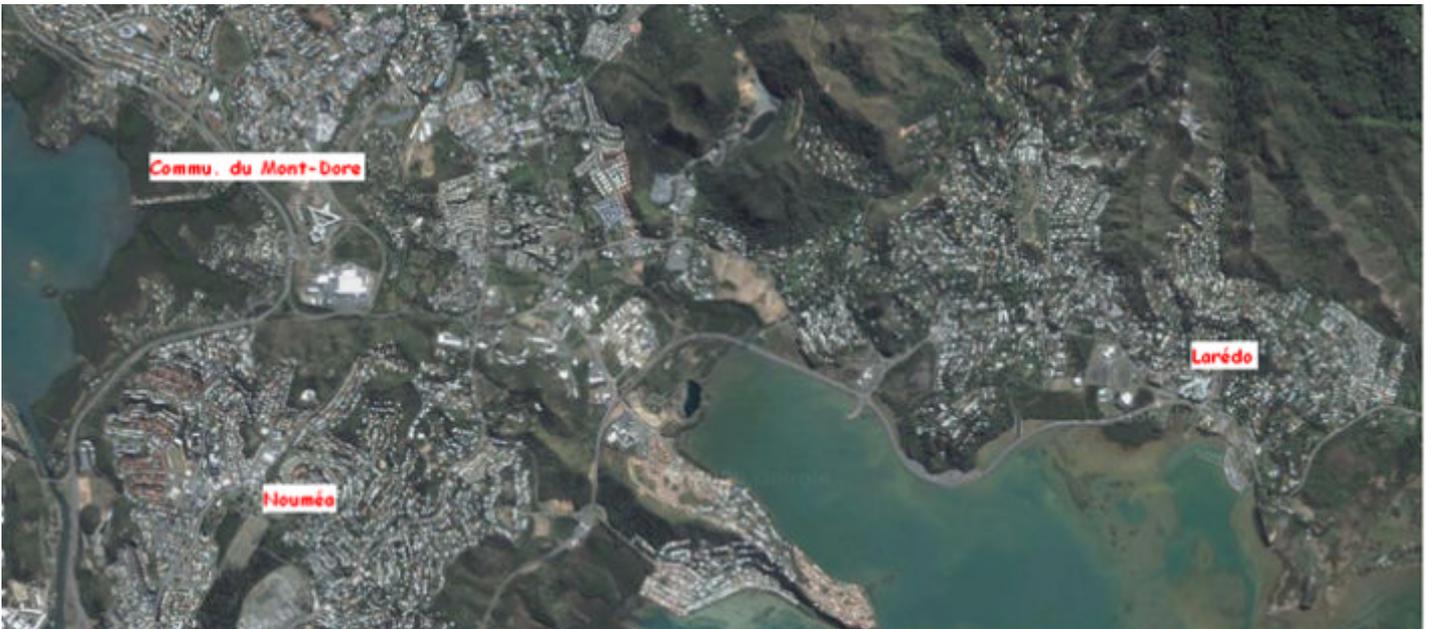
LA RESIDENCE :

LAREDO



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

LOCALISATION



Laredo



VENEZ DECOUVRIR EN EXCLUSIVITE LA RESIDENCE LAREDO !

La situation :

Nichée dans un cadre verdoyant, la résidence LAREDO offre à la fois la sérénité d'un lieu préservé et la proximité des infrastructures administratives et commerciales de Nouméa. En effet, elle est située en pleine nature sur la commune de Mont Dore à 10 minutes du centre ville de Nouméa et à 5 minutes de tous commerces et commodités. Destinée à l'habitation principale, elle bénéficie d'une situation privilégiée entre l'océan et la ville.

La résidence :

La résidence LAREDO, composée de 2 bâtiments (8 logements) parfaitement intégré à son environnement grâce à son architecture à caractère traditionnelle allié à des solutions techniques actuelles.

Au cœur d'un petit lotissement arboré, cet ensemble s'intègre harmonieusement dans un cadre verdoyant (parc aménagé).

En épousant idéalement la configuration naturelle du terrain, vous profiterez d'un panorama de qualité.

Choisir LAREDO, c'est s'assurer du confort et de la qualité du site.

Les prestations :

Une grande rigueur est apportée dans le choix des matériaux et dans la conception des appartements.

Tous les logements sont équipés de cuisines, de salle de bains aménagés et de nombreux placards.

Les baies vitrées s'ouvrent sur des terrasses spacieuses qui offriront espace et luminosité.

Les surfaces ont été étudiées de façon optimale pour permettre un cadre de vie chaleureux et agréable.

Les garanties locatives



Garanties	Durée / Montant	Franchise
Loyers impayés, charges taxes et contentieux, GRL comprise	Durée illimitée Maximum 80 000 € TTC par sinistre et par lot 100 % du loyer charges et taxes	AUCUNE
Protection juridique	5 000 € TTC maximum Seuil d'intervention de 250 € TTC	AUCUNE
Détériorations immobilières, GRL comprise	9 500 € TTC maximum par sinistre et par locataire (2 mois loyer et charges compris pour remise en état)	AUCUNE
Absence de locataire Relocations	6 mois de garantie 100 % du loyer hors charges et taxes	Pour les studios T1 et T1 bis : franchise de 2 mois Pour les appartements à partir du T2 compris : franchise de 1 mois

Garanties	Durée / Montant	Franchise
1ere location (garantie par le gestionnaire)	6 mois de garantie	AUCUNE

La Gestion

Nouméa Immobilier, c'est :

- . Une agence référence de Nouméa
- . 20 ans d'expérience
- . Un emplacement idéal : sur une voie de circulation empruntée par 13 000 voitures par jour
- . Une excellente connaissance du marché

