

OUTRE
MER
2013



■ La Pendjari

■ Nouméa

 Selectys

La Pendjari

— Nouvelle Calédonie —

Nouméa



- ★ Un paradis fiscal
- ★ Un environnement résidentiel
- ★ Une opportunité patrimoniale

➤ La résidence Pendjari offre la sérénité d'un lieu préservé et la proximité des infrastructures commerciales de Nouméa. Au cœur d'un quartier résidentiel arboré, cet ensemble s'intègre harmonieusement, permettant ainsi aux occupants de profiter du confort et de la qualité du site.

Profitant du paysage tropical, elle offre des prestations de standing, de larges baies vitrées, donnant sur des varangues et des terrasses très aérées, garantissant aux séjours plus d'espace et d'ensoleillement.

Les cuisines sont équipées, et chaque appartement bénéficie d'une climatisation.



Régime fiscal :
Outre-mer



Nombre de lots :
33



Gestionnaire :
Open immobilier



Livraison :
Décembre 2013



A partir de 188 255 €



Assurances
locatives : oui



Passage des actes :
Immédiat

L'avis de Selectys

Emplacement...★★★★★

Rentabilité.....★★★★★

Prestations.....★★★★★

- + A proximité de l'hyper-centre de Nouméa
- + Dans un quartier résidentiel proche des commerces, des écoles et de l'Université du Pacifique
- + Au centre d'un bassin d'emploi important dans Nouméa
- + Une opportunité patrimoniale
- + 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

Selectys

Tel : 04 92 565 765 /// www.selectys.com

3 bis avenue Foch 05000 GAP /// 2 bis rue Fargès 13008 Marseille
Fax : 04 92 565 769 /// info@selectys.com

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ E. Gestion

- Open Immobilier



■ A. Présentation

■ Présentation

- La Pendjari
- Nouméa

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence : 81 rue du 24 septembre Haut Magenta
98800 NOUMEA

Références cadastrales : lots 105 - 106 18 Lotissement Paladini Haut Magenta

Permis de construire N°2010/276 arrêté de prolongation N°2012/73
obtenu le 07/02/2012

Nombre de logements 33 lots

Passage des actes Immédiat

DAT prévisionnelle..... Décembre 2013

Date de livraison prévisionnelle Décembre 2013

■ La réservation

Responsable des disponibilités : 04 92 565 765

Reservation : 5 % du prix de vente à l'ordre de **Maître CALVET**

■ Les sites internet

- www.selectys.com
- www.ville-noumea.nc

■ Présentation

- La Pendjari
- Nouméa

Les intervenants

- Maître d'ouvrage **SCI N'DIE**
- Notaire : **Maître CALVET**
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

- La Pendjari
- Nouméa

Le département

■ La Nouvelle Calédonie

- 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 !



- + 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

- La Pendjari
- 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 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

- La Pendjari
- 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 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...



■ C. La Résidence

■ La résidence

- La Pendjari
- Nouméa

Situation

■ La situation



- Découvrez la résidence Pendjari à Nouméa, dans le quartier des Hauts de Magenta. Nichée dans un cadre résidentiel et verdoyant, la résidence offre la sérénité d'un lieu préservé et la proximité des infrastructures commerciales de Nouméa.
- Habiter sur les Hauts de Magenta, c'est profiter de l'hyper-centre à quelques minutes, avec les avantages d'un quartier résolument résidentiel.
- Le quartier de Magenta constitue un emplacement stratégique où se trouvent des écoles (8), l'Université du Pacifique, des équipements sportifs et culturels ainsi que des commerces.
- La résidence étant desservie par une ligne de bus (arrêt à environ 300 mètres), les résidents sont à quelques minutes du centre-ville et à proximité des écoles et commerces ; ils bénéficient ainsi d'un emplacement privilégié.

- + **Au centre d'un bassin d'emploi important dans Nouméa**
- + **A proximité de l'hyper-centre de Nouméa**
- + **Proche des infrastructures utiles**
- + **Dans un quartier résidentiel proche des commerces**
- + **De nombreuses écoles à proximité ainsi que l'Université du Pacifique**
- + **Des moyens de transport pratiques (arrêt de bus à 300 mètres environ) permettant un accès en quelques minutes à l'hyper-centre**

■ La résidence

- La Pendjari
- Nouméa

Emplacement

■ Emplacement



La résidence

- La Pendjari
- Nouméa

Vue rapprochée

■ Vue rapprochée



■ La résidence

- La Pendjari
- Nouméa

Plan de masse

■ Plan de Masse



■ La résidence

- La Pendjari
- Nouméa

Présentation

■ La Pendjari

■ Description

La résidence Pendjari est composée d'appartements T2, T3 et T4 avec parkings et celliers. Son architecture est résolument contemporaine, avec des lignes épurées et élégantes, renforçant le positionnement haut de gamme de la résidence.

Au cœur d'un quartier résidentiel arboré, cet ensemble s'intègre harmonieusement, permettant ainsi aux occupants de profiter du confort et de la qualité du site.

Profitant du paysage tropical, elle offre des prestations de standing, de larges baies vitrées, donnant sur des varangues et des terrasses très aérées, garantissant aux séjours plus d'espace et d'ensoleillement.

Les cuisines sont équipées, et chaque appartement bénéficie d'une climatisation.

- + Prestations soignées
- + Architecture contemporaine
- + Des appartements confortables prolongés de vastes terrasses et baies vitrées
- + Confort de vie : climatisation, cuisines équipées, placards aménagés
- + Une opportunité patrimoniale



Selectys



■ E. Gestion

- La Pendjari
- Nouméa

Open Immobilier

■ La gestion : Open Immobilier

- Depuis sa création, l'agence OPEN IMMOBILIER exerçait uniquement dans le secteur de la transaction immobilière.
- Enrichie aujourd'hui d'une équipe de professionnels compétents, l'agence OPEN IMMOBILIER est en mesure d'assurer à ses clients une gestion complète de leur patrimoine (administration de biens, location, transaction et études de projet).
- La profession d'agent immobilier étant une activité réglementée, elle nécessite de posséder les connaissances appropriées.
- Fort de ce savoir, OPEN IMMOBILIER s'emploie en pratique à être en adéquation avec les attentes de ses clients.

- La Pendjari
- Nouméa

Garanties



Imm Morare- n°5 - 40 Rue de la République – 98 800 Nouméa
Tél. : 687 28 34 75 – Fax : 687 28 34 76 – E-mail : philippe.delourme@sfs-pacific.com
N° de Ridet : 845495.001

GARANTIES ET FRANCHISES

NATURE DES GARANTIES	GARANTIES	MONTANT DE LA GARANTIE	DUREE INDEMNISATION	FRANCHISE
I IMPAYES CONTENTIEUX	Indemnisation des loyers	Coût réel du loyer et des charges	12 mois par déclaration	2 Mois
	Frais de contentieux, recouvrement et expulsion	Coût réel dans la limite de 596 650 XPF soit 5 000 €	Illimité	Néant
II DECES DEPART PREMATURE	Décès	Coût réel du loyer et des charges	6 Mois	Néant
	Départ prématuré du locataire pour mutation professionnelle	Coût réel du loyer et des charges	6 Mois	Néant
III DETERIORATIONS	Détériorations immobilières	Coût réel dans la limite de 596 650 XPF soit 5 000 €	Sans objet	Valeur de 1 mois de loyer
	Perte de location suite à détériorations immobilières	Coût réel du loyer et des charges	2 Mois	Néant
IV PROTECTION JURIDIQUE	Protection juridique en cas de conflit avec le locataire dans le cadre de son bail (impayés exclus)	Coût réel dans la limite de 358 000 XPF soit 3 000 .08 €	Sans objet	23 900 XPF soit 200.28 €
V VACANCE LOCATIVE	Vacance locative	Coût réel du loyer	6 mois par déclaration	1 Mois



SECURITIES & FINANCIAL SOLUTIONS FRANCE - Siège social : 1 place Occitane 31000 Toulouse –
Tél : 05 34 41 30 35 Fax : 05 61 62 43 74
Société de courtage en assurance régie par les articles L 530-1 et L 530-2 du Code des Assurances.
SAS au capital de 150 000 €. RCS Toulouse 442 123 485, RC Professionnelle & garantie financière.
Société mandataire de compagnies d'assurances, enregistrée à l'ORIAS sous le n°07 022 482.



 Selectys
