

OUTRE
MER
2014



- Résidence Trianon

- Nouméa



Résidence Trianon

— Nouvelle Calédonie —

Nouméa



- ★ Un quartier privilégié
- ★ Un produit rare
- ★ Une demande locative forte

➤ La résidence Trianon se trouve dans le quartier du même nom, en plein cœur des quartiers sud de Nouméa, réputés pour leur qualité de vie.

La résidence profite du calme de ce quartier résidentiel sur le flanc de colline, face à la mer et offrira à ses résidents la proximité de toutes les commodités (commerces, écoles, poste...).

La petite taille de l'opération, son organisation, les prestations et le soin apporté à la décoration offrent un cadre de vie agréable au quotidien, permettant de conjuguer confort et proximité des infrastructures utiles.



Régime fiscal :
Outre-mer



Nombre de lots :
17



Gestionnaire :
Data immobilier



Livraison :
4e trimestre 2014



A partir de 219 306 €



**Assurances
locatives : oui**



Passage des actes :
Septembre 2013



Permis obtenu le :
26/04/2012

L'avis de Selectys

Emplacement...★★★★★

Rentabilité.....★★★★★

Prestations.....★★★★★

- + Situé dans les quartiers sud de Nouméa, très recherchés
- + Une qualité de vie agréable, proche de toutes les commodités
- + A quelques minutes des plages et de l'hyper-centre
- + Accès direct aux transports publics
- + Résidence adaptée à une demande forte de propriétaires / locataires
- + Des vues mer (suivant appartements)
- + Un cadre fiscal local unique : exonération de la TVA, de la taxe foncière pendant 10 ans, de la CSG-RDS, des plus-values

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

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
-

■ D. La gestion

- Data Immobilier



■ A. Présentation

■ Présentation

■ Résidence Trianon ■ Nouméa

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence : Lot 55 du lotissement Montchovet Quartier Trianon
98800 NOUMEA
Références cadastrales : 648534-9529
Permis de construire 2012/482 obtenu le 26/04/2012
Nombre de logements 17 lots
Passage des actes Septembre 2013
Date de livraison prévisionnelle 4ème trimestre 2014

■ La réservation

Responsable des disponibilités : 04 92 565 765
Reservation : 5 % par chèque à l'ordre de l'étude de **Maître CALVET**
Appel de fond prévisionnel : • 5 % à la réservation
• 25 % à l'ouverture du chantier
• 5 % à l'achèvement des fondations
• 30 % au plancher haut rez-de-chaussée
• 5 % à la mise hors d'eau
• 20 % à la pose des menuiseries extérieures
• 5 % à l'achèvement des travaux
• 5 % à la remise des clefs

■ Les sites internet

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

■ Présentation

■ Résidence Trianon ■ Nouméa

Les intervenants

- Maître d'ouvrage **SPI DEVELOPPEMENT**

- 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 : **DATA IMMOBILIER**
7 bis rue de Suffren 'Le Kariba'
Quartier Latin - BP 8205
98800 NOUMEA



■ B. Le site

■ Le site

■ Résidence Trianon ■ 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

■ Résidence Trianon ■ 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

■ Résidence Trianon ■ 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

■ Résidence Trianon ■ Nouméa

Situation

■ La situation

- La résidence Trianon se trouve dans le quartier du même nom, en plein cœur des quartiers sud de Nouméa, réputés pour leur qualité de vie.
- Le quartier du Trianon s'étend au nord du Motor Pool, à l'est de la baie de l'Orphelinat au sud-ouest du Faubourg-Blanchot.
- Idéalement située à l'angle de rues de l'anse Vata et du Père Feynol, la résidence profite du calme d'un quartier résidentiel sur le flanc de colline, face à la mer et offrira à ses résidents la proximité de toutes les commodités (commerces, écoles, poste...).
- Les plages, clubs sportifs et centre nautique sont à quelques minutes de la résidence et les transports publics passent devant.

- + **Situé dans les quartiers sud de Nouméa, très recherchés**
- + **Un accès immédiat à l'hyper-centre**
- + **Une qualité de vie agréable, proche de toutes les commodités**
- + **A quelques minutes des plages et du centre nautique**
- + **Accès direct aux transports publics**
- + **Des vues mer (suivant appartements)**

■ La résidence

- Résidence Trianon
- Nouméa

Vue aérienne

■ Vue aérienne



La résidence

- Résidence Trianon
- Nouméa

Vue rapprochée

■ Vue rapprochée

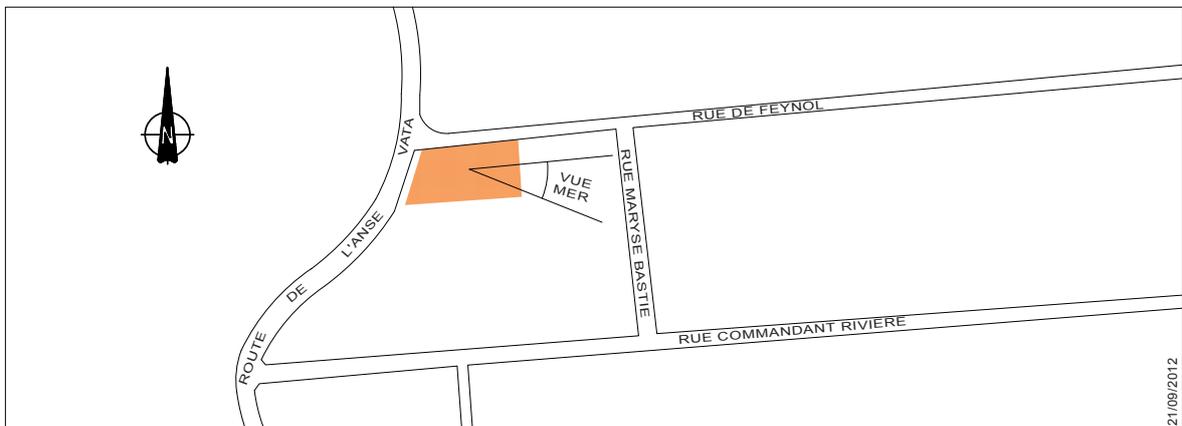


■ La résidence

- Résidence Trianon
- Nouméa

Emplacement

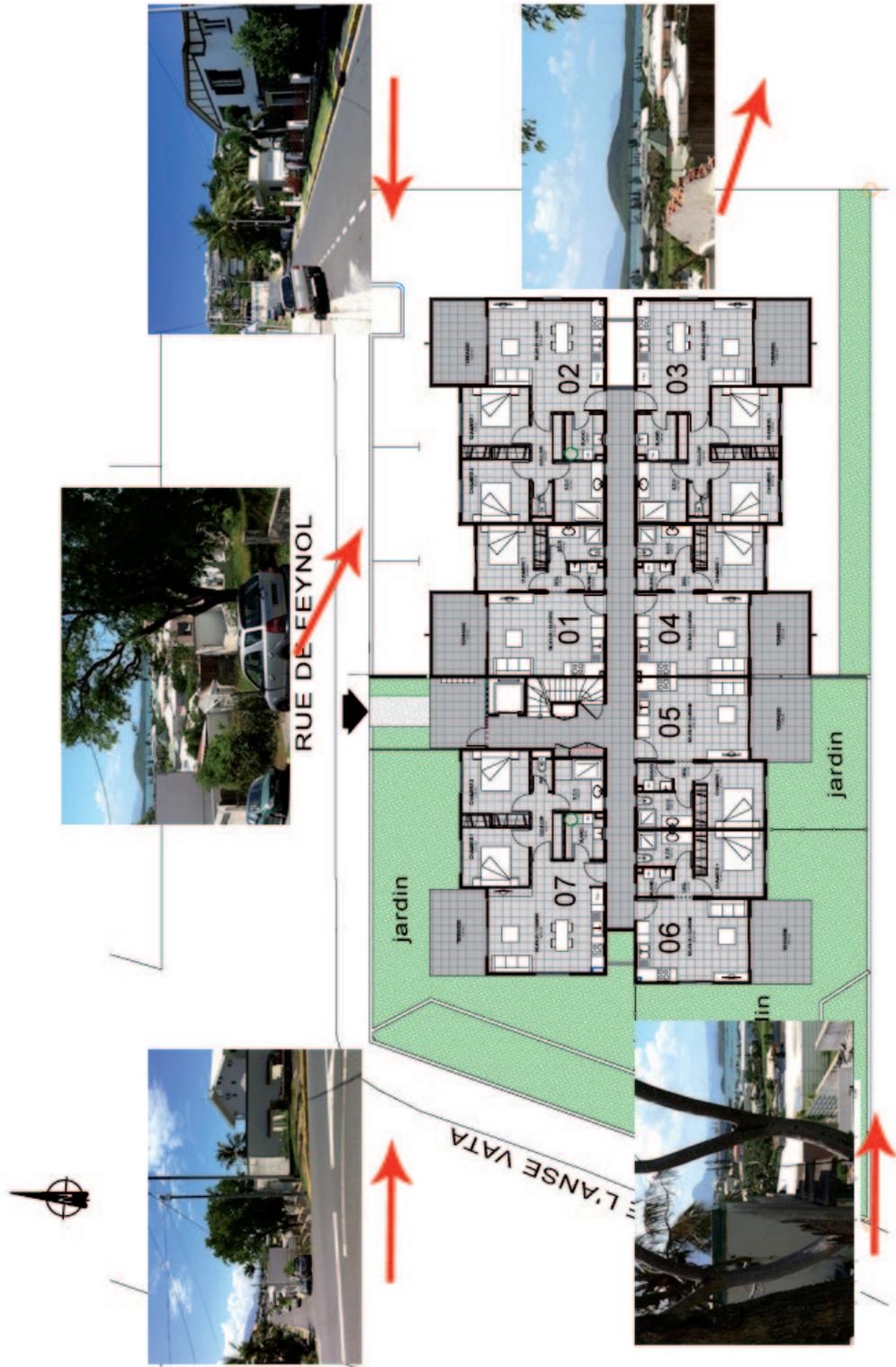
■ Emplacement



■ La résidence

- Résidence Trianon
- Nouméa

Photos du terrain



21/09/2012

■ La résidence

■ Résidence Trianon ■ Nouméa

Présentation

■ Résidence Trianon

- La résidence Trianon se compose de 17 appartements répartis en dix T2 et sept T3. La petite taille de l'opération, son organisation, les prestations et le soin apporté à la décoration offrent un cadre de vie agréable au quotidien, permettant de conjuguer confort et proximité des infrastructures utiles.
- Confortables, les appartements sont équipés avec le plus grand soin et prolongés par des terrasses ou de vastes jardins. La configuration des surfaces a été spécialement étudiée pour obtenir des pièces à vivre claires.
- Clairs et spacieux, les appartements offrent une conception architecturale adaptée aux exigences de chacun. Toutes les cuisines et salles de bains sont prêtes à l'emploi avec hotte, four et plaques de cuissons, meubles de rangement. Les chambres sont climatisées et dotées de volets roulants.
- Les séjours se prolongent sur d'agréables terrasses offrant ainsi aux occupants un confort de vie. La plupart des appartements profitent de vues mer. Confort, élégance, modernité et fonctionnalité sont les maîtres mots de cette résidence.
- 33 places de parkings sont prévues sous l'immeuble et en extérieur, couvertes, semi-couvertes et non couvertes.



- +** Résidence adaptée à une demande forte de propriétaires / locataires
- +** Des vues mer (suivant appartements)
- +** Cuisines et salles de bains prêtes à l'emploi
- +** Places de parkings intérieures et extérieures
- +** Une réponse adaptée à une demande locative forte et insatisfaite



■ D. La gestion

■ Résidence Trianon ■ Nouméa

Data Immobilier



- Avec plus de 20 années d'expérience, Data Immobilier a pu développer une connaissance approfondie du marché de Nouméa dans les domaines de la vente, de la location de biens et de la gestion de biens.
- Intervenant aussi bien dans l'immobilier d'habitation que dans les murs commerciaux et professionnels, Data Immobilier met à disposition de ses clients toute une gamme de services de qualité.
- Toujours soucieux de préserver son savoir-faire et un service de qualité, Data immobilier répond aux besoins de sa clientèle par des compétences spécifiques à chacune de ses activités.
- Positionné quasi exclusivement sur le marché du Grand Nouméa, son sens de la rigueur, son haut niveau d'exigence, de formation, et sa démarche qualité centrée sur la satisfaction client lui ont permis de connaître une phase de forte expansion depuis 10 ans, la plaçant parmi les leaders dans son secteur d'activité.

Tableau des garanties et franchises :

NATURE DES GARANTIES	GARANTIES	MONTANT DE LA GARANTIE	DUREE INDEMNISATION	FRANCHISE
I IMPAYES CONTENTIEUX	Indemnisation des loyers	Cout réel du loyer et des charges	12 mois par déclaration	2 mois
	Frais de contentieux, recouvrement et expulsion	Cout réel dans la limite de 596 650 XFP Soit 5 000 €	Illimitée	Néant
II DECES DEPART PREMATURE	Décès	Cout réel du loyer et des charges	6 mois	Néant
	Départ prématuré du locataire pour mutation professionnelle	Cout réel du loyer et des charges	6 mois	Néant
III DETERIORATION	Détériorations immobilières	Cout réel dans la limite de 596 650 XFP Soit 5 000 €	Sans objet	Valeur de 1 mois de loyer
	Perte de location suite à détériorations immobilières	Cout 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)	Cout réel dans la limite de 358 000 XFP Soit 3 000,08 €	Sans objet	23 900 XFP Soit 200,28 €
V VACANCE LOCATIVE	Vacance locative	Cout réel du loyer	6 mois par déclaration	1 mois



 Selectys
