

OUTRE
MER
2013



■ Villas Tiaré

■ Nouméa

 Selectys

Villas Tiaré

— Nouvelle Calédonie —

Nouméa



- ★ Une situation centrale entre Dumbéa et l'hypercentre de Nouméa
- ★ Un tarif compétitif au regard de la rareté du produit
- ★ Une demande locative forte

➤ Le programme "Villas Tiaré" se situe dans la périphérie de Nouméa, au km 7, point central entre Dumbéa, l'hypercentre de Nouméa et Mont Dore.

La résidence est au centre d'une activité économique forte, mais elle profite également d'un environnement résidentiel, proche de toutes les infrastructures utiles.

Judicieusement agencées, les 22 villas profitent de séjours confortables en RDC, baignés de lumière grâce à de nombreuses ouvertures prolongées d'agréables terrasses.



Régime fiscal :
Outre-mer



Nombre de lots :
22



Gestionnaire :
Open immobilier



Livraison :
Décembre 2013



A partir de 318 228 €



Assurances
locatives : oui



Passage des actes :
Immédiat



Permis obtenu le :
05/11/2004

L'avis de Selectys

Emplacement...★★★★★

Rentabilité.....★★★★★

Prestations.....★★★★★

- + Accès direct aux zones de Dumbéa et Mont Dore
- + A quelques minutes de l'hypercentre de Nouméa
- + A proximité de toutes les commodités
- + Villas intégrées dans leur environnement
- + Une réponse pertinente à une demande locative insatisfaite

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

- Open Immobilier



■ A. Présentation

■ Présentation

- Villas Tiaré
- Nouméa

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence : 89 rue Jacques Iekawe PK7
 NOUMEA
 Références cadastrales : 652-540-16-79
 Permis de construire 2004/1539 obtenu le 05/11/2004
 Nombre de logements 22 lots
 Passage des actes Immédiat
 Date de livraison prévisionnelle Décembre 2013

■ La réservation

Responsable des disponibilités : 04 92 565 765
 Réservation : 5 % par chèque à l'ordre de la **SCP BERNIGAUD & BERGEOT**
 Appels de fonds prévisionnels :

- 15 % à la signature de l'acte
- 25 % à l'achèvement des fondations
- 20 % à l'achèvement de la dalle basse du 1er étage
- 15 % à la mise hors d'eau
- 10 % à la mise hors d'air
- 10 % à l'achèvement des travaux
- 5 % à la livraison

■ Les sites internet

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

■ Présentation

- Villas Tiaré
- Nouméa

Les intervenants

- Maître d'ouvrage **EMAPHY**
- Notaire : **Maître BERGEOT**
Motor Pool
87 bis route de l'Anse Vata
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 route du Vélodrome
BP 13010
98803 NOUMEA



■ B. Le site

■ Le site

- Villas Tiaré
- Nouméa

Le département

■ La Nouvelle Calédonie

- La Nouvelle Calédonie est un archipel d'Océanie de 19 000 km², 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

- Villas Tiaré
- 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

- Villas Tiaré
- 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

- Villas Tiaré
- Nouméa

Situation

■ La situation

- Le programme «Villas Tiaré» se situe dans la périphérie de Nouméa, au km 7, point central entre Dumbéa, l'hypercentre de Nouméa et Mont Dore.
- A 7 km du centre de Nouméa, elle est au carrefour de la zone d'activité de Dumbéa, où de nombreuses entreprises s'installent du fait de la présence du Médipôle, et de la très dynamique zone industrielle de Mont Dore.
- La résidence est donc au centre d'une activité économique forte, mais elle profite également d'un environnement résidentiel, proche de toutes les infrastructures utiles.



- + **Accès direct aux zones de Dumbéa et Mont Dore**
- + **A quelques minutes de l'hypercentre de Nouméa**
- + **A proximité de toutes les commodités**

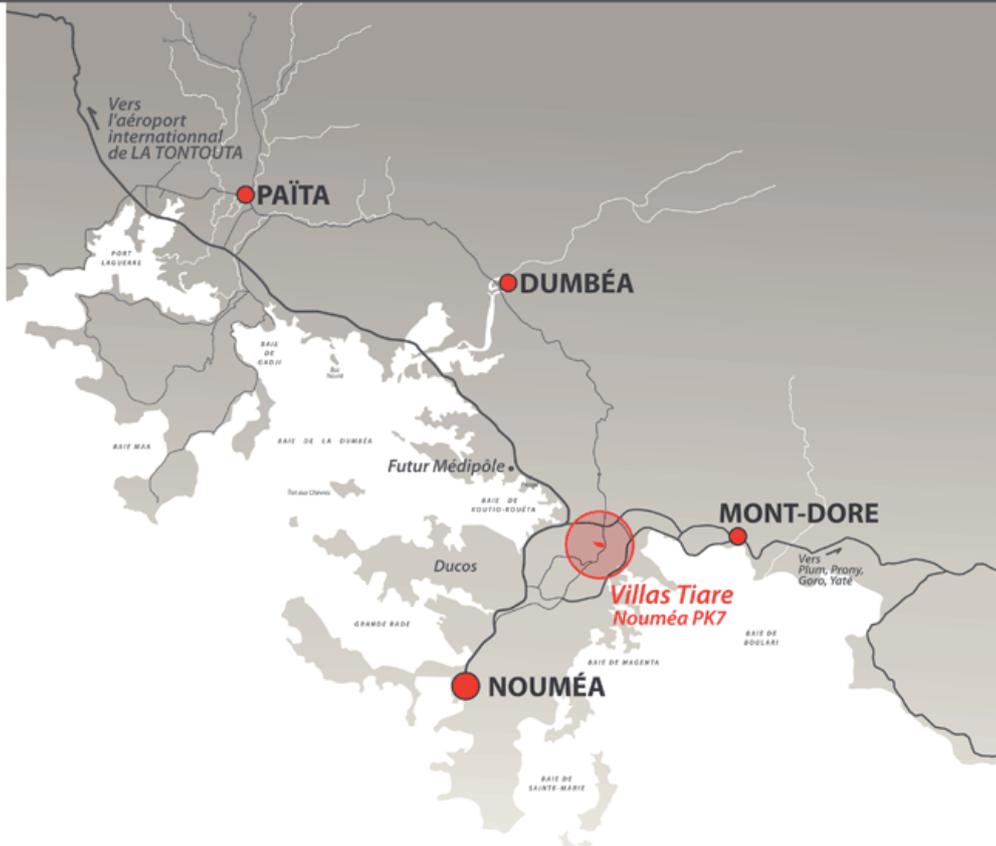
■ La résidence

- Villas Tiaré
- Nouméa

Emplacement

■ Emplacement

Villas Tiaré Nouméa



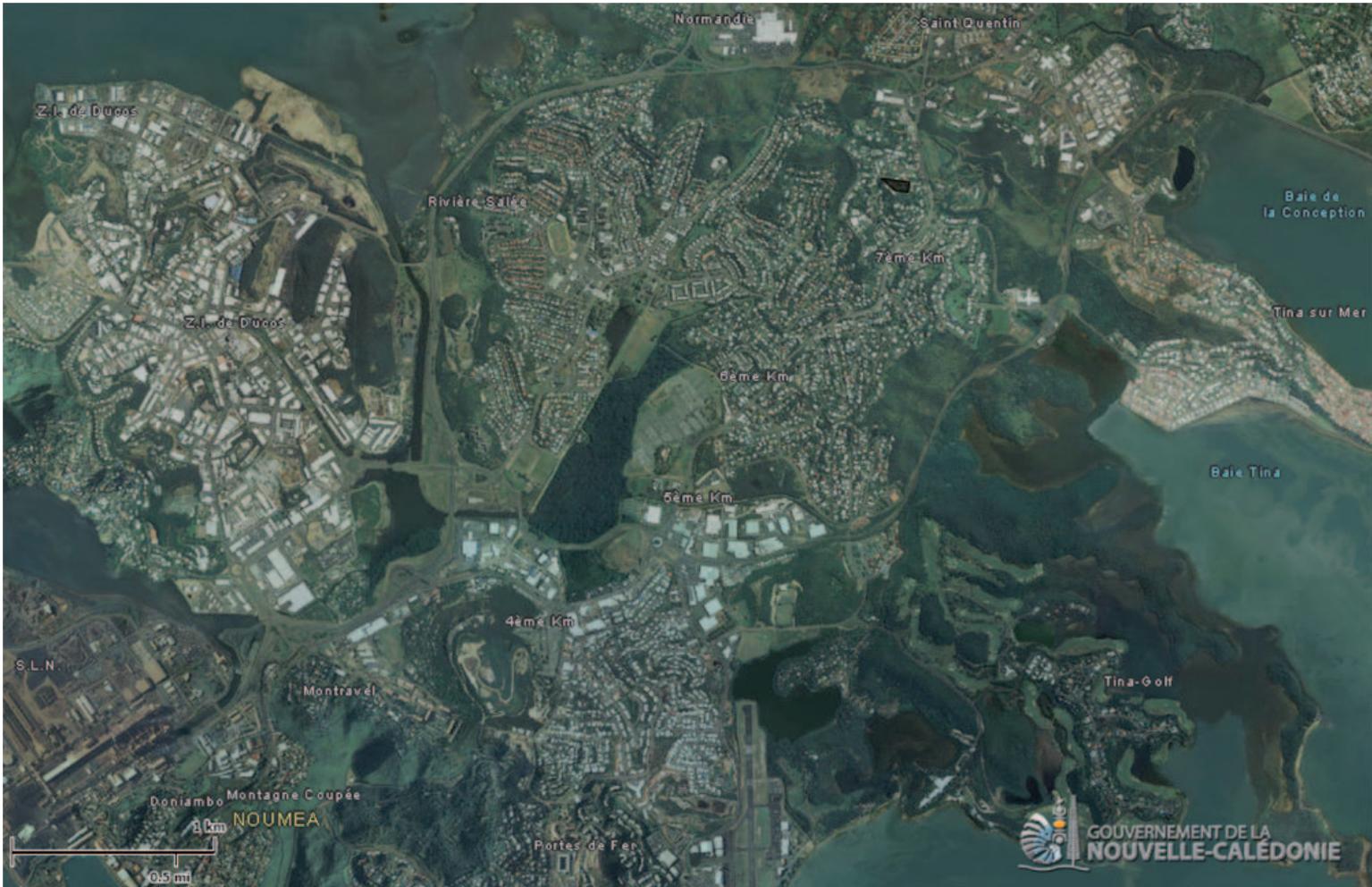
Plan de Situation

■ La résidence

- Villas Tiaré
- Nouméa

Vue aérienne

■ Vue aérienne



■ La résidence

- Villas Tiaré
- Nouméa

Vue rapprochée

■ Vue rapprochée



■ La résidence

- Villas Tiaré
- Nouméa

Plan de masse

Villas Tiaré Nouméa



Plan de Masse

■ La résidence

- Villas Tiaré
- Nouméa

Présentation

■ Villas Tiaré

■ «Les Villas Tiaré» est un lotissement de 22 villas.

■ Parfaitement intégrées à la configuration naturelle du terrain, elles sont situées sur une colline et offrent aux occupants un cadre de vie agréable.

■ Judicieusement agencées, les villas profitent de séjours confortables en RDC, baignés de lumière grâce à de nombreuses ouvertures prolongées d'agréables terrasses.



■ Pour le confort des occupants, les cuisines sont équipées et aménagées et comprennent un four, une plaque, une hotte, un meuble de rangement haut et bas et un plateau stratifié. Les villas sont également complétées de garages et de parkings.

■ Agrémentées de terrasses et d'espaces verts, ces logements profitent également de matériaux de qualité et assurent du confort à leurs habitants.



- + Villas intégrées dans leur environnement
- + Prestations soignées : cuisine équipée, terrasse, garage...
- + Une réponse pertinente à une demande locative insatisfaite et à une croissance démographique élevée



■ D. La gestion

- Villas Tiaré
- 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.

- Villas Tiaré
- 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
