

OUTRE
MER
2013



CAYROL
ARCHITECTES



DIAMOND HEAD - ANSE VATA NOUMÉA

■ Diamond Head

■ Nouméa

Selectys

Diamond Head

— Nouvelle Calédonie —

Nouméa



- ★ Un emplacement «premium»
- ★ Des vues variées
- ★ Des prestations soignées
- ★ Une opportunité patrimoniale

➤ La résidence Diamond Head se situe dans un des quartiers les plus prestigieux de Nouméa, Anse Vata.

Profitant d'une situation idéale, Anse Vata est à deux pas de la célèbre baie des Citrons et de la baie de l'Orphelinat, et constitue un des hauts lieux touristiques de Nouméa, tout en étant un des quartiers résidentiels les plus prisés.

La résidence est composée de 37 appartements avec parkings. Son architecture est contemporaine avec des lignes élégantes et fluides, et fait deviner un traitement qualitatif évident et un positionnement résolument haut de gamme.



Régime fiscal :
Outre-mer



Nombre de lots :
30



Gestionnaire :
Open immobilier



Livraison :
4e trimestre 2013



A partir de 224 000 €



Passage des actes :
Immédiat

L'avis de Selectys

Emplacement...★★★★★

Rentabilité.....★★★★★

Prestations.....★★★★★

- + Un des quartiers les plus prestigieux de Nouméa : à proximité de la baie des Citrons et de la baie de l'Orphelinat
- + Un environnement résidentiel avec à proximité de nombreux restaurants, commerces et hôtels
- + Des vues panoramiques variées : mer, collines, hippodrome
- + Un cadre fiscal local unique : exonération de la TVA, de la taxe foncière pendant 10 ans, de la CSG-RDS, des plus-values

Informations et photos non contractuelles

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

■ Diamond Head ■ Nouméa

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence : 5 Rue du Doteur Ginieys lot n°125 lotissement Legrand
Anse Vata 98800 NOUMEA
Références cadastrales :centroïde 648533-7558
Permis de construire PC 2011 / 475 Obtenu le 03/05/2011
Nombre de logements 30 lots
Passages des actes Immédiat
Date de livraison prévisionnelle 4e trimestre 2013

■ La réservation

Responsable des disponibilités :04 92 565 765
Reservation :5 % du prix de vente à l'ordre de **Maître BERNIGAUD**
Appel de fond prévisionnel : • 35 % A la signature de l'acte
• 30 % A l'achèvement dalle 1er niveau
• 5 % A la mise hors d'eau
• 20 % Aux menuiseries extérieures posées
• 5 % A l'achèvement travaux
• 5 % A la remise des clefs

■ Les sites internet

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

■ Présentation

- Diamond Head
- Nouméa

Les intervenants

- Maître d'ouvrage OPEN IMMOBILIER
- Notaire : Maître BERNIGAUD
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 Rue du Vélodrome
BP 13010
98803 NOUMEA



■ B. Le site

■ Le site

- Diamond Head
- 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

- Diamond Head
- 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

- Diamond Head
- 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

- Diamond Head
- Nouméa

Vue aérienne

■ Vue aérienne



■ La résidence

- Diamond Head
- Nouméa

Vue rapprochée

■ Vue rapprochée



■ La résidence

- Diamond Head
- Nouméa

Plan de masse

■ Plan de Masse



■ La résidence

- Diamond Head
- Nouméa

Situation

■ La situation



- La résidence Diamond Head se situe dans un des quartiers les plus prestigieux de Nouméa, Anse Vata.
- Profitant d'une situation idéale, Anse Vata est à deux pas de la célèbre baie des Citrons et de la baie de l'Orphelinat, et constitue un des hauts lieux touristiques de Nouméa, tout en étant un des quartiers résidentiels les plus prisés.
- A proximité immédiate se trouvent les plus belles plages de Nouméa, bordées par une allée piétonnière, ainsi que de nombreux restaurants, commerces et hôtels.

- + **Un des quartiers les plus prestigieux de Nouméa**
- + **A proximité immédiate de la baie des Citrons et de la baie de l'Orphelinat**
- + **A proximité des plus belles plages de Nouméa**
- + **Un environnement résidentiel avec à proximité de nombreux restaurants, commerces et hôtels**

La résidence

- Diamond Head
- Nouméa

Situation

Photos du terrain

<p>RESIDENCE DIAMOND HEAD</p> <p>30 APPARTEMENTS (7 F2 / 8 F3 / 7 FD / 8 F4)</p> <p>LOT N°15 - 24x25 m - LOTISSEMENT LEGRAND - QUARTIER ANSE VATA NOUMÉA - 5 RUE DU DOCTEUR GINIEYS RP : 13 835 - 98883 CEDEX</p> <p>DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES</p> <p>MAÎTRE D'OUVRAGE : SARL NTD ONE</p> 			<p>RESIDENCE DIAMOND HEAD</p>  <p>PRISE DE VUE N°1 - ETAT DES LIEUX</p> 
<p>RESIDENCE DIAMOND HEAD</p>  <p>PRISE DE VUE N°2 - ETAT DES LIEUX</p> 	<p>RESIDENCE DIAMOND HEAD</p>  <p>PRISE DE VUE N°3 - ETAT DES LIEUX</p> 	<p>RESIDENCE DIAMOND HEAD</p> <p>30 APPARTEMENTS (7 F2 / 8 F3 / 7 FD / 8 F4) LOT N°15 - 24x25 m - LOTISSEMENT LEGRAND - QUARTIER ANSE VATA NOUMÉA - 5 RUE DU DOCTEUR GINIEYS RP : 13 835 - 98883 CEDEX</p> <p>MAÎTRE D'OUVRAGE : SARL NTD ONE</p> <p>IMPACT VISUEL</p> 	

■ La résidence

- Diamond Head
- Nouméa

Situation

■ Différentes vues



Anse Vata



Hippodrome



Parc botanique



Hippodrome

■ La résidence

- Diamond Head
- Nouméa

Situation

■ Vue du terrain

Immeuble DIAMOND HEAD

SARL NTD ONE
 Immeuble de 30 Appartements
 5, rue du Docteur GINIEYS
 Anse-Vata Nouméa



■ La résidence

- Diamond Head
- Nouméa

Présentation

■ Diamond Head

■ Description

Diamond Head est composée de 30 appartements avec parkings. Son architecture est contemporaine avec des lignes élégantes et fluides, et fait deviner un traitement qualitatif évident et un positionnement résolument haut de gamme.

Idéalement située sur les hauteurs, Diamond Head s'intègre idéalement à la configuration naturelle du terrain, pour profiter de superbes vues variées et panoramiques.

Les appartements sont judicieusement agencés et profitent de grandes baies vitrées prolongées de larges terrasses, afin de bénéficier de vues superbes sur la mer, les collines ou l'hippodrome.

Les pièces à vivre sont lumineuses et profitent d'un soin particulier quant aux choix des matériaux employés. Élégance, charme et raffinement sont les maîtres mots de cette résidence.

Compte tenu de ses prestations et de sa situation, cette résidence haut de gamme constitue une opportunité patrimoniale et saura séduire aussi bien les propriétaires occupants que les locataires.

- + Des vues panoramiques variées : mer, collines, hippodrome
- + Des appartements confortables prolongés de vastes terrasses et baies vitrées
- + Une opportunité patrimoniale
- + Une résidence résolument haut de gamme



■ La résidence

- Diamond Head
- Nouméa

Photos

■ Exemples d'appartements

Immeuble **DIAMOND HEAD**

SARL NTD ONE

Immeuble de 30 Appartements
5, rue du Docteur GINIEYS
Anse-Vata Nouméa



■ La résidence

- Diamond Head
- Nouméa

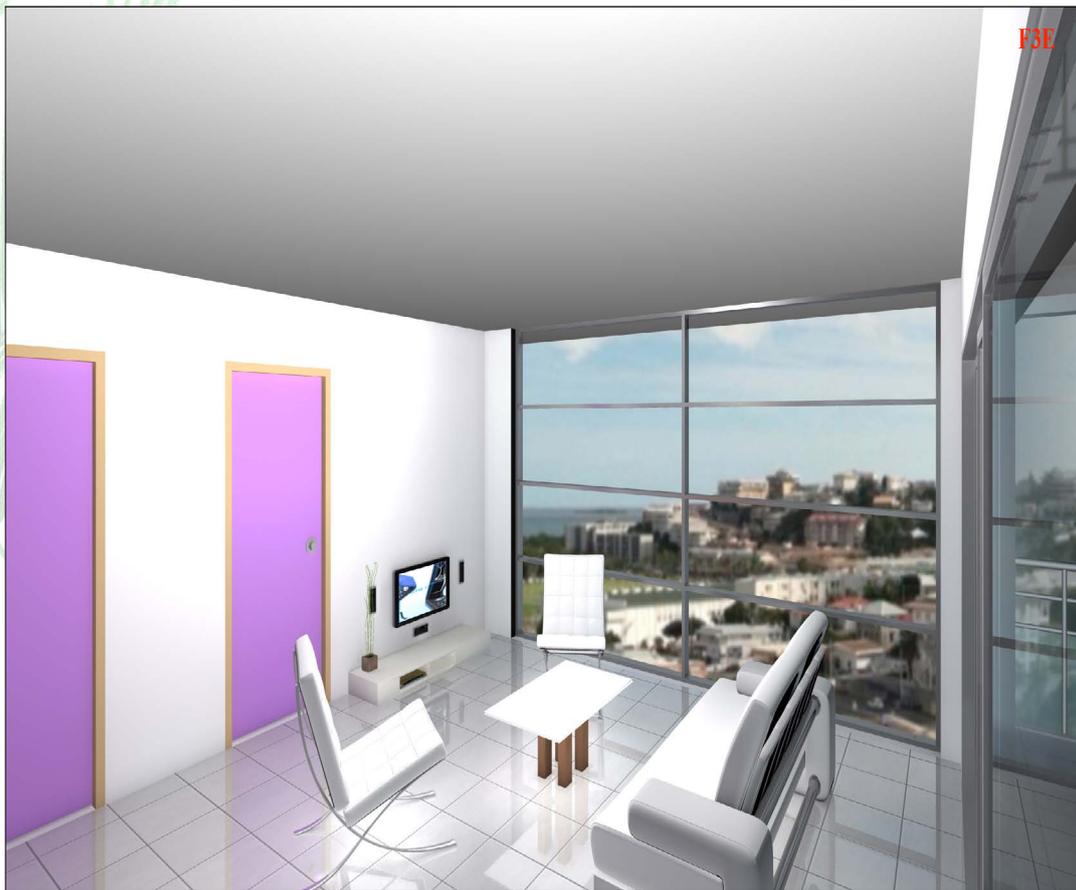
Photos

■ Exemples d'appartements

Immeuble **DIAMOND HEAD**

SARL NTD ONE

Immeuble de 30 Appartements
5, rue du Docteur GINIEYS
Anse-Vata Nouméa





■ E. Gestion

- Diamond Head
- 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.

- Diamond Head
- 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
