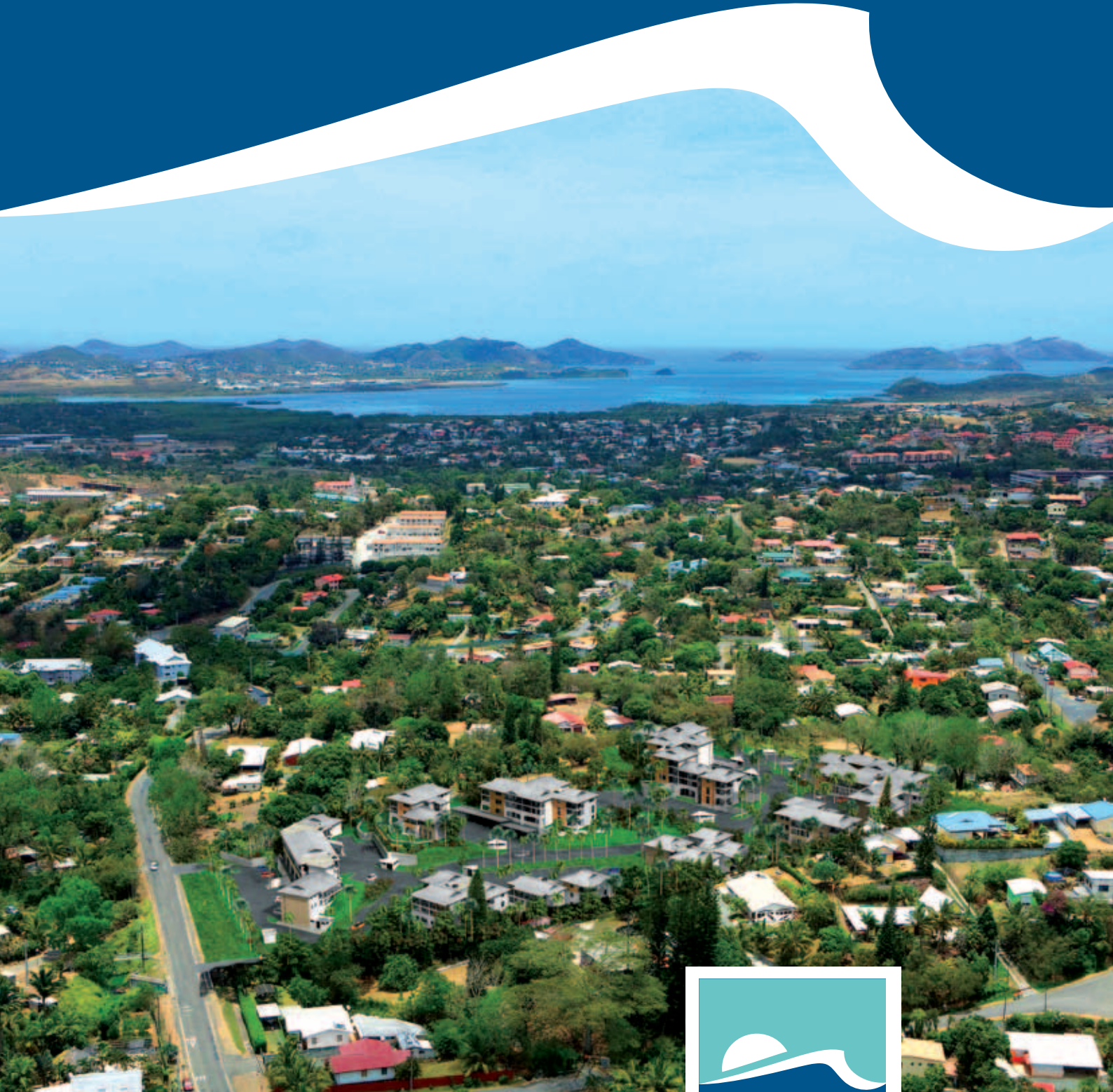


# Côté Parc

*Résidence Aloé*



[contact@outremer-residences.fr](mailto:contact@outremer-residences.fr)  
[www.outremer-residences.fr](http://www.outremer-residences.fr)





## Côté Parc

Pont des Français  
Rue de l'Astrolabe  
98 809 Mont-Dore  
NOUVELLE-CALÉDONIE

# Sommaire

LA NOUVELLE - CALÉDONIE.....	3-4
LE GRAND NOUMÉA.....	5-6
LE MONT-DORE.....	7
LE QUARTIER DE YAHOUÉ.....	8
LE PROGRAMME : CÔTÉ PARC, LA RÉSIDENCE « ALOÉ ».....	9
LE PROMOTEUR : OUTREMER RÉSIDENCES.....	10
FICHE ADMINISTRATIVE.....	11

# LA NOUVELLE CALÉDONIE

Située dans le Pacifique occidental, la Nouvelle-Calédonie est un archipel d'Océanie situé à 1 200 kilomètres à l'est de l'Australie et 1 500 kilomètres au nord de la Nouvelle-Zélande. Elle est située à près de 17 000 kilomètres de la métropole. La « Grande Terre » de la Nouvelle-Calédonie est un fragment d'un ancien continent qui a dérivé il y a 250 millions d'années, et non une île volcanique comme ses voisines.



## SA GÉOGRAPHIE

La superficie de 18 575 kilomètres carré, comprend une île principale communément appelée « la Grande Terre », les îles Loyauté (Maré, Tiga, Lifou et Ouvéa), l'archipel des Bélep au nord et l'île des Pins à l'extrême sud, ainsi que de nombreux îlots.

La Grande Terre est divisée dans la longueur par un massif montagneux appelé Chaîne Centrale. La côte Est dévoile une végétation luxuriante, région grandiose par ses paysages et ses curiosités telles la cascade de Ciu, ou les falaises de Lindéralique ainsi que l'énormeroche basaltique en forme de poule dans la baie de Hienghène. La côte Ouest, pour sa part, est une zone plus sèche. Pays de grands espaces avec des savanes et des plaines propices à l'élevage et la culture, c'est la terre des stockmens et des rodéos. De nombreux massifs riches en minerais jalonnent cette côte.

Le Lagon calédonien, avec une surface totale de 24 000 kilomètres carrés est un des plus grands lagons du monde, et souvent présenté comme « le plus beau lagon du monde ». Il est ceinturé par une barrière de corail longue de 1 600 kilomètres. La température des eaux varie entre 21°C et 30°C.

**15 743 kilomètres carrés répartis en 6 sites ont été classés au patrimoine mondial de l'UNESCO le 7 juillet 2008.**

Le climat de la Nouvelle-Calédonie peut être qualifié de semi-tropical, et on parle de saison chaude pour la période comprise entre septembre et mars, avec des températures comprises entre 27°C et 30°C. Pour la période d'Avril à Août, on parle de saison fraîche, avec des températures moyennes comprises entre 20°C et 23°C. Le climat tropical est fortement

modéré par l'influence océanique et les Alizés qui atténuent le taux d'humidité pouvant être proche des 80 %.

## SON HISTOIRE

L'histoire du peuplement de la Nouvelle-Calédonie est à mettre en parallèle de l'histoire du peuplement du Pacifique. Les migrations au départ de la Chine du sud ont débuté il y a 5000 ans à destination de Taiwan puis des Philippines avant de concerner l'ensemble de la région Pacifique. Les plus anciennes traces de présence d'Homme en Nouvelle-Calédonie, remonte à la période Lapita (-1 300 à -200). Dans un premier temps le peuplement se fait sur le littoral (-1 100 à 200).

La découverte par les Européens intervient le 4 septembre 1774, James Cook débarque dans la baie de Balade sur la côte Est de la grande terre. Il baptise l'île « New Caledonia » en souvenir de la région caledonia, dont il est originaire, et on dit que l'aspect des côtes lui aurait rappelé cette région. Les îles Loyauté révéleront leur mystère bien plus tard. En 1827, Dumont d'Urville cartographie leurs côtes pour la première fois. Avec l'arrivée des pêcheurs de baleines au milieu des années 1820, les contacts deviennent plus fréquents, et vont encore s'amplifier à partir de 1840 avec l'intérêt pour le santal de Nouvelle-Calédonie, qui sera transporté sur les grands santaliers.

Le 24 septembre 1853 sur ordre de Napoléon III, le contre amiral Febrier-Despoints prend officiellement possession de la Nouvelle-Calédonie. Port-de-France (Nouméa) est fondé le 25 juin 1854. L'objectif de ces premières missions françaises est d'étudier la possibilité d'une colonisation et l'installation d'un bagne. En 1863,

### FICHE D'IDENTITÉ

**Chef-lieu :** NOUMEA  
**Coordonnées :** 22°-16'S-166°-27'E  
**Population :** 245 580 habitants  
**Densité :** 13,22 hab/km<sup>2</sup>  
**Superficie :** 18 575,5 km<sup>2</sup>  
**Monnaie :** Franc Pacifique (CFP)  
(1€ = 119,33 CFP)  
**Statut :** Pays d'Outre-Mer

la Nouvelle-Calédonie est désignée comme colonie pénitentiaire pour les condamnés aux travaux forcés. Ce sont plus de 20 000 hommes et 250 femmes qui seront envoyés dans les centres pénitentiaires de l'archipel. En 1864, une loi donne la possibilité aux condamnés 'rendus dignes d'indulgence' d'obtenir une concession de terrain. Les principaux domaines, souvent prélevés au détriment des tribus, sont donnés aux condamnés de droit commun.

En 1878, la colère se fait alors sentir chez les mélanésiens poussés hors de leurs terres par le front de colonisation, et le Grand Chef de Komalé, devient le symbole d'une révolte sanglante qui marque profondément les revendications mélanésiennes.

La Seconde Guerre mondiale revêt une grande importance dans l'histoire de l'île. La Nouvelle-Calédonie était, en effet, la principale base américaine extérieure dans le Pacifique. 600 000 militaires américains y séjournèrent et les troupes américaines comptèrent jusqu'à 50 000 hommes.

Territoire de peuplement pluri-ethnique, la Nouvelle-Calédonie accède au statut de Territoire d'Outre-Mer en 1946.

Aujourd'hui, la Nouvelle-Calédonie est une collectivité « sui generis » dotée d'institutions propres et de compétences transférées de manière progressive mais irréversible. A partir de 2014, les citoyens admis au sein du corps électoral restreint seront amenés à se prononcer sur le transfert à la Nouvelle-Calédonie des compétences régaliennes.

## UNE ÉCONOMIE DIVERSIFIÉE

Ces dix dernières années, le développement de l'économie calédonienne a été particulièrement soutenu, avec un taux de croissance annuel moyen de 3,5 % entre 1998 et 2009. Cette croissance, plus régulière que par le passé, a principalement été tirée par l'investissement, qui est passé de 81 milliards de F CFP en 1998 (21 % du PIB) à 282 milliards de F CFP en 2009 (37 % du PIB). **En termes de PIB/hab. (26 500 €), la Nouvelle Calédonie se situe entre l'Australie et la Nouvelle-Zélande.**

## LES COMPTES ADMINISTRATIFS DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

En 2010, les comptes administratifs de la Nouvelle-Calédonie font ressortir une augmentation des recettes (+6%) plus soutenue que celles des dépenses (+0,60%). Le solde budgétaire est ainsi de nouveau excédentaire, à 5,2 milliards de F CFP, après deux années de déficit en 2008 (-16,4 milliards de F CFP) et 2009 (-3,7 milliards de F CFP).

## Principaux indicateurs économiques

• PIB (milliards de F CFP, 2009) <sup>a</sup>	752
• Taux de croissance du PIB (% , 2009) <sup>a</sup>	2,4
• PIB/habitant (millions de F CFP, 2009) <sup>a</sup>	3,1
• Taux d'épargne des ménages <sup>1</sup> (% , 2008)	15
• Taux d'inflation (glissement annuel au 31 décembre 2010, %)	2,7
• Total des importations des biens (milliards de F CFP, 2010)	298
• Total des exportations des biens (milliards de F CFP, 2010)	122
• Solde commercial (milliards de F CFP, 2010)	-176
• Taux de couverture <sup>2</sup> sur les biens (% , 2010)	41
• Solde des transactions courantes (milliards de F CFP, 2009)	-78
• Investissements directs étrangers nets reçus (milliards de F CFP, 2009)	98
• Dépenses de l'Etat (milliards de F CFP, 2010)	129
• Dette des collectivités de la Nouvelle-Calédonie (en % du PIB, 2009)	4,8

## LES PRINCIPAUX SECTEURS D'ACTIVITÉ

### • Le nickel à l'aube d'une nouvelle ère

En 2010, l'estimation des réserves de nickel place la Nouvelle-Calédonie au 3e rang mondial, après l'Australie et le Brésil. Avec une production moyenne annuelle de 56 milliers de tonnes de nickel métal au cours des cinq dernières années, la Nouvelle-Calédonie représente actuellement 4 % de la production mondiale. Néanmoins le secteur est exposé à la volatilité élevée des cours du nickel (16,9 \$/lb en moyenne en 2007 contre 6,6 \$/lb en 2009 et 9,9 \$/lb en 2010). En 2010, l'usine hydrométallurgique de Vale NC dans le sud de l'île a débuté sa production de nickel tandis que les travaux de construction de l'usine du Nord, portée par la SMSP et Xstrata, se sont poursuivis avec la mise en service du port, la pose du convoyeur et l'arrivée de Chine

de l'ensemble des modules composant l'usine.

### • L'activité du BTP soutenue par les grands projets

L'activité du secteur du BTP a fortement progressé au cours de ces dernières années, soutenue par les grands chantiers : construction des usines métallurgiques, extension et rénovation de l'aéroport international de La Tontouta, centre hospitalier, logements sociaux et développement de la zone Voh - Koné - Pouembout. Ce secteur représente 12 % de la création de richesse en 2009, soit 3 points de plus qu'en 1998, et emploie 10 % des effectifs salariés du territoire.

### • La forte progression du tourisme de croisière

La fréquentation touristique - hors croisiéristes - en Nouvelle-Calédonie représente seulement 1 % des arrivées de touristes en Océanie. Ce secteur emploie directement ou indirectement plus de 5 000 salariés en 2010, soit une progression annuelle moyenne de 7 % au cours des cinq dernières années. Malgré une stagnation du

mois de juillet et août 2011, fait ressortir un recul de 0,1 point, sur un an, du taux moyen pondéré des crédits immobiliers aux particuliers, à 4,63 % contre 4,75 % un an auparavant. La production de crédits nouveaux pour l'habitat des ménages continue pour sa part de progresser, à 48 milliards contre 47 milliards de F CFP en 2010.

### • Le financement de l'économie

La Nouvelle-Calédonie compte 9 établissements de crédit implantés localement, dont 4 banques et 5 sociétés financières. 7 établissements de crédit hors zone interviennent régulièrement en Nouvelle-Calédonie, dont l'Agence Française de Développement, la Caisse des Dépôts et Consignations et la Banque Européenne d'Investissement. Au cours des cinq dernières années, l'activité bancaire et financière a connu une progression rapide, comme en témoigne l'accroissement des encours de crédit (+9,6 % en 2010), dont 73 % contractés auprès des établissements locaux. Les encours portés par ces derniers sur les ménages et les entreprises progressent respectivement de 8,9 % et 5,2 % en 2010 et



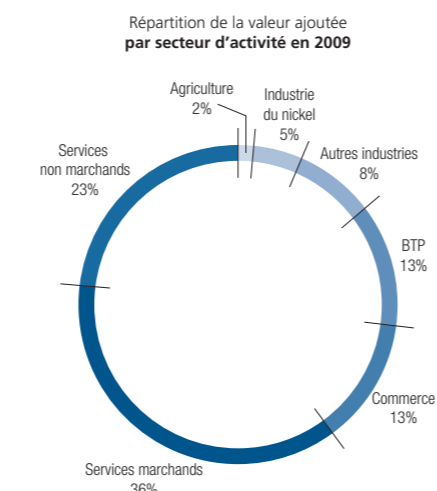
Baie de l'Anse Vata

nombre de touristes étrangers, le secteur se développe grâce notamment à la clientèle locale. Les dépenses auprès des prestataires calédoniens sont estimées, en 2009, à 17,4 milliards de F CFP pour les touristes de séjour non résidents et à 586 millions de F CFP pour les croisiéristes. Ces derniers sont 2,5 fois plus nombreux qu'en 2005, soit plus de 200 000 croisiéristes en 2010.

### • Le financement de l'immobilier reste dynamique

L'investissement immobilier des ménages est de nouveau bien orienté, les encours des crédits à l'habitat progressant de 9,4 % sur un an, contre une hausse de 10,4 % en 2010. L'investissement immobilier demeure une « valeur refuge » et les conditions de financement restent stables pendant l'année, contrairement à la métropole où elles évoluent à la hausse. L'enquête semestrielle sur le coût du crédit réalisée par l'IEOM sur les

demeurent particulièrement sains, le taux de créances douteuses (2,5 %) s'inscrivant à un niveau historiquement bas.



# LE GRAND NOUMÉA

L'unité urbaine de Nouméa est composée de quatre communes, pour plus de 163 723 habitants. Les autorités définissent le Grand Nouméa par la réunion des communes de Nouméa, Mont-Dore, Dumbéa et Païta. Cet ensemble représente les 2/3 de la population totale du territoire (66,67 %).



## NOUMÉA

Son chef-lieu ou capitale, Nouméa, en est aussi la principale commune et la seule grande ville. Elle compte 97 579 habitants, et elle est la plus grande ville francophone d'Océanie et de tout l'Océan Pacifique devant Papeete. Elle est le siège du Haut-commissariat, résidence du délégué du gouvernement de la République française, ainsi que du Congrès de la Nouvelle-Calédonie et du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie. C'est également le chef-lieu de la Province Sud, elle accueille donc l'Hôtel de la Province (appelée aussi la « Maison Bleue » par les médias locaux). Pour ce qui est de la coopération internationale, Nouméa est également le siège du secrétariat général de la Communauté du Pacifique (ancienne Commission du Pacifique Sud CPS). Mélange de modernité, de traditions et d'authenticité, Nouméa cultive aussi son histoire à travers ses monuments, médiathèques, théâtres, musées et maisons coloniales d'époque font de la ville un pôle culturel apprécié et reconnu.

## GRAND NOUMÉA « TURBINE » ÉCONOMIQUE DE LA NOUVELLE CALÉDONIE

Depuis maintenant plus de 20 ans, la croissance démographique a été forte à Nouméa (60.000 habitants en 1983, 98.000 en 2009) mais plus encore à Dumbéa, Mont-Dore et Païta qui de petite ville (Mont-Dore) ou villages qu'ils étaient dans les années 70 sont devenues des villes à part entière dépassant ou avoisinant les 20.000 habitants.

Cette croissance va se poursuivre. L'INSEE évoque un chiffre de population aux alentours de 200 000 habitants à l'horizon 2020, c'est-à-dire... demain ! Soit près de 55 000 habitants de plus qu'en 2004, et une population pour les 4 communes, supérieure de 30 % à celle de l'ensemble de la Nouvelle-Calédonie de 1983.

Le Grand Nouméa n'est donc rien d'autre que le bassin de vie de ceux qui y habitent ; c'est dans ce cadre spatial qu'ils résident, travaillent, se cultivent, se distraient, se déplacent donc aussi, en un mot qu'ils vivent ! Ce Grand Nouméa, agglomération urbaine en constitution, est la « turbine » économique de la Nouvelle-Calédonie comptant, à elle seule, pour 75 % du PIB total. L'agglomération est aussi la « turbine » sociale de



Centre culturel de Tjibaou

la Nouvelle-Calédonie. Si ce vif développement économique et social est le bienvenu, il n'en pose pas moins des questions d'aménagement, d'urbanisme, de transports et d'environnement qui sont autant d'enjeux à la mesure de la force, l'ampleur et la soudaineté de cette spirale du développement.

## LE PÔLE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Dès aujourd'hui, le Grand Nouméa anticipe son développement et sa croissance : centre-ville piétonnier, boulevard de contournement, réaménagement du littoral, requalifications paysagères, développement de parcs d'activités, supports aux entreprises innovantes ; autant de grands projets qui la positionnent, clairement, comme une ville européenne au cœur de l'Océan Pacifique, tournée vers l'avenir, et soucieuse de préserver son identité et la qualité de vie offerte à ses habitants.

### • Analyse de l'emploi et de l'économie

D'après les données du RIDET de 2010, le nombre d'emplois salariés peut être estimé à près de 57.000 dans l'agglomération. 86% de ces emplois sont localisés sur la commune de Nouméa, alors que les communes de Dumbéa (5,7%), du Mont-Dore (4,8%) et de Païta (3,3%) ne représentent pas encore des bassins d'emploi comparables. Les principales zones d'emploi sont le Centre-ville (13.750 emplois) et la Zone Industrielle de Ducos (près de 7.350).

La localisation des 33 700 entreprises du Grand Nouméa est légèrement différente de celle de l'emploi salarié puisque Nouméa représente 72,4% du total. De fait, Nouméa concentre des entreprises dont le nombre de salariés est plus important qu'en périphérie.

Dans le même temps, plus du ¼ des entreprises sont présentes dans les communes périphériques : 12% au Mont-Dore, 8,5% à Dumbéa et 7,1% à Païta.

### • Analyse des équipements publics

Ce sont 1262 sites qui se répartissent au sein de l'agglomération dans l'objectif du service public. Ces équipements sont scindés en deux groupes :

### Les administrations et services

L'agglomération du Grand Nouméa compte un total de 246 sites administratifs. Ces sites correspondent aux administrations, aux différents services des collectivités et des

# LE MONT-DORE

## FICHE D'IDENTITÉ

**Coordonnées** : 22°-13'S-166°-25'E

**Population** : 25 683 habitants

**Densité** : 40 hab/km<sup>2</sup>

**Superficie** : 643 km<sup>2</sup>

**Code postal** : 98 809, 98 810

**Cantons** : 9

**Maire** : Eric Gay

organismes para-publics ou d'intérêt public. La commune de Nouméa joue pleinement son rôle de « capitale » administrative puisque 81,3% des sites administratifs y sont localisés, alors que les 3 communes périphériques comptent chacune près d'une quinzaine de sites. A noter que le Centre-Ville de Nouméa compte à lui seul 118 sites administratifs, soit près de la moitié des sites de l'agglomération. Ce quartier centralise la plupart des administrations centrales de l'Etat, de la Nouvelle-Calédonie, de la Province sud, de la commune de Nouméa, mais également des organismes internationaux ou les services décentralisés des autres provinces calédoniennes.

### Les équipements publics

La répartition des équipements publics, para-publics et d'intérêt public exprime également une nette prépondérance de Nouméa avec 64,1% des équipements (soit 651 équipements sur un total de 1016), alors que la commune représente 59,6% de la population de l'agglomération. Le Centre-ville de Nouméa montre également la plus forte concentration d'équipements avec un total de 118, soit plus de 10% des équipements de l'agglomération. Cette surreprésentation est liée à l'ancienneté de la commune et à la présence d'équipements de niveau territorial. En périphérie, il apparaît que le développement plus récent de ces communes qui s'est accentué ces dernières années a généré un décalage entre la création des équipements et la croissance de la population. Cela est particulièrement vrai au vu de la faiblesse relative du nombre des équipements à Dumbéa.

### • Analyse des déplacements

Pour faire face à la forte croissance des déplacements sur l'agglomération du Grand Nouméa et dans une optique de développement durable, les élus du Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa et de la Province Sud ont validé le principe de développer les transports en commun.

Aujourd'hui, la part des déplacements effectués en transports en commun est faible (environ 8% d'après l'enquête ménage logements de 2002), alors même que la proportion de clientèle « captive », c'est-à-dire n'ayant d'autre choix que de se déplacer en transports en commun, est très importante. Il est rappelé que 16% des ménages du Grand Nouméa ne sont pas motorisés (ISEE 2004). Il est en outre estimé que le parc automobile pourrait passer d'environ 60 000 véhicules en 2010 à environ 110 000 en 2020, ce qui augure d'une forte dégradation des conditions de circulation, déjà jugées très pénibles par la population. Enfin, prendre le bus grève le budget des populations modestes, qui n'ont pourtant pas d'autre choix, et entrave fortement leur accès à l'emploi et aux soins (Rapport de la Commission des Transports en Commun en Urbains, Février 2010).

## ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

### Données population

Le Grand Nouméa a vu sa population progresser de 2,3% par année entre 2004 et 2009 (près de 17 500 personnes supplémentaires). Toutefois, cet accroissement est très hétérogène entre les 4 communes avec d'une part les communes de Nouméa et Mont-Dore où la progression est faible avec un peu plus de 1% annuellement et d'autre part les communes de Dumbéa (+5,3%) et Païta (+6,3%) qui ont connu une croissance très élevée.

Année	Population communale				
	Nouméa	Mont-Dore	Dumbéa	Païta	Grand Nouméa
1976	56 078	10 659	4 191	3 407	74 336
1983	60 112	14 614	5 538	4 834	85 098
1989	65 110	16 370	10 052	6 049	97 581
1996	76 293	20 780	13 888	7 862	118 823
2004	91 386	24 195	18 602	12 062	146 245
2009	97 579	25 683	24 103	16 358	163 723

### Prévision de population

Différentes études ont été réalisées pour estimer la croissance de la population pour l'année 2020. Globalement, la valeur minimale est de 180 000 habitants et la valeur maximale atteint 265 000 personnes. La valeur moyenne de ces 4 études donne un résultat proche de 220 000 habitants à l'horizon 2020.

## ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

### Production de logements

Concernant le nombre de logements correspondant aux permis accordés, plus de 14 000 logements ont été accordés au cours des 5 dernières années. L'année 2009 est historique, car la production de logements est nettement plus importante en périphérie qu'à Nouméa (1034 contre 572). De plus, Dumbéa devient la commune où le plus grand de logements a été accordé. Cette évolution semble marquer un tournant dans l'histoire de l'urbanisation de la Nouvelle-Calédonie puisque la « capitale » n'est plus le cœur de la production des logements.

### Estimation des besoins en logements

Plusieurs études ont réalisé une estimation globale des besoins en logements de l'agglomération. Il apparaît que ces estimations fixent les besoins à près de 2.000 logements à construire annuellement, dont près de 900 logements aidés.

### Les demandeurs de logements

Les demandeurs inscrits à la Maison de l'habitat représentent un total de 5 914 familles, dont plus des 2/3 localisés à Nouméa. Cette demande est essentiellement locative pour 78,3% contre 20,7% qui s'oriente uniquement vers l'accession. A noter que moins de 1% de la demande correspond à de la « rénovation-agrandissement ». Il est important de noter que les 5 914 demandes ne correspondent pas à un nombre équivalent de logements à produire. En effet, un grand nombre des demandeurs possèdent déjà une résidence principale qui sera utilisée par un nouveau ménage en cas de relogement. Il serait ainsi nécessaire de construire près de 2 900 logements pour loger tous les demandeurs.

### Perspectives de production

Pour la période 2010-2020, ce sont plus de 26 500 logements qui sont en cours de réalisation ou principalement en projet, dont 7 600 logements aidés. Toutefois, il faut garder à l'esprit que tous les projets ne se réaliseront pas comme prévu ; certains pourraient ne pas voir le jour alors que d'autres projets pourraient être réalisés.

	nombre de logements privés	nombre de logements aidés	Total logements
Dumbéa	5 492	4 257	9 749
Mont-Dore	2 509	718	3 227
Nouméa	5 757	243	6 000
Païta	4 600	2 400	7 000
Grand Nouméa	19 058	7 618	26 676

Le Mont-Dore est la deuxième ville la plus peuplée de Nouvelle-Calédonie. Située dans la Province-Sud, sur la côte ouest et à l'extrémité sud de la Grande Terre, elle fait partie du Grand Nouméa. Toutefois, très vaste, sa population est inégalement répartie. La plupart de la population est rassemblée dans des quartiers résidentiels proches de Nouméa.

## UN PÔLE ÉCONOMIQUE IMPORTANT

C'est surtout l'exploitation forestière, agricole puis minière qui va permettre le développement de la commune du Mont-Dore. La découverte en 1873 de minerai de nickel dans le massif de ce qui est d'ores et déjà appelé le « Mont d'Or », et qui deviendra le Mont-Dore, permet l'ouverture de la première mine par l'aventurier et industriel anglais, John Higginson. D'autres minerais font leur apparition au XXe siècle : chrome et fer. Après avoir explosé entre 1959 et 1960, l'exploitation minière se concentre alors sur d'autres massifs plus riches dans un contexte de « boom de nickel », notamment à Thio ou Canala sur la côte Est ou encore à Tiébaghi dans le Nord. Désormais, le Mont-Dore abandonne définitivement sa fonction de commune rurale et minière pour celle de banlieue urbaine de Nouméa, l'essentiel de la population se concentrant le long du littoral au nord de la commune tandis que le reste se vide.

La commune du Mont-Dore, grâce au développement d'une zone industrielle a su attirer et stabiliser de nombreuses entreprises et artisans. Les secteurs d'activités les plus représentés sur la commune sont l'agriculture, le bâtiment et les commerces. Le nombre d'artisans et d'entreprises connaît une progression forte et continue, puisque environ 200 à 300 entreprises sont créées chaque année et qu'en 2005 on recensait près de 2500 activités (entreprises, sociétés, artisans, agriculteurs confondus). Depuis 2010, la commune accueille également la plus grosse usine de traitement du nickel et sa mine, Goro Nickel dans le sud. Le tourisme est, quant à lui, en expansion.

## SES QUARTIERS

La commune du Mont-Dore est constituée de plusieurs lieux-dits, ou quartiers.

### • Les « Banlieues » urbaines de Nouméa

Le Mont-Dore fait partie du Grand Nouméa. Toutefois, très vaste, sa population est inégalement répartie. La plupart de la population est rassemblée dans des quartiers résidentiels proches de Nouméa qui forment donc la banlieue proche de cette ville. **Pont-des-Français** : situé à la sortie directe de Nouméa, il s'y trouve tous les dimanches un marché aux puces réputé, à l'emplacement de l'ancien Ciné-parc fermé en août 2006. On peut également

citer la bibliothèque municipale du Mont-Dore. **Yahoué** : situé plus en hauteur, tire son nom de la rivière qui y passe et sur laquelle fut construit le premier barrage servant à alimenter Nouméa en eau au XIXe siècle. Ce quartier comprend, outre ses zones d'activités, de nombreuses infrastructures sportives et culturelles et équipements scolaires. **La Conception** : tire son nom d'une église construite en 1874 pour servir de lieu de culte à une mission catholique installée là depuis les années 1860. On y trouve, outre l'église, le lycée professionnel Saint Pierre Chanel. **Robinson** : comporte de nombreux lotissements résidentiels, dont les Hauts de Robinson sur les contreforts de la Chaîne ou encore le Parc de Robinson. C'est l'un des quartiers les plus peuplés du Mont-Dore. **Boulari** : c'est en quelque sorte le « centre ville » du Mont-Dore, avec la mairie, le collège public du même nom (910 élèves dont 91 en SEGPA en 2006), la marina, la salle omnisports ou encore le Centre culturel du Mont-Dore. **Saint-Michel** : contient de nombreux lotissements résidentiels.

### • Des périphéries en phase d'urbanisation

Plusieurs quartiers possèdent ensuite un bâti moins dense et déconnecté du tissu urbain nouméen, constituant les zones périurbaines ou de rurbanisation de l'agglomération.



Usine de Goro Nickel

**Saint-Louis** : tire son nom d'une église construite là en 1860 par les missionnaires, elle a donné son nom à la tribu kanak qui s'y trouve et à la ferme de Saint-Louis. **La Coulée** : tire son nom de la rivière qui y coule. On y trouve plusieurs lotissements, ainsi qu'un centre commercial et la zone industrielle. **Vallon-Dore** : quartier déjà plus périurbain, on y trouve de nombreuses résidences secondaires de Nouméens qui y viennent passer leur week-end. **Mont-Dore Sud** : à l'instar du Vallon-Dore, on y trouve plusieurs pieds-à-terre d'habitants de Nouméa. **Plum** : c'est là que l'on trouve la source donnant l'eau du Mont-Dore, l'eau minérale la plus bue en Nouvelle-Calédonie. À cela on peut ajouter plusieurs lotissements périurbains, un collège public ouvert en 2003, un centre militaire et le club nautique des Piroguiers du Mont-Dore.

### • Villages éloignés

À cela s'ajoutent plusieurs petits villages très peu densément peuplés.

**Prony** : le village et la baie de Prony, à l'extrémité sud, est essentiellement touristique du fait de la présence de vestiges du bain, du passage dans la baie des baleines l'hiver, l'ancien village minier conservé quasiment à l'identique ou encore l'hôtel de l'îlot Casy.

**Ile Ouen** : îlot séparé de la Grande Terre par le canal Woodin qui est le passage obligé des navires passant du lagon ouest au lagon est. Très peu peuplé, à l'exception d'une tribu Kanak rassemblée dans le village d'Ouara, c'est un îlot touristique avec un hôtel et un aérodrome. L'île est surtout connue pour ses randonnées pédestres dans son relief accidenté, pour ses tortues et pour son ancienne mine de Jade.

### • Les espaces quasi déserts

Vue du Grand-Sud depuis une ancienne mine désaffectée reboisée, celle de Rouvray, avec en second plan le site de l'usine du Sud.

**La Lembi - Mourange** : c'est essentiellement un relief accidenté, qui sépare le Mont-Dore de Yaté. Ce quartier est principalement habité par des maraichers et des agriculteurs. **Le Grand-Sud** : à l'exception du village de Prony, le Grand-Sud est pratiquement désert. Il s'est développé avec l'implantation de l'usine de Goro-nickel et est très étudié par les biologistes pour sa végétation xérophyle qui présente un très fort taux d'endémisme, et, par les géologues pour son sol ferreux et pour la latérite qui recouvre le sol en formant une poussière appelée « terre rouge ».

# LE QUARTIER DE YAHOUÉ

Yahoué est l'un des quartiers les plus peuplés du Mont-Dore situé au coeur du Grand Nouméa. Le quartier tire son nom de la rivière Yahoué qui le traverse.  
Population : 2 934 habitants  
Superficie : 589 hectares

## UNE SITUATION IDÉALE AU SEIN DU CHEF-LIEU

C'est l'un des quartiers les plus peuplés du Mont-Dore, il est limitrophe de Nouméa. Le quartier tire son nom de la rivière Yahoué qui le traverse. Par sa proximité à Nouméa, Yahoué permet à ses habitants de bénéficier de toutes les infrastructures d'une grande métropole (Zac commerciales, grands axes routiers, ZAC industrielles...) en conservant un cadre de vie respectant le « bon vivre » calédonien.

Le Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa, travaille pour une agglomération durable, à travers son Schéma de Cohérence de l'Agglomération Nouméenne. Dans son rapport de juillet 2010, il a intégré la restructuration urbaine de la zone « Auteuil-Normandie-Yahoué » avec comme objectif d'offrir un espace central de sociabilité, d'ouvrir le quartier vers l'extérieur, de concilier la ville et les modes de vie calédoniens, de créer de la diversité architecturale et sociale et de respecter l'environnement.

Le Projet de Renouvellement Urbain (PRU) Auteuil-Normandie-Yahoué, est le premier projet urbain intercommunal, le schéma de secteur du PRU a débuté en décembre 2008 avec le diagnostic stratégique. En novembre 2009, le schéma de cohérence de secteur a été validé. C'est un espace stratégique au coeur de l'agglomération, défini pôle de rang 2 au SCAN/PDAN.

## ÉQUIPEMENTS

### Nombreux établissements scolaires :

- Groupe scolaire de Yahoué
- École élémentaire Adolphe Boutan
- École maternelle Les Fougères

### Infrastructures sportives et culturelles :

- Plateau sportif des Mussandas (volley-ball, basket-ball, handball)

### Espaces verts et parcs d'activités :

- Parc de Yahoué
- Zones d'activités commerciales
- Parc d'activités et pépinières d'entreprises

“Yahoué permet à ses habitants de bénéficier de toutes les infrastructures d'une agglomération”



Tête du gendarme



Résidence MANATÉ à l'intersection des 3 communes : Dumbéa, Mont-Dore, Nouméa

# LE PROGRAMME RÉSIDENCE « ALOÉ »

## FICHE D'IDENTITÉ

**Nom :** Aloé  
**Résidence principale et locative**  
**Nbre de lots :** 31  
**Nbre de parkings :** 40  
**Ouverture de chantier :** 4<sup>e</sup> trimestre 2012  
**Achèvement :** 2<sup>e</sup> trimestre 2014



Résidence ALOÉ (Mont-Dore) - 41 logements

## CÔTÉ PARC, UN PROGRAMME AU COEUR D'UN QUARTIER RESIDENTIEL

Le programme Côté Parc est situé dans un quartier résidentiel en fort développement. Les commerces de proximité en pied de résidence viennent renforcer le tissu économique en expansion.

A quelques centaines de mètres, on trouve les écoles, crèches et espaces sportifs, qui apportent aux résidents les commodités nécessaires au quotidien.

« Côté Parc » est composé de 5 petites résidences nichées au coeur d'un parc verdoyant.

Ce dernier est situé en plein coeur d'un quartier très calme, offrant une vue superbe sur les montagnes environnantes. Cette localisation privilégiée conjugue un accès rapide vers Nouméa ou vers le Sud du territoire (Mont-Dore). En effet, l'accès immédiat à la route de Yahoué par la rue de l'Astrolabe permet un accès à Nouméa en moins de 10 minutes. Une zone commerciale (Carrefour, Sport 2000...) et d'activités (cabinets médicaux, entreprises de service...) attend les occupants de YAHOUÉ à une dizaine de minutes de la résidence. Le quartier est parfaitement desservi par les transports en commun.

## UNE RÉSIDENCE, PLUSIEURS ATOUTS

La Résidence ALOÉ est composée de 3 bâtiments, et elle comprend 31 logements plus 40 places de parkings.

Cette résidence, au confort et équipements modernes, convient aux personnes intéressées par l'accession à la propriété comme aux

personnes recherchant un investissement locatif, alliant rentabilité et sécurité.

Les occupants de la résidence (propriétaires ou locataires) pourront profiter du cadre de vie privilégiée qu'offre l'écrin de verdure qui accueille l'ensemble immobilier Côté Parc.



Situation de la Résidence ALOÉ

## CONCEPTION ET ARCHITECTURE

L'emplacement de la Résidence ALOÉ se situe dans un marché où le parc immobilier sur ce quartier et plus généralement sur le Grand Nouméa est très tendu.

Le bâtiment s'élevant sur 2 étages, l'architecture de la résidence, d'inspiration contemporaine, s'intègre harmonieusement au caractère du Grand-Nouméa et, respecte de fait, l'esthétisme environnant par un juste équilibre entre couleurs et volumes.

Les 11 logements, du T2 au T4, de cette résidence, bénéficient de parties communes aux finitions soignées, ainsi que 15 places de parking, autant d'atouts qui garantiront aux occupants, tranquillité et douceur de vivre.

Modernes, clairs, aux espaces bien étudiés, les 16 appartements s'orientent EST ou OUEST, offrant une belle luminosité sans être trop exposés au soleil. L'ensemble des logements est pourvu de terrasses couvertes permettant de profiter à loisir de la douceur du climat calédonien. Les abords végétalisés de la résidence offrent des espaces de nature exotique et apaisants, permettant une intégration paysagère du parking extérieur. Des aires de jeux ont été prévues pour les plus jeunes.

## ÉQUIPEMENTS

- Cuisine équipée
- Climatisation dans les chambres
- Salle de bains équipée
- Visiophone et digicode
- Parkings et espaces verts
- Résidence sécurisée



# LE PROMOTEUR : OUTREMER RÉSIDENCES NOUVELLE-CALÉDONIE

“...sécuriser, optimiser et organiser...”

## UN PROMOTEUR ULTRA-MARIN

Outremer Résidences Nouvelle-Calédonie, créée en 2009, est une filiale du groupe immobilier Outremer Résidences SAS.

Outremer Résidences, Société de Promotion Immobilière, mais aussi de conseil et d'assistance opérationnelle dans les domaines de l'immobilier, intervient uniquement sur les départements et territoires de l'Outremer.

En quelques années, ses collaborateurs ont participé à la construction de plus de 2000 logements en outremer, et peuvent se prévaloir d'une réelle expertise en immobilier.

Outremer Résidences accompagne ses clients privés comme publics, afin de leur permettre de sécuriser, optimiser et organiser leurs projets immobiliers en toute tranquillité.

Outremer Résidences apporte un service global, en ingénierie de montage, sur l'ensemble des composantes d'une opération avec une expertise dans les domaines réglementaires, juridiques, financiers, urbanistiques, techniques et organisationnels.

Son développement l'a conduit à s'implanter sur la Réunion et Mayotte, et demain sur la zone Antilles-Guyane.

Outremer Résidences contribue au bien-être des habitants ultra-marins.



En s'engageant sur des constructions pérennes et de qualité, Outremer Résidences participe au développement d'habitats sains, profitant d'une ventilation naturelle, régulant la température et offrant des équipements à faible consommation énergétique.

Réunissant les compétences spécifiques de professionnels, Outremer Résidences, s'engage sur des projets novateurs de par les systèmes d'énergie solaires, la limitation de consommation d'eau, le choix de matériaux de construction innovants ainsi que l'orientation des bâtiments.



## LE GESTIONNAIRE

Nous avons cherché une équipe dynamique et proche de vous.

PROMOBAT est la garantie d'un service complet. PROMOBAT AGENCE IMMOBILIERE est une société à responsabilité limitée, au capital de 1 000 000 FCFP.

Elle est titulaire des cartes professionnelles N° 38T et 38G, l'autorisant à toutes les transactions et gestion en matière immobilière. Elle dispose d'une garantie bancaire auprès de la

Banque Calédonienne d'Investissement.

Son siège social est situé au 16 rue Galliéni (en face de l'agence commerciale de l'OPT). Elle est immatriculée au registre du Commerce sous le numéro 94 B 408476 et inscrite au Ridet sous le n° 408476 001.

Depuis 1994 l'agence a développé un portefeuille locatif de plus d'un millier de biens. Elle compte 15 collaborateurs et sa croissance est constante.



# FICHE ADMINISTRATIVE

<b>ADRESSE DE L'OPÉRATION</b>	Angle de la rue de l'Astrolabe et du Chemin de Yahoué 98740 MONT-DORE	
<b>NOMBRE DE LOGEMENTS</b>	11 logements et 15 parkings aériens	
<b>NOTAIRE</b>	<b>Maître Jean-Daniel BURTET, Notaire associés :</b> 3 Rue Maasoubre, Immeuble «LE KONEVA» - 98800 NOUMÉA Tel : (+687) 27 42 51 - Fax : (+687) 28 12 92 Email : notaires@lillazburtet.nc	
<b>GESTIONNAIRE</b>	<b>PROMOBAT SARL</b> 16 Rue Galliéni - BP 98846 NOUMÉA CEDEX Inscrit au RCS de Nouméa sous numéro 97B 408476 Tel : (+687) 24 06 10 - Fax : (+687) 26 94 24	
<b>DEPOT DE GARANTIE</b>	A l'ordre de la «SCP Burtet Lillaz Coste Mougel»	
<b>REFERENCES CADASTRALES</b>	N°200, 69 & 70 section Ponts des Français	
<b>MAITRE D'OUVRAGE</b>	<b>SNC COPA P</b> Siège Social : 2A Rue Lapérouse et Port Despointes Faubourg Blanchot 98800 NOUMÉA	
<b>PLANNING</b>	Obtention Permis de Construire 18/11/2011 Ouverture de chantier (DROC) : 4 <sup>e</sup> Trimestre 2012 Achèvement (DAT) : 2 <sup>e</sup> Trimestre 2014 Livraison : 3 <sup>e</sup> Trimestre 2014	
<b>COMMERCIALISATEUR</b>	<b>OUTREMER RÉSIDENCES NOUVELLE-CALÉDONIE</b> 2A Rue Lapérouse et Port Despointes - Faubourg Blanchot 98800 NOUMÉA contact@outremer-residences.fr	<b>TAMPON</b>



**[contact@outremer-residences.fr](mailto:contact@outremer-residences.fr)**  
[www.outremer-residences.fr](http://www.outremer-residences.fr)