

PRÉSENTATION DU PROJET

La Société réalise en collaboration avec le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK), un projet de construction à caractère purement résidentiel dans le quartier Reimerwee.

Au total, trois ensembles seront construits par la Société et leur conception a été réalisée par 3 bureaux d'architectes différents.

Actuellement, une nouvelle phase de construction est en cours. Celle-ci prévoit 4 résidences destinées à la vente avec au total 80 appartements.

- La résidence CAPELLA avec 25 appartements.
- La résidence ISIDA avec 19 appartements.
- La résidence GIENA avec 18 appartements.
- La résidence ATRIA avec 18 appartements.

La conception de ce projet a été réalisée par le bureau d'architecture STEINMETZDEMEYER.

LES RÉSIDENCES CAPELLA & ISIDA

La résidence CAPELLA est composée comme suit :

- 19 appartements à 2 chambres à coucher dont 6 duplex (+/- 73 m² à 91 m²)
- 5 appartements à 3 chambres à coucher dont 1 duplex (+/- 100 m² à 113 m²)
- 1 appartement à 4 chambres à coucher dont 1 duplex (+/- 136 m²)

La résidence ISIDA est composée comme suit :

- 1 appartement à 1 chambre à coucher (+/- 67 m²)
- 10 appartements à 2 chambres à coucher (+/- 84 m² à 89 m²)
- 7 appartements à 3 chambres à coucher (+/- 103 m² à 122 m²)
- 1 appartements à 4 chambres à coucher (+/- 139 m²)

Les appartements à 4 chambres à coucher sont réservés aux ménages ayant au moins 1 à 2 enfants à charge.

Avec des surfaces utiles d'habitation jusqu'à 120 m², la majorité des logements des résidences CAPELLA et ISIDA répondent aux critères de la loi concernant l'aide au logement. Les candidats-acquéreurs qui sont éligibles aux aides aux logements peuvent ainsi bénéficier d'une prime de construction. Si tel est le cas, l'acquéreur aura droit à une prime d'Aide à la construction d'ensembles fixée à 31.122 euros.

Les candidats-acquéreurs qui prétendent à un appartement avec une surface d'habitation supérieure à 120 m², ne recevront pas de prime de construction, sauf s'ils ont 3 enfants à charge ou plus.

LES RÉSIDENCES GIENA & ATRIA

La résidence GIENA est composée comme suit :

- 1 appartement à 1 chambre à coucher (+/- 61 m²)
- 9 appartements à 2 chambres à coucher dont 2 duplex (+/- 78 m² à 112 m²)
- 6 appartements à 3 chambres à coucher dont 1 duplex (+/- 84 m² à 119 m²)
- 2 appartements à 4 chambres à coucher (+/- 129 à 138 m²)

La résidence ATRIA est composée comme suit :

- 11 appartements à 2 chambres à coucher (+/- 76 m² à 95 m²)
- 7 appartements à 3 chambres à coucher (+/- 107 m² à 117 m²)

Les appartements à 4 chambres à coucher sont réservés aux ménages ayant au moins 1 ou 2 enfants à charge.

Avec des surfaces utiles d'habitation jusqu'à 120 m², la majorité des logements des résidences GIENA et ATRIA répondent aux critères de la loi concernant l'aide au logement. Les candidats-acquéreurs qui sont éligibles aux aides aux logements peuvent ainsi bénéficier d'une prime de construction. Si tel est le cas, l'acquéreur aura droit à une prime d'Aide à la construction d'ensembles fixée à 31.392 euros.

Les candidats-acquéreurs qui prétendent à un appartement avec une surface d'habitation supérieure à 120 m², ne recevront pas de prime de construction, sauf s'ils ont 3 enfants à charge ou plus.

Les brochures avec plans et surfaces des pièces peuvent être consultées sur notre site internet <https://snhbm.lu/projet/kirchberg-reimerwee/>.

EMPLACEMENTS - GARAGES SOUTERRAINS

Résidence CAPELLA & ISIDA :

47 emplacements sont également disponibles au souterrain des résidences. Chaque acquéreur d'un appartement peut ainsi acquérir un emplacement, s'il le souhaite.

Résidences GIENA & ATRIA :

36 emplacements sont également disponibles au souterrain des résidences. Chaque acquéreur d'un appartement peut ainsi acquérir un emplacement, s'il le souhaite.

CLASSE ÉNERGÉTIQUE

Les résidences sont construites conformément aux critères prévalant pour les immeubles passifs (classe énergétique A).

CALENDRIER DE CHANTIER

Les travaux de construction sont actuellement en cours.

Dates de remise des clés prévues :

Résidence CAPELLA	décembre 2021
Résidence ISIDA	décembre 2021
Résidence GIENA	septembre 2022
Résidence ATRIA	septembre 2022

Ces dates sont à titre informatif et restent à confirmer à l'acte notarié et suivant avis du coordinateur de chantier

Les conditions essentielles des actes de vente notariés sont reprises ci-après.

CONDITIONS DE VENTE

La vente des logements est réservée aux personnes qui viennent de recevoir une lettre de la part du service Ventes pour les appartements disponibles à ce jour.

Les logements sont vendus à des personnes :

- ⤴ qui ne sont pas propriétaires d'un autre logement (ou qui s'engagent à vendre leur logement actuel au plus tard 3 mois après la remise des clés)
- ⤴ auxquelles le logement servira d'habitation effective, principale et permanente
- ⤴ qui remplissent, en principe, les conditions de revenu et de fortune prescrites pour l'obtention des aides étatiques au logement

DROIT DE PRÉEMPTION

L'acquéreur s'engage à occuper personnellement l'appartement pendant une durée définie de **99 ans**. Pendant cette période, il lui est interdit de donner le logement en location ou de le laisser libre d'occupation. Au cas où le propriétaire souhaite vendre son immeuble avant le délai ci-avant indiqué, la Société bénéficie d'un droit de préemption.

Si la Société exerce son droit de préemption, le prix de rachat du logement sera égal au prix que l'acquéreur a payé, majoré du coût des travaux supplémentaires réalisés par l'acquéreur et la majoration du prix due à l'évolution de l'indice du coût de la construction.

Ne sont retenues toutefois que les majorations de l'indice intervenues après la 3^{ème} année qui suit l'achèvement de la construction. La moins-value normale résultant de l'usure de l'immeuble vendu, ainsi que toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des occupants sont déduites du prix majoré.

En cas de revente du logement endéans le délai de 99 ans, l'acquéreur devra restituer à la Société les primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui lui auraient été alloués ou simplement bonifiés.

DROIT D'EMPHYTÉOSE

Les logements construits à Luxembourg - Reimerwee, Kirchberg sont vendus sous le régime du droit d'emphytéose. Ce droit concerne uniquement le terrain ; l'immeuble est vendu en pleine propriété. Il s'agit d'un droit à longue durée conclu pour 99 ans.

L'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds ; il a donc la faculté de céder son droit gratuitement ou à titre onéreux, de l'hypothéquer et de le grever de servitudes pour la durée de sa jouissance. Il s'oblige et oblige ses héritiers à ne rien faire qui puisse diminuer la valeur du terrain faisant l'objet du contrat de bail.

L'emphytéote, c.-à-d. le locataire, a la pleine jouissance du terrain sous condition de payer une redevance annuelle. Actuellement, les loyers annuels s'élèvent à 233,76 euros pour un appartement et à 23,64 euros pour un emplacement. Ces loyers varient en fonction de l'indice des prix à la consommation.

À l'expiration du droit d'emphytéose, la Société peut soit proposer une prolongation du droit, soit reprendre les constructions érigées sur les terrains loués, à charge pour elle d'en rembourser la valeur du gros œuvre fermé telle qu'elle existera à la fin du bail.

FINANCEMENT

Le candidat-acquéreur doit faire lui-même les démarches auprès d'une banque de son choix pour obtenir le crédit nécessaire au financement de son logement. La Société n'accorde pas de crédits et n'intervient donc pas dans le financement du logement.

PRIX

Nos logements sont vendus dans un état de finition complète, mais sans aménagement de la cuisine, ni peinture intérieure.

✓ Les appartements

Résidences	Prix de vente 17 % TVA	Prix subventionné TTC
CAPELLA	337.412 € - 549.146 €	265.916 € - 448.306 €
ISIDA	360.026 € - 565.369 €	285.824 € - 484.247 €
GIENA	307.283 € - 593.856 €	239.122 € - 512.464 €
ATRIA	334.130 € - 501.961 €	262.756 € - 420.559 €

Après prise en considération du taux super-réduit de 3% de TVA et si le candidat-acquéreur bénéficie d'une prime de construction, il payera le prix de vente subventionné.

Toutefois, veuillez noter que le montant total de la faveur fiscale résultant de l'application du taux super-réduit de 3% ne peut pas excéder 50.000 euros par logement créé.

Ainsi, pour certains appartements des 4 résidences, le plafond de 50.000 euros est atteint.

Exemple 1 : Le prix de vente TTC 17% du duplex 078 à 3 chambres à coucher de la résidence GIENA s'élève à 464.070 euros. L'application du taux super-réduit de 3% de TVA engendre l'atteinte du plafond des 50.000 euros de TVA remboursée.

Pour ce cas de figure, le prix de vente final est calculé comme suit :

	Prix de vente subventionné *	Prix non subventionné
Prix de vente TTC 17%	464.070 euros	464.070 euros
Remboursement TVA	- 50.000 euros <i>(et non pas 55.529,74 euros**)</i>	- 50.000 euros <i>(et non pas 55.529,74 euros**)</i>
Prix de vente TTC 3%	= 414.070 euros	= 414.070 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 31.392 euros <i>(uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)</i>	pas applicable
Prix de vente final	= 382.678 euros	= 414.070 euros

* prix subventionné : prix à payer si vous recevez une prime de construction de l'État

** différence entre TVA 3% et TVA 17%

*** uniquement déduite si vous recevez une prime de construction de l'État

Exemple 2 : Le prix de vente TTC 17% de l'appartement 074 à 2 chambres à coucher de la résidence ATRIA s'élève à 360.897 euros. L'application du taux super-réduit de 3% de TVA ne permet pas d'atteindre le plafond des 50.000 euros de TVA remboursée. Ainsi, le prix de vente TTC 3% s'élève à 286.320 euros.

Pour ce cas de figure, le prix de vente final est calculé comme suit :

	Prix de vente subventionné *	Prix non subventionné
Prix de vente TTC 17%	360.897 euros	360.897 euros
Remboursement TVA	- 43.185 euros	- 43.185 euros
Prix de vente TTC 3%	= 317.712 euros	= 317.712 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 31.392 euros <i>(uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)</i>	pas applicable
Prix de vente final	= 286.320 euros	= 317.712 euros

* prix subventionné : prix à payer si vous recevez une prime de construction de l'État

** différence entre TVA 3% et TVA 17%

*** uniquement déduite si vous recevez une prime de construction de l'État

✓ Les emplacements

Les emplacements sont disponibles :

- à partir de 35.682 euros TVA 17% (résidences CAPELLA & ISIDA)
- à partir de 33.815 euros TVA 17% (résidences GIENA & ATRIA)

La liste des prix des emplacements relatifs aux 4 résidences peut être consultée sur notre site internet : <https://snhbm.lu/projet/kirchberg-reimerwee/>.