

# Projet « Geessewee » à Belvaux



## Construction de 93 maisons unifamiliales et de 90 appartements

Ce projet de construction à coût modéré est réalisé en collaboration avec la Commune de Sanem et est réparti sur une surface de 5,7 hectares. Au total, 93 maisons unifamiliales et 90 appartements seront construits. La vente et la construction seront réalisées en plusieurs phases distinctes.

La vente de la première phase de construction comprend deux résidences avec 20 duplex au total et débute le 30 mai 2018 lors d'une séance d'information publique.

Il s'agit des résidences BELVIS et KAMORI qui comprennent 10 duplex chacune :

- ✓ 9 duplex à 3 chambres à coucher
- ✓ 1 duplex à 4 chambres à coucher

Les résidences disposent individuellement d'un garage souterrain avec 15 emplacements.

Les travaux des deux résidences débutent fin été - début automne 2018 et devraient être achevés d'ici l'été 2020.

Avec des surfaces utiles d'habitation de 109 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> pour les duplex à 3 chambres à coucher, ces logements répondent aux critères de la loi concernant l'aide au logement.

Les acquéreurs des duplex à 4 chambres à coucher peuvent bénéficier des aides au logement si et seulement si, ils ont 3 enfants à charge et répondent aux critères afin de prétendre aux aides au logement. La surface des logements à 4 chambres à coucher est de 138 m<sup>2</sup>.

Les résidences sont construites conformément à la nouvelle réglementation des bâtiments dont la consommation est quasi nulle (NZEB, Nearly Zero Energy Building).

## CONDITIONS DE VENTE

Les logements sont vendus à des personnes :

- ✎ qui ne sont pas propriétaire d'un autre logement
- ✎ 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

À la suite de la séance d'information du 30 mai 2018, les personnes intéressées sont priées de remettre leur dossier de candidature à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché.

Le droit de priorité relatif aux personnes habitant ou travaillant dans la commune de Sanem a pris fin à la date limite du 29 juin 2018 comme énoncé lors de la séance d'information. Veuillez noter que les dossiers **incomplets** ne seront pas pris en considération et renvoyés au candidat-acquéreur.

N.B. Le projet étant réparti en plusieurs phases de ventes, une autre séance d'information aura lieu ultérieurement en vue d'initier la vente des autres appartements et des maisons unifamiliales. Les personnes intéressées peuvent d'ores et déjà s'inscrire, si tel n'est pas déjà le cas, sur notre liste des personnes intéressées à acquérir un logement à Belvaux afin de ne pas rater la prochaine séance d'information. Toutes les personnes inscrites sur cette liste pour ce projet y seront invitées.

## DROIT DE PRÉEMPTION

Pour l'ensemble du projet de construction à Belvaux, l'acquéreur s'engage à occuper personnellement l'appartement ou la maison pendant les 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.

## DROIT D'EMPHYTÉOSE

Dans le but d'offrir aux citoyens la possibilité de devenir propriétaire à des conditions abordables, la SNHBM cède le terrain des logements avec un droit d'emphytéose sur 99 ans, ce qui a un impact non négligeable sur les prix de vente. Ce droit concerne uniquement le terrain; l'immeuble est vendu en pleine propriété.

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 229,37 euros pour un appartement et à 23,20 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 SNHBM 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.

## DESCRIPTION

Chaque résidence se trouve sur une parcelle différente située de part et d'autre d'une place de quartier. L'accès aux appartements se fait par l'extérieur et par une cage d'escalier extérieure ouverte. L'accès aux duplex du deuxième étage se fait par une coursière extérieure.

Il y a 10 duplex par résidence. Au rez-de-chaussée se trouve l'entrée des 5 premiers duplex et au deuxième étage se trouve l'entrée des 5 autres duplex.

La répartition des pièces se fait comme suit :

- RDC (duplex 1\*\*) : hall d'entrée, cuisine / séjour, WC séparé, débarras, terrasse
- 1er étage (duplex 1\*\*) : 3 chambres à coucher, salle de bains (et salle de douche \*\*\*)
- 2e étage (duplex 2) : 3 chambres à coucher, salle de bains (et salle de douche \*\*\*)
- 3e étage (duplex 2) : hall d'entrée, cuisine / séjour, WC séparé, débarras, terrasse

\*\* un duplex dans chaque résidence propose une 4<sup>e</sup> chambre à coucher au RDC

\*\*\* Seuls les duplex 027/032, 029/034, 030/035 de chaque résidence ont une salle de douche en plus d'une salle de bains. Cette salle de douche est incluse dans le prix de vente.

Une buanderie commune est mise à disposition des résidents au sous-sol et une cave privative est également attribuée à chaque logement.

Il n'y a pas de jardins privés, mais la surface verte autour de la résidence est commune.

Des places vertes sont également prévues dans le PAP, notamment une aire de jeux pour les enfants.

Les brochures avec plans et surfaces des pièces ainsi que liste des prix des 20 premiers logements destinés à la vente peuvent être consultées sur notre site internet :

[www.snhbm.lu/projet/belvaux-geessewee/](http://www.snhbm.lu/projet/belvaux-geessewee/)

## PRIX

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

### ✓ Les duplex

Les prix des 20 duplex varient entre 431.511 euros et 509.002 euros TTC 17%

Remboursement TVA * :	50.000 euros
Prime d'Aides à la construction d'ensembles : (uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)	37.094 euros
Prix de vente après déductions :	<b>entre 344.417 euros et 421.908 euros</b>

\* 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. Le plafond de 50.000 euros est atteint pour l'ensemble des 20 duplex mis en vente lors de cette première phase.

✓ Les emplacements

Les prix des emplacements varient entre 23.650 euros et 25.523 euros TVA 17%.

