

PRÉSENTATION DU PROJET

La Société réalise en collaboration avec la Commune de Contern, un projet de construction à coût modéré réparti sur une surface de 5,73 hectares.

Au total, 34 maisons unifamiliales et 18 résidences avec 121 appartements seront construits par la Société. La vente et la construction sont réalisées en plusieurs phases distinctes.

Actuellement, une nouvelle phase de construction est lancée.

16 maisons unifamiliales sont en cours de construction ; toutes destinées à la vente.

6 résidences sont également mises en chantier au printemps 2020 :

- La résidence AZURITE avec 8 appartements (vente)
- La résidence BÉRYLITE avec 7 appartements (vente) + 1 cabinet dentaire
- La résidence CÉLESTINE avec 8 appartements (vente)
- La résidence AGATE avec 8 appartements (location sociale)
- La résidence BARITE avec 8 appartements (location sociale)
- La résidence DIORITE avec 8 appartements (location sociale)

Dans le cadre de la séance d'information du mardi, 24 septembre 2019, la vente des 3 résidences et des 16 maisons unifamiliales est officiellement lancée.

MAISONS UNIFAMILIALES

Avec des surfaces utiles d'habitation d'environ 137 m², les 16 maisons unifamiliales 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 44.471 euros.

Les maisons sont composées comme suit :

- RDC : hall d'entrée, buanderie, WC séparé, débarras, séjour, salle à manger, cuisine
- 1^{er} étage : 3 chambres à coucher, salle de bains
- Combles : 4^e chambre aménagée, salle de douche en option (13.200 € TTC)

Ces maisons unifamiliales ne comprennent pas de garage, ni de cave, mais disposent d'un carport qui peut accueillir deux voitures.

Les maisons disposent également d'une terrasse, d'un jardin ainsi que d'un abri de jardin. Une marquise est proposée en option (5.900 € TTC).

Les acquéreurs de ces maisons pourront jouir chacun d'une terrasse ainsi que d'un jardin privatif.

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

LES RÉSIDENCES AZURITE, BÉRYLITE & CÉLESTINE

La résidence AZURITE est composée comme suit :

- 6 appartements à 2 chambres à coucher (+/- 80,44 m² à 81,93 m²)
- 2 appartements à 3 chambres à coucher (+/- 92,24 m² à 103,20 m²)

La résidence BÉRYLITE est composée comme suit :

- 6 appartements à 2 chambres à coucher (+/- 80,44 m² à 81,93 m²)
- 1 appartement à 3 chambres à coucher (+/- 95 m²)

La résidence CÉLESTINE est composée comme suit :

- 6 appartements à 2 chambres à coucher (+/- 80,44 m² à 81,93 m²)
- 2 appartements à 3 chambres à coucher (+/- 92,24 m² à 103,20 m²)

Avec des surfaces utiles d'habitation de moins de 120 m², tous les logements de ces 3 résidences 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 27.388 euros.

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

EMPLACEMENTS - GARAGE SOUTERRAIN DES 3 RÉSIDENCES

40 emplacements sont également destinés à la vente au souterrain commun des 3 résidences. Chaque acquéreur d'un appartement peut ainsi acquérir au moins un emplacement, s'il le souhaite.

CLASSE ÉNERGÉTIQUE

Les résidences sont construites conformément aux critères prévalant pour les immeubles passifs (classe énergétique NZEB, *Nearly Zero Energy Building*).

PRIX

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

✓ Les maisons unifamiliales

Le prix des maisons unifamiliales varie entre 517.324 € et 539.340 € (TVA 17%). Le prix de vente subventionné varie entre 422.853 € et 444.869 € (TTC).

Pour toutes les maisons, l'application du taux super-réduit de 3% de TVA engendre l'atteinte du plafond des 50.000 euros de TVA remboursée.

Exemple : Le prix de vente TTC 17% de la maison de coin IH 3301 s'élève à 539.340 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%	539.340 euros	539.340 euros
Remboursement TVA	- 50.000 euros (et non pas 64.536 euros**)	- 50.000 euros (et non pas 64.536 euros**)
Prix de vente TTC 3%	= 489.340 euros	= 489.340 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 44.471 euros (uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)	pas applicable
Prix de vente final	= 444.869 euros	= 489.340 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

La liste des prix des maisons unifamiliales en vente peut être consultée sur notre site internet : <https://snhbm.lu/projet/contern-an-de-steng/>.

✓ Les appartements

Résidences	Prix de vente 17 % TVA	Prix subventionné TTC
AZURITE	351.785 € - 426.096 €	282.303 € - 348.708 €
BÉRYLITE	351.785 € - 407.729 €	282.303 € - 331.553 €
CÉLESTINE	351.785 € - 426.096 €	282.303 € - 348.708 €

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 2 appartements, notamment l'appartement 082 de la résidence AZURITE et l'appartement 086 de la résidence CÉLESTINE, le plafond de 50.000 euros est atteint.

Exemple 1 : Le prix de vente TTC 17% de l'appartement 082 à 3 chambres à coucher de la résidence AZURITE s'élève à 426.096 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%	426.096 euros	426.096 euros
Remboursement TVA	- 50.000 euros (et non pas 50.986 euros**)	- 50.000 euros (et non pas 50.986 euros**)
Prix de vente TTC 3%	= 376.096 euros	= 376.096 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 27.388 euros (uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)	pas applicable
Prix de vente final	= 348.708 euros	= 376.096 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 101 à 2 chambres à coucher de la résidence AZURITE s'élève à 361.450 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 290.812 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%	361.450 euros	361.450 euros
Remboursement TVA	- 43.250 euros**	- 43.250 euros**
Prix de vente TTC 3%	= 318.200 euros	= 318.200 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 27.388 euros (uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)	pas applicable
Prix de vente final	= 290.812 euros	= 318.200 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 26.065 euros TVA 17%.

La liste des prix des 3 résidences et des emplacements y relatifs en vente peut être consultée sur notre site internet : <https://snhbm.lu/projet/contern-an-de-steng/>.

CALENDRIER DE CHANTIER

Les travaux d'infrastructures sont achevés.

- Maisons unifamiliales : les travaux de construction sont en cours depuis septembre 2019.
- Résidences : le début des travaux est prévu pour mars 2020.

Dates de remise des clés prévues :

maisons unifamiliales	fin 2021
résidences	fin 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 prioritairement réservée aux personnes habitant et/ou travaillant au sein de la Commune de Contern.

À ce titre sont éligibles, les personnes qui, au 24 septembre 2019, remplissent au moins une des conditions suivantes :

- avoir des ascendants en ligne directe habitant la Commune depuis plus de 10 ans
- avoir des descendants en ligne directe habitant la Commune depuis plus de 10 ans et qui ont des enfants à charge
- avoir son domicile depuis 3 années au moins dans la Commune
- avoir son lieu de travail depuis 2 années au moins dans la Commune

Les conditions de priorité remplies, les logements SNHBM 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

À la suite de la séance d'information du 24 septembre 2019, les personnes intéressées sont priées de remettre leur dossier de candidature à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. jusqu'au **15 octobre 2018, 17.00 heures**. Le droit de priorité exposé ci-dessus prend fin à cette date limite. Veuillez noter que les dossiers **incomplets** ne seront pas pris en considération et renvoyés au candidat-acquéreur.

DROIT DE PRÉEMPTION

L'acquéreur s'engage à occuper personnellement son logement 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 Contern *An de Steng* 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 236,78 euros pour un appartement, à 23,94 euros pour un emplacement et à 438,48 euros pour une maison. 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.

Plan de situation et perspectives 3D - *images non contractuelles*

© SNHBM





SNHBM

Cindy Arendt

Chargée des ventes

Tel.: +352 44 82 92 - 555

E-mail: cindy.arendt@snhbm.lu

 snhbm.lu