

Projet « Rothweit II » à Alzingen



Construction de 14 maisons unifamiliales et de 38 appartements

Ce projet de construction à coût modéré est réalisé en collaboration avec la Commune de Hesperange. Au total, 14 maisons unifamiliales et 4 résidences avec 38 appartements seront construits. La vente et la construction seront réalisées en plusieurs phases distinctes.

PHASE 1 : CONSTRUCTION DE 1 RÉSIDENCE

Dans le cadre de la séance d'information publique du 2 octobre 2018, la vente de la première résidence comprenant au total 17 appartements, allant de 2 à 3 chambres à coucher, a été lancée.

La résidence ZENZERO est composée comme suit :

- 13 appartements à 2 chambres à coucher (de 82 m² à 95 m²)
- 4 appartements à 3 chambres à coucher (de 98 m² à 116 m²)

Avec des surfaces utiles d'habitation de 82 m² à 116 m², ces logements 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 36.133 euros.

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

24 emplacements sont également disponibles au souterrain de la résidence. Chaque acquéreur d'un appartement peut ainsi acquérir un emplacement, s'il le souhaite.

CALENDRIER DE CHANTIER

Les travaux de ce projet de construction débuteront au premier trimestre 2019 et devraient être achevés au printemps 2021.

Le début et la fin des autres phases de construction seront communiqués ultérieurement. Cependant, la vente des 14 maisons unifamiliales et des autres résidences avec 21 appartements est prévue pour le 2^e semestre 2019. À cette occasion, une autre séance d'information sera tenue en vue de vous présenter les détails relatifs aux prochaines phases de construction mises en vente.

CONDITIONS DE VENTE

La vente des logements est prioritairement réservée aux personnes habitant et/ou travaillant au sein de la commune de Hesperange.

À ce titre sont éligibles, les personnes qui, au 2 octobre 2018, remplissent au moins une des conditions suivantes :

En premier lieu :

- Avoir son domicile depuis 3 années au moins dans la Commune ou ayant habité la Commune pendant 7 ans au moins.
- 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.

En second lieu :

- Avoir son lieu de travail depuis au moins 3 années dans la Commune.

Les conditions spécifiques à ce projet remplies, 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 2 octobre 2018, les personnes intéressées ont été priées de remettre leur dossier de candidature à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché jusqu'au **30 octobre 2018**. Le droit de priorité exposé ci-dessus a pris fin à cette date limite. Veuillez noter que les dossiers **incomplets** ne sont 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 Alzingen 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 Alzingen, 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 Commune de Hesperange 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 233,05 euros pour un appartement et à 23,56 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 Commune de Hesperange 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

Les appartements de 2 à 3 chambres à coucher disposent d'un hall, d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle de bains (et d'un WC séparé), ainsi que d'une terrasse ou d'une loggia.

Une buanderie se trouve à chaque étage et est mise à disposition de tous les propriétaires des étages en question. Une cave privative est également attribuée à chaque logement.

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

PRIX

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

✓ Les appartements

Les prix des 17 appartements varient entre 365.136 euros et 464.749 euros TTC 17%.

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 qui varie de **285.312 euros et 378.616 euros TTC**.

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 les appartements 044 et 042, 050 et 056 le plafond de 50.000 euros est atteint.

Exemple 1 : Le prix de vente TTC 17% de l'appartement 042 s'élève à 464.749 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%	464.749 euros	464.749 euros
Remboursement TVA	- 50.000 euros <i>(et non pas 55.611 euros**)</i>	- 50.000 euros <i>(et non pas 55.611 euros**)</i>
Prix de vente TTC 3%	= 414.749 euros	= 414.749 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 36.133 euros <i>(uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)</i>	pas applicable
Prix de vente final	= 378.616 euros	= 414.749 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 055 s'élève à 387.956 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 341.534 euros.

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

	Prix subventionné *	Prix non subventionné
Prix de vente TTC 17%	= 387.956 euros	= 387.956 euros
Remboursement TVA **	- 46.422 euros	- 46.422 euros
Prix de vente TTC 3%	= 341.534 euros	= 341.534 euros
Prime d'Aide à la construction d'ensembles ***	- 36.133 euros <i>(uniquement pour les acquéreurs bénéficiant d'une prime de construction de l'État)</i>	pas applicable
Prix de vente final	= 305.401 euros	= 341.534 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 17 premiers logements destinés à la vente peut être consultée sur notre site internet : <https://snhbm.lu/projet/alzingen-rothweit-ll/>.

✓ Les emplacements

Les prix des emplacements varient entre 33.405 euros et 44.665 euros TVA 17%.

Début chantier – Prochaines phases



Phase 1 - 02/2019

Phase 2 - 09/2019

Phase 3 - 03/2020